

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壢簡字第1818號

原告 朱麗容

訴訟代理人 陳鈺婷

被告 傅美惠

訴訟代理人 邱清銜律師

複代理人 張必昇律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣37萬3960元。

訴訟費用新臺幣4080元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣新臺幣37萬3960元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告朱麗容於民國110年10月5日與被告傅美惠簽約購買桃園市○鎮區○○街000巷00弄00號房屋（下稱本件房屋），簽約當時有巢氏平鎮環南店之仲介人員即訴外人黃心怡並未告知本件房屋有漏水狀況，且買賣契約中之現況說明書，亦記載本件房屋未漏水，然至110年11月5日交屋前，原告發現本件房屋5樓牆角處有明顯裂縫並有滲漏水之情，對此聯繫黃心怡，卻未能得到處理，後續於110年11月21日原定交屋日，經兩造溝通後達成協議，被告稱將請熟識之水電負責修繕，並保固6個月，原告同意給予被告兩週修繕期間，然原告又於110年11月28日發現本件房屋1樓天花板、3樓主臥室衣櫃上方均有滲漏水，後續至延期交屋日即110年12月5日時，被告卻推辭未出面，後於110年12月12日經有巢氏平鎮環南店店長即訴外人陳在福保證，自該日起半年內，本件房屋有任何滲漏水之情，皆由被告負責保固，且經代書即訴外人李金臺與原告簽約，原告方才同意交屋，然原告於

01 111年2月7日又發現2樓之馬桶與地磚接縫處有滲漏水，更於
02 112年3月4日發現1、3、4樓之馬桶與地磚接縫處亦有滲漏水
03 之情況，為此原告透過仲介人員聯繫被告，被告卻拒不修
04 繕，導致原告為修繕上開滲漏水而支付新臺幣（下同）37萬
05 3960元之費用等語。爰依民法買賣契約之法律關係，提起本
06 訴，並聲明：(一)如主文第1項。(二)願供擔保，請准宣告假執
07 行。

08 二、被告則以：原告雖主張本件房屋有滲漏水之瑕疵，但實際上
09 為具體、特定其損害，實則兩造在110年12月12日最終交屋
10 日前，原告便已委請親友多次驗屋，被告就原告發現之瑕疵
11 亦均配合修繕，也才會因此將交屋之日延後到110年12月12
12 日，豈料本件房屋在交屋數月之後，原告才陸續反映有當初
13 驗屋時未指出之瑕疵，原告如此已違反民法第356條第1項規
14 定之即時檢查通知義務，依該條文第2項，視為原告已承認
15 其所受領之物，不得再主張物之瑕疵擔保責任等語置辯，並
16 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
17 告免為假執行。

18 三、本院得心證之理由

19 (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
20 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
21 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
22 有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常
23 交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用
24 或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者
25 為限（最高法院73年台上字第1173號裁判意旨參照）。又買
26 賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負
27 擔，此為同法第373條前段所明定。申言之，出賣人應就標
28 的物「交付前」所存在滅失或減少其價值、通常效用或契約
29 預定效用之瑕疵，負物之瑕疵擔保責任；對於「交付後」始
30 發生而存在之瑕疵，並不負物之瑕疵擔保責任。再按買受人
31 於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人

01 不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所
02 稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。
03 但故意不告知其瑕疵者，不在此限。民法第355條定有明
04 文。

05 (二)查原告於110年11月21日原定交屋日前，即發現本件房屋5樓
06 牆角處有明顯裂縫並有滲漏水，經兩造溝通後達成協議，被
07 告稱將請熟識之水電負責修繕，並保固6個月，原告同意給
08 予被告兩週修繕期間等情，依原告所提出之110年11月21日
09 房地產權點交及稅費分算表（見本院卷第28頁），該份文件
10 明確記載「5樓陽台牆角有滲水 賣方負責 12/5前會請師傅
11 修繕完成給買方 並保障6個月內若有漏水 則賣方修繕給買
12 方」等語，且經兩造簽名於上，是上開事實應可認定。後續
13 原告又於110年11月28日發現本件房屋1樓天花板、3樓主臥
14 室衣櫃上方均有滲漏水，後於110年12月12日被告保證，自
15 該日起半年內，本件房屋有任何滲漏水之情，皆由被告負責
16 保固，原告方才同意交屋等情，亦有110年12月12日之房地
17 產權點交及稅費分算表在卷可佐（見本院卷第28-1頁），此
18 部分事實亦可認為真實。而本件房屋確有原告主張之滲漏水
19 情形，且原告於發現滲漏水之後有向黃心怡反映，希望透過
20 黃欣怡轉知被告負責修繕等情，經原告提出現場照片、LINE
21 對話紀錄截圖等件在卷可參（見本院卷第29頁至第34頁、第
22 38頁至第44頁、第57頁至第64頁），此部分事實另可認定。
23 且依本件房屋買賣契約中之標的物現況說明書，就建物現況
24 是否有滲漏水現場部分記載為「否」（見本院卷第18頁），
25 是原告主張，其知悉本件房屋存有滲漏水瑕疵之情，係於契
26 約成立後，亦應為可採。是依據上開事實可知，原告確與被
27 告就本件房屋簽定買賣契約後，進而得知本件房屋有多處滲
28 漏水之狀況，為此雙方進行多次協調並延後交屋。

29 (三)而被告對本件房屋滲漏水之情況，並未擔負修繕之責，而係
30 由原告自行委請他人處理，進而支出相關修繕費用已逾37萬
31 3960元等情，除有上開LINE對話紀錄可佐外，另有興豐水電

01 工程報價單、一宅三生有限公司報價單、祐昇防水工程行估
02 價單、新龍玻璃纖維有限公司估價單、和丞興業股份有限公司
03 桃園服務中心報價單在卷可參（見本院卷第36頁、第49頁
04 至第53頁），本院參酌原告所指本件房屋滲漏水之位置，比
05 對上開單據之項目，應可互相核實，是此部分事實當為可
06 採。

07 (四)另按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解
08 除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人
09 故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第360條亦有明文。依
10 此，物之瑕疵，買受人得否依同法第360條規定請求損害賠
11 償，以有買賣之物，缺少出賣人所保證之品質或出賣人故意
12 不告知物之瑕疵情形為限。查本件房屋買賣契約中之標的物
13 現況說明書，既就建物現況是否有滲漏水現場部分明確記載
14 為「否」，足見被告確有對本件房屋未有滲漏水現象做出保
15 證之意思表示，是原告據此主張被告應負損害賠償之責，而
16 請求被告給負37萬3960元，自為有據。

17 (五)被告雖以前詞置辯，然就本件滲漏水之處，原告除提出相關
18 現場照片為證，且亦有上開修繕單及LINE對話紀錄等可為旁
19 證，自無未特定瑕疵之疑問，被告此一辯解，要無可採。另
20 就即時檢查通知義務抗辯部分，原告於買賣契約成立後，本
21 件房屋交付前，便已發現本件房屋5樓陽台牆角有滲漏水之
22 瑕疵，進而延遲交屋等情，經本院認定如前，顯無未即時檢
23 查標的物之情事，況且於112年3月4日另發現瑕疵，亦未逾
24 雙方約定6個月保固之期間，被告此部分答辯，亦屬無理，
25 無足為採。

26 四、綜上所述，原告依民法買賣契約之法律關係，請求被告給付
27 如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

28 五、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第42
29 7條、第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。又
30 法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，若原告仍
31 聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅具督促法院職權發動

之效力，爰不另為供擔保之諭知。並依同法第392條第1項依
聲請為被告如預供擔保，得免為假執行之宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權認定訴
訟費用如主文第2項所示。

中 華 民 國 112 年 3 月 21 日
中壢簡易庭 法 官 林莆晉

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
後二十日內補提上訴理由書（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 112 年 3 月 21 日
書記官 陳香菱