

01 臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

02 113年度板建簡字第39號

03 原 告 戴沛菁

04 被 告 洪芳傑

05 上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國113年11月5日言詞
06 辯論終結，本院判決如下：

07 主 文

- 08 一、被告應給付原告新臺幣3,350元，及自民國113年4月9日起至
09 清償日止，按週年利率5%計算之利息。
10 二、原告其餘之訴駁回。
11 三、訴訟費用由被告負擔2%，餘由原告負擔。
12 四、本判決第一項得假執行。
13 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

14 事實及理由

- 15 一、原告主張：兩造於民國112年8月13日簽訂房屋買賣合約，約
16 定由被告將新北市○○區○○街000巷00號5樓(下稱本件房
17 屋)賣給原告，雙方於112年10月3日完成房屋點交。又依據
18 兩造買賣契約中的增補特約約定，兩造除了對頂樓鐵皮增
19 建、501及507號房的漏水問題有另行約定處理之方式外，對
20 於其他部分之屋況(包含本件爭議的503號房)，被告應負擔
21 一般的瑕疵擔保責任，然本件交屋後，原告發現本件房屋中
22 的503號房有漏水之狀況，進而導致樓下4樓的財產損害，原
23 告因503號房的漏水而受有如附表所示的損害，爰依買賣瑕
24 疵擔保之規定，提起本件訴訟，聲明：(一)被告應給付原告新
25 臺幣(下同)141,880元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
26 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假
27 執行。
28 二、被告抗辯：本件漏水發生的原因是因為503號房馬桶的軟管破
29 裂，但這個問題是發生在交屋之後，並非瑕疵擔保所需要擔
30 保的既有瑕疵範圍，再者，但基於道義上的責任，我方同意
31 編號1的費用給付，其餘部分均不同意，蓋漏水之原因並非

01 既有瑕疵，並聲明：原告之訴駁回。

02 三、兩造爭執事項(本院卷第236頁)：

03 (一)、漏水的原因是否係既有瑕疵而導致？

04 (二)、原告之請求是否有理由？

05 四、本院之判斷：

06 (一)、本件無充足證據顯示漏水之原因係既有瑕疵所導致：

07 1、本件原告主張之請求權為買賣瑕疵擔保，即原告主張被告所

08 賣之物品於交付前即自始存在瑕疵，而民事訴訟如係由原告

09 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，

10 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

11 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

12 2、兩造點交本件房屋的時點為112年10月3日，且被告為如前所

13 述之抗辯，本院審酌原告於起訴狀自陳其所請的水電師傅陳

14 稱503號馬桶軟管破裂是漏水之原因之一等語(本院卷第15

15 頁)，故本件漏水之發生到底是否確實係本件房屋的既有瑕

16 疵所導致，容有疑義。再者，漏水產生的原因多端，非必然

17 就是本件房屋的既有瑕疵所導致，亦可能係其他住戶自身的

18 管線問題或外來因素所造成，僅憑原告所提出的照片，難以

19 確立漏水及財物受損狀況產生的原因。

20 3、又原告雖另請求傳喚證人嚴國峰到庭證述，欲證明自己主張

21 為真實，然證人嚴國峰到庭證稱：我沒有修繕水電的經驗，

22 我也沒辦法判斷是什麼原因造成漏水，實際漏水時間點我不

23 會知道，我是看到樓下有水才知道漏水等語(本院卷第234-2

24 35頁)，依證人所述，其雖有觀察到漏水現象，但證人並無

25 漏水修復的專業能力或經驗，也自陳無法判斷漏水的原因，

26 故證人應無從判別本件房屋漏水或財物受損的原因，故本件

27 原告所主張的漏水及財物受損係因既有瑕疵所導致的情形，

28 尚有可疑之處，原告又未能提出更充足的舉證去證明其所主

29 張的損害確實係既有瑕疵所致，基於舉證責任分配原則，本

30 院無從採納原告之主張為真實。

31 (二)、原告得請求之賠償金額為3,350元，逾此範圍則無理由：

01 1、基上所述，本院既然無法認定原告所主張的漏水及財物受損
02 係既有瑕疵所導致，則原告請求被告給付賠償，原則上難認
03 有理由。

04 2、然本件被告於言詞辯論時陳稱：基於道義責任，我同意給付
05 附表編號1的費用即3,350元等語(本院卷第236頁)，故本件
06 原告就此部分之請求，應認為有理由。

07 五、綜上所述，原告請求如主文第1項所示的部分，為有理由，
08 應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

09 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴
10 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389
11 條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，
12 其假執行之聲請即失所依憑，應予駁回。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
14 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。又民
15 事訴訟法第199條規定，審判長並無闡明令當事人提出新訴
16 訟資料之義務，當事人於事實審未主張之情事、未聲請調查
17 之證據，審判長本無闡明、調查之義務，更無未闡明即為突
18 襲裁判之可言(最高法院111年度台上字第1469號判決意旨參
19 照)。本件中，原告所舉之證據不能立證其部分請求已如前
20 述，而法官不宜闡明、告知當事人其應該如何主張、如何提
21 出證據、如何調查，去幫助當事人去建構其請求權依據，因
22 法官如此所為，等同因為法官之行為而增加另一方當事人敗
23 訴風險，有違法官中立性。

24 八、訴訟費用的負擔：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

26 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

27 法 官 沈 易

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○
30 路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後
31 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

01 (須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
02 費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

04 書記官 吳婕歆

05 附表：

06

編號	請求項目	請求金額
1	漏水查修與503號房廁所更換馬桶	3,350元
2	4樓的財產損害	4,030元
3	4樓的修繕費用	57,000元
4	503號房廁所地板防漏工程施作費用	77,500元