

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1527號

原告 謝秀鳳
兼訴訟代理人 林建勳
被告 理城建設股份有限公司

法定代理人 李文雄
訴訟代理人 李哲賢律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108年12月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告謝秀鳳負擔1/10、餘由原告林建勳負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告2人於民國107年間透過被告公司銷售人員介紹共同向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號3樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地（下合稱系爭不動產；權利範圍：原告林建勳「9/10」；謝秀鳳「1/10」），約定總價新臺幣（下同）1,885萬元（土地1,168萬元（含房屋占用土地1,069萬元；車位占用土地99萬元）、房屋656萬元、車位61萬元）。原告已如數交付價金，被告則於107年12月22日將系爭房屋點交予原告。又原告於108年3月13日發見系爭房屋前陽台有嚴重積水無法順利排水問題，經告知並由被告派員處理後仍無法解決。被告並稱沒辦法在再往下打，會破壞防水層，且樓層地板也不厚常發出怪異巨聲。本件原告所購買者為成屋，該屋顯有重大瑕疵。原告又於108年5月22日發見系爭房屋廚房地板有積水問題，無法順利排水。經通知被告請其於108年6月11日回覆未果。最初交屋時原告即要求要為廚房地板排水驗收，被告以這樣會廚櫃會泡水壞掉為由推諉，故未測試。即原告向被告買受系爭房屋具有前陽台積水、廚房積水瑕疵，爰依民法第359條規定請求減少價金少價金39萬2,000元，再按原告謝秀鳳1/10、原告林建勳9/10比例，本

於民法第179條規定請求被告返還原告謝秀鳳3萬9,200元、原告林建勳35萬2,800元及法定遲延利息。

(二)原告於108年3月13日以存證信函通知原告之積水瑕疵僅指前陽台，原告係於108年5月22日才發見廚房地板積水瑕疵，故廚房積水瑕疵部分，原告所為減少價金意思表示，應尚未逾6個月除斥期間。

(三)併為聲明：

(1)被告應給付原告謝秀鳳3萬9,200元，及自起訴狀繕本送達翌日（即108年10月4日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(2)被告應給付原告林建勳35萬2,800元，及自起訴狀繕本送達翌日（即108年4月11日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告抗辯：

(一)被告否認系爭房屋有前陽台、廚房積水瑕疵，實則前陽台積水部分，兩造於107年11月10日進行交驗屋檢查時原告已為主張，嗣由被告依原告要求為修繕（改地磚）後，已經原告確認施工完成無誤。況遲至被告於108年6月19日經原告同意進入系爭房屋查看屋況時，原告謝秀鳳亦表明前陽台已無問題。併108年6月19日被告協同相關人員進入系爭房屋檢查廚房排水管後，乃發見排水管內塞有菜瓜布因而導致排水功能降低，經被告將雜物排除後，排水功能並無不良。原告再要求被告應再大規模進行廚房排水測試，經協同被告公司到場營造公司人員方向原告表示，如原告執意為測試，可能造成廚具泡水風險，因原告不願接受，故未為測試。本件原告一再變異其瑕疵主張，請求則一再希望被告以金錢補償，被告礙難接受。被告一再向原告表明願進屋查看，倘有問題可幫忙修復，惟原告不願意讓被告進去修復，怕影響起居，始無法成立調解。被告認為原告所稱廚房積水僅是排水較慢，並不是淹水，如原告同意，被告可協助將坡度改斜。實則系爭建案所有關於廚房的排水坡度都是同樣的設計，因為廚具的

01 特性，所以在廚房的排水設計上刻意沒有將排水孔做的很低
02 但是基本上不影響一般排水的功能。除非是很大量同時的
03 流了很多水到地上，才會產生積水的情況，但是還是能在一定
04 時間內排掉，故非瑕疵。

05 (二)本件原告於108年3月起訴狀、存證信函均稱系爭房屋有積水
06 瑕疵，並未區分前陽台或廚房積水，故本件原告知悉及告知
07 瑕疵之時點，應以存證信函送達被告之108年3月13日為基準
08 。原告林建勳是在108年10月3日言期辯論期日才明確表示是
09 依照民法第359條主張減少價金，另追加原告謝秀鳳則延至
10 108年10月16日才為減少價金意思表示，原告2人依民法第35
11 9條規定行使減價權利已經逾越同法第365條規定的6個月除
12 斥期間，不能再行使。

13 (三)併為答辯聲明：如主文所示。

14 三、兩造不爭執之事項：

15 (一)原告2人於107年間透過被告公司銷售人員介紹共同向被告購
16 買系爭不動產（成屋；權利範圍：原告林建勳「9/10」；謝
17 秀鳳「1/10」），約定總價1,885萬元（土地1,168萬元（含
18 房屋占用土地1,069萬元；車位占用土地99萬元）、房屋656
19 萬元、車位61萬元）。原告已如數交付價金，被告則於107
20 年12月22日將系爭房屋點交予原告等情，並有系爭不動產買
21 賣契約書、點交清冊（詳被證2）在卷可佐。

22 (二)兩造於107年11月10日進行交驗屋檢查，其中第11項備註記
23 載前陽，前陽台積水，改地磚，確認OK等情，並有檢查表（
24 詳被證1）附卷可憑。

25 (三)原告於108年3月13日以存信函通知被告系爭房屋有積水瑕疵
26 ；被告於108年3月13日收受通知後，隨於108年3月15日以律
27 師函通知原告否認系爭房屋本身存有瑕疵等情，並有存證信
28 函（詳簡易庭卷第35至37頁）、律師函（詳簡易庭卷第39頁
29 ）在卷可佐。

30 四、按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其
31 解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間

不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第365條第1項定有明文。次按當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不符，或經他造同意者，始得為之（最高法院102年度台上字第1430號裁判意旨參照）。

(一)原告於本院108年11月7日言詞辯論期日就「原告主張本件瑕疵包含前陽台及廚房排水不良，均在108年3月13日寄送存證信函通知被告時發現」一節（（原告主張瑕疵是在108年3月13日發現？）是，包含前陽台及廚房的排水不良。就是我們寄存證信函的時候。詳本院卷第86頁。）既自認屬實。嗣於同日言詞辯論期日翻異改稱：存證信函僅針對前陽台瑕疵，廚房瑕疵是在108年5月22日才發現有積水，108年6月19日通知被告來查看等語（詳本院卷第87頁）。又為被告所不同意，抗辯：存證信函通知瑕疵並未特定僅係前陽台積水瑕疵，應包含本件原告主張前陽台及廚房積水瑕疵等語（詳本院卷第87頁）。原告復未提出證據證明其等前述自認（即存證信函通知瑕疵包含前陽台及廚房排水不良。）與事實不符，按諸前開裁判意旨本院應認原告自認事實（即存證信函通知瑕疵包含前陽台及廚房排水不良。）為真，並以之為裁判基礎。

(二)承前，原告於交屋後發現系爭房屋有前陽台及廚房排水不良瑕疵，於108年3月13日依民法第356條規定通知被告後，既遲於6個月後始依民法第359條規定對被告為減少價金意思表示（原告林建勳於108年9月16日具狀表明減少價金，該書狀於同年10月3日送達被告（詳本院卷第65頁）；原告謝秀鳳於108年10月16日具狀為訴之追加，追加書狀於同年月25日送達被告（詳本院卷第81、95頁），應認原告2人係於108年10月25日始符合已共同對被告為減少價金意思表示。），則被告抗辯

01 ：本件原告所為減少價金意思表示，已罹6個月除斥期間，
02 不得再行使等語，自屬有據。

03 (二)基此，原告本於本於民法第179條規定請求被告返還原告謝
04 秀鳳3萬9,200元、原告林建勳35萬2,800元及法定遲延利息
05 ，為無理由，應予駁回。

06 五、況民法第354條明定：物之出賣人對於買受人，應擔保其物
07 依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值
08 之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵
09 …。本件觀諸原告提出系爭房屋廚房積水照片及光碟可悉，
10 於廚房地板大量注水測試時，廚房地板固因洩水坡度不足不
11 能快速排水而產生積水。惟一般住家廚房之通常使用方式，
12 既非如浴室（因沐浴等因素需瞬間排除大量積水）、陽台（
13 因外在雨勢潑灑需快速排除瞬間積水，避免淹至室內）因有
14 瞬間大量積水產生，而需常備快速排除大量積水之功能。則
15 縱施以大量注水測試結果，無法快速排空積水，亦不能認系
16 爭房屋廚房地板排水設計不符其通常效用，而具有瑕疵。即
17 本件單執原告提出照片及光碟尚不能證明系爭房屋廚房地板
18 排水設計有瑕疵，故即令原告前述主張：其於108年3月13日
19 所為瑕疵通知，確僅包含前陽台積水，未包含廚房積水，原
20 告直至108年5月22日才發見廚房積水情事一節屬實。亦肇於
21 原告不能證明系爭房屋廚房之瑕疵存在，其所為減少價金意
22 思表示，亦無理由。

23 六、綜上所述，原告本於本於民法第179條規定請求被告返還原
24 告謝秀鳳3萬9,200元、原告林建勳35萬2,800元及法定遲延
25 利息，為無理由，應予駁回。

26 七、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
27 逐一論列說明。

28 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 109 年 1 月 9 日
30 民事第五庭 法 官 黃信滿

31 以上正本係照原本作成

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。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 1 月 9 日

04 書記官 傅淑芳