臺灣彰化地方法院彰化簡易庭小額民事判決

115年度彰小字第585號

原　　告　蘇文平

訴訟代理人　蘇文甲

被　　告　李豪

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年9月7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。

訴訟費用新臺幣1,500元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張：原告於民國113年3月間，向被告購買位於彰化縣○○鎮○○路00巷00號之房屋(下稱系爭房屋)。依買賣契約所附「不動產標的現況說明暨確認書」第6項，關於建物是否有滲漏水情形，被告勾選「無」。但原告於113年6月2日房屋尚未裝潢前，即已發現3樓小客廳及2、3樓後側房間窗戶已有滲漏水之情形，嗣於114年7、8月間颱風豪雨後，原告再發現3樓小客廳、3樓後側房間角落及廚房牆壁持續滲水，顯見該漏水問題係屬交屋前即已存在之瑕疵，原告遂委請莉豐防水工程行就漏水瑕疵進行修繕，因而支出修繕費用新臺幣(下同)55,000元，爰依物之瑕疵擔保損害賠償責任法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告55,000元；㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋出售前，被告已斥資450,000元進行修繕，於修繕完成後始出售，被告並無刻意隱瞞房屋瑕疵之情事。原告於113年6月2日房屋尚未裝潢前，通知被告關於3樓小客廳及2、3樓後側房間窗戶已有滲漏水之情形，被告隨即派人前往處理，而於113年6月16日完成修繕。114年8月1日原告再通知被告系爭房屋有滲漏水之情形，然自113年6月2日至114年8月1日間，歷時426天，期間經歷多次豪雨及颱風侵襲，但原告均未反映有滲漏水之情形，足見被告於113年6

月間完成修繕後，系爭房屋於相當期間內並無滲漏水之情形。又原告自113年6月2日至114年8月1日間有對系爭房屋之鐵皮、窗戶、外牆等處進行更換、修整等施工作業，應該是原告進行之施工作業導致系爭房屋滲漏水，原告請求被告給付修繕費用顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、依民事訴訟法第436條之18規定，以下僅就被告是否應負損害賠償責任？記載理由要領如下：

㈠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，民法第360條定有明文。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；物之出賣人對於買受人，應擔保其物於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，同法第373條、第354條第1項亦分別有明文。又有關瑕疵擔保之規定，原則上於危險移轉後始有適用。即物之出賣人對於買受人所負瑕疵擔保責任，以其物依民法第373條之規定，危險移轉於買受人時有瑕疵存在為要件(最高法院82年度台上字第2499號民事判決意旨參照)。

㈡關於系爭房屋發生漏水之時點為何，原告固主張自113年6月2日至114年8月1日間持續發生，為被告所否認，而觀諸原告提出其與系爭房屋仲介曾子宸之對話紀錄(本院卷第123-125頁)，可見原告有於113年6月2日向曾子宸反映系爭房屋3樓小客廳及2、3樓後側房間窗戶有滲漏水之情形，嗣經曾子宸聯繫被告，被告同意修繕，並於113年6月16日修繕完畢嗣原告於114年8月1日始再向曾子宸反映系爭房屋3樓有滲漏水等情。則原告自113年6月16日被告修繕漏水完畢後至114年8月1日間均未曾再反映系爭房屋有滲漏水之情形甚明。而114年8月1日原告再發現滲漏水之時間，距離原告取得系爭房屋時點已距離約1年又5個月之久，且原告自陳：於113年7月開始至114年12月間有委請他人施作裝潢工程等語(本院卷第179

頁），則原告所主張之系爭房屋於114年8月1日之漏水情形是否於被告交付本件房屋時即已存在，顯有疑問。

㈢本件因無法認定漏水瑕疵時點，是否於交屋時已存在，與民法第354條規定之「於危險移轉於買受人時」要件不符，而無法認定存在物之瑕疵，從而，原告依物之瑕疵擔保損害賠償責任法律關係，請求被告給付55,000元，顯無理由，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

彰化簡易庭　法　官　李怡昕

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

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　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　廖婉凌