臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度朴簡字第271號

原告 蔡佳旻
訴訟代理人 張評順
被告 張永權

上列當事人間請求給付修繕費事件，本院於民國113年12月19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：原告於民國112年11月4日透過有巢氏仲介公司，以新臺幣（下同）12,800,000元向被告購買門牌號碼嘉義縣○○市○○○路000○0號房屋（下稱系爭房屋），兩造並簽訂買賣契約書含標的物現況說明書，依現況說明書中之記載，僅載明採光罩部分漏水，惟113年2月6日交屋後，原告於同年7月15日即發現2樓樓梯牆壁有壁癌現象，並於同年7月17日請水電師傅查證，發現該壁癌係經由2樓浴室地板漏水（下稱系爭漏水瑕疵），經原告透過有巢氏仲介公司向被告轉達上情，被告均置之不理。原告入住不到半年竟有系爭漏水瑕疵之情事，顯然是被告明知系爭漏水瑕疵而故意不告知，被告應負損害賠償之責，維修系爭漏水瑕疵經估價需新臺幣（下同）339,000元，原告自得請求被告如數賠償，爰依民法第360條後段之規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告339,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)前項判決，請准供擔保宣告假執行。
- 二、被告則以：被告自106年至113年居住於系爭房屋長達6年2個月，並未有系爭漏水瑕疵之情形發生，所以未在標的物現況說明書載明，並非故意不告知，當時僅有採光罩漏水，被告亦已在標的物現況說明書載明，並無隱瞞實情，且買賣系爭

01 房屋時並未註明保固期，而係以現況交屋，原告自應負擔部
02 分風險，況於113年4月3日發生花蓮7級大地震，水管亦有可能
03 因地震而震開引發漏水，此不可抗力之天災不應由被告負
04 擔等語，資為抗辯。

05 三、本院之判斷：

06 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
07 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
08 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣之物，缺少出
09 賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價
10 金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵
11 者亦同。民法第354條第1項前段、第360條分別定有明文。
12 又物之瑕疵擔保責任之成立，除須物有滅失或減少價值或效
13 用之瑕疵，尚須瑕疵於危險移轉時確已存在。再按當事人主
14 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
15 第277條前段定有明文，又民事訴訟如係由原告主張權利
16 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
17 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
18 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院10
19 0年度台上字第415號判決意旨參照）。

20 (二)原告主張被告將系爭房屋出賣予原告，並於113年2月間完成
21 交屋，被告於買賣契約之標的物現況說明書「建物現況是否
22 有壁癌、水痕、滲漏水情形？」欄位，僅載明「採光罩部分
23 漏水」，原告嗣於113年7月間發現系爭房屋存在系爭漏水瑕
24 疵等情，為被告所不爭執，堪信為真實。惟原告進而主張系
25 爭漏水瑕疵於系爭房屋交付原告時即已存在，以及被告故意
26 不告知系爭漏水瑕疵等事實，則為被告所否認，依前開說
27 明，應由原告就系爭漏水瑕疵存在之時點、被告故意不告知
28 系爭漏水瑕疵等事實負舉證責任。經查，原告雖提出系爭房
29 屋之壁癌、漏水照片、買賣契約之標的物現況說明書、二樓
30 浴室防水工程報價單等件為證(見本院卷第41-49頁)，然觀
31 諸前開證據內容，僅可知悉系爭房屋於拍攝、估價時存在系

01 爭漏水瑕疵，至於該瑕疵是否係存在於被告交付系爭房屋予
02 原告時，則無法據以證明，此外，原告復未提出或聲明調查
03 證據以實其說，實難憑採。況且，被告於113年2月間交付系
04 爭房屋後，原告嗣於113年7月始發現系爭漏水瑕疵，中間間
05 隔約5個月，本院審酌系爭漏水瑕疵發生原因多端，依一般
06 經驗法則，房屋隨時間推移而致建材自然耗損、防水建材失
07 效、水管破裂或地震發生、氣候變化因素，均可能導致系爭
08 漏水瑕疵出現，則本院自不能僅憑系爭房屋現存在系爭漏水
09 瑕疵，逕為推論系爭漏水瑕疵於被告交付系爭房屋予原告時
10 即已存在，亦無法證明被告於交屋時已經知悉系爭漏水瑕疵
11 而有故意不告知的情事。從而，原告依民法第360條後段之
12 規定請求被告賠償系爭漏水瑕疵的修復費用，即無理由。

13 四、綜上所述，原告依民法第360條後段之規定，請求被告給付3
14 39,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年
15 息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既
16 經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

17 五、兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本
18 件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

21 臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭

22 法 官 陳 劭 宇

23 以上為正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
25 000○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

28 書記官 阮 玟 瑄