臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第68號
114年度訴字第169號

原　　告　李旭騰
　　蔣依橙
（以上為114年度訴字第68號事件原告）
　　余佳學　　住苗栗縣○○鎮○○00○00號2樓之3
（以上為114年度訴字第169號事件原告）
共　　同
訴訟代理人　李文傑律師
　　李家豪律師
　　江明軒律師
被　　告　綠悠建設有限公司
　　設苗栗縣○○鎮○○○巷0○0號
法定代理人　許凱揚　　住同上
訴訟代理人　洪大明律師
　　彭郁雯律師
　　鄭玉金律師（於114年度訴字第68號事件為洪大明律師之複代理人）

上列當事人間請求請求減少價金事件，本院於民國115年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

壹、本院114年度訴字第68號事件部分：

一、被告應給付原告李旭騰、蔣依橙新臺幣12萬元，及自民國114年1月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用（除撤回、減縮部分外）由被告負擔。

三、本判決原告李旭騰、蔣依橙勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣12萬元為原告李旭騰、蔣依橙預供擔保後，得免為假執行。

貳、本院114年度訴字第169號事件部分：

一、被告應給付原告余佳學新臺幣12萬元，及自民國114年3月22

日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用（除撤回、減縮部分外）由被告負擔。

三、本判決原告余佳學勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣12萬元為原告余佳學預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判；民事訴訟法第205條第1、2項規定甚明。本院114年度訴字第68號請求減少價金事件（下稱系爭68號事件）及本院114年度訴字第169號請求減少價金事件（下稱系爭169號事件）係原告李旭騰及蔣依橙（下稱李旭騰等2人）、余佳學各依渠等與被告所簽立之買賣契約主張所購買由被告興建之房屋有瑕疵而起訴被告，且二事件原告所主張房屋瑕疵之原因均相同、所本之基礎事實相同，請求權基礎亦均相同，兩宗訴訟亦均行同種程序，合併審理並無窒礙難行之處，有助於為全盤之考量以解決紛爭，爰依上開規定命合併辯論及裁判。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項規定定有明文。又減縮應受判決事項之聲明與訴之一部撤回有別，倘當事人或訴訟標的於聲明變更後已有減少者，即非單純減縮聲明而屬訴之一部撤回（最高法院115年度台聲字第20號民事裁定）。李旭騰等2人於系爭68號事件、余佳學於系爭169號事件原起訴均依民法227條第1項準用給付不能、第359條、第179條規定請求損害賠償或返還減價後之價金各計新臺幣（下同）68萬元、548,000元，及均依消費者保護法第51條規定各請求被告給付懲罰性賠償金計136萬元、548,000元，並聲明：被告應給付李旭騰等2人204萬元、余佳學1,09

6,000元，及各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（見本院第68號卷第14頁，本院第169號卷第14頁）。嗣李旭騰等2人、余佳學於民國115年6月25日言詞辯論期日，均撤回依消費者保護法第51條規定請求被告給付懲罰性賠償金之訴，另其餘之訴併更正先依民法227條第1項準用給付遲延規定請求損害賠償、備位依民法第359條、第179條規定請求減價（見本院68號卷第415、416頁），並均變更聲明：被告應給付李旭騰等2人12萬元、余佳學12萬元，及各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。有關李旭騰等2人、余佳學撤回消費者保護法第51條規定之請求，為訴之一部撤回，並為被告所同意，有該日筆錄可憑（見本院68號卷第415、416頁），應予准許；另李旭騰等2人、余佳學更正民法227條第1項準用給付遲延規定及其餘請求之先後順序，均為法律上陳述之更正，非訴之變更或追加；而渠等嗣就此部分請求各均減縮為12萬元，核此部分變更則為減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：李旭騰等2人於112年4月15日、余佳學於同年3月21日分別與被告簽立建案「綠意秧然二期」之二樓B戶、C戶之預售屋買賣契約書（下合稱系爭買賣契約），約定李旭騰等2人以總價680萬元、余佳學以5,480,000元購買被告所建造之二樓B戶、C戶房屋（下合稱系爭房屋）及坐落土地；依系爭買賣契約書其中建材設備有關系爭房屋之給水排水系統均約定「冷水管及排水管均採用南亞等符合國家標準PVC管」，惟被告卻以南亞公司販售之電線導管（1英吋主幹管）作為系爭房屋之給水及排水管所用，李旭騰等2人於113年10月17日交屋後之113年11月11日始發現上情，並告知余佳學，亦經被告坦承有施作瑕疵。故被告以電線導管代替合法的自來水管使用，已造成房屋價值、效用及品質之減損，爰先依民法第227條第1項準用給付遲延規定請求損害賠償，如無理由，備位依民法第359條及第179條請求減少價金返還

不當得利，因而提起本訴。並聲明：被告應給付李旭騰等2人12萬元、余佳學12萬元，及各均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；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：南亞公司販售符合CNS1302國家標準之電線導管亦為符合國家標準的PVC管，符合系爭買賣契約之約定，難認系爭房屋有瑕疵；縱認屬瑕疵，然該建案於114年6、7月間已有兩戶以高於預售價格售出，買受人於買受時亦知悉屋內水管係使用為電線導管之情形，足見上開水管替用並未造成房屋交易價值減損等語。並聲明（二事件）：原告之訴駁回；如受不利判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院為行集中審理，協同兩造協議並簡化爭點整理【將系爭68號事件、系爭169號事件合併如下】：

㈠兩造同意下列不爭執事項為真實，法院得逕採為判決基礎：

1.李旭騰等2人於112年4月15日、余佳學於112年3月21日各與被告簽立預售屋買賣契約書（即系爭買賣契約），約定李旭騰等2人以總價680萬元購買「綠意秧然-2B戶」房屋、余佳學以548萬元購買「綠意秧然-2C戶」房屋。

2.系爭買賣契約書其中建材設備有關系爭房屋之給水排水系統約定「冷水管及排水管均採用南亞等符合國家標準PVC管」。

3.系爭房屋之給水水管均使用南亞公司販售符合CNS1302國家標準之電線導管（1英吋主幹管），被告不爭執範圍如本院第68號事件卷第191頁，第169號事件卷第147頁所示。

4.李旭騰等2人於113 年11月間發現系爭房屋之給水水管部分使用電線導管乙情後已通知被告。

㈡兩造所爭執事項：

1.系爭房屋之給水、排水管部分使用電線導管之範圍為何？

2.李旭騰等2人、余佳學均依不完全給付準用給付遲延（先位）或依民法第359條及第179條返還減少價金（備位），有無理由？

四、法院之判斷

㈠李旭騰等2人、余佳學均主張系爭房屋給水、排水之水管使用為電線導管等情，被告則僅自認給水管線有使用電線導管（見不爭執事項3.），其餘則否認。經查，系爭房屋均經社團法人苗栗縣建築師公會（下稱苗栗建築師公會）鑑定後，確認系爭房屋之給水管線均有使用1"（即1英吋）電線導管（E管28mm）各共計30公尺，有苗栗建築師公會所出具之鑑定報告2份在卷可憑（見本院第68號卷第289、375頁；第169號卷第193頁），亦未據兩造所爭執，足徵此部分事實為真實。至李旭騰等2人、余佳學既未能證明系爭房屋之排水管線亦係使用電線導管，則此部分事實，即無可採。

㈡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；又債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生損害；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；該項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第277條第1項、第231條第1項、第213條第1項、第3項分別定有明文。出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院77年度第7次民事庭會議決議㈠）。查：

1.被告於113年10月17日將「綠意秧然-2B戶」房地交付予李旭騰等2人、另於同年月19日將「綠意秧然-2C戶」房地交付予余佳學，業據被告自陳在卷（見本院第68號卷第187頁；第169號卷第139頁），而被告所交付之系爭房屋均有使用1英吋電線導管各30公尺做為給水管，已如前述。惟查，一般房屋應以自來水管作為給水管線，而1英吋自來水管（W管）管厚為3.5mm，應為符合中華民國國家標準CNS4053-1聚氯乙烯塑膠管、自來水用聚乙烯塑膠管或經中央主管建築機關認可之其他材料所製成者，承受水壓為每平方公分10公斤，試驗時

間須60分鐘以上不漏水為合格，如以電線導管（E管28mm）代替，因電線導管之管厚較薄，會有管內承受水壓力不足產生爆管之情形，而直接造成滲水風險之虞等情，並有前開苗栗建築師公會之鑑定報告在卷可憑（見本院第68號卷第285至289、375頁；第169號卷第189至193頁）。是以，系爭買賣契約書其中建材設備有關系爭房屋之給水排水系統約定「冷水管及排水管均採用南亞等符合國家標準PVC管」等語，其中該等管線之線材，自應解釋為依前開鑑定報告所指符合國家標準之自來水管PVC管，乃為符合債之本旨之給付；而被告於交屋時，系爭房屋縱有使用符合國家標準之電線導管代替，惟電線導管既有爆管滲水之風險，是依渠等間之系爭買賣契約約定，自不得用以代替自來水管使用，故被告所提出之給付，仍屬不完全給付之瑕疵給付，且該等瑕疵並非無法補正。從而，李旭騰等2人、余佳學各依民法第227條第1項不完全給付準用給付遲延規定，請求被告給付損害賠償，尚屬有據。

2.又被告所為前開誤用電線導管之瑕疵給付，致李旭騰等2人、余佳學受有系爭房屋不能如契約完全履行約定時所可獲得之利益，李旭騰等2人、余佳學各自得請求被告給付回復原狀所必要之費用。而系爭房屋之給水管線如均回復符合國家標準自來水管管線之必要費用為每戶各12萬元，有苗栗建築師公會鑑定報告在卷可憑（見本院第68號卷第287、289頁；第169號卷第191、193頁），故李旭騰等2人、余佳學各請求被告給付12萬元，及各均自起訴狀繕本送達翌日即李旭騰等2人部分自114年1月17日、余佳學部分自114年3月22日（見本院第68號卷第159頁及第169號卷第113頁之送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息（民法第229條、第233條第1項前段、第203條），均應予准許。又渠等前開請求既有理由，則無庸再審理備位請求權基礎（民法第359條、第179條），附此敘明。

五、綜上所述，李旭騰等2人、余佳學各依民法第227條第1項規

定準用給付遲延規定，各請求被告給付12萬元，及李旭騰等2人請求自114年1月17日、余佳學請求自114年3月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

六、系爭68號事件、系爭169號事件判決所命給付金額各未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1 項第5 款規定，各應依職權宣告假執行。李旭騰等2人、余佳學各陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不為假執行擔保金之諭知。另被告於系爭68號事件、系爭169號事件均陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

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審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

民事第一庭　法　官　黃思惠

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（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　　115　　年　　8　　月　　11　　日

書記官　洪雅琪