

01 臺灣彰化地方法院民事判決

02 112年度訴字第1306號

03 原告 黃嘉信

04 訴訟代理人 黃建閔律師

05 被告 雄順有限公司

06 法定代理人 柯俊嘉

07 訴訟代理人 施廷勳律師

08 複代理人 張幸茵律師

09 上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

10 主文

11 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 訴訟費用由原告負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序部分

15 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或  
16 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
17 條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時聲明請求被告  
18 紿付新臺幣（下同）66萬1000元及自起訴狀繕本送達翌日起  
19 按年息5%計算之利息；嗣於民國112年12月4日具狀變更聲  
20 明如主文所示（見本院卷第99頁），核屬減縮應受判決事項  
21 之聲明，依前揭規定，程序上應予准許。

22 二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅  
23 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其  
24 訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即  
25 為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於法院，由法院  
26 送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條

分別定有明文。查原告起訴時被告公司之法定代理人為柯建竹，嗣於113年2月2日變更登記負責人為柯俊嘉，有原告提出經濟部函文、有限公司變更登記表在卷足佐（見本院卷第155至160頁），堪信屬實。茲由被告公司具狀聲明承受訴訟（見本院卷第147頁），經核並無不合，亦應准許。

## 貳、實體部分

一、原告主張略以：緣原告於111年3月13日以739萬元價格向被告購買坐落彰化縣○○鄉○○段00000號地號土地及其上門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0○0號房屋（下稱系爭房屋），同年8月交屋。交屋後原告發現系爭房屋二樓電視牆後面漏水」（下稱系爭瑕疵），造成地板滲水及凸起、電插座漏水、白鐵大門螺絲生鏽。原告於保固期間內向被告反映前開瑕疵，被告並未會同專業人員進行檢測，僅表示該牆面並無設置水管、無法處理漏水等語拒絕修繕，嗣後更置之不理。然而，原告交付之房屋有漏水瑕疵而造成交易價值貶損，屬給付不符合債之本旨之不完全給付，且可歸責於被告；被告係專業建商，本件應屬消費關係而有消費者保護法（下簡稱消保法）規定適用，原告所交付之系爭房屋具有前開瑕疵，未達消保法第7條第1項所定商品應符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性之標準，是原告得依買賣契約第8條、房屋保固證明書、民法第227條、第365條、消保法第7條第3項規定請求減少價金及賠償15萬元。又房屋漏水造成原告須額外支出修繕及清潔費用，得依民法第184條第1項前段、第227條第2項、消保法第7條第3項規定請求賠償14萬500元。另外系爭房屋漏水造成原告及同住家人之居住品質下降，身心飽受折磨，居住安寧之人格法益受損且屬情節重大，依民法第227條之1、第195條、消保法第7條第3項規定得請求賠償精神慰撫金15萬元。再被告係建商，因故意或重大過失造成原告受損，原告得依消保法第51條規定請求被告賠償以損害額0.5倍計算之懲罰性賠償金22萬250元。合計請求賠償66萬750元。被告雖辯稱點交時並無發現瑕疵、非無可能是原

01 告僱工施作裝潢工程造成漏水等語。然點交時未發現瑕疵不  
02 代表沒有瑕疵，客廳及冷氣是使用被告預留的排水孔及電視  
03 插座管路，事前有詢問被告及水電工班均表示該牆面沒有管  
04 路、可以安裝電視牆等語，漏水應是系爭房屋本身瑕疵等  
05 語。並聲明：被告應賠償原告66萬750元及自起訴狀繕本送  
06 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；原告願  
07 供擔保，請准宣告假執行。

## 08 二、被告則以

09 (一)兩造於111年8月31日就系爭房屋辦理驗收點交，當時系爭房  
10 屋並無瑕疵。而後原告雇工裝潢房屋及安裝冷氣，嗣於交屋  
11 後約4個月即111年12月28日向被告反映二樓電視牆周遭有漏  
12 水問題並拍攝現場照片，被告於112年1月至2月期間數度派  
13 員至現場勘查，因為原告所指漏水處有裝潢材料遮蓋而無法  
14 查明漏水原因。同年3月後原告稱漏水情形消失，被告仍依  
15 原先約定於同年4月間前往施工拆除電視牆局部裝潢材料，  
16 再次勘查仍查無漏水原因。而查原告拍攝之客廳照片可見當時  
17 客廳裝潢已完成，難認該客廳積水痕跡是房屋漏水所致。  
18 且房屋漏水不外乎是內部或外部水源造成。內部水源是牆體  
19 內給水管或排水管滲漏，外部水源則是雨水沿著牆體縫隙滲  
20 漏至室內。然原告所指之牆面並無設置給水管或排水管，並  
21 無內部水源造成漏水之可能。而系爭房屋於112年3月至8月  
22 期間適逢梅雨及豪雨，並無發生漏水情形，可認亦無外部水  
23 源，佐以113年9月19日初勘時，原告向鑑定單位表示現在都  
24 沒有漏水了等語，均可徵系爭房屋並無原告主張之漏水瑕  
25 瑕。照片顯示之積水痕跡，非無可能是原告雇工施作裝潢工  
26 程時他處水源滲漏或沿著冷氣室外機管路滲入屋內。又當初  
27 被告人員勘查房屋時固有發現一樓洗衣機排水管路堵塞，然  
28 即時排除，且該洗衣機排水管路並無連結二樓管路，顯無可  
29 能因此管路堵塞造成積水倒流至二樓電視牆滲出。是系爭房  
30 屋並無原告所指之漏水瑕疵，無可歸責於被告。

31 (二)原告主張本件為消費關係，被告為企業經營者應承擔消保法

01 第7條第1項之責任，且應就房屋不具有漏水瑕疵乙事負舉證  
02 責任云云。然參諸最高法院最高法院106年度台上字第1號、  
03 臺灣高等法院臺中分院109年度上字第6號民事判決要旨：  
04

05 「消保法之『商品責任』規範目的在保障消費者之健康與安  
06 全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，  
07 並不包括商品本身瑕疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，  
08 應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，而不在上開  
09 規定保護範圍之列，以免導致民法體系之紊亂」。可知消保  
10 法所定企業經營者應負之商品或服務責任，係指該商品或服  
11 務造成消費者之健康及安全危險，不包含商品本身之損害，  
12 商品本身之損害應依民法瑕疵擔保責任或債務不履行之規定  
13 請求。則原告主張系爭房屋有漏水瑕疵，無論是否屬實，仍  
14 屬商品本身之瑕疵，與消費者之健康安全無關，自無消保法  
之適用餘地。是原告前開主張，均無可採。

15 (三)又系爭房屋並無瑕疵，被告已依債之本旨履行買賣契約，交  
16 付系爭房屋，並無不完全給付。消保法第7條第3項所規定者  
17 係企業經營者應確保提供之商品或服務，符合當時科技或專  
18 業水準可合理期待之安全性，然系爭房屋並無「欠缺安全  
19 性」可言，不得據此請求減少價金15萬元。被告並無故意或  
20 過失不法侵害原告之權利，不構成民法第184條第1項前段之  
21 侵權行為。亦已依債之本旨履行契約，並無不完全給付，漏水  
22 亦未影響房屋欠缺安全性，原告不得據此請求賠償修補費用  
23 14萬500元。又原告主張之「減少價金15萬元」與「修補  
24 費用14萬500元」均以房屋有漏水瑕疵為原因事實，似為重  
25 複請求。且原告提出之求償金額明細僅是估價單，其上並無  
26 任何簽章，不能證明確實有此損害。原告請求賠償精神慰撫  
27 金15萬元，然縱使房屋有原告所指之漏水情形，當無可能造  
28 成原告之人格法益嚴重受損，原告此部分主張，亦無理由。  
29 原告復請求賠償懲罰性賠償金22萬250元，惟按原告起訴時  
30 主張本件並非消費訴訟，系爭房屋亦未因漏水而欠缺安全  
31 性，更無法歸責被告，縱認被告就系爭房屋漏水須承擔無過

失之瑕疵擔保責任，然被告並非故意造成原告受損，原告計算方法亦屬有誤等語。並為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經兩造整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷第275、276頁，本院依判決格式調整文字）：

(一)兩造不爭執事項

- 1.原告向被告購買門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0○0號、4之7號新建房屋及基地所有權，兩造就系爭房屋簽訂有原證一之不動產買賣契約書，被告於111年8月31日點交2間房屋予原告，並就系爭房屋提供如本院卷第89頁之房屋保固證明書。
- 2.原告於111年12月底至112年2月間向被告表示系爭房屋有漏水情形，被告於112年1至2月間派員至現場勘查，惟並未查出漏水原因。

(二)本件爭執事項

原告以系爭房屋有滲漏水情形，依系爭契約第8條、保固證明書，及民法第365條、第184第1項前段、第227條第2項、第227條之1、第195條、消費者保護法第7條第3項、第51條之規定，請求被告給付修復費用14萬500元、交易價值貶損15萬元、精神慰撫金15萬元、懲罰性賠償金22萬250元，共計66萬750元，有無理由？

四、得心證之理由

(一)原告主張依物之瑕疵擔保責任、債務不履行、侵權行為、消保法第7條之規定及系爭契約之約定，請求減少價金15萬元及賠償修繕費用14萬500元，為無理由。

- 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，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院72年度台上字第4225號民事判決參照）。次按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第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，民法第354條第1項、第359條定有明文。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（最高法院108年度台上字第426號判決參照）。買賣標的物是否具有兩造約定或依通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存在負舉證之責。本件原告主張被告交付之系爭房屋二樓電視牆後方有滲漏水之系爭瑕疵，致其受有損害，為被告所否認，揆之前揭說明，即應由原告就系爭房屋確有系爭瑕疵且於交屋時已存在、該瑕疵致其受有損害等利己事實，負舉證責任，倘原告無法舉證證明或舉證仍有不足，縱令被告就其所抗辯之事實亦無法舉證，仍應為不利原告之認定，而應駁回原告之訴。

2. 經查，原告主張系爭房屋二樓電視牆後方有漏水之系爭瑕疵，致使其地板滲水凸起、插座漏水、大門螺絲生鏽，因而受有損害等情，固據其提出通訊軟體Line對話紀錄截圖、現場照片等件為證（見本院卷第29至88頁）。然出賣人對於買受人，僅擔保其物依第373條之規定移轉時無滅失或減少其價值或通常效用、契約預定效用之瑕疵，危險移轉後所發生之瑕疵則不與焉。是被告就系爭房屋所負瑕疵擔保責任，僅以交屋時已存在瑕疵為限，交屋後所生瑕疵則與被告無涉。查兩造於111年8月31日已就系爭房屋辦理點交，原告於交屋後約3個月之111年12月28日始通知被告公司人員表示二樓電視牆後方有滲漏水之情形，此有對話紀錄可佐。原告復自陳交屋後有施作裝潢工程及設置冷氣設備。則以原告通知瑕疵與交屋時間隔相當時日，期間原告尚有另外施做裝修工程，系爭瑕疵及後續發生的地板滲水凸起、插座漏水等損害情形，是否係交屋時已經存在的固有瑕疵或是交屋後始產生的

01 瑕疵，並非無疑，不能徒憑原告所稱有現況受損之情形，即  
02 反推交屋時已有瑕疵。又關於系爭房屋是否有系爭漏水瑕  
03 疵、位置及原因、地板及插頭滲漏水是否係二樓電視牆後方  
04 滲漏水所致，及房屋修繕所需施工項目、工法及費用、修繕  
05 後是否造成房屋交易價值貶損等節，原告起訴時聲請鑑定，  
06 經本院囑託彰化縣建築師公會就前開事項進行鑑定，該會於  
07 113年9月19日現場初勘後，原告先於同年10月25日聲請更換  
08 鑑定單位，再於同年11月27日當庭表示不更換鑑定單位；後  
09 又於同年12月9日撤回鑑定之聲請（見本院卷第211、221、  
10 259頁）。經本院闡明為確認系爭房屋有無原告所指之漏水  
11 情形及究明其原因、本件有鑑定之必要，原告仍執意撤回鑑  
12 定之聲請（見本院卷第274頁）。則本件已無從經由鑑定方  
13 式確認系爭房屋有無漏水瑕疵、原因為何、是否係交屋時已  
14 存在之固有瑕疵，原告復未能就利己事實另外舉證以實其  
15 說，依首揭規定及說明，尚難遽為有利原告之認定。是原告  
16 依民法物之瑕疵擔保責任及系爭契約第8條及系爭保固書等  
17 約定，請求被告負賠償責任，並非可採。

18 3.原告再以不完全給付之規定請求損害賠償。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。  
19 買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院  
20 103年度台上字第2631號判決參照）。是可知出賣人於締約時未告知瑕疵，買受人不知瑕疵仍為應買，出賣人所為給付與債務本旨不符者，買受人固得依民法第227條第1項規定行使權利，但以出賣人未告知瑕疵係有故意或過失之可歸責事由為要件。倘不合於此項要件，即難謂出賣人應負不完全給付之債務不履行責任。本件按原告所舉事證，尚無法確認系

爭瑕疵確係存在，遑論究為交屋時已存在的固有瑕疵，或是交屋後始生之新瑕疵，即無從認定被告是否有因故意或過失而不告知瑕疵於買受人，而應負不完全給付之債務不履行責任，復原告並未能提出其他證據憑佐，本院尚難遽為對其有利之認定。是原告再依不完全給付之規定，請求減少價金及損害賠償，亦屬無據。

4.原告雖主張本件為消費事件，依消保法第7條第1項規定應由被告就商品符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性負舉證責任，並依消保法第7條第3項規定請求損害賠償等語。按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法，消保法第7條第1、2項分別定有明文。上開條文規定於第2章「消費者權益」之第1節「健康與安全保障」。佐以消保法第1條明定該法之立法目的，在於保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，可見上開規定旨在規範商品或服務應具備安全性與衛生性，以保護消費者從事消費活動時，其自身之安全及固有財產，不致因所購買之商品或服務不具備當時科技或專業水準可合理期待之安全性，而受到危害。至商品因本身缺陷或不具安全性，致毀損、滅失或不堪使用而生之財產上損失，與消費者之健康與安全保障並無直接關係，消費者得依民法瑕疵擔保責任或債務不履行等規定請求賠償，應不在消保法第7條規定保護範圍之列，最高法院著有111年度台上字第339號民事判決足資參照。是可知消保法第7條第1項規定係在保護消費者從事消費活動時，其自身之安全及固有財產不致因所購買之商品或服務不具備當時科技或專業水準可合理期待之安全性而受到危害。則無論系爭漏水瑕疵是否屬實，既與原告之健康或安全並無直接關聯，尚難謂有消保法第7條第1項規定適用之餘地，不得憑以

請求賠償交易價值貶損之損失，原告據此請求減少價金15萬元洵屬無據。又消保法第7條第1條規定雖揭示法律推定於消費事件商品或服務具有安全性之危險，應由企業經營者舉證商品或服務符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。然受害人請求企業經營者負賠償責任時，仍應就商品或服務欠缺安全性與致生損害間具有相當因果關係負舉證責任（最高法院103年度台上字第2120號判決參照）。可知消保法對企業經營者生產之商品導致消費者之損害雖採無過失責任，然消費者依該法請求損害賠償時，除須證明損害發生外，尚須證明瑕疵與損害間有相當因果關係，原告徒以本件係消費事件即主張應由被告先就商品符合可合理期待安全性負舉證責任，容有誤會。然而，本件原告業已撤回鑑定之聲請，已無從藉由鑑定方式確認系爭瑕疵存否及瑕疵與損害間之相當因果關係，原告所舉事證亦無法證明前開利己事實，縱令被告亦未就其商品符合可合理期待之安全性舉證，按諸舉證責任分配之法則，仍應為不利原告之認定。是原告此部分主張，亦不足採。

5.原告再依侵權行為法律關係請求被告賠償修繕費用14萬500元。按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。侵權行為之成立，須行為人因故意或過失不法侵害他人權利或利益，亦即行為人具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立。且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號民事判決參照）。原告主張系爭房屋因有漏水瑕疵，造成其受損害而須額外支出修復費用14萬500元，固據其提出估價單為證。然受損時系爭房屋已處於原告支配管領之下，而按原告所提證據，無法證明系爭瑕疵是否確係存在及何時存在，亦無法證明損害係瑕疵所致，自無法推論損害係被告故意或過失行為所致。則原告亦未能就此部分權利發生要件之積極事實負舉證責任，尚難遽為有利於其之認定。因

01 認原告主張依民法第184條第1項規定請求被告損害賠償，亦  
02 無理由。

03 6.從而，原告所舉事證尚不足以證明系爭房屋有漏水瑕疵存  
04 在，復未能說明瑕疵與損害間之相當因果關係，則其主張依  
05 物之瑕疵擔保責任、不完全給付、侵權行為、消保法第7條  
06 第3項及系爭契約，請求減少價金15萬元及損害賠償14萬500  
07 元，為無理由。

08 (二)原告主張依消保法第51條規定，請求被告給付懲罰性違約金  
09 22萬250元，為無理由。

10 按消保法第51條規定：「依本法所提之訴訟，因企業經營者  
11 之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性  
12 賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰  
13 性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰  
14 性賠償金」。是依消保法第51條請求懲罰性賠償金，必須  
15 企業經營者本身於經營企業時有故意或過失致消費者受損  
16 害，消費者始得依上開規定請求不同倍數之懲罰性賠償金。  
17 查原告就其所指之系爭漏水瑕疵是否及何時存在，尚無法舉  
18 證證明，顯然無法推論原告因系爭瑕疵所受損害係被告故意  
19 或重大過失所致，即與消保法第51條第1項所定要件未合，  
20 自無依前開規定請求被告賠償懲罰性違約金之理，故原告請  
21 求被告賠償懲罰性違約金22萬250元，亦非有據。

22 (四)原告主張依民法第195條、第227條之1、消保法第7條第3項  
23 之規定，請求被告賠償精神慰撫金15萬元，為無理由。

24 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、  
25 貞操或其他人格法益，被害人雖非財產上之損害，亦得請求  
26 賠償相當之金額，惟須情節重大者為限，此觀民法第195條  
27 第1項規定自明。另債務人因債務不履行，致債權人之人格  
28 權受侵害者，準用第192條至第195條、第197條規定，負損害  
29 賠償責任，民法第227條之1亦有明定。本件原告主張其因  
30 系爭房屋滲漏水而生活品質下降、系爭房屋係新屋並非中古  
31 屋發生漏水致其身心痛苦等語。然原告並未證明系爭瑕疵係

01 被告所為所致及被告有何可歸責事由，亦未提出任何證據證明  
02 其身體健康因系爭房屋漏水而受有何等具體損害，以供本  
03 院審酌侵害情節是否重大，其主張自難採信。是原告主張依  
04 民法第195條、第227條之1及消保法第7條第3項之規定，請  
05 求被告賠償精神慰撫金15萬元，亦無理由。

06 五、綜上所述，原告主張系爭房屋有滲漏水之情形，為被告所否  
07 認，經本院曉諭原告應就此負舉證責任並以鑑定方式為證  
08 明，然原告仍不願鑑定，而被告未聲請鑑定亦不同意墊繳鑑  
09 定費用，本件未能以鑑定方式確認系爭房屋是否確有漏水情  
10 事及漏水原因如何。再依原告所舉證據資料，尚無法使本院  
11 形成原告所指之滲漏水情形係被告興建系爭房屋有設計及施  
12 工之欠缺所致之心證，應為原告不利之認定。則原告主張其  
13 因房屋漏水而受有損害，主張依民法侵權行為、物之瑕疵擔  
14 保、不完全給付、消費者保護法第7條第3項、第51條、系爭  
15 契約及房屋保固書之約定，請求減少價金15萬元、賠償修繕  
16 費用14萬500元、精神慰撫金15萬元、懲罰性違約金22萬250  
17 元及法定遲延利息，均屬無據，應予駁回。又原告之訴既經  
18 駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回之。

19 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經  
20 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一論駁  
21 之必要。原告另聲請通知被告公司人員鄭曦曦及柯進源到庭  
22 證明系爭房屋確有漏水情事，然縱使證人到庭作證證明其等  
23 到場時系爭房屋確有漏水，惟被告亦稱再次到現場已無漏水  
24 等語，則系爭房屋是否確有漏水瑕疵仍有未明，況審諸當時  
25 距離交屋時已有數月之久，仍無法排除係交屋後其他因素介  
26 入導致漏水之可能，無法直接推論系爭漏水與被告所為有  
27 關，即無通知其到庭作證之必要，附此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中　　華　　民　　國　　114　年　　3　　月　　28　　日  
30 　　　　　　民事第一庭　　　　　　法　官　范馨元

31 以上正本係照原本作成。

01 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委  
02 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

04 書記官 卓千鈴