

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第1101號

原告 蔡東霖
被告 合家不動產國際有限公司

法定代理人 張麗美

訴訟代理人 黃叙叡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年6月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟壹佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：其於民國000年0月間，透過被告向訴外人陳德銓
購買門牌號碼高雄市○○區○○○路000巷00○0號房屋及所
屬基地（下爭系爭房屋），總價新臺幣（下同）576萬元。其
已支付被告仲介費完畢，然因原告購買系爭房屋時，系爭房
屋有漏水之情，被告業務員即訴外人歐陽淳渝斯時有同意若
系爭房屋在交屋後6個月發現漏水，被告願意負責修繕，因
系爭房屋交屋後陸續發現外牆及天花板有漏水，原告均有通
知歐陽淳渝處理，一開始歐陽淳渝有到場處理，然經過1年
多，漏水情況仍未改善，且經原告多次通知歐陽淳渝，其未
積極處理，其乃於112年9月5日寄發存證信函通知被告，然
被告仍拒絕處理。為此，原告依兩造間契約關係，請求被告
賠償系爭房屋修繕費為158,000元及系爭房屋內之家具損失4
2,000元，共計20萬元等語。並聲明：被告應給付原告20萬
元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
息。

二、被告則以：依系爭房屋買賣契約書第17條之4特別約定事項
係原告與歐陽淳渝約定，原告應係歐陽淳渝請求，並非向被

告請求。再者，上開特別約定事項，約定歐陽淳渝修繕期間為系爭房屋交屋6個月內，系爭房屋係111年10月交屋，然原告係112年7月始通知歐陽淳渝修繕，已逾6個月期間，況上開約定事項修繕範圍係浴室，故原告所指「外牆」及「天花板」均非承諾修繕範圍。此外，原告購入系爭房屋有簽署補充特約事項，因陳德銓有折讓價金54萬元，是原告有同意若系爭房屋有落水等一般瑕疵，原告負責自己修繕，且不得向陳德銓及被告請求賠償。綜上，原告請求被告負契約賠償應無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)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條定有明文。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。

(二)原告自承其依不動產買賣契約書第17條第4項之約定，請求被告賠償云云。然依上開不動產買賣契約書第17條第4項，係約定：仲介方同意交屋起6個月內，若浴室排水或有甚漏水，專員同意則修繕等語（見本院卷第29頁）。是依上開約定事項，當時原告與歐陽淳渝約定之修繕範圍應為「浴室」，雖原告主張當時歐陽淳渝有同意系爭房屋全部範圍有漏水，其均會負責修繕云云（見本院卷第165頁），然原告就此有利部分，並未提出證據證明，要難為有利原告之認定。是此，原告自承漏水區域是天花板及外牆（見本院卷第164頁），並非兩造約定之浴室，是原告依不動產買賣契約書第17條第4項請求被告賠償，即無理由。

(三)再者，依被告提出不動產買賣契約書補充特約事項書（見本院卷第159頁），其上有記載系爭房屋因有滲漏水之情，賣方願意折價54萬元，是買方自行負責修繕一般屋況瑕疵（如滲漏水、壁癌、排水用電．．．），另特約事項2-4記載：買方經謹慎評估後，同意此交易條件，若簽約後買賣標

01 的發現尚有屋況瑕疵，如滲漏水、壁癌、龜裂等屋況問題，
02 買方自行負責，日後不得就本件買賣向賣方及仲介再為任何
03 請求等語。觀之上開約定之內容，乃原告與賣方約定就系爭
04 房屋若有一般屋況瑕疵(如：滲漏水、壁癌、龜裂...等情
05 事)，賣方不負物之瑕疵擔保責任，且原告當時有同意不得
06 向被告請求賠償。依一般經驗法則及社會常情判斷，中古房
07 屋因時間、長期居住使用及氣候等因素，往往無法如同新屋
08 之狀況，而原告自承購入時，系爭房屋即有漏水之情，而要
09 求賣方減價，顯見原告應係分析自身利益及衡量議價後之買
10 賣價金後，認系爭房屋之售價合其交易意願始簽約購入，益
11 徵原告購買系爭房屋之時，應已就系爭房屋之屋況及免除修
12 繕責任等約定予以評估，並同意在售價上進行折讓。是此，
13 既然，兩造既以特約約定仲介不負系爭房屋瑕疵擔保責任，
14 是原告請求賠償系爭房屋因漏水所致之修繕費用及家具損失
15 費用，即無所據。

16 (四)綜上所述，原告依契約關係請求被告賠償20萬元及自起訴狀
17 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，
18 應予駁回。

19 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
20 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
21 述，併此敘明。

22 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 18 日
24 高雄簡易庭 法 官 張茹荼

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）

29 中 華 民 國 113 年 6 月 18 日
30 書記官 黃振祐