

臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度訴字第148號

原告 薛治承
訴訟代理人 葉志賢
賴淳良律師
複代理人 胡孟郁律師
被告 許恆綸
訴訟代理人 張原福
李文平律師
張照堂律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國111年1月11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：

(一)伊於民國108年3月2日向被告許恆綸買受門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街00號2樓之房屋（下稱系爭房屋），並於108年3月底交屋。入住不久即發現系爭房屋有嚴重之漏水情形，如大間客廳電視牆後方的天花板滴水、主臥天花板漏水、大間客廳各角落處滲漏水等，並通知賣方之代理人即訴外人張原福出面處理。惟張原福一直不出面處理房屋滲漏水的問題，伊只好自行委託大智室內裝修有限公司及藝設室內裝修有限公司二家公司出面解決房屋漏水修繕工程事宜，合計修繕報價總工程款為新臺幣（下同）582,855元。此外，修繕期間系爭房屋亦無法作完整利用，致伊損失租金248,000元。伊多次向被告反映，均未獲置理，爰依民法第227條第1項、第2項、第354條、第360條等規定，請求被告給付金額。

(二)伊就系爭房屋所得行使物之瑕疵擔保權利，並未罹於時效：

01 1.伊已依民法第356條告知被告系爭房屋有漏水之瑕疵，並依
02 法於6個月內起訴，並無罹於時效的問題：

03 伊於取得系爭房屋不久之後，即自行發現系爭房屋有兩處漏
04 水，分別是主臥天花板漏水，以及大間客廳電視牆後方的天
05 花板漏水，並於108年8月9日告知仲介歐惠萍，請其連絡前
06 屋主處理。至於本件伊請求被告修繕之部分，則為四間衛浴
07 之防水工程。於109年1月26日、同年2月21日，訴外人即前
08 房客江郭俞紋反映，放魚缸旁邊的牆壁及其他多處有漏水情
09 形，並於109年2月22日表示因漏水情況嚴重，無法再續租。
10 伊經其通知後始再發現大間客廳的書房靠外側所遊戲區（系
11 爭房屋平面圖標示5，卷277頁）牆壁有嚴重的漏水情況。伊
12 於109年3月9日與仲介歐惠萍當時所任職的21世紀不動產店
13 長歐惠婷取得聯繫，並於109年3月12日告知系爭房屋總共有
14 四處漏水，分別是主臥走道上方、遊戲區上方（即書房上方
15 的天花板）、廚房靠沙發旁（即契約書中不動產標的現況說
16 明書第15項賣方原先答應修繕後交屋之處）、客廳靠外廁所
17 遊戲區（即大間客廳的書房靠外側所遊戲牆壁）。之後，伊
18 與張原福並相約於109年3月26日、3月27日約在系爭房屋確
19 認前述所提之四處漏水情況，張原福更於109年3月28日向伊
20 保證，109年3月30日開始作防水工程，並自陳原先之防水工
21 程有破洞，重新做就不會再漏水等語。此外，109年4月8
22 日，經前房客楊大軍反映，壁癌的情況越來越嚴重，伊始再
23 發現系爭房屋臥室（系爭房屋平面圖標示4，卷277頁）靠近
24 浴室的地方有壁癌，隨即於109年4月9日告知張原福。伊更
25 於109年9月16日向花蓮縣花蓮市調解委員會聲請調解，依民
26 法第129條第2項第2款規定，時效亦已中斷，其後，兩造雖
27 因無法達成協議而於109年10月6日調解不成立。縱認伊未依
28 民法第365條第1項之規定於6個月內行使解除契約或減少價
29 金之權利，也因張原福故意不告知瑕疵，符合民法第365條
30 第2項之規定，而無罹於時效的問題。又張原福為許恆綸之
31 代理人，則系爭房屋之漏水，即屬因可歸責於許恆綸之事由

01 所致之瑕疵給付，許恆綸就該瑕疵給付應負損害賠償責任。

02 2.所謂不完全給付，係指債務人雖為給付，而給付之內容並不
03 符合債務本旨，違反誠信與衡平之原則而言，實與瑕疵係契
04 約成立前後存在無涉。申言之，債務人是否負不完全給付責
05 任，應以債務人之給付是否符合債之本旨為斷。則張原福既
06 自陳系爭房屋中的衛浴有防水工程未施作或施作不全之瑕
07 疵，並進而因該等瑕疵產生相關漏水問題，則被告之給付即
08 不符合債之本旨，且被告於簽訂系爭契約時，未曾告知伊系
09 爭房屋有上開瑕疵之存在，致伊因不知上開瑕疵而買受，依
10 前開判決意旨，自屬債務不履行，被告依法應負損害賠償責
11 任。又契約書中之不動產標的現況說明書中第15項，雖就有
12 無滲漏水或壁癌之情形之處理方式記載為「賣方修繕後交
13 屋」。惟當初張原福及歐惠萍告知現況有漏水之位置，是在
14 客廳的角落處（系爭房屋平面圖標示3），並未提到其他地
15 方。且參酌一般買賣房屋之交易習慣，買屋者所期待者，衡
16 情應係具備無滲、漏水情形等而可供買受人正常使用之房
17 屋，是系爭房屋是否有漏水、或因衛浴部分之防水工程未施
18 作、未完全而可能導致未來產生漏水問題等瑕疵，為買賣交
19 易上之重要事項，出賣人即應負告知義務，則被告未告知系
20 爭房屋之上開瑕疵，即有違反買賣契約之附隨，應負債務不
21 履行之責。

22 (三)證人吳聲俊於審理時證稱，系爭房屋之所以會漏水，是因為
23 大樓管道間二樓以上滴水下來所導致。惟證人吳聲俊於審理
24 時已自陳並非防水工程專業，則證人吳聲俊是否有足夠之專
25 業確認系爭房屋之漏水原因，已非無疑。又大樓管道間實際
26 的位置是在系爭房屋B浴室之左上角靠近4粗黑線，此可參系
27 爭房屋平面圖（加註版），證人吳聲俊根本搞錯大樓管道間
28 的位置，顯見其對於系爭房屋漏水情況如何，根本完全不清
29 楚，則其所證述之內容已非可信，更遑論以其證言來證明系
30 爭房屋之漏水原因。且大樓管道間的管線是懸空的，水是往
31 下流，不可能會因此積在二樓，然後造成二樓漏水，若二樓

01 漏水問題真的出在二樓以上的大樓管道間（假設語），那二
02 樓以上的樓層應該也會因此有積水、漏水的問題，但並沒有
03 出現這樣的情況。實際的情況，水是從一樓與系爭房屋B浴
04 室地板靠近大樓管道間滲水出來。檢查後亦發現二樓以上大
05 樓管道間內紅磚及管路是乾的，更可證明二樓以上大樓管道
06 間並無滲漏水問題。之後，有找到疑似漏水處，伊告知張原
07 福後，張原福所請之水電人員有將疑似漏水處的水泥敲開，
08 即發現水是從系爭房屋B浴室地板水泥內水管滲水出來並往
09 一樓流去，當下伊即已告知張原福已找到漏水處。伊等人更
10 進一步詢問張原福在整修系爭房屋的四間浴室即浴室地板貼
11 磁磚前，是否有施作防水層，但張原福不肯正面回應此事，
12 始終藉故推託說水不是從系爭房屋的浴室滲水出來，而是二
13 樓以上大樓管道間滲水的問題。為了確認漏水點之確切位
14 置，在證人徐勝國先生的建議下，伊請原本居住於B房間的
15 租客搬離，並讓B浴室1個月都不要用水，與一樓住戶協調1
16 個月後再去看大樓管道間原本會滲水的地方是否還會滲水。
17 約莫於109年9月間開始乾燥測試，經過1個月後，伊在證人
18 徐勝國先生的陪同之下，再前往原本滲水處確認，發現原本
19 滲水的地方已經不會滲水而且完全乾燥。為了更進一步證實
20 漏水問題確實與系爭房屋的四間浴室有關，伊於110年10月
21 間請證人徐勝國就系爭房屋的四間浴室做淹水測試，結果發
22 現，系爭房屋的四間浴室防水施作未完全或完全未施作，因
23 此導致系爭房屋出現漏水的情況。且從證人徐勝國上述的證
24 詞亦可知悉，其對防水工程專業知之甚稔，相較於證人吳聲
25 俊僅具備水電整修專業，證人徐勝國對於系爭房屋漏水原因
26 的判斷，應較可採信。綜上，系爭房屋的漏水問題與二樓以
27 上的管道間無關，反倒是因為系爭房屋的四間浴室防水施作
28 未完全或完全未施作，從而導致系爭房屋出現漏水的情況。

29 (四)伊於本件請求被告應給付4間浴室作防水工程共計582,855
30 元，應屬合理：伊除已於民事起訴狀提供修繕工程款報價單
31 並有證人徐勝國到庭證稱。實際上，伊除曾找大智室內裝修

01 有限公司及藝設室內裝修有限公司提供報價單之外，也曾向
02 羅工企業有限公司詢價，費用為660,954元可見伊所請求之
03 金額，應屬合理。

04 (五)並聲明：被告應給付原告830,855元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

06 二、被告則以：

07 (一)系爭房屋買賣時間為108年3月2日，且伊在不動產標的物現
08 況說明書第十五點也有勾選現況有滲漏水之情形，並約定由
09 賣方修繕後交屋，此部分瑕疵當時亦經伊修繕完成，雙方均
10 無異議，方於同年4月付清尾款並交屋無訛，如當時有爭
11 議，不可能會點交房屋並給付尾款，是原告於其起訴狀稱
12 「起初代理人有協調修繕房屋滲漏水事宜，但最後卻置之不
13 理」云云，除與經驗法則不符外，亦與事實有違。退步言
14 之，原告以準備二狀主張係109年1月26日知悉漏水，然其遲
15 於同年9月16日始聲請調解，並遲於110年1月22日起訴，均
16 已逾六個月時效；況伊修繕完成後，原告又主張系爭房屋有
17 漏水情事，且時隔將近二年，其實花蓮多地震，加上系爭房
18 屋為大樓公寓，亦有相關公設之問題，且也已超過六個月時
19 效，此為其一。縱認為交屋時確有瑕疵存在，原告亦僅得主
20 張減少價金，不能請求損害賠償。本件原告不即依民法第35
21 6條規定從速檢查標的物，並通知物之瑕疵而視為承認受領
22 之物者，除已依前述民法第365條喪失依買賣物之瑕疵擔保
23 之解除契約、減少價金之權利外，亦不得再依不完全給付之
24 債務不履行規定為主張。又本案雙方就現況有認定漏水部分
25 既均已修繕完成且亦交屋，原告在將近二年後主張有瑕疵，
26 除已超過時效，發生原因亦應由原告舉證，更遑論此部份並
27 非在伊保證之列，除雙方合意修繕部份，伊是否曾經保證系
28 爭房屋不漏水，屬於原告得否主張民法第360條損害賠償請
29 求權之權利發生事實，應由原告負擔舉證責任。

30 (二)原告在其原證二之證物所提到一樓客廳角落天花板漏水，此
31 並非系爭買賣房屋，顯有混淆之虞，而原證二第3頁開始，

01 原告主張天花板漏水，還有客廳、電視牆滴水，及第5頁到
02 第8頁客廳沙發角落等部分，然上開照片都是修繕前之照
03 片，上開部份伊早就已經修復無疑。原告所提出之照片，都
04 是舊有之照片，現場早已修繕完成，不知原告何以再提出，
05 此實與事實不符，更足證原告所述不實。孰料至109年底，
06 原告竟又主張有壁癌及白蟻，然此時距交屋完成已近約2
07 年，發生原因應由原告舉證，且原告當初都表示無問題，也
08 早已超過時效，此部分顯然並非當初所存在之瑕疵。是此部
09 份也根本不構成部完全給付，原告請求於法無據，洵無疑
10 義。

11 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；願供擔保請准宣
12 告免為假執行。

13 三、本院之判斷：

14 原告主張之本件漏水瑕疵如爭房屋平面圖標示4、5所示（卷
15 277、312頁，下稱系爭瑕疵），固據其提出系爭房屋買賣契
16 約書、現場照片及修繕工程報價單等件為證，請求被告給付
17 違約損害賠償金830,855元，為被告否認，並以前詞置辯。
18 經查：

19 (一)原告依債務不履行之規定，請求被告賠償損害，為無理由：

20 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
21 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給
22 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
23 7條固定有明文。惟出賣人構成不完全給付之債務不履行責
24 任者，須其瑕疵係於契約成立後始發生，且係因可歸責於出
25 賣人之事由所致者，始足當之。苟於契約成立時，瑕疵即已
26 存在，出賣人倘以現狀交付之，即屬依債務本旨而為給付，
27 尚不構成不完全給付，斯時，買受人僅得依物之瑕疵擔保對
28 出賣人有所請求（最高法院77年度第7次民事庭會議決議參
29 照）。可見出賣人是否構成不完全給付之債務不履行責任，
30 須探究該瑕疵是否符合：(1)發生於買賣契約成立之後；(2)可
31 歸責於出賣人之事由等要件。又所謂不完全給付，係指債務

01 人雖為給付，然給付之內容不符合債務本旨而言；所謂給
02 付，應係基於債務人履行債務之意思而為之者，始足當之，
03 故給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成立時，
04 雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬依債務
05 本旨而為交付，尚不構成不完全給付（最高法院101年度台
06 上字第1898號判決意旨參照）。系爭房屋雖具有系爭瑕疵，
07 惟參諸前揭說明，原告如欲請求被告賠償所受損害，自須以
08 系爭瑕疵係發生於契約成立之後，且屬可歸責於被告之事由
09 所致，始足當之。

10 2.觀諸系爭契約之不動產標的物現況說明書第15點載明現況有
11 滲漏水之情形，有系爭契約書可按（卷39頁），而系爭房屋
12 經被告修繕後，兩造於108年4月付清尾款並交屋，依通常情
13 形，原告當然於交屋之際認定沒有漏水始才同意交屋，否則
14 至少應有所保留，但觀諸兩造於交屋之際並無任何保留，應
15 認被告辯稱並無隱瞞系爭房屋漏水情事應可採信；而被告係
16 按系爭房屋之系爭買賣契約內容，依期交付，核被告所為係
17 依債之本旨而為給付，尚難認被告有何不完全給付情事。參
18 以證人吳聲俊到庭證稱：「5粗黑線下方靠近C的位置有滲
19 水，我們就往5的方向找出水點，5的左邊靠近B的方向是大
20 樓的管道間，水是從大樓管道間出來，我們把他鑿開後有修
21 復好，另發現4或5樓的水表一直在轉，有滴水下來，我有請
22 1樓的住戶通知上開水表用戶，他們自行修復後，水表沒有
23 再轉，下面也沒有再滴水」等語（卷第343頁），是系爭房
24 屋漏水之情形，是否可能係因公共管道間老舊所致，而是否
25 可歸責於被告，尚非無疑。又原告就系爭房屋開始發生滲漏
26 水時期，亦未能舉證以實其說。揆諸前揭說明，原告依民法
27 第227條主張不完全給付債務不履行損害賠償之法律關係，
28 請求被告賠償因修繕漏水瑕疵之所支出之費用，即非有據。

29 (二)次按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第373條之規定
30 危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
31 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，出賣人並應擔

01 保其物於危險移轉時具有其所保證之品質，固為民法第354
02 條第1項、第2項所明定。惟買受人應按物之性質，依通常程
03 序從速檢查其所受領之物，如發見有應由出賣人負擔保責任
04 之瑕疵時，應即通知出賣人，買受人怠於為前項之通知者，
05 除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之
06 物，亦為同法第356條第1、2項所規定。且依同法第365條第
07 1項規定：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少
08 價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通
09 知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。」
10 查原告自承於109年2月底時發現瑕疵，並於同年3月26、27
11 日通知張原福系爭房屋漏水之情況（卷第313頁），然其遲
12 至110年1月22日始提起本件訴訟，此有本件之本院收文戳章
13 日期可查（卷15頁）。可知原告所主張之系爭契約解除權之
14 行使，顯已逾民法第365條第1項所定通知後6個月內行使之
15 除斥期間至明。又所謂解除契約或請求減少價金乃形成權之
16 行使，應於同法第365條第1項所定之6個月除斥期間內為
17 之，並無時效中斷之適用。從而，原告自不得再向被告主張
18 瑕疵擔保責任。另原告主張張原福故意不告知物之瑕疵乙
19 節，而有民法第365條第2項之適用，則原告就此對其有利之
20 事實，即應負舉證之責，然原告並未舉證證明係可歸責於被
21 告或係被告故意不告知，故難認原告就其所主張之權利已盡
22 舉證之責。

23 四、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第2項、第354條、第
24 360條等規定，請求被告給付損害賠償830,855元，為無理
25 由，應予駁回。原告之請求既為無理由，其假執行之聲請，
26 自失所附麗，應併予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核於判決結果
28 不生影響，不再一一論述，併此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 111 年 1 月 25 日
31 民事第二庭 法 官 李可文

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 111 年 1 月 25 日

07 書記官 陳雅君