

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北簡字第12768號

原告 李昀修

訴訟代理人 彭首席律師

複代理人 廖沅庭律師

被告 全球人壽保險股份有限公司

法定代理人 林文惠

訴訟代理人 侯懿純

林仕文律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年4月29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、程序方面：

一、本件被告之法定代理人原為彭騰德，嗣於本件訴訟繫屬中變
更為林文惠，林文惠具狀聲明承受訴訟，此有民事答辯暨聲
明承受訴訟狀在卷可稽（見本院卷第27頁），核與民事訴訟
法第170條、第175條及第176條規定相符，應予准許。

二、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟
法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之房屋土地預定買賣
契約書（下稱系爭契約）第35條約定（見臺灣新竹地方法院
（下稱新竹地院）112年度竹簡調字第353號卷〈下稱竹簡
卷〉第47頁），雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄
法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本
院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造於民國107年2月3日簽立系爭契約，約

01 定由原告向被告購買「竹科悅揚」社區C棟之門牌號碼新竹
02 市○○路000號12樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地、
03 地下4層編號129號之汽車停車位（以下合稱系爭房地及車
04 位），總價款為新臺幣（下同）1,038萬元。又被告於110年
05 間完工並交付系爭房屋予原告後，原告在無實際居住之情形
06 下復於110年6月20日將系爭房屋出售予訴外人周佑融。詎
07 料，周佑融於居住使用系爭房屋僅1年餘即發現系爭房屋衛
08 浴地板、臥室與衛浴中間牆面有出現磁磚癌、壁癌等情形，
09 並對原告提起新竹地院112年度竹簡字第483號損害賠償事件
10 之民事訴訟（下稱另案訴訟），請求原告賠償修復費用及另
11 行租屋搬家之損失共計新臺幣（下同）30萬元。是被告所交
12 付之系爭房屋衛浴地板、臥室與衛浴中間牆面既有出現磁磚
13 癌、壁癌，顯見被告所交付之系爭房屋有漏水之瑕疵，被告
14 自應負物之瑕疵擔保責任。另系爭房屋漏水既屬可歸責於被
15 告之事由所致，被告亦應負不完全給付之損害賠償責任，爰
16 依民法第179條、第227條第1項、第226條第1項及第359條規
17 定，請求鈞院擇一為有利原告之判決等語。並聲明：被告應
18 給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
19 按週年利率5%計算之利息。

20 二、被告則以：被告於110年6月10日將系爭房屋交付予原告時，
21 原告並未提及系爭房屋之衛浴地板、臥室與衛浴中間牆面有
22 磁磚癌、壁癌等情形，且原告於110年6月11日填寫之售後服
23 務報修單亦無相關記載，又原告在另案訴訟亦陳稱其交付系
24 爭房屋予周佑融時，系爭房屋並不存在磁磚癌及壁癌等語，
25 可證被告交付系爭房屋予原告時確實不存在漏水之瑕疵。又
26 原告除未舉證證明系爭房屋交付原告前即已存有漏水之瑕疵
27 外，因另案訴訟曾委託社團法人臺灣防水工程技術協進會
28 （下稱防水協進會）就系爭房屋漏水問題進行鑑定，而依防
29 水協進會之鑑定意見表示系爭房屋現場並無施打防水針之情
30 形，且主臥室廁所因防水層失效而有漏水之現象，其預估發
31 生時點約為1年左右，故因上開鑑定意見已推估系爭房屋發

01 生漏水現象之時點為112年4月左右，可證被告於110年6月10
02 日交付系爭房屋予原告時並無存在漏水之瑕疵。另原告雖主
03 張防水層使用年限應為10年，然因建築物防水層破裂之原因
04 眾多（如地震、自然耗損、使用不當），故原告自不得逕以
05 一般防水層使用年限推論不動產買賣時是否即已存在防水層
06 破裂之瑕疵，此與民法第373條買賣標的物危險移轉之規定
07 並不相符。再者，因另案訴訟已判決周佑融全部敗訴，故原
08 告並無任何須填補之損害，若倘鈞院認定被告應負賠償責
09 任，然因系爭房屋經防水協進會鑑定回復至不漏水狀態之工
10 程費用應為20萬6,930元，則原告亦僅能請求此部分費用等
11 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、經查，兩造前於107年2月3日簽立系爭契約，約定由原告向
13 被告購買系爭房地及車位，總價款為1,038萬元，兩造並於1
14 10年6月10日辦妥交屋手續。又原告於110年6月20日復將系
15 爭房地及車位出售予周佑融，並於110年8月9日辦妥系爭房
16 地及車位之所有權移轉登記。而周佑融前以遷入系爭房屋僅
17 使用1年餘即發現系爭房屋衛浴地板、臥室與衛浴中間牆面
18 出現磁磚癌、壁癌等情對原告提起另案訴訟，業經另案訴訟
19 一審判決駁回周佑融之訴，此有系爭契約、不動產買賣契約
20 書、被告房地使用證明單、民事起訴狀及另案訴訟判決等在
21 卷可稽（見竹簡卷第15至68頁，本院卷第203至212頁），且
22 為兩造所不爭執，均堪信為真實。

23 四、得心證之理由：

24 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
25 任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係
26 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
27 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
28 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
29 告之請求。次按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，
30 均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。又
31 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危

01 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
02 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
03 度，無關重要者，不得視為瑕疵。民法第373條及第354條
04 分別定有明文。準此，出賣人交付買賣標的物時，該物無
05 瑕疵，則出賣人即不負擔保責任。是買受人受領買賣標的
06 物後，主張物之瑕疵擔保權利，而出賣人否認有物之瑕疵
07 時，則買受人除應證明買賣標的確有所主張之瑕疵外，
08 尚應證明該瑕疵係在出賣人交付時即已發生，出賣人就其
09 否認之事實，始負證明責任。倘瑕疵係於危險移轉後，始
10 行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法
11 院95年度台上字第951號裁判意旨參照）。本件原告主張
12 其向被告買受之系爭房屋有漏水之瑕疵，為被告否認，依
13 前揭說明，自應先由原告就系爭房屋於被告交付時即存有
14 漏水之瑕疵乙節先負舉證之責。

15 (二) 原告主張因周佑融前對原告提起另案訴訟，主張其向原告
16 購買之系爭房屋，於遷入居住使用僅1年餘，即發現系爭
17 房屋衛浴地板、臥室與衛浴中間牆面有出現磁磚癌、壁癌
18 等情形，故請求原告賠償修復費用及另行租屋搬家之損失
19 計30萬元，由此可證被告於交付系爭房屋時即存有漏水之
20 瑕疵，固據提出民事起訴狀為憑（見竹檢卷第58至59
21 頁）。惟查，參諸另案訴訟前就周佑融主張之上開磁磚
22 癌、壁癌等情囑託防水協進會就：1.系爭房屋是否曾有施
23 打防水針痕跡？2.是否有滲漏水之情形，其發生之原因及
24 時間為何？等事項進行鑑定，嗣經防水協進會以113年4月
25 29日台防(113)公協會字第719號函檢送之鑑定報告書（下
26 稱系爭鑑定報告）至新竹地院，其鑑定結果為：「1.業經
27 初勘、複勘，現場無打防水針現象；2.系爭房屋主臥室廁
28 所，「業經檢測結果有漏水情形，原因為防水層失效，時
29 間研判約有1年左右」…26. 綜上數據測試結果研判：①造
30 成系爭房屋，之『主臥室廁所』外部牆壁混凝土有滲漏水
31 現象，為相對應位置『主臥室廁所』內部（系爭房屋）房

01 屋的『主臥室廁所』之防水層有破損所致，故在使用水時
02 （系爭房屋）房屋的『主臥室房間』廁所外部牆壁，就會
03 有滲漏水並產生白華現象。②業經本次測試結果，（系爭
04 房屋）房屋之『客廳廁所』依試水數據，無漏水至（系爭
05 房屋）房屋外部牆壁之現象。綜上該滲漏水現象如長期、
06 溫度或濕度變化…等原因，會造成局部結構體產生裂縫，
07 水分會沿裂縫或損壞處滲入樓板及牆壁內，而造成內部含
08 水量增加，使天花板及牆面滲水並長期含水量增加，這些
09 水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成
10 氫氧化物。而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳
11 反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁
12 癌）。」，此有系爭鑑定報告在卷可稽（見本院卷第237
13 至280頁），堪認系爭房屋之主臥室廁所內部防水層確有
14 破損，且破損約有1年左右，故在使用主臥室廁所時，主
15 臥室廁所外部牆壁混凝土即有滲漏水並因而產生白華現
16 象。是原告主張系爭房屋有漏水情形，雖可認定，然因防
17 水協進會係分別於113年3月18日、113年4月11日至系爭房
18 屋進行初勘、複勘，且斯時研判漏水僅出現約1年左右時
19 間，故以此推估漏水時點應係於112年3月至4月間，距離
20 被告110年6月10日交付系爭房屋予原告之時點相隔將近2
21 年，故難認被交付系爭房屋於原告時，系爭房屋即存有漏
22 水之瑕疵。是依前揭說明，被告於交付系爭房屋即既不存
23 在漏水現象，則交付後系爭房屋所產生之漏水即非被告所
24 應負擔物之瑕疵擔保責任之範疇。從而，原告依據民法第
25 359條及第179條之規定請求被告減少價金30萬元並予以返
26 還，即屬無據。

27 （三）按債務不履行依民法第227條第1項規定，因可歸責於債務
28 人之事由，致為不完全給付者，債權人固得依關於給付遲
29 延或給付不能之規定行使其權利，惟該條所稱之不完全給
30 付，必以契約成立前給付可能，嗣後給付內容不符合債務
31 本旨，違反信義與衡平原則，而積極的債權侵害，始足稱

01 之(最高法院99年度台上字第2033號判決意旨參照)。據
02 此，於特定物買賣契約，如契約雙方締約時已約明依標的
03 物之現狀交付，則出賣人依現狀交付即屬依債務本旨給
04 付，自難認屬不完全給付。本件被告既已依系爭契約成立
05 時買賣標的物之現況交付系爭房屋，且無證據證明交屋時
06 系爭房屋已有漏水瑕疵，依前揭說明，即屬依債務本旨所
07 為之給付，不構成不完全給付。從而，原告主張被告出售
08 系爭房屋有不完全給付之情形，依民法第227條之規定請
09 求賠償修繕費用等語，亦屬無據。

10 五、綜上所述，原告依民法第179條、第227條第1項、第226條第
11 1項及第359條規定，請求被告應給付原告30萬元，及自起訴
12 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
13 息，為無理由，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其於攻擊防禦方法及舉證，核與判
15 決結果無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日
18 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

19 以上正本證明與原本無異。

20 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
21 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
24 書記官 蘇炫綺