臺灣桃園地方法院小額民事判決

108年度桃小字第2698號

原　　告　陳雅婷
訴訟代理人　陳慧諭
被　　告　大宇地產有限公司
法定代理人　唐宇
訴訟代理人　林淑貞

上列當事人間請求給付修繕費事件，本院於民國109 年2 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按小額訴訟之訴狀送達後，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，民事訴訟法第436 條之23、第436 條第2 項、第255 條第1 項但書第3 款分別定有明文。本件原告起訴時請求：「1 、被告應賠償原告新臺幣（下同）4 萬5,000 元，及自起訴狀繕本送達日起以年利率5 ％計算之利息。2 、願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第3 頁），嗣於起訴狀送達被告後，於民國109 年1 月6 日言詞辯論時，變更聲明為：「1 、被告應給付原告4 萬5,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 ％計算之利息。2 、請依職權宣告假執行。」（見本院卷第48頁及其背面），核其性質屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，與法尚無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於107 年8 月22日向被告購買門牌號碼桃園市○○區○○○街○○號4 樓房屋（下稱系爭房屋），然於交屋後發現系爭房屋主臥室之屋頂及牆壁有嚴重漏水情形，經原告多次以存證信函催告被告修繕，被告均置之不理，原告

為修繕漏水而支出修復費用4萬5,000元，爰依民法第359條物之瑕疵擔保責任規定，提起本件訴訟，並聲明如前述變更後之聲明所示。

二、被告則以：伊係透過仲介出售系爭房屋，交屋時一定有請原告看過沒有問題才會辦理交屋，且系爭房屋交屋已久，原告依據物之瑕疵擔保責任請求，應舉證證明漏水之瑕疵於交屋時業已存在，且107年下旬至108年間桃園地區多次強降雨，縱有漏水或係因原告疏於修繕、保管所致，抑或因5樓屋頂管線漏水所致，況系爭房屋屬5層樓公寓，屋頂屬5樓產權，原告請求屋頂修繕費用自非適法等語，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張於107年8月22日向被告購買系爭房屋，簽立不動產買賣契約書，並已交屋之事實，業據提出該契約書為佐（見本院卷第6至13頁），被告對此亦無爭執，堪信為真正；惟對於原告本件請求，被告以前揭情詞置辯，是本件應審究被告應否負物之瑕疵擔保責任，茲論述如下：

（一）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。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。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，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354條、第359條、第360條明文。又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」存在者為限，此觀民法第354條規定自明

；倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951 號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，亦為民事訴訟法第277 條明定。基此，本件原告以買賣標的即系爭房屋具有瑕疵，主張被告應負瑕疵擔保責任，當須就系爭房屋於危險移轉時具有瑕疵之事實負舉證之責。

（二）經查，證人鄭筑予結證稱：我負責兩造間就系爭房屋之產權過戶及交屋，交屋時我沒有在現場，不過公司的人員有至現場，交屋後5 個月左右，原告告知系爭房屋發生漏水，我們就打電話請被告處理，但被告都沒有出現，當時產權說明書並沒有提到漏水，屋況是很好的故以市價出售，依照我們的流程大致是簽約後1 個月交屋，系爭房屋應該是在107 年9 月底交屋，我聽聞前往現場之人員轉述，當時沒有發現如原告提出之照片所示漏水情形，但漏水不會馬上呈現，原告在108 年1 月發現漏水，我們請工程行估價，其表示漏水原因係自陽台牆壁漏進屋內等語，另證人林韋樺證述：被告於107 年7 月中旬至8 月間委託我賣系爭房屋，我居間1 個多月並帶看，期間我會去了解屋況，當時沒有漏水問題，之後原告與我同事接洽，107 年8 月22日簽約後至交屋前1 日我還有去確認系爭房屋沒有問題，交屋當日是我同事與原告去點交，該名同事回來沒有反應系爭房屋有任何問題，本件順利交屋等語，綜上證述可知，兩造經由仲介買賣系爭房屋，被告之仲介於買賣前確認系爭房屋並無漏水情形，交屋時由雙方仲介人員陪同點交確認，當時亦未發現任何漏水，又系爭房屋係於交付後5 個月發生原告主張之漏水情形，漏水原因來自外部，足徵，系爭房屋於交屋時未有瑕疵，且於交付後5 個月始發生之漏水原因亦難認係系爭房屋本身瑕疵，此外，原告復無法再行舉證系爭房屋於交付時已存在瑕疵之事實，揆諸前揭規定及意旨，其要求被告負瑕疵擔保責任，洵屬無據

。

四、綜上所述，原告依民法第359 條物之瑕疵擔保責任規定，請求被告給付原告4 萬5,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依同法第436條之19第1 項規定，確定訴訟費用額如主文第2 項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　13　　日

桃園簡易庭　法　官　陳華媚

以上正本證明與原本無異。

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。

書記官　石曉芸

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　16　　日

附記：

一、民事訴訟法第436 條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。