臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第308號

原　　告　郭育良
訴訟代理人　陳銘傑律師
被　　告　鴻璽開發實業有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳信安
被　　告　劉杏紋
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告鴻璽開發實業有限公司應給付原告新臺幣20萬元，及自民國110年5月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告劉杏紋應給付原告新臺幣20萬元，及自民國110年5月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

前二項之給付，被告中如任一人為給付，其他被告於其給付金額之範圍內，免給付義務。

原告其餘之訴駁回。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告劉杏紋、鴻璽開發實業有限公司如各以新臺幣20萬元，為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告劉杏紋、鴻璽開發實業有限公司負擔百分之12，餘由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

本件被告劉杏紋受合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、原告與配偶謝宜靜於民國107年1月26日於被告鴻璽建設開發實業有限公司（下稱鴻璽公司，與被告劉杏紋合稱被告，個別被告逕以姓名稱之）位於彰化縣北斗鎮之晴森墅建案招待中心與鴻璽公司之銷售經理游淑年以被告劉杏紋之名義簽定不動產買賣契約書，以新臺幣（下同）800萬元購買門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000○0巷00號之建物（下稱系爭建物）及其坐落之土地。系爭建物於107年4月22日交屋時並由鴻璽公司出具保固書，保固系爭建物，自交屋日起，結構部分保固15年、防水保固3年，固定設備部分則為1年。系爭建物交屋後，原告即搬入系爭建物居住。不料，系爭建物於107年6月大雨後即發現漏水情形，經通知鴻璽公司檢視後，僅以打速利康方式處理，未符合原告之期待，原告遂自行委請廠商處理，事後鴻璽公司支付15萬元作為原告自行施作防水工程之賠償。嗣108年5月、8月間系爭建物又發生漏水情形，鴻璽公司於108年8月30日會勘，方告知系爭建物為第二期興建，與隔壁戶搭接處因新舊混凝土間產生裂縫，108年9月15日鴻璽公司請防水廠商會勘，亦認漏水主因為系爭建物為第二期興建，與隔壁戶搭接處因新舊混凝土間產生裂縫所致，原告自此方知系爭建物漏水原因。因鴻璽公司對於漏水之處理為高壓灌注發泡劑方式修補，此僅為治標方式，原告要求被告提出治本方式解決漏水問題，惟被告均置之不理。因謝宜靜已將其損害賠償請求權讓與原告。為此，爰依民法第227條規定，請求被告賠償回復系爭建物所必要之費用及因所生交易價值之損失。且被告劉杏紋為不動產買賣契約之出賣人，而被告鴻璽公司為系爭建物出具保固者，二人對原告應負不真正連帶給付義務等語。

二、並聲明：

㈠、被告鴻璽開發實業有限公司應給付原告165萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

㈡、被告劉杏紋應給付原告165萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

㈢、前二項之給付，被告中如任一人為給付，其他被告於其給付金額之範圍內，免給付義務。

㈣、訴訟費用由被告負擔。

㈤、願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告共同答辯：

一、系爭建物於107年4月22日交付原告，原告發現系爭建物有漏水情形時，鴻璽公司即委請工地主任蘇瑞興進行修繕，但原告向鴻璽公司及蘇瑞興表示，原告已決定遷入及裝潢時間，表示要自行委由其信任之廠商修繕，再向鴻璽公司請求修繕費用，將來漏水問題由原告自行負責，與鴻璽公司無關，鴻璽公司同意原告之提議，因此於108年4、5月間給付原告15萬元，達成和解（下稱系爭和解），是本件原告之請求應受系爭和解效力所及，原告不得再次為本件請求。

二、縱認於系爭和解後，原告仍得為本件請求，但就被告劉杏紋部分，原告之請求權依民法第365條第1項規定已罹於6個月之除斥期間。再系爭建物現已無漏水情形，原告請求被告給付回復原狀之必要費用及交易價值損失亦無理由等語。

三、答辯聲明：

㈠、原告之訴駁回。

㈡、訴訟費用由原告負擔。

㈢、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造經本院整理及簡化爭點，兩造不爭執事項如下（見本院卷第182-183頁，本院依判決格式調整文字）：

一、原告與謝宜靜為夫妻，原告與謝宜靜於107年1月26日於被告鴻璽公司位於彰化縣北斗鎮之晴森墅建案招待中心與鴻璽公司銷售經理游淑年以被告劉杏紋名義簽訂不動產買賣契約書（原證1，見本院卷第27-39頁），以800萬元購買被告鴻璽建設公司晴森墅建案：門牌號碼為彰化縣○○鎮○○路000○0巷00號之建物及其所坐落之土地，系爭建物於同年4月22日

交屋並由被告鴻璽公司出具保固書，保固系爭建物，自交屋日起，結構部分保固15年，防水保固3年，固定設備部分負責保固1年（原證2，見本院卷第41頁）。

二、交屋後原告搬入系爭建物居住，107年6月大雨後發現系爭建物一樓廚房南側上方、三樓北側房間、南側房間、三樓至四樓樓梯間發生漏水、滲水情形，經通知被告鴻璽公司檢視後，該公司就漏水之處理方式係於漏水裂縫以打速利康方式為之，此方式未符合原告之期待，原告遂自行委請廠商處理。同年7月27日施工完成後，同年8月14日下雨，又發現原漏水處除一樓廚房南側上方壁面未漏水外，其他原漏水地點仍持續漏水，然較先前發現時減緩，原告隨即再告知被告鴻璽公司，同年11月20日第二次防水工程完成，事後被告鴻璽公司支付15萬元予原告。

三、系爭建物108年5月間又發生漏水之情形，原告遂於108年7月16日寄發二林郵局95號存證信函要求被告鴻璽公司提供系爭建物興建時防水工程施工工序、材料、興建前、中、後之照片、與隔壁戶結構銜接之工程工序、工法及照片（原證3，見本院卷第43-49頁），經該公司收受。同年8月大雨，系爭建物又滲漏水，原告再於同年8月27日寄發員林郵局307號存證信函（原證4，見本院卷第51-59頁)限期要求被告鴻璽公司出面處理，被告鴻璽公司收受後，於同年8月30日會勘。

四、原告另於108年10月21日針對上揭問題再度寄發二林郵局132存證信函予鴻璽公司（原證5，見本院卷第61-73頁），經該公司收受。

五、系爭建物買受人為原告與謝宜靜，謝宜靜業將其損害賠償請求權讓與予原告。

六、兩造所提證物形式上均為真正。

肆、本院之判斷：

一、上開兩造不爭執事項，為兩造所不爭執，且有相關證據資料在卷可稽，堪信屬實。又兩造曾於108年4、5間達成系爭和解，由被告鴻璽公司支付15萬元予原告乙節，為兩造所不爭

執，亦堪信屬實。

二、按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第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。又買賣之物，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。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。民法第354條、第360條前段、第227條分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。又損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第213條、第216條分別定有明文。

三、原告主張被告應負不完全給付之損害賠償責任，被告則否認之，並以前詞置辯。經查：

㈠、被告劉杏紋雖辯稱原告對其請求，已逾民法第365條第1項所定6個月除斥期間云云。然本件原告係依民法第227條規定對其請求損害賠償，並非請求瑕疵擔保責任，是被告劉杏紋上開所辯，即無可採。又被告雖另辯稱兩造曾就漏水問題以15萬元達成系爭和解，原告不得再對被告為本件請求云云。惟依證人游淑年到庭證稱：原告原本要裝修，原告請自己的工班來處理漏水問題，原告花的15萬元，由鴻璽公司來理賠，

鴻璽公司接受原告提出的修繕價錢，兩造有談價錢，最後講好15萬元，因為鴻璽公司保固三年，中間有漏水當然是公司處理，不是說15萬元公司就可以不必保固了，但是不能再要求公司給付錢等語（見本院卷第184-185頁），及鴻璽公司法定代理人陳信安自陳：其於給付原告15萬元後，事後公司仍有繼續處理系爭建物漏水問題，原告如有問題，公司還是會處理等語（件本院卷第186頁），暨證人蘇瑞興到庭證稱：被告鴻璽公司在108年4、5月間給付原告15萬元以後，其仍有應被告鴻璽公司要求前去處理漏水修繕問題等語（見本院卷第186頁），可知被告鴻璽公司雖因原告自行修繕而給付15萬元予原告，但兩造並無以系爭和解從此免除被告就系爭建物之漏水責任之合意。則被告辯稱系爭和解後，原告不得再對被告為本件請求云云，亦無可採。

㈡、被告雖另辯稱系爭建物現已無漏水情形，原告不得對被告為請求等語。然經本院囑託臺中市建築師公會就系爭建物三樓北側房間、南側房間、三樓至四樓樓梯間是否有漏水、滲水之情形？該漏水之原因為何？是否因系爭建物與隔壁建物為新案舊案時期興建、搭接處因新舊混凝土間產生裂縫而生？若是，系爭建物與隔壁建物應採用何種工法補強或連結避免漏水情況？工程費用為何？為鑑定。鑑定結果認為：㈠鑑定標的物三樓北側房間、南側房間、三樓至四樓樓梯間有雨水滲入後所留下之痕跡，確認該三處有漏水、滲水之情形。㈡系爭建物三樓北側房間、南側房間、三樓至四樓樓梯間有漏水、滲水之情形，漏水原因為鑑定標的物位於新案、舊案不同時期興建，漏水原因為交界處有裂縫，天雨雨水滲入所致。㈢、鑑定標的物漏水處的漏水防治如下：1.應由外部防水做起，即系爭建物三樓北側房間漏水應由四樓前露台處施作防水工程（漏水處之上方）；南側房間漏水應由系爭建物四樓後露台處施作防水工程（漏水處之上方）；樓梯間有漏水應由系爭建物梯間屋頂處施作防水工程（梯間之上方）。2.防水施工區範圍需大於漏水區域並涵蓋整體漏水區域。3.

建議以聚脲防水層塗佈，並施作泛水收邊防水，確實依施工程序施作防水，應可達到阻絕雨水之目的。㈣鑑定標的物漏水處共三處，經上述施工程序，漏水改善工程費用合計約為20萬元等語。此有該會111年4月29日中市建師（000-0000）鑑字第186函及檢送之鑑定報告書在卷可稽（見本院第163頁及外放鑑定報告書）。是依上開鑑定結果，以及被告鴻璽公司於系爭和解後，仍有因系爭建物漏水問題於108年8月30日與原告會勘（見兩造不爭執事項三），可知原告主張系爭建物於系爭和解後仍有漏水情形，應可採信。被告辯稱系爭建物現已無漏水情形，原告不得對被告為請求云云，要無可採。

㈢、基上，系爭建物於系爭和解後仍有漏水情形，且被告仍負有契約義務，則原告主張依不完全給付規定，請求被告賠償損害，應屬正當。又依前開鑑定結果，系爭建物漏水改善工程費用合計約為20萬元，則原告依上開規定請求被告賠償20萬元，即屬有據。

㈣、原告雖另請求被告賠償系爭建物因漏水問題造成之交易價值減損損害。然系爭建物滲漏水乃因新案、舊案之交界處有縫隙所致，鑑定報告並未敘及系爭建物之混凝土、鋼筋及整體結構安全狀況結構因系爭建物漏水而有所受損，且鑑定報告亦認系爭建物確實依施工程序施作防水，應可達到修復系爭建物漏水問題。是系爭建物之漏水問題，尚非以目前之建築或防水技術無法修復，本院前已認定被告應賠償原告修繕費用20萬元，而系爭建物如經修繕完畢後，仍可維持房屋原有價值，尚無交易性價值貶值之問題。故原告以系爭建物受漏水影響，另產生交易價值減損，請求被告賠償，尚屬無據。此部分原告另請求本院補充函詢上開鑑定單位，並請求囑託不動產估價師鑑定系爭建物有漏水與無漏水之市價差額（見本院卷第199-203頁），即無必要，附此敘明。

四、本件原告得請求被告賠償20萬元，已據前述。且按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為

給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦定有明文。本件原告對被告之損害賠償債權，係屬無確定期限之給付，經原告提起本件民事訴訟事件，請求被告給付，被告迄未給付，則原告另請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日，即被告劉杏紋自110年5月24日（起訴狀繕本於110年5月13日寄存送達，依法自寄存之日起，經10日發生效力，見本院卷第79頁）、被告鴻璽公司自110年5月12日（見本院卷第81頁）起，均至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，亦應准許。復按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務。查被告劉杏紋為系爭建物之出賣人，就系爭建物負有出賣人責任；鴻璽公司就系爭建物出具保固書，亦負有保固責任，則原告主張被告應負不真正連帶給付義務，亦屬有據。

伍、綜上所述，本件原告依民法第227條不完全給付規定，請求㈠、被告鴻璽公司應給付原告20萬元，及自110年5月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡、被告劉杏紋應給付原告20萬元，及自110年5月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢、前二項之給付，被告中如任一人為給付，其他被告於其給付金額之範圍內，免給付義務。於上開範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列。

柒、原告固陳明願供擔保，請准宣告假執行，然就原告勝訴部分，係所命給付金額未逾50萬元之判決，自應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，原告就此部分所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行。本院並依被告聲請命被告預供相當擔保金額，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不應准許，併予駁回。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　28　　日

民事第三庭　　法　官　洪堯讚

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

三、提起上訴，應以上訴狀表明㈠對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，㈡上訴理由（民事訴訟法第441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　29　　日

書記官　李盈萩