

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1419號

原告 李詩涵

訴訟代理人 黃柏嘉律師

王秉信律師

被告 王世樑

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 李智維律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年6月18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：

(一)兩造於民國112年9月18日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告買受被告所有坐落臺中市○○區○○○段0000地號土地應有部分24920分之155，及其上之同段8274建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路00號8樓之1，下稱系爭房屋；就上開房地合稱系爭房地），價金新臺幣（下同）1280萬元。

(二)詎原告於112年11月15日取得系爭房屋，於同年11月28日由統包廠商拆除既有裝潢後，始發現系爭房屋內部多處存有如附表所示漏水、壁癌、磁磚掉落等物之瑕疵情形，經原告委請粘輪軒有限公司（下稱粘輪軒公司）就修繕金額進行修繕，共花費金額62萬2500元。因依民法第360條規定及系爭買賣契約書第9條第5項約定，系爭房地欠缺出賣人所保證之品質時，出賣人應負瑕疵擔保之責，買受人得依約向出賣人請求損害賠償，原告爰依上開規定及約定，請求被告賠償原告因修復所需費用62萬2500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語。

01 (三)並聲明：1. 被告應給付原告62萬2500元，及自起訴狀繕本送
02 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；2. 願供
03 擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)兩造係於112年4月7日共同確認系爭房地交屋前之現況為
06 「無壁癌、無水痕、無滲漏水情形」後，始於同年9月18日
07 簽訂系爭契約，並於同年11月15日依兩造確認之房屋現況完
08 成點交，被告否認有原告主張之瑕疵。

09 (二)縱認系爭房屋有原告所指之瑕疵，然系爭房地自點交後即為
10 原告所占有使用，原告自承取得系爭房屋後委請工人拆除既
11 有裝潢，則原告所稱壁癌、漏水等瑕疵恐為交屋後原告管理
12 不善抑或委請工人施工不慎所致，被告自無須依系爭契約第
13 9條第5項之規定負瑕疵擔保責任。再者，原告均未指明何處
14 發生漏水及壁癌，亦未證明其所指之瑕疵發生於交屋前，均
15 難認原告主張施作之項目與原告所指之瑕疵有關等語，資為
16 抗辯。

17 (三)並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利判決，願供擔保請准
18 免為假執行。

19 三、不爭執事項（見本院卷第148頁）：

20 (一)兩造於112年9月18日簽訂系爭契約，約定由原告向被告買受
21 系爭房地，買賣總價1280萬元。

22 (二)原告就系爭契約買賣價金均已支付完畢。

23 (三)原告於112年11月9日以系爭契約為原因，自被告受移轉登記
24 取得系爭房地所有權。

25 (四)兩造於112年11月15日就系爭房地辦理交屋完畢。

26 四、本院之判斷：

27 (一)按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
28 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第36
29 0條前段定有明文。又，系爭契約第9條第5項約定：「賣方
30 保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜
31 裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如

01 有上述情事，除本契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責
02 任。」（見本院卷第20頁）。

03 (二)依上開約定，原告須主張並舉證，被告所交付予原告之房
04 屋，有欠缺被告所保證之品質情事，方得請求被告就各該瑕
05 疵負債務不履行損害賠償責任。

06 (三)查，本件首應界定被告所「保證之品質」內容為何，因系爭
07 契約第9條第5項就所謂之物之瑕疵，於括弧內特別註明，是
08 應認被告就系爭房屋所保證之品質，係指「系爭房屋於交屋
09 前不存在傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻
10 射屋」（下稱系爭保證品質），如有，則可認系爭房屋有欠
11 缺保證品質之情事。依此標準，原告主張系爭房屋有附表所
12 示之瑕疵，然其中編號2之磁磚掉落、編號3、編號5至編號
13 8、編號10，均屬磁磚掉落、油漆剝落等情況，均難認為符
14 合欠缺系爭保證品質之情形，原告自無從據以依民法第360
15 條前段、系爭契約第9條第5項，請求被告負賠償之責。

16 (四)至於就原告主張如附表編號1、編號2（天花板壁癌）、編號
17 4、編號9所示客廳、客廳陽台、廚房、客房等位置存有壁
18 癌、漏水等欠缺系爭保證品質部分：

19 1.原告提出相關現場照片為證。然，觀諸原告所提出之現場照
20 片，僅可見系爭房屋之客廳、客廳陽台、客房等處之天花板
21 及廚房牆壁，有油漆剝落、油漆色澤不均等情形（見本院卷
22 第29-31頁），尚難逕依相關照片推認系爭房屋有原告所指
23 於交屋前即存有漏水、壁癌之情形。

24 2.原告另提出粘輪軒公司開具之報價單、證人蘇暉倫之證詞為
25 證。觀諸原告提出之粘輪軒公司報價單，顯示該公司就系爭
26 房屋之主臥浴廁、浴室牆面、陽台、主臥、客房等天花板壁
27 癌進行處理，共報價62萬2500元（見本院卷第35頁）。又據
28 證人蘇暉倫到庭證稱：我是粘輪軒公司負責人，公司平時主
29 要承包的業務為老屋翻修及裝潢工程；我有室內裝修的執
30 照；我有於112年11月底左右，參與系爭房屋的裝修工程，
31 我是工程統包；原證4照片是我拍的，原本現場的裝潢都拆

除，拆除後有發現壁癌、油漆剝落、鋼筋外露鏽蝕、房間牆壁空鼓、漏水痕跡，要回報給業主，因為這些都沒有在報價的範圍內；就相關瑕疵的處理，客廳、廚房、小房間、客房、主臥室的天花板部分，於拆除天花板後，我先把油漆及壁癌部分刮除，上防水漆，重新粉刷；廚房後面是兩間浴室，廚具有受潮、發霉的現象，浴室四週牆壁重新翻修，上防水漆、貼磁磚；浴室天花板拆除後，發現鋼筋鏽蝕，先把鋼筋做止銹處理，也有上防水漆；主臥牆面剝落、空鼓，把剝落地方敲掉，直接上木板；陽台外推的裝潢拆除後，發現磁磚有掉落、漏水，我們把會漏水的水管接回去就改善了，陽台部分有上防水漆，磁磚掉落部分，因為有新的裝潢，就直接包起來；原告就上開費用共支付60幾萬元，就如原證5的報價單；我做了無數場統包工程，都是壁癌或漏水的相關處理；造成壁癌的原因是漏水，導致磁磚發霉，系爭房屋現場只有廚房與廁所共通的牆面有壁癌，我有用熱顯像儀，看到該處的牆壁有顯示潮溼的情形，其他的地方沒有發現，上開地點是廚房廚具拆除後的牆壁，其他部分都沒有，所以不是環境潮溼造成的；我們將客廳、廚房、小房間、客房、主臥室的天花板壁癌部分刮除後上防水漆之後就沒有發生壁癌的狀況，但是廚房的部分上防水漆也沒有辦法處理；這個房子純粹就是防水層破掉，用熱顯像儀就可以檢查了等語（見本院卷第186-191頁）。

3. 然，系爭房屋於交屋前是否已存有滲漏水之情事，此一事實認定涉及土木、建築等專業知識之輔助，是司法實務多係由法院囑託具有相關專業之土木技師公會、建築師公會或具有相關防水專業之協會團體進行鑑定，以輔助法院釐清相關事實。雖上開證人蘇暉倫表示其已有許多關於壁癌或漏水的處理經驗，然證人蘇暉倫自陳其係具有室內裝修執照，且其所經營之粘輪軒公司多數業務為老屋之翻修、裝修室內工程，則縱使蘇暉倫具有處理所稱壁癌、漏水之相關經驗，但對於「房屋內部是否確實發生滲漏水」、「其發生之原因」、

01 「所須修復之必要費用」等事項，仍應認蘇暉倫尚不具有相
02 關之專門技術知識，其所陳述內容至多屬於基於裝修廠商之
03 意見，而無從認為已達得輔助本院認定判斷「系爭房屋於交
04 屋前存有滲漏水」事實之程度。且，上開證人蘇暉倫所述之
05 發現壁癌、檢測漏水、修復壁癌之過程，被告均未參與，蘇
06 暉倫亦未留存任何可供檢驗核實之數據、圖面、資料，被告
07 實無從對於證人蘇暉倫所認知之當時狀況為具體回應、提出
08 意見反駁，就被告之訴訟防禦權保障而言，亦不宜採認上開
09 蘇暉倫之證述為有利於原告之認定。

10 4.基上，原告並未舉證系爭房屋於交屋前就附表編號1、編號2
11 （天花板壁癌）、編號4、編號9所示客廳、客廳陽台、廚
12 房、客房等位置，存有壁癌、漏水等欠缺系爭保證品質情
13 形，則原告依民法第360條前段、系爭契約第9條第5項，請
14 求被告負損害賠償責任，自屬無據。

15 五、綜上所述，原告依民法第360條規定及系爭契約第9條第5項
16 約定，請求被告給付62萬2500元，及自起訴狀繕本送達翌日
17 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應
18 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應
19 併予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
21 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論
22 駁，附此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日
25 民事第五庭 法 官 潘怡學

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
28 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日
30 書記官 賴玉真

01 附表：

02

編號	所在位置	瑕疵情形	證據出處
1	客廳	天花板疑似壁癌	原證4照片1
2	客廳陽台	多處磁磚掉落、天花板壁癌	原證4照片4、13
3	廚房	天花板油漆剝落	原證4照片2
4	廚房	廚具拆除後發現壁癌	原證4照片3
5	主臥室	牆面油漆破損剝落	原證4照片5
6	主臥室	天花板油漆剝落	原證4照片9
7	主臥室廁所	天花板鋼筋鏽蝕	原證4照片10、12
8	小間客房	油漆剝落	原證4照片6
9	客房	天花板壁癌	原證4照片7、8
10	陽台	多處磁磚掉落	原證4照片11