臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第860號

原　　告　羅新增

000000000000000000

被　　告　全興工程股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　羅勝耀

訴訟代理人　陳冠霖

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國110年12月13日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾貳萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十八，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。查本件原告起訴時，其訴之聲明原以：㈠被告應依據民國109年4月30日新竹縣政府消費申訴案件協調紀錄書內容履行修復義務；㈡訴訟費用由被告負擔（見本院卷第9頁）。嗣因上開第1項聲明之內容不明確，經本院闡明後，原告於110年4月30日當庭更正其第1項聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）850,000元（見本院卷第123頁）。審酌原告所為上開聲明之變更，均係依兩造就房屋修繕協議內容所為之請求，其請求之基礎事實同一，揆之上開規定，核無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯

論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠被告於108年間承攬訴外人堡騰建設公司所發包之「騰堡御墅」建案新建工程施工。被告於施工期間造成原告所有、與上開建案基地相鄰之門牌號碼新竹縣○○鄉○○路○段0000號房屋（下稱系爭房屋）發生1至2樓牆壁漏水、地板龜裂、樓梯龜裂、外牆龜裂、馬桶龜裂搖晃、天花板掉落等損害，經原告多次向被告協調均未獲置理，嗣經新竹縣新豐鄉公所調解，仍未達成共識。原告遂向新竹縣政府消保官申訴，兩造並於109年4月30日於消保官處達成協議（下稱109年4月30日協議），約定被告同意將系爭房屋以牆壁打針防漏、龜裂處重新披土上漆、外牆打毛防水處理、馬桶修理至不晃動等方式進行修繕，並約定原則於3個月內完工。詎兩造達成上開協議後，被告迄未出面處理，因系爭房屋損壞嚴重，再加上受損迄今已過數月，龜裂處遇雨漏水另造成系爭房屋室內油漆剝落，其潮濕處產生大片壁癌，且龜裂縫隙處越來越大，現系爭房屋3樓樓梯處另有龜裂嚴重之現象等情形，已有安全之疑慮。原告因此另於109年9月間再次向新竹縣新豐鄉公所申請調解，然被告亦未到場進行協商，是被告迄今尚未依109年4月30日協議約定之內容為系爭房屋之修繕，原告身處其中，日夜煎熬，為此，爰依109年4月30日協議約定及民法債務不履行之法律關係提起本件訴訟。

㈡原告提起本件訴訟後，被告雖曾依109年4月30日協議約定之內容進行修繕，惟僅為系爭房屋部分外牆裂縫之填補作業，且其填補時未就外牆為防水處理，系爭房屋現況仍到處龜裂，且被告施作時水泥亦無攪拌均勻。又對於系爭房屋現況尚未修繕部分，經原告另請他人估價後，經評估系爭房屋其餘部分之修繕費用為850,000元，故請求被告依上開估價之金額，賠償原告因被告不完全給付所受之損害。

㈢綜上，爰聲明：

1.被告應給付原告850,000元。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前具狀及到庭所為之陳述略以：被告同意履行109年4月30日協議約定之修繕義務，並同意就原告主張系爭房屋3樓樓梯龜裂嚴重地方補塗水泥處理。且被告現已就系爭房屋左側外牆完成裂縫填補並經原告確認，系爭房屋內部油漆亦將於110年7月6日進行修復，另天井紅磚處外牆防水措施已與原告協議施工內容、材質及範圍，將於近期派員進場施工等語。

三、本院之判斷：

㈠按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。次按當事人本於自主意思所締結之契約，若其內容不違反法律強制規定或公序良俗，基於私法自治及契約自由原則，即成為當事人間契約相關行為之規範；縱或契約約定之權利義務有失平之處，除依法定程序變更外，雙方均應受其拘束，不得任意排除約定之法效（最高法院104年度台上字第2192號判決意旨參照）。經查：

1.原告主張被告於108年間承攬「騰堡御墅」建案工程，被告於施工期間造成系爭房屋現況1至3樓地板、樓梯、外牆龜裂，且牆壁漏水、天花板掉落，另馬桶亦有龜裂且搖晃等損害，兩造嗣於消保官處達成109年4月30日協議，依該協議約定內容，兩造同意由被告就系爭房屋以牆壁打針防漏處理於3樓中段（依原告指定範圍與方式），1、2樓面牆壁裂縫處重新披土上漆，靠馬路之外牆打毛加防水處理、馬桶修理至不晃動等事實，業據原告提出新竹縣政府109年8月3日府消保字第1095610975號函暨檢附之109年4月30日府消協第70號案新竹縣政府消費申訴案件協調紀錄書、系爭房屋受損照片等件為證（見本院卷第15至17、21至49頁），上開事實為被告所不爭執，自堪信為真。又原告於本院109年12月4日言詞辯論期日當庭另請求被告就系爭房屋3樓樓梯龜裂嚴重部分

以填補水泥之方式修繕，亦經被告當庭同意一併處理在案，此亦有言詞辯論筆錄在卷可憑（見本院卷第89、90頁）。是依兩造109年4月30日協議及當庭合意之內容，已堪認兩造間於此部分達成合意，而就系爭房屋成立一修繕契約，揆之上開規定及說明，被告自應受此修繕契約之拘束，而應依109年4月30日協議及兩造當庭合意所約定之修繕方式（下合稱約定修繕方式），對系爭房屋為修繕義務。

2.又原告主張被告迄今尚未依約履行系爭房屋修繕義務等語，為被告所否認，並抗辯其已同意進行修復，且現已完成系爭房屋左側外牆裂縫之填補，復陸續安排後續修繕作業等語。經查，依兩造合意約定修繕方式之內容，其中包含系爭房屋內部1至3樓牆面及樓梯裂縫之填補、牆面油漆、馬桶修繕、外牆部分打毛及防水處理等項目，已如前述，經以肉眼比對前揭系爭房屋受損照片，及原告另提出系爭房屋現況照片之結果，可見系爭房屋除面臨建興路一段93巷一側之外牆原有裂縫存在，現況為表面平整外，其餘外牆凸出部分、內部牆面、樓梯間及馬桶現況均有肉眼明顯可見之裂縫，且系爭房屋內部牆面尚有油漆剝落及壁癌等情，有上開照片附卷可稽（見本院卷第21至49、203至261頁），是對照約定修繕方式及系爭房屋現況，可知系爭房屋現今除依上揭外牆平整部分，顯示曾有施作裂縫填補工程之跡象外，其餘部分均尚處於未依約定修繕方式修復之狀態。再者，本院另就被告是否已依消保官協議修繕範圍及增加3樓樓梯龜裂處修補完成一事，經原告聲請本院囑託社團法人新竹縣建築師公會進行鑑定，其鑑定結果亦認定：「經現場勘察，鑑定人認為被告尚未依消保官協議修繕範圍及增加3樓樓梯龜裂處修補完成」等語，有鑑定報告書在卷可憑（見外放鑑定報告書第4頁），益徵被告迄今尚未依約定修繕方式完成系爭房屋之修復。從而，本院綜核上情，堪認原告主張被告迄今尚未依約履行修繕義務乙情，自非無稽。

3.被告雖抗辯其已完成系爭房屋左側外牆裂縫之填補工程，並

陸續進行後續修復作業等語，復提出兩造所簽訂110年7月12日外牆修繕完成無異議書暨修繕後照片等件為證（見本院卷第179至185頁）。觀諸上開無異議書雖記載：「針對羅新增先生（即原告）坐落於新竹縣○○鄉○○路○段0000號的房屋（即系爭房屋）外牆（建興路一段93巷這一側）修繕（打毛、粉刷）已完成，經過屋主羅新增先生與全興工程專案負責人陳冠霖先生一同會勘後無異議，日後不得再要求全興工程賠償修繕」等語，而該無異議書後附照片顯示系爭房屋臨建興路一段93巷一側外牆曾進行填補工程，且該填補工程施工位置亦與前揭系爭房屋現況照片所示外牆平整部分相符，此部分固堪信為真，惟至多僅能證明被告完成系爭房屋臨建興路一段93巷一側外牆已進行裂縫填補此一事實，尚無法證明被告就系爭房屋其餘部分之損害是否亦已完成修復工程。況另參酌前揭鑑定報告書之記載（見外放鑑定報告書第4、5頁），關於系爭房屋牆壁漏水部分，經鑑定「系爭房屋面臨建興路1段93巷之外牆，被告已修復完成…尚可稱已達修復之功效」，惟「系爭房屋另側與鄰房間之磚牆仍有滲漏問題…被告所採修復方法（注射打針防水劑）尚未達防水功能」，另樓梯牆壁裂縫及龜裂部分雖經鑑定被告已以披土方式修繕，然其「施工品質粗糙」且「樓梯牆壁龜裂問題尚未修繕完成」，可見被告縱已完成系爭房屋部分牆面裂縫之填補，惟該等經填補之牆面迄今仍未改善龜裂及漏水之現象，仍難認該等經填補之部分已達依約定修繕方式完成修復之程度，遑論上開鑑定報告書亦認定系爭房屋之1樓地板裂縫、樓上地板裂縫、馬桶搖晃、天花板滲水等項目仍屬於「尚未修繕完成」狀態，益徵被告迄今就系爭房屋並未依約定修繕方式完成修復之事實。此外，被告復未再提出其他證據或說明，足以證明其已依約定修繕方式完成系爭房屋之修復，則被告縱抗辯其已完成系爭房屋部分牆面裂縫之填補云云，仍難據此為被告已依約履行其修繕義務之認定。

4.綜上，兩造既對於系爭房屋成立修繕契約，約定被告應依約

定修繕方式就系爭房屋之前揭損害進行修復，被告自應受該修繕契約約定之拘束履行其修繕義務。惟系爭房屋迄今仍有前揭所述龜裂及漏水等損害尚存，縱被告曾進行系爭房屋部分牆面裂縫之填補工程，仍難認其已依約定修繕方式完成系爭房屋之修復。從而，原告主張被告迄今尚未依約履行其修繕義務，即屬有據，應堪採信。

㈡次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；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，民法第227條定有明文。查本件被告雖曾為系爭房屋部分牆面之裂縫填補工程，惟系爭房屋仍有前揭所述龜裂及漏水等損害存在，足認尚未依約履行其修繕義務，此經本院認定如前，是依上開規定，被告就系爭房屋迄今尚存有前揭損害尚未修復之事實，自應負不完全給付之債務不履行責任，則原告就前揭尚未修復部分，請求被告賠償修繕費用之損害，即屬有據。而關於系爭房屋修繕費用之金額，原告請求被告賠償850,000元，固據其提出工程估價單為證（見本院卷第131、133頁），惟該2紙估價單之金額，合計為515,780元，經本院囑託新竹縣建築師公會就原告所提估價單進行鑑定，認合理之修繕費用為320,000元乙情，有前揭鑑定報告書可參（見外放鑑定報告書第5頁），原告對於上開鑑定結果亦不爭執，此外，原告復未就系爭房屋尚須支出高達850,000元之修復費用等節舉證以實其說。是關於原告請求系爭房屋修繕費用部分，本院認定於320,000元之範圍內，尚屬合理，應予准許；逾此部分之請求，則難認有據，不應准許。

四、綜上所述，原告依109年4月30日協議約定及債務不履行之法律關係，請求被告給付320,000元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決所命被告給付之金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，爰依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌

核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　27　　日

民事第一庭　法　官　蔡欣怡

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　　110　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　謝國聖