

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度原訴字第9號

原告 謝莉蓁

訴訟代理人 林宏緯

被告 呂吳秀琴

訴訟代理人 朱育辰律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年12月12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

壹、程序方面：

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項但書第3款定有明文。本件原告起訴時，其訴之聲明為：請求被告給付新臺幣（下同）117萬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

（見訴字卷第39頁）。嗣於民國113年6月19日具狀變更為：請求被告給付「189萬元」及自「113年7月3日（即被告收受113年6月19日民事陳報狀之翌日）」起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見原訴卷第17至21、39頁），經核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，原告上開訴之變更，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：其於111年6月12日以720萬元之價格向被告購買門牌號碼桃園市○鎮區○○街00巷00號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地（與系爭房屋合稱系爭房地），並簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。詎被告竟未告知系爭房屋2樓浴室有漏水之情形，嗣其於交屋後入住2個多月發現系爭

01 房屋2樓浴室排水管及馬桶排糞水管嚴重漏水，更滲漏水至1
02 樓廚房及1樓浴室之天花板與牆壁，導致1、2樓浴室都有糞
03 水（下稱系爭漏水），歷經數次施工修繕仍未改善，全家飽
04 受髒亂及生活在污水環境中，生活品質極差，精神上受有極
05 大之痛苦，爰分別依民法第359條、第227條、第184條及第1
06 95條之規定，請求被告返還減少之價金72萬元、賠償其修繕
07 系爭漏水所需費用50萬元、賠償精神慰撫金45萬元及工作損
08 失22萬元，共計189萬元等語，並聲明：(一)被告應給付原告1
09 89萬元及自113年7月3日起至清償日止，按週年利率百分之5
10 計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：(一)被告於出售系爭房屋前已揭露系爭房屋2樓浴
12 室曾有滲漏水之情形且經修復，顯已盡告知義務，系爭房屋
13 出售時並無滲漏水，系爭漏水之原因為何不得而知；(二)系爭
14 房屋為高齡房屋，本得預期有相關管線滲漏水風險，縱使有
15 原告稱之上開瑕疵，仍不至於因而受有交易價值之減損，故
16 原告請求減價並無理由；(三)原告未舉證系爭漏水如何導致
17 1、2樓2間浴室均有修繕之必要，且所請求之修繕費用亦屬
18 過高；(四)原告未證明系爭漏水與其請求之工作損失、精神損
19 失有何因果關係，自不得請求賠償等語，資為抗辯，並聲
20 明：⊖原告之訴及假執行之聲請均駁回。⊕如受不利判決，
21 願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項（見原訴卷第159頁，依論述需要為部分刪
23 減及文字修正）：

24 (一)兩造於111年6月12日簽立系爭買賣契約，約定由原告以720
25 萬元之價格向被告購買系爭房地。

26 (二)被告於「標的物現況說明書」上有關「建物現況是否有滲漏
27 水情形」欄位勾選「是」，備註欄位則勾選「浴室」，並備
28 註「已修復」。

29 (三)系爭房屋於原告購入後已由被告透過仲介委託廠商進行2次
30 漏水修繕。

31 四、得心證之理由：

01 (一)關於原告主張依民法第359條之規定，請求被告返還減少之
02 價金72萬元：

03 1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之
04 責者，買受人得解除其契約或請求減少價金。但依情形，解
05 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359
06 條定有明文。又買賣標的物是否具有兩造約定或依通常交
07 易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存在負
08 舉證之責。另按物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔
09 保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民
10 法第354條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，
11 即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台
12 上字第951號判決意旨可資參照）。

13 2. 本件原告主張被告未告知系爭房屋2樓浴室有漏水之瑕疵乙
14 節，既為被告所否認，參照上開說明，自應由原告證明系爭
15 房屋於「交屋時」「並未具備兩造約定之價值、效用或品
16 質」。查被告於「標的物現況說明書」上有關「建物現況是
17 否有滲漏水情形」欄位勾選「是」，備註欄位則勾選「浴
18 室」，並備註「已修復」等情，為兩造所不爭執（見不爭執
19 事項(二)），復經兩造簽名確認（見原訴卷第34頁），可見兩
20 造就系爭房屋關於有無滲漏水之品質，係約明系爭房屋之浴
21 室雖有滲漏水之情事，但業經被告修復。則原告主張被告應
22 負瑕疵擔保責任，自需證明系爭房屋不具上開約定品質，亦
23 即系爭房屋浴室之滲漏水情形並未經修復。

24 3. 對此，原告無非以其與仲介間之對話紀錄為據（見原訴卷第
25 65至99頁），觀上開對話紀錄雖顯示原告於111年8月22日向
26 仲介反映系爭漏水情形，然系爭房屋之浴室於被告出售時外
27 觀均屬正常，並無滲漏水之痕跡，此有被告所提之系爭房屋
28 浴室照片為證（見原訴卷第137頁），且原告亦自陳其於入
29 住後2個多月始發現系爭房屋2樓浴室漏水（見訴字卷第11
30 頁），則被告辯稱系爭房屋浴室之滲漏水情形係如「標的物
31 現況說明書」所載，業經修復完畢，難謂無憑；另衡以系爭

01 房屋屋齡達40年，已逾管線之通常使用年限，難以期待各該
02 管線均得繼續正常發揮功能，則系爭漏水究係因被告實際上
03 未將系爭房屋浴室之上開滲漏水情形修復完成，抑或管線因
04 自然耗損、老化而另再出現滲漏情形，實難逕為判斷。原告
05 復拒絕將系爭漏水原因、發生時間送第三專業單位鑑定（見
06 原訴卷第182至183頁），自無從為有利其之認定。

07 4. 是以，原告所提出之事證尚不足以證明系爭房屋確實具有兩
08 造約定下之「瑕疵」，則原告依民法第359條之規定，請求
09 被告負擔瑕疵擔保責任減少系爭房屋之價金，即無可採。

10 (二)關於原告主張依民法第227條之規定，請求被告賠償其修繕
11 系爭漏水所需費用50萬元：

12 按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出
13 賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買
14 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
15 合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任，此固有
16 最高法院94年度台上字第1112號判決意旨可資參照。惟本件
17 原告所提出之事證尚不足以證明系爭房屋確具「瑕疵」，業
18 經說明如前，即難認被告所為給付之內容有不合債務本旨
19 之情事，而應負不完全給付之債務不履行責任，是原告此部
20 分之請求，亦無從准許。

21 (三)關於原告主張依民法第184條及第195條之規定，請求被告賠
22 償精神慰撫金45萬元及工作損失22萬元：

23 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
24 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違
25 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
26 證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第1項、第2
27 項規定甚明。又侵權行為以故意或過失侵害他人之權利為成
28 立要件，倘無侵害權利之行為，自不生侵權行為之責任；民
29 法所定侵權行為之賠償，旨在填補被害人所受損害，自以被
30 害人之私益因不法侵害致受有損害為要件；且主張侵權行為
31 損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責

01 任（最高法院106年度台上字第1826號、107年度台上字第26
02 7號、100年度台上字第328號判決要旨參照）。本件原告就
03 「系爭房屋浴室之滲漏水情形並未經修復」此一瑕疵，尚且
04 無法證明，遑論證明被告關於該瑕疵有故意不告知之情，從
05 而，原告主張被告應就系爭漏水負侵權行為損害賠償責任，
06 仍屬無據。

07 五、綜上所述，原告依民法第359條、第227條、第184條及第195
08 條之規定，請求被告給付189萬元，並無理由，應予駁回。
09 又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，應
10 併駁回之。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
12 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
13 明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
16 民事第四庭 法 官 傅思綺

17 正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日
21 書記官 陳今斤