臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第384號

原　　告　黃瑞民

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳威廷律師

被　　告　泰毅建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳春泰

訴訟代理人　蔡晉祐律師

　　蔡祥銘律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將將門牌號碼高雄市○○區○○街00號10樓房屋內，如社團法人高雄市建築師公會鑑定報告書112年10月20日，鑑定案號第00000000號鑑定報告書附件十10-1、10-2、10-5至10-8所示之漏水範圍予以修復至不漏水狀態。如被告不予修繕，原告得自行僱工人員修復漏水，並由被告負擔修繕費用及必要費用。

二、被告應給付原告新臺幣陸萬伍仟伍佰元，及自民國一一一年三月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

五、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣陸萬伍仟伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明：㈠被告應給付原告新臺幣(下同)100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日為止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行(見審訴卷第9頁)。嗣變更為：㈠被告應將門牌號碼高雄市○○區○○街00號10樓房屋（下稱系爭房屋）內，如社團法人高雄市建築師公會鑑定報告書112年10月20日，鑑定案號第00000000號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）附件十10-1、10-2、10-5至10-8所示之漏水範圍予以修復至不漏水狀態。如被告不予修繕，原告得自行僱工人員修復漏水，並由被告負擔修繕費用及必要費用。㈡被告應給付原告365,500元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日為止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第235頁至第236頁、第306頁），核原告前後所為，均係基於系爭房屋漏水事件所生，當認二者請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠原告前向被告購買「悅讀TWINPARK-囍園」大樓A棟10樓之預售屋（興建完成後為系爭房屋），被告於110年4、5月間正式交屋予原告，惟原告於同年8月即發現出現客廳與廚房天花板等其他地方有龜裂及水痕造成之壁癌，經原告請求被告辦理修繕無果，而系爭房屋經送請社團法人高雄市建築師公會鑑定後，認定次臥室天花板有漏水反應，漏水源頭由右側橫樑柱樓板延伸過來、系爭房屋廊道，有漏水反應，漏水源頭由右側浴室樓板延伸過來、系爭房屋主臥室天花板，有漏水反應，結構樓板含水有擴大的反應等語，足證系爭房屋確有漏水之情形存在，被告縱使抗辯於110年8月26日有對原告樓上之11樓浴廁門檻進行漏水修繕，惟修繕後仍有漏水反應，雖鑑定報告無法確定漏水原因、修繕之項目與費用，然依房屋買賣契約書（下稱系爭契約）第22條第1項約定，被

告就結構部分（如樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（內容依房屋保固卡約定）負責保固一年，而「房屋使用服務紀錄卡第5點」亦記載：由於施工不良引起之損壞，例如：浴室、外牆漏水、壁材脫落、給水管破裂、磁磚破損等，於保固期間內免費修復。被告依上開約定當應負保固責任，將系爭房屋就系爭鑑定報告附件十所示漏水情形，修繕至不漏水狀態。

㈡系爭房屋牆面因漏水受損之修復費用為57,500元；另鑑定過程中需為蓄水測試，導致原告10樓與11樓住戶均無法使用房屋內廁所，原告因此補償樓上住戶5,000元，並因需暫住旅館而支出旅館費用3,000元，合計8,000元，亦屬於本件被告因債務不履行所產生之損害；原告因被告施工不良所產生之漏水瑕疵之苦，致焦慮、寢食難安，更因此患有精神官能性憂鬱症，已重大侵害原告之居住安寧權，自得請求精神慰撫金30萬元，爰依民法第227條、民法359條及民法179條、民法第227條之1準用195條等規定，請求被告賠償前述漏水損害費用與精神慰撫金等語，並聲明：如前揭變更後之聲明所示。

二、被告則以：系爭鑑定報告指出系爭房屋之漏水來源除因浴廁、陽台、排水管、給水管之滲水因毛細管作用沿著次臥平頂原有施工孔隙滲出表面，長期累積擴散產生漏水現象外，另一可能因素為原告屋內因遇有雨季，其室內兩側高濕、低溫且通風不良而產生之結露水，經長期累積擴散產生漏水現象，此一現象常被誤判為漏水，因而無法確定明顯漏水原因是以本件原告所主張之漏水情事，在無法排除係因不可歸責於被告之結露水所致之情形下，則原告主張被告應負保固修繕或賠償之責，顯然無據。系爭房屋雖曾有漏水情事，被告已修繕完畢，經被告修繕後，原告房屋天花板已無滲水甚至有滴水的程度，至於天花板痕跡或係原告選擇不再重新粉刷而留存，或係因原告居住環境之故產生潮濕發霉，客觀上縱對於原告日常生活造成少許干擾及不便，然尚非已達惡劣無

法居住之程度，亦不足認系爭漏水之損害情形，已達侵害原告身體、健康或不法侵害其他人格法益，而屬情節重大之情形，自無庸賠償慰撫金等語置辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

原告前向被告購買「悅讀TWINPARK-囍園」大樓A棟10樓之預售屋（興建完成後為系爭房屋），被告於110年4、5月間正式交屋予原告。

四、本件爭點

㈠系爭房屋漏水原因為何？是否為被告所應負保固責任範圍？

㈡原告請求被告將系爭房屋修繕至不漏水狀態，有無理由？

㈢原告得否請求被告賠償系爭房屋因漏水所生損害？如可，得請求之項目及金額為何？

五、本院之判斷

㈠系爭房屋漏水原因為何？是否為被告所應負保固責任範圍？

1.按民事訴訟係在解決私權糾紛，就證據之證明力採取相當與可能性為判斷標準，亦即負舉證責任之人，就其利己事實之主張為相當之證明，具有可能性之優勢，即非不可採信。(最高法院110年度台上字第415號判決意旨參照)，是民事訴訟之證明程度僅須達「相當之證明」為已足，即主張該事實存在之當事人所提出之證據，證明程度已與使法院認定該事實存在之心證相當，且優於主張該事實不存在之他造當事人，即應認該事實存在，係採優勢證據法則，非如刑事訴訟須對事實存在達到「無合理之懷疑」之證明程度。

2.系爭鑑定報告結果略為：「依據現勘目視皆未見滴水現象，應是微量滲水，長期累積產生漏水現象，鑑定標的物漏水可能原因分析如下：1.物理環境因素：…鑑定標的物常處在高溫高濕之環境。…10樓通風不佳環境下，在高溫高濕環境10樓平頂形成結露水。依據文獻資料，結露水常發生在高濕、低溫且通風不良處，且常被誤判為漏水。…3.給水管因素：鑑定標的物11樓(冷熱)給水管依設計圖，走樓板內暗管，11

樓地坪下方即10樓平頂，由陽台經(主)臥室再轉至浴廁，未經過次臥，因原告及被告不能負擔水壓試驗可能發生之損害風險，無法進行水壓試驗，尚無法排除給水管有可能微量滲水，長期累積滲水產生漏水現象。4.陽台及浴廁用水區因素：鑑定標的物11樓經蓄水試驗後，目視陽台、次臥、(主)臥室、走廊、浴廁之平頂及牆面，均無滲水等異常現象，但紅外線熱像儀檢測顯示，陽台至次臥無明顯漏水現象，浴廁至走廊至(主) 臥室至次臥有一條可能漏水途徑，但浴廁之滲水經過走廊及(主)臥室到次臥為較長路徑才出現漏水現象，一般並不常見，但無法排除浴廁有可能微量滲水，長期累積滲水產生漏水現象。…6.樓板因素：鑑定標的物次臥之平頂為混凝土樓板未裝修天花板，直接在混凝土樓板表面批土油漆，因漏水現象主要位置均分布於可能是原有施工孔之澆置混凝土之施工縫附近，一般混凝土蜂窩最容易發生的地方，往往在新舊混凝土介面處，因此對於樓板防水會產生不利影響，有可能因微量滲水，長期累積滲水產生漏水現象。7.輕質灌漿牆因素：鑑定標的物大樓所有臥室及浴廁內牆構造均為輕質灌漿牆，輕質灌漿牆的構造內部是採水平及垂直交錯的輕鋼架，內外二側再以螺絲鎖上6mm板材，然後中間隔層再灌入拌合保麗龍顆粒的水泥砂漿，板材交界如果施工不良，會容易產生施工裂縫，此點對於防水塗層較為不利。110年8月26日被告曾於11樓浴廁門檻處進行漏水修復，111年10月首次在(主)臥室門口牆面及平頂表面有油漆發霉變色之現象，112年9月首次在次臥插座之牆面有漏水現象，顯示輕質灌漿牆有可能造成微量滲水，長期累積滲水產生漏水現象。鑑定結果：1.漏水主要位置在次臥平頂，牆面有漏水、發霉現象，(主)臥室門口之平頂，牆面有發霉現象。2.漏水原因如前述第八項鑑定經過情形之第(十九)小項說明，一般樓板澆置若施工不良，有可能產生蜂窩孔隙，像海綿一樣因毛細管作用發生滲水現象：第一種漏水來源可能是浴廁、陽台、排水管、給水管之滲水因毛細管作用沿著次

臥平頂原有施工孔隙滲出表面，長期累積擴散產生漏水現象，因室內平頂溫度高，水氣蒸發未能凝結成明顯水滴。第二種漏水來源可能是雨季室內兩側高濕、低溫且通風不良而產生之結露水，因毛細管作用沿著次臥平頂原有施工孔隙表面滲入平頂內，長期累積擴散產生漏水現象。前述兩種漏水來源也有可能同時發生，長期累積產生漏水現象。3.110年8月26日被告於11樓浴廁門檻進行漏水修繕，修繕後仍有漏水現象…修繕方式及費用部分：1.因漏水可能有前述各種狀況，均屬於微量滲水長期累積導致，無法確定明顯漏水原因，因此修繕方式目前無法確定，無法編列修繕費用。2.系爭房屋因漏水所致之漏水損害為10樓次臥及(主)臥室門口之之平頂及牆面表面油漆損害。3.修繕方式為將10樓次臥及(主)臥室門口之平頂及牆面表面原有油漆刮後除重新復原，為防止因毛細管作用滲出或滲入平頂表面，平頂油漆前增做一層防水粉刷。4.修繕費用概估為57500元」(見鑑定報告第5頁至第8頁)

3.依前述鑑定結果，因屬微量滲水長期累積，無法確認明顯漏水原因，致有無法編列修繕費用之情形，惟鑑定報告同時提及樓板澆置若施工不良，有可能產生蜂窩孔隙，且均「無法排除」可能是給水管、浴廁、排水管微量滲水，因毛細管作用沿著次臥平頂原有施工孔隙滲出表面，長期累積擴散產生漏水現象。而參諸系爭鑑定報告附件十，透過紅外線熱像儀分析，及在11樓浴室進行蓄水測試，顯示「系爭房屋次臥室天花板（編號10-1、10-2)有漏水反應，漏水源頭由右側橫樑柱樓板延伸過來、系爭房屋廊道（編號10-3)，有漏水反應，漏水源頭由右側浴室樓板延伸過來、系爭房屋主臥室天花板（編號10-4)，有漏水反應，結構樓板含水有擴大的反應」。另就11樓房屋部分，亦提及有「浴室門框底部含水潮濕，溫度相對偏低有漏水反應，(蓄水檢測後)浴室內部地板漏水已滲透至外部地板、有往主臥室地板滲漏過來情形、漏水源頭由右側主臥室地板延伸過來、主臥室地板有由左側浴

室地板滲漏過來情形」等語(見系爭鑑定報告附件十10-2、10-5至10-14)，均顯示漏水源頭可能自右側浴室樓板、右側延伸橫樑柱樓板延伸至次臥天花板，且輕質灌漿牆板材交界如果施工不良，易生施工裂縫對防水塗層不利。而系爭房屋浴廁牆壁，及次臥與主臥間牆面均為輕質灌漿牆(參鑑定報告附件七所示)，亦顯示倘漏水源頭來自於右側浴室樓板處，如輕質灌漿牆交界亦有施工不良之情形，亦可能導致水逐步滲漏。再另參諸現場鑑定報告就次臥平頂滲水、油漆起泡、剝落現況照片中油漆剝落較為嚴重之處，標示為原施工孔可能位置(見系爭鑑定報告6-3-1至6-3-5)，核與前述鑑定報告□6.所稱漏水主要位置分布於可能是原有施工孔澆置混凝土之施工縫附近，一般混凝土蜂窩最易發生在在新舊混凝土介面處，而有可能微量滲水。上開所稱，均係本件可能產生滲漏水之因素。

4.參照房屋買賣契約書第22條第1項約定「固定建材及設備部份（內容依房屋保固卡約定）負責保固一年」，該「房屋使用服務紀錄卡」第5點約定由於施工不良引起之損壞，例 ：浴室、外牆漏水、壁材脫落、給排水管破裂、磁磚破損等，於保固期限內免費修護(見審訴卷第34頁、本院卷第167頁)。則前述包含可能為給水管、浴廁、排水管微量滲水，或因原有施工孔澆置混凝土之施工縫附近或輕質灌漿牆交界處如果施工不當等肇生本件可長期滲漏水之原因，均屬被告前述應負擔保固責任之範疇。又雖系爭鑑定報告同時提及結露水亦為可能導致本件造成水滴而誤判為漏水之情形，然其同時提及兩種漏水來源也有可能同時發生，長期累積產生漏水現象。且被告所抗辯已曾就11樓之浴廁門檻進行修繕一節，依系爭鑑定報告結果顯示修繕後仍有漏水現象，則本件依上開證據，足認原告主張被告應就系爭房屋滲漏水應負保固責任一節，已有相當之證明，且證明程度已優於被告所辯毋庸負擔保固責任之程度，而被告未能舉出反證，證明系爭房屋所見漏水均係結露水所致，從而，被告執此辯稱本件無

庸負保固責任，尚難採取。

㈡原告請求被告將系爭房屋修繕至不漏水狀態，有無理由？

系爭房屋漏水原因屬被告應負保固責任之範圍，已如前述，從而，原告依系爭買賣契約書第22條第1項、房屋使用服務紀錄卡第5點之約定，請求被告將系爭房屋修繕至不漏水狀態，如不予修繕，原告得自行僱工人員修復漏水，並由被告負擔修繕費用及必要費用，為有理由。

㈢原告得否請求被告賠償系爭房屋因漏水所生損害？如可，得請求之項目及金額為何？

1.系爭房屋牆面因漏水受損之修復費用為57,500元

按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。查，依據系爭鑑定報告所載，系爭房屋因漏水所致之漏水損害為10樓次臥及(主)臥室門口之之平頂及牆面表面油漆損害，修繕費用概估為57,500元，已如前述，被告對於上開金額並無意見(見本院卷第261頁)，則原告主張以上開損害作為減少價金之計算依據，自無不可。從而，被告受領之買賣價金於57,500元範圍內，即屬無法律上之原因受有利益，原告依民法第179條規定請求返還57,500元，為有理由，應予准許。

2.鑑定期間之居住費用部分

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。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，民法第227條第1項、第229條第2項前段分別定有明文。查，112年9月12日鑑定單位複委託抓漏將軍工程有限公司進行紅外線熱像儀檢測、水分計檢測、微型攝影機檢測及蓄水試驗等鑑定工作，10樓及11樓皆以紅外線熱像儀、水分計紀錄室內平頂、牆面及地坪之現況資料，微型攝影機伸入排水管道間檢測，完成後進行11樓

之陽台及浴廁之蓄水，蓄水期間住戶配合鑑定未使用陽台及浴廁，同月14日始就11樓陽台及浴廁放流原來蓄水等情，有系爭鑑定報告在卷可參（見鑑定報告第4頁至第5頁），而參照系爭房屋平面圖（鑑定報告附件七）系爭房屋僅有1間浴廁，原告主張上開蓄水期間因無從使用浴廁而需居住旅館花費3,000元，並補貼11樓住戶5,000元等情，有高雄信宗大飯店開立之收據及樓上住戶對話紀錄為佐（見本院卷第243頁至第247頁），應堪信為真實。又辦理系爭鑑定屬原告為證明其損害之必要費用，上開蓄水測試及期間均不得使用用浴廁，亦係依鑑定單位要求所生，而被告就系爭房屋漏水迄未盡其保固責任，已如前述，足認被告確有未依債之本旨為給付，並致原告受有損害，從而，原告依債務不履行規定，主張被告此部分給付遲延，依民法第231條第1項規定請求被告賠償因遲延而生之損害，自屬有據，應予准許。

3.精神慰撫金

按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。本件依前述鑑定結果，可知系爭房屋均未見滴水現象，應是微量滲水，長期累積產生漏水現象，而系爭房屋所見目視有滲漏水情形之主要位置在次臥平頂、部分牆面，及（主)臥室門口之平頂，部分牆面，其餘諸如房屋客廳、浴室等均無漏水情形，是以上開漏水之範圍、位置、期間及程度，雖有造成原告生活上之不便，然難認已嚴重影響其居住安寧，並達侵害原告健康權，或侵害其居住安寧之人格法益，且情節重大之程度，是原告請求被告賠償精神慰撫金30萬元，尚屬無據。

六、綜上所述，原告依系爭契約第22條第1項、房屋使用服務紀錄卡第5點之約定，請求被告應將系爭房屋如系爭鑑定報告附件十10-1、10-2、10-5至10-8所示之漏水範圍予以修復至不漏水狀態。如被告不予修繕，原告得自行僱工人員修復漏

水，並由被告負擔修繕費用及必要費用；暨依民法第227條、第231條第1項、第359條及第179條規定，請求被告返還65,500元（計算式：57,500元＋8,000元），及自起訴狀繕本送達之翌日即111年3月19日（見審訴卷第99頁本院送達證書）起至清償日為止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予準許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、原告固陳明願供擔保，請准宣告假執行，然就主文第二項所命給付金額為未逾50萬元之判決，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，原告就此部分所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額，併准許之。至本判決主文第一項部分，因其為命被告為一定行為之判決，性質上不適宜假執行，故原告此部分假執行之聲請，應予駁回；原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，亦不應准許，併予駁回。

八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後核與判決結果無影響，均毋庸再予審酌，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：本件原告原起訴請求被告給付100萬元，嗣經辦理鑑定後變更其聲明為請求被告修繕及賠償365,500元。其中請求修繕部分，原應以預估修繕費用作為價額核定之，然此部分系爭鑑定報告認有無從估列修繕費用之情形。是審酌原告請求被告修繕系爭房屋部分為有理，然其餘金錢請求之部分，僅於65,500元之範圍有理由，其餘均為敗訴，爰依民事訴訟法第79條規定，酌量由兩造各負擔半數之訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　18　　日

民事第三庭　法　官　鄭珮玟

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　　4　　月　　22　　日

書記官　張傑琦