

宣 示 判 決 筆 錄

112年度板建簡字第152號

原 告 王彥婷
被 告 吉慶建設股份有限公司

法定代理人 李曙帆

上列當事人112年度板建簡字第152號請求損害賠償事件於中華民國113年3月12日辯論終結，於中華民國000年0月00日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 黃文彥

朗讀案由到場當事人：未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本件參加人徐穎達即原告樓下（3樓之2）區分所有權人就本件原告主張契約責任之訴訟，並無法律上之利害關係，其出而參加訴訟，顯非法所准許，合先敘明。

二、原告主張：

(一)原告於民國(下同)111年9月向訴外人傅康維協議購入門牌地址新北市○○區○○路00號4樓之2房屋(下稱系爭房屋)之買賣契約權利，經裝潢後於112年6月19日入住，但於112年6月23日即發現玄關處及多處牆角有壁癌及暗沉情形，於當日立即通知被告，被告僅告知填寫維修單，並將責任推卸予系爭房屋之營造商(華志營造股份有限公司，統一編號:00000000，其公司設立地址與被告相同)，華志營造112年6月27日依原告要求打開電梯井確認內部結構無虞後，在系爭房屋壁癌

原因未明的情況下，未積極後續處理，並稱係因裝修工程所致。原告為釐清牆角壁癌及濕氣過重狀況，委請系爭房屋裝潢設計師分別於112年6月28日、7月3日安排水電行、抓漏行檢查系爭房屋，並於7月4日拆除流理臺後板發現乾燥未漏，確認牆板壁癌及濕氣過重狀況與流理臺無關，並將檢測結果告知被告之法定代理人，惟被告仍推諉卸責，將維修責任推給華志營造，而華志營造亦無負責處理之意思。

(二)系爭房屋原先發現壁癌狀態惡化，範圍擴大，房屋任一處牆角均有濕氣過重之暗沉或發生壁癌之情形。原告為確認系爭房屋是否漏水以及漏水管線是否屬公用管線，7月19日委請詹氏防水檢測實業社進行檢測，發現1.以平均值5公斤壓力檢測水管迴路，冷給水管迴路壓力僅3.87公斤壓力，而熱給水管迴路壓力則正常，顯見冷給水管有破裂情形;2.系爭房屋水泥牆壁含水量平均值介於2.5-2.6%，然牆底部10-15公分含水量竟介於3.5-12%，顯示牆底部含水量異常;3.陽台使用藍色染劑積水檢測，經過48小時，經內牆滲透，外牆發現藍色染劑，證實陽台防水層失效原告告知被告冷給水管破裂、水泥牆含水量異常、陽台防水層失效等情事，被告仍置之不理。112年8月1日原告向新北市政府申訴消費爭議，被告始於8月15日派大樓機電廠商檢查，然未有結論，原告8月28日再次向新北市政府申訴，9月11日詹氏防水檢測實業社復測水管迴路，機電廠商出席會勘，復測確認冷給水管迴路壓力異常

(三)按「(二)保固期限及項目:一年期8.冷熱水管漏水。10.牆壁滲水、屋頂滲水。11.油漆脫落。(三)本工程保固收費標準:1.保固期間內:(含材料、工資)由本公司負責一年期保固期內修復費用，如為人為導致，本公司酌收部分材料及工資。」，參被告所出具系爭房屋保固卡，系爭房屋於保固期間內已生漏水情形，導致牆角多處壁癌、因含水量異常之牆面暗沉，且經詹氏防水檢測實業社檢測，冷給水管水壓異常，有破裂情形，水泥牆壁含水量異常，及陽台防水層失效

01 等，顯見被告所給付之系爭房屋，缺少所保證之品質，具有
02 瑕疵，且該瑕疵屬可歸責於被告事由所致，亦為不完全給付
03 之債務不履行。為此，爰依依保固卡保固責任之約定、民法
04 第227條第1項、民法第360條前段之規定提起本訴，求為判
05 決：(1)被告應依如原證3「房屋止漏工程」所示之修繕方法
06 及工項將原告所有之門牌號碼新北市○○區○○路00號4樓
07 之2房屋修復至不漏水之狀態。(2)被告應給付原告新台幣
08 (下同)83,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
09 止，按年息5%計算之利息等語。

10 三、被告則辯以：否認有契約瑕疵擔保責任及原證七報告書的真
11 實性，並沒有漏水各等語。

12 四、經查：

13 (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，
14 民事訴訟法第277條前段定有明文，復按民事訴訟如係由原告
15 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
16 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，
17 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
18 求（最高法院72年台上字第4225號判決意旨參照）。經查，
19 原告固據提出詹式防水檢測實業社之測漏報告，惟關於房屋
20 漏水原因之判斷，事涉土木專業，本院認為仍應委請專業之
21 鑑定單位，依其土木專業為鑑定，輔以該鑑定結果為判斷，
22 較為公允，是本件依原告所提之照片、檢測報告等件，尚無
23 從遽認系爭房屋確係漏水，且該瑕疵確可歸責於出賣人之事
24 由所致，揆諸首開說明，原告之主張，難認有據，委無足
25 採。

26 (二)從而，原告依保固卡保固責任之約定、民法第227條第1項、
27 民法第360條前段之規定訴請①被告應依如原證3「房屋止漏
28 工程」所示之修繕方法及工項將原告所有之門牌號碼新北市
29 ○○區○○路00號4樓之2房屋修復至不漏水之狀態。②被告
30 應給付原告83,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
31 止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

01 五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
02 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
03 敘明。

04 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日

05 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

06 書 記 官 葉子榕

07 法 官 李崇豪

08 上列為正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日

13 書 記 官 葉子榕