臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1586號

原　　告　簡郁怡

被　　告　潤隆建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡聰賓

訴訟代理人　張玲綺律師

　　黃捷琳律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國110年3月3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。經查，原告起訴時原聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）100萬元，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（見臺灣臺中地方法院109年度訴字第348號卷【下稱臺中地院卷】第13頁），嗣後變更聲明為：被告應給付原告200萬3,604元，及自民事訴之變更(追加)暨言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷二第379、435頁）。核原告所為，係擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，於法並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告於民國107年1月27日與被告簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以1,175萬元向被告購買坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地，暨同小段1296建號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○00街00號11樓之7，下稱系爭房屋，與坐落基地合稱系爭不動產）。

原告於107年9月11日取得系爭不動產所有權登記，兩造並依約於同月28日點交前開房地。惟交屋後，原告旋即於107年10月18日發現系爭房屋主臥室屋頂滲漏水現象，經向被告反應，被告派人前來勘查發現應係屋頂漏水所致，遂以高壓灌注方式修繕。嗣後，原告於108年2月3日再次發現主臥室上方其他部分亦出現滲漏水現象，經被告再度前來修繕，並開挖頂樓花台增加施作防水層、改善洩水坡度及鋪設地磚。然原告於108年5月12日又發現漏水，且範圍更為擴大，原告遂於同年月24日寄發臺中英才郵局第867號存證信函予被告，向被告反應上述滲漏水現象並請其修繕，否則將依法解除契約或減少價金，翌日被告雖委託樂菁實業有限公司前來測試滲漏水處之含水值，惟迄今尚無法確定滲漏水之原因，原告更在108年6月14日、同年7月21日、同年8月間陸續發現有滲漏水現象。又被告曾於起訴前向臺中市結構工程技師公會（下稱臺中技師公會）與臺中市土木工程技師公會申請初勘鑑定，但被告拒絕進行漏水瑕疵鑑定，迫使原告向臺中市政府消費者保護官所申請之調解失敗。其後進行訴訟時，被告對本件漏水瑕疵由專業人員鑑定之進行仍百般阻撓，依民事訴訟法第282條之1規定自得認應證事實為真實。本件漏水瑕疵仍持續存在，被告無法確實找出真正問題癥結，以有效和妥善解決漏水瑕疵。且其他住戶及公共設施部分亦面臨漏水問題，可見被告建築品質堪慮。系爭房屋有上述天花板滲水瑕疵，悖於被告擔保之品質，被告自應負瑕疵擔保責任，原告得以本訴之提起，向被告為請求減少價金150萬元之意思表示。另原告因系爭房屋嚴重漏水，至今無法居住使用而須另行租屋，受有繳納稅費、水電費等損害，是原告得向被告請求給付：㈠原告於107年11月至110年2月間在外租屋之租金28萬元。㈡系爭房屋水電費1萬7,069元。㈢租屋處水電費3萬4,746元。㈣系爭房屋管理費5萬8,946元。㈤系爭房屋稅及地價稅1萬7,843元。㈥非財產損害8萬元。㈥初勘鑑定費1萬5,000元。為此，爰依民法第359條、第179條、第227條、

第227之1條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告200萬3,604元，及自110年2月19日民事訴之變更(追加)暨言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：原告自承於107年10月18日發現系爭房屋漏水，並稱其主張之物之瑕疵係指107年10月18日發現漏水後迄今持續漏水之情事，而原告行使減少價金請求權係以起訴狀繕本送達為行使，原告係於109年1月7日提起本件訴訟，可見其價金減少請求權已逾民法第365條所定6個月除斥期間而消滅。另原告前於108年5月24日所寄發之臺中英才郵局第867號存證信函，其內容僅表示「將」行使減少價金請求權，而非「已」行使價金減少請求權，自無從以斯時計算除斥期間。原告主張系爭不動產因漏水致生修繕費用及交易價格減損，並未舉證證明，已難採信。況原告縱然因主臥室漏水無法使用，應仍得使用其他房間而無另行租屋之必要，自難認其有受租金之損害。且原告於107年10月18日、108年2月15日反應主臥室頂板有滲漏水後，被告已依原告要求斥資21萬1,554元，於108年2月21日至同年3月25日針對系爭房屋上方頂樓花台重新施作防水工程及重置洩水坡度，並進行打底、貼磚、植栽復原等工程，並曾請求原告讓被告進入修補室內頂板，惟原告始終堅持要求被告須先賠償房價一成之款項，始同意被告入內修繕，自無由將室內頂板未修繕致影響居住品質之事歸責於被告，而請求被告賠償其租金損害。況被告就此亦未證明確有支付租金之事實，不足採信。另鑑定費、水電費、管理費及房屋地價稅部分，原告既未舉證證明系爭房屋有漏水，且有無法居住使用之情事，自不應為此部分請求，何況水電費本即為日常生活所必需支出，基於使用者付費原則，本即應由原告支出；管理費亦應基於住戶管理規約而有繳納之義務；房屋地價稅則係基於相關稅法規定而應由原告繳付，均非屬歸責於被告所生之損害，上開費用自不應向被告請求給付。至於原告請求慰撫金部分，原告並未舉證

系爭房屋有漏水且有侵害其人格法益重大等事實，其所述尚不足採，況被告已多次積極聯繫原告處理，難認有何不法侵害原告人格法益重大等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠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條前段定有明文。又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舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院72年度台上字第4225號裁判意旨參照）。本件原告主張被告所出售之系爭房屋有漏水瑕疵，而為減少價金之請求，並訴請被告返還價金並賠償原告之損害，此為被告所否認，並以前揭情詞置辯，揆諸前揭說明，自應由原告就其主張之上揭事實，負舉證之責任，且參以前述舉證分配之原則，如原告舉證責任未盡或所舉證據為有疵累，無論被告抗辯是否可取均無究論之必要，而應為原告敗訴之判決。

㈡經查，原告主張其於107年1月27日以1,175萬元向被告購買系爭不動產，並於107年9月11日取得系爭不動產之所有權移轉登記，且被告已於107年9月28日點交系爭房屋予原告乙節，有系爭買賣契約、土地登記公務用謄本、建物登記公務用謄本等件為證（見台中地院卷第27至116頁、本院卷一第35至37頁），固堪認定。本件兩造就系爭不動產是否尚有漏水及漏水成因尚有爭執，此部分經原告聲請法院囑託鑑定機關為漏水原因之鑑定，並堅持送請臺中技師公會為鑑定（見本院卷一第179至180頁），後經被告同意而送請該鑑定單位鑑定（見本院卷一第214頁）。

㈢嗣後，臺中技師公會於109年6月18日進行初勘，並於109年6月24日函知原告及本院就本件之鑑定費用為39萬3,400元，並表示「須請雙方先行屋頂花台覆土清開，以利進行試水試驗，試水完成之後續復原工作，亦由雙方自行辦理」，有該公會109年6月10日中市結技彬字第2282號函、109年6月24日

中市結技彬字第2305號函及鑑定工作計畫表、鑑定費用明細表在卷可參（見本院卷一第337、349至353頁），原告未繳納鑑定費用即具狀聲請開庭，要求本院處理鑑定費用及屋頂花台覆土清開之辦理（見本院卷一第355至371頁），其後本院於109年8月25日開庭確認兩造意見，且因臺中技師公會表示無法於鑑定工作中併同處理屋頂花台覆土清開工作，復於109年10月14日函請原告應於七日內提出屋頂花台覆土之工程單位報價單及施工計畫（見本院卷二第7至10頁、第145頁、第155至156頁），惟原告迄未提出。其後原告於109年11月9日開庭時明確表示其不要提出其他承包商，松庭企業社沒有拒絕而且同意幫我處理，我回去會跟松庭企業社連絡等語，且拒絕以其他方式處理，堅持送請臺中技師公會為鑑定等語（見本院卷二第209至213頁），本院即再次當庭請原告於七日內應提出屋頂花台覆土之工程單位報價單及施工計畫，以利鑑定單位鑑定（見本院卷二第213頁），惟截至本院言詞辯論終結前均未能提出，致鑑定單位無法為鑑定。且松庭企業社亦向本院陳報其因人手而無法承攬該屋頂花台覆土之清開，有松庭企業社109年11月19日109年松字第5號函在卷可稽（見本院卷二第259頁），嗣經臺中技師公會回函略謂：原告未預繳鑑定費用，就原告暫緩預繳鑑定費用之請求，無法同意再次展延，逾期視為未成案，應重新申請；屋頂花園試水，宜先清楚覆土再灌水檢測，如確有漏水即可循跡偵測漏水位置，並提供改善工法之建議，屋頂花園如不清覆土而勉強進行試水測漏，本會將無法研判漏水位置及原因等語，有臺中技師公會109年12月23日中市結技彬字第2857號函、109年12月30日中市結技彬字第2869號函附卷可參（見本院卷二第285、287頁）。

㈣由此觀之，屋頂花台覆土清開工作乃鑑定程序之一部分，原告既聲請鑑定，自應在鑑定單位所需時間先行配合，自行尋找廠商辦理上開覆土清開工作，並在鑑定單位所定時間繳納鑑定費用，然原告迄未依鑑定單位指示辦理屋頂花台覆土清

開，且迄未繳納鑑定費用，致鑑定單位無法辦理鑑定，且鑑定單位亦明確表示必須進行覆土清開才能研判漏水位置及原因，是本件確因原告未能繳納鑑定費用並辦理屋頂花台覆土清開工程，而無法藉由具專業知識之鑑定單位確認系爭房屋有無漏水和漏水之原因，是原告就此有利於己之主張，已難認善盡舉證之能事。

㈤又按當事人因妨礙他造使用，故意將證據滅失、隱匿或致礙難使用者，法院得審酌情形認他造關於該證據之主張或依該證據應證之事實為真實，民事訴訟法第282條之1第1項固定有明文。惟須當事人以不正當手段妨礙他造之舉證活動，將證據滅失、隱匿或其他致礙難使用之情事，為防杜當事人利用此等不正當手段取得有利之訴訟結果，並顧及當事人間之公平，始有上開規定之適用（最高法院102年度台上字第2410號判決意旨參照）。原告雖主張被告起訴前不願配合由技師公會鑑定，或於訴訟中頻頻以與事實明顯不符之指控或干擾，甚至蓄意阻撓鑑定不願協助鑑定云云（見本院卷二第215至221頁、第441至443頁），惟本件應由原告就漏水瑕疵，且該瑕疵足以導致房屋價值減損，並致其生損害等情負舉證責任，已如前述。而就漏水原因部分，本件原告原請求送請臺中技師公會就漏水原因進行鑑定，然嗣因其未為上述協力義務，及未繳納鑑定費用致未為鑑定，亦經詳述如前，尚難認本件未完成上開鑑定作業，係因被告妨礙使用，故意將證據滅失、隱匿或致礙難使用所致。另原告固主張依其所拍攝之照片，足證確有漏水瑕疵之存在云云（見本院卷二第387頁、第345至369頁、台中地院卷第117至131頁、第137至170頁、本院卷一第79至167頁），惟上開照片尚無從確認是否屬系爭房屋，亦無從確認漏水原因，自難遽以認定本件確需由被告負擔買賣瑕疵擔保責任，或是負擔因漏水所生之損害賠償責任。又原告主張依照同棟建築頂樓住戶屋頂漏水照片、公設逃生門處滲水照片、地下一樓汽機車停車位漏水照片及建物公設點交第一次履勘缺失報告，可證被告施工品質

不佳云云（見本院卷二第19至129頁、第387頁），尚與本件無涉，無從逕認為系爭房屋漏水之佐證，亦無從證明被告應負損害賠償之責。是原告就此部分，尚未舉證系爭房屋現有漏水瑕疵及瑕疵成因，且其未盡舉證之責，並無首揭條文規定之情形，自無該條之適用。

㈥從而，依原告所提事證尚難認其主張為真實，則原告以此請求被告返還其價金及賠償因漏水所生之損害，均難謂有據，不應准許。

四、綜上所述，原告依民法第359條、第179條、第227條、第227之1條規定之法律關係，請求被告給付原告200萬3,604元，及自110年2月19日民事訴之變更(追加)暨言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　19　　日

民事第七庭　審判長法　官　吳佳薇

法　官　楊惠如

法　官　范雅涵

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　19　　日

書記官　林政彬