

臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第9號

原告 林秋芳

訴訟代理人 林怡君律師

被告 東龍盛建設有限公司

法定代理人 鄭文聰

訴訟代理人 陳鈺林律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年5月13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111年5月11日以新臺幣（下同）7,700,000元價金向被告購買其所整修之門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路00巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。原告於簽約時，在系爭房屋各處均未見聞漏水跡象，又見被告於系爭契約之現況說明書「是否有滲漏水情形」欄位勾選「否」，即以為無漏水瑕疵，卻於同年6月7日交屋後之同年10月6日發現系爭房屋一樓客廳天花板、牆壁、走道壁面有漏、滲水痕跡及裂縫；二樓房間壁面、廁所、牆面、陽台、天花板有裂縫，且窗框水泥接縫處滲水；客房牆壁有網狀水痕，陽台有漏水、龜裂、發霉、污漬及油漆脫落情形；二樓客房內外牆壁、窗戶之水泥有滲水、龜裂、發霉、污漬及油漆脫落情形；一樓客廳、餐廳、客房、臥房之天花板夾層內之表板有滲、漏水乾燥後之痕跡（下稱系爭瑕疵），因此須支出修繕費1,082,200元。而系爭瑕疵乃於交屋時即已存在，被告自應就該瑕疵負瑕疵擔保責任。爰依系爭契約第8條第1項約定、物之瑕疵擔保法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被

告應給付原告1,082,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋於交屋時並無系爭瑕疵存在，且現況說明書經兩造簽署，可見兩造已確認依當時現況系爭房屋並無滲漏情事，原告並未舉證系爭瑕疵係於111年6月7日交屋之危險移轉時即存在。又系爭契約並無被告保證系爭房屋決無漏水之約定，原告亦未能舉證被告有何故意不告知瑕疵之情形等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

(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項本文定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。原告主張兩造間成立系爭契約，復於111年6月7日點交該屋等情，有該契約在卷可佐（見訴字卷第17至28頁），且為被告所不爭執（見訴字卷第90頁）。然原告主張系爭房屋於交屋時有系爭瑕疵存在等情，則為被告所爭執，並以前詞置辯。是原告應就其主張之上情負舉證之責。

(二)原告主張系爭房屋於交屋時有系爭瑕疵存在等情，雖舉照片、估價單、通訊軟體LINE對話紀錄擷圖為證（見訴字卷第29至47、111至121、139頁）；惟上揭證據至多僅能證明系爭房屋於拍攝上揭照片時之狀況、原告向仲介反映、溝通房屋漏水問題之過程，及原告就工程之估價情形，尚無從推認系爭房屋於交屋時有無系爭瑕疵存在，原告復未能就此舉證以實其說，其本件主張，爰屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第1項約定、物之瑕疵擔保法律關係，請求被告給付原告1,082,200元本息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所

01 附麗，併予駁回。

02 五、至原告聲請調閱系爭房屋異動索引以傳喚被告之前手以證系
03 爭房屋於被告買受時是否有漏水情形、傳喚證人王郁淇、洪
04 進賢以證系爭房屋於交屋3個月後即發生系爭瑕疵等情，則
05 因與系爭房屋於交屋時有無系爭瑕疵存在等節無涉，本院認
06 無調查必要。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法
07 及所提證據，經本院斟酌，與判決結果不生影響，爰不逐一
08 論述，併此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
11 民事第一庭 法 官 林佳玫

12 上列正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
14 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
15 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
16 造當事人之人數附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
19 書記官 黃馨儀