臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹東簡字第282號

原　　告　田秋嬌

訴訟代理人　張婉娟律師

　　邱懷祖律師

　　田又云律師

被　　告　廣冠建設有限公司

0000000000000000

法定代理人　林聖宗

訴訟代理人　陳慶尚律師

複代理人　　劉冠妤律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年9月13日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣368,780元，及自民國112年11月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣368,780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。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國100年1月25日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定原告以總價新臺幣（下同）847萬元向被告購買坐落新竹縣○○鎮○○段○○○段0○00地號以及其上同段5175號建號，即新竹縣○○鎮○○路00巷00弄00號之房屋（下稱系爭房屋），於100年2月間交屋。嗣於107年、108年間，系爭房屋浴室馬桶開始出現阻塞不通之現象，經原告詢問系爭房屋化糞池所在位置後，以利水肥廠商探查阻塞之原因，被告表示系爭房屋所屬社區共17戶房屋之污水處理槽位置，皆是配置在如兩造訂立系爭契約時所檢附

之平面配置圖（下稱系爭平面圖）所示「停車空間和法定車位」位置下方，原告委請水肥廠商先嘗試用灌水之方式疏通，上開堵塞情事獲得改善，原告即認為已無問題而未再細究。然後續於109年9月間，系爭房屋之馬桶再次阻塞，被告仍告知系爭房屋之污水處理槽（下稱系爭污水處理槽）位置，係在1樓「停車空間和法定車位」位置下方，原告請工程行在該處鑽孔後，卻未發現污水處理槽之位置，原告將前揭事宜通知被告，並請被告協助確認、檢測和安排維修，被告於派員到場了解勘查後，仍轉達系爭污水處理槽係在1樓「停車空間和法定車位」位置下方，即未再協助原告為後續處理。基於未能找到系爭污水處理槽之情況下，系爭房屋廁所堵塞之現象更趨嚴重，只要一沖水，糞水等污水即會回溢，於無計可施下，只能繼續請水肥廠商處理，致原告於110年1月、111年2月、112年1月、2月間需頻繁的請水肥廠商前來疏通，造成原告全家生活上之極大不便與困擾。過程中，原告每每皆聯繫被告公司請其能否前來協助確認及修繕，但被告均持相同回覆消極以對，一再延宕亦無前來探查、維修。至112年3月間，馬桶堵塞問題又再出現，經原告再再轉達被告檢測維修，被告仍無所動。於此情下，原告只得委請榮旺裝潢工程行（下稱榮旺工程行）開挖地板、打尋化糞管和污水處理槽。此時，被告始派請當初興建系爭房屋時施作污水處理槽之施工人員一同前來協助找尋。經榮旺工程行依序剔除1樓「停車空間和法定車位」位置和臥室處之磁磚，並向下刨挖約7公分深度後，仍未有污水處理槽之痕跡，榮旺工程行人員故告知原告已挖7公分仍不見污水處理槽，則代表不在屋內，應向系爭房屋外部開挖尋找。據此，原告復請榮旺工程行開挖門外空間部分，始於靠外門口處地底發現化糞管，而化糞管竟原來早已斷裂而壓扁變形，致系爭房屋自始無法進行糞水排放作業，且在系爭污水處理槽供抽取水肥孔之內側又設有異管，造成抽水肥的水管無從置入進行抽運作業。而依循化糞管之管路，原告始發覺系爭污水

處理槽竟然自始係設置在系爭房屋外部空間。針對上開情事，原告遂向被告詢問何故，被告始承因當初興建時，系爭房屋之建地坪數較大，所以才將污水處理槽設在外部等語，於系爭房屋簽訂時，被告並未誠實告知上情，卻仍交付標示錯誤之平面圖予原告。後續，待榮旺工程行重新連接、更換化糞管等作業後，方解決馬桶堵塞問題。是被告未據實告知槽體變更設計，且於明知變更下再交付與實況標示不合之平面圖，違反買賣契約之從給付義務和附隨義務，致原告因而支出打尋、修復等費用共368,780元，復因系爭化糞管斷裂而無法排放糞便廢水、以及槽內設有異管而無法供抽取、清潔水肥使用之瑕疵，一般化糞管之使用應具有50年之壽命，系爭污水處理槽之化糞管卻使用10年多即毀壞，亦可足證被告所交付者並不是具有正常品質之管材，而構成給付不完全部分，經原告數度請被告協助處理而無果，致原告只得自行檢查、修繕，而支出修繕費用共22,000元，自均得依民法第227條第1項適用給付遲延規定請求損害賠償。爰依民法第227條第1項、第231條第1項規定，請求被告負損害賠償責任，爰聲明：㈠被告應給付原告390,780元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡訴訟費用由被告負擔。㈢原告願供擔保，請准予宣告假執行等語。

二、被告則以：被告起初設計系爭房屋所屬社區共17戶房屋時，確曾將該17戶房屋之汙水處理槽均設計在建物內之「停車空間和法定車位」正下方，然因系爭房屋是17戶房屋中唯一一間屋前空地具有足夠空間放置汙水處理槽之格局，遂變更設計將汙水處理槽安置在系爭房屋屋前空地下，並在汙水處理槽上方設有汙水處理槽之清潔孔、維修孔，此變更設計反而能增添系爭房屋之價值，且被告於兩造磋商買賣系爭房屋時，被告員工即銷售人員葉子榛業已告知原告，且系爭房屋設有鼓風機，被告在向原告解釋鼓風機作用時，顯然亦需要向原告說明汙水處理槽本體及汙水處理槽維修孔、清潔孔之位置，也可知兩造應最遲於交屋時確認過維修孔位置及汙水

處理槽之位置，檢視原告提供之打尋屋外空地之照片，更可知被告確有在系爭污水處理槽上方設立清潔孔、維修孔，原告自得依清潔孔、維修孔得知系爭汙水處理槽之實際位置，然被告於100年2月16日將系爭房屋交付予原告，迄原告112年3月間將系爭汙水處理槽挖出，時間長達12年，或許是原告取得系爭房屋後在車庫門口重新鋪設牆面跟入口時一併整修門前路面，或有其他原因重新鋪設門前路面時，誤將系爭汙水處理槽所設之清潔管、維修管等管路封阻，方導致原告多年後忘記該處曾設置系爭汙水處理槽之事實。且本件乃成屋現況買賣，觀系爭契約並無約定或保證被告將依設計圖施工，而系爭契約第19條約定之附件有：附件一、土地及建物所有權狀影本；附件二、房地產買賣雙方應具備證件；附件三、價款收付明細表，並無將系爭不動產之相關設計圖說列於買賣契約之附件，是系爭不動產之相關圖說僅係單純被告於交屋時提供予原告之參考資料，並非屬契約之一部，復污水處理槽與建築物本身之效用無關，縱未按圖施工並不可遽認系爭不動產通常效用有所減少或滅失之瑕疵存在，且只要被告以契約成立時約定之現狀交付房屋，即屬依債之本旨給付，不構成不完全給付。另系爭污水處理槽化糞管斷裂之原因所在多有，可能是原告使用系爭房屋時之修建工程，亦有可能係因天災地震等不可抗力所致，並非必然肇因於被告未依債之本旨給付所致，且原告100年2月間入住系爭房屋，第一次發生馬桶堵塞時點係107、108年間，更可見簽約前系爭污水處理槽之化糞管並未斷裂，否則何以能正常使用長達7、8年之久？原告也承認確於系爭房屋之鐵捲門外興建一面牆及一扇鐵門，則該化糞管確有可能是原告在該處大興土木時而造成斷裂。又原告所稱在系爭污水處理槽供抽取水肥孔之內側設有「異管」，實乃系爭汙水處理槽附設之維修管，非抽取水肥之管路，並非是導致系爭房屋廢水、糞尿無法順利排放至系爭汙水處理槽之原因，原告不諳汙水處理槽之結構，就此顯有誤會。爰聲明：㈠原告之訴駁回。㈡訴訟費

用由原告負擔。㈢如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行等語。

三、本院之判斷：兩造於100年1月25日簽訂系爭契約，約定原告以847萬元向被告購買系爭房屋及坐落土地，而系爭污水處理槽自始坐落位置就係在系爭房屋之屋前空地下，與系爭平面圖所示係在「停車空間和法定車位」下不符，待原告於112年3月間開挖發現系爭污水處理槽位置後，又發現化糞管已經斷裂，且在抽取水肥孔之內側另設有一水路管道（即原告所稱之「異管」）等節，業經原告提出系爭契約（見本院卷第25頁至第33頁）、系爭平面圖（見本院卷第35頁至第43頁）、系爭污水處理槽管路照片（見本院卷第63頁至第74頁）等為證，且為被告所不爭執，此部分事實，堪以認定。然原告主張被告應負不完全給付之損害賠償責任，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件本院應審究者為：被告是否應負不完全給付之責，原告請求被告應負擔390,780元之損害賠償責任有無理由？茲論述如下：

㈠被告未交付正確之平面設計圖，亦未將變更設計記載在系爭契約、系爭平面圖上，難認被告於買賣磋商之過程中有將變更設計之事告知原告，已構成不完全給付：

1.按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；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條第1項、第231條第1項分別定有明定。次按契約成立生效後，債務人除負有主給付義務外，為準備、確定、支持及完全履行之主給付義務，尚負有從給付義務，以確保債權人之利益能獲得完全之滿足，俾當事人締結契約之目的得以實現，另有附隨義務，即為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益（輔助功能），或為維護他方當事人生命或財產上利益（保護功能）（最高法院112年度台上字第2370號判決參照）。倘債務人

未盡此項義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任。再按物的瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，二者規範目的、構成要件與法律效果均不同，各別存在，屬請求權競合，當事人得擇一行使；且買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，應負不完全給付之債務不履行責任(最高法院107年度台上字第1193號、103年度台上字第2631號判決意旨參照）。所謂不為完全之給付，屬積極的債務違反，即因可歸責於己之事由提出不符合債務本旨之給付，無論其給付之瑕疵係存在於契約成立前或成立後，均應有前開不完全給付規定之適用（最高法院94年度台上字第1112號判決意旨參照）。

2. 查原告主張系爭房屋因糞水、污水處理問題，為了維修、找尋系爭污水處理槽位置所在，而在系爭平面圖中「停車空間和法定車位」上鑽孔，導致其必須支出房屋修繕費用之事實，業據原告提出施工照片、報價單為證（見本院卷第45頁、第59頁至第61頁、第81頁至第83頁），而本件被告所交付之系爭平面圖與系爭房屋之現況不符，已如前述，在系爭平面圖明確係將系爭污水處理槽設置在「停車空間和法定車位」下（見本院卷第35頁），且此圖示與現況不符之情況，又係在系爭契約成立前就已經存在，復被告始終未能提出或交付正確之平面設計圖予原告或本院察參，在系爭契約或所附之系爭平面圖上，亦未有任何變更設計之相關記載，被告辯稱有將變更之事告知原告等語，已難採信。而若系爭房屋之污水處理設施有維護或修繕之必要，正確掌握污水處理設施之所在位置即顯重要，否則將導致錯誤開挖，損害買方之固有財產上利益，本院認交付正確之污水處理槽設置平面圖，亦屬於賣方基於誠信原則而生之附隨義務，且賣方就是掌握此部分資訊之人，課與賣方此一義務也未額外加重賣方之責任。而綜觀本件系爭契約尤其是第5條關於標的物移交

之約定，雖未將交付與現況相符之平面圖明示列為被告之主給付義務，然因被告交付之系爭平面圖與現況不符，致使原告受有財產上之損害，揆諸前開實務見解及基於誠信原則，當應認被告違反其附隨義務，已難認被告之給付符合債之本旨。

3. 因被告未交付正確之平面圖或正確告知系爭污水處理槽之所在位置，以致原告受有財產上之損害，被告為賣方，既已知悉系爭房屋之格局變動，基於誠實信用原則，本應如實地向原告告知。然而原告主張被告從未告知有變更設計一事，否則若原告已知悉，斷無可能會無緣無故毀損、破壞自家地板陳設裝潢乙節，合乎常情，更與系爭契約、系爭平面圖上完全未有任何變更設計之相關記載一致，當應認被告給付未合於債之本旨，係可歸責於被告所致，否則若被告確已告知，原告不可能會自找麻煩。被告雖主張證人葉子榛係當時與原告及原告先生磋商買賣之銷售人員，且曾向原告及原告先生說明過系爭污水處理槽之位置，可傳訊葉子榛證明等語，然而，本件買賣距今已經10餘年，葉子榛也不會僅銷售過系爭房屋，記憶是否可靠或是否曾受被告影響而改變記憶，本有可疑外，葉子榛又係被告員工，本院認縱使葉子榛為有利於被告之證述，然在被告提出其他客觀證據之前，葉子榛之證詞尚難憑信，本院也因認無傳喚調查之必要。

4. 被告雖表示在系爭污水處理槽上方設有清潔孔、維修孔，可以判斷系爭污水處理槽所在位置等語，是因原告施工才將相關孔洞封阻，致無法找到系爭污水處理槽等語。然而，本院認縱使原告有將清潔孔、維修孔封阻之情形，也是因為可歸咎於被告未交付正確之平面設計圖予原告所致，原告於不知情之情況下施工，不能反以此認為原告應自負其責及被告不具可歸責事由。

5. 又按所謂現況交屋，為不動產買賣實務上使用之文字，通常係作為減少或免除出賣人物之瑕疵擔保責任之判斷依據。揆諸其意旨，乃係指對於出賣人出賣之房屋，於簽約時，就房

屋物理存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等，可任由買受人依肉眼觀察，或用手觸摸，或用嗅覺去感受者，均以交付房屋當時之現況為據。然此與本件系爭平面圖及系爭污水處理槽之情形不同，系爭污水處理槽係埋設在地面下，原告也僅係一般消費者，既難以五官直接感受系爭污水處理槽所在位置，被告當不得以所謂「現況交屋」即係符合債之本旨給付等語免責，何況本件之系爭契約、系爭平面圖，均未有變更設計之記載，原告更難以查知。

6. 是被告因可歸責事由違反契約之附隨義務，而給付未合於債之本旨，致原告受有財產上利益之損害，具有因果關係，原告主張被告應負擔其為修復、打尋系爭污水處理槽所支付之費用368,780元，並提出估價單、統一發票、附表為證（見本院卷第81頁至第83頁、第87頁、第245頁），本院核該部分各項支出與原告所受損害之回復確屬必要，即應認原告此部分請求為有理由。

7. 原告請求傳訊原告作證部分，因本院已認原告此部分請求有理由，爰認無調查之必要。

㈡致原告另依不完全給付之關係，主張有關系爭化糞管斷裂而無法排放糞便廢水、以及槽內設有異管而無法供抽取、清潔水肥使用之瑕疵，請求被告給付化糞管修繕之費用22,000元之部分，本院認原告此部分之主張為無理由：

1. 查依原告所提施工照片，雖可見系爭化糞管有斷裂及在槽內另有一管路之事實（見本院卷第63頁至第65頁、第71頁），然首先原告所指之「異管」部分，因照片拍攝角度，無法確認該異管是否會確實影響抽取、清潔水肥之事，被告並辯稱該「異管」乃系爭汙水處理槽附設之維修管，非抽取水肥之管路等語，原告復未提出其他證據證明，原告此部分主張，尚難以遽認。

2. 另又關於系爭化糞管斷裂之部分，本院認系爭化糞管斷裂之原因所在多有，可能是原告針對系爭房屋之修建工程，亦有可能係因天災地震等不可抗力所致，被告並抗辯原告於100

年2月間入住系爭房屋，第一次發生馬桶堵塞時點係107、108年間，更可見簽約、系爭房屋交付前系爭污水處理槽之化糞管並未斷裂，否則何以能正常使用長達7、8年之久等語，尚有理由，原告亦未確實舉證該斷裂係於系爭房屋交付移轉之前所發生。

另又原告主張一般使用化糞管之使用應具有50年之壽命，然系爭污水處理槽之化糞管卻使用10年多即毀壞，亦可足證被告所交付者並不是具有正常品質之管材等語。然本件既難合理排除系爭化糞管可能因其他天災、地震等不可抗力因素或係於工人抽洗系爭污水處理槽時施作不當，致系爭化糞管管壁變薄、斷裂，本院也難認係可歸責於被告所致。

3. 原告請求傳訊證人即施工工人戴俊波，欲證明系爭化糞管是埋設於鋼筋鋼條水泥之下卻已斷裂之情形等語，然此部分已有相關維修照片為證；另又欲傳訊證人戴俊波證明找到系爭污水處理槽所在後，經鑿洞檢查發現槽內裡是完全乾淨、沒有任何沉積物，而無日常使用過的跡象，可知自始設置就有問題乙節，然系爭污水處理槽使用7至8年始發生回堵問題，即便戴俊波開挖時槽內乾淨無異物，亦無法證明被告交付系爭房屋時即存有此部分瑕疵，本院因認原告此部分證據調查之聲請，為無理由。

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。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條定有明文。本件原告對被告之上開368,780元之損害賠償債權，為無確定期限之給付，是依前開規定，應自原告請求被告負損害賠償責任之翌日起算遲延利息。查本件起訴狀繕本於112年11月13日送達被告，原告請求被告給付自112年11月14日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第231條第1項規定，請求被告給付368,780元，及自112年11月14日起至清償日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分，依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行部分，核無不合，爰酌定如主文第4項但書所示之相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　華　民　國　113　年　10　月　11　日

新竹簡易庭　法　官　楊祐庭

以上正本係照原本作成。

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；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　華　民　國　113　年　10　月　11　日

書記官　范欣蘋