

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第845號

原告 陳清朝

訴訟代理人 陳柏涵

劉淑鳳

被告 泰慶房屋仲介有限公司

法定代理人 陳世庸

訴訟代理人 鄒濤濤

葉家愷

被告 吳建和

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國108年6月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前經被告泰慶房屋仲介有限公司（即中信房屋金城加盟店，以下簡稱泰慶公司）介紹向被告吳建和購買其所有門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○弄○號4樓房屋（以下簡稱系爭房屋）及坐落基地，並於民國106年4月23日簽訂不動產買賣契約書（以下簡稱系爭契約），約定交屋日期為106年6月15日。然被告於簽約時並未告知原告系爭房屋每逢下雨必漏水，系爭契約亦記載無漏水情形，且106年4月間均未下雨，致原告無從查知。嗣於交屋前之106年6月2、3日，系爭房屋因下雨而有漏水之情況，被告吳建和起初拒絕修繕，原告欲解除系爭契約，被告泰慶公司居中協調被告吳建和將系爭房屋修繕完成，並針對漏水問題保固5年，原告始同意於修繕完成後交屋，惟原告未參與修繕。嗣被告於106年7月7日向原告表示系爭房屋已修繕完畢，且再度說明漏水問題有5年保固，起始日為105年7月7日。詎料系爭房屋於106年10月12日再度因豪雨造成嚴重漏水，經原告要求被告吳建和履行保固義務進行修繕，然被告吳

建和並未進行緊急修繕作業，亦未提出任何解決方案，僅一再拖延不願配合。系爭房屋迄今仍持續於下雨時有漏水問題，漏水位置為系爭房屋之房間、浴廁、飯廳及後陽台天花板，均與交屋前之漏水位置相同，並產生水痕與壁癌等現象，足證被告吳建和未將系爭房屋完全修復，嚴重影響原告生活作息及居住品質。又社團法人台北市土木技師公會（以下簡稱台北市土木技師公會）經本院囑託鑑定後所出具之鑑定案號00000000號鑑定報告書（以下簡稱鑑定報告）亦認定系爭房屋並非交屋後始發生漏水現象，顯見系爭房屋原即有瑕疵甚明。原告自得依民法第359條規定請求被告減少價金新臺幣（下同）71萬元，並依民法第179條規定請求被告將減少之71萬元返還原告。另被告吳建和曾於上開鑑定未完成前之108年1月11日上午，擅自至系爭房屋所在大樓頂樓進行修繕並使用矽膠補牆，其用意實起人疑竇。為此，爰依民法第359條、第179條規定提起本訴，請求被告如數返還減少之價金等情。並聲明：被告應給付原告71萬元。

二、被告泰慶公司則以：被告泰慶公司於106年3月11日接受被告吳建和委託銷售系爭房屋，而系爭房屋於出租期間均未有漏水，於房客退租並騰空返還後，被告泰慶公司曾派員入內檢視亦未發現漏水，故與被告吳建和確認後在房地產標的現況說明書填載無漏水情形。又於系爭房屋銷售期間，原告前後看過數次亦未發現漏水，嗣與被告吳建和於106年4月23日簽立系爭契約。然於交屋前數日，因豪雨造成系爭房屋漏水，兩造經多次協調後於106年6月25日達成協議，由被告吳建和將系爭房屋修繕完成並保固5年。又因施工延誤交屋日期，被告吳建和補貼原告違約金6萬8415元，並於106年7月7日經原告驗收後交屋。嗣因連日豪雨，系爭房屋再於106年10月11日開始有漏水情形，經原保固廠商檢修後發現並非原修繕之外牆漏水，而係由5樓房屋滲漏至系爭房屋，故須再協調5樓房屋屋主協助修漏，惟就如何修繕未能達成共識。原告與被告吳建和曾至新北市土城區調解委員會調解

01 ，惟原告要求280萬元賠償金，被告吳建和只願賠償66萬元
02 ，協商因而破局等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。
03 三、被告吳建和則以：系爭房屋之飯廳係於交屋後始發生漏水，
04 被告吳建和曾於106年10月間發生漏水時，至5樓房屋查看
05 ，發現5樓房屋有積水及漏水，5樓房屋屋主亦因此打掉浴
06 室進行修繕。惟5樓房屋現已修繕完畢，系爭房屋仍有漏水
07 問題，經本院囑託台北市土木技師公會鑑定，鑑定結果為外
08 牆封鐵皮，下雨雨水滲入所致，故應係修繕外牆之師傅未做
09 好，但漏水範圍並無鑑定報告所載之大面積等語，資為抗辯
10 。並聲明：原告之訴駁回。

11 四、本院得心證之理由：

12 (一)、原告主張其於106年4月23日由被告泰慶公司仲介與被告吳
13 建和簽訂系爭契約，購買系爭房屋及坐落基地，業於106年
14 6月5日辦理所有權移轉登記，惟於交屋前發現系爭房屋有
15 漏水情形，而協議由被告吳建和僱工修繕，並保固5年之事
16 實，為被告所不爭執（本院卷第134至135頁），並有系爭
17 契約、建物所有權狀、建物登記第一類謄本、協議書、合約
18 書各1份、土地登記第一類謄本5份附卷為憑（本院卷第23
19 至33頁、第39頁、第67至90頁、第123頁、第143至145頁
20 ），堪信屬實。

21 (二)、原告主張系爭房屋於交屋後仍因大雨發生漏水，屬交屋前即
22 存在且未修繕完畢之瑕疵，應減少價金71萬元，並由被告返
23 還不當得利71萬元等情，則為被告所否認，並分別以前揭情
24 詞置辯。本院析述如下：

25 1.按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方
26 支付價金之契約。」、「（第1項）物之出賣人對於買受人
27 ，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失
28 或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預
29 定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵
30 。（第2項）出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所
31 保證之品質。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條（

按：即第354條至第358條）之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」、「買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。」，民法第345條第1項、第354條、第359條、第373條分別定有明文。次按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。

2. 經查，系爭契約之當事人為原告（買受人）與被告吳建和（出賣人），並非被告泰慶公司，是因原告給付買賣價金而受有利益之人僅被告吳建和，而不包含被告泰慶公司。原告未舉證證明被告泰慶公司受有何不當得利，故縱認原告主張減少價金為有理由，亦不得向被告泰慶公司請求返還不當得利，合先敘明。次查，原告於被告吳建和交屋前，固已發現系爭房屋於大雨後有漏水現象，並協商由被告吳建和僱工修繕及保固5年，嗣於修繕完畢交屋後又因大雨而發現有漏水現象。然經本院依被告吳建和聲請囑託台北市土木技師公會鑑定漏水原因及修繕方法，由該公會指派具有土建專業知識技能之土木技師，偕同兩造至現場會勘、記錄、拍照，並使用紅外線熱像儀作漏水前、後之檢測，以確認漏水之路徑，綜合研判漏水原因之鑑定結果略以：「…（系爭房屋）經檢測其漏水位置主要是由浴廁頂版開始，然後擴散至廚房、餐廳及浴廁旁之房間與陽台的頂版等處…。漏水原因是浴廁與廚房交接的角隅外側，先前因損壞，施作了一片鋼片作為補強，可見該片鋼片與牆壁交接處及下方都作了矽膠填補，但上方於女兒牆壁因有排水管經過，並未能完全填補，下大雨時，水會由該處滲漏進鋼片內，鋼片下方有矽膠填補，水進入後無法排出，反而形成類似一個儲水槽，因鋼片下方位置是4樓頂版，最後水就由浴廁的頂版流出。…被告吳建和委託

01 他人施作外牆防水補強工程應無關係，因為水不是由新施作
02 外牆防水補強處之牆面滲入，而是由5樓住戶早期就已施作
03 完成之鋼片內滲入。」、「雖然漏水會影響居住品質，但只
04 要找到原因，其可修復根除，根治後就如同正常的房屋，不
05 像海砂屋或房屋傾斜，是無法根治的。…」等語（見本院卷
06 第275、277、279頁）。足見原告於交屋後發現之漏水情
07 形，與交屋前發現並由被告吳建和修繕及保固5年之漏水情
08 形，分屬不同原因，既非被告吳建和保固範圍，原告亦未舉
09 證證明於交屋時即已存在此漏水情形，自應由原告自行負擔
10 此不利益之危險（民法第373條規定參照），而非屬民法第
11 354條規定所稱之瑕疵，遑論漏水經修繕後即可根治而與正
12 常之房屋相同，亦經鑑定報告詳予估算漏水之修繕方法及損
13 害之回復方法（見本院卷第277、279頁），自難認有何價
14 值減損而減少價金之餘地。故原告以系爭房屋漏水為由，依
15 民法第359條規定主張減少價金71萬元，並依民法第179條
16 規定請求返還減少價金後之不當得利71萬元，均難認有據，
17 不能准許。

18 五、綜上所述，原告未舉證證明系爭房屋於交屋後漏水係民法第
19 354條規定所稱之瑕疵，其依民法第359條規定減少價金即
20 屬於法無據，亦不能請求被告返還不當得利。從而，原告依
21 民法第359條、第179條規定，請求被告給付71萬元，為無
22 理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即
23 失所附麗，應併予駁回之。

24 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
25 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
26 明。

27 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
28 判決如主文。

29 中 華 民 國 108 年 7 月 5 日
30 民 事 第 六 庭 法 官 賴 彥 魁

31 以上正本證明與原本無異。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
02 按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁
03 判費，否則本院得不命補正逕以裁定駁回上訴。

04 中 華 民 國 108 年 7 月 5 日

05 書記官 蘇 冷