

原告 阮氏緣

被告 陳雪冰

訴訟代理人 楊愷亮

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5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

一、原告主張：伊於民國112年5月26日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由伊以新臺幣（下同）1,000萬元向被告購買坐落桃園市○○區○○段0000地號土地及其上同段1895建號建物（門牌號碼桃園市○○區○○○○街00號1樓，下稱系爭房屋，與土地部分合稱系爭房地），伊已依約付清價款，被告於112年7月20日辦理所有權移轉登記予伊。嗣於同年7月26日交屋後，伊於同年8月10日經承租人告知系爭房屋漏水，經查看後發現系爭房屋天花板、牆壁均有滲漏水情形，造成壁癌、地板積水、家俱受損。又本件買賣標的物雖為中古屋而非新成屋，惟出賣人即被告仍應擔保系爭房屋具備中古屋應有之通常效用及價值，被告應負瑕疵擔保責任，故應減少價金730,000元（含屋頂修護估價339,900元、屋頂防水修繕工程224,100元、屋內損害修補166,000元）。另系爭房屋漏水影響伊之居住安全與生活品質，致伊患有焦慮失眠症，自得請求精神慰撫金270,000元，爰依民法第359條、第184條第1項前段規定，提起本件訴訟，請求被告減少價金及損害賠償等語，並聲明：被告應給付原告100萬元。

二、被告則以：兩造於112年11月30日調解時，經仲介委請訴外

01 人祐昇防水工程行檢測漏水原因為頂樓防水工程問題，因報
02 價過高，伊另委請訴外人晨鈞企業社施作頂樓防水工程，費
03 用由各層樓住戶平均負擔，防水工程已於113年7月21日完
04 工。詎頂樓防水工程施作完畢後，系爭房屋漏水現象仍持續
05 發生，經晨鈞企業社師傅至現場查看後告知乃因3、4樓陽台
06 及外牆漏水，致逢下雨時，雨水從3、4樓陽台及外牆順流而
07 下流入系爭房屋天花板及牆壁，故系爭房屋漏水與伊無關，
08 原告請求減少價金及損害賠償，均無理由等語，資為抗辯，
09 並聲明：原告之訴駁回。

10 三、兩造不爭執之事項：

11 兩造於112年5月26日簽訂系爭契約，由原告以1,000萬元向
12 被告購買系爭房地，並於112年7月20日辦理所有權移轉登記
13 完畢；於112年7月26日交屋後，於同年8月10日發現系爭房
14 屋天花板、牆壁發生滲漏水情事，兩造於同年11月30日調解
15 不成立，嗣被告委由晨鈞企業社施作系爭房屋所在之頂樓屋
16 頂防水工程，並於113年7月21日施作完成等情，有漏水照
17 片、原告與承租人之LINE對話紀錄、系爭契約、地籍異動索
18 引、土地及建物登記第一類謄本、晨鈞企業社估價單、系爭
19 房屋頂樓防水工程施作相片等件在卷可憑（本院卷第15至1
20 9、45至61、75至100、149、151至153頁），且為兩造所不
21 爭執（本院卷第122頁），此部分之事實，應堪認定。

22 四、得心證之理由

23 原告主張伊向被告買受之系爭房屋有漏水瑕疵，為被告所否
24 認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)被告於113年7月26
25 日交屋時，系爭房屋是否即存有漏水之瑕疵？(二)原告依物
26 之瑕疵擔保及侵權行為之法律關係，請求被告減少價金及精
27 神慰撫金，是否有理由？茲分述如下：

28 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
30 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
31 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

01 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次
02 按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受
03 負擔，但契約另有訂定者，不在此限。又物之出賣人對於買
04 受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無
05 滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契
06 約預定效用之瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第35
07 4條至第358條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契
08 約或請求減少其價金，民法第373條、第354條第1項及第359
09 條分別定有明文。準此，出賣人交付買賣標的物時，該物無
10 瑕疵，則出賣人即不負擔保責任。是買受人受領買賣標的物
11 後，主張物之瑕疵擔保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，
12 則買受人除應證明買賣標的確有所主張之瑕疵外，尚應證
13 明該瑕疵係在出賣人交付時即已發生，出賣人就其否認之事
14 實，始負證明責任。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即
15 非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上
16 字第951號判決意旨參照）。查原告主張系爭房屋天花板、
17 牆壁冷氣出風口附近有滲漏水之瑕疵，致其受有損害，被告
18 應負物之瑕疵擔保及損害賠償責任，為被告否認，依前揭說
19 明，自應先由原告就系爭房屋於交屋時確已有漏水瑕疵存
20 在、該瑕疵致其受有損害乙節先負舉證之責，倘原告無法舉
21 證證明或舉證仍有不足，縱令被告就其所抗辯之事實亦無法
22 舉證，仍應為不利原告之認定，而應駁回原告之訴。

23 (二)原告主張系爭房屋天花板、牆壁冷氣出風口附近有滲漏水瑕
24 疵，致地板積水、家俱毀損，須支出修繕費用166,000元，
25 又為解決上述漏水問題須支出頂樓漏水修繕費224,100元、3
26 39,900元等情，固據其提出漏水照片、青瓦室內設計工程明
27 細表、祐昇防水工程行估價單、治宇有限公司估價單為證
28 （本院卷第13至15、19、75至83、101、103、105頁），然
29 被告就系爭房屋所負瑕疵擔保責任，僅於交屋時已存在瑕疵
30 為限，交屋後所生瑕疵則與被告無涉。而上開相片僅能證明
31 系爭房屋有漏水情事，尚無法證明造成上開漏水瑕疵之發生

時點、發生原因，且屋內受損時系爭房屋已處於原告支配管
領之下，故本院無從單憑上開證據而為有利於原告之認定。

(三)就系爭房屋漏水時點，觀諸系爭契約之標的物現況說明書第
12項「建築物現況是否有壁癌、水痕、滲漏水情形」中，僅
就「壁癌」部分勾選「是」，「滲漏水」部分並未勾選，此
經兩造簽名確認無訛（本院卷第58頁），佐以原告於本院11
4年5月29日言詞辯論期日自承：伊於112年5月26日簽約前曾
至系爭房屋現場查看1次，只有一點壁癌，並無漏水問題；
驗屋時有再去1次，沒有漏水痕跡，交屋後因系爭房屋出租
給寵物店，伊未進去，於同年8月10日前寵物店老闆都沒有
發現漏水問題等語（本院卷第122至123頁），足證系爭房屋
於112年8月10日前無漏水問題，原告亦未提出其他證據證明
系爭房屋之漏水瑕疵於交屋時已存在，原告主張被告應負出
賣人物之瑕疵擔保責任，即屬無據；又就系爭房屋漏水原
因，原告於本院114年5月29日言詞辯論期日僅稱：祐昇防水
工程行師傅說漏水跟屋頂防水有關，被告確實有找師傅來做
頂樓防水工程，但漏水未獲改善，所以伊才要找人重做等語
（本院卷第120至121頁），核與被告抗辯已施作系爭頂樓防
水工程等語相符，則系爭房屋既已就頂樓施作防水工程而仍
未改善漏水問題，系爭房屋之漏水原因即有不明，經本院闡
明為確認系爭房屋漏水原因，原告有無舉證或調查證據，原
告仍執意稱：不管什麼原因漏水，被告都要幫我修好或是減
少價金等語（本院卷第121頁），未再請求調查證據，則本
件已無從確認系爭房屋漏水原因為何，原告復未就利己事實
另舉證以實其說，從而，原告既未證明漏水情形確為被告交
付系爭房屋時即已存在，亦未說明、使本院釐清系爭房屋漏
水原因，僅泛稱被告應幫我修好漏水或減少價金等語，揆諸
前揭規定，是原告依民法第359條規定，請求被告減少價
金，為無理由。

(四)次按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人

雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額；債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第195條第1項前段、第227條之1分別定有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年台上字第164號原判例意旨參照）。查原告主張因系爭房屋漏水已影響其居住生活品質而患有焦慮失眠症，請求被告給付精神慰撫金270,000萬元等情，固據其提出李外科診所診斷證明書為證（本院卷第71頁），惟原告未舉證證明漏水原因，已如前述，況原告未居住於系爭房屋，而係出租予寵物店使用乙節，為原告自承（本院卷第121頁），並有系爭契約之增補條款在卷可稽（本院卷第53頁），則原告既未居住其內，自難認原告居住安寧之人格法益因系爭房屋漏水而受損，是其請求被告給付精神慰撫金270,000元，於法無憑，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第359條、第184條第1項前段規定，請求被告應給付原告100萬元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據；民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 6 月 17 日

民事第一庭 法 官 呂如琦

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 114 年 6 月 18 日

書記官 楊晟佑