臺灣澎湖地方法院民事判決

112年度訴字第6號

原　　告　張欣嵐
訴訟代理人　葉進祥律師
被　　告　澎昇企業行
000000000000000000
法定代理人　歐陽洲
000000000000000000
訴訟代理人　杜承翰律師
　　李茂增律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣75萬262元，及自民國112年9月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔94%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣25萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣75萬262元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查被告「澎昇企業行」係一合夥組織，其負責人為歐陽洲，此有財政部南區國稅局澎湖分局民國112年8月1日南區國稅澎湖工商字第1121423469號函所附稅籍設立及變更登記申請書在卷可參（見本院卷一第387至396頁），其於起訴時誤列為獨資商號之形式即「歐陽洲即澎昇企業行」，嗣於112年8月31日具狀更正當事人之記載為「澎昇企業社」、法定代理人為

「歐陽洲」（見本院卷一第407至411頁），揆諸前開規定，係屬更正其事實上及法律上之陳述，於法並無不合，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於106年11月15日簽訂「買賣暨委託住宅興建工程契約書」（下稱系爭契約），約定由被告興建坐落澎湖縣○○鄉○○○段00000地號土地上房屋。嗣被告將其上門牌號碼澎湖縣○○鄉○○村○○000號房屋（下稱系爭房屋）交屋後，原告陸續發現系爭房屋有：㈠室外進入室內大門口高差30公分未施作階梯。㈡一樓大門入口之柱表面粉刷層膨鼓。㈢一樓客廳西南側窗角滲水。㈣一至三樓浴室廁所滲漏水，地面、牆面磁磚局部或全部打除，PVC天花板全部拆除，衛浴設備拆除移至臥室而均未修復。㈤三樓屋頂未施作60公分高女兒牆。㈥一至三樓室內各層樓牆面天花板汙損未重新油漆一度等瑕疵（下合稱系爭瑕疵），經其通知被告修補，迄未改善。關於系爭瑕疵之修復費用，經原告支出鑑定費用新臺幣（下同）9萬8,000元送請臺中市建築會鑑定，鑑定結果總計60萬2,262元，原告之居住安寧人格利益並因系爭瑕疵受有損害，產生失眠、不適症狀，請求10萬之精神慰撫金。為此，爰依民法第179條、第227條、第227條之1準用第195條、第354條至第360條、第493條至第495條等規定，請求擇一為原告有利之判決等語。並聲明：㈠被告應給付原告80萬262元，及自民事準備書㈥狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告未催告被告修補系爭瑕疵，不得請求瑕疵修補費用或損害賠償。另兩造先前已就不用施作階梯、女兒牆部分達成共識，原告自不得推翻先前約定，且被告就柱表面膨鼓、窗角漏水部分均願修復，然金額分別不會超過3,000元、800元；浴廁部分乃原告以錯誤試水方式所致，原告請被告將磁磚拆除後再做一次防水，被告才拆除浴廁磁磚；油

漆、清潔、稅捐及管理費部分，則無從辯明係被告行為所致，係以原告片面說詞而鑑定等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於106年11月15日簽訂系爭契約。

㈡系爭房屋於110年7月12日取得使用執照。

㈢原告於111年1月間系爭房屋交屋後陸續發現系爭瑕疵。

㈣兩造於111年9月13日經澎湖縣政府消費爭議協商會議協商不成。

㈤系爭瑕疵之修補費用經臺中市建築公會鑑定總計60萬2,262元。

㈥臺中市建築會之鑑定費用為9萬8,000元。

四、得心證之理由：

㈠原告主張系爭瑕疵經通知被告修補，迄未改善，系爭瑕疵修復費用總計60萬2,262元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。經查，依臺中市建築師公會111年11月24日中市建師鑑字第495號鑑定報告書所示鑑定結果（見本院卷一第55至99頁）：

1.關於室外進入室內大門口高差30公分未施作階梯

系爭房屋之室內裝修一樓平面圖設有二階階梯，現勘室內外高差30公分無設置階梯，經量測階梯尺寸長250公分、深60公分，以先砌磚後表面施以抿石子之裝修方式，所需修復費用2萬750元。

2.關於一樓大門入口之柱表面粉刷層膨鼓

一樓大門入口之柱表面粉刷層局部有膨鼓現象，鑑定當時以鐵鎚敲擊測試，膨鼓範圍面積約65x135公分，修復方式係先將膨鼓範圍切割，將粉刷層全部敲除至原結構體，再以1：3水泥砂漿粉光修復後，配合室內牆面重新刷水泥漆，所需修復費用4,000元。

3.關於一樓客廳西南側窗角滲水

一樓客廳西南側窗角滲水問題，現勘時由室外往內以水噴灑窗戶，發現客廳右側窗角處有水滲入，經至室外查看，滲水原因為室外固定窗邊塞水路局部破損，修復方法為將原有塞水路挖除，再重新以矽利康填塞施作塞水路，所需修復費用3,070元。

4.一至三樓浴室廁所滲漏水，地面、牆面磁磚局部或全部打除，PVC天花板全部拆除，衛浴設備拆除移至臥室而均未修復

⑴一樓後側臥室之浴廁，現況為建商找人修繕漏水，將浴室設備全部拆除暫置於臥室、牆面及地面磁磚局部拆除、PVC天花板全部拆除，修復方法為牆面30×60磁磚全面拆除至高120公分（30×60磁磚4塊），地面沿室內3面切割寬20公分，地面及牆面1：3水泥砂漿打底後，全面施作彈性砂漿防水膜，再貼磁磚，天花板全面新作PVC天花板，所需修復費用6萬1,065元。

⑵二樓前、後側臥室之浴廁（前後共2間），現況為建商找人修繕漏水，將浴室設備全部拆除暫置於浴廁外、牆面及地面磁磚全部拆除、PVC天花板全部拆除，修復方法為牆面1：3水泥砂漿打底至梁底後，全面施作彈性砂漿防水膜及貼30×60磁磚（彈性砂漿防水膜1.5米、牆貼磁磚高度2.4米），地面1：3水泥砂漿打底後，全面施作彈性砂漿防水膜，再貼30×60磁磚，天花板全面新作PVC天花板，修復費用分別為8萬3,826元、8萬7,844元。

⑶三樓後側臥室之浴廁，現況為建商找人修繕漏水，將浴室設備全部拆除暫置於浴廁外、牆面及地面磁磚全部拆除、PVC天花板全部拆除，修復方法為牆面1：3水泥砂漿打底至梁底後，全面施作彈性砂漿防水膜及貼30×60磁磚（彈性砂漿防水膜1.5米、牆貼磁磚高度2.4米），地面1：3水泥砂漿打底後，全面施作彈性砂漿防水膜及貼30×60磁磚，天花板全面新作PVC天花板，所需修復費用6萬7,999元。

5.三樓屋頂未施作60公分高女兒牆

兩造簽認之室內裝修平面圖註明女兒牆高度60公分，未明確敘明女兒牆材質，考量施作因素及日後維修方便，修復方法以不鏽鋼欄杆材質估算，水平管為1-1/2”直徑不鏽鋼管、直立管以1”直徑不鏽鋼管間距20公分估價，所需修復費用11萬82元。

6.一至三樓室內各層樓牆面天花板汙損未重新油漆一度

建商修復浴廁漏水期間，原告要求重新油漆一度，修復方法依照室內牆壁及天花板之油漆現況，重新計算油漆數量，乘以油漆單價計算出室內重新油漆之價格，所需修復費用7萬8,875元。

7.零星整修、清潔及其他費用3萬元，稅捐及管理費10%5萬4,751元。

㈡本院審酌上開鑑定報告係由具有專業知識技術且與兩造均無利害關係之土木技師至現場勘查，及比對系爭房屋之室內裝修平面圖、工程竣工圖（見本院卷一第70、77至81頁）後所為之判斷，被告對於上開鑑定報告之形式上真正亦不爭執，該鑑定結果自足採為判斷之依據。依上開鑑定報告所示鑑定結果，堪認被告未依約施作門口階梯及屋頂女兒牆部分，且一樓大門入口之柱表面粉刷層膨拱部分，已影響門柱之效用、安全，客廳西南側窗角滲水、浴室廁所滲漏水部分，則已影響系爭房屋窗戶、牆板、地板之防水功能，並造成牆面及天花板汙損。是被告交付原告之系爭房屋具備系爭瑕疵，且係於系爭契約成立後始發生，乃施工過程品質控制條件所造成，被告未依債之本旨為給付，具有可歸責事由。又不完全給付之債務不履行責任與物之瑕疵擔保責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，買受人得擇一行使上開請求權。本件被告交付具有系爭瑕疵之系爭房屋予原告，致原告受有必須支出回復原狀必要費用之損害，且係可歸責於被告，自構成不完全給付，應負債務不履行損害賠償責任。

㈢至被告雖抗辯原告未催告被告修補云云，惟原告於111年1月間系爭房屋交屋後陸續發現系爭瑕疵，即與被告指定之工地

主任陳傳聰討論修繕系爭房屋事宜，兩造復於111年9月13日經澎湖縣政府消費爭議協商會議協商不成，有澎湖縣政府消費爭議案件申訴協商會議紀錄、通訊軟體LINE對話紀錄擷圖在卷為佐（見本院卷一第281、347至373頁）；證人即原告之夫林國寶並到庭證稱：原告於111年1月間入住時，發現入口處沒有階梯，旁邊的柱子是空心的，用錢幣敲就很大聲，三樓的女兒牆也沒施作，且一樓窗戶有滲水情形，111年3月間發現一至三樓廁所有漏水情形，二樓情況最為嚴重，全部走道都是水，天花板也有漏水痕跡，原告有跟陳傳聰告知系爭瑕疵，漏水以外之情形也有向陳傳聰反映，陳傳聰有針對浴廁部分塗防水、進行檢測及修繕，還打除其中4間浴廁，但還是沒有修好，於111年9月13日協商會議之後就沒有再來施工等語（見本院卷二第108至113頁）；被告亦自承其將磁磚拆除後再做一次防水，而變更約定部分，則未舉證以實其說，綜合上情以觀，堪認原告至遲於111年3月間即通知被告修補系爭瑕疵，然被告迄原告提起本件訴訟時仍未回復原狀，為主觀給付不能，則原告依民法第226條第1項、第213條第1項、第3項規定，請求被告給付系爭瑕疵回復原狀之必要費用60萬2,262元（計算式：2萬750元＋4,000元＋3,070元＋6萬1,065元＋8萬3,826元＋8萬7,844元＋6萬7,999元＋11萬82元＋7萬8,875元＋3萬元＋5萬4,751元＝60萬2,262元），自屬有據。又原告依不完全給付債務不履行規定，請求被告損害賠償，既經本院認有理由，則其等依物之瑕疵擔保規定而為請求部分，即毋庸審酌，併予敘明。

㈣次按當事人為伸張權利所必要支出之費用，如可認為係因他造侵權行為所受之損害，即加害行為與損害賠償範圍間有相當因果關係者，均非不得向他造請求賠償（最高法院99年度台上字第224號判決意旨參照）。同此意旨，於債之關係中，債權人請求債務人為損害賠償時，倘能認債權人之支出為伸張權利所必要，亦應准債權人所請。查原告自行委請專業第三人就系爭瑕疵鑑定修復費用，支出鑑定費用9萬8,000

元，業據提出臺中市建築師公會111年10月19日中市建師（111-068）鑑字436號函在卷為憑（見本院卷一第101頁），堪認為其伸張權利所必要之支出，且與被告所應負債務不履行損害賠償責任間有相當因果關係，是原告請求被告給付鑑定費用9萬8,000元，亦屬有據。

㈤又按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用民法第195條之規定，負損害賠償責任，民法第227條之1規定甚明。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（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參照）。再所謂「其他人格法益」者，乃法定例示之人格權以外，其他以人之存在為基礎，體現個人自主性及個別性，而具有一身專屬性，得與財產上利益有所區隔之精神上利益。而居住安寧之人格法益受侵害，情節是否重大，應以其侵害情形是否超越一般人社會生活所能容忍之程度為斷。查原告主張被告經其反映系爭瑕疵，被告卻修繕未果，造成原告居住安寧之人格法益受侵害等情，經證人即原告之夫林國寶到庭證述：原告本來就有地中海型貧血之遺傳病，發現系爭瑕疵後，經常表示心臟不舒服，抱怨心臟無力、臉色蒼白、睡不好，還到醫院打針，我都安慰原告不要想太多，事情一定會過去等語（見本院卷二第111至112頁），而系爭瑕疵包含大門門口、一樓窗角、一至三樓之浴廁及頂樓女兒牆部分，其中浴室設備全部拆除暫置於浴廁外、牆面及地面磁磚全部拆除、PVC天花板全部拆除而未修復，對原告及其家人日常生活造成影響巨大，已逾越一般人社會生活所能容忍之程度，是原告主張其居家安寧之人格利益受到侵害且情節重大，受有精神上之痛苦，堪以採信。茲審酌系爭瑕疵情節、期間、雙方之身分、地位、經濟能力等一切情狀，認原告請求被告賠償精神慰撫金，以5萬元為適當，逾此範圍之請求尚屬過高，則屬無據。

㈥基上，原告得請求之金額共75萬262元(計算式：60萬2,262

元＋9萬8,000元＋5萬元＝75萬262元)。

㈦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。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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條分別定有明文。本件民事準備書㈥狀繕本於112年9月1日送達被告，有中華郵政掛號郵件收件回執在卷可按（見本院卷二第145頁），於翌日發生送達之效力，而原告本件請求之損害賠償債務並無確定給付期限，依據前開規定，原告併請求自112年9月2日起至清償日止之法定遲延利息，即屬有據。

五、綜上所述，原告依債務不履行之法律關係，請求被告給付75萬262元，及自112年9月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；原告逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行之宣告，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請自失所附麗，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，經本院審酌後，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　　4　　月　　30　　日

民事庭　法　官　王偉為

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達

後20日內補提上訴理由書（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　　113　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　吳佩蓁