臺灣彰化地方法院民事判決

111年度建字第1號

原　　告　曾文弘

000000000000000000

000000000000000000

何亞容

000000000000000000

000000000000000000

上共同

訴訟代理人　曾景雄

000000000000000000

被　　告　磐峰建設開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　林政權

訴訟代理人　張智翔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣23萬6474元，及自民國111年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除鑑定費用外）由被告負擔22%，其餘由原告負擔；鑑定費用，均由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，其以新臺幣7萬9000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣23萬6474元預供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告前於民國（下同）110年1月21日與被告簽立買賣契約書，以總價新臺幣（下同）1300萬元（土地845萬元、房屋4

55萬元）向被告購買坐落彰化縣員林市和平段1174-1（權利範圍：全部）、1174-9（權利範圍：1/19）地號土地，及坐落其上門牌號碼為彰化縣○○市○○路○段000巷00號房屋（權利範圍：全部；下稱系爭房屋），並於110年4月1日，雙方完成交屋事宜。

㈡惟甫經交屋，竟陸續於110年5月30日、6月21日、8月6日均有發現系爭房屋漏水（共計6處，下稱系爭漏水事件），乃因被告昔日於銷售建案「曜敦峰」時，在系爭房屋外牆上，以鋼釘打入固定廣告布條所致，其後建案完售，拔除鋼釘所殘留孔洞卻未為修復，防水功效因而減損。此外，系爭房屋外牆更因雨後滲入大量水分，磁磚表面及接縫處接連產生白華現象，易使鋼筋鏽蝕，降低使用年限而造成房價折損。又因系爭漏水事件，害其空有新屋卻無法入住，反而需另尋他處租屋，損害其應有權益。

㈢詎料，雖通知被告上開系爭漏水事件等情，被告前來修繕處置後仍均未果，最後更欲以「PU高壓灌注工法」便宜行事，而非徹底改善漏水問題，致使修繕無效，被告不再處理。為此，爰依民法第360條、第359條、第354條、第227條、第184條及買賣之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：1、被告應給付原告109萬7890元（含漏水修繕工程費用56萬7890元、房價減損賠償費用45萬5000元、額外支出三個月房租費用7萬5000元），及自起訴狀繕本送達被告翌日即民國111年1月11日起，至清償日止，按年息5%計算之利息。2、訴訟費用由被告負擔。3、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯以：

㈠原告於110年5月30日即知悉系爭漏水事件並為通知被告，縱然欲請求減少價金，亦應於事件發生日後6個月內，即110年11月30日前提出；而原告遲於110年12月22日始提出本件訴訟，已逾民法第365條除斥期間，從而，原告請求被告應負瑕疵擔保責任之請求權消滅。此外，原告既依民法第354條、第227條主張瑕疵擔保責任及債務不履行，此為民法第1

84條之特別規定，依法原告自不得再依侵權行為之規定要求被告負損害賠償責任。

㈡又系爭房屋漏水，是否已達不堪使用之狀態而需另尋他處租屋，原告迄未舉證，故原告此部分之請求無理由。況被告經原告通知後，分別於110年6月8日、6月17日、7月14日均有到場修繕，嗣後，因原告不同意被告專業修繕之意見，拒絕修復，才會發生迄今尚未入住等情，應不可歸責被告。

㈢被告願將系爭房屋修繕至不漏水，或是由被告按原價買回系爭房屋及其坐落土地等語，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴駁回。2、訴訟費用由原告負擔。3、如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、本院之判斷：

㈠按買賣之物，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，民法第360條定有明文。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。（最高法院87年度台上字第575號判決意旨參照）次按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起，經過5年而消滅，民法第365條第1項固定有明文。惟上開規定，係就買受人因物有瑕疵，而行使契約解除權或減少價金請求權所為之規範。（最高法院91年度台上字第1588號判決意旨參照）再按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，上開二項請求權競合時，買受人得擇一行使之，倘其主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，應無民法第365條規定之適用。（最高法院105年度台上字第1675號判決意旨參照）。

㈡經查：

1.原告向被告購買系爭房屋，雙方業於110年4月1日交屋，有房屋買賣契約書及土地買賣契約書、交屋證明書附卷可查（見本院卷第21頁至第33頁、第35頁至第36頁），而原告主張系爭房屋於110年5月30日就開始出現漏水，雖經被告修繕，但仍於同年6月21日、8月6日接連出現漏水，迄今仍未完全修復至不漏水狀態等情，有現場照片為憑（見本院卷第38頁至第53頁、第127頁至第130頁），並為被告所不爭執，自堪信為真正。本院認兩造爭執內容應為「原告得否向被告請求賠償？如可，得請求之項目及數額為何？」。

2.社團法人臺灣省土木技師公會依原告之申請，就系爭房屋疑似漏水位置作鑑定，經由公會指派土木技師出具「(112)省土技字第中0308號漏水鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）」：

⑴先使用檢測儀器「FLIR-T530熱影像儀」，檢測結果為：「（試水後檢測）①三樓後臥房窗戶下方左側角落，熱影像有明顯變化；②三樓後臥房窗戶下方右側角落，熱影像有明顯變化」。（見系爭鑑定報告書第6頁）

⑵後使用檢測儀器「Kett HI-520-2高週波水分儀」，檢測結果為：「（試水後平均值變化）①一樓客廳外側牆面3.4%→4.0%；②一樓樓梯處外側牆面2.5%→2.7%；③三樓後臥房窗戶下方左側角落2.5%→2.7%；④三樓後臥房窗戶下方右側角落3.4%→3.6%；⑤三樓上四樓樓梯牆面2.8%→3.0%」。（見系爭鑑定報告書第7頁）再細究「含水量試驗結果」，除「測試點2：1樓樓梯旁」係「略為」提升含水量外，其餘「測試點1：客廳」、「測試點3：3樓南向窗左下角」、「測試點4：3樓南向窗右下角」、「測試點5：4樓梯間」均為「明顯」提升含水量。（見系爭鑑定報告書第4-6頁至第4-11頁），並有漏水測試前後現況比對照片（見系爭鑑定報告書第4-4頁至第4-5頁）可佐證，確有明顯出現滲水。

⑶再參酌所繪「滲水測試位置示意圖」（見系爭鑑定報告書第

4-3頁）及現場所拍照片（見系爭鑑定報告書第6-74頁至第6-76頁），系爭房屋外牆上確有數個孔洞，且在系爭房屋外牆四樓東向及南向立面有白華情形，大致與被告以鋼釘打入、固定廣告布條之位置相符（見本院卷第47頁至第53頁）。是系爭漏水事件，乃基於被告將鋼釘打入系爭房屋外牆，嗣後拔除遺留孔洞（瑕疵）卻未為修補所致，二者間具有因果關係；從而，原告主張被告給付有瑕疵之系爭房屋，迄今未為修復，應負不完全給付之債務不履行責任，應屬有據。

3.原告得向被告請求賠償之項目、數額，分述如下：

⑴房屋漏水修繕工程費用：

系爭鑑定報告書載明，就系爭漏水事件所需修補費用為21萬1474元，參酌係以力翔營造有限公司、黃量工程有限公司、緯德工程有限公司報價之平均值估定（見系爭鑑定報告書第5-1頁至第5-4頁），三家估價單之金額差異不大，而原、被告就系爭鑑定報告及上開金額之認定，均表示沒有意見（見本院卷第302頁），堪可採用作為系爭房屋修復漏水工程費用之依據。

⑵房價減損費用：

原告起訴雖主張略以「系爭漏水事件所生白華現象，易使鋼筋鏽蝕，降低使用年限而造成房價折損」等語。惟查，系爭鑑定報告書指出「該現象係磁磚黏結層乾溼反覆作用水泥中之碳酸鈣釋出所致，並不會造成混凝土結構體產生中性化或鋼筋鏽蝕等情形」，嗣經土木技師林芳億、彭信斐當場說明後，原告亦同意撤除系爭房屋價值減損之鑑定（見系爭鑑定報告書第3頁至第5-4頁），認應無再予細究之必要。原告此部分請求，尚無根據。

⑶原告因不能使用房屋，額外支出費用（租屋費用）：

原告復又主張略以「因系爭漏水事件致其無法入住，修復所需時間至少需要3個月，害其額外支出房租」等語。惟查，系爭鑑定報告書指出「本防水修復工程需進行表面飾材剔除

並塗佈防水材，估計修復工期約30天。」，再參酌系爭房屋為全新落成之透天地上4層鋼筋混凝土構造之建物，未有人入住或使用，原告另行尋覓每月租金2萬5000元之房屋暫住（見本院卷第71頁至第74頁）等情，尚屬相當。從而，本院認原告就此部分之請求，應以一個月之修繕工期、月租2萬5000元為適宜。

四、末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，與催告有同一之效力；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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件為原告對被告之債務不履行請求權，其給付無確定期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭規定，原告一併請求自起訴狀繕本送達之翌日即民國111年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依不完全給付之債務不履行及買賣之法律關係，請求被告給付23萬6474元【計算式：房屋漏水修繕工程費用21萬1474元＋不能使用房屋、額外支出之房租費用2萬5000元＝23萬6474元】，及自民國111年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告其餘之訴經駁回部分，假執行之聲請，即失所依附，應併予駁回。

七、關於訴訟費用負擔之說明：

㈠系爭漏水事件係因可歸責於被告之事由，已如前述，且觀諸保固書之約定「（五、保固項目）1、外牆.....等滲水、漏水；6、外窗滲水。」、「（六、免費服務範圍）保固期間內因建造施工過失等原因，導致需修繕時，本公司（即被

告）負全部維護之責任。」（見本院卷第37頁），據此可知，被告先是未提供具有保證品質之房屋，後又未依約完善履行其保固及修繕責任(多次修繕仍無效)；而房屋有無漏水？何處漏水？應如何修繕？兩造既存有爭議，也非買受人原告能力所及，即便鑑定人亦需依靠科學儀器輔助判定，故聲請漏水鑑定，實乃本件原告為證明其受有損害、填補損害等，不得不為之舉措，為訴訟所必要方法及證據，是本院審酌認鑑定費用，理應全部由被告負擔，方屬適宜。

㈡至於其他訴訟費用（即鑑定費用以外，其餘裁判費用部分），則由被告負擔22%，其餘由原告負擔。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　15　　日

民事第四庭　　法　官　王鏡明

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後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。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　15　　日

書記官　王宣雄