

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板簡字第1855號

原告 賴惠玲

被告 張嘉論

訴訟代理人 陳春華

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於民國113年4月27日以新臺幣（下同）980萬元與被告簽約，購買被告所有之門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄00號3樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地，被告明知系爭房屋有漏水情況，竟假造「不動產標的現況說明書」之內容，故意勾選「沒有滲漏水」情形，嗣經原告於113年5月4日委託訴外人即禾宜檢驗有限公司（下稱禾宜公司）協助驗屋點交，始發現系爭房屋存有「天花板壁癌現象」，且該壁癌明顯隱藏在天花板裝潢內，而系爭房屋浴室天花板經鑑定後確有漏水之情（下稱系爭瑕疵），爰依民法第360條規定請求被告減少價金等語，並聲明：(一)被告應給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。
- 二、被告則以：系爭房屋交屋前，原告於113年5月4日委託禾宜公司驗屋，並稱陽台天花板夾板內有壁癌，經房仲轉達後，被告積極協助修繕壁癌處，並於113年5月19日提供修繕後照片予原告，兩造並於113年6月15日順利完成交屋；然於交屋後，原告於113年8月18日、同年9月2日、同年11月24日透過房仲通知被告，稱浴室天花板開孔後內部有發霉情形，被告均有回覆，該情況乃係因浴室潮濕通風不良所致，屬正常環

境因素，不影響正常使用，請原告自行處理；原告既稱113年5月4日請禾宜公司驗屋時已發現有漏水情況，卻未在當時或交屋後第一次時間向被告提出漏水問題或證據，事隔一年才於訴訟中提出，與常理不符等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張其向被告購買系爭房屋，被告於113年6月15日交付系爭房屋等情，為被告不爭執，堪信為真正。

(二)而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。次按，買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。又物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人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或契約預定效用之瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第373條、第354條第1項及第359條分別定有明文。準此，出賣人交付買賣標的物時，該物無瑕疵，則出賣人即不負擔保責任。是買受人受領買賣標的物後，主張物之瑕疵擔保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，則買受人除應證明買賣標的確有所主張之瑕疵外，尚應證明該瑕疵係在出賣人交付時即已發生，出賣人就其否認之事實，始負證明責任。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號判決意旨參照）。本件原告主張被告隱匿系爭房屋有系爭瑕疵，其應負物之瑕疵擔保責任等語，然為被告所否認，依前揭說明，自應先由原告就系爭房屋於交屋時確已有滲漏水瑕疵存在等情，負舉證之責。然查：

1.原告主張系爭房屋之浴室天花板於交屋時即有系爭瑕疵等語，固據原告提出113年6月16日、同年8月29日該處天花板

01 照片為佐（見本院卷第249至251頁），然上開照片雖磁磚處
02 有污漬痕跡，然未能據此辨識並認定係因天花板漏水所致，
03 而系爭房屋於交付前，原告有委託禾宜公司進行驗屋，然僅
04 檢測出客廳天花板有壁癌現象，而未就浴室天花板有漏水之
05 情有何檢測結果等節，有原告提出之禾宜公司檢驗建築物驗
06 屋檢測報告書在卷可憑（見本院卷第145至157頁），而被告
07 已就原告前開驗屋所指壁癌現象協助修繕，而於交付時已無
08 壁癌等節，為原告自承在卷，至系爭房屋於交付時，依前開
09 事證，其浴室天花板是否確有漏水之情，尚非無疑。

10 2.又本院依原告之聲請，函請台灣防水工程技術協進會就系爭
11 房屋有無漏水等節進行鑑定，經該協會鑑定結果略以：「系
12 爭房屋客廳廁所天花板確有滲漏水情形存在，惟本次鑑定過
13 程中，受限於未能進入上層住戶進行試水測試，亦無歷史維
14 修或檢修紀錄可供比對，故無法確定滲水情形之起始時間，
15 綜合現場可見滲水痕跡之沉積情形與含水率數據，該處漏水
16 情形不排除已持續一段時間，惟是否早於113年4月27日即已
17 存在，尚難僅憑本次鑑定資料做出明確判斷。」等節，有該
18 協會115年1月29日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）在卷可
19 憑（見本院卷第293至322頁），是前開鑑定雖認定現有滲漏
20 水情形存在，且依滲水痕跡及含水率判斷，不排除已持續一
21 段期間，惟鑑定人亦明確表示，無法確認滲漏開始時間，亦
22 無法判斷是否早於交屋時即已存在；何況原告於交屋前委託
23 驗屋，當時並未就浴室天花板提出漏水之檢測結果，是本院
24 尚無從推認系爭瑕疵於113年6月15日交屋時即已存在，亦無
25 從認定系爭房屋浴室天花板滲水情形，究係因系爭房屋本身
26 存在瑕疵，抑或因其他原因所致，則原告主張系爭房屋於交
27 屋時即存在系爭瑕疵等事實，難認已盡舉證之責。

28 3.至原告雖主張被告於現況說明書勾選無漏水等詞。然原告既
29 不能證明漏水於交屋時即存在，本院自無從認定被告有故意
30 隱匿或不實說明，附此敘明。

31 四、從而，原告未能證明系爭瑕疵於交付時即已存在，則原告依

01 民法第360條規定，請求被告應給付30萬元，及自起訴狀繕
02 本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無
03 理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，原告所為假執行之聲
04 請亦失所依據，自應併予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
06 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 12 日

09 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

10 法 官 白承育

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 15 日

17 書記官 施佩伶