臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴更一字第16號

原　　告　蔡福在
訴訟代理人　涂小梅
　　楊國志
被　　告　丁怡文
訴訟代理人　呂定疆
被　　告　台灣房屋仲介股份有限公司
法定代理人　李碧華
訴訟代理人　游璿樺
被　　告　邑鵬不動產經紀有限公司
法定代理人　彭建霖

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國109 年2 月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算人，在執行職務之範圍內，為公司負責人，公司法第24條、第25條、第8 條第2 項分別定有明文。又有限公司之清算，以全體股東為清算人，但公司法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限，公司法第113 條第2 項準用第79條亦有規定。查被告邑鵬不動產經紀有限公司（下稱邑鵬公司）業於民國104 年10月6 日經一人股東彭建霖同意解散，並選任彭建霖為清算人，經新北市政府以104 年10月6 日新北府經司字第10451853334號函准予解散登記在案，有新北市政府104 年10月6 日新北府經司字第10451853334號函、被告邑鵬公司變更登記表、股東同意書可稽（見本院卷二第41頁至第47頁），而被告邑鵬公司尚未向法院呈報清算人及清

算完結，有本院民事紀錄科查詢表可考（見本院卷二第49頁、本院卷三第89頁），則被告邑鵬公司既應行清算且清算尚未完結，並於清算範圍內，視為尚未解散，其法人格自仍未消滅，仍有當事人能力，並應由股東選任之清算人彭建霖為被告邑鵬公司之法定代理人，是原告以彭建霖為被告邑鵬公司之法定代理人，核無不合。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告原起訴聲明請求「被告應自行修繕新北市○○區○○○街○○○巷○弄○○號5樓房屋（下稱系爭房屋）之屋頂崩裂、鋼筋嚴重腐蝕、海砂屋及漏水，使系爭房屋安全無虞」及「被告應給付原告新臺幣（下同）300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息」（見本院卷一第11頁），嗣於本院108年11月15日言詞辯論期日變更聲明僅請求「被告應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息」（見本院卷三第26頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

三、被告邑鵬公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告於102年經被告台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房屋）、邑鵬公司仲介，於102年8月2日以800萬元之價金向被告丁怡文買受系爭房屋，並簽訂系爭房屋不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），於102年9月10日前完成交屋，於102年9月23日完成所有權移轉登記，原告入住系爭房屋後，於102年11月發見系爭房屋有滲漏水情形，多次由被告台灣房屋雇工處理滲漏水問題，仍未獲改善，迄至107年夏天發見系爭房屋有屋頂天花板崩裂掉落、鋼筋腐蝕裸露

、疑似海砂屋等情形，經詢問工程背景人士，應係系爭房屋原本即有前開嚴重瑕疵，但被告為順利出賣系爭房屋，乃聯合於出賣前以水泥塗抹表面上漆，意圖欺騙原告，致原告在不知情之情況下買受，爰依民法第359 條規定，請求減少價金300 萬元，並依民法第179 條規定，請求被告返還300 萬元價金本息。

㈡對被告抗辯之陳述：

被告台灣房屋既授權被告邑鵬公司使用「台灣房屋」品牌，並向被告邑鵬公司收取授權費，自應與被告邑鵬公司連帶負責，無從規避責任。又原告於107 年7 月已寄發存證信函予被告丁怡文，並於107 年10月17日經由消費者保護官就系爭房屋瑕疵糾紛與被告台灣房屋協商，並為減少價金之請求，未逾民法第365 條所定之除斥期間等語。

㈢並聲明：1.被告應給付原告300 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告丁怡文則以：系爭房屋交屋前，發現疑似滲漏水之水漬痕跡，被告丁怡文即委請專業防滲漏廠商施作防滲漏工程完竣且交付保固書予原告，並重新油漆粉刷，經原告驗屋確認無虞後，始於102 年9 月完成交屋，系爭買賣契約因此約定「固定裝潢現況交屋」、「賣方提供買方滲漏水保固1 年，並於交屋時交付保固書予買方」及「賣方於交屋前負責將油漆粉刷完畢」，原告自已知悉系爭房屋現況及滲漏水情事。又系爭房屋迄今已為38年屋齡之建物，其因陽光曝曬、風蝕雨侵而受損之程度遠高於一般建物，原告自應適時粉刷油漆及安裝雨遮、氣密鋁窗、頂樓遮雨棚等設施，以維護系爭房屋狀況，卻未為之，顯未盡善良管理之維護責任。另系爭房屋於102 年9 月完成交屋及所有移轉登記，迄至原告於107 年11月22日遞狀起訴時止，已逾5 年，其間原告未依民法第356 條通知被告，視為承認其所受領之系爭房屋，且已逾民法第365 條所定6 個月或5 年之除斥期間，原告自不得再行

使價金減少請求權等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告台灣房屋則以：「台灣房屋」服務標章，係由被告台灣房屋授權訴外人買屋知識家股份有限公司（下稱買屋知識家）後，再由買屋知識家授權被告邑鵬公司使用，但被告台灣房屋與被告邑鵬公司已於104 年10月31日終止加盟關係，而本件係被告邑鵬公司以自己名義仲介銷售系爭房屋，被告台灣房屋未授權被告邑鵬公司仲介銷售系爭房屋，與原告不生權義關係，自無須負責。又原告於102 年11月已知系爭房屋有滲漏水情形，卻怠於通知賣方，未盡民法第356 條所定通知義務，且已逾民法第365 條所定6 個月或5 年之除斥期間，自不得再行使價金減少請求權等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、被告邑鵬公司未於最後言詞辯論期日到場，據其之前言詞辯論所為之聲明及陳述如下：系爭房屋係被告丁怡文委託被告邑鵬公司仲介銷售。又系爭房屋交屋後2 、3 個月雖有發生滲漏水情形，但已處理妥善等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、原告主張於102 年經被告邑鵬公司仲介，於102 年8 月2 日以800 萬元之價金向被告丁怡文買受系爭房屋，並簽訂系爭買賣契約，於102 年9 月10日前完成交屋，於102 年9 月23日完成所有權移轉登記，業據提出系爭買賣契約為證（見本院卷一第13頁至第24頁），復有系爭房屋登記謄本可考（見本院卷二第75頁至第77頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

六、原告另主張被告台灣房屋亦有仲介銷售系爭房屋，被告共同欺瞞不告知系爭房屋有滲漏水、屋頂天花板崩裂掉落、鋼筋腐蝕裸露、疑似海砂屋等瑕疵，依民法第359 條規定，請求

減少價金300萬元，並依民法第179條規定，請求被告返還300萬元價金本息等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物，民法第356條第1項至第3項分別定有明文。又標的物之價值及效用，有無滅失或減少之瑕疵，在出賣人固應負瑕疵擔保之義務，在買受人亦應負檢查及通知之責任。其怠於通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，應視為承認其所受領之物，不應使出賣人久負不可知之責任，此觀民法第356條規定自明。是以買受人對於所受領之標的物，應按物之性質依通常程序檢查之，若能檢查而不為檢查，致未能發現物之瑕疵時，即應視為承認其所受領之物，出賣人不再負物之瑕疵擔保責任，買受人即不得基於物之瑕疵擔保請求權請求。查原告自承先於102年11月發見系爭房屋有滲漏水情形，再於107年夏天發見系爭房屋有屋頂天花板崩裂掉落、鋼筋腐蝕裸露、疑似海砂屋等情形等語（見本院卷三第79頁、第81頁），原告自應依民法第356條規定從速通知被告丁怡文，其雖於107年7月寄發存證信函予被告丁怡文，但該存證信函係送達被告邑鵬公司登記址，且因招領逾期而退回，有該存證信函及信封可查（見本院卷二第85頁至第87頁），原告亦自陳該存證信函未送達被告丁怡文等情（見本院卷三第79頁），則該存證信函自無從援為原告已踐行民法第356條所定通知義務之依據，原告復未提出其他證據證明其已踐履民法第356條所定之通知責任，依民法第356條規定，即應視為原告承認其所受領之系爭房屋，且原告未能舉證被告丁怡文有故意隱瞞不告知瑕疵而不適用民法第356條規定之情事，被告丁怡文自不再負物之瑕疵擔保責任，原

告即不得基於物之瑕疵擔保請求權請求減少價金，其主張依民法第359條規定請求減少價金，已屬無據。

㈡按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，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。查系爭房屋既已於102年9月10日前交付原告，至遲於107年9月9日止民法第365條所定之5年除斥期間即已屆滿，原告固於107年7月寄發存證信函予被告丁怡文，然該存證信函既未合法送達被告丁怡文，且該存證信函未見原告有何行使減少價金請求權之意思表示（見本院卷二第85頁），則該存證信函自不能執為原告已於法定5年除斥期間內行使價金減少請求權之論據。而原告遲至107年10月22日始提起本件訴訟（見本院卷一第11頁起訴狀上本院收狀戳），已逾法定5年除斥期間，依民法第365條規定，不論被告丁怡文是否故意不告知瑕疵，原告依民法第359條所定之價金減少請求權均已消滅，其主張依民法第359條規定，請求減少價金300萬元，殊屬無據。

㈢原告固於107年10月17日經由消費者保護官就系爭房屋瑕疵糾紛與被告台灣公司協商，但該次協商僅台灣房屋到場，有新北市政府法制局消費者保護官申訴案件處理紀錄可按（見本院卷三第49頁），原告亦自陳該次協商被告丁怡文未出面等情（見本院卷三第79頁），則該次協商自不得作為原告已履行民法第356條所定通知義務及已行使民法第359條所定價金減少請求權之證明，更遑論該次協商日期已在法定5年除斥期間屆滿之後，是原告主張已於107年10月17日在消費者保護官處理協商時請求減少價金云云，容無可採。

㈣按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。查系爭買賣契約明定系爭房屋價金為800萬元，而原告與被告丁怡文間就系爭房屋成立之買賣契約既未經撤銷或解除，且原告依民法第359條所定之價金減少請

求權已消滅，則被告丁怡文受領系爭房屋價金，即有法律上原因，非不當得利，是原告依民法第179 條規定，請求被告丁怡文返還300 萬元價金本息，要屬無據。

㈤查被告台灣公司、邑鵬公司既非系爭房屋之出賣人，亦未受領系爭房屋價金，則無論原告依民法第359 條所定之價金減少請求權是否已消滅，原告向被告台灣公司、邑鵬公司行使民法第359 條所定之價金減少請求權，或請求被告台灣房屋、邑鵬公司返還系爭房屋價金，概無理由，復經本院於109 年2 月14日言詞辯論期日當庭行使闡明權（見本院卷三第78頁），原告仍表示依民法第359 條、第179 條規定請求被告台灣公司、邑鵬公司給付300 萬元本息，復未敘明舉證被告台灣公司、邑鵬公司受何無法律上原因之利益，則其請求被告台灣公司、邑鵬公司返還300 萬元不當得利本息，容屬無據。

七、綜上所述，原告依民法第359 條規定，請求減少價金300 萬元，並依民法第179 條規定，請求被告給付300 萬元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385 條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　6　　日

民事第五庭　法　官　陳佳君

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　李淑卿