臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第3046號

原　　告　許筱彗
訴訟代理人　吳弘鵬律師
被　　告　陳怡伶
訴訟代理人　林志強律師
受 告知 人　信義房屋股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉元智

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於中華民國112年10月19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、程序方面：被告於民國111年4月29日遞狀聲請告知第三人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋）參加訴訟，並經本院依民事訴訟法第66條規定，將該告知訴訟之書狀送達原告及信義房屋（見本院卷一第189-215、227-231頁），惟迄至本件言詞辯論終結時，受告知人信義房屋仍未提出參加書狀向本院聲明參加訴訟，先予敘明。

二、原告主張：

㈠伊經訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋）居間仲介於民國109年11月20日向被告買受門牌號碼為新北市○○區○○○街00號6樓房屋（下稱系爭房屋）及其基地，價金為新臺幣（下同）1,138萬元，並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），並於110年1月2日交屋。伊於109年12月25日驗屋時即向信義房屋仲介人員陳啟升反應廁所內天花板有咖啡色水痕，經陳啟升表示須拆除天花板後始能確認有無滲漏水，於110年1月2日交屋後發現廁所燈罩有積水情形，當下即有向陳啟升反應，經被告回覆並無漏水情形。嗣於11

0年1月27日拆除天花板後，伊發現上方排水管周圍水泥剝落及鋼筋鏽蝕情形，且排水管出現水痕時，始確認系爭房屋該水管處有漏水且無裝設平頂接頭之瑕疵。伊於110年2月1日透過信義房屋仲介向被告反應漏水瑕疵，上開水管處有漏水且未裝設平頂接頭，有修繕必要，且漏水瑕疵為未裝設平頂接頭所致，縱上開漏水狀態與是否裝設平頂接頭無關，惟該瑕疵於被告持有系爭房屋時即已存在，且被告於系爭契約所附之標的物現況說明書並未表明有滲漏水（包括他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）情事，造成伊權益受損，被告應負擔瑕疵擔保責任，伊應得向被告請求修繕費用15,000元，及以系爭房屋成交價格之一成即1,138,000元（11,380,000×0.1＝1,138,000）計算減少之價金，及伊就修繕期間在外租屋之兩個月租金5萬元（25,000×2＝50,000），以上共計1,203,000元（15,000＋1,138,000＋50,000）。

㈡爰依系爭契約、物之瑕疵擔保、不當得利、不完全給付之法律關係，聲明求為判決：被告應給付原告1,203,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告則以：

㈠不爭執原告所提照片及影片形式上真正，惟上開證據仍無從證明其主張漏水瑕疵於110年1月2日系爭房屋交付原告前即已存在。系爭房屋於110年1月2日辦妥點交程序，信義房屋仲介於110年2月1日有告知系爭房屋浴室天花板有漏水瑕疵，經了解漏水主因為7樓屋主進行浴室裝修浴缸排水管無接好所致，其漏水瑕疵為自110年1月2日交屋後起至原告主張拆除天花板發現有水泥剝落及鋼筋鏽蝕、排水管有水痕之日即110年1月27日止即危險移轉後始所發生，因原告於109年12月25日驗屋時並無反應漏水，原告應就上開漏水瑕疵為110年1月2日前已存在之事實負舉證責任，故本件應無系爭契約第17條第4項約定之適用，惟伊基於息訟止爭之目的，依系爭契約第17條第4項約定已委請專業廠商評估系爭房屋

天花板修補水泥及修繕，伊亦同意給付原告修繕費15,000元以負擔瑕疵擔保責任，並於110年3月6日簽訂協議書，惟不為原告所接受。另上開漏水瑕疵於修繕後並已恢復通常效用，原告亦已告知無漏水狀況。

㈡縱鈞院認定有瑕疵擔保責任存在，伊於110年2月1日起經仲介告知有漏水瑕疵，原告遲至110年9月11日始以伊為相對人具狀向鈞院聲請調解，依民法第365條規定，已逾6個月除斥期間。雖原告另有提出新北市政府地政局110年6月23日、110年7月19日函，及信義房屋110年7月4日函，惟上開函文伊未收受，亦未提及民法第365條第1項規定行使權利，原告指稱未逾6個月除斥期間，顯有誤會。否認標的物現況說明書第29條有保證不漏水。再者，7樓房屋是否設置平頂接頭非伊所能置喙，且系爭契約亦未約定系爭房屋與樓上之排水管必須有平頂接頭，又原告亦未就漏水狀況與7樓排水管施作未安裝平頂接頭有何因果關係說明，其主張自不可採。衡諸7樓住戶於110年1月12日開始修繕浴室漏水情事係於自110年1月2日交屋後起至110年1月27日發生，且7樓修繕浴缸排水管後即無漏水狀況事實，上開漏水瑕疵為7樓住戶所致，實與伊無關。又系爭房屋自94年完竣起至兩造於109年11月20日簽立系爭契約15年餘，不因樓上排水管有無裝設平頂接頭而影響其效用。另依原告提出之原證6即已說明平頂接頭僅作為管線銜接之用，其管線是否以平頂接頭連接與房屋之漏水不具因果關係，若要避免漏水問題應確保排水管頭與地板落水片間無空隙或落差。

㈢依證人陸宗琦之證詞可知，系爭房屋經信義房屋人員、水電師傅陸宗琦親自檢視系爭房屋浴室天花板上方之排水管，均未有滲漏水情事，故未進行排水管修繕，其僅處理除鏽及水泥補平，何以系爭房屋現況不再漏水，顯與系爭房屋無關。縱系爭房屋因浴室天花板上方排水管導致漏水，7樓住戶於110年1月12日開始修繕浴室後即不再漏水，足見上開漏水為7樓住戶施工所致，且依證人陸宗琦證詞，其修繕後亦不影響

房屋之使用及結構。原告雖有援引臺灣臺北地方法院108年度訴字第1961號判決宣稱漏水情形長達1至2年，惟於上開案件鑑定機關係就天花板長年漏水的鐘乳石現象、地板有積水現象，且面積占房屋之三分之一之情況為鑑定，與本件系爭房屋狀況大相逕庭，無比附援引餘地。倘系爭房屋確有滲漏水1至2年情事，豈有不影響被告於110年1月2日前使用系爭房屋？原告於109年12月5日、109年12月25日多次前往系爭房屋勘查豈有可能全未發覺？

㈣依台灣營建防水技術協進會112年7月31日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）鑑定結論「依據初、複勘現況有修補過痕跡，現況無漏水現象，現況浴室天花板無水痕、白華、結晶、鐘乳石等現象」、「無法僅依提供之原證11-14照片及影片推估其時間點」、「會不會漏水為7樓浴室防水施工是否完善…與裝設平頂接頭無直接關連性。」，可證系爭房屋漏水係因7樓施工所致，與伊無關。又就減少價金部分，原告未說明何以減價金額為成交價之10%？又何以修繕費用僅15,000元即佔買賣價金之0.1%，會導致系爭房屋減價高達100倍？7樓排水管未施作平頂接頭何以影響6樓房屋價值？就租屋損害部分，原告是否確有在外租屋兩個月事實？其在外租屋期間是否與受漏水事件影響期間相符？租賃契約所載金額是否為5萬元？均未見原告具體說明，其主張缺乏依據。原告另依不完全給付向伊請求損害賠償，惟係以有債務人可歸責事由為前提，惟承上述，上開漏水情事非可歸責於伊事由，與伊亦無因果關係，其主張無理由等語，資為抗辯。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執之事實（堪信為真）：原告經信義房屋居間仲介而於109年11月20日向被告買受系爭房屋及其基地，價金為1,138萬元，並簽立系爭契約。兩造於109年12月25日驗屋，於110年1月2日交屋。嗣於110年1月27日系爭房屋拆除天花板後，原告發現上方排水管周圍有水泥剝落及鋼筋鏽蝕情形，且排水管有出現水痕，而於110年2月1日經由信義房屋

向被告反應漏水瑕疵；上列漏水瑕疵經系爭房屋之樓上7樓住戶於110年1月12日起至110年3月23日將7樓「浴室磁磚打除」、「管線更改」及「室內裝潢修繕」等工程項目施工完成後，至今未再發生漏水；系爭房屋之標的物現況說明書第29項載明：「本標的物現況有無滲漏水或壁癌之情形？（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」勾選「無」；系爭房屋浴廁上方排水管與七樓樓板銜接處未裝設平頂接頭，該未裝設平頂接頭處曾發生漏水；就原告提出之照片及影片形式上真正不爭執；原告曾就漏水瑕疵之糾紛向新北市政府地政局申訴，兩造就該漏水瑕疵糾紛經本院三重簡易庭110年度重司建調字第9號調解不成立。此有民事答辯㈢狀、民事爭點整理㈡狀、民事爭點整理狀、民事答辯㈡暨告知訴訟聲請狀、112年9月6日言詞辯論筆錄、民事陳述意見㈣暨爭點整理狀、系爭契約及其所附之標的物現況說明書、照片數張、新北市政府地政局110年6月23日、110年7月19日函、信義房屋110年7月14日函、調解不成立證明書、民事聲請調解狀、裝潢施工申請書、施工通知、民事陳報暨準備㈡狀、系爭房屋漏水發現時間之照片、系爭房屋浴廁上方排水管修繕情形、109年12月5日浴廁狀況、110年3月4日浴廁天花板部分封板、修復漏水工程報價單、天花板封板報價單、與系爭房屋同社區之他戶，浴廁上方排水管與樓板銜接處之平頂接頭、與原證10照片對照之拍攝地點、7樓房屋浴室格局、系爭房屋漏水處牆面白華現象、系爭房屋浴室及天花板照片、原證12至14之漏水影片、112年9月6日本院言詞辯論筆錄附卷可稽（見本院卷一第123-155、209-215、250-257、273-274、335-339、343-347、350-355、375-380、405-411、419、443頁、卷二第77-107、154、165-170頁）。

五、茲就兩造爭點及本院得心證之理由分述如下：

㈠按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間有相當因果關係為其成立要件（最高法院30年上字第18號判決意旨參照）。次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。又請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院17年上字第917號、43年台上字第377號判決意旨參照）。查本件原告主張伊向被告購得之系爭房屋於110年1月27日拆除天花板後，伊發現上方排水管周圍水泥剝落及鋼筋鏽蝕，且排水管出現水痕，始確認系爭房屋該水管處漏水瑕疵為未裝設平頂接頭所致，縱上開漏水狀態與是否裝設平頂接頭無關，惟該瑕疵於被告持有系爭房屋時即已存在，且被告於系爭契約所附之標的物現況說明書並未表明有滲漏水（包括他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）情事，造成伊權益受損等情，既為被告所否認而辯稱如上，是原告自應就此積極有利之事實負舉證責任。

㈡經查：

1.查原告經信義房屋居間仲介而於109年11月20日向被告買受系爭房屋及其基地，價金為1,138萬元，並簽立系爭契約。兩造於109年12月25日驗屋，於110年1月2日交屋。嗣於110年1月27日系爭房屋拆除天花板後，原告發現上方排水管周圍有水泥剝落及鋼筋鏽蝕情形，且排水管有出現水痕，而於110年2月1日經由信義房屋向被告反應漏水瑕疵；上列漏水瑕疵經系爭房屋之樓上7樓住戶於110年1月12日起至110年3月23日將7樓「浴室磁磚打除」、「管線更改」及「室內裝潢修繕」等工程項目施工完成後，至今未再發生漏水等情，已如前述。又系爭鑑定報告八、勘察結果載明：「1.於112年3月14日會同聲請人及相對人先查看系爭房屋，確認鑑定部位浴室共1處，鑑定範圍：浴室天花板排水管（現況有修補過痕跡，現況無漏水現象），浴室天花板樓板現況無水痕、白華、結晶、鐘乳石等現象（詳附件一、現況調查

表）。2.於112年5月30日會同聲請人及相對人先查看系爭房屋，確認鑑定部位浴室共1處，鑑定範圍：浴室天花板排水管（現況有修補過痕跡，現況無漏水現象，詳附件三、複勘照片1、2、3、4)，鑑定程序：現況拍照、尺寸丈量、儀器檢測，红外線儀器檢測無漏水現象（詳附件二、現況調查表，詳附件三、複勘照片5、6)。3.…系爭房屋浴室天花板上方排水管依據初、複勘現況有修補過痕跡，現況無漏水現象，現況浴室天花板樓板無水痕、白華、結晶、鐘乳石等現象，僅依提供之原證11-14照片及影片之水痕、水滴等現象初步推估可能係因7樓房屋浴室結構體受外力、地震影响造成防水層與排水管銜接處老化破損有縫隙，致使7樓房屋浴室長期用水時，水分會沿防水層與排水管銜接處縫隙往下流滲至6樓(即系爭房屋)浴室天花板滲入而造成內部含水量增加，致使6樓浴室天花板有滲漏水現象。4.…系爭房屋浴室天花板上方排水管依據初、複勘現況有修補過痕跡，現況無漏水現象，現況浴室天花板樓板無水痕、白華、結晶、鐘乳石等現象，僅依提供之原證11-14照片及影片之水痕、水滴等現象系爭建物曾發生過漏水，惟發生漏水之時間點為何？漏水發生的時間點距離修繕完成之民國110年3月5日，是否逾2個月以上？等時間點無法僅依提供之原證11-14照片及影片時間點。5.系爭房屋浴室天花板上方…未裝設平頂接頭不一定會漏水，裝設平頂接頭主要為固定及方便防水收邊施工容易，主要會不會漏水為7樓浴室防水施工是否完善，裝設平頂接頭只是輔助防水收邊施工容易較不易產生施工瑕疵，將來是否容易發生漏水係依防水修復施工是否完善有關，與裝設平頂接頭無直接關連(聯)性。6.…浴室天花板上方排水管依據初、複勘現況有修補過痕跡，現況無漏水現象，現況浴室天花板樓板無水痕、白華、結晶、鐘乳石等現象，依據現況已無需修復。7.…系爭房屋浴室天花板上方排水管依據初、複勘現況有修補過痕跡，現況無漏水現象，現況浴室天花板樓板無水痕、白華、結晶、鐘乳石等現象，依據現況已

無需修復。8.…系爭房屋價金之通常效用滅失之價值為何，非本會之鑑定項目，故本會無法回復，故建議此部分可委請相關鑑定單位例如：台北市不動產估價師公會進行鑑定。」等語（見本院卷二第43-47頁之系爭鑑定報告），復據證人陸宗琦到庭結證稱伊有受信義房屋委託於110年1-3月至系爭房屋查看浴室上方排水管是否有漏水，只有發現浴室天花板有鋼筋外露；示原證9 照片是當時系爭房屋排水管修繕前的狀況， 該漏水位置沒有裝設平頂接頭，因為原證9 的照片，系爭水管與平頂接觸地方沒有看到較寬的平頂接頭，此照片並沒有邊框，所以沒有裝平頂接頭；若未裝設平頂接頭，會以原證9照片所示來裝設。以鑿孔之方式直接裝排水管，因鑿孔之缺口不規則，不一定導致防水層與排水管的密合度不足，如果防水有做好，不會有漏水問題發生，跟鑿孔沒有關係；系爭房屋上方排水管為7樓所使用，系爭房屋浴室上方排水管沒有看到滲水或漏水，…當下沒有看到漏水的狀況，但管線曾經有漏水的痕跡，但是什麼時候漏的沒有辦法研判等語（見本院卷一第386-389頁之111年8月3日本院言詞辯論筆錄），足見系爭房屋浴室天花板排水管雖有修補過痕跡，惟樓板現況「並無」水痕、白華、結晶、鐘乳石等現象，依據現況亦「無需」修復；依原證11-14照片及影片之水痕、水滴等現象推估系爭房屋可能係因7樓房屋浴室結構體受外力、地震影响造成防水層與排水管銜接處老化破損有縫隙，致使7樓房屋浴室長期用水時，水分會沿防水層與排水管銜接處縫隙往下流滲至6樓(即系爭房屋)浴室天花板滲入而造成內部含水量增加，致使6樓浴室天花板有滲漏水現象；系爭房屋將來是否容易發生漏水？係依防水修復施工是否完善有關，與裝設平頂接頭並無直接關聯；本件無法推估系爭房屋發生漏水之時間點為何。

2.原告雖主張7樓浴廁自111年1月12日起至111年2月7日止進行浴廁裝修工程期間應無大量用水之可能，系爭浴廁天花板漏水處係包覆於天花板上方，該空間水氣蒸散不易，於110年1

月27日開拆天花板確認漏水時即可見有多道漏水乾燥之痕跡，系爭房屋天花板上方管線業已漏水多時，自不可能係因7樓住戶於1月12日修繕時，不可用水之情形所肇致等語，惟經被告否認在卷，且原告就其主張之上列事實亦未能舉證以實其說，難認可採。

3.原告雖主張其於109年12月25日驗屋時有向信義房屋仲介陳啟升反應廁所內天花板有咖啡色水痕，及於110年1月2日交屋後發現廁所燈罩有積水情形當下有向信義房屋仲介陳啟升反應等語，惟依原告與信義房屋仲介陳啟升之109年12月25日對話紀錄（見本院卷一第260-261頁），並無原告反應廁所內天花板有咖啡色水痕之情事。另依原告與陳啟升之110年1月2日LINE對話紀錄載明：「原告：（燈罩照片）浴室燈罩拆下有水，燈座水氣腐蝕，有點擔心漏水」、「陳啟升：你到時候天花板拆開看看」（見本院卷一第266頁），依上開對話記錄雖有原告向信義房屋仲介陳啟升反應燈座有水氣腐蝕現象，惟浴室之燈罩及燈座有水氣，其原因多端，亦無法僅以上開照片或對話紀錄即認定早於110年1月2日系爭房屋上方排水管即有漏水狀態。是原告此部分之主張，亦無可採。

4.此外，原告復未能提出其他積極之證據供本院審酌，是原告主張系爭房屋該水管處漏水瑕疵為未裝設平頂接頭所致，縱上開漏水狀態與是否裝設平頂接頭無關，惟該瑕疵於被告持有系爭房屋時即已存在，且被告於系爭契約所附之標的物現況說明書並未表明有滲漏水（包括他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）情事，造成伊權益受損等語，即屬無據，被告自無庸就系爭房屋依系爭契約、物之瑕疵擔保之法律關係對原告負責。又系爭房屋浴室天花板排水管雖有修補過痕跡，惟樓板現況「並無」水痕、白華、結晶、鐘乳石等現象，依據現況亦「無需」修復，及依原證11-14照片及影片之水痕、水滴等現象推估系爭房屋可能係因7樓房屋浴室結構體受外力、地震影響造成防水層與排水管銜接處老化破損有縫隙，致使

7樓房屋浴室長期用水時，水分會沿防水層與排水管銜接處縫隙往下流滲至6樓(即系爭房屋)浴室天花板滲入而造成內部含水量增加，致使6樓浴室天花板有滲漏水現象，自難認系爭房屋之曾經漏水瑕疵為可歸責於被告，且被告受領之系爭房屋價款係基於系爭契約，顯非「無法律上之原因」，自無不當得利可言。是原告依系爭契約、物之瑕疵擔保、不當得利、不完全給付之法律關係，請求被告給付修繕費用15,000元、以系爭房屋成交價格之一成即1,138,000元計算減少之價金，及原告就修繕期間在外租屋之兩個月租金5萬元，共計1,203,000元，洵屬無據，不應准許。

六、從而，原告依系爭契約、物之瑕疵擔保、不當得利、不完全給付之法律關係，請求被告給付如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

民事第三庭　　法　官　楊千儀

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須按他造人數附繕本，勿逕送上級法院）；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　5　　日

書記官　劉雅文