福建金門地方法院民事判決

111年度訴字第56號

原　　告　陳榮昌

被　　告　銘騏建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　溫武華

訴訟代理人　陳佳鴻律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年2月3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

壹、程序事項：

按訴狀送達後，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；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查本件原告起訴時原請求：「㈠被告應給付原告房屋漏水損害修繕等費用新臺幣（下同）53萬9,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起迄清償日止，按法定利率計算之利息。㈡訴訟費用由被告負擔。㈢鑑定費用由被告負擔。㈣修繕期間之租金損失由被告負擔。㈤願供擔保，請准宣告假執行。」等語（見本院卷第13頁）。嗣於民國111年12月22日言詞辯論期日當庭變更聲明為：「㈠被告應給付原告53萬9,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起迄清償日止，按法定利率5%計算之利息。㈡訴訟費用由被告負擔。㈢願供擔保，請准宣告假執行。」等語（見本院卷第113頁）。並同時追加民法第179條不當得利之規定為其請求權基礎，被告訴訟代理人亦當庭對此表示無意見。揆諸前揭規定，原告上開追加請求權基礎基於減少價金請求權而生之不當得利請求權，核與起訴時主張之基礎事實均同一，與原訴間具有共同性，就

原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性；變更聲明部分亦屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，均無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠原告向被告（當時董事長是訴外人張燈輝）購買金門縣金湖鎮新市里興建的金閣會館樓中樓新屋，被告以施工品質高不讓人殺價，故一坪高達25萬元，地址坐落金門縣金湖鎮市○段00地號（64平方公尺）及金門縣○○鎮000○號房屋（門牌號碼：金門縣金湖鎮市○路000號8樓之8；下稱系爭房屋），並於106年11月16日完成交屋登記。

㈡於110年底聽聞金閣會館社區有不少較早購買的住戶，屋內均有嚴重房屋漏水導致壁癌情形發生，但建商都以超過一年保固期限推卸責任不聞不問。原告電詢租客後，發現浴室外牆也有漏水問題（下稱系爭漏水）導致壁癌情況。因原告浴室正下方的七樓吳姓屋主天花板也嚴重漏水產生壁癌，頻頻找原告要求處理，原告立即多次向被告與當時簽約時之董事長張燈輝等反應，希望協助改善處理。

㈢因被告未積極處理，原告遂於111年4月22日寄送存證信函，要求被告改善原告浴室外牆之系爭漏水，以及處理可能衍生的樓下七樓漏水壁癌問題。原告原想私下和解修繕，但由於建商遲不處理，因瑕疵擔保請求權五年期限將屆，為確保權益，只好找水電工程公司評估修繕費用，認為是浴室防水未做或是施做不良，以及樓地板下的管線出問題，遂依民法第359條及第179條規定，請求減少價金等語。

㈣並聲明：

1.被告應給付原告53萬9,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起迄清償日止，按法定利率計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告主張其向被告購買之系爭房屋之浴室外牆有系爭漏水存

在導致壁癌等瑕疵，應由被告負擔因此所生之損害賠償責任，惟：

1.原告前於106年間向被告承買系爭房屋，雙方並有約定防水保固期間自交屋後起算1年，系爭房屋已於106年11月5日驗收與交屋完成，原告並簽立房屋接管證明書，系爭房屋由原告先使用自住近1至2年，嗣後再出租予他人居住使用，故系爭房屋自驗收及交屋完成時，迄交由原告使用至今已將近5年，顯已逾雙方約定之防水保固期間，且驗收及交屋時並不存在系爭漏水，亦經原告確認並簽立房屋接管證明書。系爭漏水有可能因原告之使用、管理等因素而產生，原告基此主張系爭房屋有系爭漏水存在並向被告請求損害賠償，卻未見其提出任何實質證據，證明系爭漏水屬於何種瑕疵且係於系爭房屋交屋時即已存在。

2.系爭漏水既非被告交屋時既已存在，退步言，縱有系爭漏水存在，亦非「出賣人故意不告知物之瑕疵」之情形，被告並未故意不告知系爭漏水，是原告請求被告給付修復費用，即非有據。

㈡另系爭房屋所在之金閣會館社區於104年間完工，自完工時起，被告雖位處台灣本島，仍由訴外人即派駐員工林沛琳小姐至金門協助處理金閣會館社區之相關售後及保固服務，就社區住戶所提出之問題及需求，儘管已逾保固期間，依舊提供最大程度之協助。原告所稱早期購買此社區之住戶及其樓下7樓吳姓住戶之漏水等問題，目前均藉由本公司協助解決，原告指述被告「以超過一年保固期限推卸責任不聞不問」等情，均為臨訟杜撰之詞，顯非事實。

㈢原告陳稱不少早期購買此社區之住戶，屋內均有嚴重房屋漏水導致壁癌等情，並提出住戶間之LINE對話截圖記錄，惟細觀該LINE對話紀錄，內容多為片段，整體對話並不完整，顯見原告僅戴取對其自身有利之片段檢附，其真實性容有所疑。

㈣原告稱多次向被告反應，因被告未積極處理，故僅能提起本

訴云云。然實際上，被告曾多次嘗試與原告協調，縱使系爭漏水顯非被告之責任，被告仍願意協助修繕，並安排工程人員至系爭房屋檢測地板及牆壁之漏水狀況，經檢驗後並確認系爭房屋地板並無系爭漏水，惟牆壁溶水部分經查證並非被告所造成，然被告仍提出修繕評估分析，建議原告以高壓灌注、重新油漆處理方式修繕，被告更主動提出願意負擔一半之前述修繕方式所生費用（修繕費用約為1萬元），惟原告拒不同意負擔半數之修繕費用，亦不同意此種修繕方法，堅稱被告未就系爭房屋浴室廁所牆面及地面施作防水層，又另向被告提出應重新規劃施作樓地板下管線之需求，被告甚感困惑，惟基於服務客戶之立場，仍表示願意無償提供廁所浴室瓷磚材料予原告，其餘工程請原告自行處理，被告不再干涉，然原告仍不同意，被告實無法配合原告不斷之要求，方衍生本件爭訟。

㈤由上可知，原告稱被告「以超過一年保固期限推卸責任不聞不問」、「未積極處理」等情均非事實，而其藉由系爭房屋浴室之系爭漏水（經檢測後地板無系爭漏水，惟牆壁部分原告不願接受修繕方案），要求被告應重新規劃地板管線，二者間顯無因果關係，其目的容有可疑，其主張顯無理由等語，資為抗辯。

㈥並聲明：如主文第一項所示。

三、本院協同兩造整理不爭執及爭執事項如下（見本院卷第149-150頁，為敘述方便，文句及順序略作修正）：

㈠不爭執事項：

1.原告以455萬元向被告購買系爭房屋，並於106年10月16日簽訂不動產買賣契約書。

2.系爭房屋為被告興建之新屋，於106年11月5日經兩造驗收並交付原告完成。

3.被告之保固期間自106年11月5日交屋完成日起保固1年。保固期間，如因施工不良致發生有倒塌或裂縫逾半公分寬以上有安全之虞或漏水現象時均負責免費修理完善，惟因客戶自

行變造或遇有天災、地變及人力所不能抗拒之原因則不在此限。

4.原告於111年4月22日寄發存證信函與被告，要求被告就系爭房屋漏水乙事負擔瑕疵擔保責任。

㈡爭執事項：

1.被告得否以系爭房屋業已交付近五年，已逾雙方約定之防水保固期間1年，主張免負賠償責任？

2.原告所指系爭房屋多處漏水部分是否屬於被告施工不良所致之瑕疵（或具體指明系爭房屋之瑕疵為何）？

3.被告得否抗辯原告知悉瑕疵後，有無怠於通知被告修補瑕疵，或即時通知修補罹於6個月而行使價金減少請求權？

4.原告得否請求被告賠償53萬9,000元之及遲延利息？

四、本院之判斷：

㈠被告抗辯以系爭房屋業已交付近五年，已逾雙方約定之防水保固期間1年，主張免負賠償責任，並無理由：

1.被告固抗辯原告於106年11月5日交屋時業已確認無瑕疵而簽具房屋接管證明書，且系爭房屋僅保固1年，故免負賠償責任云云。查原告固曾簽立房屋接管證明書及保固書，聲明於106年11月5日驗收與交屋完成，日後若因自行變造或裝潢（修）工程等致房屋發生損壞時，概由本人自行負責；保固期間自交屋完成日起負責保固一年。保固期間，如因施工不良致發生有倒塌或裂縫逾半公分寬以上有安全之虞或漏水現象時均負責免費修理完善，惟因客戶自行變造或遇有天災、地變及人力所不能抗拒之原因則不在此限等節，為兩造所不爭執，並有原告所提保證書影本及被告所提房屋接管證明書影本各1份附卷可參（見本院卷第51頁、第168頁），惟因系爭漏水之原因，倘非經一定期間使用致發生滲漏水現象時，實難依通常之檢查發見，自無從依原告於交屋時出示之前開書面，逕認系爭房屋並無瑕疵。

2.又前開保固書約定被告就因施工不良致發生有倒塌或裂縫逾半公分寬以上有安全之虞或漏水現象時均負責免費修理完善

並負責保固1年，如因原告自行變造或遇有天災、地變及人力所不能抗拒之原因則不在此限（見本院卷第51頁），乃屬兩造間關於瑕疵修補之約定，與系爭房屋有無瑕疵之認定無涉，亦與民法所定瑕疵擔保責任有別，該保固條款並無排除出賣人依法應負之瑕疵擔保責任之效力，是上開保固書之約定並不影響瑕疵之認定及兩造間買賣關係就民法瑕疵擔保規定之適用。因此，被告抗辯以系爭房屋業已交付近五年，已逾雙方約定之防水保固期間1年，主張免負賠償責任，難認可採。

㈡原告未能就系爭房屋於危險移轉時即交付時有瑕疵存在為舉證：

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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。民法第354條第1項、第373條分別定有明文。次按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵。又按出賣人所負物之瑕疵擔保責任，雖係採無過失責任，惟仍以物之瑕疵於危險移轉時存在為前提。再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條本文定有明文。復按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。本件原告主張系爭房屋具有瑕疵致系爭漏水等問題，既為被告所否認，並辯稱：原告未能舉證系爭漏水是因何瑕疵所致，揆諸前揭說明，自應由原告就系爭房屋於危險移轉時即交付時有瑕疵存在之事實，負舉證責任。

2.被告不得以系爭房屋業已交付近五年，已逾雙方約定之防水保固期間1年，主張免負賠償責任乙節已如前述。原告雖提出本人浴室外牆漏水壁癌照片3張、樓下七樓吳姓屋主天花板嚴重漏水壁癌照片1張、LINE對話紀錄暨金閣會館社區其他住戶漏水壁癌照片6張及修繕估價單2份（見本院卷第15-34頁、第57-59頁）為證，主張瑕疵確實存在致系爭漏水等語。經查，上開照片及LINE對話紀錄縱係真正，亦僅能證明系爭房屋浴室外牆產生油漆剝落及壁癌或金閣會館之其他住戶亦發生牆壁油漆剝落等情形，自不能作為原告主張之瑕疵存在之證據；而修繕估價單2份僅能證明原告委請訴外人聯鎧工程有限公司就系爭房屋之浴室外牆產生之系爭漏水如何改善進行估價，估價費用共53萬9,000元，無從證明原告主張之瑕疵於危險移轉時，即如106年11月5日交屋日交付系爭房屋時，瑕疵已存在，並進而為被告應負瑕疵擔保責任之證據。

3.原告於111年10月11日起訴之初，就其主張之瑕疵，僅泛稱：「本人電詢租客後，發現浴室外牆也有漏水導致壁癌情況。．．．認為是浴室防水未做或是施做不良，以及樓地板下的管線出問題。」等語（見本院卷第13頁）。本院於第1次言詞辯論期日諭知原告應儘速確認系爭房屋所指瑕疵為何（見本院111年12月22日言詞辯論筆錄，本院卷第118頁），嗣原告於112年2月3日提出民事補充理由狀稱「．．．補充說明屋內浴室漏水與壁癌位置狀況。壁癌位置為浴室磁磚牆面的另一面，為白色水泥牆面，磁磚牆的那一面，磁磚間有數十公分的水平裂縫，高度則自地面起到72公分高，寬度約有90公分寬，面積約70x90平方公分大小，在72公分高有一道水平60公分長度的裂縫，」等語（見本院卷第157頁）。而顯尚未能確定其主張之瑕疵項目及內容，本院即再於第2次言詞辯論期日諭知本院爭執事項（一）原告所指系爭房屋多處漏水部分是否屬於被告施工不良所致之瑕疵（或具體指明系爭房屋之瑕疵為何），及舉證責任分配（見本院112年2

月3日言詞辯論筆錄，本院卷第149-150頁），顯見原告自起訴時起迄本院言詞辯論終結之日止，雖經本院闡明、諭知，仍未將主張之瑕疵予以確定，且被告自原告起訴時起，即一再爭執原告主張瑕疵之存在及存在時點，原告仍未提出其他證據證明上開瑕疵擔保責任之前提即瑕疵存在。職是，難認原告主張系爭房屋之浴室具有瑕疵致系爭漏水乙節，已為相當之舉證。

㈢原告取得系爭房屋後，日後發見系爭漏水，具有怠於通知被告修補瑕疵，且未於6個月而行使價金減少請求權：

1.按買受人應按物之性質，依通常程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之瑕疵時，應即通知出賣人；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅民法第356條第1項、第365條第1項、第2項分別定有明文。次按所謂交付其物於買受人，即移轉其物之占有於買受人之謂（最高法院47年台上字第511號判例意旨參照），亦即解除自己對物之占有，將之移轉予買受人而言（最高法院86年度台上字第1427判決意旨參照）。查系爭房屋為被告興建之新屋，於106年11月5日經兩造驗收並交付原告完成之事實，為兩造所不爭執，並有被告所提房屋接管證明書影本1份附卷可稽（見本院卷第95頁），足徵被告於交付原告買受之系爭房屋時，已解除自己之占有而使原告取得對系爭房屋之直接管領力，揆諸前揭說明，系爭房屋自係於106年11月5日交付予原告。然則系爭房屋是否具有瑕疵致系爭漏水，倘非經一定期間使用致發生滲漏水現象時，實難依通常之檢查發見，則依前開規定，原告應於發現時即通知被告，並於通知後6個月內行使價金減少請求權。

2.經查，原告係主張其於110年年底請第二任租客幫伊看房子有無漏水之情形而發現系爭漏水，隔一段期間，大概一至兩個月左右，才在111年年初以電話向被告反應等語（見本院

卷第141頁）。依一般交易通念定之，難認原告已依民法第356條第3項規定，即時通知出賣人即被告，而有怠於通知之情事，依同條項規定，視為承認其所受領之物即系爭房屋，自無從再行使減少價金請求權。再者，縱被告表示於110年年底接受到原告通知系爭房屋有漏水情事等語（見本院卷第115、141頁）。而認原告確已於110年12月底即通知被告系爭房屋浴室之系爭漏水及可能致生該現象之相關瑕疵，原告並應於通知後6個月即111年6月30日以前行使價金減少請求權。惟查，原告固提出111年4月22日存證信函影本1份為證（見本院卷第53-55頁），主張其向被告主張瑕疵擔保責任，惟細繹該存證信函意旨略以：施工瑕疵導致的漏水問題，無法於交屋當下發現，往往需過相當時日後，才會慢慢浮現。今依民法規定主張權利，請台端依房屋瑕疵擔保責任負起相關責任，務請於函到一週內處理，如未獲有效處理，本人將循法律途徑解決等語（見本院卷第55頁）。該存證信函之真意為何？並經本院2次言詞辯論闡明，並確認原告之真意在於要求被告修補瑕疵不要漏水等語（見本院卷第115、141頁），並非行使價金減少請求權。是原告遲於111年10月11日提起本件訴訟始為請求減少價金之意思表示，有起訴狀上本院收文戳可憑（見本院卷第11頁），顯已逾上揭6個月之除斥期間而不得行使，換言之，原告之請求除不符合民法第356條規定所定之「即時」之要件，及其行使已逾6個月之除斥期間。則原告主張被告應依民法第359條規定請求減少價金，並依同法第179條規定返還減少之價金云云，即屬無據。

五、綜上所述，原告不僅未舉證證明瑕疵存在，且縱瑕疵存在，原告就瑕疵致系爭漏水因怠於通知視為承認受領之物，並已逾行使價金減少請求權之6個月除斥期間，自不得請求減少價金，被告自無不當得利可言。從而，原告依民法第359條及第179條等規定，請求被告給付53萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，

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，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　17　　日

民事第一庭　法　官　黃俊偉

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於福建高等法院金門分院，並按他造當事人之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　17　　日

書記官　鍾雅婷