

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹簡字第399號

原告 邱淳琬
被告 火歌建設有限公司

法定代理人 鄭朝火
訴訟代理人 鄭萬德
謝寶瑩

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111 年9 月1 日辯論終結，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、原告主張：伊於109 年9 月24日與被告簽訂不動產買賣契約書，以總價金新臺幣（下同）1,290萬元向被告購買門牌號碼新竹市○○路0 段000 巷0 弄00號2 樓之房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地暨1 個機械車位，被告並於109 年12月間交屋，當時都沒有下大雨。嗣於111 年5 月25日及同年6月間下大雨後，伊發現系爭房屋整片牆面、天花板有滲漏水現象，因系爭房屋上方之三樓露台處出現裂痕，致雨水沿循裂縫處滲透至系爭房屋，可見被告出賣之系爭房屋顯然存在足可影響其通常效用之物之瑕疵，又伊裝潢均未使用該牆面，此滲漏水瑕疵屬系爭房屋訂約交屋前即已存在之瑕疵，且可歸責於被告而為不完全給付，則依民法第359 條規定，伊當得行使請求減少價金之權利，併得依民法第227 條第2項規定，請求被告賠償原告因此所受之損害。系爭房屋因存有滲漏水之瑕疵，故其交易價格應有貶損，是滲漏水瑕疵修復費用即為系爭房屋交易價值減損金額，而滲漏水造成天花板重新裝修之損害賠償，爰依民法第359 條、第227 條第2項之規定提起本件訴訟，請求被告給付修繕費用7 萬5,000

01 元、天花板重新裝修之損害賠償9 萬1,300 元等語。並聲
02 明：被告應給付原告新臺幣166300元。

03 二、被告則以：原告自行於滲漏水牆面裝修鋁門窗，致該牆面滲
04 水，且交屋前至交屋時之期間不可能都沒下大雨，故系爭房
05 屋滲漏水瑕疵與被告無關等語置辯。並聲明：原告之訴駁
06 回。

07 三、得心證之理由：

08 (一)原告主張其於109 年9 月24日與被告簽訂不動產買賣契約
09 書，約定原告購買系爭房屋及其坐落土地暨1 個機械車位，
10 買賣總價款1,290 萬元，被告並於109 年12月間交屋，有上
11 開買賣契約書、價金履約保證申請書及標的物現況說明書等
12 件影本附卷可憑（見本院卷第49至60頁），且為被告所不爭
13 執，堪信為真實。

14 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責。但
15 法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴
16 訟法第277 條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利
17 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
18 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
19 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次按買賣標
20 的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但
21 契約另有訂定者，不在此限；物之出賣人對於買受人，應擔
22 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
23 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
24 之瑕疵；但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法
25 第373 條、第354 條第1 項分別定有明文。再按物之出賣人
26 就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於危險移轉
27 時存在者為限，此觀民法第357條規定自明。倘瑕疵係於危
28 險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範
29 疇。另按滲漏為建築物之屋面、地面、牆面及管線外表面，
30 在水壓作用下若出現水滴或水流稱為漏水，若只是出現潤濕
31 現象稱為滲水，漏水和滲水現象總稱為滲漏。滲漏現象起因

為建築材料質地疏鬆和存在肉眼看不見之縫隙，造成液體在壓力作用下向外流動之現象。建築物之滲漏成因分成兩部分，一為固定設備所造成經常性的滲漏現象，包括水箱、水塔與冷熱水管路所造成之滲漏現象，一般常稱為漏水。另一為其他因素造成短暫性的滲漏現象，包括排水、降雨、積水、建築構造或其他可能因素，一般稱為滲水或滲漏。前述兩種滲漏現象，可以經由檢視發生原因而加以修繕回復。至於環境濕度或是環境濕氣未能有效通風降低因素，造成建築物室內裝修素材剝離、剝落之外觀部分，則與滲漏現象不同，合先敘明。本件被告既已於109 年12月間交屋予原告，是就系爭房屋之牆面、天花板位置之漏水瑕疵需於交屋即危險移轉時存在，被告始負物之瑕疵擔保責任，依法原告應負舉證之責。

(三)原告固主張系爭房屋上方之三樓露臺處有裂痕，系爭房屋牆面有多處滲漏水，及因滲漏水造成天花板需重新裝修一節，雖據提出現場圖片及照片、估價單等件為證。惟查，上開圖片及照片充其量僅能證明系爭房屋牆面及天花板曾有滲漏水情形，尚難認系爭房屋之滲漏水瑕疵係存在於交屋前，而參諸兩造點交系爭房屋時點則為109 年12月份，距原告發現系爭房屋滲漏水瑕疵之時間已經過1 年5 個月有餘，兩相比對，即難逕認系爭房屋牆面、天花板滲漏水瑕疵之存在時點，必存在於交屋前，換言之，造成系爭房屋牆面、天花板之滲漏水瑕疵亦有可能於兩造點交系爭房屋後始發生。另參以原告於本院審理時自陳事後有於系爭房屋外面加裝鋁門窗等語，此有本院111 年9 月1 日言詞辯論筆錄附卷可稽，更難認為系爭房屋牆面、天花板滲漏水情形係因交屋前已具有滲漏水之瑕疵。此外，原告復未能舉出足資證明滲漏水瑕疵係於交屋時即危險移轉時前已存在之其他證據，本院自難為有利於原告之認定。揆諸前開說明，原告主張被告就系爭房屋之滲漏水瑕疵，應負物之瑕疵擔保責任，尚無可採。其據此請求被告應減少並返還價金即滲漏水修復費用7 萬5,000

01 元，核屬無據。

02 (四)又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
03 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全
04 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第
05 227 條定有明文。再按不完全給付，係指債務人所為之給
06 付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，而應
07 負債務不履行損害賠償之責任；至物的瑕疵擔保責任，係指
08 存在於物之缺點，乃物欠缺依通常交易觀念或當事人之決
09 定，應具備之價值、效用或品質，所應負之法定無過失責
10 任。二者之法律性質、規範功能及構成要件均非一致，在實
11 體法上為不同之請求權基礎，在訴訟法上亦為相異之訴訟標
12 的，法院於審理中自應視當事人所主張之訴訟標的之法律關
13 係定其成立要件。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔
14 保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸
15 責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物的瑕疵擔保責任
16 外，同時構成不完全給付之債務不履行責任，亦即此際物的
17 瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，形成請求權
18 競合之關係，當事人得擇一行使之。查原告無法證明兩造於
19 109 年9 月24日簽訂不動產買賣契約書時，系爭房屋即已存
20 有滲漏水之瑕疵，復未證明兩造於簽約時被告有何隱瞞或提
21 供不實訊息之情事，且卷內亦無證據顯示被告有何故意或過
22 失而不告知原告系爭房屋曾有滲漏水瑕疵之情（因系爭房屋
23 牆面之滲漏水瑕疵亦有可能於兩造點交系爭房屋後始發生，
24 被告自無從告知），自難認被告未依債之本旨為給付且具有
25 可歸責性之事由，故原告上開所指，核與民法第227 條之要
26 件不符，是原告依民法第227 條第2 項規定請求被告負損害
27 賠償責任，亦屬無據。

28 四、綜上所述，原告民法第359 條、第227 條第2 項規定，請求
29 被告給付16萬6,300 元，為無理由，應予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
31 於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
03 新竹簡易庭 法 官 黃致毅
04 以上正本證明與原本無異。
05 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應按
06 他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳
07 納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
09 書記官 蕭宛琴