

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第600號

原告 李彥蓁

訴訟代理人 鄭嘉慧律師

被告 興益發建設企業股份有限公司

法定代理人 黃清水

訴訟代理人 吳玉豐律師

被告 姜孟君

訴訟代理人 周建昌

上列當事人間請求請求減少價金等事件，經本院於民國114年12月4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) 陳明興於民國108年6月20日與第三人徐論權簽訂讓渡書，徐論權將坐落於「臺南市○○區○○里○○路○段000號19樓之5之新悅城香榭區社區E5棟19樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地、編號200號車位」之所有權讓渡予陳明興；出賣人即被告興益發建設企業股份有限公司（下稱興益發公司）於108年7月15日將系爭房屋所有權移轉登記予陳明興。陳明興於111年11月23日死亡，其繼承人為陳聿秣、陳羽萱、陳紫綸、陳肇源、陳庭蓁、李爵安等6人（下稱陳聿秣等6人）。按系爭房屋實為原告借用陳明興之名義購買，原告與陳明興就系爭房屋有借名登記契約存

01 在，因借名登記契約已終止，原告乃起訴請求陳明興之繼
02 承人陳聿秣等6人將系爭房屋移轉所有權登記予原告李彥
03 蓁，經本院以112年度訴字第789號受理後，判決陳聿秣等
04 6人應將系爭房屋移轉所有權予原告確定，並移轉所有權
05 完畢。

06 (二) 原告向被告興益發公司請求減少系爭房屋價金新臺幣(下
07 同)38萬元：

08 1. 原告入住系爭房屋後，發現牆面、天花板等多處潮濕，出
09 現滲漏水之瑕疵(原證1、2、3、4，附表1)，導致原告
10 家中家具及裝潢毀損，經原告通知被告興益發公司後，因
11 未得妥善處置，便於109年10月21日以存證信函向被告興
12 益發公司主張民法第365條之權利(原證5)。

13 附表1：

編號	瑕疵地點	證物
1.	房間A門後牆面	原證1
2.	房間B門後牆面	原證2
3.	房間B門後牆面	原證2
4.	房間C門後牆面	原證3
5.	客廳天花板	原證4

14 2. 按民法第354條第1項及第359條規定，「物之出賣人對於
15 買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人
16 時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效
17 用或契約預定效用之瑕疵。」、「買賣因物有瑕疵，而出
18 賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其
19 契約或請求減少其價金。」原告於交屋後發現系爭房屋有
20 上開瑕疵，並通知被告興益發公司改善，然被告興益發公
21 司卻認為上開瑕疵並非其工程所致，僅願回復因修繕檢視
22 作業而拆除之部分，系爭房屋之瑕疵仍未獲得解決，故原
23 告請求減少系爭房屋價金38萬元。

24 (三) 原告向被告姜孟君請求損害賠償38萬元：

01 按民法第184條第1項前段規定，「因故意或過失，不法侵
02 害他人之權利者，負損害賠償責任。」原告另發現，因樓
03 上住戶即被告姜孟君家中水管漏水問題，導致原告家中天
04 花板漏水，嚴重損壞其家具及裝潢，亦於109年10月21日
05 以存證信函通知被告姜孟君上開情形（原證6），然至今未
06 獲得圓滿處理，故原告向被告姜孟君請求38萬元損害賠
07 償。

08 （四）被告興益發公司與被告姜孟君應負不真正連帶債務給付責
09 任：

10 1.按最高法院95年度台上字第2259號民事判決，「所謂不真
11 正連帶債務，係指數債務人以單一目的，本於各別之發生
12 原因負其債務，因其中一債務之履行，他債務亦同歸消滅
13 者而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已
14 滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再
15 向他債務人請求清償」。

16 2.因原告入住系爭房屋後發現其牆面及天花板等多處有潮
17 濕、滲漏水之跡象，致使原告家具及裝潢毀損。原告通知
18 被告興益發公司解決上開瑕疵，被告興益發公司卻認為並
19 非其施工上有問題，而是原告樓上住戶即被告姜孟君家中
20 水管漏水所致，因此原告主張上開被告應負38萬元之不真
21 正連帶債務給付責任，如其中一被告已為清償，他被告則
22 於其清償範圍內同免給付責任。

23 （五）聲明：

24 1.被告興益發公司應給付原告38萬元，及自起訴狀繕本送達
25 翌日起至清償日止，依週年利率百分之5計算之利息。

26 2.被告姜孟君應給付原告38萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
27 起至清償日止，依週年利率百分之5計算之利息。

28 3.上開被告，如任一被告為給付，他被告於清償範圍內同免
29 給付責任。

30 4.訴訟費用由被告負擔。

31 5.原告願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告興益發公司抗辯：

02 (一) 系爭房屋之滲漏水原因，非關被告興益發公司之履行義
03 務，原告逕指為被告應負擔保責任之「物之瑕疵」，實非
04 合於事實之指訴，且未盡舉證之責。查：

05 1.按民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己
06 之事實者，就其事實有舉證之責任。」；另民法第354條
07 第1項所稱之瑕疵，係指「物之出賣人對於買受人，應擔
08 保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減
09 少其價值之瑕疵…通常效用或契約預定效用之瑕疵」（請
10 參最高法院103年度台上字第196號判決）；而學說上，則
11 將上開「通常效用欠缺」稱為「客觀瑕疵」；另就「契約
12 預定效用」稱為「主觀瑕疵」；但不論為「客觀瑕疵」或
13 「主觀瑕疵」，均應限於其瑕疵之發生為契約出賣人應負
14 擔者為限，非任何使用狀態中發生之損害，均得諉責於出
15 賣人；基此，本件原告既本於買受人之身分，對出賣人即
16 被告興益發公司為契約上瑕疵擔保責任之減少價金請求權
17 之主張與行使者，自當先由原告就系爭房屋滲水之事實及
18 是否為買賣契約上之物之瑕疵為舉證。

19 2.經查，系爭房屋為早於105.11.09即興建完成並取得使用
20 執照之成屋（被證1）；而陳明興則係於108.06.18經被告
21 興益發公司同意以與原契約同一條件下受讓原買受人徐論
22 權與被告間之買賣契約（被證2），原告既係與陳明興就
23 系爭房屋有借名登記契約，陳明興之繼承人並將陳明興就
24 系爭房屋買賣契約之債權轉讓原告，自當依原契約為判斷
25 買賣雙方之於買賣契約之權利義務，當無爭議；承此，原
26 告受讓債權之買賣契約為建築完成近三年之成屋，兩造對
27 契約標的物係以「現況交屋」為約定，有系爭房屋買賣契
28 約書「附件一：建物現況確認書『現況交屋』」之記載可
29 稽（被證3）；依此，兩造遂在108.07.22會驗系爭房屋，
30 經原告一一檢視房屋現況合於契約本旨及標準後，由原告
31 簽署「交屋切結書」確認系爭房屋無任何瑕疵（被證

01 4)；則依此事實，原告在108.07.22已確認系爭房屋無任
02 何應由被告興益發公司應負擔之瑕疵者，則今原告竟在遷
03 入居住一年多後之109.10.21，將其使用中所生之滲漏水
04 指為瑕疵，當不符於事實。

05 3.查，誠如上述，兩造係以「現況交屋」為履約條件之約
06 定，而原告在108.07.22已就系爭房屋為檢查確定無瑕疵
07 後，始為同意交屋之切結；則依民法第365條之規定，原
08 告自應對系爭瑕疵為被告之擔保責任為舉證；但本件原告
09 只稱系爭房屋在交屋後一年有二個多月後有滲漏云云，未
10 有任何「物之瑕疵」之舉證；則按原告在使用中所生之滲
11 漏狀況，縱為存在者，亦應只屬一客觀之「事實描述」，
12 而非對「瑕疵」已舉證；是本件原告將伊之房屋有滲漏水
13 之「客觀事實」逕解為「買受人應擔保之物之瑕疵」，實
14 有論理上之謬誤外，更未盡舉證之責。

15 (二)被告興益發公司業對原告所指稱之「滲漏水」，依出賣人
16 保固責任之範圍為修繕完成，原告指稱被告拒絕修繕，核
17 非事實：

18 1.承如前述，本件原告所指之「滲漏」情事，係發生於108.
19 07.22交屋後之109.10.21，此時間點為原告已裝潢、入住
20 後一年二月餘；依吾人經驗法則，若該屋真有應由「賣
21 方」負責之漏水瑕疵者，豈可能在入住一年多後才發生？
22 但被告興益發公司仍本企業責任，在原告通報修繕時，即
23 依保固修繕方式進行；原告起訴狀中指稱被告興益發公司
24 拒絕其修繕要求云云，既非事實，更欠公允。

25 2.查，本件原告在109年5月向被告興益發公司售服人員為牆
26 面潮濕之通報後，被告興益發公司即派員會同水電廠商多
27 次查勘，並確認及告知原告其牆面潮濕之原因，並已進行
28 修繕完成；但被告興益發公司修繕完成後，欲一併將檢測
29 及修繕之牆面復原時，竟遭原告拒絕並以原證5之存證信
30 函為不實之指述，被告興益發公司為此更在109.10.27以
31 台南地方法院郵局第1632號、109.12.30同郵局第2002號

01 存證信函回覆原告之不實指述，並檢附修繕時所查得之滲
02 漏原因之現狀照片為存函附件；依此事證，被告興益發公
03 司業為原告為保固修繕，事證俱在，原告昧於事實地稱被
04 拒絕修繕云云，實令人驚咋！

05 (三) 本件滲漏之原因，非關被告興益發公司：

06 1. 原告以附表1主張有五處滲漏點，並輔以原證1~4照片為佐
07 證；然，原告所引原證1~3之照片並未有拍攝日期，則此
08 照片是否為被告興益發公司保固修繕前之照片？又原證4
09 之照片雖有109.06.01日期之記載，但此期間應為被告興
10 益發公司在修繕前所拍，非符合本件被告已完成修繕之事
11 實；除此之外，被告興益發公司在修繕完成後，本有一併
12 為原告修補因檢測、修繕所產生之外觀上破壞之部分，但
13 為原告所拒絕（請參被證5之存證信函），則該照片縱為
14 現有之外觀者亦不足以之逕稱被告興益發公司有何瑕疵擔
15 保責任。

16 2. 又事實上，原告附表1所列編號1~4之漏水點，其具體位置
17 即附圖所示之1~4（見本院卷(一)第85頁）；而該四個滲漏
18 水處，係因原告於108.07.22遷入裝潢時，將固定櫥櫃之
19 鋼釘鑿穿牆內之冷排管所致；至原告所指編號5之漏水
20 點，則係因原告住家樓上之「E6-20」住戶自行更換其浴
21 室水龍頭時未能適當安裝，致造成水管產生裂痕漏水滲透
22 至原告住家，而非關被告興益發公司；被告興益發公司在
23 修繕完成後，已告知原告；諸此事證，被告興益發公司早
24 於109.10.27即以被證4之存證信函向原告詳為說明，原告
25 明知及此，竟仍為本件之起訴，並為不符事證之請求，除
26 違民事訴訟法第195條之真實義務外，亦屬浪費司法資
27 源。

28 (四) 聲明：

- 29 1. 原告之訴及假執行之請求均駁回。
30 2. 訴訟費用由原告負擔。
31 3. 若受不利判決，被告願供擔保請准免予假執行。

01 三、被告姜孟君抗辯：

02 (一) 本件原告起訴主張略以：本案原告所指之滲漏情事，係發
03 生在109年4、5月，也有說明原告樓下住戶當時說，在原
04 告發現的前半年已有漏水情事，而共同被告興益發公司指
05 出係被告姜孟君訴訟代理人周建昌自行僱工維修水龍頭不
06 當所致。被告興益發公司所指的時間108年5月，係訴訟代
07 理人周建昌聯繫興益發公司維修估價期間，並非維修完工
08 日期，只是詢價想更換水龍頭，當時屋主認為還有保固，
09 遂請訴訟代理人周建昌詢問。

10 (二) 承上所述，被告姜孟君有必要還原當時維修水龍頭過程及
11 更換時間點，以下說明及提供佐證資料。被告姜孟君之訴
12 訟代理人周建昌在通訊軟體LINE留言記錄上（被證1）：
13 108.11.13接獲租客反映熱水器忽冷忽熱，隨即就派水電
14 幫忙聯絡處理，現場判定不是熱水器問題而是恆溫水龍頭
15 壞了，也因事前詢價提及過保固了要自費，屋主不想裝太
16 貴的所以改用傳統水龍頭代替，而維修更換的時間請維修
17 師傅查詢為108.12.08（被證2），及維修請款時間由亞築
18 管理公司提供請款資料明細及銀行帳戶明細（被證3、4、
19 5）為108.11.29。以上所訴及時間佐證，可了解是漏水在
20 先而換水龍頭在後，本案所指之滲漏水情事應與本案被告
21 姜孟君訴訟代理人周建昌無關，原告請求被告姜孟君賠償
22 自屬無據。

23 (三) 聲明：

- 24 1.原告之訴及假執行之請求均駁回。
- 25 2.訴訟費用由原告負擔。
- 26 3.若受不利判決，被告願供擔保請准免予假執行。

27 四、兩造不爭執事項（見本院卷(二)第91、92頁）：

28 (一) 原告陳明興於108年6月20日與第三人徐論權簽訂讓渡書，
29 徐論權將系爭房屋及其坐落土地、編號200號車位之所有
30 權讓渡予陳明興；被告興益發公司於108年7月15日將系爭
31 房屋所有權移轉登記予陳明興。

01 (二) 原告陳明興於111年11月23日死亡，其繼承人陳聿秣等6人
02 承受本件訴訟。

03 (三) 李彥蓁以其與陳明興就系爭房屋有借名登記契約存在，因
04 借名登記契約已終止，乃起訴請求陳明興之繼承人陳聿秣
05 等6人將系爭房屋移轉所有權登記予李彥蓁，經本院以112
06 年度訴字第789號受理後，判決陳聿秣等6人應將系爭房屋
07 移轉所有權予李彥蓁確定。

08 (四) 本院裁定李彥蓁代原告陳聿秣等6人承當本件訴訟確定。

09 (五) 被告姜孟君所有門牌號碼「臺南市○○區○○里○○路○
10 段000號20樓之6」房屋（下稱20樓之6號房屋）之所有權
11 人。

12 五、得心證之理由：

13 (一) 原告主張：系爭房屋有漏水之瑕疵（見調解卷第19頁，附
14 表1）導致原告家中家具及裝潢毀損，乃依民法第354條第
15 1項、第359條規定，請求減少系爭房屋價金38萬元，是否
16 有理由？經查：

17 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
18 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
19 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程
20 度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於
21 危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條固有明
22 文。然物之瑕疵擔保責任之成立，必以物有滅失或減少價
23 值或效用之瑕疵，且須其瑕疵於危險移轉時確已存在為前
24 提，此觀民法第354條第1項規定甚明（最高法院85年度台
25 上字第664號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己
26 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
27 前段定有明文。準此，買受人應就物有瑕疵，且瑕疵於出
28 賣人交付標的物時即已存在之事實，負舉證之責。

29 2. 經查，系爭房屋為陳明興於108年6月18日經被告興益發公
30 司同意以與原契約同一條件下受讓原買受人徐論權與被告
31 間之買賣契約，此有興益發公司客戶換約單、房屋買賣契

01 約書在卷（見本院卷(-)第115-149頁），故該買賣契約存
02 在於陳明興與被告興益發公司之間。又陳明興死亡後，其
03 繼承人陳聿秣等6人繼承系爭房屋之買賣契約，陳聿秣等6
04 人已將其關於本件訴訟所涉之債權讓與原告李彥蓁並通知
05 被告興益發公司，有原告113年9月10日書狀可參（見本院
06 卷(二)41、42頁），則原告李彥蓁行使系爭房屋買賣契約之
07 買受人權利自無不合。

08 3.原告雖主張系爭房屋於危險移轉時即有附表1所示之瑕
09 疵，並提出原證1-4之滲漏水照片為證，然查，被告興益
10 發公司於108年7月22日交屋予原告，原告於109年5月間向
11 被告興益發公司通報牆面潮濕，被告興益發公司派員會同
12 水電廠商進行查勘，並進行修繕，此有交屋切結書、被告
13 興益發公司提出之被證5存證信函可參（見卷(-)第151-169
14 頁）。而關於系爭房屋滲漏水原因，由被告興益發公司上
15 開存證信函主張，其會同水電廠商至現場查勘後，發現主
16 臥室冷氣排水管線滲漏導致牆面潮濕，鑿開主臥室隔間白
17 磚牆，發現冷氣排水管線處牆面設有木作釘製櫃體，且管
18 線遭鐵釘刺穿，另客廳天花板樑柱滲水，係因E5-20戶自
19 行更換浴室淋浴間龍頭裝設失當，造成管線鬆脫滲漏，故
20 漏水非屬被告興益發公司工程上之瑕疵所致等語。按原告
21 提出原證1~4滲漏水照片僅能證明系爭房屋有滲漏水之事
22 實，不能證明滲漏水發生之時間及原因，則原告主張上開
23 滲漏水情形造成原因為何？是否在危險移轉時已存在？被
24 告興益發公司抗辯是否屬實？並非無疑。查關於系爭房屋
25 潮濕及滲漏水原因，經本院囑託社團法人臺南市建築師公
26 會鑑定，經該公會認定「本案經過時間過長，漏水狀況發
27 生時間已不易判別，故本案無法鑑定」，有該公會函文在
28 卷可參（見本院卷(二)第57頁），是亦無從證明原告主張為
29 真實。此外，原告未能舉證證明附表1所示之瑕疵於交屋
30 危險移轉時確已存在，從而原告依民法第354條第1項、第
31 359條之規定，請求減少價金38萬元並請求返還為無理

01 由，應予駁回。

02 (二) 原告主張：被告姜孟君所有之20樓之6號房屋水管漏水，
03 導致原告所有系爭房屋天花板漏水，損壞家具及裝潢，乃
04 依民法第184條第1項前段之規定，請求被告姜孟君賠償38
05 萬元，是否有理由？經查：

06 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
07 任，民法第184條第1項前段定有明文。次按當事人主張有
08 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規
09 定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第
10 277條亦有明定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先
11 由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
12 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其
13 所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。是主張法律關
14 係存在之當事人，就該法律關係發生所須具備之特別要
15 件，應負舉證責任。而侵權行為損害賠償請求權之存在，
16 除須有損害之發生及行為人有故意、過失之事實外，並以
17 二者之間有相當因果關係為成立要件，故侵權行為損害賠
18 償之訴訟，主張侵權行為之人須先就上述要件為相當之證
19 明，始能謂其請求權存在。

20 2. 原告主張附表1編號5即系爭房屋客廳天花板滲漏水，係被
21 告姜孟君家中更換浴室水龍頭時未能適當安裝所致，被告
22 姜孟君則抗辯，其於108年12月間更換水龍頭，系爭房屋
23 在此之前已有滲漏水問題，故系爭房屋滲漏水非被告姜孟
24 君造成等語置辯。然查，同前所述，系爭房屋滲漏水原因
25 無法鑑定，已由社團法人臺南市建築師公會函覆本院在
26 卷，難以認為原告主張為真正。又查，被告興益發公司雖
27 稱系爭房屋客廳天花板滲漏水是被告姜孟君更換水龍頭不
28 當造成云云，然被告興益發公司同為本件原告請求賠償之
29 對象，其本身為利害關係人，立場並非中立，況其非專業
30 鑑定機關，對系爭房屋客廳天花板何時開始漏水、是在被
31 告姜孟君更換水龍頭之前或之後、更換水龍頭如何不當致

01 造成原告客廳天花板漏水？均為未能為明確之主張及證
02 明，是其抗辯不能做為不利被告姜孟君之認定。此外，原
03 告對被告姜孟君家中更換水龍頭不當，致系爭房屋客廳天
04 花板滲漏水未能證以實其說，其主張為不可採。原告依民
05 法第184條第1項前段之規定，請求被告賠償38萬元為無理
06 由，應予駁回。

07 六、綜上所述，原告並未舉證證明系爭房屋於被告興益發公司交
08 屋時有附表1瑕疵存在，及被告姜孟君家中更換水龍頭不
09 當，致系爭房屋客廳天花板滲漏水而受有損害，其請求被告
10 減少價金、賠償損害均屬無據。從而，原告依民法第354
11 條、第359條規定，請求被告興益發公司返還38萬元及法定
12 遲延利息，及依民法第184條第1項前段規定請求被告姜孟君
13 賠償38萬元及法定遲延利息，如任一被告為給付，他被告於
14 清償範圍內同免給付責任，均無理由，應予駁回。原告之訴
15 既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結
17 果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

18 八、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
19 如主文。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
21 台南簡易庭 法 官 張麗娟

22 以上為正本係照原本作成。

23 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（須
24 附繕本）。

25 中 華 民 國 115 年 1 月 5 日
26 書記官 高培馨