

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1252號

原告 謝秀玲

謝春漢

共同

訴訟代理人 蔡鴻杰律師

吳幸怡律師

李亭萱律師

被告 詠大營造股份有限公司

法定代理人 陳素惠

訴訟代理人 陳國文

林怡君律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國112年12月5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

一、原告主張：原告向被告購買高雄市○○區○○○街00號房地（下稱系爭房屋），雙方於民國106年8月21日簽立不動產買賣契約（下稱系爭契約），被告已於106年9月30日1屋，詎108年間發生1樓天花板漏水、110年3、4月間發生1樓馬達無法抽水、000年0月間發生4樓前臥室漏水、110年6月發生1樓階梯上方採光罩滲漏水，被告均未修繕處理，導致原告需支出如附表所示修繕費用，同時造成系爭房屋交易價值貶損，且因4樓前臥室無法使用，而受有相當於租金之損害，及因生活空間擁擠雜亂，有礙系爭房屋美觀，影響行走安全，致原告受有精神上之痛苦，對原告居住安寧權之人格法益侵害且情節重大，原告受有如附表所示金額合計新臺幣（下同）86萬1052元之損害，原告2人就前開請求之最低金額70萬元

01 為請求等語，爰依民法第348條、第354條、第359條、第360
02 條、第227條、第231條、第229條，民法第227-1條，第191-
03 1條、第195條、第179條規定，請求擇一判決，並聲明：被
04 告給付原告2人各35萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
05 償日止，按週年利率5%計算之利息。

06 二、被告則以：

07 (一)被告於106年9月30日交付系爭房屋予原告時，雙方即進行驗
08 屋，原告有逐層確認況，原告於驗屋時亦將所有水龍頭打開
09 檢查均正，原告除指出3樓廁浴洗手台U型管滲水外，並未
10 指出其他問題，而被告亦將前述滲漏水修復完畢，雙方遂簽
11 立房地產權及現況點交表，可見系爭房屋於交屋時，並無原
12 告所指之瑕疵存在。

13 (二)又依原告所指瑕疵發生之時間係在108年間1樓天花板漏水、
14 110年3、4月間樓馬達無法抽水、000年0月間4樓前臥室漏
15 水、110年6月1樓階梯上方採光罩滲漏水，顯非於系爭房屋
16 交屋時即存在之瑕疵，而是在系爭房屋交屋後2-4年才發
17 生，自非屬出賣人即被告所應擔保無瑕疵之範圍，況依民法
18 第373條規定意旨，本件系爭房屋交屋時既無漏水瑕疵，縱
19 交付屋後，系爭房屋發生漏水，亦應由原告自行負擔修繕，
20 無由要再要求被告減少價金或賠償，否則無異使被告負擔永
21 無止盡之保固責任。

22 (三)系爭房屋1樓天花板漏水係因1樓採光罩堵塞，並非被告施工
23 所致，且被告亦已協助排除；又1樓馬達經原告來電告知
24 後，被告也有派人確認該馬達並無損害；另1樓門口階梯處
25 漏水，此係000年0月間發生，並非交屋時即已存在之瑕疵，
26 自不應由被告負責；再原告來電告知4樓前臥室漏水，被告
27 派人檢查，研判可能水管線滲漏水，惟水管線滲漏原因複雜
28 多端，例如水管自然老化、地震破裂、減壓供水後又瞬間大
29 壓力供水致輸送時滲漏等因素，況自106年9月30日交屋至
30 110年5月止，將近4年，顯然此漏水並非可歸責於被告。

31 (四)本件原告請求精神慰撫金，惟系爭房屋有漏水、無法抽水等

01 情，至多為財產上損失，並非人格權侵害，自無依民法第
02 195條請求精神慰撫金之理等語置辯，並聲明：原告之訴駁
03 回。

04 三、兩造不爭執事項（本院卷(一)第286-287頁）

05 (一)原告向被告購買系爭房屋（含基地），總價3800萬元，兩造
06 於106年8月21日簽立系爭契約，並於106年8月21日辦理所有
07 權移轉登記完畢，有系爭契約、土地登記謄本及異動索引在
08 卷可查（審訴卷第23-31頁、第103-107頁）。

09 (二)被告於106年9月30日將系爭房屋交付原告使用，有房地產權
10 及現況點交表在卷可參（審訴卷第125頁）。

11 (三)原告主張系爭房屋之瑕疵，係108年中秋節時發生1樓天花板
12 漏水、110年3、4月間發生1樓馬達無法抽水、000年0月間發
13 生4樓前臥室漏水、110年6月發生1樓階梯上方採光罩滲漏
14 水。

15 四、兩造爭點

16 (一)原告得否以系爭房屋有1樓天花板漏水、1樓馬達無法抽水、
17 1樓階梯上方採光罩滲漏水、4樓前臥室漏水之瑕疵（下稱系
18 爭漏水瑕疵）存在，請求被告賠償附表編號1-5所示之修繕
19 費？

20 (二)原告請求被告給付附表編號6、7所示費用，是否有理由？

21 (三)原告請求被告賠償附表編號8所示精神慰撫金2元，是否有理
22 由？

23 五、本院之判斷

24 (一)原告得否以系爭房屋有系爭瑕疵存在，請求被告賠償附表編
25 號1-4所示修繕費？

26 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
27 民事訴訟法第277條前段定有明文。又物之出賣人對於買受
28 人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅
29 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
30 預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕
31 疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品

01 質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
02 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。買賣標的
03 物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契
04 約另有訂定者，不在此限，民法第354條、第359條、第373
05 條分別定有明文。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而
06 言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備
07 之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物
08 質上應具備者為限；又物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕
09 疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀
10 民法第354條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發
11 生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院73年
12 度台上字第1173號、95年度台上字第951號判決意旨參
13 照）。

- 14 2. 查被告係於106年9月30日將系爭房屋交付原告使用，直108
15 年中秋節時、110年3、4月、5月、6月間，始陸續發生系爭
16 房屋1樓天花板漏水、1樓馬達無法抽水、4樓前臥室漏水、
17 生1樓階梯上方採光罩滲漏水（即系爭瑕疵）之情事，此為
18 兩造所不爭執；又兩造約定被告交付系爭房屋予原告時，係
19 以現況點交，並簽立房地產權及現況點交表（下稱現況點交
20 表），有不動產買賣契約在卷可佐（審訴卷第23-31頁）；
21 又系爭房屋點交時，原告逐一檢查系爭房屋1-5樓門窗廚廁
22 浴之狀況，並發現系爭房屋1樓窗戶右邊窗手把、2樓廁浴湯
23 池上方窗手把、3樓洗手台漏水等瑕疵（下稱點交表所載瑕
24 疵），並有要求被告修繕，被告修繕完畢後，原告始於現況
25 點交表買方點交簽收欄簽名確認無訛，亦有該現況點交表在
26 卷可查（審訴卷第125頁），由此可知兩造係約定系爭房屋
27 以現況點交，且系爭房屋亦經原告依通常程序檢查，並發現
28 有點交表所載瑕疵而要求被告修繕，待被告修繕完畢，始完
29 成系爭房屋點交，依上開規定，應視為原告已承認其所受領
30 之系爭房屋。則原告請求被告賠償此部分修繕費用，難認有
31 據。

01 3. 按債務非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，為
02 民法第235條所明定。又買賣標的物如係特定物，於契約成
03 立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知
04 該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣
05 人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債
06 務不履行責任（最高法院94年度台上字第1112號判決意旨參
07 照）。

08 4. 查兩造約定以系爭房屋現況交付，且經原告檢查後發現上開
09 缺失並要求被告修繕，待被告修繕完畢後，原告始於現況點
10 交表簽名確認無訛，應視為原告已承認其所受領之系爭房屋
11 等情，業已說明如前，依前揭說明，兩造既約定系爭房屋以
12 現況交付，且原告亦檢查系爭房屋所應具備之品質，並就有
13 點交表所載瑕疵部分要求被告修繕，被告亦修繕完畢後才將
14 系爭房屋交付原告，可認被告所為給付之內容即系爭房屋應
15 符合債務本旨，自難以系爭房屋交付後2年，甚至4年後始發
16 生之瑕疵即令被告應負不完全給付之債務不履行責任。

17 5. 原告另主張被告為系爭房屋之商品製造人，應負民法第191
18 條之1商品製造人損害賠償責任，然該條規定之商品製造人
19 指實際從事商品之生產、製造、加工業者（該條第2項），
20 我國商品製造人責任雖適用於不動產，就房屋買賣而言，若
21 房屋於流通進入市場時其構造及使用之建材與建築術成規，
22 或當時科技或專業水準不符，有安全或衛生上之危險，致危
23 害購屋或房屋使用者之生命、身體、健康、財產而生損害，
24 被害人對企業經營者請求賠償損害（最高法院98年度台上字
25 第2273號、106年度台上字第28號判決意旨參照），而原告
26 主張之原因事實顯與上開說明所認不同，本件是否得以適用
27 該條之構成要件，容有疑義；況原告亦未提出具體證證明系
28 爭房屋於買賣時不具當時科技或專業水準可合理期待之安全
29 性，是以原告此部分，難認有據，自不予採認。

30 (二)原告請求被告給付附表編號6、7所示費用，是否有理由？

31 1. 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民

01 事訴訟法第277條本文亦有明定。另給付之訴，須在私法上
02 對被告有給付請求權，被告有給付之義務者始得為之；請求
03 履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實
04 外，應先由原告就其主張此項事實負舉證之責任，必須證明
05 其為真實後，被告於其抗辯事實始應負證明之責任，此為舉
06 證責任分擔之原則（最高法院43年台上字第377號判例意旨
07 參照）。

08 2. 原告請求被告賠償附表編號7所示系爭房屋4樓前臥室因漏
09 水、裝潢毀損，而無法正常使用，所受相當於租金之損害及
10 編號8所示系爭房屋交易價格貶損之價值，然查：

11 (1)系爭房屋4樓前臥室係原告謝秀玲之子居住一事，業經原
12 告陳明在卷（本院卷(一)第283頁），則原告得否為此部分
13 請求，實屬有疑，況原告亦未提出具體證據證明原告確受
14 有此部分損害，其此部分之主張，實屬無據，自不予採
15 認。

16 (2)原告主張系爭房屋受有交易價值貶損，金額10萬元，惟原
17 告陳明就此項損害不聲請鑑定，僅請求法院審酌原告所受
18 系爭瑕疵已造成系爭房屋價值減損10萬元等語（本院卷(一)
19 第286頁），顯見原告係空言其受有此部分損害，其主張
20 即無足採。

21 (三)原告請求被告賠償附表編號8所示精神慰撫金2元，是否有理
22 由？

23 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
24 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
25 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第195條第1
26 項明文規範之。又按民法所定侵權行為之賠償，旨在填補被
27 害人所受損害，自以被害人之私益因不法侵害致受有損害為
28 要件。查原告以系爭瑕疵侵害其居住安寧權為由，請求被告
29 賠償精神慰撫金2元，然原告並未提出系爭瑕疵即漏水之情
30 形已超越一般人社會生活所能容忍之程度，而且情節重大，
31 然原告就居住安寧權受侵害一事，並未提出具體證據以實其

01 說，僅泛稱其居住安寧權受侵害，請求被告賠償精神慰撫金
02 2元等語，其主張顯不足採信。

03 六、綜上所述，原告依民法第348條、第359條、第354條、第360
04 條、第227條、第231條、第229條，民法第227-1條，第191-
05 1條、第195條、第179條之規定，並為擇一判決，請求被告
06 給付原告2人各35萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
07 日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，不應准許，
08 應予駁回。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
10 審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

11 據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
12 文。

13 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日
14 民事第五庭法 官 賴寶合

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日
19 書記官 詹宗憲