

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度壜簡字第349號

原告 穆亭云
被告 君宇開發有限公司

法定代理人 歐柏君

訴訟代理人 江岳陽律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年6月10日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按民事簡易訴訟程序，於訴狀送達後，原告不得將原訴變更
或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴
訟法第436條第2項、第255條第1項第2款定有明文。經查，
本件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將2間浴室防水瑕疵
確實修繕完成。(二)修復完成後，被告應就前開瑕疵提出保固
2年。(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於民國115年4月8
日本院言詞辯論時，變更聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣
(下同)60萬3,750元。(二)被告應給付原告2,550元。(三)被告
應給付原告3萬4,290元。(四)被告應給付原告7萬8,000元(見
本院卷第41頁、第16頁及其背面)，因前後聲明均涉及門牌
號碼桃園市○○區○○○街00巷00號7樓房屋(下稱本件房
屋)漏水瑕疵之事實，揆諸前揭法條規定，自應准許。

二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，法院得依職權由
一造辯論而為判決，民事訴訟法第433條之3定有明文。經
查，本件原告於本院15年6月10日言詞辯論，經合法通知而
無正當理由未於言詞辯論期日到場，爰依職權命一造辯論而
為判決。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：伊於112年5月5日向被告購買本件房屋，交屋期
03 間，發現漏水問題，嗣經被告修繕後，並出具2年保固協
04 議，始完成交屋。詎交屋後，本件房屋仍不斷有漏水瑕疵發
05 生，包含於113年2月間，發生在主臥室與浴室相連之隔間牆
06 面之滲水，於114年3月間，於同一位置及主衛浴牆面又發生
07 滲水，於114年4月10日，在主臥室衛浴外牆面浮現水漬與黃
08 斑，而認為被告應負瑕疵擔保責任。本件房屋如需修繕，修
09 繕費用達60萬3,750元，伊並因本件訴訟，諮詢律師而花費
10 2,550元，期間請假造成工作損失3萬4,290元，且本件房屋
11 為出租狀態，每月租金為2萬6,000元，則防水施作期間，將
12 造成租客無法使用本件房屋，而產生7萬8,000元之租金損
13 失，以上金額均應由被告賠償之，爰依民法第360條之規
14 定，提起本件訴訟等語。並聲明如上開更正後之聲明所示。

15 二、被告則以：原告提出有時間點之照片，則對於該時間點有如
16 照片中之情形不予爭執，亦即被告就系爭房屋於點交時有無
17 瑕疵存在仍然爭執，蓋無法逕憑113年2月的照片予以推論11
18 2年6月點交的情形，且常理可知如點交當下有漏水待修會有
19 相關協議，觀被證4 可知點交時系爭房屋並無爭議，而原告
20 所提之價金信託協議是112年5月5日所立，主要目的是信託
21 價金，而非系爭時間點有漏水瑕疵。損害的範圍是否即為鈞
22 院卷49頁或51頁證1或證2爭執，蓋該2張估價單之估價時間
23 點為114年10月28日，與原告此次書狀所提之照片(113年2
24 月及114年3月)顯示之時間點甚遠難以援用，且2張估價單
25 就同一瑕疵估價之落差極大，則損害範圍究竟有多大難以判
26 斷。原告提出的證書無法看出租約的詳情，或有因漏水而受
27 有損害，無法證明受有租金損害，此次照片皆為修繕前之照
28 片，如果現況有漏水，應提出大量現時之照片等語，資為抗
29 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，請准供擔
30 保免為假執行。

31 三、本院之判斷：

01 按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受
02 負擔，但契約另有訂定者，不在此限；物之出賣人對於買受
03 人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時
04 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
05 契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視
06 為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證
07 之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負
08 擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金；但
09 依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金民
10 法第373條、第354條、第359條分別定有明文。又所謂物之
11 瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或當
12 事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
13 者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。民法關於
14 買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免
15 除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔
16 保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院107
17 年度台上字第2093號判決意旨參照）。惟當事人主張有利於
18 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
19 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
20 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
21 為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據
22 尚有疵累，亦應駁回原告之請求。經查，本件兩造特約約
23 定：被告就本件房屋滲漏水及防水保固2年，並對於112年5
24 月31日初驗瑕疵之修繕，負修繕不全，繼續修繕之義務等
25 節，有協議書可證（見補字卷第13頁）。而原告主張之上開
26 各該瑕疵時點，被告均有遣人前往修繕，此有現場照片可稽
27 （見本院卷第59頁至第63頁），則對於修繕後該瑕疵是否仍
28 然存在，存在時點為何，原告主張之瑕疵修繕費用係針對何
29 者予以請求，原告未具體主張，且僅提出邁斯特有限公司出
30 具之報價單、興月企業有限公司出具之工程估價單（見本院
31 卷第51頁、第52頁）為憑，然該等單據僅能證明前開公司主

01 觀上判斷之修繕工程內容與修繕金額，不能證明瑕疵是否於
02 被告修繕後仍然存在。是本件原告並未盡舉證之能事，其請
03 求於法不符，應均予駁回。

04 四、綜上所述，原告依民法第360條之規定，請求如上開更正後
05 之聲明所示，為無理由，應予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
07 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

10 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

11 以上為正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

17 書記官 陳家安