

宣 示 判 決 筆 錄

107年度板簡字第2194號

原 告 姜昱全
訴訟代理人 李志聖律師
複代理人 李志隆
被 告 朱柏年
訴訟代理人 吳坤俊

上列當事人間107年度板簡字第2194號請求給付修理費等事件於中華民國108年5月16日辯論終結，於中華民國108年6月25日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪
法院書記官 葉子榕
通 譯 鄭文妹

朗讀案由到場當事人：原告未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文
原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：

（一）原告就房屋漏水部分得請求被告給付新臺幣（下同）
000000元：

（1）原告於民國（下同）106年8月18日與被告訂立不動產買賣契約書，買受新北市○○區○○路○○○巷○○號5樓之不動產及其增建物（下稱系爭不動產），並於106年10月26日交屋。原告於交屋後原委請勤奇室內裝修有限公司裝潢。經該公司負責人詹智欽查看後，發現系爭建物有嚴重之漏水瑕疵，即告知原告，應先委請專業廠商進行漏水修繕工程。原告為昭公信，乃於106年11月間洽請漏水鑑定技術協進會進行鑑定，經該協會指派具法院鑑定人資格之泰亞技術工程有限公司負責鑑定系爭建物之漏水情形。並於106

01 年12月1日拆除原有木作隔板進行鑑定。又原告於106年12
02 月7日將上情通知負責仲介之永慶房屋仲介股份有限公司
03 （下稱永慶公司），人員楊鍵華，並請其轉知被告。被告
04 於106年12月8日受通知後，即於106年12月9日至系爭建物
05 與原告，永慶房屋仲介股份有限公司仲介人員一同在場會
06 勘，由泰亞技術工程有限公司負責人呂興泰鑑定漏水情形
07 。惟被告嗣後卻透過永慶公司法務經理邱瑞文表示拒絕負
08 修繕責任。鑑定後，被告拒絕負修繕責任。因原告需於農
09 曆過年前搬入系爭建物，泰亞工程公司亦有維修能力，乃
10 續委請泰亞工程公司修繕前述漏水瑕疵，因而支出漏水相
11 關之修繕費用365,475元。

12 (2) 依民法354條第1項前段：「物之出賣人對於買受人，應擔
13 保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無減
14 失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契
15 約預定效用之瑕疵。」同法第359條：「買賣因物有瑕疵，
16 而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解
17 除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公
18 平者，買受人僅得請求減少價金。」故債務人就房屋漏水
19 部分，應負物之瑕疵擔保責任。且因系爭不動產買賣契約
20 書第十七條第十項約定：「甲方已至房現場確認，本標的
21 物現況內梯旁臥室其牆面及窗框有壁癌之情事，前揭屋況
22 處，甲方同意自行修復並負擔修繕所需費用，完全免除乙
23 方上述部分之滲漏水瑕疵擔保責任，且該部分不適用永慶
24 房屋提供之漏水保固保障辦法。除前揭滲漏水處外，日後
25 若有其他漏滲水情事，乙方仍應負滲漏水瑕疵擔保責任。
26 」故除上開排除之部分外，被告就其餘漏滲水部分，仍應
27 負瑕疵擔保責任。聲證五之修繕費用，未將上開排除部分
28 列入，自得請求被告給付。

29 (二) 原告得請求被告給付抽水馬達裝設費用12000元：

30 (1) 又原告係買受系爭不動產，惟交屋後，原告發現，被告於
31 交屋前竟將頂樓用水所需之抽水馬達拆走。

01 (2) 如前所述，被告依民法 354 條第 1 項前段及第 359 條應負物
02 之瑕疵擔保責任。且依系爭不動產買賣契約書第十一條、
03 房地移交第二項：「本買賣標的物未點交前，其室內外門
04 窗廚廁及分享公共設施等定著物（含鐵窗、鐵門），以及
05 移交前增建部分，乙方自本契約成立之日起均不得任意取
06 卸破壞，依原狀移交予甲方，現有附屬水電衛生設備亦應
07 恢復或保持正常使用狀態。」（註：乙方即被告）原告請
08 第三人泰亞技術工程有限公司裝設抽水馬達，其費用為 12
09 000 元，故原告自得請求被告給付裝設抽水馬達之費用 120
10 00 元。

11 (三) 上開漏水瑕疵修繕費用及裝設抽水馬達費用，合計為
12 377475 元（ $000000+12000=377475$ ）。雖經原告屢向被告
13 催討，惟被告均拒不給付。
14 為此爰依契約之法律關係提起本訴，求為判決：被告應給
15 付原告 377475 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，
16 按年息百分之 5 計算之利息。

17 (四) 對於被告抗辯之陳述：

18 1. 被告質疑漏水鑑定技術協進會委託之會員泰亞技術工程有
19 限公司適法性、報價單工作內容之必要性、合理性。惟查
20 ：

21 (1) 原告不知系爭建物有「標的物現況說明書」所勾選項目
22 以外之漏水情事，原係要進行裝潢後即行入住，故僅委
23 託勤奇室內裝修有限公司進行裝潢。當時係請永慶房屋
24 之楊建鏘約被告開門讓上開公司負責人詹智欽進入，詹
25 智欽查看後發現可能另有漏水情形，將超越一般室內裝
26 潢的範圍，需另請專業人員進行評估，並將此事告知原
27 告。原告為昭公信，才會委請漏水鑑定技術協進會會員
28 泰亞技術工程有限公司進行鑑定。該公司負責人呂興泰
29 具有中華民國漏水鑑定協進會建築物漏水檢測證，亦具
30 法院鑑定人資格，鑑定過程亦有初勘、複勘及會同第三
31 人永慶房屋及被告會勘，及以科學儀器進行。若其鑑定

01 不具適法性，則實難想像應該洽請何單位鑑定才具適法
02 性。故被告之質疑顯無理由。

03 (2) 泰亞技術工程有限公司係秉持其公正第三人之地位，以
04 專業方式進行客觀鑑定，輔以科學鑑識儀器進行，鑑定
05 之標的又係系爭建物無誤，也與第三人永慶房屋及被告
06 共同會勘，則何處有漏水一測即明，並無不適法之問題
07 。

08 (3) 原證六係泰亞技術工程有限公司就系爭建物出具之漏水
09 勘查委託查驗書，其內容詳明，並有漏水處照片及鑑識
10 照片可稽。泰亞技術工程有限公司依此而針對漏水部分
11 ，進行聲證五報價單內容第1項~第6項之修繕工程，顯
12 有必要性及合理性。被告就此亦未具理由及證據即任意
13 指摘其必要性及合理性，實無理由。

14 2. 被告稱標的物於使用期間約102年11月更換、修繕頂樓外
15 陽台地磚、外牆防水，於104年11月更換頂樓加蓋鐵皮屋
16 頂。經過上述兩次更換整修，至交屋日期間歷經氣象局發
17 佈5個輕度颱風、7個中度颱風、7個強烈颱風，大雨12天
18 、豪雨3天，皆無原告所稱之嚴重漏水瑕疵。惟查：

19 (1) 依被告所提房屋買賣時程簡易表，106年10月26買方到
20 標的物勘查房騰空狀況，106年10月28日交屋。泰亞
21 技術工程有限公司於前均未至系爭房屋，原告亦未就系
22 爭建物有所更動。泰亞技術工程有限公司於106年10月
23 30初勘，106年11月19日複勘，106年12月5日與永慶房
24 屋會勘，106年12月9日與被告會勘，而完成鑑定。顯係
25 交屋後即進行鑑定，且係由公正第三人即泰亞技術工程
26 有限公司，與第三人永慶房屋及被告會勘而完成鑑定。
27 非交原告使用多時或被告進行裝潢之後才進行鑑定。且
28 事後由原告證六之照片觀之，漏水情況均係累積多時之漏
29 狀況，非新近形成之漏水痕跡。足徵被告所稱不實。

30 (2) 被告就其所稱期間內並無漏水情事，並未舉證以實其說
31 ，實不足憑採。

01 3.被告稱買賣標的物現況說明書第十二項已詳細告知原告部
02 份牆壁脫漆有存在俗稱疑是壁癌，而稱依民法第355條買
03 受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，
04 出賣人不負擔擔保之責。買受人因重大過失，而不知有354
05 條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不
06 負擔擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限云云。惟
07 查：

08 (1) 答辯狀證物17頁第12項第一列係「建物現況是否有滲漏
09 水情形」項目之勾選，並非壁癌項目之勾選，被告所稱
10 ，顯有誤會。

11 (2) 原告並未否認被告證物17頁第12項之勾選告知項目，故
12 該部分之修繕即自行負擔。原告請泰亞技術工程有限公
13 司出具聲證五之追加工程分項報價單時，有請該公司將
14 被告證物17頁第12項之部分排除不予列入，故聲證五第
15 1項下註明：「PS:不含內樓梯旁臥室牆面部份。」

16 (3) 被告答辯狀稱系爭建物並無漏水，而被告證物17頁第12
17 項僅勾選告知該處之漏水，顯見被告就其他部份之漏水
18 ，均未告知灼然。

19 4.被告稱原告於106年8月18日簽定不動產買賣契約書至106
20 年10月28日交屋期間曾多次帶人（含室內裝潢公司人員）
21 至本標的物勘查，但是沒有反應所稱之嚴重漏水瑕疵事宜
22 ，室內裝潢公司人員於交屋後106年11月在屋況不變之下
23 告知原告有所稱之嚴重漏水瑕疵云云。惟查：

24 (1) 被告稱其房屋除標的物現況說明書第12項勾選之漏水情
25 事外，並無其他漏水，原告亦相信其言。

26 (2) 系爭房屋之漏水全貌，係於106年12月1日移除天花板及
27 遮蔽物後才發現，106年12月5日永慶公司楊建鏘會勘後
28 亦以LINE將相關結果通知原告。而房屋漏水情形本即可
29 能被裝潢或櫃子遮蔽，或因前手不實誤導，或需專業人
30 員及儀器之鑑定，致未於交屋前發現，而於交屋後即時
31 發現而告知出賣人，此並無不能依民法瑕疵擔保責任而

為請求之規定。被告之說法，實無理由。

(3)系爭房屋之漏水全貌，係於106年12月1日移除天花板及遮蔽物後才發現，此由原七之LINE通訊即可窺知，而由永慶房屋楊建鏘所傳現場照片，亦可見系爭建物漏水情形非一朝一夕。

5.系爭建物之漏水係客觀具體之事實，業由公正第三人會同永慶房屋及被告勘驗，並進行專業儀器之鑑定。被告亦自承106年12月8日永慶公司賣方業務吳坤俊先生通知被告漏水瑕疵，並邀約被告於106年12月9日與永慶公司賣方業務吳坤俊先生至本標的物與原告、鑑定協會會員（泰亞公司）鑑定所稱之嚴重漏水瑕疵真實性，且被告業已到場。顯見鑑定之事已通知被告，並邀被告共同會勘，被告並已到場。則被告事後爭執誤認該員是施工承包廠商，乃片面之詞，而不足憑採。另原告就漏水及修繕之事均有告知永慶房屋及請永慶房屋人員轉知被告及與被告溝通，並非如被告所稱不回應情事，反而係被告存有偏見而不理會原告之通知。

6.被告承認原告有將聲證五之報價單，於106年12月28日經永慶公司賣方業務吳坤俊轉寄被告。惟爭執報價內容描述不清，責任歸屬不明云云。惟報價內容已載明係就漏水之修繕及設置恒壓馬達之費用，並無報價內容描述不清之問題。另物之瑕疵擔保責任不以出賣人無過失為必要，出賣人縱無過失，亦應負物之瑕疵擔保責任。則系爭建物確有漏水瑕疵，即使被告抗辯稱責任歸屬不明云云，原告亦得主張被告應負物之瑕疵擔保責任。

7.系爭建物之漏水瑕疵業經公正第三人會同第三人永慶房屋及被告共同會勘及鑑定確定，並非原告毫無證據之片面主張。故被告抗辯原告無意證明漏水瑕疵之真實性，顯然不實。

8.聲證五第7項之川源1/2HP恒壓馬達係屬系爭不動產買賣契約書第十一條、房地移交第二項之項目，原告於民事聲請

01 支付命令狀第3頁第十行以下均有詳述，於茲不贅。被告
02 稱馬達不在交屋清單內，顯即將該馬達拆除搬走，依系爭
03 不動產買賣契約書第十一條，即應負恢復或保持正常使用
04 狀態之責。

05 9.被告質疑中華民國漏水鑑定技術協進會之存在，惟該協會
06 確經立案成立並登錄在案。該協會之目的為：「營建業之
07 房屋漏水鑑定專業技術，設定為專業工程，解決房屋漏水
08 糾紛之判別，本會藉技術及經驗並提昇國人住的環境品質
09 為目的。」理事長潘熙華亦表示：「房屋漏水後，漏水鑑
10 定及檢測更為重要，能找出漏水原因，以便解決漏水問題
11 ，漏水鑑定檢測應為專業工程人員，中華民國漏水鑑定技
12 術協進會專業培養漏水鑑定人才，教授除課程外還有儀器
13 使用，用儀器佐證經驗，使漏水檢測更科學化，替國家培
14 養人才，也希望國家能重視漏水糾紛所造成社會糾紛。」
15 顯見該協會會員係經專業培訓，具專業漏水鑑定經驗及以
16 科學儀器輔佐鑑定，其鑑定自具有相當之公信力，而得為
17 證明。

18 10.泰亞技術工程有限公司呂興泰係中華民國漏水鑑定技術協
19 進會板橋區會長，亦領有中華民國漏水鑑定技術協進會建
20 築物漏水檢測證。此與中華民國技術士相關證照係無關，
21 無中華民國技術士相關證照亦非不得從事相關工作。

22 11.原告準備書狀載稱：「泰亞技術工程有限公司於106年10月
23 30日初勘，106年11月19日複勘，106年12月9日與被告會
24 勘，而完成鑑定。…系爭房屋之漏水全貌，係於106年12
25 月1日移除天花板及遮蔽物後才發現。」顯無矛盾違誤。
26 依原證六之泰亞工程有限公司之漏水勘查委託查驗書第1
27 頁，均有記載初勘、複勘、2次會勘之時間及人員，並非
28 原告一人片面虛偽製作。且被告於民事答辯狀證物第4頁
29 亦自承：106年12月7日、8日、9日有關係爭房屋之嚴重漏
30 水情事，通知者及被告知者有原告姜昱全、永慶公司楊鍵
31 華、賣方業務吳坤俊、被告朱柏年等。亦可證明係多方知

01 悉之事實，非原告一人片面造假。

02 12.被告質疑泰亞公司之適法性。惟查：

03 (1)民事訴訟法第358條第1項：「私文書經本人或其代理人
04 簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定
05 為真正。」原證六之漏水勘查委託查驗書係由泰亞技術
06 工程有限公司以科學儀器實地鑑定後製作並蓋章，依法
07 即應推定為真正。

08 (2)原告原委請勤奇公司裝潢，但因其負責人詹智欽查僅能
09 肉眼判斷有漏水情事，但因無漏水鑑定之專業及相關科
10 學儀器，無法確認漏水全貌，因此告知原告應先委請專
11 業廠商進行漏水修繕工程。原告為昭公信才委請中華民
12 國漏水鑑定技術協進會之泰亞公司鑑定。而其鑑定係以
13 其專業之經驗並以科學儀器為佐進行鑑定，並有相關圖
14 片可稽，足可為證。

15 (3)原告於鑑定完成後才進行修繕，委託何人為修繕顯與
16 本件無關，並無適法性之疑問。

17 13.有關被告質疑泰亞公司報價單工作內容之必要性、合理性
18 及與泰亞公司有關之部分，均可通知泰亞公司負責人呂興
19 泰到庭作證證明。

20 14.被告證物二第6頁至第20頁之照片係被告片面提出，惟不
21 知其時間係何時，亦無法證明系爭房屋確實沒有漏水，顯
22 不足為憑。

23 15.被告稱項次7之抽水馬達係屬公有財產放置地下室，被告
24 並未拆走。惟查：

25 (1)被告於民事答辯狀稱：「九、抽水馬達，不在交屋清單
26 內。請參考買賣標的物現況說明書第十項（證物第17頁
27 ）」顯即自承將馬達拆除搬走。

28 (2)系爭房屋頂樓增建部分因水壓不足，需抽水馬達始能正
29 常用水，被告亦有裝設，嗣後不知何故將其拆除搬走。
30 現竟指鹿為馬，謊稱抽水馬達係屬公共財產放置於地下
31 室，被告並未拆走云云，實在不該。

01 16.有關房屋漏水之證明，非必以鑑定為限，照片亦可為證。
02 而本件房屋漏水情事，有永慶房屋仲介公司之楊建鏘拍攝
03 之照片為證，且經原告於民事準備書狀以原證七向鈞院提
04 出，自足為證：

05 (1)最高法院19年上字第2189號判例要旨謂：「鑑定為一種
06 調查證據之方法，法院對於系爭之物認有選定鑑定人鑑
07 定之必要，自可依法實施鑑定，若對於通常書據之真偽
08 ，認為自行核對筆跡已足為判別時，則為程序簡便起見
09 ，自行核對筆跡即以其所得心證據為判斷，而未予實施
10 鑑定程序，亦難指為違法。」另同院79年度台上字第
11 540號判例要旨謂：「法院固得就鑑定人依其特別知識觀
12 察事實，加以判斷而陳述之鑑定意見，依自由心證判斷
13 事實之真偽。然就鑑定人之鑑定意見可採與否，則應踐
14 行調查證據之程序而後定其取捨。倘法院不問鑑定意見
15 所由生之理由如何，遽採為裁判之依據，不啻將法院採
16 證認事之職權委諸鑑定人，與鑑定僅為一種調查證據之
17 方法之趣旨，殊有違背。」

18 (2)最高法院85年台上字第1480號判決要旨謂：「…原審維
19 持第一審所為上訴人敗訴判決，駁回其上訴，係以：侵
20 權行為損害賠償之請求，以行為人有故意或過失為限，
21 上訴人主張其所有三樓房屋有漏水情事，固據其提出照
22 片等為證，然觀之該照片及建物登記謄本所載，兩造房
23 屋係建造完成於六十四年之老舊房屋，舊屋容易漏水，
24 本屬常態，上訴人未舉證證明該漏水係被上訴人故意或
25 過失行為所致，其請求損害賠償，自乏依據。…惟按因
26 故意或過失，不法侵害他人權利者，應負損害賠償責任
27 ，民法第一百八十四條第一項定有明文。本件房屋係建
28 於六十四年之老舊房屋，為原審確定之事實，舊屋容易
29 漏水，既屬常態，則房屋所有人自應以善良管理人之注
30 意，善盡維修之責任。上訴人主張被上訴人自八十年起
31 其四樓兩間廁所之浴缸、抽水馬桶、洗臉盆、排水管均

01 未為應有之維修，而使髒、廢水漏至三樓，致伊三樓地
02 板髒亂，浴廁天花板腐蝕，四周牆壁、壁櫥潮溼發霉等
03 情，倘屬非虛，則被上訴人怠於善盡維修之注意，致其
04 四樓之浴缸、抽水馬桶、洗臉盆、排水管發生滲漏，損
05 及三樓房屋，能否謂無過失而侵害上訴人之權利，即有
06 研求之餘地。原審未遑詳為審究，遽以上開情詞，為上
07 訴人不利之判斷，自嫌疏略。上訴論旨，指摘原判決不
08 當，求予廢棄，非無理由。…」

09 (3) 由上可知，房屋是否漏水，非必以鑑定人之鑑定為證據
10 方法。

11 (4) 況本件房屋漏水情事，有第三人即永慶房屋仲介公司之
12 楊建鏐拍攝之照片為證，經原告於民事準備書狀以原證
13 七向鈞院提出，已足為證。且有漏水鑑定技術協進會之
14 泰亞技術工程有限公司之鑑定，其鑑定係以科學儀器客
15 觀為之，並無個人主觀意見參與其中，猶如照片一般，
16 呈現鑑定時之客觀情事，自足為本件漏水情形證明。

17 17. 被告就系爭房屋並無漏水之主張，應負舉證責任：

18 (1) 最高法院90年度台上字第2308號判決要旨謂：「印章由
19 本人或有權使用之人蓋用為常態，由無權使用之人蓋用
20 為變態，主張該變態事實之當事人，應負舉證責任。」
21 故主張變態事實之當事人，應負舉證責任。

22 (2) 系爭房屋建造完成日期為69年1月8日，屬老舊房屋，參
23 酌上開最高法院85年台上字第1480號判決，老舊房屋容
24 易漏水，乃屬常態，反之，沒有漏水屬變態事實，即應
25 由被告負舉證責任。

26 (3) 被告於民事答辯狀稱：「本案簽立不動產買賣契約書之
27 標的物（下稱本標的物）建造完成日69年1月8日，本標
28 的物室內隔間簡易示意圖。第一次轉售予被告於88年7
29 月22日，本標的物使用約19年6個月，第二次再轉售予
30 原告於106年10月28日，本標的物使用約38年。本標的
31 物於使用期間約102年11月更換、修繕頂樓外陽台地、

01 外牆防水，…」惟被告自稱僅有修繕外牆防水，但並未
02 舉證以實其說。另被告雖提出證物二第6頁至第20頁之
03 照片，其第9頁亦有漏水痕跡，其餘照片則有裝潢或櫥
04 櫃遮擋，顯不足證明系爭房屋並無漏水。另其所稱之修
05 繕時間係102年11月，與交屋時間為106年10月28日，時
06 隔甚久，亦不足證明系爭房屋並無漏水之情形。

07 18.當事人得合意就特定訴訟標的及其原因事實確定其證據方
08 法：

09 (1)最高法院99年度台上字第1115號判決要旨謂：「查當事
10 人間以合意就特定訴訟標的及其原因事實確定其證據方
11 法之證據契約，倘其內容無害於公益，且非屬法院依職
12 權應調查之事項，及不侵害自由心證之領域，並在當事
13 人原有自由處分之權限內，基於辯論主義與處分權主義
14 原則，自應承認其效力。」

15 (2)本件原告委託漏水鑑定技術協進會之泰亞技術工程有限
16 公司鑑定漏水情形，業經於106年12月7日由永慶房屋仲
17 介股份有限公司楊建鏘告知被告。被告於106年12月8日
18 受通知後，即於106年12月9日與永慶房屋仲介股份有限
19 公司仲介人員一同在場會勘，由泰亞技術工程有限公司
20 負責人呂興泰鑑定漏水情形。被告答辯狀亦自承：「原
21 告於106年12月1日委託鑑定協會會員（泰亞公司）進行
22 鑑定所稱之嚴重漏水瑕疵瑕疵…106年12月8日永慶公司
23 賣方業務吳坤俊先生通知被告上述事宜，並口頭邀約被
24 告於106年12月9日與永慶公司賣方業務吳坤俊先生至本
25 標的物現場與原告、鑑定協會會員（泰亞公司）鑑定所
26 稱之嚴重漏水瑕疵真實性，…」顯見兩造同意由漏水鑑
27 定技術協進會之泰亞技術工程有限公司鑑定漏水情形。
28 則依上開實務見解，自應承認其鑑定之效力。

29 (3)由上可知，本件證據已臻明確，並無再行鑑定之必要。

30 19.臺灣高等法院107年度上易字第155號判決略謂：「(四)於
31 第四次履勘(106.7.4)複委託中華民國漏水鑑定技術協

進會潘熙華先生，使用儀器協助找尋其他漏水位置：1.重新量測3樓漏位置與4樓的相對位置，於4樓廚房處蓄水測試，經量測3樓頂板原滲漏水痕跡處之混凝土濕度，蓄水前約65%蓄水後升高至約90%至95%，應有微小孔隙滲水情形。…」另新北市政府工務局亦行文中華民國漏水鑑定技術協進會顯見中華民國漏水鑑定技術協進會不但存在，且其鑑定為法院所採。被告質疑該協會之存在及科學儀器之鑑定，實無理由。

20.被告證物四之「臺灣新北地方法院支付命令、房屋買賣簡易時程表說明（更新）」，係其自行整理之表格，並非證據。

21.被告民事答辯狀稱：「室內裝潢公司人員於交屋後106年11月在屋況不變之下告知原告有所稱之嚴重漏水瑕疵。六、原告於106年12月1日委託鑑定協會會員（泰亞公司）進行鑑定所稱之嚴重漏水瑕疵，…106年12月8日永慶公司賣方業務吳坤俊先生通知被告上述事宜，並口頭邀約被告於106年12月9日與永慶公司賣方業務吳坤俊先生至本標的物現場與原告、鑑定協會會員（泰亞公司）鑑定所稱之嚴重漏水真實性，但原告並未到達現場。…」顯見鑑定過程確有通知被告，被告及永慶房屋公司仲介均有在場。則被告稱原告鑑定前未告知有關鑑定事宜，顯不可採。被告明知當日泰亞公司係要進行系爭房屋之漏水瑕疵鑑定，未為反對之表示，甚至親自到場會勘，顯即同意由公正第三方之泰亞公司在場進行漏水之鑑定，且係要親自到場監督鑑定之進行。要不能因事後不滿意鑑定結果，而一味否認。而泰亞公司呂興泰到現場後必有向在場之人表明其為鑑定人要進行鑑定之事，否則一位陌生人如何能進到現場進行鑑定工作？另被告係受通知要進行鑑定才到場會勘，若不知泰亞公司呂興泰為鑑定人，豈有不當場發問之理，足徵被告所稱泰亞公司未曾表明為鑑定單位云云，無非事後刁難之詞，實不足採。

- 01 22. 泰亞公司係以科學儀器為客觀之檢測，其結果應可信
02 賴。原告未到場，係因原告信賴泰亞公司之科學儀器
03 鑑定方式，而無需在場表示意見之機會，惟此並不影
04 響泰亞公司鑑定之公正性。泰亞公司之鑑定方式亦與
05 被告民事答辯狀（三）所載：「六、提供所稱之科學儀
06 器鑑定參考樣本。」相同。
- 07 23. 被告稱於產權持有期間有更新水、電管線。惟查：
- 08 (1) 證物四第04頁並非證據，難以證明被告上開所稱為真。
09 (2) 被告上開所稱事項，與本件之漏水瑕疵無關。因鑑定結
10 果係：「（一）現況部份為上方漏水（二）外牆及女兒
11 牆接縫漏水（三）雨遮及門框接縫漏水（含窗框處）」
12 並無水管漏水或電線不良之瑕疵。本件原告亦未主張有
13 水管漏水或電線不良瑕疵。
- 14 (3) 即退萬步言，縱使被告曾經更換，亦難以確保系爭房屋
15 嗣後即不會有本件之漏水情事。
- 16 24. 本案鑑定原係為昭公信所為之舉證方式，然系爭房屋有明
17 顯漏水情形，肉眼即可辨識，且已於交屋後裝潢前通知被
18 告至現場確認無誤，實無需以鑑定方式為之：
- 19 (1) 本案漏水情形經移除遮蔽物（天花板、冷氣、櫃體）後
20 即顯而易見，並經永慶房屋仲介人員楊建鏐拍照存證
21 。原證七第2頁上面數來第4張照片，五樓次臥內樓梯
22 牆壁有明顯漏水痕跡，係被告於證物17頁第12項之勾
23 選告知之漏水項目，其情形與下述照片顯示者相同，
24 為被告確認之漏水情形，並約明此處漏水應排除其責
25 任。原告即將此排除而未請求被告負擔修繕費用，故
26 原告請泰亞技術工程有限公司出具聲證五之追加工程
27 分項報價單時，有請該公司將被告證物17頁第12項之
28 部分排除不予列入，聲證五第1項下註明：「PS: 不含
29 內樓梯旁臥室牆面部份。」而此被告指明之漏水痕跡
30 之情形與下述其他漏水痕跡相同，下列照片之漏水痕
31 跡原來被裝潢、櫥櫃及冷氣等遮蔽，於移除遮蔽物後

，才顯露於外，並經房屋仲介人員拍照確認，足徵確有原告所稱之漏水情事：

(2) 原證七第1頁由上面數來第1張照片，客廳窗戶上方為無磚牆或水泥之鏤空狀態，僅以簡易鋁板遮蓋，且亦未施做任何防水工程，逢雨必漏。

(3) 原證七第1頁上面數來第2張照片，電視牆上方天花板和牆面接縫處有大片漏水水漬，非常明顯。

(4) 原證七第1頁上面數來第3張照片，餐廳上方之天花板亦有漏水痕跡。

(5) 原證七第1頁上面數來第4張照片，主臥靠客廳牆有一條漏水痕跡。

(6) 原證七第2頁上面數來第1張照片，主臥側面牆亦有漏水痕跡。

(7) 原證七第2頁上面數來第2張照片，五樓次臥靠廁所上有明顯漏水痕跡。

(8) 原證七第2頁上面數來第3張照片，五樓次臥靠窗有明顯漏水痕跡。

(9) 原證七第3頁下方照片，五樓玄關有明顯漏水痕跡。

(10) 原證七第5頁上方照片，為冷氣移除後其後方牆壁之照片，有明顯漏水痕跡。

(11) 上開漏水情形，肉眼即可辨識，亦與被告自行指出之漏水情形相同，無需鑑定即可證明確有漏水情形。

25. 有關原告請求被告給付抽水馬達裝設費用部分，因該抽水馬達確被拆走，被告亦未否認其事，僅抗辯抽水馬達，不在交屋清單內。此部分亦無鑑定之必要，即可裁判。

26. 原告係因換屋而購買系爭房屋，故需於一定時間入住系爭房屋。被告本即同意原告之鑑定方式，並一再表示，若確實有修復漏水瑕疵之費用，其均願負責。但嗣因原告於鑑定後已修復漏水瑕疵，被告即趁機耍賴刁難，實違反誠實及信用原則。民事訴訟法並未規定必需要以法院囑託鑑定人之鑑定作為證據方法。且若堅持需由法院囑託之鑑定人

01 為鑑定，原告自106年10月26日交屋迄今，均無法整修系爭
02 房屋而入住，而需另外租屋。此等增加之費用，又需再轉
03 向被告求償，如此僅多增雙方之勞費。不但不符訴訟經濟
04 ，亦不符證據法則。

05 27.綜上，原告於前所提出之證據，已足證明系爭房屋確有原
06 告主張之漏水情事。法院自得依民事訴訟法第222條第1項
07 前段，斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判
08 斷事實之真偽，而無需再另外再囑託鑑定人為鑑定。否則
09 亦可依原告聲請，囑託漏水鑑定技術協進會會長潘熙華進
10 行鑑定等語。

11 二、被告則辯以：

12 (一) 被告質疑漏水鑑定技術協進會(下稱鑑定協會)委託之會
13 員泰亞技術工程有限公司(下稱泰亞公司)適法性、報價
14 單工作內容之必要性、合理性。

15 (二) 本案簽立不動產買賣契約書之標的物(下稱本標的物)建
16 造完成日69年1月8日，本標的物室內隔間簡易示意圖。第
17 一次轉售予被告於88年7月22日，本標的物使用約19年6個
18 月，第二次再轉售予原告於106年10月28日，本標的物使
19 用約38年。本標的物於使用期間約102年11月更換、修繕
20 頂樓外陽台地磚、外牆防水，於104年11月更換頂樓加蓋鐵
21 皮屋頂。經過上述兩次更換整修，至交屋日期間歷經氣象
22 局發佈5個輕度颱風、7個中度颱風、7個強烈颱風，大雨
23 12天、豪雨3天，皆無原告所稱之嚴重漏水瑕疵發生。

24 (三) 委託永慶房屋仲介股份有限公司永和秀朗店(下稱永慶公
25 司)買賣標的物現況說明書第十二項已詳細告知原告部份
26 牆壁脫漆有存在俗稱疑是壁癌，壁癌發生原因說明請參考
27 。依民法第355條買受人於契約成立時，知其物有前條第
28 一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔擔保之責。買受人因重大
29 過失，而不知有354條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保
30 證其無瑕疵時，不負擔擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，
31 不在此限。

01 (四) 原告於106年08月18日簽定不動產買賣契約書至106年10月
02 28日交屋日期間曾多次帶人(含室內裝潢公司人員)至本
03 標的物勘查,但是沒有反應所稱之嚴重漏水瑕疵事宜,室
04 內裝潢公司人員於交屋後106年11月在屋況不變之下告知
05 原告有所稱之嚴重漏水瑕疵。

06 (五) 原告於106年12月1日委託鑑定協會會員(泰亞公司)進行
07 鑑定所稱之嚴重漏水瑕疵,原告未邀約被告於當日一同前
08 往本標的物現場勘查所稱之嚴重漏水瑕疵真實性。106年
09 12月8日永慶公司賣方業務吳坤俊先生通知被告上述事宜
10 ,並口頭邀約被告於106年12月9日與永慶公司賣方業務吳
11 坤俊先生至本標的物現場與原告、鑑定協會會員(泰亞公
12 司)鑑定所稱之嚴重漏水瑕疵真實性,但是原告並未到達
13 現場。當時狀況,本標的物現場室內裝潢已在拆除中(含
14 浴室衛浴設備)且將拆除廢棄物運離本標的物,現場受委
15 託之鑑定協會會員(泰亞公司)當場並未表明身份,被告
16 、永慶公司賣方業務吳坤俊先生皆誤認該員是施工承包廠
17 商,故認為無機會與原告在本標的物現場一同勘查所稱之
18 嚴重漏水瑕疵真實性,如有爭議,雙方可協議認同解決
19 維修方式,再進行施工。由上述兩次日期(106年12月1日
20 、106年12月9日)顯示原告無意對被告證實所稱之嚴重漏
21 水瑕疵真實性。

22 (六) 嗣後原告提供由受委託之鑑定協會會員(泰亞公司)報價
23 單一份,於106年12月28日經由永慶公司賣方業務吳坤俊
24 先生轉寄給被告(報價單日期106年12月5日),因其報價
25 內容描述不清,責任歸屬不明,被告委託永慶公司賣方業
26 務吳坤俊先生、法務人員邱瑞文先生協助與原告聯絡有關
27 報價單內容有待澄清事項,並於貴院簡易庭三次協調期間
28 (107年8月14日至107年10月9日)被告當面請原告之委託
29 人轉述報價單不明瞭事宜(第三次原告或委託人未出席)
30 ,唯原告並無回應。

31 (七) 受委託之鑑定協會會員(泰亞公司)鑑定後,提供報價單

予原告、並承包本標的物先行施工。原告自稱急於搬入自認系爭建物，又不回應上述有待澄清事宜或提供有關佐證資料，執意先行動工，待本標的物已整修裝潢畢，再經由法院通知被告，足以證明原告無意證明所稱之嚴重漏水瑕疵真實性。

(八) 抽水馬達，不在交屋清單內。請參考買賣標的物現況說明書第十項。

(九) 本標的物因原告執意先行動工，毀損原有屋況佐證事宜，拒絕提供所稱之嚴重漏水瑕疵相關証明資料。原告之主張為無理由。

(十) 被告質疑泰亞公司之適法性事實及理由如下：

1. 經查內政部合作及人民團體司籌備處並無漏水鑑定技術協進會、中華民國漏水鑑定技術協進會，上述團體存在。

網址

https://group.moi.gov.tw/sgms/html/new_search_team_lsearch_team.action。

2. 原告於支付命令一、(一) 聲稱，洽請鑑定協會進行鑑定，鑑定協會指派泰亞公司負責鑑定。於民事準備書狀又聲稱原告委託泰亞公司負責鑑定，所述不一互為矛盾。

3. 原告於支付命令一、(一) 聲稱106年11月間洽請鑑定協會進行鑑定，106年12月1日拆除原有木作隔板進行鑑定。於民事準備書狀又聲稱泰亞公司於106年10月30日初勘畢，106年11月19日複勘畢，所述不一互為矛盾。

4. 泰亞公司是第三方公證單位亦是承包施工廠商的適法性。

5. 泰亞公司經營項目適法性：

(1) 原告於支付命令一、(一) 原請勤奇室內裝修有限公司裝潢(下稱勤奇公司)，卻又聲稱泰亞公司亦有維修能力，故委託泰亞公司為承包商。依經濟部公司經營項目勤奇公司應更有維修能力。

(2) 經濟部公司經營項目網址

<http://gcis.nat.gov.tw/cod/searchAction.do?metho>

d=search。

I 公司經營項目第E801010室內裝潢業【詳細內容】從事建築物室內裝修管理辦法規定以外裝潢工程之行業，如室內、櫥窗及展覽會場裝潢、壁紙張貼、高架地板安裝及疊席安裝等。

II 公司經營項目第E801060（原：E801061室內裝修業）室內裝修業【詳細內容】依建築物室內裝修管理辦法，從事建築物室內裝修設計或施工、維護業務。

III 泰亞公司經營項目並不具備公司經營項目第E801060室內裝修業。

IV 勤奇室內裝修有限公司具備上述兩項經營項目。

6.如原告所述屬實請舉證。

I 泰亞公司呂興泰先生具有中華民國技術士相關證照。

全國技術士技能檢定網址

<https://zh.wikipedia.org/zh-tw/%E5%85%A8%E5%9C%8B%E6%8A%80%E8%A1%93%83%BD%E6%AA%A2%E5%AE%9A>。

勞動部技術士技能檢定網址<https://skill.tcte.edu.tw/linkto.php>。

II 鑑定協會立案證書、設立字第號。

III 鑑定協會指派泰亞公司負責鑑定委託查驗書。

IV 鑑定協會鑑定（初勘、複勘）報告書。

V 泰亞公司法院鑑定人資格。

VI 壁癌現象發生。

VII 所稱之嚴重漏水瑕疵施工（前、中、後）證明。

VII 所稱之嚴重漏水瑕疵完工證明。

7.被告質疑泰亞公司報價單工作內容之必要性、合理性：

I 如原告所述屬實請舉證。

II 項次1、3、4項施工（前、中、後）證明、完工證明。

III 項次2安裝必要性、安裝何處。

IV 項次5施工後廢棄物清理報價合理性。

V 項次6施工必要性。

01 VI 項次 7: 所稱之抽水馬達係屬公有財產放置於地下室，被告
02 並未拆走。

03 VII 統一發票。

04 8. 被告質疑所稱之嚴重漏水真實性：

05 (1) 所稱之嚴重漏水、或漏水應是肉眼即可鑑定。如需儀器鑑
06 定應屬即將、可能、或未來不可預期才會發生。

07 (2) 原告於鑑定之際無安排四方面相關人員（原告、被告、永
08 慶公司、泰亞公司）同時在現場共同參與鑑定。

09 (3) 請舉證所稱之嚴重漏水瑕疵，現場尚存在水漬、或疑是壁
10 癌有漏水存在，證物第 18 頁到第 21 頁已說明壁癌產生現象
11 。

12 (4) 原告有多次機會表達、證實所稱之嚴重漏水瑕疵予被告知
13 曉。說明如下：

14 I 106 年 8 月 18 日至 106 年 9 月 18 日期間至交屋日前，勤奇公
15 司告知原告有嚴重漏水瑕疵。

16 II 原告 106 年 11 月間洽請鑑定協會進行鑑定。

17 III 106 年 10 月 30 日初勘。

18 IV 106 年 11 月 19 日複勘。

19 V 106 年 12 月 1 日拆除原有木作隔板進行鑑定。

20 VI 106 年 12 月 5 日永慶公司楊建鐸到本標的物會勘。

21 VII 106 年 12 月 9 日永慶公司賣方業務、被告到達本標的物，
22 原告未到現場、泰亞公司人員在現場未表明身份、或可
23 以提供初勘、複勘鑑定報告書予被告參考。

24 VIII 原告於民事準備書狀多次提及[會勘]、[共同會勘]，請
25 說明定義為何。

26 9. 綜合上述，原告於支付命令與民事準備書狀所述不一互為
27 矛盾，且內政部社團資料並無上述團體存在，報價單各項
28 目無詳細說明安裝需求、安裝何處、分項報價。故否認泰
29 亞公司適法性、報價單工作內容之必要性、合理性。

30 10. 質疑原告聲稱第三公證鑑定單位存在事實及理由如下：

31 (1) 原告於支付命令聲稱鑑定單位名為漏水鑑定技術協進會，

01 經查該社團立案不存在。

02 (2) 原告於民事準備書狀聲稱鑑定單位名為中華民國漏水鑑定
03 技術協進會。經查該社團立案不存在。

04 (3) 原告於民事準備書(二)狀聲稱第三公證鑑定單位名為社
05 團法人中華民國漏水鑑定技術協進會。經查該社團立案不
06 存在。

07 (4) 原告於民事準備書(二)狀聲稱內政部中華民國102年5月
08 2日台內社字第1020112195號函為社團法人中華民國漏水
09 鑑定技術協進會。經查該社團全銜為建築物漏水鑑定暨房
10 屋科技點交技術協進會，非原告上述聲稱之社團，與原告
11 陳述不一。內政部合作及人民團體司籌備處網址[https://](https://group.moi.gov.tw/sgms/html/new_search_team1search_team.action)
12 [group.moi.gov.tw/sgms/html/new_search_team1search](https://group.moi.gov.tw/sgms/html/new_search_team1search_team.action)
13 [team.action](https://group.moi.gov.tw/sgms/html/new_search_team1search_team.action)。

14 11. 質疑泰亞公司之適法性事實及理由如下：

15 (1) 泰亞公司呂興泰先生持中華民國漏水鑑定技術協進會證照
16 作為第三公證單位資格證明，經查該社團立案不存在。

17 (2) 泰亞公司經營項目並不具備公司經營項目第E801060室內
18 裝修業，應屬非合法執業未經許可經營項目。

19 (3) 原告準備書(二)狀聲稱，泰亞公司無中華民國技術士相
20 關證照亦非不得從事相關工作。

21 I 室內裝修業為特許行業。依建築物室內裝修管理辦法第
22 九條須聘請專業設計技術人員或專業施工技術人員證照
23 才可以。

24 II 依建築物室內裝修管理辦法第十六條專業設計技術人員
25 ，應具下列資格之一：

26 ① 領有建築師證書者。

27 ② 領有建築物室內設計乙級以上技術士證，並經參加內
28 政部主辦或委託專業機構、團體辦理之建築物室內設
29 計訓練達二十一小時以上者。

30 III 依建築物室內裝修管理辦法第十七條專業施工技術人員
31 ，應具下列資格之一：

- 01 1.領有建築師、土木、結構工程技師證書者。
- 02 2.領有建築物室內裝修工程管理、建築工程管理、裝
- 03 潢木工或家具木工乙級以上技術士證，並經參加內
- 04 政部主辦或委託專業機構、團體辦理之建築物室內
- 05 裝修工程管理訓練達二十一小時以上者。其為領得
- 06 裝潢木工或家具木工技術士證者，應分別增加四十
- 07 小時及六十小時以上，有關混凝土、金屬工程、疊
- 08 砌、粉刷、防水隔熱、面材鋪貼、玻璃與壓克力按
- 09 裝、油漆塗裝、水電工程及工程管理等訓練課程。

10 IV 依建築物室內裝修管理辦法第三條，本辦法所稱室內

11 裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地

12 氈等之黏貼及擺設外之下列行為：

- 13 一、固著於建築物構造體之天花板裝修。
- 14 二、內部牆面裝修。
- 15 三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼
- 16 作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- 17 四、分間牆變更。

18 V 網址

19 [https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%](https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E%8F%E54%E5%B%BA%E7%AF%89%85%A7%E8%A3%9D%E4%BF%AE%E7%86%E8%BE%A6%E6%B3%95.html)

20 [B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E%8F%E54%E5%B](https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E%8F%E54%E5%B%BA%E7%AF%89%85%A7%E8%A3%9D%E4%BF%AE%E7%86%E8%BE%A6%E6%B3%95.html)

21 [B%BA%E7%AF%89%85%A7%E8%A3%9D%E4%BF%AE%E7%86%E8%](https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E%8F%E54%E5%B%BA%E7%AF%89%85%A7%E8%A3%9D%E4%BF%AE%E7%86%E8%BE%A6%E6%B3%95.html)

22 [BE%A6%E6%B3%95.html](https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E%8F%E54%E5%B%BA%E7%AF%89%85%A7%E8%A3%9D%E4%BF%AE%E7%86%E8%BE%A6%E6%B3%95.html)

23 12.質疑泰亞公司報價單工作內容之必要性、合理性：

- 24 I 項次1、3、4項施工前、中、後證明、完工證明。
- 25 II 項次2安裝必要性、安裝何處。
- 26 III 項次5施工後廢棄物清理報價合理性。
- 27 IV 項次6施工必要性。
- 28 V 請舉證統一發票。

29 13.如原告所述屬實，被告再次要求原告舉證尚未回覆事項

30 如下：

- 31 (1)第三公證單位指派泰亞公司負責鑑定委託查驗書。

- 01 (2) 第三公證單位初勘、複勘鑑定報告書。
02 (3) 泰亞公司法院鑑定人資格。
03 (4) 所稱之嚴重漏水瑕疵施工前、中、後證明。
04 (5) 電子檔資料：請舉證電子郵件。

05 14. 質疑所稱之嚴重漏水真實性：

- 06 (1) 所稱之嚴重漏水、或漏水應是肉眼即可鑑定。如需儀
07 器鑑定應屬即將、可能、或未來不可預期才會發生。
08 (2) 請舉證原告、被告、永慶公司、泰亞公司同時在現場
09 共同參與鑑定。

10 15. 提供所稱之科學儀器鑑定參考樣本。

11 16. 綜合上述：

- 12 (1) 原告所述第三公證單位立案不存在且不實。
13 (2) 專業廠商未經認證、執業未經許可經營項目、報價浮
14 誇。
15 (3) 原告避不答覆質疑事項，足以證實所述不實。

16 17. 原告引述相關法院判例。

- 17 (1) 最高法院 79 年台上字第 540 號判例。

18 I … 則應踐行調查證據之「程序」而後定其取捨…。

19 A. 被告於民事答辯狀（二）「一、2」、「一、3」
20 「三、4」已陳述時間序列，並質疑初勘、複勘
21 、會勘、鑑定「程序正義」，於茲不贅。

22 II 續呈房屋買賣過程、支付命令簡易時程表「新增事
23 項」。

- 24 (2) 最高法院 85 年台上字第 1480 號判例。

25 I … 排水管均未為應有之維護，…。

26 A. 已告知，被告於產權持有期間更新水、電管線。

27 B. 請舉證證明判例內容，發生於「本標的物」瑕疵
28 事項。

- 29 (3) 最高法院 99 年度台上字第 1115 號判例。

30 I 查當事人間以合意… 確定其證據方法…。

31 A. 原告鑑定前未告知有關鑑定事宜，故不符合上述

01 說法。

02 B.原告未告知初勘、複勘時間及其證據方法。

03 甲、民事答辯狀(二)第6頁,已陳述

04 乙、支付命令聲證四。

05 C.原告未參與會勘。

06 甲、民事答辯狀、「六」第3頁,已陳述。

07 乙、民事答辯狀(二)、「三、2」第4頁,已陳述。

08 丙、民事答辯狀(二)第7頁,已陳述。

09 D.泰亞公司不曾表明為鑑定單位相關人員。

10 甲、民事答辯狀、「六」第3頁,已陳述。

11 乙、民事答辯狀(二)第7頁,已陳述。

12 (4)臺灣高等法院107年度上易字第155號判例。

13 I…「混泥土濕度」…。

14 A.請舉證「本標的物」混泥土濕度紀錄。

15 II…依兩造合意囑託「基隆建築師公會」…，該會派
16 員「建築師」周勝傑鑑定。

17 A.無兩造合意囑託事項發生。

18 18.原告無法提供具體舉證，且屢次故意混淆被告所述，請
19 求判決駁回原告之訴各等語。

20 三、本院之判斷：

21 (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
22 。民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告
23 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證
24 ，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
25 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
26 求，最高法院17年上字第917號著有判例可資參照。查，
27 原告主張其向被告購買之系爭不動產有漏水及馬達被拆之
28 事實業據提出不動產買賣契約書、泰亞技術工程有限公司
29 之漏水勘查委託查驗書、泰亞技術工程有限公司追加工程
30 分項報價單為證，惟遭被告否認，並以前詞置辯，是本件
31 所應審酌者為泰亞技術工程有限公司之漏水勘查委託查驗

01 書是否具有專業性而足作為系爭不動產有滲漏水之依據？
02 原告請求是否有理由？

03 (二) 查，依原告所提之泰亞技術工程有限公司之漏水勘查委託
04 查驗書之檢測人員呂興泰僅俱備「初級」建築物漏水檢測
05 證，此有該員建築物漏水檢測證在卷可考（原證六）。則
06 原告所提泰亞技術工程有限公司之漏水勘查委託查驗書尚
07 難遽認具專業性，難認可採。矧依原告所提之不動產買賣
08 契約書第十七條特別約定事項第十項記載：甲方（即原告
09 ）已至房屋現場確認，本標的物現況內梯旁臥室其牆面及
10 窗框有壁癌之情事，前揭屋況處，甲方同意自行修復並負
11 擔修繕所需費用，完全免除乙方（即被告）上述部分之滲
12 漏水瑕疵擔保責任，且該部分不適用永慶房屋提供之漏水
13 保固保障辦法各等語。此亦有該不動產買賣契約書在卷可
14 稽（支付命令卷第18頁）。原告迄未能舉證證明除前揭滲
15 漏水處外，確有其他漏滲水情事，則原告請求365475元，
16 難認有據，委無可採。

17 (三) 原告另主張被告於交屋前竟將頂樓用水所需之抽水馬達拆
18 走，致使原告須另支出抽水馬達裝設費用12000元，被告
19 應賠償原告等語，惟遭被告否認，並辯稱抽水馬達，不在
20 交屋清單內云云。惟查，依被告所提之標的物現況說明書
21 第10項僅勾選電錶1具、水錶1具天然瓦斯1具、瓦斯錶1具
22 ，並無原告所指之頂樓用水所需之抽水馬達，是頂樓用水
23 所需之抽水馬達，並不在兩造之買賣不動產範圍，是原告
24 前述主張，亦無足採。

25 (四) 綜上所述，原告並未能舉證被告所賣之系爭不動產確實有
26 其他漏滲水情狀，且頂樓用水所需之抽水馬達是在契約所
27 載點交範圍內，是原告請求被告給付漏水相關之修繕費用
28 365475元及抽水馬達裝設費用12000元，總計377475元，
29 均屬無據。至於原告主張若再囑託鑑定人為鑑定，可囑託
30 漏水鑑定技術協進會會長潘熙華進行鑑定乙節，惟查，系
31 爭房屋滲漏水業已修復完畢，滲漏水相關證物業已滅失，

01 無從鑑定，核無必要，併予敘明。

02 (五)從而，原告依契約之法律關係訴請被告給付377475元及自
03 支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
04 利息，為無理由，應予駁回。

05 四、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
06 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
07 敘明。

08 中 華 民 國 108 年 6 月 25 日

09 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

10 書記官 葉子榕

11 法官 李崇豪

12 上列為正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 108 年 6 月 25 日

17 書記官 葉子榕