

臺灣新北地方法院民事簡易判決

108年度重簡字第699號

原告 謝宛臻

訴訟代理人 鄭曜崧

被告 蔡素珍

訴訟代理人 王冠瑋律師

上列當事人間請求減少價金等事件，於中華民國108年10月8日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬柒仟伍佰元，及自民國一百零八年五月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣陸萬柒仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：於民國107年3月31日透過21世紀房仲業者（下稱房仲）向被告購買門牌號碼：新北市○○區○○○街○○號3樓建物（下稱系爭房屋）暨所坐落之土地，於簽約時房仲曾出具「不動產委託銷售的現況說明書」，該說明書項次13就系爭房屋是否有滲漏水或壁癌情形及委託前6個月內是否有曾修繕滲漏水、壁癌一點，被告回答「是」並註記「但滲水處不在三樓，附保固書」等語，惟原告入住後於107年5月14日經系爭房屋樓下屋主（即新北市○○區○○○街○○號2樓，下稱系爭2樓房屋）告知，其臥室牆壁滲水嚴重疑為被告之前未將漏水處理好，因被告未將保固書交付原告，原告遂請房仲通知第一次修繕之睿騰工程有限公司（下稱睿騰公司）前來查看，嗣於107年11月2日睿騰公司通知被告該漏水原因可能是系爭房屋自來水管漏水，復於108年1月4日系爭房屋所在之綠藝首席管委會委請鍵築工程有限公司（下稱鍵築公司）協助抓漏，原告即付費請鍵築公司協助於系爭房屋

樓上（即新北市○○區○○○街○○號4樓，下稱4樓房屋）浴室鑽孔查漏，發現系爭房屋自來水管漏水處介於浴室3樓天花板與4樓地板之間，原告即付費請睿騰公司開挖4樓浴室地板並換掉漏水管線，顯見系爭房屋確有漏水之瑕疵。綜上所述，被告應依買賣契約及民法規定，就系爭房屋欠缺其保證無滲漏水品質乙情，負減少價金及損害賠償之瑕疵擔保責任。而原告因系爭房屋存有漏水之瑕疵，而須另支付抓漏費用3次共新臺幣（下同）37,500元、修繕該漏水瑕疵即開挖4樓房屋浴室及回復原狀之費用96,000元，合計133,500元，則原告因系爭房屋具有上述瑕疵，自得依物之瑕疵擔保之規定，請求減損價值133,500元，原告既就系爭房屋之價金已全數給付，則被告受領上開部分價金之法律上原因復不存在，原告得請求被告返還已受領相當於系爭房屋減少價值金額之價金133,500元，另得依民法第227條之規定，請求賠償原告修繕該瑕疵之費用金額133,500元，請求擇一判決；另因原告為求鄰居間和諧，積極協調，身心方面亦承受極大壓力，工作及睡眠皆受有嚴重影響，依民法第227條之1條準用損害賠償規定，請求精神慰撫金66,500元，為此，爰依不當得利、物之瑕疵擔保責任及損害賠償等法律關係請求被告應給付原告200,000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，並陳明本件願供擔保，請准宣告假執行一節，業據提出不動產買賣契約書、不動產委託銷售現況說明書、LINE通訊軟體對話截圖、綠藝首席社區第七屆管理委員會1月份例會會議記錄、鑑築公司漏水測試影片光碟、系爭4樓房屋修繕照片、抓漏及查漏收據、梓集室內設計有限公司報價單等件資料為證，被告固不爭執出售系爭房屋及出售前因有漏水情事而維修，惟否認有退還價金或損害賠償之義務，並就原告之請求另以：（一）原告與被告於107年1月15日簽訂不動產買賣契約，買賣契約附件不動產委託銷售標的現況說明書第12點：「現況是否有滲水或壁癌情形？被告已據實告知有滲水，漏水處之處理以現況交屋」，顯見，原告

01 已了解有滲水情形，買賣雙方並對於滲水處理方式已達成共
02 識。又被告為滲水事宜將原本約定買賣價金減少50,000元，
03 並在不動產買賣契約第13條第2點明文約定：「本標的廁所
04 所有漏水情形、廁所磁磚接縫有空隙、廚房水龍頭搖晃，由
05 買方自行處理與賣方無涉。」，原告自不得再就滲水問題向
06 被告請求。(二)原告稱該漏水係於交屋前即已存在，顯屬原告
07 臆測，不可據此將漏水損害歸責於被告。(三)原告提出原證12
08 之估價單，其中部分費用係重新裝璜之支出且非必要，且就
09 更換材料部分，亦有折舊問題，另本案請求為財產上之損害
10 ，原告以此請求精神慰撫金於法無據等語置辯。是本件爭點
11 厥為：(一)系爭漏水情形於何時存在？(二)兩造間簽訂系爭買賣
12 契約時就標的物瑕疵告知與承受之範圍為何？(三)被告應賠償
13 之範圍為何？

14 二、按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
15 約即為成立。」，民法第153條定有明文，又「當事人主張
16 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」，民事訴訟
17 法第277條前段亦有規定。本件系爭房屋之臥室管道間隔間
18 牆於出售前即有漏水情形，被告已委託睿騰公司修繕，但因
19 睿騰公司於修繕時並未測試漏水原因，僅研判為是廁所之滲
20 漏，而非管道間漏水，故僅在房間牆壁使用高壓灌注做修
21 補，未開挖廁所一節，業據證人即睿騰公司法定代理人陳嘉
22 恩於本院訊問時結證在卷（參見本院108年8月12日言詞辯論
23 筆錄），而就被告所抗辯：系爭買賣契約第13條第2點：「
24 本標的廁所所有漏水情形、廁所磁磚接縫有空隙、廚房水龍
25 頭搖晃，由買方自行處理與賣方無涉。」所載廁所漏水之瑕
26 疵與本件請求即「漏水原因為介於浴室3樓天花板與4樓地板
27 間之自來水管彎頭處鬆脫」為同一件事一節，為原告所否認
28 ，依舉證責任分配之原則，應由被告就此有利於己之事實，
29 負舉證之責。經查：

30 (一)系爭買賣契約附件不動產委託銷售標的現況說明書第12點
31 載明：『現況是否有滲水或壁癌情形？被告勾「是」；說

明位置部分被告填寫「滲水處不在三樓，附保固書」、「以現況交屋」、「委託前6個月內是否曾修繕漏水？被告勾「是」；修繕時間：106年9月20日；修繕位置：臥室管道間隔間牆。」』，而此臥室管道間隔間牆之後方即為廁所一節，復為兩造所不爭，再參酌系爭買賣契約第13條第2點：「本標的廁所所有漏水情形、廁所磁磚接縫有空隙、廚房水龍頭搖晃，由買方自行處理與賣方無涉。」之文義，應係「廁所所有漏水情形之漏水原因非因三樓所致」之部分，始在兩造以50,000元補貼之範圍，是被告所辯：交易時已折讓50,000元，故後續漏水情況應全由原告負擔云云，不足採信。

(二) 系爭房屋於被告交屋後之107年5月14日經2樓房屋所有權人告知：其臥室牆壁滲水嚴重，經證人即睿騰公司法定代理人陳嘉恩查找結果，其原因為：3樓房屋自來水私管L型彎頭處脫膠，且脫膠情形應已持續三、四個月到半年一節，亦經證人即睿騰公司法定代理人陳嘉恩結證明確（參見上揭筆錄），則2樓房屋之漏水原因即為3樓房屋之原因所致，揆諸前開說明，並不在兩造締約時折讓50,000元之範圍甚明。

三、次按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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。」、「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，或請求減少價金。」，民法第354條第1項前段、第359條分別定有明文。次按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，民法第179條規定甚明。又「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。」，民事訴訟法第222條第2項亦有規定。經查：本件被告所交付之系爭房屋因存有上開滲漏水之瑕疵，已足以減損其價

01 值及通常效用，且不在交易時折讓50,000元之範圍，業經本
02 院認定如上，被告自應對原告負瑕疵擔保責任。又原告為修
03 復前揭滲漏水瑕疵，支出抓漏費用共37,500元，有原告所提
04 之睿騰公司及鑑築公司收據為證此為被告所不爭，原告此部
05 分之請求即應准許。至原告主張：因至系爭4樓房屋修理損
06 壞之水管，需開挖系爭4樓房屋浴室所支付修繕及回復原狀
07 費用共96,000元部分，雖提出梓集室內設計有限公司工程報
08 價單及收據等為證，被告則爭執有支出該等費用之必要，則
09 本件原告既因系爭房屋存有滲漏水之瑕疵，而有修復之必要
10 ，爰依民事訴訟法第222條規定由本院依職權而為裁量，茲
11 審酌證人陳嘉恩到庭結證「（問：修理的工法是否需要四樓
12 把所有廁所都打掉換新？）答：那是四樓要求的。因為我要
13 開挖四樓得管道間。四樓是設計公司，他請他們的工班。一
14 般的作法可以做修補，管道間是水泥的，修補回來可以，開
15 挖一定有破壞廁所管道間的牆面、廁所地面、馬桶要暫時移
16 位。」、「（問：您認為多少錢可以修復？）答：大約兩、
17 三萬元，但四樓要求只要有動到，就要全部重做。」等語（
18 參見上揭筆錄）等一切情狀，認本件系爭4樓房屋因修繕漏
19 水所需支出之修繕費用以30,000萬元為適當，解釋上，得以
20 此上開2費用合計67,500元（計算式：37,500+30,000=
21 67,500）作為原告所主張減少價金之估定標準。準此，系爭
22 房屋因有上開減少其價值之瑕疵，可認因該瑕疵減少之價值
23 為67,500元，則買受人即原告行使民法第359條減少價金形
24 成權後，出賣人即被告受領該部分價金已無法律上原因、並
25 致原告受有損害，原告自得依民法第179條不當得利之規定
26 請求被告返還67,500元，原告請求減少價金之主張，於此部
27 分之範圍內為有理由。

28 四、末按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私
29 、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖
30 非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第195條
31 第1項前段定有明文。據此，被害人僅限於第195條第1項前

段規定所列之人格法益受侵害時，始得請求非財產上之損害賠償，即所謂之慰撫金。查，本件原告固因被告之行為，受有物之瑕疵之財產損害，然係屬侵害原告之財產權（對財產之處分權利），財產權受侵害，自無請求精神上損害賠償之餘地，原告復未舉證以證明：被告上開行為，侵害其人格權或侵害其他人格法益，且情節重大，是原告併請求被告給付精神慰撫金66,500元，尚屬無據。

五、綜上所述，系爭房屋因有上開減少其價值之瑕疵，可認因該瑕疵減少之價值為67,500元。從而，原告主張依不當得利及物之瑕疵擔保責任等法律關係，請求被告給付200,000元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，於上開67,500元及108年5月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，難謂有據，應予駁回。

六、本件既經本院認定原告依據不當得利返還請求權之法律關係請求被告給付，為有理由，則原告另主張依據債務不履行損害賠償之法律關係而為請求，自毋庸再予審酌，又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項至第4項訴訟適用簡易程序所之判決，就被告敗訴部分，爰依職權宣告假執行，至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

中華民國 108 年 10 月 31 日
臺灣新北地方法院三重簡易庭
法官 李昭融

以上正本係照原本作成。

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）。

中華民國 108 年 10 月 31 日
書記官 王品媛

