

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第510號

原告 陳雅雯
被告 盛峰建設有限公司

法定代理人 陳玉峯

訴訟代理人 楊一帆律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年2月20日辯論終結，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108年8月23日購買被告興建之預售屋即門牌號碼為新竹市○區○○路0段000號3樓之3（下稱系爭房屋），被告已於109年1月6日交屋，並簽立保固書，約定防水保固3年。嗣交屋後同棟2樓隨即發現漏水，經2樓屋主即訴外人彭炎福反應系爭房屋之主臥室浴廁及客用浴廁漏水，造成2樓天花板明顯潮濕與水漬，甚至發生油漆剝落、壁癌等情形，被告於111年間將系爭房屋之客用浴廁全部打掉，重新施作衛浴防水工程後，上開2樓房屋之漏水情形確實獲得改善，但系爭房屋之主臥室浴廁仍有漏水之情形，原告迄今仍未修復漏水瑕疵，屬不完全給付，亦構成物之瑕疵。原告向被告一再反應後，被告僅提供建議工法及報價，並表示已逾3年之防水保固期間，因此要求原告自行出資修復，然此防水保固3年之約定對原告顯失公平而無效，是依民法第354條、第359條之規定，被告應負保固及物之瑕疵擔保責任。而系爭房屋之漏水瑕疵經原告委請廠商估價修繕費用為新臺幣（下同）295,969元，原告得依民法第227條第1項、第354條、第359條規定請求減少價金295,969元，並賠償其該金額之損害，原告爰依民法物之瑕疵擔保及債務不履行

01 行損害賠償之法律關係提起本件訴訟。並聲明：被告應給付
02 原告295,969元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
03 止，按週年利率5%計算之利息。

04 二、被告則以：被告否認原告主張之漏水瑕疵，縱令彭炎福所居
05 住之2樓房屋天花板有水漬、壁癌等損害，然此等損害均非
06 原告所受損害，且上開漏水原告尚未舉證與系爭房屋有關。
07 再原告係於112年11月27日前即已知悉其所主張之瑕疵，但
08 原告遲至113年8月6日始提起訴訟並主張減少價金，顯已逾
09 民法第365條第1項規定之除斥期間，自不得再請求減少價
10 金。況原告主張之漏水瑕疵係發生於交屋後，被告自不負不
11 完全給付或物之瑕疵擔保責任等語置辯。並聲明：(一)原告之
12 訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
13 行。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張其為系爭房屋之所有權人，而被告系爭房屋之出賣
16 人，以及系爭房屋下方2樓有漏水等情，業據原告提出房地
17 買賣契約書、保固書、對話紀錄及照片為憑（見本院卷第19
18 至61頁），且為被告所不爭執，此部分事實堪信為真。

19 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
20 民事訴訟法第277條前段定有明文。故主張權利存在之人，
21 就其權利構成要件事實負有舉證之責。民事訴訟如係由原告
22 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
23 以證實自己主張之事實為真實。原告主張系爭建物之漏水瑕
24 疵及給付不完全等情，自應由原告舉證就此有利於己之事實
25 負舉證之責。經查，原告主張系爭房屋有上開瑕疵，並提出
26 上開照片及對話紀錄為憑，且證人彭炎福於本院審理時證
27 稱：我從交屋開始就漏水，109年就開始漏水，漏水的地方
28 在客廳浴室上方，房間浴室上方，我一開始就跟被告反映，
29 他後來做防水處理，有做防水處理部分就沒再漏了，漏水有
30 兩處一處是房間上方，一處是客廳上方，我跟被告反應，他
31 說三年保固期已經過了，自己要付費，可是被告之後僅用油

01 漆，而未再像之前修復，我漏水沒跟原告說，僅跟建商說，
02 還有我斜對面也會漏水，漏得很厲害，也是重新打掉之後，
03 就不會漏了等語（見本院卷第144至147頁），雖可知悉系爭
04 房屋下方2樓從一交屋時即有漏水之情形，且被告雖有修
05 繕，但仍有漏水之狀況，惟系爭房屋下方2樓漏水究竟是否
06 為系爭房屋所致，原告僅提出系爭房屋主臥室浴廁磁磚照
07 片，但尚難認系爭房屋下方2樓漏水即為系爭房屋所造成，
08 是原告舉證尚不足證明其系爭房屋有其主張漏水之瑕疵，其
09 上開之請求，尚屬無據。

10 四、綜上所述，原告依瑕疵擔保及債務不履行之法律關係，請求
11 被告給付295,969元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
12 日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又
13 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁
14 回。

15 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，
16 於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

19 新竹簡易庭 法 官 吳宗育

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

24 書記官 辛旻熹