

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中訴字第13號

原告 黃文生

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 許立功律師

楊承頤律師

被告 王堃宇即王志銘

訴訟代理人 林孟毅律師

複代理人 陳奕安律師

訴訟代理人 鄭伊純律師

複代理人 陳奕安律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國110年12月2日言詞辯論終結，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

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，但請求基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1項第2款、第3款及第7款分別定有明文。本件原告於起訴時，原聲明第1項係請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）444,218元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第17頁），嗣原告於民國109年4月28日具狀將聲明變更為：「被告應給付原告784,668元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第239頁），本院審酌變更之訴與原起訴之請求基礎事實同一，均與系爭房屋之滲漏水問題相涉，於訴訟紛爭解決一次性之立法意旨無違，是與首揭法條規定，並無不合，應予准許。

01 二、又按，關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以
02 下者，適用本章所定之簡易程序；第二項之訴訟，如案情繁
03 雜或其訴訟標的金額或價額逾第一項所定額數十倍以上者，
04 法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法
05 官繼續審理，民事訴訟法第427條第1項、第2項第4款、第5
06 項分別定有明文。再按因訴之變更、追加或提起反訴，致其
07 訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除
08 當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴
09 訟程序，並由原法官繼續審理。前項情形，被告不抗辯而為
10 本案之言詞辯論者，視為已有適用簡易程序之合意，民事訴
11 訟法第435條定有明文。經查，本件原告於109年4月28日具
12 狀變更聲明，本件訴訟標的金額已逾50萬元，且本件並非屬
13 民事訴訟法第427條第2項之範圍，兩造既均同意改行通常訴
14 訟程序（見本院卷第633頁），本院爰依職權就本件改行通
15 常程序，併予敘明。

16 貳、實體部分：

17 一、原告主張：

18 (一)於108年3月13日，原告以總價31,780,000元向被告購買其所
19 有之台中市○區○○○○段000地號土地(權利範圍 302/100
20 00，下稱系爭土地)，及坐落於其上之同段 8303建號、門牌
21 號碼臺中市○區○○路00號5樓之建物(權利範圍 1/1，下稱
22 系爭建物)」(下合稱系爭房地)，雙方並簽立買賣契約書
23 (下稱系爭契約)。被告於系爭契約「第九條、擔保責任」之
24 「五」中，向原告保證「本買賣標的物於交屋前無存在物之
25 瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、
26 輻射屋…等瑕疵）如有上述情事，除本契約另有約定外，乙
27 方應負瑕疵擔保責任。」，且被告更於系爭契約之附件即標
28 的物現況說明書中，就「建物現況是否有滲漏水情形」一欄
29 勾選「否」，再三保證系爭建物並無滲漏水之瑕疵。執料，
30 於交屋後之108年6月中旬，原告竟發現系爭建物之「西側陽
31 台即A01、A02、A03、A04 戶部分」、「東側加蓋露台即 B1

01 0戶部分」，以及天花板、牆壁、地板均出現滲漏水之情
02 事，且就「東側加蓋露台即B10戶部分」，更因漏水情況嚴
03 重致天花板毀損，並致該戶承租房客搬離。系爭建物因未達
04 系爭契約內容所載應具備之價值、效用或品質，並系爭建物
05 之消防設備未符合法規標準，致原告受有系爭建物滲漏水之瑕
06 疵、交易價值貶損等相關損害。本件系爭建物就前述損害，
07 如需修復達至系爭契約內容所約定之品質，經原告委請相關
08 工程行及消防公司依其專業所提出如欲修復之費用估算，分
09 述如下：

- 10 1. 熙美工程行部分：系爭建物滲漏水瑕疵修補工法費用、工程
11 保險費用、因滲漏水瑕疵致B10屋內家具設備等損壞之賠
12 償、B10房間因滲漏水瑕疵自108年7月起至109年5月無法出
13 租之費用，計360,000元。
- 14 2. 綠設室內裝修工程部分：A01-A04、B10房間室內裝修設備損
15 害之修繕及裝潢工程等項目，計64,500元。
- 16 3. 欣成消防有限公司部分：系爭建物之消防設備未符合法規標準
17 ，應置換並申報檢驗之相關費用。108年8月14日撤水頭延伸
18 之請款單列載64,800元、消防申報費用及置換設備之請款單
19 費用列載19,450元、109年3月4日新設火警探測器請款單之
20 費用列載20,000元整，共計104,250元。
- 21 4. 交易價值貶損部分：依系爭建物產權之計算，爰依民事訴訟
22 法第244條第1項之規定，暫以每坪交易價值減損1,000元為本
23 件最低交易損失金額之主張，（255.918x1,000元=255,918
24 元）
- 25 5. 承前，各項損害請求賠償金額共計784,668元整【360,000+
26 64,500+104,250 +255,918=784,668）
- 27 6. 又系爭契約係委由宸炘地產有限公司、劉文章居中媒介議
28 價，因宸炘地產有限公司、劉文章未仔細檢查系爭建物之實
29 際狀況，系爭建物有諸多標的物現況說明書未記載之前開漏
30 水瑕疵，造成原告受有前開損害，宸炘地產有限公司、劉文
31 章與被告間應為不真正連帶債務關係，而宸炘地產有限公

01 司、劉文章雖於109年1月14日與原告調解成立（108年度中
02 司簡調字第1102號，見本院卷第175頁），然此並未使被告
03 免其責任。

- 04 7. 綜上，原告因系爭建物存有滲漏水及未符合消防法規標準之
05 瑕疵而受有上開損害，爰依法提起本訴訟等語。並聲明：(1)
06 被告應給付原告784,668元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
07 清償日止，按年息5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假
08 執行。(3)訴訟費用由被告負擔。

09 (二)對被告答辯之陳述：

- 10 1. 熙美工程行估價單（見本院卷第243頁）係就系爭建物外牆
11 防水工程估價，因該業者先前亦承攬同建物大樓不同樓層之
12 漏水修補工程，故原告委請該業者評估系爭建物滲漏水情
13 形，所開具修補滲漏水之估價費用僅作為修補預估，且有關
14 工程保險費用乃因系爭建物位於5樓，就外牆修補需以機械
15 吊車吊掛方式進行，蓋職業安全相關法規對於提供勞務之員
16 工有投保相關保險之必要。查系爭建物因漏水導致B10屋內
17 之天花板、床座、彈簧床、冷氣遙控器及電視等損壞，而本
18 件彈簧床損害額係以一般最基本市價約3,000元估算，冷氣
19 遙控器及電視亦因房間滲漏水而毀損，故分別請求5,00元及
20 6,500元。而該工程估價單上載有工程施做以外之費用，乃
21 係因本件起訴後，應仲介公司之要求將所有損失費用列於單
22 據上，一併就漏水瑕疵所生損害金額和解。而參證人許家凰
23 於110年8月10日之證述：「約107年多，颱風天還是下雨天
24 ，我一回家發現床整個都是水，我趕快通知房東處理，她們
25 才發現的，她們查了之後有要處理但是無法處理，後來就
26 換了一個新的房間給我。」、「她們有派水電工去看，天花
27 板有拆下來，但是發現一直在滴水…」、「後來我換房間以
28 後就沒有再發現漏水，然後我原本的房間變成儲藏室。我現
29 在的B07是從B10換過來的，我住B07到現在都很OK。」（
30 見本院卷第559頁）；另參證人許育菘於110年8月10日之證
31 述：「我印象中是有一間房客有同意我們進去看，這一次是

我自己一個人去看而已，時間是在簽約前，我看的狀況是正常屋況，沒有漏水的情形」、「(問：你剛才所謂正常屋況是天花板及廁所都施作完畢了而且有隔間了嗎?)是的。」(見本院卷第551、552頁)可知，系爭建物滲漏水情況於109年4月交屋後，經房客反應始知滲漏水情況先前已曾多次向前屋主即被告反應，然均未獲處理，由原告了解此情形後即與修補工程行、室內設計裝修工程業者聯繫，經專業人員現場勘查，認為系爭建物滲漏水情況嚴重，然該屋內尚有輕鋼架天花板設計，於修補工程進行前需全數拆除，始得有效知悉漏水情況，其施作有必要性。而本件修補工程進行前，系爭建物內之輕鋼架鋼條、天花板矽酸鈣板拆除，需委由專業人員進行，此拆除後之廢材、廢料，係屬廢棄物清理法及相關環保法規所規範管制之廢棄物，並非可任意丟棄，是以本件拆除工程中有關「拆除搬運」、「拆除清運」費用主張並非無理由；又暗架天花板平釘、木檢修孔及炊燈等費用請求，係因被告未據實告知房屋滲漏水情況嚴重致生拆除費用及整修回復費用，原告因修補拆除工程而生損害，據此請求係有理由。

2. 系爭建物發生漏水時點發生在交屋前，此有下列證據可資證明：

(1)證人賴宥臻於110年8月10日之證述（見本院卷第555頁）：

「(問：你是不是住在臺中市○區○○路00號5樓B11，時間多久?)從105年12月或106年承租住到現在」、「(問：你從住進來到現在，有無發現承租的房子有任何狀況?)有，住進來大約三個月至半年，門打開的後面我有改大的置物箱、鞋櫃，我置物箱是厚的紙箱吸滿了水，鞋櫃是木頭也吸了水，後來發現的時候，吸滿的水流出來了，我發現地板有水，後來查出來是我門後面的牆有滲水，而門後面的牆剛好是隔壁的浴室，我很生氣，有跟房東(品品)說，他們也就是看一下，品品實在很會拖，連買一個沙發也很不公道，我只知道要聯絡品品。」、「(問：後來有沒有處理好漏水問

01 題?從你住進去三個月到半年有漏水，到現在都沒有處理好
02 嗎?)是現在這位房東盧先生幫我們處理的，我有問題都是
03 跟盧先生聯絡。我之前是把家具墊高以免泡水，地板則是用
04 布吸。」

05 (2)證人許家凰於110年8月10日之證述(見本院卷第559頁)：

06 「(問:你租賃期間有沒有發現任何屋況有問題的情形?)
07 天花板會有水漬，還沒有到滴下來，但是我床墊上有一點點
08 」、「(問:你剛剛所述狀況是何時發生，後來有無改善?)
09)約107年，颱風天還是下雨天，我一回家發現床整個都是
10 水，我趕快通知房東處理，他們才發現的，她們查了之後有
11 要處理但是無法處理，後來就換了一個新的房間給我。她們
12 有派水電工去看，天花板有拆下來，但是發現一直在滴水，
13 而且那幾天一直在下雨，我們是五樓，樓上還有住人，後來
14 我換房間以後就沒有再發現漏水，然後我原本的房間變成儲
15 藏室。我現在的 B07 是從B10 換過來的，我住B07到現在都
16 很OK。」。

17 (3)審諸上開證內容，均可證明漏水瑕疵均於105年至107年間即
18 已存在，故漏水之瑕疵係發生於000年0月房屋交付前，應無
19 疑義。

20 3. 按內政部台內營字第1070803969號函釋，任一樓層分間為六
21 個以上始用單位，已屬建築法第5條所稱供公眾使用之建物
22 ；又按消防法規對於變更原本建物使用類組H-1類組(供特定
23 人短期住宿的場所)，有關防火等各項性能必須提升到公眾
24 建物標準，包括隔間建材應使用不燃材料，防火避難設施及
25 設備安全標準檢查面積300平方公尺(約90.75坪)以上每兩年
26 定期申報、未達300平方公尺則四年申報一次；若未遵照相
27 關法規，可依建築法第91條規定開罰6萬至30萬元，嚴重時
28 可以直接拆除。本件被告於系爭建物所有權移轉前，已將該
29 建物樓層分間套房出租，故原告合理推論被告已遵守相關消
30 防法規定期報請機關為消防安全設備檢查並通過，然系爭建
31 物點交時，被告未據實告知先前已接獲消防安全檢查通知及

01 系爭建物自始無通過消防安全檢查等事項，致原告於所有權
02 移轉後，經消防局通知將執行斷水斷電之行政間接強制處分
03 故原告僅能盡速改善該消防安全缺失，並於109年6月8日
04 完成消防安全檢查合格，惟因被告於交屋前並未據實告知此
05 事項，顯然影響原告評估是否買受系爭建物之意願及房屋成
06 交價格商談空間，並致生原告改善消防安全設備所支出之損
07 害。再查，系爭建物於點交時，被告表示因該建物已有出租
08 為避免影響承租人為由，不便使原告入內查看屋內情形，
09 當日僅以口頭上講解系爭建物之狀況，是本件被告自始有意
10 阻止原告入內查看，且惡意隱匿曾有多名房客表示有滲漏水
11 之情形，於標的物現況說明書為不實記載，無得主張現況交
12 屋免責。另由證人賴宥蓁110年8月10日證述之內容：「（問
13 你住的地方就你所知有沒有消防設備？）現在有了，以前
14 沒有，盧先生接案子之後才有。」、「（問：所謂現在有的
15 消防設備是什麼東西？）比如天花板會灑水的灑水頭，我的房
16 間有兩個灑水頭」等語（見本院卷第557頁），亦可知系爭
17 建物有關消防設備安全檢查未據實告知未通過之事實；又審
18 諸證人許育崧於同日之證述：「（問：所以你們都是在走廊與
19 梯間？）陽台、走廊在看而已，房間裡面的浴室沒有辦法進去
20 」（見本院卷第551頁），亦可見系爭建物於點交時，被告
21 表示因該建物已有出租，為避免影響承租人為由，便不令原
22 告入內查看屋內情形。則本件被告自始有意阻止原告入內查
23 看，且惡意隱匿曾有多名房客表示有滲漏水之情形，於標
24 的物現況說明書為不實記載，無得主張現況交屋免責。

- 25 4. 系爭建物因被告未據實告知滲漏水情形，並於標的物現況說
26 明書中對於「建物現況是否有滲漏情形」、「是否曾在最近
27 一年內修復滲漏水」均勻選否，點交房屋當日亦刻意阻止原
28 告進屋內查看屋況，顯已影響原告評估買受系爭建物之意願
29 ；且建築買賣就標的物現況說明書中載有滲漏水情形選項，
30 並要求屋主為查核、據實說明，即可證明建物漏水情形或曾
31 發生有漏水情事，均係成屋買賣市場中重要評估事項。本件

01 房屋出現滲漏水情形嚴重，原告起訴主張漏水部分發生於陽
02 台、露臺等處，係起訴時以原告已知漏水情況嚴重區域為主
03 張，然建物交易價值貶值並無分滲漏水區域，成屋有此滲漏
04 水情況已影響將來成屋交易市場整體交易價值，並不以未來
05 是否轉讓系爭建物始得計算之，故於本案件鑑定結果前，原
06 告主張以系爭建物面積做為核算，並非無理由。

07 二、被告則以：

08 (一)原告主張被告交付之系爭建物存有滲漏水之瑕疵，被告否認
09 之：

10 1.自107年10月8日被告向前手購得系爭建物時起，迄至被告將
11 系爭建物點交予原告時止，系爭建物均「無」發生漏水情
12 形，而依據系爭契約第九條第五款約定，可知被告係就「交
13 屋前」買賣標的物無存在物之瑕疵乙節負擔保責任，故原告
14 既自承系爭建物係於「交屋後」發生漏水情事，則當「無」
15 請求被告負瑕疵負擔保責任之理甚明。而細觀系爭契約第
16 十七條「特別約定事項」記載：「屋況以現況點交」等語，
17 並經兩造手寫簽名於後，足證原告明知兩造係約定採「現
18 況」方式為點交，而本件原告主張之瑕疵均係可從外觀即辨
19 識出有無漏水損壞情事，故原告既得於交屋前及交屋時至系
20 爭建物現場查看屋況，且原告於點交時就系爭建物之現況並
21 「未」提出任何異議，則原告當不得於交屋後要求被告就交
22 屋時不存在之瑕疵負賠償責任，亦不得主張被告有何債務不
23 履行責任可言。

24 2.復依證人許育菘於110年8月10日證稱：「我印象中兩造從簽
25 約到交屋時，都沒有特別提及屋況有沒有漏水的情況」、
26 「我和林志偉和原告當時的代理人古先生，簽約之後到交屋
27 之前這段時間還有再去看過一次系爭房屋。」、「我印象中
28 是交屋後開始滲水，交屋之前沒有注意到有任何滲水的狀
29 況。」、「後面代理人是一位盧先生有去看過房屋，時間是
30 交屋前、後都有去過，盧先生簽約之前沒有去，簽約前是原
31 告的代理人古先生去看的，古先生簽約前、後都有去看過房

01 子。」、「交屋之前完全沒有意見」等語(見本院卷第550-5
02 53頁)，均足證原告於兩造簽訂系爭契約前、後，甚至於交
03 屋前、後及交屋時，均曾委人多次至系爭建物現場查看屋
04 況，且原告於點交時就系爭建物之現況並「未」提出任何異
05 議，則原告當不得於交屋後要求被告就交屋時不存在之瑕疵
06 負賠償責任，亦不得主張被告有何債務不履行責任可言。

07 3.復查，依據證人許家凰於110年8月10日證稱：「(問：現在
08 跟你聯絡的人是那位?)建設公司的接洽人盧先生，我們匯
09 房租的對象就是建設公司。」、「(問：你剛剛提到住在B10
10 有漏水情形，是在你還在和品品接洽的時候還是在跟後來
11 所謂的盧先生接洽的時候發生的?)和盧先生接洽不久之後
12 發生的。」、「(問：當時盧先生他怎麼跟你處理?)先幫我
13 檢查房子漏水問題，也請水電再來看一次，還是有問題就幫
14 我換房間。」等語(見本院卷第559-560頁)，足證B10套房發
15 生漏水情形，係於108年間交屋後由原告委託盧姓男子管理
16 時始發生。

17 4.再查，系爭建物於108年3月間買賣時為建成近23.5年之中古
18 屋，已有相當屋齡，其屋況自難與新成屋相類比，而有因時
19 間經過或自然天候因素所致耗損之可能，故原告既「未」提
20 出具體證據證明於兩造點交時(即危險移轉於買受人時)，系
21 爭建物已存在原告主張之瑕疵，亦「未」證明被告就系爭建
22 物發生漏水之原因具可歸責性，則原告當不得依民法第354
23 條、第360條規定向被告請求損害賠償。

24 5.原告固於起訴狀中主張其係於108年「6月」中旬發現滲漏水
25 情事，並以LINE對話紀錄截圖為據(見本院卷第87-123
26 頁)，然細觀該對話內容並無任何日期註記，實難認定該對
27 話時間係於6月中旬，復依原告委由律師寄發給被告之存證
28 信函(見本院卷第125-129頁)第1頁記載「交屋後之同年7
29 月中旬，本人發現該建物西側陽台部分及東側加蓋露台出現
30 漏水情況」等語，則原告究係何時發現滲漏水情事乙節，其
31 主張前後不一，原告亦未能舉證以實其說。

01 6.兩造前於109年7月11日會同鑑定人至系爭房屋現場辦理初步
02 勘驗作業，當天徵得租戶同意進入B01、B03、B05、B06、B1
03 0、B11、C03等7間臥室內勘查，發現原告所指漏水處多係緊
04 鄰外牆之天花板、窗戶等處有「乾涸」之水痕，且勘查A區
05 臥室前方陽台，發現原告所指漏水處亦係緊鄰外牆窗戶之天
06 花板等處有「乾涸」之水痕，足見本件原告所稱漏水應係系
07 爭公寓大樓外牆年久失修遇雨水滲入所致。而公寓大廈外牆
08 屬共有部分，其使用管理之責任應由管理委員會負責，故原
09 告請求被告賠償其因漏水所受損害，應無理由。

10 7.原告固引用證人賴宥蓁(B11房客)、許家凰(原B10房客)於11
11 0年8月10日之證述，主張漏水瑕疵係發生於000年0月00日房
12 屋交付前【按：108年3月13日係兩造簽立系爭契約之時間，
13 並「非」點交系爭房屋之日期】，房客已多次向前屋主即被
14 告反應，然未獲處理云云，惟被告係於107年10月23日始向
15 李姓前手買受系爭房屋，此有系爭房屋之地籍異動索引影本
16 乙份可稽（見本院卷第605頁），故證人賴宥蓁證稱其於106
17 年間發現漏水後通知房東乙情，推算時間顯係在被告買受系
18 爭房屋前所發生之情事，故被告實際上「未」曾接獲證人賴
19 宥蓁通知漏水，自然亦無從知悉或為其解決問題。至於證人
20 許家凰已明確證稱伊係與盧先生(即受原告之託管理系爭房
21 屋之人)接洽不久之後發生漏水情事，足證B10套房係於108
22 年間系爭房屋點交予原告「後」始發現漏水情事，故證人許
23 家凰稱「約107年多」通知房東處理云云，應係對年份有記
24 憶錯誤之情形。

25 8.承前，證人賴宥蓁、許家凰之證詞至多僅能證明B10、B11套
26 房浴室以外之空間有滲漏水情形，按依據證人許家凰於同日
27 證稱：「(問：所以浴室也有滲水漏水嗎?)沒有」等語(見
28 本院卷第559頁)，足證B10套房之浴室並未發生滲漏水情
29 事】，且僅憑其二人之證詞無法證明B10、B11套房浴室以外
30 之空間發生滲漏水之原因，亦無法證明系爭房屋內其他25間
31 套房浴室有無滲漏水情形。況依據證人許育菘證稱：「我印

象中是有一間房客有同意我們進去看，這一次是我自己一個人去看而已，時間是在簽約前，我看的狀況是正常屋況，沒有漏水的情形。」等語(見本院卷第551頁)、證人賴宥蓁證稱：「(問：你那時候對於那些看過的房屋，其他屋況你有印象嗎?)格局都差不多整理很乾淨」等語(見本院卷第556頁)、證人許家凰證稱：「我換房間以後就沒有再發現漏水…我住B07到現在都很OK」等語(見本院卷第559頁)，均足證系爭房屋內之其他套房並「無」滲漏水情事。

9.原告固提出系爭建物套房浴室照片，主張B12套房浴室用水會滲漏至B11(見本院卷第359-417頁)，及提出修繕漏水報價單據(見本院卷第631頁)，主張於108年6月系爭建物內27間套房之浴室均有滲漏水至臥房之情事，且稱伊於108年3月13日買受後，即有房客反應浴室漏水情形嚴重，向原屋主多次反應未見修繕，被告並未告知上開情形，致原告受有財產上損害，故據此請求漏水瑕疵賠償云云，惟被告否認之。經查，原告於起訴前、起訴時均僅主張系爭建物之陽台、露台部分發生漏水云云，嗣於109年8月24日(距離點交日已逾一年餘)始具狀主張27間套房之浴室均有滲漏水情事云云，則原告所謂浴室有滲漏水乙情是否於兩造點交時已存在之瑕疵，顯非無疑。蓋倘原告於108年3月13日買受後，即有房客向其反應浴室漏水情形嚴重，則依常情，原告於108年9月間委請律師發函予被告或於108年12月間提起本件訴訟時，豈可能毫未提及浴室漏水情事並請求賠償？況細觀系爭建物套房之照片(見本院卷第359-415頁)可知，原告所謂浴室發生滲漏水處均係浴室門框下緣處，依常情推斷應係浴室門框下緣處之壁紙或牆壁油漆長期接觸浴室潮濕水氣所致，而「非」系爭建物之管線或防水層有何瑕疵致發生漏水，故原告以原證20修繕漏水報價單據主張27間套房浴室均須進行修繕，且修繕工程內容為拆除地板、施作地板防水云云，應無理由。

10.末查，原告於起訴狀中主張被告與宸炘地產有限公司、劉文

01 章間為不真正連帶債務關係云云，惟倘原告之主張有理由，
02 不真正連帶債務人宸炘地產有限公司、劉文章因調解成立而
03 給付原告88,000元，既已滿足原告債權之一部，當生絕對清
04 償效力，則原告就已受償部分自不得再向被告請求清償。

05 (二)原告所提熙美工程行估價單，主張被告應賠償原告360,000
06 元云云（見本院卷第243、279頁），應屬無據：

07 經查，該估價單固記載「外牆特殊水切防水補強」、「工程
08 保險」兩項工程合計280,000元云云，然「外牆特殊水切防
09 水補強」工程之具體內容為何？有無施作之必要性？工資及材
10 料分別計算之金額若干？再者，依一般交易習慣，工程保險
11 未必由定作人投保，由承攬人自行投保並負擔保費亦非罕
12 見，故工程保險費顯「非」修復漏水之必要費用。又原告歷
13 次書狀僅主張B10住戶屋內有天花板、床座之損壞云云，全
14 「無」提及B10住戶屋內彈簧床、冷氣遙控器、電視因漏水
15 受有何種損壞，況僅憑本院卷第329-333頁之照片均「無
16 法」證明B10住戶屋內之彈簧床、冷氣遙控器、電視有因漏
17 水受損之情形。再者，B10住戶屋內彈簧床、冷氣遙控器、
18 電視之廠牌為何暨其使用年限若干？熙美工程就此部分之報
19 價係購入新品之費用抑或係修繕費用？等情，原告亦「未」
20 具體說明，故原告此部分請求顯無理由。此外，熙美工程既
21 係負責修繕漏水，何以其工程報價單之工項中竟包含B10房
22 間無法出租之損失7萬元？熙美工程向原告收取此部分工程費
23 之法律依據為何？實令人匪夷所思。由此足見熙美工程僅係
24 為配合原告於本件訴訟中之主張而開立該估價單，該份估價
25 單顯無任何參考價值可言。

26 (三)就原告提出之綠設室內裝修工程估價單（見本院卷第245、2
27 81頁），主張室內裝修設備損害之修繕及裝潢工程等項目，
28 核計64,500元云云，惟被告否認之，蓋該份估價單僅記載
29 「拆除(走廊A01~A04)(B10)」，實無從得知欲拆除何物、拆
30 除物品是否因漏水受損壞等情，且其上記載「拆除搬運」與
31 「拆除清運」兩項工程有何不同，亦未見原告說明之。而原

告固主張系爭建物滲漏水情況於109年交屋後，經房客反應始知滲漏水情況先前已曾多次向被告反應而未獲處理，而修補工程進行前，系爭建物內之輕鋼架鋼條、天花板矽酸鈣板須全數拆除，並依相關環保法規清運廢棄物，而暗架天花板平釘、木檢修孔及炭燈等費用，係因被告未據實告知房屋滲漏水情況嚴重，致生拆除費用及整修回復費用云云，惟被告否認之，蓋原告迄今「未」舉證證明交屋前已有漏水情事，且亦「未」舉證證明為修復漏水有全數拆除輕鋼架鋼條、天花板矽酸鈣板之必要性，故原告請求賠償此部分費用，亦無理由。

(四)原告雖提出欣成消防有限公司請款單（見本院卷第247-251、283-287頁），主張系爭建物之消防設備未符合法規標準，應置換並申報檢驗之相關費用，108年8月14日撤水頭延伸之請款單列載64,800元、消防申報費用及置換設備之請款單費用列載19,450元、109年3月4日新設火警探測器請款單之費用列載20,000元，共計104,250元云云，惟被告否認之，蓋原告並「未」提出任何具體證據證明點交時，系爭建物之消防設備有何於法不符致無法使用系爭建物之情形，且自點交日起，原告即承受原有租約將系爭建物繼續出租予第三人使用迄今，並「無」減少或滅失系爭建物之通常效用，由此可知消防設備是否符合法規與系爭建物本身結構或主體有無瑕疵乙節無涉。又綜觀系爭契約全文，可知兩造係約定採「現況」方式為點交，被告並「無」保證消防設備須符合法規，而原告既於點交前從外觀即可查知系爭建物內之消防設備設置情形，且於點交時就此部分「未」表示任何異議，當不得事後再據此主張受有何種損害。另就此部分原告之請求權基礎為何，亦未見原告具體敘明之，其請求顯無依據。

(五)原告主張系爭建物點交時，被告未據實告知先前已接獲消防安全檢查通知，及系爭建物自始無通過消防安全檢查等事項，致生原告改善消防安全設備所支出之損害云云，被告否認之：

01 經查，兩造係約定採「現況」方式為點交，被告並「無」保
02 證消防設備符合法規，而原告既於點交前從外觀即可查知系
03 爭建物內之消防設備設置情形，且於點交時就此部分「未」
04 表示任何異議，當不得事後再據此主張受有何種損害。細觀
05 原告提出之主管機關函釋內容，主要係要求供公眾使用之建
06 築物應使用不燃或耐燃達一定等級之材料等語，然依據欣成
07 消防有限公司請款單所載品項，可知原告係購買方向燈、照
08 明燈、滅火器換藥、滅火器放置盒、火警探測器、撒水頭等
09 消防安全設備，顯然與上開函釋要求特定建材乙情「無
10 關」，由此可證系爭建物本身結構、主體或建材並「無」存
11 在瑕疵致原告無法使用系爭建物。據悉系爭建物之實際買受
12 人為澄錡建設股份有限公司，而原告乃澄錡建設股份有限公
13 司股東兼監察人，此觀買賣契約書第十七條「特別約定事
14 項」下方有蓋印「澄錡建設股份有限公司」之大小章，且消
15 防安全檢查合格證明申請表亦係以「澄錡建設股份有限公
16 司」擔任申請人，甚至系爭建物辦理移轉登記時之所有權登
17 記名義人亦為「澄錡建設股份有限公司」，均足證之。復觀
18 澄錡建設股份有限公司所營事業既包含室內裝潢、室內相關
19 建築工程、住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業，足見澄
20 錡建設股份有限公司理當對於相關建築法規甚為熟悉，則澄
21 錡建設股份有限公司及原告於購買系爭建物前既已知悉系爭
22 建物係隔間做為套房出租使用，當可預期將來須定期更新消
23 防安全設備、定期申報消防安全檢查，並據此評估伊是否購
24 買系爭建物暨其成交價格，故原告於點交後購買消防安全設
25 備所支出之費用及消防申報費用，均本屬原告應自行支出之
26 費用，而「非」屬系爭建物存有何種瑕疵所造成之損害，當
27 不得據此向被告請求賠償。況依據證人賴宥蓁於110年8月10
28 日證稱：「(問：你剛剛說盧先生接管之前沒有消防設備這
29 句話，是指沒有哪些設備?)單指沒有灑水頭，但盧先生接
30 管之前有紅色消防栓滅火器等東西。」等語(見本院卷第557
31 頁)，可證標的物現況說明書中勾選有消防設施乙節，尚與

01 實情相符，至於原告購買之燈具、滅火器本即屬有使用期限
02 而應定期更換之消耗品，故原告於點交後購買消防安全設備
03 所支出之費用及消防申報費用，均本屬原告應自行支出之費
04 用，而「非」屬系爭建物存有何種瑕疵所造成之損害，當不
05 得據此向被告請求賠償。

06 (六)原告固主張系爭建物於點交時，被告表示因該建物已有出
07 租，為避免影響承租人為由，不便使原告入內查看屋內情
08 形，當日僅以口頭上講解系爭建物之狀況，被告自始有意阻
09 止原告入內查看，且惡意隱匿曾有多名房客表示有滲漏水之
10 情形，於標的物現況說明書為不實記載，不得主張現況交屋
11 免責云云，惟被告否認之，蓋被告就系爭建物係委託仲介公
12 司即永慶不動產進行銷售，不論係簽定買賣契約前之帶看
13 屋、價格磋商、與地政機關或銀行往來之行政流程，抑或係
14 交屋日之點交相關事宜，均係由仲介公司協助被告依約完
15 成，故被告並「無」阻止原告看屋或隱匿屋況等情形可言。
16 再者，本件之實際買受人澄錡建設股份有限公司及原告既係
17 以住宅及大樓開發租售、不動產買賣等為營業，自當於簽約
18 購買系爭建物前，對於系爭建物之屋況、周遭機能環境、目
19 前使用情形、現況交屋之利弊等情均已為詳盡之調查與評
20 估，且對於不動產之交易習慣亦甚為熟稔，當「無」可能在
21 未確認系爭建物之屋況前即同意以現況交屋。況原告於起訴
22 前主張有漏水之西側陽台係走道，屬系爭建物之公共空間
23 (見本院卷第85頁)，根本無須進入租客之套房內即可以肉
24 眼觀察、辨識西側陽台之屋況，故原告主張伊遭阻止進屋查
25 看屋況而影響評估買受系爭建物之意願云云，顯非屬實。

26 (七)原告固主張以每坪交易價值減損1,000元計算，系爭建物面
27 積(涵蓋社區共同使用部分持分)共計846.010平方公尺，約
28 相當255.918坪，請求交易價值減損255,918元云云，惟被告
29 否認之，蓋原告並「未」提出具體證據證明每坪交易價值減
30 損1,000元之依據為何，且依原告主張系爭建物僅陽台、露
31 台之附屬建物、天花板、牆壁、地板、各房間浴室(見本院

卷第85、276、342頁)發生漏水情事，其餘部分均無瑕疵而可正常使用，然原告竟以系爭建物之全部面積計算交易價值減損，顯非合理。況原告未來是否會轉讓系爭建物，乃不確定，自不能謂系爭建物之交易價值已有減損，據此請求被告預先賠償其交易價值損失云云，故原告此部分請求應無理由等語，資為抗辯。

(八)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請駁回。2. 訴訟費用由原告負擔。3. 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)原告主張伊於108年3月13日向被告購買系爭房地，雙方並簽立系爭契約，而系爭建物之「西側陽台」、「A01、A02、A03、A04戶部分」、「東側加蓋露台即B10戶部分」以及系爭建物內浴室、天花板、牆壁、地板均存有系爭契約未記載之滲漏水瑕疵及消防設備未符合法規標準，導致原告受有修復滲漏水360,000元、室內裝修64,500元、增設消防設備104,250元，及交易價值貶值255,918元，共計784,668元之損害，有所提出系爭房地謄本、一般委託銷售契約書、買賣契約書、系爭建物平面圖、Line對話記錄之滲漏水照片、熙美工程估價單、綠設室內裝修工程估價單、欣成消防有限公司請款單為證（見本院卷第33-123、243-251、279-287頁），被告對系爭房地之買賣交易並未爭執，堪認屬實；惟被告就原告主張系爭建物存有系爭契約未記載之滲漏水瑕疵及消防設備未符合法規標準影響通常使用等部分，被告則否認在卷，並以前揭情詞置辯，是本院應審究者為：1.系爭建物之滲漏水瑕疵是否於原告買受前即存在？2.被告應否負損害賠償責任？3.就系爭建物之消防設備未符合法規標準，原告請求被告應負賠償責任是否有理由？茲分述如下：

(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，民事訴訟法第277條本文設有規定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以

01 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
02 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
03 法院17年上字第917號判例意旨參照）。換言之，損害賠償
04 之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間有
05 相當因果關係為其成立要件，故原告所主張損害賠償之債，
06 如不合於此項成立要件，即難謂有損害賠償請求權存在（最
07 高法院48年臺上字第481號民事判例意旨參照）。

08 (三)無從證明原告買受系爭建物前，系爭建物即存有滲漏水之瑕
09 疵。

10 1. 經查，證人許家鳳即原B10住戶於本院110年8月10日到庭證
11 述：「（問：你之前租屋的時候是跟那個房東簽約？）是一
12 個品品，是女生。」、「（問：106年到現在有換過房東
13 嗎？）沒有。」、「（問：現在跟你聯絡的人是那位？）建設
14 公司的接洽人盧先生，我們匯房租的對象就是建設公
15 司。」、「（問：你剛剛提到住在B10 有漏水情形，是在你
16 還在和品品接洽的 時候還是是在跟後來所謂的盧先生接洽
17 的時候發生的？）和盧先生接洽不久之後發生的。」等語
18 （見本院卷第559-560頁），可知原告稱B10戶漏水部分乃存
19 於被告交屋之前等語，與實情不符，應係被告交屋後、由原
20 告方面之房東盧先生接手後，B10戶始發生漏水之情事甚
21 明，原告此一部分之主張應屬無據。

22 2. 證人賴宥蓁即B11住戶於本院110年8月10日到庭證述：
23 「（問：你是不是住在臺中市○區○○路00號5樓B11，時間
24 多久？）從105年12月或106年承租住到現在。」、「（問：
25 你從住進來到現在，有無發現承租的房子有任何狀況？）
26 有，住進來大約三個月至半年，門打開的後面我有放大的置
27 物箱、鞋櫃，我置物箱是厚的紙箱吸滿了水，鞋櫃是木頭也
28 吸滿了水，後來發現的時候，吸滿的水流出來了，我發現地
29 板有水，後來查出來是我們後面的牆有滲水，而門後面的牆
30 剛好是隔壁的浴室，我很生氣，有跟房東(品品)說，他們也
31 就是看一下，品品實在很會拖，連買一個沙發也很不公平道

我只知道要聯絡品品。」、「（問：從你住進去三個月到半年有漏水，到現在都沒有處理好嗎？）是現在這位房東盧先生幫我們處理的，我有問題都是跟盧先生聯絡。我之前是把家具墊高以免泡水，地板則是用布吸。」等語（本院卷第554-558頁），足見證人賴宥蓁於106年間承租之B11房間，門打開後之後面的牆，即有滲漏水之情事，然被告係於107年10月向李姓前手購買系爭房屋，有系爭房屋之地籍異動索引影本在卷可稽（見本院卷第605頁），證人賴宥蓁既僅就此事連絡過「品品」，即被告107年10月買受系爭建物前之系爭建物管理者，與被告108年3月出售系爭建物後之系爭建物管理者「盧先生」，並未曾與被告聯繫過，是而，衡情被告對於前揭B11套房滲漏水情事，應屬未知，因為未知，自然無從告知原告，亦無從協助證人賴宥蓁進行處理事宜。其次，觀諸證人賴宥蓁當庭以鉛筆於系爭建物平面圖標示居住之房間位置（見本院卷第343頁），可知該房間大門後面之牆壁，並非鄰近房間B12套房之浴室，是證人賴宥蓁證稱：門後面的牆即為隔壁之浴室等語，應屬臆測，與實情不符，不足採信，B11套房門後牆壁之滲漏水情況究係何因素所導致，猶屬未明，尚難論斷。況依原告所提之B11、B12套房照片觀之（見本院卷第417頁），其水痕均屬乾涸狀態，核與兩造109年7月11日會同台中土木技師公會人員至現場初勘，得悉B11、B10套房內緊鄰外牆之天花板、窗戶等處，有乾涸之水痕一情，大致相符（見本院卷第345頁），可見B11之牆壁滲漏水，亦恐與公寓大樓外牆共有部分長久失修非無關聯。證人賴宥蓁上開所謂之漏水情形，是否為隔壁房間之浴室滲漏所導致，確屬有疑，又原告主張交屋前，系爭建物B11套房即存有前開牆壁滲漏水之瑕疵，縱使屬實，該等瑕疵亦非被告交屋時所知悉，業於前述，且未必應屬被告承擔之修繕、賠償責任甚顯。

3. 原告除主張東側露臺附屬建物即B10套房外（已於前述），另主張西側陽台有滲漏水之情事，然依原告所提之系爭建物

01 平面圖觀之（見本院卷第85頁），西側陽台滲漏水處並非為
02 在套房內部，而係公共空間，當初原告既曾委由不同人員迭
03 次前往系爭建物查看，經證人許育菘於110年8月10日證稱：
04 「我印象中兩造從簽約到交屋時，都沒有特別提及屋況有沒有
05 漏水的情況」、「我和林志偉和原告當時的代理人古先生，
06 簽約之後到交屋之前這段時間還有再去看過一次系爭房屋。」
07 「我印象中是交屋後開始滲水，交屋之前沒有注意到有任何滲
08 水的狀況。」、「後面代理人是一位盧先生有去看過房屋，時間
09 是交屋前、後都有去過，盧先生簽約之前沒有去，簽約前是原告
10 的代理人古先生去看的，古先生簽約前、後都有去看過房子。」
11 「交屋之前完全沒有意見」等語明確（見本院卷第550-553頁），
12 則衡情應無難以肉眼發現、一目了然察覺之理。被告當時就系
13 爭建物係委託仲介公司即永慶不動產進行銷售，不論係簽定買賣
14 契約前之帶看屋、價格磋商、與地政機關或銀行往來之行政流程，
15 抑或係交屋日之點交相關事宜，均係由仲介公司協助被告依約完
16 成，故依理被告並「無」阻止原告看屋或隱匿屋況等情形之可能。
17 再者，本件實際買受人即原告買售後登記為系爭房地所有人之
18 澄錡建設股份有限公司，有商工登記公示資料查詢服務、地籍異
19 動索引影本在卷可佐（見本院卷第63、485-489頁），該公司既
20 係以住宅及大樓開發租售、不動產買賣等為營業，身為前開公司
21 股東兼監察人之原告，自當於簽約購買系爭建物前，對於系爭
22 建物之屋況、周遭機能環境、目前使用情形、現況交屋之利弊等
23 情均已為詳盡之調查與評估，且對於不動產之交易習慣亦甚為熟
24 稔，當「無」可能在未確認系爭建物之屋況前即同意以現況交屋。
25 是原告主張交屋前，西側陽台有滲漏水之情，要難認定。

- 28 4. 至系爭建物A01-A04、B01-B15、C01-C08套房浴室之照片，
29 雖經原告陳報在卷（見本院卷第359-415頁），然原告於起
30 訴前、起訴時均僅主張系爭建物之陽台、露台部分及天花板、
31 牆壁、地板發生漏水云云（見本院卷第85、276頁），

嗣於109年8月24日(距離點交日已逾一年餘)始具狀主張27間套房之浴室均有滲漏水情事云云(見本院卷第341、342頁),則原告所謂浴室有滲漏水情事是否於兩造點交時已存在之瑕疵,顯非無疑。蓋倘原告於108年3月13日買受、108年4月30日交屋(見本院卷第49頁)後,即有房客向其反應浴室漏水情形嚴重,則依常情,原告於108年9月間委請律師發函予被告、或於108年12月間提起本件訴訟時,理應均會提及,何以卻未提及浴室漏水情事並請求賠償?況審以系爭建物套房之照片(見本院卷第359-415頁)可知,原告所謂浴室發生滲漏水處均係浴室門框下緣處,依常情推斷,恐係浴室門框下緣處之壁紙或牆壁油漆長期接觸浴室潮濕水氣所致,而未必必然係系爭建物之管線或防水層有何瑕疵致發生漏水,故原告以上揭資料及修繕漏水報價單據主張27間套房浴室均須進行修繕,且修繕工程內容為拆除地板、施作地板防水云云,舉證尚有未足,應無理由。參以證人賴宥蓁、許家鳳之證詞均無從證明B10、B11套房之浴室有滲漏水情形(見本院卷第555、559頁);亦無其他證據足資證明系爭建物內其他25間套房浴室有無滲漏水情形;而證人許育菘另證稱:「我印象中是有一間房客有同意我們進去看,這一次是我自己一個人去看而已,時間是在簽約前,我看的狀況是正常屋況,沒有漏水的情形。」等語(見本院卷第551頁),益徵系爭建物內之套房並「無」原告所指浴室滲漏水情事。

(四)承上,因無從證明原告買受系爭建物前,系爭建物即存有滲漏水之瑕疵,是被告無須對原告負損害賠償責任。且原告曾於本件訴訟中,迭次申請三次鑑定,後均因故不為鑑定,最後一次亦表示係因「原告認為被告已無資力負擔訴訟所生之費用」,且「鑑定所需時間曠時費工只會造成訴訟延宕」(見本院卷第513頁),始又取消鑑定,未能舉證其所主張之事實,故其該部分之主張並無理由。

1. 原告雖提出熙美工程行估價單,主張被告應賠償原告360,000元等語(見本院卷第243、279頁),然查,因無從證明原

告買受系爭建物前，系爭建物即存有滲漏水之瑕疵，該估價單縱載有「外牆特殊水切防水補強」、「工程保險」兩項工程，亦非屬被告所應賠償之責任，況「外牆特殊水切防水補強」工程之具體內容為何？有無施作之必要性？工資及材料分別計算之金額若干？再者，依一般交易習慣，工程保險未必由定作人投保，由承攬人自行投保並負擔保費亦非罕見，故工程保險費顯「非」修復漏水之必要費用。此外，原告歷次書狀僅主張B10住戶屋內有天花板、床座之損壞云云，全「無」提及B10住戶屋內彈簧床、冷氣遙控器、電視因漏水受有何種損壞，僅憑本院卷第329-333頁之照片，亦「無法」證明B10住戶屋內之彈簧床、冷氣遙控器、電視有因漏水受損之情形，故原告此部分請求不僅難以認定屬實，且亦因無從證明原告買受系爭建物前，系爭建物即存有滲漏水之瑕疵，而均與被告無涉。再而，熙美工程既係負責修繕漏水，何以其工程報價單之工項中竟包含B10房間無法出租之損失7萬元？該等記載，顯與常情不符，要難採認，且若與系爭建物滲漏水有關，同前理由，因無從證明發生之時點在原告買受系爭建物前，是被告亦無庸負責賠償之。

2. 原告雖另提出之綠設室內裝修工程估價單（見本院卷第245、281頁），主張室內裝修設備損害之修繕及裝潢工程等項目，核計64,500元等語，惟因無從證明原告買受系爭建物前，系爭建物即存有滲漏水之瑕疵，已如前述，是該估價單所載項目，均非屬被告所應賠償之責任。況該份估價單僅記載「拆除(走廊A01~A04)(B10)」，實無從得知欲拆除何物、拆除物品是否因漏水受損壞等情，且原告亦未舉證證明為修復漏水有全數拆除輕鋼架鋼條、天花板矽酸鈣板，及整修暗架天花板平釘、木檢修孔及炭燈之必要性，故原告此部分之主張，亦難以認定為真，附此敘明。

(五)原告主張系爭建物之消防設備未符合法規標準，被告應負賠償之責，並無理由。

1. 原告雖復提出欣成消防有限公司請款單（見本院卷第247-25

01 1、283-287頁），主張系爭建物之消防設備未符合法規標準，
02 應置換並申報檢驗之相關費用，108年8月14日撒水頭延伸之
03 請款單列載64,800元、消防申報費用及置換設備之請款單費
04 用列載19,450元、109年3月4日新設火警探測器請款單之費
05 用列載20,000元，共計104,250元等語，惟自始原告並未提
06 出任何具體證據證明點交時，系爭建物之消防設備有何於法
07 不符以致無法使用系爭建物之情形，且事實上，自點交日
08 起，原告即承受原有租約將系爭建物繼續出租予第三人使用
09 迄今，就原告而言並無減少或滅失系爭建物之通常效用可
10 言，由此可知，消防設備是否符合相關法規與系爭建物本身
11 結構或主體有無瑕疵乙節實屬二事，並無相涉。又依系爭契
12 約可知，兩造係約定採「現況」方式為點交，被告並「無」
13 保證消防設備須符合法規，原告既於點交前從外觀即可查知
14 系爭建物內之消防設備設置情形，且於點交時就此部分未表
15 示任何異議，當不得事後再據此主張受有何種損害。

- 16 2. 原告雖稱消防局曾通知將執行斷水斷電之行政間接強制處分
17 等語，然綜觀全卷，未見其有提出該消防局之通知為佐，是
18 難以認定為真。其次，細觀原告提出之主管機關函釋內容
19 （見本院卷第321-325頁），主要係要求供公眾使用之建築
20 物應使用不燃或耐燃達一定等級之材料等語，然依據前開卷
21 附欣成消防有限公司請款單所載品項，可知原告係購買方向
22 燈、照明燈、滅火器換藥、滅火器放置盒、火警探測器、撒
23 水頭等消防安全設備，顯然與上開函釋要求「特定建材」乙
24 情「無關」，上揭欣成消防有限公司請款單難為有利於原告
25 主張之認定。此外，系爭建物之實際買受人為澄錡建設股份
26 有限公司，原告乃澄錡建設股份有限公司股東兼監察人，業
27 已說明、認定如前，澄錡建設股份有限公司所營事業既包含
28 室內裝潢、室內相關建築工程、住宅及大樓開發租售業、不
29 動產買賣業，足見澄錡建設股份有限公司理當對於相關建築
30 法規甚為熟悉，則澄錡建設股份有限公司及原告於購買系爭
31 建物前既已知悉系爭建物係隔間作為套房出租使用，當可預

01 期將來須定期更新消防安全設備、定期申報消防安全檢查，
02 並據此評估伊是否購買系爭建物暨其成交價格，故原告於點
03 交後購買相關消防安全設備所支出之費用及消防申報費用，
04 均本屬原告應自行支出之費用，而非屬系爭建物存有何種瑕
05 疵所造成之損害，當不得據此向被告請求賠償。

06 3. 況依據證人賴宥蓁於110年8月10日到庭證稱：「(問：你剛
07 剛說盧先生接管之前沒有消防設備這句話，是指沒有哪些設
08 備？)單指沒有灑水頭，但盧先生接管之前有紅色消防栓滅
09 火器等東西。」、「(問：只有灑水頭而已嗎？)滅火器之
10 前就有，逃生出口的警示燈我之前沒有注意有沒有。」等語
11 (見本院卷第557頁)，可證標的物現況說明書中勾選有消防
12 設施乙節，尚與實情相符，至於原告購買之燈具、滅火器本
13 即屬有使用期限而應定期更換之消耗品，亦無證據得以證明
14 被告當時未設置燈具，故原告於點交後購買消防安全設備所
15 支出之費用及消防申報費用，均本屬原告應自行支出之費
16 用，而「非」屬系爭建物存有何種瑕疵所造成之損害，當不
17 得據此向被告請求賠償。再者，依原告所提之前揭卷附欣成
18 消防有限公司請款單可知，其係於點交後4個月餘，及近1年
19 時，始分別購置如單所示之設備，倘若該等設備確如原告所
20 稱係足以影響系爭建物之使用，甚至減少或滅失原告對系爭
21 建物之通常效用，何以原告未立即購置，而延遲為之？益徵
22 恐屬應定期更換消耗品之購置無訛，且不影響系爭建物之使
23 用，本屬原告應自行支出之費用，而非屬系爭建物存有何種
24 瑕疵所造成之損害，被告毋庸就此負賠償責任。

25 四、綜上所述，原告依民法354條、第360條等法律關係，請求被
26 告給付原告784,668元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
27 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
28 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併
29 予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
31 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

03 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

04 法 官 林秉暉

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

10 書記官 王志仔