

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度豐小字第517號

原告 彭淑貞
被告 黃柏豪

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國109年6月23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。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國107年9月向被告購買位於臺中市○○區○○○路○○○號8樓之2東生麗廈社區頂樓戶，因被告又續住至108年1月底，所以在108年1月底才交屋入住。原告於108年12月5日發現天花板及浴室上方多處漏水，經查證發現浴室天花板上方有防漏水打針施作之情況，當初房屋點交時，並未告知原告，不動產說明書中之現況說明亦未註明，原告於108年12月6日有請房仲聯絡被告，之後，被告和房仲人員於108年12月15日有來現場了解並討論修繕事宜，當下被告並沒有表示意見，因頂樓修繕須管委員招標，頂樓住戶須負擔百分之40工程款，請房仲告知被告修繕金額，但被告不願處理，而後申請調解，於109年4月24日調解未達共識，被告並表示不願再調解。本件頂樓修繕工程款為新臺幣（下同）62,000元，住戶分擔百分之40，原告之修繕費用為24,800元，另因漏水造成天花板油漆剝落，須重新刮除粉刷，請特力屋來現場估價金額為8,079元，兩相加總為32,879元。原告爰依買賣關係，請求被告負起物之瑕疵擔保責任。並聲明：被告應給付原告32,879元，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：被告於107年6月4日委託房仲售屋，兩造於107年7月1日簽立履約保證，107年8月30日成立租賃關係，租賃期間從107年9月1日起至108年1月28日止，原告於108年1月28日以買家身份入住，看屋成交點交達半年之久，原告是108年12月份始發現有漏水之情形，從原告入住到發現漏水已將

01 近一年之時間，期間經過二次梅雨季、二次颱風季，都沒有
02 漏水之情形，108年9月至12月中間還有三個月，都沒有漏水
03 之情形，現況點交時，也沒有發現有漏水之情況，依照買賣
04 契約書、銷售契約書內容都有註明現況交屋，現況就是沒有
05 漏水之情形；再者，原告提出房屋有打針之情形，這不是被
06 告做的工程，被告也沒有拆過天花板，被告購買時已經是超
07 過第二手的情形，而原告購買時，該屋之屋齡已經是25年以
08 上了，原告也有進行過屋頂漏水之工程，原告提出之打針照
09 片與屋頂漏水工程並無關連，從買賣開始時間長達一年半之
10 久，都沒有漏水，原告如何舉證漏水是原來就存在之問題等
11 語。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、本院之判斷

13 (一) 原告主張於107年9月間，向被告購買門牌號碼臺中市○○
14 區○○○路○○○號 8樓之2之建物（下稱系爭房屋）後，被
15 告以租賃方式續住至108年1月底後始交屋，原告於108年1
16 月底入住後，於108年12月5日發現系爭房屋天花板及浴室
17 上方有多處漏水，浴室上方並有因漏水打針修繕之情形等
18 情，業據提出特力屋西屯分公司代客塗刷估價單（見本院
19 卷第19頁）、建欣工程有限公司收據（見本院卷第21頁）
20 、臺中市神岡區調解委員會調解通知書（見本院卷第23頁
21 ））、東生麗廈第26屆109年3月份管理委員會會議記錄表（
22 見本院卷第25至27頁）、系爭房屋漏水狀況照片（見本院
23 卷第31至35頁）、不動產買賣契約書（見本院卷第53至67
24 頁）、不動產買賣價金履約保證申請書（見本院卷第69至
25 77頁）、不動產買賣價金履約保證證書（見本院卷第79至
26 81頁）為證，被告對此亦不爭執，應堪認定。

27 (二) 又原告主張被告於現況點交時，並未告知有漏水之情形，
28 要求被告應就系爭房屋之漏水修繕工程負瑕疵擔保責任等
29 情，固據提出不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）（
30 見本院卷第29頁）、系爭房屋漏水狀況照片（見本院卷第
31 31至35頁）為證；被告則否認屬實，辯稱：系爭房屋於原

01 告購買時屋齡已經25年以上，被告購買時亦已超過第二手
02 而於現況點交時並無發現有漏水之情況，且自原告購買
03 後長達一年半之時間亦未出現漏水之情形，原告如何舉證
04 系爭房屋是原本即存在漏水之問題，而要求被告負瑕疵擔
05 保責任等語，並提出不動產買賣契約書（見本院卷第83至
06 101頁）、切結書（見本院卷第113頁）、產權調查篇（記
07 載系爭房屋建築完成日為83年4月12日，見本院卷第125頁
08 ）為證。

09 （三）按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任
10 之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負
11 舉證責任。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
12 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
13 為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證
14 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第
15 917號判例參照）。是本件原告主張被告於現況點交時未
16 告知系爭房屋天花板及浴室有漏水之情況，要求被告依買
17 賣關係負擔物之瑕疵擔保責任，即應由原告就系爭房屋於
18 現況點交時即存在漏水問題乙節負舉證之責。而觀諸原告
19 提出之特力屋西屯分公司代客塗刷估價單（見本院卷第19
20 頁）、建欣工程有限公司收據（見本院卷第21頁）、東生
21 麗廈第26屆109年3月份管理委員會會議記錄表（見本院卷
22 第25至27頁）、不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）
23 （見本院卷第29頁）、系爭房屋漏水狀況照片（見本院卷
24 第31至35頁）等事證，僅能認定系爭房屋於108年12月間
25 開始出現漏水問題，並無從據以認定兩造於107年7月1日
26 簽訂系爭房屋買賣契約後，另自107年7月1日起至108年1
27 月28日止成立租賃關係，迄於租賃關係終止後點交系爭房
28 屋予原告入住之時，即已存在前開漏水瑕疵，則原告既未
29 能提出相關事證以實其說，故原告主張被告於108年1月底
30 進行現況點交時未告知系爭建物有漏水等情，即屬無據，
31

要難採信為真實。

(四) 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；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 354 條定有明文。又按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 號民事判決參照）。本件原告既無法舉證系爭建物於 108 年 1 月底現況點交時，即有存在天花板及浴室上方多處漏水之瑕疵存在，則系爭建物既已於現況點交時即已移轉於原告所有，原告於相隔 11 個月左右之 108 年 12 月間始發現之前開漏水問題，自無從要求被告再依買賣關係負擔物之瑕疵擔保責任。

(五) 綜上所述，原告依民法買賣關係，要求被告負擔物之瑕疵擔保責任，據以請求被告給付 32,879 元，即屬無據，為無理由，應予駁回。

四、本件係依民事訴訟法第 436 條之 8 第 1 項規定適用小額訴訟程序，按同法第 436 條之 19 第 1 項規定，法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，本件訴訟費用額，經審核卷附證物後，確定為如主文第 2 項所示金額。又本件原告之訴既經駁回，既經駁回，其所為假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

中 華 民 國 109 年 7 月 9 日
豐原簡易庭 法 官 巫淑芳

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後 20 日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原

01 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
02 有違背法令之具體事實），如未表明上訴理由者，應於上訴後20
03 日內向本院提出上訴理由書。如委任律師提起上訴者，應一併繳
04 納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 109 年 7 月 9 日

06 書記官 許瑞萍