

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第299號

原 告 江莉雯  
莊文豪  
被 告 銘埔開發事業有限公司

法定代理人 呂淑惠  
訴訟代理人 羅其峯  
蔡俊士

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告江莉雯新臺幣參萬捌仟肆佰伍拾元，及自民國一百一十四年一月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告江莉雯其餘之訴及原告莊文豪之訴均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四，由原告江莉雯負擔百分之十一，餘由原告莊文豪負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣參萬捌仟肆佰伍拾元為原告江莉雯預供擔保後，得免為假執行。

原告江莉雯其餘假執行之聲請及原告莊文豪假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告江莉雯、莊文豪(下合稱原告，如單指其一逕稱姓名)主張：江莉雯與被告簽訂預售屋買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，向被告買入門牌號碼高雄市○○路00號之預售屋(即高雄市○○區○○段0000○號建物，下稱系爭房屋)暨其坐落基地，原告於民國113年1月30日入住系爭房屋當日發現4樓主臥室(下稱系爭臥室)天花板漏水(下稱系爭漏水)，立即連絡被告處理，被告拖延至113年2月26日始派員到場，未為任何處理措施，其後，被告表示須先拆除天花板裝潢，釐清

01 責任歸屬，並承諾若屬被告之責任，被告願意承擔修繕漏  
02 水、拆除裝潢及復原之費用。被告至114年4月3日拆除系爭  
03 臥室之木作天花板（下稱系爭木作天花板），並確認漏水情  
04 形係被告之施工瑕疵。惟被告嗣以江莉雯就系爭木作天花板  
05 之拆除與復原費用預估報價過高，不願賠償系爭木作天花板  
06 之修繕費用，江莉雯乃自覓廠商，委由訴外人美屋室內裝修  
07 工程有限公司（下稱美屋公司）於113年9月10日、11日進行系  
08 爭木作天花板裝潢復原工程，江莉雯於113年9月26日轉帳支  
09 付修復費用新臺幣（下同）29,000元予美屋公司，並委由盧卡  
10 斯環保實業有限公司（下稱盧卡斯公司）進行清潔，江莉雯於  
11 113年9月25日轉帳支付清潔費用9,450元予盧卡斯公司。又  
12 系爭臥室自113年1月30日發現漏水起至同年9月11日修復系  
13 爭木作天花板之日止無法使用，以系爭房屋附近之租金行情  
14 計算，同類型房間每月租金約15,000元，江莉雯受有上開期  
15 間無法使用臥室之損害105,000元。江莉雯依民法第360條、  
16 第227條第1項、第231條第1項，得請求被告賠償系爭木作天  
17 花板復原之修復費用29,000元、清潔費用9,450元，及無法  
18 使用臥室之損害105,000元，合計143,450元。莊文豪係江莉  
19 雯之配偶，莊文豪工作危險性質極高，須有充足及良好之睡  
20 眠與環境，因系爭臥室無法使用，影響莊文豪睡眠品質，且  
21 使生活品質下降，爰依民法第227條之1準用同法第184條第1  
22 項、第195條第1項規定，請求被告賠償慰撫金80萬元等語，  
23 求為命：（一）被告應給付江莉雯143,450元，並自起訴狀繕本  
24 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）被告應  
25 給付莊文豪80萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
26 止，按年息5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執  
27 行。

28 二、被告則以：原告於113年1月30日通知被告系爭臥室漏水後，  
29 被告旋即連繫水電施工廠商，並於2月1日回覆原告，春節前  
30 工班行程滿檔，後續會盡快查看確認漏水原因。嗣被告於同  
31 年2月29日、3月7日前往系爭臥室查看，因原告不同意拆除

01 系爭木作天花板，無功而返。原告於113年3月15日即自行提出  
02 出報價，要求被告在拆除木作天花板前，需先支付相關費用，  
03 被告若不先付款，原告不同意拆除，其後經多次溝通後，原告  
04 同意先由被告拆除系爭木作天花板，修繕及釐清漏水位置及原因，  
05 系爭漏水係因被告施工瑕疵所致，被告已於113年4月3日完成修繕。  
06 江莉雯請求系爭木作天花板復原費用及清潔費用共38,450元，除未事前  
07 與被告協議外，依江莉雯所提證據無法證明其修繕僅係為回復原狀，  
08 且被告處理同社區其他戶之浴室排水吊管修繕工程，天花板開孔後之  
09 修補復原費用僅需5,250元（含稅）。又江莉雯於系爭木作天花板  
10 未保留檢修孔，以致須拆除，方得查明漏水原因及修繕漏水，此  
11 部分損害之擴大應由江莉雯負責。江莉雯無法使用系爭臥室，與  
12 被告不願接受江莉雯不合理估價金額間無因果關係，與被告無涉。  
13 莊文豪之工作性質、是否有充足及良好睡眠品質，與被告不同意  
14 原告所提出不合理木作天花板復原費用間無因果關係，原告自覓  
15 廠商安排時間修繕，倘因施工造成生活不便，理應盡快修繕完竣，  
16 豈可放任達7個月等語為辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之  
17 聲請均駁回。（二）如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假  
18 執行。

20 三、本院於114年9月18日、115年1月13日言詞辯論期日協同兩造  
21 彙整不爭執事項如下（本院卷第313、315、319、449頁）：

22 （一）系爭房屋共5層，係被告起造，於111年10月6日建造完  
23 成，於同年11月4日辦妥建物所有權第一次登記。

24 （二）原告為夫妻。

25 （三）江莉雯與被告簽訂系爭買賣契約，江莉雯向被告買入系爭  
26 房屋及其坐落基地即高雄市○○區○○段000000地號土地  
27 （權利範圍99856/100000）、同段154-6地號土地（權利  
28 範圍74/100000），江莉雯於111年11月23日因買賣登記  
29 （原因發生日期：同年月4日）為上開房地所有權人。

30 （四）原告於113年1月30日發現系爭臥室天花板漏水，原告於11  
31 3年1月30日聯絡被告處理，被告於113年2月26日派員至現

01 場查看現況。

02 (五)系爭臥室天花板漏水原因為5樓衛浴之地板（即4樓系爭臥  
03 室混凝土天花板）間之套管與通往4樓之水管間未密合，  
04 以致5樓衛浴之排水由該未密合之縫隙處滲流至4樓系爭臥  
05 室之天花板，此乃被告施工瑕疵所引起。系爭臥室天花板  
06 漏水位置位於該臥室床頭。被告於113年4月3日修復修該  
07 漏水情形。

08 (六)系爭臥室面積約9.58坪。

09 四、得心證之理由：

10 (一)江莉雯依民法第360條、第227條第1項、第231條第1項規  
11 定，請求被告給付系爭木作天花板復原費用29,000元、清  
12 潔費用9,450元部分：

13 1.按買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人  
14 承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限；買賣因物有  
15 瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買  
16 受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除  
17 契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買賣之  
18 物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約  
19 或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。出賣人故  
20 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第373條、第359條、第  
21 360條定有明文。又物之瑕疵係指存在於物之缺點而  
22 言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應  
23 具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。  
24 出賣人自負有擔保其物危險移轉於買受人時，無減失或  
25 減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契  
26 約預定效用之瑕疵。

27 2.查江莉雯向被告購入系爭房屋，江莉雯於113年1月30日  
28 發現系爭臥室天花板漏水，系爭臥室天花板漏水原因為  
29 5樓衛浴之地板（即4樓主臥室混凝土天花板）間之套管  
30 與通往4樓之水管間未密合，以致5樓衛浴之排水由該未  
31 密合之縫隙處滲流至4樓系爭臥室之天花板，此乃被告

01 施工瑕疵所引起等情，為兩造所不爭執，足見造成系爭  
02 漏水之原因之瑕疵於被告將系爭房屋交付江莉雯時，即  
03 已存在，被告自應負物之瑕疵擔保責任。又被告為查明  
04 漏水原因，挖鑿系爭木作天花板，為兩造所不爭執，江  
05 莉雯自覓美屋公司復原系爭木作天花板及進行油漆工  
06 作，以及委由盧卡斯公司進行修繕工作後之清潔，江莉  
07 雯先後於113年9月25日、26日將清潔費用9,450元、復  
08 原費用29,000元給付盧卡斯公司、美屋公司，業據江莉  
09 雯提出美屋公司報價單、盧卡斯公司估價單、轉帳證明  
10 為證(審訴卷第41至47頁)，並有盧卡斯公司114年8月21  
11 日函、美屋公司114年9月15日、114年11月16日、114年  
12 12月2日函、本院與美屋公司114年12月5日公務電話紀  
13 錄在卷可稽(本院卷第273、275、277、305、417、41  
14 9、423頁)，再觀諸江莉雯所提出系爭木作天花板之照  
15 片顯示，該木板已發霉(審訴卷第31頁)，則系爭木作天  
16 花板因被告施工瑕疵導致發生系爭漏水，因而使系爭木  
17 作天花板發霉，且被告為檢修漏水於該木作天花板挖孔  
18 致毀壞，此均係江莉雯因系爭漏水所受損害，其依民法  
19 第360條規定，請求被告賠償系爭木作天花板之復原費  
20 用29,000元，及修繕後之清潔費用9,450元，自屬有  
21 據。本院已依民法第360條規定准許江莉雯此部分請  
22 求，即不再審酌民法第227條第1項、第231條第1項規  
23 定。

24 3.被告引用修繕同社區他戶浴室排水吊管工程之天花板修  
25 補費用統一發票抗辯系爭木作天花板復原費用僅需花費  
26 5,250元等語，惟觀諸被告所提出他戶修繕照片，係在  
27 天花板裝潢切割小型方形孔(審訴卷第167頁)，與系爭  
28 臥室木作天花板因發霉需全部拆除更換之情形不同，自  
29 不得比附援引。再者，被告自陳系爭臥室天花板漏水原  
30 因係5樓衛浴之地板(即4樓主臥室混凝土天花板)間之  
31 套管與通往4樓之水管間未密合，以致5樓衛浴之排水由

01 該未密合之縫隙處滲流至4樓系爭臥室之天花板，而系  
02 爭木作天花板因漏水遭水滲浸有發霉之情形，業據江莉  
03 雯提出照片為證(審訴卷第31頁)，自有全部拆除更換之  
04 必要。又系爭木作天花板復原費用中之油漆費用6,000  
05 元係因漏水問題需在牆面重新補土粉刷，另江莉雯於重  
06 新施作之天花板設置檢修孔，美屋公司並未收取此項費  
07 用，重新裝潢之木作天花板如本院卷第409、411頁照片  
08 所示，有美屋公司114年11月16日、114年12月2日函、  
09 本院與美屋公司114年12月5日公務電話紀錄在卷可稽  
10 (本院卷第417、419、423頁)。另經比對江莉雯所提出  
11 修繕前之系爭木作天花板照片(審訴卷第29頁、本院卷  
12 第377、387頁)，與修繕復原後之木作天花板(本院卷第  
13 409、411頁)之位置及寬度大致相當，江莉雯並無於修  
14 繕復原時變更木作天花板之尺寸。

15 4. 被告另引用公共工程石膏板天花施工規範、臺南女中圖  
16 資藝文館新建工程天花大樣詳圖及報價單、河堤國民小  
17 學第一期校舍新建工程後續施作項目(建築部分)之工程  
18 合約書，陳稱上開施工規範及工程均規定或約定應於天  
19 花板施作檢修孔，江莉雯未施作檢修孔，以致須破壞木  
20 作天花板以查明漏水原因、修繕漏水，此因可歸責於江  
21 莉雯致損害擴大等語，查被告所提出施工規範並非法  
22 令，乃某一公共工程之契約之一部分文件，又上開施工  
23 規範、臺南女中工程之圖說及報價單，及河堤國民小學  
24 之工程合約，僅係前開工程之承攬契約當事人間之約  
25 定，依債權相對性，其效力不及於江莉雯，江莉雯並無  
26 於裝潢時在系爭木作天花板設置檢修孔之義務，是被告  
27 以上開事由抗辯江莉雯應負擔致損害擴大即拆除與復原  
28 系爭木作天花板之責任等語，洵無可採。

29 5. 綜合前揭說明，被告質疑江莉雯委由美屋公司修繕復原  
30 系爭木作天花板所支出29,000元，非僅單純回復原狀，  
31 江莉雯有無於重新施作之木作天花板設置檢修孔，尚有

01 疑義，且因新增檢修孔以致復原費用增加等語，自不可  
02 採。則被告聲請本院至系爭臥室勘驗及測量木作天花板  
03 修復範圍以確認復原費用之合理性，確認重新施作之木  
04 作天花板有無檢修孔，確認排水管之位置以釐清若原先  
05 即設置檢修孔，即無需拆除及復原木作天花板，避免損  
06 害擴大，暨請求本院測量檢修孔之大小、實際位置等  
07 節，自無調查之必要。

08 (二)江莉雯依民法第360條、第227條第1項、第231條第1項規  
09 定，請求被告給付自113年1月30日起至同年9月11日系爭  
10 木作天花板修復之日止無法使用系爭臥室之損害105,000  
11 元，是否有據？

12 1.按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損  
13 害，民法第231條第1項定有明文。次按因可歸責於債務  
14 人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲  
15 延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前  
16 項以外之損害者，債權人並得請求賠償；依通常情形，  
17 或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利  
18 益，視為所失利益，民法第227條、第216條分別定有明  
19 文。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被  
20 減少，屬於積極的損害。再按損害賠償之範圍，應以被  
21 害人實際所受損害為衡；且當事人主張有利於己之事實  
22 者，就其事實有舉證之責任，此觀民法第216條第1項，  
23 及民事訴訟法第277條之規定自明。

24 2.系爭臥室固因漏水而有瑕疵，然依前揭說明，江莉雯就  
25 其因瑕疵而所受實際損害之部分，仍應負舉證之責。江  
26 莉雯主張因系爭臥室天花板漏水致無法使用臥室，以及  
27 修復天花板漏水後，迄自木作天花板於113年9月11日修  
28 復前均無法使用臥室，其自113年1月30日發現漏水至同  
29 年9月11日修復木作天花板之日止受有無法使用系爭臥  
30 室之損害，請求被告應賠償105,000元等語，為被告所  
31 否認。查江莉雯並未舉證證明系爭臥室因漏水，以及因

01 未修復木作天花板，已達無法居住、使用之程度，而使  
02 江莉雯實際受有損害之事實，自難認江莉雯受有無法使  
03 用系爭臥室之損害，其依上開規定，請求被告應負損害  
04 賠償之責，自無理由。

05 (三)莊文豪依民法第227條之1準用第184條第1項、第195條第1  
06 項規定，請求被告賠償慰撫金80萬元，有無理由？

07 1.按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，  
08 準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償  
09 責任，民法第227條之1定有明文。惟民法第227條之1規  
10 定，僅限於債權人得請求，所稱債權人指契約當事人而  
11 言，非契約當事人依民法第195條第1項請求精神慰撫  
12 金，僅限於依侵權行為請求。另按不法侵害他人之身  
13 體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵  
14 害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損  
15 害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項亦有  
16 明定。被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之  
17 金額，惟須情節重大者，此觀之民法第195條第1項規定  
18 自明。

19 2.經查，莊文豪並非系爭買賣契約之當事人即買受人，其  
20 既非民法第227條之1規定之「債權人」，自無該條規定  
21 之適用，是莊文豪援引上開規定準用第184條第1項、第  
22 195條第1項規定，請求被告賠償慰撫金80萬元，即無理  
23 由。況且，莊文豪僅稱其因系爭臥室無法使用，影響睡  
24 眠品質，使生活品質下降等語，並未舉何證據證明其居  
25 住權益究因系爭臥室漏水或系爭臥室無法使用，受有何  
26 非財產上之實際損害，以供本院審酌被告侵害情節是否  
27 重大，其主張自難遽採。從而，莊文豪依民法第227條  
28 之1準用第184條第1項、第195條第1項規定，請求被告  
29 賠償慰撫金80萬元，核屬無據，不應准許。

30 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
31 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人

01 起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以  
02 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  
03 息，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。  
04 又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週  
05 年利率為5%，亦為同法第203條所明定。綜上所述，江莉雯  
06 依民法第360條規定，請求被告給付38,450元，及自起訴狀  
07 繕本送達翌日即114年1月1日（審訴卷第75頁）起至清償日  
08 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；江莉雯  
09 逾此部分之請求及莊文豪之請求均為無理由，應予駁回。本  
10 件所命被告給付之金額，未逾50萬元，爰依民事訴訟法第38  
11 9條第1項第5款規定，就江莉雯勝訴部分，依職權宣告假執  
12 行，並依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告得預供擔保，  
13 而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附  
14 麗，應併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，暨  
16 被告聲請本院赴系爭臥室勘驗及測量木作天花板等事項，經  
17 本院審酌後認於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

18 七、據上論結，江莉雯之訴為一部有理由、一部無理由，莊文豪  
19 之訴為無理由，依民事訴訟法第389條第1項第5款、第392條  
20 第2項、第79條、第85條第1項，判決如主文。

21 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日  
22 民事第二庭法 官 許慧如

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日  
27 書記官 林禹丞