

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第860號

原告 詹智為

訴訟代理人 吳世敏律師

苗繼業律師

被告 王惠茹

訴訟代理人 呂月瑛律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告訴之聲明第1項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）272萬2,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷一第10頁）。嗣減縮請求金額為69萬3,785元（本院卷一第314頁）。經核原告訴之聲明變更，係減縮應受判決事項之聲明，揆諸首開法條規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

（一）兩造於民國109年11月19日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告向被告購買門牌號碼臺北市○○區○○街00號4樓及82號4樓房屋（下合稱系爭房屋），並於同年12月18日為所有權移轉登記。嗣原告因疫情之故，於111年6月始遷入系爭房屋居住，惟系爭房屋之樓下房屋（下稱系爭3樓房屋）屋主於同年7月間向原告反應，系爭3樓房屋之臥室天花板有漏水情形。因該漏水位置相對應處為

01 系爭房屋主臥房之浴室（下稱系爭浴室），且被告曾於10
02 5年間就系爭浴室進行裝修，是系爭房屋之漏水應係被告
03 就系爭浴室進行裝修所致，為系爭契約成立前即已存在之
04 瑕疵，然被告竟因故意或過失未告知原告系爭房屋有此漏
05 水瑕疵，逕將系爭房屋出買予原告，屬不完全給付，爰依
06 民法第227條第1項規定，請求被告給付損害賠償等語。

07 （二）並聲明：

- 08 1. 被告應給付原告69萬3,785元，及自起訴狀繕本送達翌日
09 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
10 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告抗辯則以：

12 （一）被告就系爭浴室進行裝修後，仍持續居住於系爭房屋，迄
13 於將系爭房屋出賣予原告時，系爭房屋均無漏水之情形發
14 生，可知系爭房屋之漏水並非被告之裝修行為所致，被告
15 亦非因故意或過失未告知原告瑕疵，故原告依不完全給付
16 所為之請求，並無理由等語，資為抗辯。

17 （二）並聲明：

- 18 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
19 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、本院得心證之理由：

21 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
22 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又買賣標的物如
23 係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約
24 時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知
25 有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務
26 本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院94
27 年度台上字第1112號判決意旨參照）。本件原告主張系爭
28 浴室因被告對之進行裝修而有漏水情事，為不完全給付，
29 揆諸上開說明，自應由原告就系爭浴室漏水係因被告之施
30 工所致，且被告係因故意或過失未告知有漏水情事等事實
31 負舉證之責。經查：

- 01 1. 兩造於109年11月19日簽立系爭契約，由原告向被告購買
02 系爭房屋，並於同年12月18日為所有權移轉登記。又被告
03 曾於105年5、6月間就系爭浴室進行裝修。嗣系爭3樓房屋
04 之屋主於111年7月間，告知原告系爭浴室有漏水至系爭3
05 樓房屋之情事，原告即於同年10月12日就系爭浴室施作淋
06 浴間地板打除貼磚工程等情，為兩造所不爭執（本院卷二
07 第134-135頁），是此部分事實，應堪認定。
- 08 2. 本件經兩造合意送請臺北市建築師公會做成鑑定報告（下
09 稱系爭鑑定報告），認定漏水情形及漏水原因為：「…1.
10 4樓洗手臺給水立管有滲漏之情形。2. 淋浴間與馬桶間垂
11 直隔間牆中之給水立管有滲漏之情形。3. 淋浴間地板防水
12 層有滲漏之情形。4. 浴缸排水即排即漏，其排水管未與浴
13 缸密接造成。…」等語（系爭鑑定報告第10頁）。又證人
14 即鑑定人黃裕欽證稱：系爭房屋漏水之原因只能確定如系
15 爭鑑定報告第10頁所示，但無法確定是105年室內裝潢工
16 程所致，只能說淋浴間地板防水層有滲漏，施工品質我無
17 法確認，也無法判斷4樓給水管是何時呈現滲漏情形等語
18 （本院卷一第315頁）。是依系爭鑑定報告之認定及證人
19 黃裕欽之證詞，固得認定系爭浴室目前確實有漏水之情形
20 及漏水之原因為何，然系爭浴室之漏水是否係因被告於10
21 5年就系爭浴室進行裝修所致，則無法判斷。而系爭浴室
22 之漏水既無從判斷係因被告於105年之裝修行為所導致，
23 則此漏水之情形是否屬兩造簽立系爭契約前即已存在之瑕
24 疵，即有可疑。
- 25 3. 又證人即就系爭浴室施作防水工程之師傅吳志浩證稱：我
26 在111年8、9月間去系爭浴室進行漏水檢測…系爭浴室樓
27 下之天花板顯示有漏水，水痕是有一段時間累積下來的等
28 語（本院卷二第87-88頁）。而系爭房屋係於109年12月18
29 日為所有權移轉登記之事實，業如上述；參以系爭房屋自
30 108年8月起至109年12月止，用水度數均為0；於110年2月
31 開始有用水度數，且於110年12月起至111年8月止，均有2

01 0度以上之用水紀錄等情，有臺北市自來水事業處東區營
02 業分處113年9月25日北市水東營抄字第1138001087號函檢
03 附系爭房屋之度數及水費明細表在卷可稽（本院卷二第68
04 頁）。堪認系爭房屋於移轉登記予原告前，有將近18個月
05 均無任何用水紀錄，迄於原告取得所有權後始有於屋內用
06 水之情形。是證人吳志浩雖證稱系爭3樓房屋天花板漏水
07 之水痕係經過相當時間所累積而成，然自原告取得系爭房
08 屋之所有權並開始有用水紀錄產生之110年2月起，迄於證
09 人吳志浩進行檢測之111年8、9月止，中間已相隔20個月
10 之時間，尚無從分辨證人吳志浩所稱經相當時間累積之水
11 痕，究係被告交付系爭房屋前已存在，或係於原告於系爭
12 房屋內有用水後始累積發生。而系爭房屋漏水之水痕既難
13 認定係於移轉登記前即已存在，本院實無從逕認其為系爭
14 契約成立前已存在之瑕疵。

15 4. 再觀諸系爭房屋之用水紀錄，自104年8月起至108年6月
16 止，雖均有用水紀錄，然其度數多為5度以下，衡諸社會
17 常情，此並非一般家庭有於房屋內正常居住、使用之用水
18 量，可知被告僅有偶爾進入系爭房屋內打掃、維護環境，
19 並無實際長居於系爭房屋之情形。況自108年8月起至109
20 年12月止之期間，系爭房屋之用水度數均為0，顯見被告
21 此段期間更無任何使用系爭房屋之行為。則於系爭房屋尚
22 未移轉登記予原告而仍屬被告所有前，被告既鮮少於系爭
23 房屋內用水，原告又未提出證據證明系爭3樓房屋之屋主
24 於彼時亦曾向被告表示曾有漏水情事，自難認被告於移轉
25 系爭房屋時已知悉系爭房屋有漏水情形。而被告既無從知
26 悉系爭房屋有漏水情形，則其於移轉系爭房屋予原告時，
27 即無因故意或過失不告知瑕疵可言。

28 （二）綜上所述，依原告所提出之證據，均無從證明系爭浴室之
29 漏水係因被告裝修系爭浴室所導致，而屬系爭契約成立前
30 即已存在之瑕疵；復未能證明被告係出於故意或過失而不
31 告知系爭浴室有漏水情形存在，揆諸首開說明，原告主張

01 被告出賣予原告之系爭房屋有漏水情事，屬不完全給付云
02 云，洵屬無據。

03 四、從而，原告依民法第227條第1項規定，請求被告應給付原告
04 69萬3,785元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
05 週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原
06 告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
07 回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
09 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
10 駁，併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

13 民事第三庭 法 官 楊忠霖

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
17 命補正逕行駁回上訴。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

19 書記官 李宜羚