臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第907號

原　　告　陳士懿

訴訟代理人　王泓典（原名王家鋐）律師

被　　告　合康工程顧問股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳秀嬪

訴訟代理人　謝彥安律師

　　陳盈州律師

複　代理人　劉泰宏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年8月4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

一、原告主張略以：兩造前就座落桃園市○○○○區○○○段000地號土地暨同段1227號建物（門牌號碼桃園市○○區○○路000○0號2樓，下稱系爭不動產）簽訂預售屋買賣契約，於民國112年9月23日將系爭不動產登記為原告所有，於112年10月交付系爭不動產。原告後於113年8月4日發現漏水瑕疵，當日晚上有求助社區業務管理經理，初步查核非3樓即樓上房屋所致，然漏水狀況持續，後經業務經理開立報修單，由原告填寫內容。於113年8月7日由被告工務人員至系爭不動產查看漏水情形，發現原因為建造時樓板灌漿不完全而由燈座開孔處滲漏水而出，又經被告工務人員鑿開後確認漏水原因為被告施工時不慎將管線釘破所致。而前開漏水加上為查核漏水原因，原告所受損害，分別為40x50公分天花板木作挖洞破壞、牆面油漆泡水毀損、約1坪木地板泡水曲翹毀損，原告並因而支出天花板木作及牆面油漆修復工程新臺幣（下同）11,600元、木地板更新工程10,773元；又因

「標的物現況說明書(成屋)」範本通常會記載「是否在最近一年內修復漏水」等瑕疵項目，是請求市場交易損失(經濟價值減損)至少283,500元；又原告於112年3月11日有於系爭不動產拍攝照片，該照片顯示同一漏水位置有灌漿不實及鋼筋裸露等原始施工不良情形，此等客觀影像在位置、時間及瑕疵型態上均可相互銜接，足認漏水主因與施工或管線瑕疵具有高度蓋然性，而被告作為出賣人或建商，對交付之新成屋應負交付無瑕疵標的物及保固期間內修繕義務，系爭不動產於保固期間發生廚房平頂嚴重漏水且伴隨灌漿不實、鋼筋裸露、水管破洞、地板曲翹等情，已減少房屋通常效用及市場價值，符合買賣瑕疵擔保責任之構成要件，而被告出售新成屋予原告，並負有契約保固及交付通常可安全、正常使用房屋之義務，然系爭不動產於保固期間發生廚房平頂嚴重漏水且伴隨灌漿不實、鋼筋裸露、水管破洞，顯與新成屋應有品質及保固承諾不符，且顯非依債之本旨提出完全給付，原告本件請求係基於契約保固、民法第354條以下買賣瑕疵擔保、民法第356條隱藏瑕疵通知、民法第359條減少價金、民法第360條瑕疵損害賠償、民法第227條不完全給付及民法第213、215、216條損害賠償規定所形成完整法律關係等情，爰依民法第360條、第359條、第227條等規定提起本件訴訟，請求擇一為有利而為判決等語。並聲明：被告應給付原告305,873元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則略以：

㈠被告否認原告本件主張瑕疵，亦否認原告主張之瑕疵成因，自應由原告就有為漏水、有建造時樓板灌漿不完全之瑕疵存在及成因負舉證責任。

㈡退步言，縱認存在上開瑕疵（假設語），蓋就水管設備本身，被告與訴外人元新電股份有限公司就系爭不動產所涉建案之水、電、消防設備，於建物取得使用執照後所出具之保固書，足證系爭不動產於取得使用執照前後，相關管線設備

均已完成施工、測試、驗收及保固程序，始得交付使用，倘水管於施工完成時即存在原告所稱破洞或重大瑕疵，理應於前開測試或驗收程序即遭發現，而不可能於完成驗收、取得使用執照並交付原告後近一年始首次發生漏水情形，原告主張瑕疵於交付時即已存在，顯與客觀工程常理違和，而系爭不動產交屋時間為112年10月，原告卻遲至113年8月始首次向被告通報漏水情形，又原告於點交後曾自行尋請他人進行天花板翻修，其施工內容、施作方法及是否影響管線結構，非被告所能掌握，原告所提資料均無從證明瑕疵之存在時點為何，亦未能舉證瑕疵為何人所造成，顯見原告始終未證明瑕疵存在時點為何，自無從主張被告須負物之瑕疵擔保責任。另原告所提出之工程報價單(證據17)內容僅載有車資補貼、木作修繕及油漆等工項之單價與總價，然僅能證明該等工項之金額，並不足以證明係因系爭不動產漏水所生之必要支出，被告亦否認其形式上真正；原告另提之泡水修補報價單(證據18)，被告雖不爭執其形式真正，惟仍爭執漏水之成因，且縱有漏水存在，原告亦未能說明地板泡水確係由該漏水所引起，又系爭不動產之瑕疵已經修繕且未造成原告損害，且該瑕疵為原告自行裝修所致，自無從歸責於被告。原告雖以民法第360條為請求權基礎，然原告未就「被告故意不告知」或「被告於買賣時曾對買賣標的物與買受人特別定保證品質」之事實負舉證責任，所提房屋保證卡非兩造契約之一部分、且內容僅屬空白格式，自不足以作為認定被告已為「品質保證」之理由。

㈢再退步言之，縱認有瑕疵存在且可歸責於被告(假設語，被告否認之)，原告仍應就其主張之汙名減損是否存在、交易價值是否因此降低以及減損金額若干等事實負舉證責任，惟本件漏水情形經被告派員排查完成修繕，嗣後亦未再發生漏水情形，且依證人周鴻程之證述可知該漏水並未影響系爭不動產建築結構安全或造成其他建物損害，原告復未提出任何客觀證據證明系爭不動產因此受有交易價損或市場汙名化之

情形，自難徒憑主觀臆測請求相關損害。原告雖另提出主張為112年3月11日拍攝之系爭不動產照片(即原證21），然被告否認該照片係系爭不動產，且與原告歷次提出之照片比較，可見打鑿痕跡前後不一，更可益證原告主張之打鑿痕跡之客觀情形均無從證明；縱原證21為系爭不動產（假設語，自原告主張證物全然無從證明打鑿痕跡之客觀真實情況，自無從知悉其原因與發生時點），原告既於112年3月11日即已明知該打鑿痕跡且受領之，自無從於113年9月15日主張被告應負物之瑕疵擔保責任；原告身為系爭不動產所在建案代銷公司之法定代理人，且於前開建案銷售期間擔任銷售經理，自應對系爭不動產之情況瞭若執掌，然卻於主張之前開時日發見前開情況後，遲於113年始告知，復訛稱係於漏水發生時始發現，顯與常情有違，顯見原告在知悉甚久之情況下復行爭執，不僅得視為已明知瑕疵與受領以外，更有違權利失效之嫌等語，資為抗辯。

㈣並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠按物之瑕疵擔保責任之成立，必以物有滅失或減少價值或效用之瑕疵，且須其瑕疵於危險移轉時確已存在為前提（最高法院85年度台上字第664號裁判要旨參照）。而所謂物之瑕疵係指物之缺點而言，應依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物所應具備之價值、效用或品質而不具備者，始為物有瑕疵（最高法院90年度台上字第915號判決意旨亦可參照）。又依民法第227條第1項規定之不完全給付，即債務人雖為給付，但給付之內容並不符合債務本旨而言，本條第1項所指乃瑕疵給付而言；倘若出賣人所給付之標的物不具備依通常交易觀念或依當事人之決定所應具備之價值、效用或品質者，亦構成不完全之給付。復民法第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。苟無此種約定，縱其物有滅失或減少其價值，或有滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，亦僅得依同法第359條解除契約或請求減少其價金。而買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，固應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院94年度台上字第1112號判決參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，所謂舉證係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主張為真正。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。民事訴訟負舉證責任之一方，不能提出使法院就應證事實形成確切之心證時，即應對其未就利己事實盡舉證責任一事，承擔不利益之結果（最高法院107年度台上字第2077號判決意旨參照）。買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人應負瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任者，應由買受人就瑕疵之事實負舉證責任(最高法院104年度台上字第2162號判決意旨、106年度台上字第194號判決意旨參照)。原告主張系爭不動產有漏水且伴隨灌漿不實、鋼筋裸露、水管破洞之情狀，構成物之瑕疵及不完全給付，既為被告所否認，依前開規定及說明，自應由原告就此有利於己之事實，先負舉證責任。

㈡原告主張系爭不動產於交屋時即已存有前開瑕疵等語，並提出照片、住戶報修單、通訊軟體LINE對話紀錄截圖等件為憑（見本院卷第17至51、291、391至407、437至465、489、597至605、609至659頁），然前開證據僅能證明系爭不動產於113年8月之現狀及被告公司工務人員至系爭不動產探勘後

之溝通情狀，無從單憑上開證據資料得知系爭不動產之瑕疵存在與否或其成因及存在時點，更無從認定有何原告所指灌漿不實之瑕疵情狀；又就被告公司工務人員至系爭不動產勘查時之情況及後續處理情形，經證人周鴻程到庭具結後，以：我拿到原告填寫之報修單後到場，我到場時看到天花板有一個小洞，是屋主挖的，並看到屋主用硬塑膠袋盛水，當時觀察判斷是冷氣排水管的問題，本來以為冷氣的水管在上一層樓，是有去3樓地面打一塊磁磚下來，但是沒有看到冷氣的水管，接著到2樓，才判斷可能是天花板的夾層，又因為要查看管線位置必須要挖洞，房屋原本有約莫40x40公分檢修孔、檢修孔裡面若有存水灣，維修時就很方便，會需要挖天花板的洞的原因是因為該屋沒有檢修孔，因為原告將該屋全面裝潢，又我想要從昨天看到的小洞挖大、修繕，是在動手之前我有打電話給原告並經原告同意，把天花板的洞挖大後看到裡面的實牆水泥，該實牆水泥當時不是平的，稍微敲一下水泥掉下來，就看到水管，發現水管有一個小洞，水就從該小洞滴下來，該洞外觀上看似人為的、像三吋丁一樣，社區交屋時應都有請第三方檢驗公司驗屋，若驗屋時有孔洞應該會立即發現，此時屋主就會請營造公司處理，所以若有生損害，就應該會跟營造公司講，以我判斷本件所示狀況應該是人為的，通常營造廠施作後石牆應該是平的，且就管線部分是3樓冷氣的水管，但3樓驗屋時水電包商在主臥室、客廳、次臥室都會試水15分鐘，若有漏水2樓就會漏很嚴重，現場的水管是被三吋釘釘到的，後續就把水管接好，不平的石牆抹平等語為證述（見本院卷第474至477頁）；復原告既陳稱系爭不動產係於112年10月12日完成辦畢交屋手續，並於同年6月19日、8月4日、9月1日為三次驗屋程序，距本件原告主張發現漏水等瑕疵日期已逾10個月之久，是原告所提出之證物，至多僅能證明系爭不動產於交屋後之逾10個月後出現滲漏水現象。原告雖另提出照片為據（見本院卷第467、491、607頁），然縱所攝地點為系爭不動產，仍僅

能就112年3月11日拍攝時之狀況為陳明，尚不足證明所述本件所指瑕疵為何暨該等瑕疵於交屋時即已存在，亦未能就系爭不動產有何缺少出賣人所保證之品質者、或被告明知有何之瑕疵仍故意隱瞞者、或有未依債之本旨給付之情形為證明。而原告亦自陳於交屋後有為天地壁等室內裝修工程，則亦不能以原告所稱有於113年8月發現有漏水等情狀，即反推交屋時已有瑕疵。此外，原告復未能就此舉證以實其說，則其依民法第360、359、227條規定，請求被告給付305,873元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，尚屬無據。

四、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保、不完全給付規定請求被告給付305,873元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、原告另聲請就系爭不動產因瑕疵所造成交易價值貶損及汙名化損害鑑定，並就維修費用部分聲請傳訊證人到庭作證，惟承前所述，原告主張被告應負物之瑕疵擔保及不完全給付損害賠償責任乙節，既乏所據，其所為上開聲請自無調查之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核予判決結果不生影響，爰不逐一論述，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　　115　　年　　8　　月　　18　　日

臺北簡易庭　法　官　戴于茜

以上正本係照原本作成。

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

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　　115　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　王宇彤