

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壜簡字第1101號

原告 余文勳

訴訟代理人 王唯鳳律師

被告 明和建設有限公司

法定代理人 呂淑玲

訴訟代理人 謝宇威

李玟葳

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）225,525元，及自民國111年4月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。但如被告以225,525元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張

原告前於109年9月29日向被告購買桃園市○○區○○街○段000號房屋（下稱系爭房屋）及其基地，並於109年10月27日交屋。原告於110年5月10日遷入系爭房屋居住，發現系爭房屋因防水功能不佳而有多處滲漏水情形，且系爭房屋大門前之出入口低於路面，致下雨時雨水漫淹至屋內。系爭房屋之修復費用共259,050元，本件僅請求減少系爭房屋買賣價金或給付損害賠償225,525元。爰依民法第354條第1項、359條、227條之規定提起本件訴訟，請求法院擇一為勝訴判決。並聲明：（一）被告應給付原告225,525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。

01 （二）願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告答辯

03 兩造已特約免除瑕疵擔保責任。且原告於購買系爭房屋後怠
04 於檢查及通知，應視為承認所受領之系爭房屋，原告即不得
05 再主張瑕疵擔保或不完全給付。又原告主張系爭房屋漏水部
06 分，兩造於109年10月27日完成點交，保固期為1年，然原告
07 迄至110年11月1日始向被告主張系爭房屋漏水，已逾保固期
08 限。且系爭房屋均有施作防水工程，原告並未證明系爭房屋
09 漏水係可歸責於被告所致，亦未證明修復費用之必要性等
10 語。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）願供擔保請准宣
11 告免假執行。

12 三、本件原告主張其於109年9月29日向被告購買系爭房屋及其基
13 地，並於109年10月27日交屋等事實，業據原告提出買賣契
14 約為證（見本院卷第6至12頁），且為兩造所不爭執，堪信
15 為真實。

16 四、原告復主張被告應給付原告225,525元，為被告所否認，並
17 以前詞置辯，是本件爭點厥為：（一）系爭房屋有無瑕疵存
18 在？（二）原告有無違反檢查通知義務？（三）物之瑕疵擔
19 保責任是否已為特約排除？（四）原告得否請求減少買賣價
20 金？（五）被告是否應負不完全給付責任？

21 （一）系爭房屋有無瑕疵存在？

22 1.原告主張系爭房屋因防水功能不佳有滲漏水，且大門前出
23 入口低於路面，致下雨時雨水漫淹至屋內等情形。經本院
24 囑託國立中央大學智慧營建研究中心鑑定，並經鑑定機關
25 做成鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）。查系爭鑑定報告記
26 載，於系爭房屋2樓廚房洗滌槽噴水測試後，系爭房屋廚
27 房洗滌槽下方即明顯漏水，而系爭房屋1、2樓轉折平台下
28 方之混凝土濕度亦明顯增加，且該處亦有壁癌白華現象
29 （見本院卷第164頁反面、166頁、172頁反面、173頁）。

30 足認系爭房屋2樓廚房洗滌槽，有防水功能不佳之瑕疵。

31 2.再查鑑定機關於系爭房屋4樓浴室進行噴灑水測試及浴缸

01 溢水檢測，系爭房屋3、4樓間之轉折平台濕度即明顯增
02 加，且該處亦有壁癌白華現象（見本院卷第第164頁反
03 面、166、171、172頁）。可知系爭房屋浴室及浴缸有防
04 水功能不佳之瑕疵。

- 05 3.末查鑑定機關測量系爭房屋一樓出入口之水平高程，室外
06 至多僅高於室內5公分，且部分室外高度高於室內，與系
07 爭房屋設計圖說記載之10公分不符（見本院卷第166頁、
08 169頁反面、170頁）。可認系爭房屋確有出入口地坪高度
09 過高之瑕疵。

10 （二）原告有無違反檢查通知義務？

- 11 1.按民法第356條規定：「買受人應按物之性質，依通常程
12 序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責
13 任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知
14 者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受
15 領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣
16 人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。」

- 17 2.就系爭房屋2樓廚房洗滌槽、系爭房屋4樓浴室及浴缸部
18 分，依常情而言，除非滲漏水之情形極為嚴重，否則防水
19 層有瑕疵之情形應屬不能即知之瑕疵，多須待牆面、天花
20 板含水並出現壁癌、白華現象後，始得知悉。而本件原告
21 係於110年11月1日，通知被告系爭房屋天花板有滲水情
22 形，有客戶維修申請單在卷可參（見本院卷第37頁），距
23 離被告交付系爭房屋之109年10月27日僅約1年，是應認原
24 告尚無違反檢查通知義務。

- 25 3.然系爭房屋出入口地坪部分，應僅需目視或簡易測量，即
26 可輕易發現系爭房屋出入口外之地坪較室內高。且依系爭
27 鑑定報告所載，依系爭房屋出入口地坪高度，遇大風雨即
28 有雨水噴濺至室內之可能（見本院卷第166頁反面）。而
29 原告係至110年7月29日始通知被告有此瑕疵，有客戶維修
30 申請單在卷可參（見本院卷第36頁）。距離被告交付系爭
31 房屋之109年10月27日已逾9個月，依常情而言，此段期間

01 當無可能毫無風雨，是原告關於此項瑕疵，應已違反檢查
02 通知義務。

03 4.原告雖主張其係於110年5月10日始遷入系爭房屋等語。然
04 系爭房屋早已交付原告占有使用，原告既自行決定延後入
05 住及檢查時間，此等危險自應由原告自行負擔，是原告此
06 部分主張，並不可採。

07 (三) 物之瑕疵擔保責任是否已為特約排除？

08 1.按兩造間房屋買賣契約書第11條約定：「賣方自本買賣房
09 屋完成交屋日起針對結構部分（如樑柱、樓梯）負責保固
10 15年；固定設備部分（如門窗、地磚、裝潢、裝飾料件等
11 等）負責保固一年，但可歸責於買方原因者除外，賣方並
12 於交屋同時出具『保固書』予買方作為憑證。有關本標的
13 物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
14 但可歸責於買方自行裝潢、裝修及改變房屋原貌...等等
15 的原因者除外。」（見本院卷第8頁）

16 2.被告固辯稱兩造已特約免除物之瑕疵擔保責任云云。然依
17 上開兩造間買賣契約之約定，既仍記載物之瑕疵擔保責任
18 依民法規定辦理，顯見買賣契約並無排除物之瑕疵擔保責
19 任之意思。縱使兩造另有保固之約定，亦僅係被告於物之
20 瑕疵擔保責任以外，為原告提供更多保障而已，無從因此
21 認定本件無物之瑕疵擔保責任之適用。被告此部分所辯，
22 自不可採。

23 (四) 原告得否請求減少買賣價金？

24 1.按民法第354條規定：「物之出賣人對於買受人，應擔
25 保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減
26 少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定
27 效用之瑕疵。」同法第356條規定：「買賣因物有瑕疵，
28 而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解
29 除其契約或請求減少其價金。」

30 2.系爭房屋有系爭房屋2樓廚房洗滌槽、系爭房屋4樓浴室及
31 浴缸防水功能不佳之瑕疵，已如前述。是依上開規定，原

01 告即得請求減少買賣價金。而查上開瑕疵之修復費用共
02 179,850元，有系爭鑑定報告在卷可參（見本院卷第165
03 頁），原告主張以此核算減少之買賣價金，應屬可採。

04 （五）被告就系爭房屋出入口地坪部份是否應負不完全給付責
05 任？

06 1.按民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為
07 不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規
08 定行使其權利。」同法第226條第1項規定：「因可歸責於
09 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損
10 害。」次按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生
11 瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於
12 買受人，買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給
13 付之內容不符合債務本旨，自應負不完全給付之債務不履
14 行責任（最高法院112年度台上字第924號判決意旨參
15 照）。

16 2.本件系爭房屋有出入口室外地坪過高之瑕疵存在，已如前
17 述。而被告於施工時未妥善施作，施作完畢後亦未妥適檢
18 驗是否符合設計圖說，足認該部分瑕疵係可歸責於被告，
19 且被告未將此瑕疵告知原告，亦顯有過失。依上開說明，
20 被告自應就此負不完全給付之責任。至於原告雖就此部分
21 瑕疵，未盡從速檢查通知義務，然物之瑕疵擔保與不完全
22 給付之構成要件、法律效果均不相同。又因物之瑕疵擔保
23 係課予出賣人無過失責任，故買受人始有相應之從速檢查
24 通知義務；反之不完全給付則係由買受人證明出賣人有可
25 歸責事由始得主張，故如仍課予買受人從速檢查通知之義
26 務，顯非妥適。是應認主張不完全給付時，並無依民法第
27 356條規定從速檢查通知之必要。

28 3.而上開瑕疵雖得修補，然被告既已於本件訴訟中，表示拒
29 絕修補系爭房屋出入口地坪高度之瑕疵，應認原告得依民
30 法第226條第1項之規定請求損害賠償。又修補上開瑕疵之
31 費用共計79,200元，有系爭鑑定報告在卷可參（見本院卷

第165頁），原告主張以此核算原告所受損害，尚屬可採。

4.綜上所述，原告得主張減少買賣價金之數額為179,850元，得請求損害賠償之數額則為79,200元，共計259,050元，原告僅請求225,525元，未逾上開範圍，其請求應屬有據。

五、遲延利息

（一）按民法第233條第1項規定：「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。」同法第203條規定：「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。」同法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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。」

（二）查本件返還價金及損害賠償債務，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本係於111年4月18日送達被告，有本院送達證書在卷可查（見本院卷第31頁），是被告應於111年4月19日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保及不完全給付之法律關係，請求被告給付225,525元，及自111年4月19日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。

七、本件原告勝訴部分，係屬依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決之案件，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依被告之聲請，宣告如被告為原告預供擔保，得免為假執行。又法院應依職權宣告假執行者，本無庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅在促使法院職權發動，法院仍係本於職權而宣告，自無庸對該聲請為准駁之裁判。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

01 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
03 中壢簡易庭 法 官 周仕弘
04 以上為正本係照原本作成。
05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
08 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
09 書記官 巫嘉芸