

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1433號

原告 胡惠珍

訴訟代理人 胡惠蘭

原告 楊尚霖

訴訟代理人 胡惠娟

被告 高永三

訴訟代理人 鄧建華

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國108年7月18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

一、原告起訴主張略以：

(一) 原告於民國107年4月22日向被告購買坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地及其地上門牌號碼臺南市○○區○○路○○○○號之三層樓房屋，價金為新臺幣(下同)15,000,000元，兩造於107年4月22日訂立買賣契約，並於107年5月24日交屋。然被告於買賣過程中未告知系爭房屋有被白蟻侵蝕，於交屋後當日被告始提出白蟻施作計畫保固書乙份，告知系爭房屋一樓、廚房及和室房間含和室房外圍花園被白蟻侵害情事，並已委請訴外人喜時國際股份有限公司(下稱喜時公司)處理白蟻，保固期間自107年5月8日至108年5月7日。

(二) 除上開區域被白蟻侵害外，原告陸續發現系爭房屋二樓及三樓亦被白蟻侵害，且範圍頗多，原告通知被告，被告竟置之不理，原告恐不處理白蟻，白蟻將繼續破壞屋況既快速且重大，不得已委請專人處理，處理範圍及金額分別為：一樓廚房屋木地板、天花板拆出清運與重新施作為90,000元；三樓南向主臥室木地板含傢俱拆除清運與重新施作地板瓷磚為251,000元；三樓北向主臥室木地板含傢

01 俱拆除清運與重新施作地板瓷磚為251,000元；一樓和室
02 地磚打除清運與重新施作和室地板磁磚、和室天花板、和
03 室窗戶隔間牆與油漆為172,500元。又訴外人永慶房仲代
04 支出總金額為107,000元，包含白蟻施作泥作牆壁、天花
05 板、地板、電線插座、泥作牆角全面噴藥為7,000元；白
06 蟻施作全棟木材裝潢全面積噴藥為20,000元；拆除一樓車
07 庫天花板、和室木材裝潢、大廳木櫃、二樓客廳木櫃、天
08 花板、廚房廚具為80,000元。故原告已受損害之金額達87
09 1,500元。被告既不出面處理系爭房地遭受白蟻侵害之損
10 害，原告爰依民法第360條、第227條之規定請求被告賠償
11 損害。被告給付有白蟻瑕疵之房屋，屬於不完全給付，原
12 告據以請求賠償，應屬正當。原告同時可以請求減少價金
13 ，但被告已受領價金之給付，原告於給付價金以後，始處
14 理系爭房屋二、三樓之蟻害，此部分原告不得不請求債務
15 不履行之損害賠償，故債務不履行之損害賠償請求權與減
16 少價金請求權競合。

17 (三) 並聲明：

- 18 1. 被告應給付原告874,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起
19 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
20 2. 訴訟費用由被告負擔。
21 3. 願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以下列陳述答辯：

- 23 (一) 系爭房地出售予原告前，係由被告及其配偶自行居住，被
24 告兒子、幼孫則居住臺中。被告因需照顧幼孫，擬將系爭
25 房地出售後舉家搬至臺中。於107年4月22日簽署系爭契約
26 時，被告明確告知原告，被告未來因搬遷臺中照顧幼孫，
27 不方便南下處理系爭房地瑕疵，且被告認為系爭房地售價
28 低廉，日後就系爭房地不負任何瑕疵擔保責任，經原告同
29 意，當場由地政士即訴外人李宗達於系爭契約第17條特別
30 約定事項中手寫記載第三項「屋況由買方自行修繕，賣方
31 不負屋況瑕疵擔保責任」，並由兩造親自簽名及用印在旁

01 。暫且不論系爭房地於交屋時是否具有白蟻瑕疵，其性質
02 亦屬物之瑕疵，賣方瑕疵擔保責任已經雙方於系爭契約中
03 特約免除，不容原告出爾反爾，恣意否認。

04 (二) 系爭房屋為屋齡20餘年以上老屋，室內裝潢建材及地板多
05 處採用木材，且經被告居住使用十餘年以上，於簽署系爭
06 契約前，原告經仲介告知上情，並已入內參觀系爭房屋，
07 清楚知悉屋內裝潢狀態。兩造於107年4月22日簽署系爭契
08 約後，於同年5月21日進行土地鑑定，及同年5月24日交屋
09 當日，原告均三次帶其家人入內參觀系爭房屋，卻從未向
10 在場之被告或賣方仲介即訴外人莊晴雯表示系爭房屋內有
11 白蟻蛀蝕或裝潢狀態不堪使用之瑕疵，若系爭房屋真如原
12 告所述，被白蟻侵害之區域及範圍頗多且大，殊難想像原
13 告看屋4次以上，卻對系爭房屋瑕疵隻字未提，亦不要求
14 被告於交屋前修繕，顯不符常情。被告簽署系爭契約後次
15 日即107年4月23日，即北上臺中準備搬遷事宜，直至同年
16 5月5日南下返回系爭房屋處理屋內遺留家具時，始發現系
17 爭房屋屋內1樓有活體白蟻活動之痕跡。被告雖知悉依系
18 爭契約不負處理白蟻瑕疵之義務，但體諒買方入住心情，
19 仍基於道義額外自費委請白蟻防治業者即喜時公司前來處
20 理，原告並與喜時公司人員即訴外人梁佳雄一同檢查系爭
21 房屋二、三樓，但未發現二、三樓有活體白蟻痕跡，喜時
22 公司人員遂於同年5月8日於系爭房屋一樓施作除蟻工程，
23 並出具系爭保固書，保固期間自107年5月8日至108年5月9
24 日止。被告另透過莊晴雯於交屋當日將系爭保固書正本交
25 付原告，足證系爭房屋一樓縱使曾有過活體白蟻之瑕疵，
26 亦已於交屋前清除完畢，該瑕疵已不復存在，原告並未因
27 此受有損害。至於系爭房屋二、三樓部分，原告除未舉證
28 有白蟻瑕疵存在外，反而於前述除蟻工程施作後即同年月
29 21、24日，二次偕同莊晴雯進入系爭房屋內參觀，卻從未
30 提及系爭房屋有任何白蟻瑕疵要求被告修繕，益證其臨訟
31 編造說詞，不值採信。

01 (三) 本案為中古屋買賣，系爭房屋是否具有瑕疵，應視其是否
02 具有一般同等年限之中古屋之通常效用而定。臺灣地區屬
03 於海島型氣候，濕度甚高，每年梅雨季節期間，長達數十
04 日連續不間斷大雨傾洩而下，且系爭房屋附有室內、室外
05 二處庭院，栽植樹木花草，土壤中自然存在活體蟲蟻，是
06 以不論房屋原所有人如何盡力維護，亦無法擔保使用年限
07 久遠之房屋及其木材裝潢，絕對不受自然白蟻之侵襲。原
08 告簽署系爭契約前，對系爭房屋及裝潢年代久遠且附有二
09 處庭院，知悉甚明，縱使系爭房屋裝潢建材內部有部分蟲
10 蛀痕跡，亦屬於木材正常折舊耗損，為一般中古屋普遍常
11 見現象，其程度無關重要，就裝潢外觀及使用上均無重大
12 影響。另被告出售系爭房屋前仍持續使用原有裝潢，未曾
13 拆除或重建，原告亦曾多次入內參觀原有裝潢，從未向被
14 告提及系爭房屋二、三樓有裝潢不堪用之情事，再再證明
15 系爭房屋原有裝潢建材外觀及使用上並無瑕疵。原告前後
16 參觀系爭房屋不下4次以上，對屋內裝潢狀態知悉甚詳，
17 原告及其家人於107年4月22日與被告共同參觀系爭房屋時
18 ，當場告知被告，因原告母親坐輪椅且擬與眾多親戚家人
19 合住，系爭房屋原有裝潢及空間規劃不符所需，擬於交屋
20 後拆除原有裝潢（含地板及天花板等）並重新隔間、裝潢
21 。於同年5月24日交屋時，莊晴雯將系爭保固書正本交付
22 予原告時，在場之原告家人又表示其本來就計畫拆除原有
23 裝潢，被告根本無須請人除蟻等語。可見原告本來就不擬
24 繼續使用原有裝潢，縱使既有裝潢木材內面有若干蟲蝕，
25 亦無礙原告對系爭房屋之預定效用，原告並未因此受有任
26 何損害。

27 (四) 原告所提損害金額之證據均為報價單，無法證明原告已因
28 支出該筆費用而受有積極損害，亦無法證明各該報價單上
29 所載價格為一般市場上施作同等工程之合理價格。原告仍
30 應就其主張之損害金額舉證。且原告自始即有拆除系爭房
31 屋裝潢，並重新隔間改裝之計畫，觀其所提之報價單上所

載項目如裝潢、地板、天花板、木櫃等之拆除、清運及施
作、廢棄物清運、油漆工程、窗戶、隔間牆施作、60*60
拋光石英磚施作等等，均為原告自行裝潢所生費用，與原
告所述之白蟻侵蝕之間有何因果關係？是否確因白蟻侵害
所導致？是否為修繕白蟻瑕疵之必要費用？抑或原告藉題
發揮，趁機將本應自行負擔之裝潢費用轉嫁被告？均待原
告舉證、釐清。原告所提報價單五至七總計金額107,000
元部分，原告已與起訴狀中自承由永慶仲介負擔，原告並
未受有此部分損害。原告所提報價單上所載施作天花板、
地板磁磚、隔間牆、窗戶等金額，均為全新品之價格，惟
系爭房屋及建材均為中古，退萬步言，縱認因系爭房屋裝
潢建材受有白蟻蛀蝕，且侵害程度已超過一般同等年限木
材所應有之程度，被告應回復原狀之賠償金額，亦僅以經
過同等年限折舊後之木材之剩餘價值為計算標準。原告之
損害賠償金額顯未扣除相關折舊部分。

(五) 並聲明：

1. 原告之訴駁回。
2. 訴訟費用由原告負擔。
3. 如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

三、本件經依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，整理並協
議兩造不爭執事項暨簡化爭點為：

(一) 不爭執事項：

1. 原告於107年4月22日向被告購買坐落臺南市○○區○○段
○○○○號土地及其地上門牌號碼臺南市○○區○○路○○○○
號之三層樓房屋，買賣總價為15,000,000元，並於同日簽
訂不動產買賣契約書；兩造於該不動產買賣契約書第17條
「特別約定事項」約定：「一、依不動產現況說明書所載
事項，現況交屋。二、附贈設備雙方自行協議，除附贈物
品外，賣方需負責搬遷附贈物品，賣方不負保證責任。三
、屋況由買方自行修繕，賣方不負屋況瑕疵擔保責任。」
(均手寫，且下方均有兩造簽名及蓋章)。嗣兩造於107

01 年5月5日於上開不動產買賣契約書第17條下方同意增補內
02 容為：「通行買賣標的之土地（同段520地號）現況自標
03 的興建完成（民國84年）後即為機場路1226號、1228號、
04 1230號及1232號四戶通行使用（依台南市○○巷道認定第
05 三項所載事項），且賣方持有期間均依從來之使用，未有
06 第三人提出異議，爾後如同上該地號有爭議時，與賣方無
07 涉。」（均手寫，且下方均有兩造蓋章）。

08 （訴字卷一第51-68、105-110頁）

- 09 2.被告於標的物現況說明書第15項「建物現況是否有滲漏水
10 情形、是否曾在最近一年內修復滲漏水」、第28項「是否
11 曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損
12 害及其修繕情形」、第47項「其他重要事項（針對屋況、
13 產權、使用權等有任何補充）」均勻選否，並有簽名。

14 （訴字卷一第61-62頁）

- 15 3.卷附「白蟻施作計畫保固書」載明施作單位為喜時國際股
16 份有限公司，客戶名稱為高太太住宅，地址為臺南市○區
17 ○○路○○○○號，施作範圍及保固描述為「一樓廚房及和室
18 房間含和室房外圍花圃」，施作方式為白蟻防治，保固1
19 年、保固期間為西元2018年5月8日起至西元2019年5月7日
20 ，施用藥劑名稱為特滅多、使用區域為該住宅內全區一樓
21 廚房及和室房間含和室房外圍花圃、技術人員為梁佳雄。

22 （訴字卷一第19、113頁）

- 23 4.原告提出之昱泰工程行工程估價單內容如下：

24 (1)報價單一：

25 ①業主：楊公館。

26 ②工程名稱：機場路1226號裝修工程。

27 ③估價日期：107年6月6日。

28 ④項目：1樓廚房原木地板拆除清運30,000元。

29 1樓廚房天花板拆除清運15,000元。

30 1樓廚房天花板施作22,500元。

31 1樓廚房地板貼40*40磁磚施作22,500元。

01 ⑤總計：90,000元。

02 (2)報價單二：

03 ①業主：楊公館。

04 ②工程名稱：機場路1226號裝修工程。

05 ③估價日期：107年6月13日。

06 ④項目：3樓南向主臥房原木地板拆除清運102,000元。

07 3樓南向主臥房木櫃拆除清運30,000元。

08 3樓南向主臥房貼60*60拋光石英磚119,000元

09 。

10 ⑤總計：251,000元。

11 (3)報價單三：

12 ①業主：楊公館。

13 ②工程名稱：機場路1226號裝修工程。

14 ③估價日期：107年7月18日。

15 ④項目：3樓北向主臥房原木地板拆除清運102,000元。

16 3樓北向主臥房木櫃拆除清運30,000元。

17 3樓北向主臥房貼60*60拋光石英磚119,000元

18 。

19 ⑤總計：251,000元。

20 (4)報價單四：

21 ①業主：楊公館。

22 ②工程名稱：機場路1226號裝修工程。

23 ③估價日期：107年8月24日。

24 ④項目：1樓和房地地板打除清運18,000元。

25 1樓和房地地板貼40*40磁磚27,000元。

26 1樓和房天花板施作27,000元。

27 1樓和房窗戶施作60,000元。

28 1樓和房隔間牆施作22,500元。

29 1樓和房油漆施作18,000元。

30 ⑤總計：172,500元。

31 (訴字卷一第21-22頁)

01 5.原告提出之心力企業有限公司估價單內容如下：

02 (1)報價單五：

03 ①施工地：臺南市○○區○○路○○○○號。

04 ②建築物內一至四樓泥作牆壁、天花板、地板全面性噴
05 灑藥劑。

06 ③建築物內一至四樓電線插座、泥作牆角全面性加強噴
07 灑藥劑。

08 ④施工金額：7,000元。

09 (2)報價單六：

10 ①施工地：臺南市○○區○○路○○○○號。

11 ②建築物內一至四樓木材裝潢全面積白蟻防治。

12 ③施工金額：20,000元。

13 ④備註：施工後開保固書。保固期限：三年。

14 (訴字卷一第23頁)

15 6.原告提出之估價單即報價單七如下：

16 (1)時間：107年8月9日。

17 (2)品名：機場路別墅1、2F全棟裝潢拆除、廢棄物清運（
18 共12車）。

19 (3)金額：80,000元。

20 (訴字卷一第25頁)

21 7.依卷附建物、土地所有權狀之記載所載，兩造就坐落臺南
22 市○○區○○段○○○○號土地及其上同段231建號即門牌號
23 碼臺南市○○區○○路○○○○號建物，係於107年5月22日辦
24 理所有權移轉登記，所有權人為原告胡惠珍、楊尚霖，權
25 利範圍各為2分之1。兩造就上開房地係於同年5月24日完
26 成交屋。

27 (訴字卷一第13、71-78、91、537頁)

28 8.系爭房屋係於84年1月14日完成建築。

29 (訴字卷一第111頁)

30 9.喜時公司108年2月19日108字第1080219號函說明第二點載
31 明：「貴院函詢之建物似為本公司七、八年前之服務地點

01 ,因本公司客戶眾多，且適逢辦公處所搬遷，凡逾三年之
02 書面資料均已銷毀，故目前無法提供，尚祈貴院諒察。」

03 （訴字卷一第545頁）

04 10.系爭房屋於101年7月1日經門牌整編後，門牌號碼即為臺
05 南市○○區○○路○○○○號。

06 （訴字卷二第41頁）

07 （二）爭執事項：

08 1.兩造於系爭不動產買賣契約書第17條「特別約定事項」第
09 3項約定：「屋況由買方自行修繕，賣方不負屋況瑕疵擔
10 保責任」等語，是否有免除被告瑕疵擔保責任之效力？

11 2.原告主張被告有故意不告知系爭房地有白蟻侵害的瑕疵之
12 情事，是否可採？

13 3.原告主張系爭房地因白蟻侵害瑕疵而擇一主張：(1)依民法
14 第360條、第227條之規定，請求拆除清運裝潢、重新裝潢
15 損害874,500元及法定利息，或(2)請求減少價金後之返還
16 價金874,500元及法定利息，有無理由？

17 四、得心證之理由：

18 （一）爭執事項第1點：

19 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
20 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係由
21 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
22 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
23 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
24 之請求。次按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第37
25 3條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕
26 疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；
27 出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質
28 ；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保
29 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
30 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民
31 法第354條第1項前段、第2項、第359條分別定有明文。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。又一般中古屋之買賣因其缺損或老化程度多已形諸於外，或可由其屋齡直接估算，除非保證品質或特別約定其效用，應認當事人以默視同意按訂約時房屋之現況交易。而所謂現況交屋，係不動產買賣實務上使用之文字，通常係作為減少或免除出賣人物之瑕疵擔保責任之判斷依據，揆其意旨，乃係指對於出賣人出賣之房屋，於簽約時，就房屋物理存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等，可任由買受人依肉眼觀察，或用手觸摸，或用嗅覺去感受者，均以交付房屋當時之現況為據。依此，在特定成屋或中古屋買賣之交易，當事人間對該交易標的物現場狀況若已明確表示以約定之屋況現狀交屋，則兩造當事人的買賣之合意即為該成屋或中古屋之現況。從而，買賣標的物之房屋縱有約定現況內之缺損或不足，亦是當事人間買賣合意之射程範圍，要無認屬「瑕疵」之理，更非所謂「物之瑕疵」。縱買受人於買受後因該瑕疵而遭受不利益，惟既屬買受人於買受時所得評估及預見，自不得因此主張損害或請求給付。

2. 再按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條定有明文。復按當事人締結之契約一經合法、合意成立，雙方均應受其拘束。又當事人間所訂契約，除與強行法令相反外，其契約中所表示之意思，法院自應依據以為判斷。另按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。即解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當

時及過去之事實等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。另以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。民法第366條定有明文。是如兩造間有特約免除或限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務，而出賣人無故意不告知其瑕疵之情形者，其特約當然有效。又民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院104年度台上字第550號判決同此見解）。

3. 查：

- (1) 原告主張被告故意隱匿未誠實公開揭露系爭房屋一至三樓有白蟻等物之瑕疵，致其不知而買受等情，惟為被告所否認之，並以前情為辯。是本件首應審究者，為被告應否負買賣之瑕疵擔保責任。而依不爭執事項第1點所示，兩造於系爭不動產買賣契約書第17條「特別約定事項」約定：「一、依不動產現況說明書所載事項，現況交屋。二、附贈設備雙方自行協議，除附贈物品外，賣方需負責搬遷附贈物品，賣方不負保證責任。三、屋況由買方自行修繕，賣方不負屋況瑕疵擔保責任。」均手寫，且下方均有兩造簽名及蓋章（訴字卷一第51-68、105-110頁）。依不爭執事項第2點所示，被告於標的物現況說明書第15項「建物現況是否有滲漏水情形、是否曾在最近一年內修復滲漏水」、第28項「是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形」、第47項「其他重要事項（針對屋況、產權、使用權等有任何補充）」均勾選否，並有簽名（訴字卷一第61-62頁）。依上，兩造已明確約定系爭房地買賣乃係現況交屋，即應以買賣合意時之房屋現況為履行

買賣契約之準則。而兩造就系爭房屋現況亦有上開現況說明書為據，自無法逸脫該等買賣契約文件而為逾越契約內容之解釋，如此，始能循遵契約拘束原則、契約嚴守原則。

- (2) 又據證人郭秋媚到庭具結證稱：「（問：本件不動產買賣是否有參與？）有。我有帶看、簽約、交屋、事後陪同。」、「（問：你剛剛所述帶看部分是指簽約前？）是，我帶看了1次，帶了胡惠蘭和楊尚霖父母及胡惠蘭的弟弟，我是在簽約前10幾天帶看的。」、「（問：你們帶看了哪些部分？）都有，裝潢也有，當時胡惠蘭跟我說因為母親身體不舒服，這間房子都是木質地板，房子要買近一點，姊妹可以一起照顧母親，所以他們當時覺得這樣的裝潢進來也不需要花錢整理，就稍微整理就可以進住，他們那時想說因為母親要坐輪椅，所以有稍微對房子作修改，作成無障礙空間，他們討論之後覺得買了不用花錢整理就可以住了。」、「（問：你剛剛所稱事後陪同是何意思？）交屋之後，原告要換電線，換電線過程才發現有白蟻窩，那時也發現三樓木質地板走過去就塌下去，也發現有蛀掉，後來發現浴室牆壁也有白蟻窩，那時候胡惠蘭有打電話給我，第一時間我也有通知開發承辦人員，請他通知原屋主，但等不到訊息，所以在6月14號那天我才聯絡到原屋主的太太，也把相片傳給她看，也跟他說有這件事情。」、「（問：是否知道我們拆房子是分次拆還是一次拆完？）當原告第一次發現白蟻的時候，又發現浴室也有，所以是一部分一部份拆，拆一小部份之後有通知我，原告是利用下班時間去整理，但發現白蟻窩愈來愈多，就一直拆，我有聯絡被告太太是否可安排時間下來處理，但是被告的太太覺得簽完約要由原告自行處理，但我有跟她說白蟻的嚴重性，但被告有掛電話又聯絡不到，買方覺得整間房子都是裝潢，有白蟻也不敢住，拆一半，那些搬運費也是

一筆錢，所以希望被告的太太可以下來處理，房子拆成這樣，沒有辦法住。」等語（訴字卷二第10-14頁），足見原告於簽訂系爭契約前，已充分對系爭房屋為查看、檢視。惟白蟻部分係於簽訂系爭買賣契約並交屋後，在換電線過程中始發現有白蟻窩，衡情原告於買受前已有相當之查看、檢視，白蟻問題是否可涵蓋在現況交屋之現況中，已屬有疑。而以兩造約定之上開現況交屋條款衡之，若使被告承擔此部分契約成立及交屋後之風險，亦不符該特別約定條款之真諦。

- (3) 另原告對於兩造約定之「屋況由買方自行修繕，賣方不負屋況瑕疵擔保責任。」條款雖有疑義，然證人李宗達到庭具結證稱：「（問：本院卷第57頁手寫的特別約定事項是否是你寫的？）是我寫的。」、「（問：當時有關瑕疵擔保責任部分，兩造有無特別約定擔保責任的範圍？）無。」、「（問：有無特別討論系爭房屋有無特別需要注意的地方？）無。」、「（問：有關特別約定的保固責任在討論的時候有無是因為什麼特別事項而有此約定？）當時我有問兩造說哪些東西賣方要留下或搬走，因為我沒有去現場，他們簽完還要去現場，我沒有跟去，所以條款上有記載設備兩方自己協議，因為設備沒有包含在標的的總價內，因此也沒有保固責任。」、「（問：你說我們那時有跟你說要整修，我們當時是否是指壁癌的部分？）簽約時兩造就滲水有爭議，但賣方說不負瑕疵擔保，因為已經賣很便宜了，但後來買方就同意這樣簽約，因為當時我簽約的時候並不是只有特定部分去簽約，我有把契約的條款唸給他們聽，問他們有無要補充的。」、「（問：你當時寫這不負瑕疵擔保條款是否有沒有向我們解釋完整的狀況？）如果沒有說清楚的話，就不會寫『屋況由買方自行修繕』。」、「（問：依你從事地政士的經驗，如果買賣雙方對於瑕疵擔保責任的範圍有所特定的約定，此時會在契約如何載明

01 ？）以滲漏水為例，會在契約書上載明『賣方不負滲漏
02 水保固責任』。很多老舊房屋的買賣都會這樣記載，尤
03 其賣方長期無居住屋內的狀況，如果只這樣記載的話，
04 其他部分賣方就要負保固責任。」、「（問：你剛剛所
05 述滲漏水保固責任，你的理解就是民法的瑕疵擔保責任
06 ？）不是，應該只是瑕疵擔保責任中其中的一的項目。
07 」、「（問：特約事項第三點『不負屋況』中間有一個
08 塗改的字跡，是否原本要寫滲漏水？）不是，是要寫『
09 現況』，但語意不通，所以劃掉。」、「（問：當初簽
10 約的時候，賣方有無跟你說所謂的瑕疵包含什麼？）賣
11 方一開始就說不負任何的瑕疵擔保責任，後面都跟她無
12 關，她一直強調房子賣得很便宜。」等語（訴字卷一第
13 163-166頁），足證兩造就系爭房屋之瑕疵責任，已有
14 明白特約排除被告此部分責任，且係包含所有瑕疵在內
15 ，縱如原告主張有白蟻瑕疵，亦然（實則白蟻既係簽約
16 交屋後發現，是否可謂買賣之物之瑕疵，已有可議，已
17 如前述）。依此，兩造有以系爭契約書第17條特別約定
18 事項」第三項「屋況由買方自行修繕，賣方不負屋況瑕
19 疵擔保責任」之約定，免除被告瑕疵擔保責任，自應以
20 上開特約，規範兩造間就有關係爭房屋瑕疵之權義關係
21 。是原告斯見，恐僅片面解釋上開特約內容而有偏失，
22 無法憑採。

23 4.從而，兩造於系爭不動產買賣契約書第17條「特別約定
24 事項」第3項約定：「屋況由買方自行修繕，賣方不負
25 屋況瑕疵擔保責任」等語，已有免除被告物之瑕疵擔保
26 責任之效力，堪可認定。

27 （二）爭執事項第2點：

28 1.按民法第366條所謂故意不告知其瑕疵，係指出賣人知買
29 受人不知有瑕疵，而故意隱匿其瑕疵不予告知之情形而言
30 。所稱故意，乃係明知而意欲促其發生之謂。

31 2.被告於標的物現況說明書第15項「建物現況是否有滲漏水

情形、是否曾在最近一年內修復滲漏水」、第28項「是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形」、第47項「其他重要事項（針對屋況、產權、使用權等有任何補充）」均勻選否，並有簽名（不爭執事項第2點）；就此，證人郭秋媚到庭具結證稱：「（問：4月22號我們簽約時，被告是否有告知裡面有白蟻？）沒有。」、「（問：你是否知道有白蟻？）不知道。」等語（訴字卷二第14頁），可認被告於簽訂系爭契約前未曾告知原告及房仲系爭房屋有白蟻窩。另被告自陳：「我們是在7、8年前做過除白蟻，之後沒有白蟻發生，期間我們都有住在裡面，直到簽約委賣房屋到5月5號當天仲介才跟我們說有白蟻，我們才知道，因為我們在2月就已經搬到台中去了，4月12號當天是房仲到台中載我們下來，直接去簽約，簽約完才去看房子。」等語（訴字卷二第52頁），核與喜時公司108年2月19日108字第1080219號函說明第二點載明：「貴院函詢之建物似為本公司七、八年前之服務地點，因本公司客戶眾多，且適逢辦公處所搬遷，凡逾三年之書面資料均已銷毀，故目前無法提供，尚祈貴院諒察。」等語相符（不爭執事項第9點），顯見系爭房屋於7、8年前曾有發現白蟻，並有經過除蟲作業。復觀以標的物現況說明書第15項「建物現況是否有滲漏水情形、是否曾在最近一年內修復滲漏水」、第28項「是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形」、第47項「其他重要事項（針對屋況、產權、使用權等有任何補充）」之內容，均未提及白蟻事項；且系爭房屋係於7、8年前曾發現白蟻，被告於除白蟻後未曾再有發現白蟻之情事，依一般人之記憶及認事觀念，難認屬於標的物現況說明書第15項、第28項及第47項所示之情事；且白蟻生存歷史超越億年，屬節肢動物門昆蟲綱，主要在熱帶、亞熱帶地區出現，在適當之溫度、濕度下即可能有其蹤跡，地處亞熱帶之臺灣即與之，換言之，白蟻問

題在臺灣，應屬具有普遍性（基於臺灣地理位置）、不確定性（基於白蟻之濕度、溫度等生存條件變數）之自然態樣，交易上，實無從強令出賣人對於已發生7、8年而未再發生之白蟻問題，負有告知之義務；而系爭房屋既未在被告訴居住其間復生白蟻問題，被告實無意識到告知或應課予告知義務之問題。是綜合前述客觀狀態及主觀面向，難謂被告有故意不告知系爭房地（曾）有白蟻瑕疵之情事。

3.從而，原告主張被告有故意不告知系爭房地有白蟻侵害的瑕疵之情事，難以憑採。

（三）爭執事項第3點：

1.按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第360條定有明文。依此，物之瑕疵，買受人得否依同法第360條規定請求損害賠償，以有買賣之物，缺少出賣人所保證之品質或出賣人故意不告知物之瑕疵情形為限。買受人引用民法第359條請求減少價金者，應以出賣人應負擔瑕疵擔保責任為前提。基此，原告雖引用民法第360條、第359條擇一主張被告給付上開金額，然本件買賣並無缺少被告保證品質或故意不告知瑕疵之情形。而兩造已以契約條款排除被告之瑕疵擔保責任，均如前述。則原告引用民法第360條、第359條規定請求如上，均難成立，無法准許。

2.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條定有明文。不論是否為特定物之買賣，交付符合買受人支付對價所期待品質之標的物，固為出賣人之契約義務。然在特定物買賣，其標的物之瑕疵若非契約成立時、交付時已存在發生，出賣人亦無從得知，而斯時尚未存在之問題，出賣人亦無從發生故意或過失未告知之情形，此時，實難認出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，

而應負不完全給付之債務不履行責任。原告主張系爭房屋有白蟻問題之瑕疵，雖有其提出之照片為證，然此問題是否存在於買賣契約成立及標的物交付時，原告就此並未舉證而明之。原告引用民法第227條請求如上，已有可議。再者，兩造於系爭不動產買賣契約書第17條「特別約定事項」第3項約定：「屋況由買方自行修繕，賣方不負屋況瑕疵擔保責任」而排除被告之瑕疵擔保責任，已如前述；而瑕疵擔保責任本質上係無過失責任，參酌證人李宗達之上開證述關於兩造簽立該特約條款之簽約過程，可知被告已將瑕疵擔保責任排除作為價金高低決定之考慮要素之一，且該條款除記載「不負屋況瑕疵擔保責任」外，另有「買方自行修繕」等語，亦即該條款之真意，應在於使出賣人全然脫絕後續之修繕責任；循此解之，瑕疵擔保責任之無過失責任，既在排除之列，舉重以明輕，不完全給付之過失責任，亦應在上開條款之排除之列，始符合當事人之真意。綜此，原告雖引用民法第227條而為請求，惟原告之舉證尚不足證立此部分請求之成立，且兩造已訂有上開特別約款，原告是否仍得引用民法第227條而請求，同屬可議。

3.從而，原告主張系爭房地因白蟻侵害瑕疵而擇一：(1)依民法第360條、第227條之規定，請求拆除清運裝潢、重新裝潢損害874,500元及法定利息，或(2)請求減少價金後之返還價金874,500元及法定利息，均無理由，難以准之。

(四)綜上，原告主張對被告有如上之權利，並請求被告給付874,500元及其法定利息，均無理由，應予駁回。原告既受敗訴之判決，其假執行之聲請，亦失所附，應併予駁回。兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響之判決結果，自無一一詳予論駁之必要。

五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 8 月 15 日
民事第六庭 法官 盧亨龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。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 108 年 8 月 16 日
書記官 謝婷婷