

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壜簡字第1426號

原告 蘇域

訴訟代理人 蘇向生

簡美麗

被告 築彤有限公司

法定代理人 陳映彤

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國112年12月4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、原告主張：兩造於民國111年2月21日簽立不動產買賣契約書
（下稱系爭契約），約定由伊以總價新臺幣（下同）1,300
萬元向被告購買門牌號碼桃園市○○區○○路○段00巷0弄0
0號建物及基地（下稱系爭房屋），並於標的現況說明書
上，針對有無漏水一事均勻選「否」。惟自交屋陸續發生滲
漏水情形，並於112年2月4日以後，漏水狀況漸嚴重，導致
廚房下方木地板下面積積水，並散發惡臭氣味，經查證係因
管線老舊之問題，導致嚴重漏水，伊告知被告後，被告未積
極處理，伊不得已僱工修繕上開漏水，總計支出修繕費用50
萬元。系爭房屋滲漏水之情形，依通常交易觀念，應認係系
爭房屋之效用、品質有欠缺，核屬物之瑕疵，是伊因買賣標
的物有瑕疵，向被告請求減少價金後，對於因此溢付之價
金，自得依不當得利規定請求返還，是伊依民法第359條規
定主張減少價金50萬元，並請被告應給付所溢領之價金50萬
元，或依民法第227條第1項規定，被告應負不完全給付債務

01 不履行損害賠償責任，給付50萬元予伊，或依系爭契約第12
02 條特約事項中(三)約定，賣方（即被告）協助設計公司提供標
03 的5年滲漏水保固書，被告卻未提供保固，原告自得請求自
04 行修繕滲漏水所生之費用50萬元。綜上，本於選擇合併之法
05 理，擇一訴訟標的為判決等語。並聲明：被告應給付原告50
06 萬元，及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，
07 按年息百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：兩造於111年2月21日簽訂借屋裝修協議書（下稱
09 系爭協議），其中第2條約定自交鑰匙之日起，該屋有任何
10 瑕疵皆由買方（即原告）負責修理，概與賣方（即被告）無
11 涉。因該標的物裝修或保管不當所造成之任何損害，皆由買
12 方負責，若因此損害賣方權益，買方願付金額賠償賣方所受
13 之損失，且要修復完漏水，確定無爭議後，原告才能進場裝
14 修，否則因為原告進場裝修後所造成的漏水要被告負責嗎？
15 111年3月26日漏水事件已完成修復，地下室天花板即車道是
16 屬於公設範圍，簽約時，仲介已告知原告，甚者，原告已有
17 32萬500元報價單，為何要選擇50萬元廠商維修，沒有參考
18 價值。又原告借屋裝修11個月，因新增建廁所，新糞管水管
19 接於舊糞管水管，改變及破壞原管路結構，施工過程的工法
20 和各種風險造成糞管嚴重破裂，且刻意將糞管和鄰居15號熱
21 水管破裂之事混為一談等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴
22 駁回。

23 三、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（卷(一)第126頁及
24 反面）：

25 (一)兩造於111年2月21日簽立不動產買賣契約（即系爭契約），
26 由原告以總價1,300萬元向被告購買門牌號碼桃園市○○區
27 ○○路○段00巷0弄00號建物及基地（即系爭房屋）。

28 (二)兩造於111年2月21日簽訂借屋裝修協議書（即系爭協議）。

29 (三)兩造於111年3月18日完成系爭房屋過戶，原告於111年3月20
30 日進料，並於111年3月21日進入系爭房屋裝修。

31 (四)系爭房屋之2樓廚房地板即1樓車庫的天花板有滲漏水。

01 四、茲就兩造間之爭點，說明本院之判斷如下：

02 (一)系爭協議書第2條之約定，有無免除被告系爭房屋廚房下方
03 地板即車庫的天花板滲漏水之擔保責任？

04 1.按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第373條之規定危
05 險移轉買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
06 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
07 前段定有明文。所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡
08 依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、
09 效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應
10 具備者為限。若出賣特定物其所含數量短少，足使物之價值
11 、效用或品質有所欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第
12 1173號判例參照）。買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之
13 責者，買受人得請求減少其價金，為民法第359條所明定。
14 買受人已證明買賣標的物確有物之瑕疵，出賣人若主張買受
15 人已免除出賣人之物之瑕疵擔保責任，自應由出賣人負舉證
16 責任。

17 2.觀諸被告提出系爭協議書第2條約定內容「自交鑰匙之日
18 起，該屋有任何瑕疵皆由買方負責修理，概與賣方無涉。因
19 該標的物裝修或保管不當所造成之任何損害，亦皆由買方負
20 責，且若因此損害賣方權益，買方願付金額賠償賣方所受之
21 損失」等情（卷(一)第46頁），又證人即台灣房屋殷毅於本院
22 具結證稱：系爭房屋若於裝修前就有瑕疵，就沒有系爭協議
23 書第2條免除擔保之適用，但若沒有瑕疵，因為現場裝修會
24 敲敲打打，屋主就不能負擔保責任等語（卷(一)第127至127頁
25 反面），佐以系爭房屋標的現況說明書第28項「是否有滲漏
26 水情形」，被告勾選「否」（卷(一)第12頁反面），堪認系爭
27 房屋若於原告裝修前就有瑕疵存在，如管線滲漏水，則無系
28 爭協議書第2條免除擔保之適用，此時被告仍須負擔保之
29 責，然若係因原告裝修系爭房屋所造成之瑕疵，自與被告無
30 涉。

31 (二)原告主張系爭房屋廚房下方即廚具處滲漏水，致其受有損

01 害，依系爭契約第12條特約事項中(三)約定及民法第359條、
02 第179條、第227條第1項規定，擇一請求被告減少價金或損
03 害賠償50萬元部分，是否有理由？

- 04 1.證人即系爭房屋裝修之奇蛙設計工程有限公司設計師鄭林昀
05 於本院具結證稱：原告於111年4月6日有向伊反應廚房下方
06 有便便臭臭的味道，是不是便管在那，伊跟他說那邊沒有便
07 管，那時查沒有漏水，只有味道而已，才會在廚房那鋪設木
08 板，後來在112年間，原告有再向伊反應廚房下方有嚴重漏
09 水，而且漏水來的水都有臭味，我們的師傅去了4、5次，才
10 發現1樓至2樓間的糞管管道滲漏，水就往下流，流到廚房，
11 再流到停車位上方等語（卷(二)第219至219頁反面），證人即
12 台灣房屋楊雅期於本院具結證稱：伊從兩造看房子就有協
13 助，簡美麗（即原告之母）於112年2月18日有跟伊講便管漏
14 水有臭味，在之前沒有聽她講過廚房下方有臭味或漏水等語
15 （卷(一)第128至128頁反面），佐以觀諸原告方（包含原告、
16 原告之父母即本件訴訟代理人，下同）與鄭林昀之對話內
17 容，原告方於111年4月6日張貼廚房下方廚具及地板位置，
18 表示「這個地方有便便的臭味」、「是不是便管在這邊」；
19 鄭林昀則表示「我再請水電查一下，那邊沒有便管」（卷(二)
20 第97至98頁）；原告方於111年4月22日表示「鄭林昀 2樓馬
21 桶還在漏、淋浴間漏水問題是否找到原因，另外1樓廚具臭
22 味溢出在地下室水管處加設清潔口及存水彎應該可以隔絕」
23 （卷(二)第109頁）；原告方於112年1月10日表示「鄭林昀 地
24 下室天花板的瓦斯管出口處一直滲水出來，請來檢修」（卷
25 (二)第118頁）；原告方於112年1月12日表示「鄭先生漏水什
26 麼時候來處理？樓上採光罩講了很久了還沒來！現在1樓車
27 庫瓦斯管拉管的地方越來越嚴重了，請盡快處理」（卷(二)第
28 119頁）；原告方於112年1月26日表示「年過完了請速安排
29 浸水維修、停車位跟廚具下面真的太臭了」，另於112年2月
30 4日張貼地下室放桶子盛水的照片，並表示「鄭先生當初剛
31 搬進來時、我就有跟你說廚具下面很臭（你沒聽進去說沒

有），現在廚具下面都是咖啡色污水！現在證明是糞便管線在漏水要趕快來處理還我一個乾淨的家」（卷二）第121至98頁）；原告方於112年2月11日表示「經過測試3樓及4樓廁所使用都會流出污水，3樓水量比4樓多，請快來處理」（卷二）第123頁）；原告方於112年3月4日表示「鄭先生你安排來拆廚具了嗎？廚房地上的水越來越多了、是不是也有其他管線也有破掉流進來，因為目前3-4樓廁所都沒在使用怎麼水越來越多請快點來修理！」（卷二）第129頁），綜上，原告最早發現廚具下方有臭味係於111年4月6日，且當時尚未鋪設木板，且經鄭林昀派人檢查未發現有何滲漏水情形，之後方於廚房鋪設木板，況且原告方於111年4月22日建議「廚具臭味溢出在地下室水管處加設清潔口及存水彎應該可以隔絕」等施作方式，以杜絕廚具處溢出之臭味，期間系爭房屋委由鄭林昀負責裝修，且於112年1月10日前，兩造、仲介及設計師等人均未提及廚房下方即廚具處有滲漏水或臭味溢出情況，堪認廚房下處即廚具處於111年4月6日僅有臭味溢出，並無滲漏水發生，且經原告方之建議方式杜絕臭味溢出。

2.再者，直至112年1月10日，原告方表示「地下室天花板的瓦斯管出口處一直滲水出來」，並於112年1月26日表示「年過完了請速安排浸水維修、停車位跟廚具下面真的太臭了」等情，如前所述，堪認廚房下方即廚具處係於112年1月10日始發生滲漏水。又證人殷毅證稱：111年3年發現的漏水是隔壁戶造成的，後來都解決等語（卷一）第127頁），證人即台灣房屋蕭富友於本院具結證稱：原告於112年3月間有跟伊反應系爭房屋廚房下方有糞管滲漏，但當初借屋裝修時，沒有漏水問題才會簽，之前共壁問題都解決了，況且借屋裝修樓上也有裝修管線、增設衛浴，因為剛好發生在那個地方，不知是否有關係等語（卷二）第217頁反面），佐以觀諸被告提出借屋裝修所附之估價單，包含系爭房屋4樓新做廁所（砌磚、防水、墊高、鋪磚、配管、衛浴設備、淋浴拉門、廁所門）等情（卷一）第47頁），綜上，被告交屋後隔10個月，原

告始發現系爭房屋廚房下方有糞管滲漏，且此滲漏水點與證人鄭林昀證述漏水點即1樓至2樓間之管道（即糞管）不符，又上開10個月期間，系爭房屋係交由鄭林昀負責裝修，裝修內容包含新建4樓廁所，亦包含衛浴設備管線配置，況且觀諸原告方與鄭林昀對話，系爭房屋於111年4月14日經原告方表示「2樓淋浴間在噴水」（卷二）第106頁），且原告方於112年3月4日曾表示「鄭先生你安排來拆廚具了嗎？廚房地上的水越來越多了、是不是也有其他管線也有破掉流進來，因為目前3-4樓廁所都沒在使用怎麼水越來越多請快點來修理！」等情，如前所述，是系爭房屋亦有其他管線滲漏水之現象，是被告抗辯原告借屋裝修11個月，因新增建廁所，新糞管水管接於舊糞管水管，改變及破壞原管路結構，施工過程的工法和各種風險造成糞管嚴重破裂等情，顯非無據，此外原告未舉證其提告之標的即系爭房屋之廚房下方地板即廚具處滲漏水原因係舊管線所致，復未舉證上開舊管線係於交屋前即有發生滲漏水之瑕疵，是原告主張系爭房屋廚房下方即廚具處滲漏水，致其受有損害，依民法第359條、第179條、第227條第1項規定，請求被告減少價金或損害賠償50萬元，自無理由。至系爭契約第12條特約事項中(三)係約定「賣方（即被告）協助設計公司提供標的5年內滲漏水保固書（不包含停車空間）」（卷一）第11頁），並非要求被告提供保固，而原告以被告未提供保固為由，請求被告修繕滲漏水所生之費用50萬元，自屬無據。

五、綜上所述，原告既未能舉證爭房屋廚房下方即廚具處滲漏水係舊管線所致，復未舉證上開舊管線係於交屋前即有發生滲漏水之瑕疵，是原告依系爭契約第12條特約事項中(三)約定及民法第359條、第179條、第227條第1項規定，請求被告給付50萬元及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所

01 提證據，經斟酌後核與判決結果無影響，爰不一一論述，附
02 此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 18 日
05 中壢簡易庭 法 官 紀榮泰

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 書記官 郭玉芬

12 中 華 民 國 112 年 12 月 18 日