

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1874號

原告 呂淑怡

訴訟代理人 彭首席律師

複代理人 張奕靖律師

被告 林春足

訴訟代理人 許清松

參加人 寶鎂建設股份有限公司

法定代理人 鄭慶華

訴訟代理人 李國煒律師

複代理人 劉育志律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年7月28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。

訴訟費用及參加訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按簡易訴訟之訴狀送達後，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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項前段及但書第3款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）300,000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。(二)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷4頁）；於民國110年1月18日言詞辯論期日時就聲明第2項更正為：請依職權宣告假執行（本院卷46頁）；嗣於112年7月28日言詞辯論期日具狀變更聲明為：(一)被告應給付原告180,302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

01 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷190頁），就請
02 求金額部分，核屬減縮應受判決事項之聲明，就請求宣告假
03 執行部分，則屬更正法律上之陳述，揆諸首揭規定，均應准
04 許。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：原告於108年3月25日以17,000,000元向被告購買
07 門牌號碼桃園市○鎮區○○街000號10樓之房屋（下稱系爭
08 房屋）、附設停車位、共有部分及所座落土地之應有部分，
09 兩造簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），依系爭契約
10 第9條第2款、第3款（起訴狀誤載為第5款，應予更正）約
11 定，被告保證系爭房屋交付時並無減失或減少系爭房屋價值
12 之瑕疵，復無滲漏水，系爭房屋之不動產說明書現況調查表
13 第34項亦勾選無滲漏水之情形，並於108年5月10日交付系爭
14 房屋。嗣於109年3月間，原告發現系爭房屋次臥室牆角有滲
15 漏水之情形，並有水痕浸潤、油漆剝落現象而漸生壁癌，經
16 桃園市土木技師公會鑑定後，始知係因系爭房屋外牆部分防
17 水層失效之瑕疵導致上開漏水之情，且因漏水所致系爭房屋
18 之損害，須重新施作平頂及牆刷水泥漆、窗框矽利康而經估
19 算需支出修復費用22,802元，系爭房屋外牆防水工程則需支
20 出修復費用157,500元，合計180,302元，原告乃委由訴訟代
21 理人於110年1月18日言詞辯論時當庭向被告表示請求減少系
22 爭契約之價金180,302元，或請求被告賠償系爭房屋因上開
23 瑕疵因而漏水所致需支出上開修復費用之損害180,302元，
24 爰依民法第354條第1項前段、第2項、第359條、第360條之
25 規定及債務不履行損害賠償之法律關係請求法院擇一為有利
26 於其之認定而提起本件訴訟等語，並聲明：如前述變更後訴
27 之聲明所示

28 二、被告抗辯：系爭房屋自108年5月10日點交後，迄至109年3
29 月，原告均未發現系爭房屋有滲漏水之情形，且依桃園市土
30 木技師公會鑑定，系爭房屋並無原告所指冷氣排水孔周邊漏
31 水或其他因被告就系爭房屋之管線設置失當或破裂導致漏水

之情形，而系爭房屋外牆防水層失效，則係因無通風及濕氣累積所致之自然現象等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造簽訂系爭契約，由原告以17,000,000元向被告購買系爭房屋、附設停車位、共有部分及所座落土地之應有部分，並於108年5月10日交付系爭房屋，而系爭契約第9條第2款、第3款約定，被告保證系爭房屋交付時並無滅失或減少系爭房屋價值之瑕疵，復無滲漏水，系爭房屋之不動產說明書現況調查表第34項「是否有滲漏水情形」亦勾選「否」等情，業據原告提出系爭契約、不動產說明書現況調查表、土地登記第一類謄本及建物登記第一類謄本為證（本院卷7-9、12、30-33頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

(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，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依同法第373條之規定危險移轉於買受人時無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約預定效用之瑕疵；但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第373條、第354條第1項、第2項亦分別定有明文。又買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，為民法第359條、第360條、第227條第2項所明定。故物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於危險移轉時即交付時存在者為限，倘瑕疵係於危險移轉即交付後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇。本件原告主張系爭房屋有外牆防水層失效之瑕疵導致上開漏

01 水之情，為被告所否認，自應由原告就系爭房屋有漏水瑕疵
02 於被告交付系爭房屋時已存在之有利事實負舉證責任。

03 (二)經查，就系爭房屋有無滲漏水之情形及其滲漏水之原因為
04 何，經本院依原告聲請囑託社團法人桃園市土木技師公會
05 (下稱桃園市土木技師公會)鑑定，鑑定之結果為：系爭房
06 屋在臥室A內臨陽台側之牆下方牆面與樓板交接處有局部油
07 漆剝落而有滲漏水情形，其滲漏水之原因係因外牆部分防水
08 層失效而雨水滲漏進室內，確切漏水開始時間無法研判；在
09 臥室A、B、C之窗框下緣有滲漏水痕跡及油漆剝落情形，其
10 滲漏水之原因係因窗框外側矽利康長期受陽光照射下硬化而
11 防水收邊失效所致，確切漏水開始時間亦無法研判，目視可
12 見油漆剝落則為110年8月11日第1次會勘至111年11月9日中
13 間發生等語，有桃園市土木技師公會鑑定報告書(案號：11
14 0-B0009)在卷可參，據此可知，系爭房屋在臥室A內臨陽台
15 側之牆下方牆面與樓板交接處、臥室A、B、C之窗框下緣均
16 有滲漏水之情形，而滲漏水原因分別係因外牆部分防水層失
17 效、窗框外側矽利康長期受陽光照射下硬化而防水收邊失效
18 所致，然其滲漏水開始時間皆無法研判，則外牆部分防水層
19 及窗框外側矽利康之防水收邊究係何時失效、滲漏水情形究
20 係何時發生等情，均無法確認，故系爭房屋外牆部分防水層
21 及窗框外側矽利康之防水收邊失效之瑕疵，究竟係於108年5
22 月10日交付系爭房屋前或後所發生即有未明，原告復未能提
23 出其他證據以實其說，依前揭規定及說明，依舉證責任分配
24 法則，原告自應受不利之認定。從而，原告就系爭房屋有上
25 開瑕疵而導致滲漏水情形，主張被告應負物之瑕疵擔保責
26 任，並依民法第359條、第360條之規定，請求減少價金或損
27 害賠償，均非有據，應予駁回。

28 (三)次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
29 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全
30 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；因可歸
31 責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損

01 害，民法第227條、第226條第1項定有明文。故出賣人就其
02 交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契
03 約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出
04 賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務
05 不履行責任。是倘物之瑕疵係於系爭契約成立後始發生，且
06 被告就瑕疵具有可歸責之原因時，被告自需就系爭房屋負債
07 務不履行責任。經查，系爭房屋經鑑定固有前揭滲漏水之情
08 形存在，然如前述，原告並未能舉證證明前揭滲漏水之原因
09 即系爭房屋外牆部分防水層及窗框外側矽利康之防水收邊失
10 效之瑕疵存在時點係於系爭契約成立後始發生，準此，被告
11 既已依系爭契約所約定之內容交付系爭房屋予原告，揆諸前
12 揭規定及說明，被告已履行其依債務本旨所負給付義務，自
13 難認有何不完全給付之情形，則原告依債務不履行損害賠償
14 之法律關係即民法第227條、第226條第1項規定，請求被告
15 負不完全給付之損害賠償責任，亦無理由。

16 (四)另按當事人聲明之證據，法院應為調查。但就其聲明之證據
17 中認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明
18 文。本條所稱不必要之證據，係指當事人聲明之證據，與應
19 證事實無關，或不影響裁判基礎，或毫無證據價值，或因有
20 窒礙不能預定調查證據之期間或訟爭事實已臻明瞭且法院已
21 得強固之心證而言。經查，原告雖聲請向桃園市土木技師公
22 會函詢就系爭房屋施作外牆防水工程施作之工法、各項工法
23 費用之市價、僅依前揭鑑定報告施作平頂及牆刷水泥漆、窗
24 框矽利康是否可能因漏水源未修復而仍再導致漏水情形發生
25 或擴大等語（本院卷190頁反），然原告既未能證明系爭房
26 屋滲漏水之原因即系爭房屋外牆部分防水層及窗框外側矽利
27 康之防水收邊失效之瑕疵係於何時所生，自無須再就原告因
28 系爭房屋之瑕疵所生損害賠償或回復原狀之方法或費用等事
29 實再為認定，則原告此部分聲請，既不影響裁判基礎，揆諸
30 前揭規定及說明，即非必要，應予駁回。

31 五、綜上所述，原告依民法第354條第1項前段、第2項、第359

條、第360條、第227條、第226條第1項之規定請求被告給付原告180,302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，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項但書。

中 華 民 國 112 年 8 月 22 日
桃園簡易庭 法 官 陳柏嘉

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 112 年 8 月 23 日
書記官 許寧華