

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2463號

原告 周元青
被告 陳信宏
兼訴訟代理
人 李慧琳

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國114年12月12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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，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255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明第一項請求：被告應給付原告新臺幣（下同）53萬5000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。嗣以民事辯論意旨狀變更聲明第一項為：被告應連帶給付原告53萬5000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。前段聲明，倘被告中之一人已為清償，另一被告於清償之範圍內，免除給付責任（見本院卷第173頁），核原告上開變更，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告經由訴外人大漢微風不動產經紀有限公司仲介，與被告於民國113年2月7日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向被告購買標的物即門牌號碼新北市○○區○○路0巷0號3樓房屋暨其坐落基地（下稱系爭房屋），約定買賣價金總價款為新臺幣（下同）830萬元。被告於簽訂系爭買

01 賣契約時，就系爭房屋之標的物現況說明書中所列事項，於
02 第39項「有無漏水狀況」，勾選「無」之選項，為維雙方權
03 益，兩造另於系爭買賣契約書第12條特約事項增列第4項：
04 「雙方於113年3月26日點交後，賣方須1年內負漏水瑕疵擔
05 保之責，若買方裝潢所致不在此限。」之約定。兩造並於11
06 3年3月26日點交系爭房屋完竣。

07 (二)原告於113年8月底時發現系爭房屋之後陽台牆壁出現滲水痕
08 跡，後於113年11月間在系爭房屋之客廳牆壁也發現滲水及
09 地板潮濕之現象，經原告通知被告李慧琳處理，檢測後發現
10 為熱水管漏水所致，被告李慧琳委請水電師傅將熱水管線更
11 改為明管設置，前述後陽台及客廳之滲漏水情形始獲改善，
12 兩造就上述漏水事件所生爭議，於113年12月12日經新店區
13 調解委員會調解成立，被告同意賠償原告3萬元。

14 (三)詎原告於113年12月20日接獲系爭房屋樓下2樓屋主通知，向
15 原告反應其2樓房屋浴室天花板出現漏水情形，經通知被告
16 李慧琳及房屋仲介處理，被告李慧琳率以浴室防水層未破裂
17 為由搪塞，拒絕修補。經原告自行委請水電師傅查找漏水原
18 因，查知該2樓房屋浴室天花板漏水係肇因於系爭房屋冷水
19 管滲漏（下稱系爭漏水瑕疵），原告為此支付將全室冷水管
20 更改為明管設置之修繕費用3萬5000元。

21 (四)被告二人交付系爭房屋之現況，有不符標的物現況說明書
22 所載無滲漏水狀況之情事，而存有系爭漏水瑕疵，依通常交
23 易觀念，系爭漏水瑕疵顯已減損系爭房屋應具備得以長久居
24 住而安全無虞之通常效用，而未具備應具備之價值、效用及
25 品質，自屬民法第354條第1項所指物之瑕疵，同時亦符合不
26 完全給付之要件，且該外露之水管造成原告受有系爭房屋經
27 濟性貶值50萬元。爰依民法第227條、第359條、第360條、
28 第179條規定，請求被告給付修復費用及減損價值共計53萬5
29 000元等語。並聲明：1.被告應連帶給付原告53萬5000元，
30 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
31 算之利息。前段聲明，倘被告中之一人已為清償，另一被告

01 於清償之範圍內，免除給付責任。2.願供擔保，請准宣告假
02 執行。

03 二、被告則以：本件原告請求應與兩造於113年12月12日經新店
04 區調解委員會調解成立之調解案件屬相同事件，該調解書經
05 本院以113年度司核字第4089號核定在案，依據鄉鎮市調解
06 條例第27條規定，與民事確定判決有同一效力，原告不得再
07 就同一事件重複起訴請求。原告於簽立系爭買賣契約前，2
08 次前往檢查屋況，並未反應系爭房屋有漏水痕跡，點交時亦
09 同。原告主張系爭房屋於113年12月20日發生冷水管漏水事
10 件，與點交時間113年3月26日，相距已將近一年，原告並未
11 舉證系爭漏水瑕疵於系爭房屋點交時即已存在，且原告違反
12 從速檢查義務，原告就締約後房屋漏水情形，不得以系爭買
13 賣契約第12條特約事項第4項約定要求被告負責，原告請求
14 被告負物之瑕疵擔保責任，賠償修繕費用及請求減少價金，
15 係屬無據。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲均駁回。(二)如
16 受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)兩造於113年2月7日簽訂系爭買賣契約，原告向被告購買系
19 爭房屋，約定買賣價金為830萬元，系爭房地於同年3月8日
20 移轉所有權登記於原告名下。

21 (二)系爭買賣契約第12條特約事項增列第4項：「雙方於113年3
22 月26日點交後，賣方須1年內負漏水瑕疵擔保之責，若買方
23 裝潢所致不在此限。」。

24 (三)原告自行修復冷水管漏水，花費3萬5000元。

25 (四)兩造於113年12月12日於新北市新店區調解委員會成立如原
26 證六之調解書。

27 四、本院之判斷：

28 (一)本件原告之請求與原證6調解書內容非屬同一事件，並非該
29 調解效力所及：

30 1.調解成立者，與確定判決有同一之效力，此觀民事訴訟法第
31 416條第1項後段、第380條第1項規定自明。前後兩訴之當事

01 人及聲明均相同，且訴訟標的相同或可代用，為同一事件，
02 始有後訴受前訴既判力效力所及。若非同一事件，自無受確
03 定判決拘束可言(最高法院111年度台上字644號民事判決意
04 旨參照)。

05 2.被告固抗辯稱本件原告請求與兩造於113年12月12日經新店
06 區調解委員會調解成立之原證6調解書內容屬相同事件，原
07 告不得再就同一事件重複起訴請求云云。然兩造係針對113
08 年12月12日前已知之漏水瑕疵成立調解，而系爭漏水瑕疵發
09 生於調解成立後之113年12月20日，則兩造於113年12月12日
10 成立調解時，均無認知瑕疵內容包含系爭房屋冷水管漏水即
11 系爭漏水瑕疵，自難認系爭漏水瑕疵為原證6調解書調解效
12 力所及，被告上開所辯，並不足採。是原告起訴範圍既非前
13 案既判力效力所及，當屬合法。

14 (二)原告依民法第227條、第359條、第360條、第179條規定，請
15 求被告連帶給付53萬5000元，並無理由：

16 1.按物之瑕疵擔保責任之成立，必以物有滅失或減少價值或效
17 用之瑕疵，且須其瑕疵於危險移轉時確已存在為前提(最高
18 法院85年度台上字第664號裁判要旨參照)。而所謂物之瑕
19 疵係指物之缺點而言，應依通常交易觀念，或依當事人之決
20 定，認為物所應具備之價值、效用或品質而不具備者，始為
21 物有瑕疵(最高法院90年度台上字第915號判決意旨亦可參
22 照)。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
23 之責任，所謂舉證係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張
24 者為有利認定之證據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實
25 為相當之證明，自無從認定其主張為真正。又民事訴訟如係
26 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
27 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
28 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
29 求。本件原告主張系爭房屋有系爭漏水瑕疵，構成不完全給
30 付，而得依民法第227條、第360條規定請求賠償損害；及依
31 民法第359條規定請求減少價金，再依民法第179條規定請求

01 被告返還溢收買賣價金之不當得利，既為被告所否認，則依
02 上揭說明，自應由原告就此有利於己之事實先舉證證明
03 之。

04 2.原告固主張系爭房屋於113年12月20日發現系爭漏水瑕疵，
05 其為此支付將全室冷水管更改為明管設置之修繕費用3萬500
06 0元，系爭房屋更因管線外露致價值減損50萬元，並提出113
07 年12月20日拍攝之2樓房屋浴室漏水影片、冷水管修繕費用
08 收據、冷水管照片、與2樓屋主LINE對話紀錄截圖為憑（見
09 本院卷第55至65頁），惟查：房屋有無滲漏水、其造成滲漏
10 水之時點、原因、位置、範圍等節，均應由具有土木建築專
11 業技術之土木技師或建築師，至現場經以相關精密儀器進行
12 檢測之方式，始得為明確鑑定之判斷，原告所提上開事證僅
13 足認系爭房屋的冷熱水管為明管設置、原告曾支付冷水管修
14 繕費用及2樓房屋浴室不再漏水等節，本院尚無從單憑上開
15 證據資料得知系爭房屋是否有原告主張之漏水瑕疵存在及其
16 成因、瑕疵存在時點，上開事證尚不足以證明系爭漏水瑕疵
17 在被告交付系爭房屋時即已發生存在。另佐以證人黃向謙即
18 大漢微風不動產經紀有限公司仲介人員到庭證述稱：「簽約
19 前，我帶買方（即原告）去看屋兩次，帶至室內，由我向原
20 告介紹屋況，第二次看屋，就是簽約當天。簽約當天，先
21 去看屋，看屋後，再去公司簽約。看屋的時候蠻仔細的」、
22 「兩次我們都在現場看，我是有跟原告說現場看是沒有看到
23 有漏水的狀況，且房子在原告來看之前，已有帶過其他買方
24 來看過，也沒有提到有漏水的狀況，房屋現況說明書裡面也
25 是沒有漏水。」、「（問：在兩次現場看房時，有沒有發現
26 屋內曾經有漏水的痕跡？）證人：沒有。」、「（問：點交
27 時是否在場？）證人：有，點交時，我跟原告在場，點交完
28 才去結案。（問：點交過程如何？）證人：確認屋況時，屋
29 主未到場。整間房子有看，廁所兩間，其中一間的天花板維
30 修孔有打開看，另外一間沒有維修孔。廚房的壁磚有裂縫也
31 有看，後來就裂縫部分於簽約時，屋主即賣方有做補償。」

01 等語（見本院卷第152至153頁），可知兩造於交屋前及交屋
02 時均作必要之檢視後並未發現系爭房屋有滲漏水情形，則被
03 告於系爭房屋之標的物現況說明書上第39項「有無漏水狀
04 況」，勾選「無」之選項，係被告以交屋現況之情形回答，
05 難認有何不實之處。原告復無提出其他足資證明系爭漏水瑕
06 疵於交屋即已存在之證據，本院自無從為原告有利之認定，
07 是原告主張系爭房屋交付時即存有系爭漏水瑕疵，被告未依
08 債之本旨交付系爭房屋，依不完全給付規定，請求被告負債
09 務不履行責任，賠償維修費3萬5000元，及瑕疵擔保請求
10 權，請求減少價金50萬元，並依民法第179條規定請求被告
11 返還上開價金之不當得利云云，均非可取。

12 3.另按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
13 約之文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求
14 外，應於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌
15 訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據
16 資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟
17 價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。當事人就買賣瑕疵
18 擔保責任所約定之「保固條款」，其法律效果為何？應視個
19 案情形，探求當事人之真意，並依誠信原則，斟酌交易習
20 慣，綜合契約整體內容判斷之（最高法院104年度台上字第55
21 0號判決意旨參照）。原告雖另稱依系爭買賣契約第12條特約
22 事項增列第4項：「雙方於113年3月26日點交後，賣方須1年
23 內負漏水瑕疵擔保之責，若買方裝潢所致不在此限。」約
24 定，被告應負瑕疵擔保之責云云，然證人黃向謙證述稱上開
25 特約條款約定兩造之真意為「…如果這一年內有發生漏水的
26 狀況，就是要請師傅來看，看問題是原本屋主就該負責的，
27 還是買方應該負責，這就看他發生原因」、「（問：如果漏
28 水的原因跟買方自己使用或找人來裝潢無關，但漏水的原因
29 是在簽約後才發生，這個時候如何處理？）證人：由買賣雙
30 方協調，一般實務上就是在現場協調」，可見被告是否應負
31 瑕疵擔保責任，依漏水瑕疵存在時點而有所不同，如於交屋

01 前即已存在，應由被告負責，如係交屋後原告自己使用或找
02 人裝潢導致漏水，即由原告自行負責，若係簽約後始發生且
03 非原告自己使用或找人裝潢所致，則由兩造協調。而本件原
04 告未提出證據證明系爭漏水瑕疵之成因且於交屋時即已存
05 在，業如前述，復未就簽約後始發生之漏水情形與被告進行
06 現場協調，自難謂被告有應負漏水瑕疵擔保責任之情，是原
07 告逕依系爭買賣契約第12條特約事項增列第4項約定請求被
08 告負漏水瑕疵擔保責任，尚屬無據。

09 五、綜上所述，原告未能舉證證明系爭房屋於交屋時即已存有系
10 爭漏水瑕疵，自無從依民法第227條、360條規定，請求債務
11 不履行之損害賠償；及依民法第359條規定請求減少價金，
12 再依民法第179條規定請求被告返還溢收價金。從而，原告
13 請求被告應給付如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。原
14 告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
15 回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
17 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 2 日

20 民事第七庭 法官 熊志強

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 2 日

25 書記官 蔡斐雯