

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壜簡字第938號

原告 呂柏廷

訴訟代理人 簡詩家律師

被告 范光龍

上列當事人間請求給付修繕費用等事件，本院於民國112年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬參仟柒佰伍拾元，及自民國一百一十二年四月二十五日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣肆仟參佰元，由被告負擔新臺幣貳仟零玖拾貳元，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告因所有門牌號碼桃園市○鎮區○○路000巷0弄00號房屋(下稱系爭房屋)頂樓漏水，遂於民國111年4月3日與被告簽訂修繕工程契約，約定由被告進行系爭房屋漏水修繕工程，工程總價款為新臺幣(下同)20萬元，施工期限自111年4月4日起至同年月20日止(下稱系爭契約)。嗣被告施作過程中有打除系爭房屋屋頂地板，卻未完成防水施作，造成漏水情事反較修繕前嚴重外，且被告於施作過程將抽水馬達、水管錯誤埋入水泥內，而經原告一再要求被告重新施作，被告卻一再拖延；又系爭房屋之承租人一再向原告反應漏水問題，原告遂以存證信函催告被告於10內修補瑕疵，並於111年9月9日送達被告，詎被告仍未為修補，而原告因另行僱工修繕漏水需晴天始得為之，且當時一直下雨，原告為防止系爭房屋繼續漏水，遂委請廠商施設鐵皮屋頂阻絕雨水積於屋頂，進而造成漏水，原告為此支出20萬4500元。然雖有鐵皮屋頂，

01 但遇有大雨若斜飄入屋頂仍會產生漏水，原告因此僱工重新  
02 施作漏水修繕工程支出18萬3750元，以上均屬修補瑕疵之必  
03 要費用，原告自得依民法瑕疵擔保規定請求被告給付。

04 (二)另因被告施作後漏水情事加劇，造成系爭房屋承租人無法使  
05 用，且毀損家具，原告因而賠償承租人1萬元(111年10月26  
06 日、11月10日各賠償5,000元)，故被告施作行為造成原告固  
07 有利益之損害，原告亦得請求被告賠償。

08 (三)為此，爰依民法瑕疵擔保之法律關係，提起本件訴訟等語。  
09 並聲明：被告應給付原告39萬8250元，及自起訴狀繕本送達  
10 翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。

11 二、被告則以：被告確實有拖到工程期限，且未將系爭房屋頂樓  
12 漏水修繕完成，但系爭房屋本來漏水就很嚴重，原告才請被  
13 告修繕，過程中因系爭房屋承租人要上班，導致工程時間無  
14 法配合；至於被告雖有打除屋頂地板，但後續也有灌漿補強  
15 結構，反而比原來更扎實，而因被告確實未修繕完成，造成  
16 系爭房屋持續漏水，被告也覺得抱歉，故原告僱工重新施作  
17 漏水修繕工程所支出之18萬3750元部分，被告願意賠償。但  
18 系爭契約原本就沒有約定搭建鐵皮屋頂，且原告當初亦不願  
19 意花錢搭鐵皮屋頂，故原告另行搭建鐵皮屋頂費用，不應由  
20 被告負擔。另原告主張賠償承租人部分，因系爭房屋本來就  
21 有漏水，原告所主張造成家具損壞、承租人無法使用等情，  
22 是何時造成的被告並不知悉，不能僅因被告有進行系爭房屋  
23 修繕工程，原告所有支出之費用都要被告負擔等語，資為抗  
24 辯。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告主張兩造於111年4月3日簽訂系爭契約，約定由被告進  
27 行系爭房屋漏水修繕工程，施工期限自111年4月4日起至同  
28 年月20日止，嗣被告並未完成系爭房屋漏水修繕工程，系爭  
29 房屋仍持續漏水，原告遂以存證信函催告被告於10內修補瑕  
30 疵，存證信函於111年9月9日送達被告，然被告仍未修補瑕  
31 疵，原告為防止繼續漏水，委請廠商施作鐵皮屋頂支出20萬

4500元，復僱工重新施作漏水修繕工程支出18萬3750元，原告另因系爭房屋漏水賠償承租人1萬元等情，業據其提出系爭契約書及估價單、原告語承租人LINE對話截圖、系爭房屋頂樓施作照片、兩造LINE對話截圖、存證信函及回執、全貿工程報價單、匯款申請書、統穎室內裝修股份有限公司報價單、原告存摺內頁等證據、系爭房屋室內照片在卷可參(見本院卷第9至25、48至49頁)，且為被告所不爭執，此部分之主張，堪信為真實。

(二)按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之。承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並得向承攬人請求償還修補必要之費用，民法第493條第1、2項定有明文。次按因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除依前二條之規定，請求修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損害賠償，民法第495條第1項亦有明文。又按所謂瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念或當事人之決定認為應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為有瑕疵。

(三)經查，系爭房屋經被告施工修繕後仍有漏水，業經認定如前，而系爭契約之目的係修繕系爭房屋之漏水狀態，依通常交易觀念，被告修繕後應使系爭房屋回復至不漏狀態，惟被告施工後未使系爭房屋回復至不漏水狀態，應認被告之工作有瑕疵，原告自得行使瑕疵擔保權利。次查，本件原告已以存證信函定期催告被告於10日內修補漏水瑕疵，該催告之意思表示已送達被告，然被告於催告期限屆滿後仍未修補完成，原告自得依民法第493條第2項之規定，自行修補漏水瑕疵後，請求被告償還修補必要之費用。又原告僱工重新施作漏水修繕工程支出18萬3750元部分，參酌原告提出統穎室內裝修股份有限公司報價單所載施工項目，核與系爭契約書所附估價單上之施工項目大致相符，均針對系爭房屋頂樓地板施作防水工程，係屬修補漏水瑕疵之作為，且被告就此部分之費用亦未爭執，堪認係修補漏水瑕疵必要之費用，原告請

01 求被告給付18萬3750元，核屬有據，應予准許。

02 (四)另原告主張搭鐵皮屋頂支出20萬4500元亦為修補漏水瑕疵必  
03 要之費用等語，為被告所否認，並以前詞置辯。查系爭契約  
04 書所附估價單上之施工項目，並無於系爭頂樓搭建鐵皮之項  
05 目，又搭建鐵皮與頂樓地板施作防水工程兩者係不同工程，  
06 原告既僱工重新施作漏水修繕工程，自無搭建鐵皮之必要，  
07 而原告雖主張因持續下雨，為防止繼續漏水，始施作鐵皮屋  
08 頂阻絕屋頂積水，然就當時因下雨無法施作漏水修繕工程乙  
09 節，未提出證據以實其說，且依原告之主張，施作鐵皮屋頂  
10 僅能阻絕屋頂積水，無法完全排除系爭房屋漏水之情形，顯  
11 見施作頂樓地板施作工程，始能完全且有效修補漏水之狀  
12 態，則施作鐵皮屋頂顯然非修補漏水瑕疵之必要手段，即難  
13 認與瑕疵間有因果關係，即非修補瑕疵必要費用，故被告就  
14 此部分之請求，核屬無據。

15 (五)末查，依系爭契約之約定被告應於111年4月20日以前修繕漏  
16 水，惟被告遲至111年9月9日仍未完成修繕漏水工程，因而  
17 造成系爭房屋有持續漏水之瑕疵，顯係可歸責於被告，而原  
18 告因被告工作之瑕疵，造成系爭房屋持續漏水，家具損壞無  
19 法提供承租人使用，因而於111年10月26日、11月10日各賠  
20 償承租人5,000元，堪認係可歸責於被告之工作瑕疵造成原  
21 告之損害，原告自得依民法第495條第1項之規定，請求被告  
22 負損害賠償責任。

23 (六)從而，原告得請求被告給付之金額即為19萬3750元(計算  
24 式：18萬3750元+1萬元=19萬3750元)。

25 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
28 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付  
29 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
30 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
31 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及

第203條分別定有明文。查本件原告對被告之瑕疵擔保權利，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則被告均應自受催告時起，負遲延責任。是原告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即112年4月25日起（見本院卷第31頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

五、綜上所述，原告民法瑕疵擔保之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，爰依職權諭知如主文第3項所示

中 華 民 國 112 年 9 月 13 日  
中壢簡易庭 法 官 張博鈞

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 9 月 13 日  
書記官 黃建霖