

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

108年度板簡字第1218號

原告 楊建隆

被告 林冠宇

訴訟代理人 黃文傑

被告 泰旺群鴻國際地產有限公司

法定代理人 張凱博

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國109年4月9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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：被告林冠宇應減少價金與負責修繕求償新臺幣（下同）30萬元。嗣原告追加被告泰旺群鴻國際地產有限公司（下稱泰旺群鴻公司）為被告，並變更聲明請求：被告應連帶給付原告30萬元，及自追加被告狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並修繕新北市○○區○○街○巷○號15樓房屋（下稱系爭房屋）至不漏水狀態，核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告前委由被告泰旺群鴻公司洽購系爭房屋，原告與被告泰旺群鴻公司間成立居間契約（下稱系爭居間契約），嗣經被告泰旺群鴻公司居間仲介系爭房屋買賣事宜後，原告與被告林冠宇於107年5月22日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定由原告以970萬元之價格，向被告林冠宇購買系爭房屋及其坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍64/10,000，下與系爭房屋合稱系爭房地）。詎原告於107年7月間入住系爭房屋，約1個月後即陸續發現系爭房屋發生多處滲漏水情形，且前開漏水情形於交

01 屋時即已存在，而原告於簽訂系爭買賣契約前，即因系爭房
02 屋為頂樓，而委請被告泰旺群鴻公司確認系爭房屋有無漏水
03 情形，然被告泰旺群鴻公司並未告知系爭房屋上開漏水
04 情形，亦未委由專業人員確認系爭房屋屋況，而疏未依系爭
05 居間契約善盡調查義務，致原告不知系爭房屋存有上開漏水
06 情形，而向被告林冠宇購買系爭房屋，被告泰旺群鴻公司自
07 應賠償原告所受損害。再被告林冠宇明知系爭房屋有上開漏
08 水瑕疵，已減少系爭房屋通常效用及契約預定效用，竟未於
09 簽訂系爭買賣契約時告知原告，且在系爭契約所附不動產標
10 的現況說明書上，亦勾選系爭房屋無滲漏水情形，致原告購
11 買系爭房屋後，受有無法完整使用系爭房屋之損害，經原告
12 以起訴狀繕本送達作為請求減少買賣價金30萬元之意思表示
13 後，被告林冠宇就受領30萬元部分已無法律上之原因，應返
14 還原告30萬元，或賠償原告相當於該減少價金之損害30萬元
15 ，並將系爭房屋修復至不漏水平狀態。另系爭房屋頂樓通風口
16 原本並未施作防水漆，系爭房屋所屬社區管理委員會（下稱
17 系爭管委會）亦未僱工施作，而係被告林冠宇出售系爭房屋
18 期間所施作，故被告確均明知系爭房屋於交屋時即有漏水瑕
19 疵，而原告於交屋前雖曾前往驗屋，然斯時系爭房屋有經過
20 重新粉刷，天花板都是密封，故原告無法自外觀得知系爭房
21 屋有漏水情形，爰依系爭買賣契約、系爭居間契約、不當得
22 利及不完全給付之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應
23 連帶給付原告30萬元，及自追加被告狀繕本送達被告翌日起
24 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並修繕系爭房屋
25 至不漏水平狀態。

26 三、被告則以：

27 (一)被告林冠宇部分：原告購買系爭房屋前，即有會同到現場檢
28 驗屋況，現場之炭燈均可取下查看，原告係自行確認屋況無
29 誤後，才簽訂系爭買賣契約，系爭房屋於交屋時並無漏水情
30 形，原告亦係在交屋約2、3個月後才提起系爭房屋漏水乙
31 事，後來被告林冠宇有委請水電師傅前往查看，水電師傅表

示是因系爭房屋之頂樓漏水，才會造成系爭房屋漏水，被告林冠宇亦不知原告所指防水漆為何人所塗，該漏水情形是交屋後才發生，且係頂樓漏水所造成，應由系爭管委會負責修繕，被告林冠宇自無庸負瑕疵擔保或損害賠償責任等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告泰旺群鴻公司部分：原告購買系爭房屋前，即有會同到現場檢驗屋況，交屋期是1個月，原告係自行確認屋況無誤後，才簽訂系爭買賣契約，系爭房屋於交屋時並無漏水情形，原告係交屋後才提起系爭房屋有漏水情形，然漏水亦有可能係因頂樓向下漏水所致，被告泰旺群鴻公司亦不知原告所指防水漆為何人所塗等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、經查，原告主張其前委由被告泰旺群鴻公司洽購系爭房屋，原告與被告泰旺群鴻公司間成立系爭居間契約，嗣經被告泰旺群鴻公司居間仲介後，原告與被告林冠宇於107年5月22日簽訂系爭買賣契約，約定由原告以970萬元之價格，向被告林冠宇購買系爭房地，嗣原告於系爭房屋交屋後，曾向被告提起系爭房屋漏水乙事等情，業據原告提出與其所述相符之系爭買賣契約、報價單及現場照片等件為證，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。至原告主張系爭房屋於交屋時即有上開漏水瑕疵，原告得請求被告連帶給付30萬元，並修復系爭房屋至不漏狀態等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，故本件應審究者為原告主張系爭房屋於交屋時即有上開漏水瑕疵，有無理由？茲論述如下：

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

01 求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅
02 得請求減少價金，民法第227條、第354條第1項前段、第
03 359條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，
04 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明定
05 。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責
06 ，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被
07 告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦
08 應駁回原告之請求，最高法院17年上字第917號判例意旨參
09 照。

10 (二)查原告雖主張系爭房屋於交屋時即有上開漏水瑕疵乙節，然
11 為被告所否認，揆諸前揭法條及判例意旨，自應由原告就此
12 有利於己之事實舉證以實其說。惟參諸證人吳振良於本院言
13 詞辯論時具結證稱：伊是系爭管委會總幹事，原告購入系爭
14 房屋時，伊因為未參與交屋程序，故不知系爭房屋交屋時是
15 否已有漏水情形，嗣原告反應漏水後，系爭管委會有請人查
16 看，發現頂樓之公共管道間破裂，會滲水到系爭房屋，故於
17 108年10月間有請廠商維修頂樓之公共管道間，維修後原告
18 又表示系爭房屋尚有他處漏水，故系爭管委會有請保養廠商
19 再初步查看，評估後認為是頂樓漏水向下滲漏所造成，然維
20 修廠商並未提到公共管道間破裂滲水之時間，原告亦不知系
21 爭房屋係自何時開始發生漏水情形，而是原告後來向系爭管
22 委會提出申請始知此事，而維修廠商於108年10月間維修時
23 ，有在頂樓發現曾經施作防水漆，然伊不知該防水漆是由何
24 人施作等語，故依證人前開證述內容，尚難佐證系爭房屋交
25 屋時即有漏水瑕疵存在，抑或被告確曾在出售系爭房屋期間
26 施作防水漆。佐以原告於交屋前即曾至系爭房屋檢驗屋況，
27 斯時並未發現漏水情形，繼原告於107年7月間入住系爭房
28 屋約1個月後，始開始發現有漏水情形等節，業據原告自陳
29 在卷；而原告就此雖另提出系爭房屋現場照片及訴外人谷德
30 工程行之估價單等件為證，然上開照片僅能佐證系爭房屋現
31 有漏水情形，無從佐證系爭房屋於交屋時即存有該漏水瑕疵

，而上開估價單上之維修品名分別記載為「保護工程」、「打除至RC面」、「防水施作」、「矽酸質材打底」、「泥作粗胚粉光」、「批土油漆」、「廢棄物清運」，有上開估價單在卷可佐，審酌該估價單亦僅記載系爭房屋壁癌打除及防水工程之名稱及費用，而未記載經檢修確認後系爭房屋開始發生漏水情形之時點為何等情，故單憑上開估價單亦難佐證原告所執前情為實，此外原告就系爭房屋於交屋時即存有上開瑕疵乙節，亦未聲請調查證據或提出其他相關事證以佐，是原告就此既未能舉證以實其說，而使本院形成對其有利之心證，故被告抗辯系爭房屋交屋時並無上開瑕疵，尚非全然無憑，原告請求被告連帶給付30萬元，並修復系爭房屋漏水情形，尚非有據，洵無可採。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約、系爭居間契約、不當得利及不完全給付之法律關係，請求被告應連帶給付30萬元，及自追加被告狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並修繕系爭房屋至不漏水狀態，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 5 月 15 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 李 宇 銘

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）。

中 華 民 國 109 年 5 月 15 日
書 記 官 呂 亞 馨