# 臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第467號

原　　告　曾千洧

訴訟代理人　葉鈞律師

被　　告　敦美開發建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　游侑蓁

訴訟代理人　黃敬唐律師

複代理人　　張浩倫律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國115年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應依將門牌號碼新北市○○區○○路○段00○0號16樓房屋依社團法人新北市土木技師公會114年6月23日新北土技字第1140002406號鑑定報告書附件七修復方法、項目及修復費用預估內容所載，修繕至不漏水之狀態。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之2，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣25,965元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣77,895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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但經被告同意、或請求之基礎事實同一、或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1 款至第3 款、第256條分別定有明文。查本件原告起訴時，其訴之聲明本係請求：㈠被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00○0號16樓之建物(下稱系爭建物)

修繕至不再漏水之狀態（此部分訴之聲明將待鑑定後再為具體之更正）。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）60萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國114年8月22日變更聲明如下述原告聲明所載(見本院卷第161頁至第162頁)，核原告上開所為，係本於系爭建物漏水之同一請求基礎事實所為訴之變更減縮或擴張，且補充或更正事實上或法律上之陳述，揆諸前揭法條規定，均應准許，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：108年間原告向被告購買米蘭文華社區之系爭建物，惟原告入住後，系爭建物之浴室等區域即陸續發生漏水情事，疑似為防水層之問題，致部分牆面嚴重毀損，影響居住生活品質，原告並於110年4月21日傳真米蘭文華住戶修繕登記表，請被告修繕漏水、白華及壁癌，通知被告盡速進行相關修繕及改善事宜，詎被告一再推拖敷衍，嗣原告於111年7月7日委請律師發函請被告處理，被告收受該函後諉稱其有誠意協助修繕，僅因原告不配合廠商施作而作罷，藉詞規避修繕責任，又系爭建物經社團法人新北市土木技師公會(下稱新北土木公會)114年6月23日鑑定報告書（鑑定案號：113-A0793，下稱系爭鑑定報告）鑑定，系爭建物客廳浴室之防水層確有施工不當情事，即客廳浴室之防水層若施工品質良好，正常情況下可維持5年至10年不滲漏水等情，原告亦於同年4月30日另委請臺灣漏水鑑定協會，鑑定分析結果亦認「經鑑定確認濕區擋水設施未放置防水層造成委託範圍即（乾區門邊外側）潮濕壁癌現象」。則本件漏水時點既發生在防水層不滲漏水之使用年限內，足見漏水原因係被告就系爭建物客廳浴室未施作防水層或防水層之施工品質不良所致，而同社區建物漏水並非個案，本件漏水應係被告施工不當所致，原告前要求被告修復漏水，被告已就漏水部分擔保修繕後即無漏水情事，惟系爭建物迄仍欠缺被告保證之品質，自應負損害賠償債任，再被告為建設公司，應具備專業

之識能，就房屋之興建應確保無漏水之狀態，竟仍交付原告具有滲水瑕疵之系爭建物，被告應負不完全給付之責，原告自得依民法第360條、第213條第1項、第227條及第767條第1項之規定，擇一請求被告將系爭建物依系爭鑑定報告附件七修復方法修繕至不再漏水之狀態。又原告因本件漏水，長期以來須忍受家中部分區域潮濕、長霉及滴水等情事，稍有不慎極可能滑倒，甚至夜不能寐，不僅家中財物受損，日後修繕更需勞費心力，痛苦難以言喻，爰依民法第227條之1、第195條規定，請求被告給付50萬元之精神慰撫金。並聲明：㈠被告應將系爭建物依系爭鑑定報告附件七修復方法、項目及修復費用預估內容所載，修繕至不會漏水之狀態。㈡被告應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢原告願供擔保，請宣告准予假執行。

二、被告則以：

㈠兩造間前就系爭建物於104年9月13日簽訂房屋預定買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)，於交屋時，兩造確認房屋缺失驗屋單（下稱系爭驗屋單）就漏水部分為「主浴浴缸底」、「主浴追加淋浴龍頭停止」，並約定108年1月18日修妥交屋，並無原告現主張之次衛浴之牆面，且前開應修繕處經檢修後，兩造已於108年4月21日會同驗屋完畢，並辦妥交屋完成，則原告自承遲至110年4月21日以傳真方式通知被告，抑或於111年10月26日始提起本件訴訟，依系爭買賣契約書第19條後段之規定，均顯已罹於1年之保固時效，且兩造交屋時原告所主張之漏水瑕疵並未存在，原告亦於系爭驗屋單上簽名確認，則原告自不得主張非交付時已存在之瑕疵擔保損害賠償。再依民法第356條規定，原告延宕至111年7月7日始發函向被告告知漏水瑕疵，詎交屋日已逾3年以上，難認原告有盡其從速檢查之義務，原告既怠於通知即視為承認所領受之物，自不得再向被告主張瑕疵擔保責任。況兩造於簽訂系爭買賣契約時，被告否認有就系爭建物有「永久不漏水」約

定保證品質，更無故意隱瞞系爭建物有漏水之瑕疵，自無適用民法第360條之餘地。又依系爭鑑定報告內容已說明系爭建物確有滲漏現象存在，惟依其專業判斷認定本件滲漏水之原因無法歸咎於被告防水層施作不當，顯見被告依現況交屋予原告時，已依債之本旨為給付，原告自不得依民法第360條之規定請求瑕疵擔保。另系爭建物漏水並非交屋時之現況，乃原告後續使用造成，而本件交易乃特定之物，既然被告交付系爭建物經過兩造會同驗屋，乃以驗屋程序完成確認現況，則以約定現況交付即屬依債務本旨而為交付，自不構成不完全給付甚明，況系爭鑑定報告已明白說明系爭建物之漏水並非可歸責於被告所致，原告之主張自無理由。倘依原告自承發現漏水之時點起算，迄至原告於111年10月26日提起本件訴訟，依民法第365條規定，顯已罹於瑕疵發現後應於6個月除斥期間之規定，且依實務見解所採請求權相互影響說之論理，並兼顧短期法定期間之立法目的及精神，自應認不完全給付之請求權行使期間應以物之瑕疵擔保解除權或減少價金請求權之除斥期間為限，是以本件原告之請求均已罹於時效，而無理由。退步言，縱認本件請求權尚未罹於時效，原告主張系爭建物之漏水狀態致使原告之所有權受有侵害，惟兩造間存有系爭建物之買賣契約法律關係，系爭建物是否有漏水，為買賣契約是否構成債務不履行之層次，原告主張民法第767條第1項之主張，顯屬無據。

㈡另原告依民法第227條之1規定請求損害賠償之「前提」乃係該漏水瑕疵之損害，係屬可歸責於債務人之債務不履行事由所致，惟此為被告否認之，且原告提起本件訴訟已罹於瑕疵發現後6個月之除斥期間之規定，已如前述，原告自不得請求精神慰撫金，縱認原告仍得請求，惟被告於110年4月、11月間至少有2次以上委派廠商前往系爭建物進行查勘檢修，而被告委派之維修廠商研判並非因「浴室管線滲漏水」所造成，而應係使用浴室時可能有水份外溢，造成該處牆壁下方之地板長期處於潮溼狀態之可能性較高，被告當時要求將該

處之木質地板先行移除後再進行後續之檢查及維修，惟此舉遭原告反對，雙方因意見分歧，原告遂表示拒絕且不同意讓被告所委派之廠商前往檢查維修，迄今亦然，且系爭建物內該處浴室外側牆壁下緣處固有壁癌現象，壁癌瑕疵僅估整體房屋建物之一小部分，客觀上縱對於原告日常生活造成干擾及不便，然亦非已達惡劣無法居住之程度，亦不足認該瑕疵之損害情形，已達侵害原告身體、健康或不其他人格法益，而屬情節重大之情形，且原告就其所受人格上之具體損害為何，及原告所受精神上痛苦，與該瑕疵有相當因果關係存在，並未舉證證明之，原告請求被告應賠償其因債務不履行而受有人格法益遭侵害之精神慰撫金50萬元云云，並無理由等語置辯。並答辯聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其與被告簽訂系爭買賣契約，約定購買系爭建物，被告並於108年5月底將系爭建物交付予原告，原告於110年4月發現漏水並於110年4月21日傳真修繕登記予被告等情，並有系爭買賣契約、米蘭文化住戶修繕登記表及照片各1件為證（見本院卷一第75頁至第98頁、第129頁），復為被告所不爭執（見本院卷二第319頁），堪信為真。

㈡系爭房屋存有客廳浴室漏水瑕疵：

1.本院依原告聲請，囑託新北市土木公會鑑定：「1.系爭建物內，浴室等區域持續滲漏水，致相鄰牆壁發生壁癌、剝落等現象之具體原因為何？發生時間為何？是否係被告施作防水層不當所致？2.若欲修繕上開現象，具體施工方法為何？所需費用為何？」等情，此部分鑑定過程略以：鑑定人於114年2月10日進行現場會勘，會同兩造共同勘察原告所提出之滲漏水位置並進行現場拍照記錄、比對漏水點位置並繪製圖說。並對鑑定標的物施作下列事項：

⑴漏水鑑定範圍為客廳與浴廁相鄰牆底A~B 區，試水前先記錄各區域水氣反應，之後進行試水作業。

⑵使用水分計進行檢測工作，於11:30 左右紀錄鑑定範圍浴廁積水前水分計數值，其後於客廳浴廁進行積水測試，於12:00 積水完成，之後分別於積水後30分鐘、60分鐘、90分鐘、120分鐘、150分鐘、180分鐘紀錄鑑定範圍積水後水分計數值。由數值分布推測鑑定位置水分含量是否異常。

⑶使用紅外線熱影像儀進行檢測工作，會勘當日於浴廁積水測試前及浴廁積水測試後檢測鑑定範圍有無水氣反應。

2.鑑定結果略以：經現況檢視相鄰牆底A 區有嚴重水漬痕跡，觀察浴廁內牆底與地坪交界處磚縫有局部白華，表示牆底存有水氣或積水的情形，由水分計數值分布圖，可觀察到積水測試前水漬痕跡嚴重處A區數值偏高；積水測試後A 區、B 區數值皆有上升，最終A 區更是全部都大於10，代表積水已經滲漏到牆底內。另積水測試前使用紅外線熱影像儀檢測鑑定範圍A 區、B 區已有水氣反應，且積水測試後水氣反應擴散，可確認有滲漏水情事。浴廁外牆發生壁癌、油漆剝落等現象之原因為牆壁內側業已喪失防漏水功能所致。漏水鑑定乃採現況鑑定為依據，發生時間需有實際證據佐證，故不予臆測其發生時間。防水層非不透水層，一般都有使用年限，防水保固期限常見為1至2 年，並非發生滲漏水即可歸咎為防水層施作不當。此有系爭鑑定報告在卷可憑（見本院卷二第29頁至第152頁）。又關於浴室防水層可維持幾年不滲漏水，新北市土木工會覆以浴室之防水層若施工品質良好，正常情況可維持5至10年不漏水一節，有新北土木公會115年5月19日新北土技字第1150001919號函文1紙在卷可稽（見本院卷二第237頁），鑑定人依其專業知識及經驗，於6個月之期間內，反覆現場勘查及試驗，鑑定結果應堪採信，足認系爭建物客廳浴室確實有上開漏水情形，浴廁外牆發生壁癌、油漆剝落等現象之原因為牆壁內側業已喪失防漏水功能所致。又公寓大廈房屋，其物之通常效用即為供居住、營業使用，倘有漏水，自足影響居住、營業之目的，而屬物之

瑕疵，應不待言。被告於108年5月底交付系爭建物予原告，原告於110年4月即發現系爭建物客廳浴室漏水情形，已如前述，則被告交付系爭建物不到2年即發生客廳浴室漏水，系爭建物客廳漏水原因為牆壁內側業已喪失防漏水功能所致，而參諸一般房屋買賣之交易習慣，買屋者所期待者，係買受一無漏水之虞之房屋，系爭建物為新成屋，卻於交屋後不到2年即發生上開滲漏水情形，堪認被告交付系爭建物予原告時，確有不備通常應有之價值、效用，而屬減少其價值及通常效用之瑕疵甚明。

㈢按民法第227條規定：「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(第1項)。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償(第2項)。」，而債務不履行，除消極不給付的債權侵害之「給付遲延」及「給付不能」外，尚包括積極的債權侵害之「不完全給付」，是項債務不履行，依民法第227條第1項規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人固得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。惟該條所稱之不完全給付，係專就「瑕疵給付及加害給付」而為規範，必以契約成立前給付可能，嗣後給付內容不符合債務本旨，違反信義與衡平原則，而積極的債權侵害，始足稱之；又「債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。」、「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。」、「不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。」，民法第231條第1項、第213條第1項及第215條分別設有規定。是損害賠償責任係以回復原狀為原則，金錢賠償為例外，必須不能回復原狀或回復原狀顯有重大困難時，始得以金錢賠償其損害。準此，兩造訂定系爭買賣契約，系爭建物為新成屋，被告就新成屋建物應有提供客廳浴室防水層可達5年不滲漏水始符合債務本旨，而被告所提供系爭建物客廳浴室防水層未達2年即發生漏水，堪認被告所

提供系爭建物之客廳浴室防水層防漏功能之瑕疵，致原告受有損害，故原告依民法第227條、第231條、第213條規定請求被告應將系爭建物客廳浴室滲漏水處修繕至完全不滲漏水之狀態，洵屬正當，應予准許。

㈣原告主張系爭建物存有客廳浴室漏水瑕疵，請求被告賠償精神慰撫金，有無理由？

1.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；債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第195條第1項前段、第227條之1分別定有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額。

2.經查，原告雖主張被告出賣存有客廳浴室漏水瑕疵之系爭建物予原告，造成原告長期忍受家中部分區域潮濕、長霉及滴水等，精神上受有痛苦云云。惟查，依本院檢視原告所提供之客廳浴室漏水照片、新北土木公會114年2月10日會勘就現況拍照之照片（見本院卷一第23頁至第29頁、卷二第83頁至第99頁），系爭建物雖存有客廳浴室漏水瑕疵，然亦非已達惡劣無法居住之程度，亦不足認漏水瑕疵之損害情形，已達侵害原告身體、健康或不法侵害其他人格法益或有侵害其安居使用權，而屬情節重大之情形。且原告即始終未能積極舉證證明其所受人格上之具體損害為何，縱使原告因提起本件訴訟或處理漏水瑕疵而造成困擾，亦與其得請求慰撫金之要件有間，是原告請求被告應賠償其精神慰撫金50萬元云云，洵屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第227條、第213條規定，對被告請求判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。又原告依上開規定請求既有理由，其餘請求權核屬選擇合併，本院自無庸審究，附此敘明。至於原告逾上開部分之請求，則無理

由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保為假執行及免為假執行之宣告，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　23　　日

民事第二庭　法　官　顏妃琇

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　　115　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　鐘怡文