臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

113年度中小字第4801號

原　　告　陳羿伶

000000000000000000

訴訟代理人　陳進財

被　　告　謝天岳

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣69,559元，及自民國113年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

三、本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣兩造於民國113年5月3日簽訂原告為買受人、被告為出賣人、買賣標的為臺中市○○區○○段地號0000-0000號土地（權利範圍67/10000）、同區仁德段地號0000-0000號土地（權利範圍67/10000）、同區仁德段00000-000號建號（門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號2樓，下稱系爭不動產）、買賣總價金新臺幣（下同）10,399,000元之不動產買賣契約書（下稱系爭契約），原告業依系爭契約給付全部價金且取得系爭不動產所有權。嗣原告因欲將天然氣之用戶資料由被告名義變更原告，遂於113年8月中旬向欣中天然氣股份有限公司（下稱欣中公司）申請辦理，卻遭欣中公司以系爭不動產內之天然氣管線有嚴重外洩情形，故無法辦理變更；欣中公司人員更告知原告，被告自106年起陸續維修系爭不動產內之天然氣管線外洩之狀況，然最後未維修完成。再觀之原告於113年10月間向欣中公司調取系爭不

動產112年維修紀錄顯示，被告於112年4月17日亦因系爭不動產之漏氣問題向欣中公司申請維修，且最後之交代事項記載：「電聯用戶，告知管線經由中庭地板及大樓牆內才至屋內，氣體在結構內會到處亂竄，要查暗管漏氣點非常困難，重配明管是一勞永逸方式，用戶考慮中」等語，顯見兩造簽訂系爭契約時，被告即已明知系爭不動產內有瓦斯管線漏氣之問題存在且未予處理。系爭不動產內之天然氣管線外洩狀況已影響原告正常使用系爭不動產，原告請欣中公司到現場查看並報價，報價結果維修費用為69,559元。又系爭契約第五條第二款約定被告保證買賣標的無存在瑕疵，故被告應對系爭不動產之上開瑕疵負擔責任，惟經原告商請被告負擔維修費用時，被告卻不願負擔。爰依民法第360條、第359條規定、系爭契約第五條第二款約定，提起本件訴訟，並請求鈞院擇一為有利原告之認定等語。並聲明：㈠被告應給付原告69,559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；㈡原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告無任何向欣中公司報修之印象。再被告於112年4月17日並非向欣中公司申報維修，而是定期安檢。且欣中公司自106年起至113年間，約每2年會定期安檢一次；又該公司曾幾次電約被告屋內檢測時間，然因被告工作繁忙而作罷，欣中公司雖有在門口貼單提醒需進行瓦斯定期安檢，然被告不記得欣中公司有告知系爭不動產之天然氣有洩漏及需立即修繕之情事。再經被告與欣中公司人員確認，原告所指系爭不動產外洩情形，係自位在中庭之表檢測出10分鐘漏氣千分之1.4單位（概算約5至6天漏氣1度），此數據非在室內檢測出，又如屬欣中公司定義之重大瓦斯外洩，欣中公司及消防安檢均會強制處置。況兩造就系爭不動產約定於113年8月1日交屋，原告於同年7月27日付費委請專業驗屋公司進行查驗，之後提出3點缺失限期被告改善，總工程款35,000元，被告於隔日聯繫廠商處理，並於同年8月1日順利完成點交手續。原告竟於同年8月8日再告知被告欣中公司查有漏

氣狀況不予辦理過戶事宜再次求償，但被告並未違反系爭契約任何一約款。惟因系爭不動產內之瓦斯皆可正常使用，且欣中公司並無在系爭不動產內偵測到任何瓦斯漏氣之數據。參以欣中公司之用戶管線定期檢查規章，欣中公司對於瓦斯管線建議之年限為35年，而系爭不動產已32年，若被告需負擔損害賠償責任，是否應依比例賠償？再依原告提出之「欣中天然氣工程報價明細表」之修繕工法，費用甚鉅，且需經社區管理委員會及管線路徑擴及之住戶同意始可施作，故被告於113年8月8日向欣中公司派員至現場檢測之師傅請教，該師傅表示尚有另一種施作工法即在瓦斯管內灌注補漏劑，如確實達到止漏效果，經欣中公司檢測數值後未漏氣，即可向欣中公司申請過戶事宜等語，資為抗辯。

三、得心證理由：

㈠原告主張兩造於113年5月3日簽訂系爭契約，由原告向被告購買系爭不動產，總價為10,399,000元；嗣原告因欲將系爭不動產天然氣之用戶資料由被告名義變更原告，遂於113年8月間向欣中公司申請辦理，卻遭欣中公司以系爭不動產內之天然氣管線漏氣未為處理，故無法辦理變更之事實，業據原告提出系爭契約、土地所有權狀、建物所有權狀等影件為證，另有欣中公司114年1月6日114年養發字第16號函附卷可稽，故此部分事實，首堪認定。

㈡原告再主張被告早於兩造簽訂系爭契約前，即已知悉系爭不動產內之天然氣漏氣情形卻未予處理，且系爭不動產內之天然氣外洩狀況已影響原告正常使用系爭不動產，被告應負擔重新維修天然氣管線之費用等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：被告應否負重新安裝天然氣瓦斯之責任？如應負責，應負擔之金額為多少？經查：

1.觀之欣中公司114年1月6日114年養發字第16號函內容記載：「…經查臺中市○○區○○路0段000巷00號2樓於106年1月1日起至113年5月3日，本公司工作會同屋主檢測為表內管牆體內暗管漏，用戶考慮中未重新配明管…」等語，並檢附維

修紀錄為佐。上開維修紀錄復記載：

「106年11月30日：定檢員報分段測試確認內管漏（4M/1/1000）已告知用戶，…。

109年1月8日：用戶之前已漏氣未處理，用戶要求自行處理，已關錶。

109年5月4日：…謝先生，漏氣重配。

與用戶約5/5 1400前往已關表位。

109年5月5日：5/5 1400前往會同謝先生查勘後，謝先生暫不設計，已禁裝銷案。

112年4月18日：分段測試，表仍走動10分1.4/1000，謝天岳，…，住戶考慮重配管，想先找出詳細漏氣點。

電聯用戶，告知管線經由中庭地板及大樓牆內才至屋內，氣體在結構體內會到處亂竄，要查暗管漏氣點非常困難，重配明管是一勞永逸方式，用戶考慮中。」等語，

可知被告早於106年間已知悉系爭不動產內之天然氣有漏氣之情形，且與原告簽訂系爭契約前仍未為處理。是被告辯稱系爭不動產內之天然氣無漏氣等語，顯微卸責之詞，並非可採。

2.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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之瑕疵；買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者，亦同，民法第354條第1項本文、第355條第1項、第359條及第360條分別定有明文。是民法第360條，係

就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，必出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺所保證之品質時，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償（最高法院71年度台上字第208號裁判參照）。查系爭不動產之物之通常效用即為供居住使用，倘有天然瓦斯漏氣，自足影響居住之目的，而屬物之瑕疵。且天然氣管線附著於建築本體，且涉及建築物之安全，參以前揭三之㈡之1所示，系爭不動產確有天然氣漏氣情形，且於交屋前即已存在，足以減損系爭不動產之利用，依通常交易觀念，顯然不具備應有之價值、效用及品質，屬減少其通常效用之瑕疵。則被告自應以無天然氣漏氣狀況之系爭不動產交付予原告，始符債務本旨，則被告交付系爭不動產既存有前揭天然氣漏氣瑕疵存在，顯然缺少出賣人所保證之品質，原告自得依民法第360條規定，向被告請求不履行之損害賠償。

3. 復按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；又上開情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項亦定有明文。是以，原告因系爭不動產天然氣漏氣一事，請求被告負責遭拒，原告自得請求以金錢方式賠償其損害。是原告請求被告支付系爭不動產天然氣管線之修繕費用69,559元，並提出欣中公司工程報價明細表為憑，自無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依買賣瑕疵擔保等相關規定，請求被告給付69,559元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月16日起（送達證書見本院卷第53頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。原告雖聲明願

供擔保請准宣告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之諭知。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額（第一審裁判費1,000元），依民事訴訟法第436條之19第1項確定如主文第二項所示金額，並依同法第91條第3項加給利息。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　24　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳玟珍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　王素珍