

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄簡字第2357號

原告 蔡易達
被告 瑞霖建設股份有限公司

法定代理人 賀維勝

訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國109年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於民國106年12月8日以總價新臺幣（下同）373萬元，向被告購買門牌號碼高雄市○○區○○街○○○號8樓之1房屋（下稱系爭房屋）及其基地，原告已給付全部價金，被告亦已交屋完畢。惟系爭房屋因浴室熱水管彎頭破裂，於108年5月15日發現漏水情事，被告雖派員使用伸縮接頭修繕熱水管，惟被告使用之伸縮接頭係利用橡膠密封圈使接管處密接不漏水，但因橡膠密封圈日後可能因鬆弛疲乏，導致再次發生漏水情事，相較原安裝之一體成行不銹鋼熱水管，被告修繕後之熱水管使用壽命較為縮短，故被告修繕後之熱水管不具原有品質，具有瑕疵，建物價值因而減損10%即減少37萬元，爰依民法第359條規定，請求被告給付減少之價金37萬元等語。並聲明：被告應給付原告37萬元。
- 二、被告則以：被告於107年1月6日完成系爭房屋之交屋，並與原告約定保固期間自107年1月7日至108年1月6日止，嗣於108年3月間因系爭房屋樓下之7樓住戶發現天花板滲漏，經被告派員進入系爭房屋察看後，察覺系爭房屋浴室內熱水管彎頭有裂痕，隨即以不銹鋼伸縮接頭（下稱系爭接頭）更換，且與原告約定延長保固期間至110年12月止。系爭接頭之密封件係用矽橡膠密封圈，矽橡膠具有極佳之耐熱、耐寒、耐臭氣、耐大氣老化係能，在合理使用情況下可永

久使用，無原告所稱壽命不如原一體成形不銹鋼之情，故系爭房屋之漏水瑕疵經被告修繕後即已補正，已無瑕疵，原告主張減少價金為無理由。另被告出售之土地並無瑕疵，原告主張依買賣總價之稅後淨利1成計算減少之價值，亦屬無據等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，請准供擔保宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- (一)原告於106年11月15日向被告購買坐落高雄市○○區○鎮段○○段0000地號土地（權利範圍84/10000）及其上同小段5725建號建物（即門牌號○○○區○○街○○○號8樓之1，權利範圍全部，下稱系爭房屋）暨同小段5729建號（權利範圍71/10000）建物（以下合稱系爭房地），約定總價373萬元（含土地價金149萬元、房屋價金224萬元），並簽立土地買賣合約書及房屋買賣合約書各1份（以下合稱系爭買賣契約）。
- (二)依系爭合約第14條約定，被告對於居家固定設備之自交屋日起保固一年，系爭房屋於107年1月6日交屋，保固期間自107年1月7日起至108年1月6日止。
- (三)系爭房屋於108年5月15日經發現因浴室內熱水管彎頭破裂致漏水，被告已派員更換熱水管彎頭，並施作不銹鋼伸縮接頭（以矽橡膠密封圈密封），另在維修時將熱水管上鋼筋割除一小部分後再重植鋼筋，並與原告約定延長保固期間至110年12月底。

四、本院之判斷：

- (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依373條之規定危險移轉於買受人時無滅失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定效用之瑕疵，民法第354條第1項定有明文。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（最高法院73年台上字第1173號裁判意旨參照）。又買

賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，此為同法第373條前段所明定。申言之，出賣人應就標的物「交付前」所存在滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵，負物之瑕疵擔保責任；對於「交付後」始發生而存在之瑕疵，並不負物之瑕疵擔保責任。

(二)經查，兩造簽立系爭買賣契約後，被告於107年1月6日完成交屋，為兩造所不爭執，已如前述。又被告於108年5月15日派員進入系爭房屋察看後，察覺系爭房屋浴室內熱水管彎頭有裂痕，隨即以系爭接頭更換，此後即未發生漏水情事一情，亦為兩造所不爭（見本院卷第167頁）。另被告抗辯其係於108年3月間因系爭房屋樓下之7樓住戶發現天花板滲漏，向被告反應後，始派員進入系爭房屋檢修一情，原告未予爭執，堪信為真實。據此可知，系爭房屋係於108年3月間始發生熱水管彎頭破裂致漏水之情事，此際距離107年1月6日交屋時已逾1年期間，尚難認系爭房屋熱水管彎頭破裂致漏水之瑕疵，於系爭房屋交屋時即已存在，故依前引規定及說明，被告對於交屋逾1年後始發生之熱水管彎頭破裂情事，應不負物之瑕疵擔保責任。再者，被告於上開漏水情事發生後，已派員以系爭接頭更換原破裂之熱水管彎頭，系爭房屋現已無漏水之情，業如前述，故系爭房屋之漏水問題經被告修繕後已不存在，自難認系爭房屋現仍有前述瑕疵存在。原告固主張被告使用之系爭接頭內因使用橡膠密封圈，不具原有品質，修繕後之熱水管仍有瑕疵云云，但兩造簽立系爭買賣契約時並未約定系爭房屋內熱水管彎頭應使用何種材質，系爭房屋倘已修繕至無漏水狀態，應可認系爭房屋無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，是以，系爭房屋經被告派員修繕後，已達符合通常效用或契約預定效用之程度，亦無瑕疵存在。從而，系爭房屋既已無瑕疵存在，且被告就系爭房屋因前述熱水管彎頭破裂致漏水一事本不負物之瑕疵擔保責任，原告主張被告交付之系爭房屋因有前述熱水管彎頭破裂致漏水之瑕疵，且修繕後不具原有品質，

01 應負物之瑕疵擔保責任，依民法第359條規定應減少價金37
02 萬元，即屬無據。

03 五、綜上所述，原告主張依民法第359條規定減少價金37萬元後
04 ，請求被告給付原告37萬元，為無理由，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
10 高雄簡易庭 法 官 徐彩芳

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
15 書 記 官 廖佳玲