

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡更一字第4號

原告 李秀霞

訴訟代理人 胡鎮宇

被告 王增雄

訴訟代理人 蔡育英律師

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，經本院於民國114年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣30萬6,900元，及自民國112年2月24日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，並加計自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

本判決得假執行。但如被告以新臺幣30萬6,900元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及歷次言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)原告主張於民國111年2月18日經由不動產經紀人員居間，以新臺幣（下同）1,458萬元向被告購買坐落於臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地暨其上建築物（門牌號碼：臺北市○○區○○街○段000號2樓，下稱系爭房屋），並有簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。被告於簽約當時告知原告，系爭房屋臥室滲漏水情形業已修復，並保證系爭房屋並無任何間隙裂痕情形，水、電管線亦均已更新等語，足認被告已保證系爭房屋均無上開瑕疵。然原告於

01 111年5月24日接獲樓下鄰居通知系爭房屋有樓地板龜裂、漏
02 水及浴室亦有漏水之情形，已影響該鄰居住處天花板，並曾
03 於111年4月13日自其1樓之天花板處拍照留存，嗣經原告會
04 同水電師傅勘查發現漏水原因為廚房舊水槽排水管因年久失
05 修堵塞導致積水，因而延伸至全屋積水並滲漏至樓下一樓建
06 物，又於111年6月14日僱用工班拆開系爭房屋現況之木頭拼
07 接地板，發現木頭拼接地板僅墊放無防水功能之塑膠片，而
08 塑膠片下方是舊有磨石子地板且多處裂縫，造成原告需另外
09 花費修繕費用，且因終日憂心系爭房屋修繕情形受有非財產
10 上損失10萬元，爰提起本訴。

11 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於危險移轉於買受人
12 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
13 或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項前段固有明文。
14 然買受人如主張物之出賣人交付之物有瑕疵，自應就物之出
15 賣人交付之物有瑕疵之有利於己之事實負舉證責任。本件原
16 告主張被告交付之系爭房屋存在前述瑕疵，為被告所否認，
17 自應由原告就系爭房屋於交屋前確實存在瑕疵之事實，負舉
18 證責任。經查：

19 1.證人陳銘錫證稱：我是於111年6月14日左右去原告家裡做
20 修繕，我第一次去看原告房屋大概是4月左右，當時原告
21 房屋還沒交易完成，當時仲介有說房屋有漏水，總共看了
22 三次才開始修繕，我算是統包，當時估價時包含整套廚
23 具、室內油漆、地面重鋪磁磚、重做廚房排水系統。後來
24 交屋了我們才開始施作，第一次去修繕時，我們先作木
25 工，木工拆踢腳板，剛好拆到卡扣地磚即客廳沙發的牆壁
26 位置，翻過來時發現有很多食物屑屑的殘渣附著在卡扣地
27 磚的背面，就趕快通知原告配偶胡先生過來，永慶房屋仲
28 介也有趕過來。一樓樓下的鄰居因為在前屋主裝修時就有
29 發生漏水，但前屋主沒有跟胡先生講，樓下鄰居當時有錄
30 影，也有把錄影的影片給我和胡先生及仲介當場看，地磚
31 翻過來才知道原本已經碰到水了，胡先生就決定都不要

01 了，全屋地磚全部拆掉以後發現都有水痕，包含客廳和房
02 間都是，依鄰居提供的影片看，會漏水是因為之前廚房排
03 水管不通，水從廚房排水管噴出來，從廚房一直淹到客廳
04 進入到房間，我們看到的是水退掉之後的情形，我們木工
05 將地磚翻過來看到有菜渣和魚刺，所以後來地磚都重翻重
06 貼，原有貼好的都丟掉，再請泥作的進來整個地板重新貼
07 磁磚。我們當時同時有重新處理廚房的排水，重新牽一條
08 明管出去，不走以前的幹管，後來胡先生就有找永慶房屋
09 過來，證明房子在以前就有淹過水，胡先生才跟仲介說你
10 們跟前屋主是否有買賣不實，大概是我第三次去看房子也
11 就是修繕施工的前一次，仲介會同我和胡先生和前屋主一
12 同看房屋及討論，前屋主的工班有找水電來拿一個塞子，
13 也就是塑膠製硬的圓形的蓋子，我們俗稱管帽的塞子塞住
14 廚房的排水管，房子動工前，樓下鄰居有跟我們說樓下浴
15 室馬桶正上方天花板有漏水，希望我們能同時把天花板的
16 部分一同處理，我們有先去看樓下的天花板裏面的排水
17 管，確實有破一個洞，一樓鄰居是用棉被和枕頭放在天花
18 板裏面吸漏水，也是從那個時候一樓鄰居才把資料影片給
19 我們看，而我在修繕房屋時，一樓浴室上方天花板(即原
20 告房屋廁所下方)的漏水已經有修繕了，但不是我修的，
21 是前屋主修繕的等語(見本院114年4月25日言詞辯論筆
22 錄)。

23 2.經核證人之證詞及原告提供之系爭房屋地板照片，應認系
24 爭房屋於兩造交屋前即已發生廚房排水管堵塞淹水至全屋
25 之情形，且因系爭房屋之地板有間隙裂痕致該次淹水導致
26 由排水管冒出之水及食物殘渣滲漏至房屋內之地磚之下，
27 並殘留菜渣和魚刺或食物屑於其中，且未能於交屋時清
28 除，而該處之排水管亦係於淹水消退後，經兩造會同證人
29 勘查時，始由被告僱工以俗稱管帽之塞子暫時塞住，並未
30 完全解決排水管堵住致可能淹水進系爭房屋之瑕疵等情。
31 足認系爭房屋於移轉登記予原告之時，即具有減少其價值

01 之瑕疵，原告主張被告就系爭房屋應負買賣瑕疵擔保責
02 任，應為有理。至於系爭房屋浴室部分滲漏至樓下之浴室
03 天花板之部分已為被告僱工修繕，業據證人證述明確，原
04 告於起訴狀亦稱此部分兩造合意修繕完畢，故應非屬本件
05 審理範圍。

06 3.就上開房屋瑕疵部分之修補，業據原告提出修繕工程承包
07 商即證人陳銘錫所出具之估價單為證(見本院112年度湖簡
08 字第389號卷第67、69頁)，惟證人亦稱證其為統包，當時
09 估價時包含整套廚具、室內油漆、地面重鋪磁磚、重做廚
10 房排水系統等語，是以就原告得請求減少價金之金額，應
11 限於上開房屋瑕疵之範圍，是以估價單之總金額雖為327,
12 900元，惟其中木工部分6,000元及油漆部分15,000元均應
13 予以剔除，因此，原告得請求被告給付之金額應為306,90
14 0元(計算式：327,900－6,000－15,000＝306,900)。

15 (三)原告雖另主張其因終日憂心系爭房屋之修繕，造成人格權之
16 侵害而請求精神慰撫金10萬元等語。按不法侵害他人之身
17 體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其
18 他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得
19 請求賠償相當之金額，民法第195條第1項分別定有明文。又
20 所謂「其他人格法益」者，係概括性條款，乃法定例示之人
21 格權以外，其他以人之存在為基礎，體現個人自主性及個別
22 性，而具有一身專屬性，得與財產上利益有所區隔之精神上
23 利益。不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，
24 被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額
25 (最高法院92年度台上字第164號判決意旨參照)。因系爭
26 房屋於交屋後修繕時原告尚未實際居住使用，雖系爭房屋確
27 實有排水管堵塞致漏水之情事，但並未侵害對於系爭房屋之
28 居住安寧人格利益，且被告所交付之房屋有瑕疵亦已由上開
29 其應給付予原告之金額為填補，則原告主張憂心系爭房屋修
30 繕，請求被告賠償非財產上之損害，洵屬無據。另本件被告
31 所負僅為物之瑕疵保責任，原告依民法第227條之1、第195

01 條第1項而主張債務不履行致人格權受損之損害賠償，亦屬
02 無據。

03 三、綜上所述，原告依民法第179條、第354條、第359條規定，
04 請求被告減少買賣價金並給付306,900元，及自起訴狀繕本
05 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准
06 許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

07 四、本件係適用簡易訴訟程序，所為原告勝訴之部分應依職權宣
08 告假執行，原告之聲請，僅為促使本院依職權發動，自無庸
09 為准駁之諭知。又被告聲請供擔保免為假執行，亦合於規
10 定，爰酌定相當金額擔保金准許之。原告敗訴部分，其假執
11 行之聲請失所附麗，應併予駁回。

12 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 114 年 5 月 19 日
14 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 19 日
20 書記官 陳立偉