

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第386號

原告 張峰銘

訴訟代理人 李晉安律師

複代理人 常家浩

被告 品禾建設有限公司

法定代理人 曾煥琮

訴訟代理人 劉德芳

陳宏兆律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年3月3日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣161,200元，及自民國111年5月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔7%，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但如被告以新臺幣161,200元為原告預供擔保後，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，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第2項分別定有明文。本件原告起訴時，依民法第227條為請求權基礎，聲明請求：「一、被告應給付原告新台幣(下同)2,479,875元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。二、原告願供擔保，請准宣告假執

行。」（見本院卷一第9、15頁）。嗣於民國（下同）111年8月12日言詞辯論期日當庭以言詞追加民法第354、359、360、365條瑕疵擔保責任為請求權基礎（見本院卷一第227頁），並於112年2月17日具狀撤回租金損害之請求部份，而減縮前開訴之聲明第1項本金為1,026,375元（見本院卷一第359頁）。核其追加之請求權基礎，與原起訴請求之事實均，且被告就原告所為上開請求權基礎之追加及訴之聲明之變更，並無異議而為本案言詞辯論，視為同意原告訴之追加及變更，且原告上開所為聲明之變更，亦屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，於法並無不合，程序上應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國（下同）107年5月間向被告承買其所建築之門牌號碼新竹市○區○○○街000號房屋（下稱系爭房屋），並於107年5月7日訂立房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），且於109年11月20日完成交屋。惟原告於交屋後始陸續發現系爭房屋存有如附表所示之瑕疵存在，經原告通知被告修繕，被告雖多次配合進場修繕，惟被告均僅簡單處理、敷衍了事，無從根治瑕疵，致原告迫於無奈阻止被告再為進場並自行雇工修繕，因而支出各項如附表所示合計1,026,375元之費用，該費用自應由被告承擔。另系爭房屋內部所設電梯（下稱系爭電梯）前經中華民國建築物升降暨機械停車設備協會110年10月7日110中建總字第11009086號函（下稱系爭電梯檢測函）及現場檢測結果，明顯存有H型鋼柱無法固定之問題，被告竟遲未依該檢測結果進行補強。又系爭電梯按鈕及壁板前經原告客變，且客變費用已包含於系爭房屋之買賣價金內，並已由被告收訖，嗣竟未依原告之客變內容施作，經原告向電梯業者反應，電梯業者回覆其僅依被告書面指示處理，顯見上開錯裝係被告斯時未正確傳達其意予電梯業者所致，被告自應予賠償原告重新更換系爭電梯按鈕及壁板之費用。又本件鑑定時已無漏水情狀，係因原告

自行加裝採光罩所致，原告雖能接受本件鑑定報告以加裝採光罩費用取代漏水修繕費用之估算方式，然原告自行安裝費用就已高達478,237元，鑑定報告卻僅以65,000元估算加裝採光罩費用，顯然不符一般市場行情。綜上，爰依民法第227、354、359、360、365條之規定，請求法院擇一為有利判決，並聲明：(一)、被告應給付原告1,026,375元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告之答辯：兩造既已就系爭房屋完成交屋驗收，被告亦已於保固期間內依原告之請求，數度就系爭房屋保固範圍內之瑕疵完成修繕完畢，復按本件鑑定報告可知，除3樓廁所目前尚有漏水瑕疵外，系爭房屋已無漏水情狀，當已無原告所稱瑕疵存在，則原告另雇工就其保固範圍外之瑕疵進行修繕，自與被告無涉。至原告要求系爭房屋內部及外牆之地板、牆面、壁磚全數拆除重做防水處理，乃至於加裝採光罩等，均顯已經超出一般保固必要修繕範圍，而不得請求；就系爭電梯之安全結構部分既已取得合法使用許可證，已足認並無原告所稱結構不良問題；原告就系爭電梯面板自行客變所致生之瑕疵損害，依系爭契約之約定，顯不在本件保固範圍內，原告當應自行負擔。又原告所據報價單並非委由法院指定之鑑定人員為之，且亦未詳列瑕疵狀況及各項修繕費用之必要性，是否為本件保固範圍所含括，均屬有疑等語置辯，並聲明：(一)、原告之訴駁回。(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- (一)、兩造就系爭房屋於107年5月7日訂立系爭契約，並於109年11月20日完成交屋（見本院卷一第21-74頁）。
- (二)、系爭房屋之保固書為109年11月20日核發，其上載明系爭房屋之結構保固15年、固定設備及防水之保固為2年（見本院卷一第77頁）。
- (三)、被告於交屋後因原告通知修繕，而於系爭房屋防水保固期間

內（即自119年11月20日至111年11月19日期間），多次派員進入系爭房屋進行漏水瑕疵修繕，嗣因原告認為被告修繕結果未如預期，而拒絕被告再行入內而另自行雇工處理，並於110年12月17日、111年3月11日以律師函通知被告應負修繕及相關賠償責任（見本院卷一第105-111頁）。

(四)、按系爭電梯檢測函所載內容，系爭房屋內電梯已領有建築物升降設備合法使用許可證，許可使用編號為036B046687，惟因無法確認H型鋼柱其原確切固定方式及其與磚牆結合強度是否足夠，而需另請向相關建築師查明確認等語（見本院卷一第133頁）。

四、得心證之理由：

(一)、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第354、360條分別定有明文。次按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104年度台上字第418號判決、103年度台上字第442號判決、103年度台上字第196號判決意旨參照）。而所謂不完全給付，係指債務人雖為給付，惟給付之內容並不符合債務本旨，違反信義與衡平之原則而言。

(二)、查本件原告主張兩造就系爭房屋交屋後始發現如附表所示之瑕疵，雖經被告數度進場修繕後猶未根治等語，並提出系爭房屋交屋結算書及保固書、詳細說明的系爭房屋瑕疵照片及處理過程、律師函及收執、系爭電梯函文與現勘說明書附卷可稽（見本院卷一第75-103、133-151頁），被告則以其於

01 系爭房屋保固期間已數度進場修繕完畢、除三樓廁所漏水外
02 系爭房屋已無瑕疵、系爭電梯並無結構安全問題，及系爭電
03 梯客變並非本件保固範圍內等語置辯，並提出估價單、簽收
04 單、兩造與系爭電梯業者來往電子郵件等件影本在卷可按
05 （見本院卷一第203-239頁、卷二第107-115頁），本件鑑定
06 結果有社團法人新竹縣建築師公會鑑定報告書之鑑定結果、
07 鑑定結論及現場照片隨卷可稽。按此，兩造陳述、所憑證據
08 及本件鑑定結果分列如附表所示。

09 (三)、按鑑定人由受訴法院選任，法院於選任鑑定人前，得命當事
10 人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人者，應從其合意選
11 任之，民事訴訟法第326條第1、2項定有明文。而鑑定為調
12 查證據方法之一種，當事人因裁判上確定事實所需之證據資
13 料而行鑑定時，參照民事訴訟法第376條之1第1項、第326條
14 第2項前段及第270條之1第1項第3款、第3項之規定，得於起
15 訴前證據保全程序或於訴訟進行中，就鑑定人、鑑定範圍、
16 鑑定方法等事項加以合意；此種調查證據方法所定之證據契
17 約，兼有程序法與實體法之雙重效力，具紛爭自主解決之特
18 性及簡化紛爭處理程序之功能。倘其內容無礙於公益，且非
19 屬法院依職權應調查之事項，及不侵害法官對證據評價之自
20 由心證下，並在當事人原有自由處分之權限內，基於私法上
21 契約自由及訴訟法上辯論主義與處分權主義之原則，自應承
22 認其效力，以尊重當事人本於權利主體與程序主體地位合意
23 選擇追求訴訟經濟之程序利益(最高法院102年度台上字第24
24 6號、98年度台上字第1131號)。經查，兩造前就擇定本件鑑
25 定機關及鑑定事項已多次陳述不同意見且屢有攻防而難以合
26 致，致本件訴訟程序因而延宕多時，本院方於衡酌原告所請
27 金額、兩造陳述意見內容、本件囑託鑑定事項所需專業領域
28 與相關鑑定經驗，以及原告建請之其他鑑定機關所函覆本院
29 之資料後，依職權於112年5月16日言詞辯論期日擇定本件鑑
30 定機關及鑑定事項，兩造當庭就此未有意見，此有言詞辯論
31 筆錄附卷可按（見本院卷一第471-473頁），復由原告依上

開裁示結果預納本件鑑定費用、兩造數度協同至現場會勘等情，足認雙方就選任社團法人新竹縣建築師公會為本件鑑定關部分已合意成立，基於尊重專業及誠信原則，若其鑑定結果無違反一般論理法則，法院即應依據該鑑定結果作為認定系爭房屋有無漏水情形、漏水原因、修復方式與所需費用之判斷，原告雖概以各項修復費用鑑定結果顯然過低，請求重新鑑定，惟原告既未就鑑定修復費用、施作工法等項目，提出確切證據證明有錯誤等情形，自無從以其推論之價差，認為本件鑑定修復費用有不當之情。因此，本案以社團法人新竹縣建築師公會之鑑定結果為本件之判斷，應可確定。

(四)、被告雖以本件鑑定時，系爭房屋除3樓廁所漏水外均已無漏水情形，辯稱除上開部份外，其餘瑕疵已於系爭房屋保固期間內修繕完畢，則原告就系爭房屋加裝採光罩之費用，當不得作為本件修復費用而向其請求云云。惟按原告所提其於111年4月至8月間拍攝之系爭房屋瑕疵照片可知（見本院卷一第79-80頁），縱經被告數度經原告通知進場就系爭房屋滲漏水處打針、塗防水漆，系爭房屋窗框側邊仍持續有滲水情狀。而本件鑑定報告結果則略以，系爭房屋4樓前陽台落地門窗因內高外低嵌縫不確實且門框有矽利康老化之現象，故有滲水情形，但經原告自行修復5樓窗框，並於系爭房屋上方加裝採光罩方不致滲水等語（見本件鑑定報告第4頁）。而查上開陽台落地門窗內高外低及嵌縫不確實之缺失，顯為可歸責於被告施作不當所致，且因窗框處嵌縫不確實，方致系爭房屋於交屋後未逾2年即有矽利康老化之現象。況被告於保固期間內即時數度以打針或塗防水漆方法進行修繕，亦無從就系爭房屋滲漏水問題為根本解決，否則原告自無庸另行雇工、耗費鉅資於系爭房屋上方加裝採光罩進行修繕，是被告上開辯詞，自難採認。至原告持其自行裝設採光罩費用478,237元之估價單（見本院卷二第73頁），主張本件鑑定報告所估修復費用顯不符市場行情云云。惟經本院細觀被告所提兩造於111年12月19日至系爭房屋現場會勘拍攝之相片

(見本院卷一第333頁)，可知系爭房屋屋頂上留有預留孔，原告另有加裝掀蓋及鐵皮屋等情。復細觀原告所提上開估價單所載細項，包含：①寬580公分、高190公分、開天深30公分之玻璃屋頂；②正面氣密窗；③兩側固定窗等項，均顯已遠遠超出防止系爭房屋滲漏水之必要性，是所列費用當然與本件鑑定結果存有顯著落差，而原告復未據實提出其他參考資料，或提出確切證據足堪證明本件鑑定結果有何錯誤之處，自無從以其推論之價差，逕認為鑑定修復費用有不當之情。

(五)、復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，有最高法院109年度台上字第123號判決意旨參照。查原告據系爭電梯檢測函主張其內H型鋼柱固定方式與磚牆結合度不足致欠缺安全性云云，惟細觀系爭電梯檢測函所載內容（見本院卷一第133頁），即因無法確認H型鋼柱原確切固定方式及其與磚牆結合強度是否足夠，而需另請建築師查明等語，實並未認定系爭電梯欠缺結構安全性。況系爭電梯確已領有建築物升降設備合法使用許可證乙節，既為兩造所不爭執，當已可據此認定系爭電梯具備結構安全性至明。況參酌本件鑑定報告記載：昇降設備所用導軌支架各樓層均採用以膨脹螺固定於RC牆上，僅四樓五樓各層中間各一處固定在該H型鋼柱上，以分擔部分力量。該處理方式尚無對電梯升降使用造成不便及安全顧慮，惟需留意觀察該H型鋼材是否有年久使用後鬆動疑慮等語（見本件鑑定報告第5頁），已明確表明系爭電梯現無使用上之安全顧慮，復考量電梯為精密儀器，本即應定期維護與檢測，方得長久確保日常使用之安全性，是原告據系爭電梯檢測函及上開說明要求被告補強系爭電梯之結構安全性，實屬無據。原告復以系爭電梯按鈕及壁板未依

其客變內容施作，客變費用已包含於系爭房屋之買賣價金而
由被告收訖，被告自應予賠償其重新更換系爭電梯按鈕及壁
板之費用云云。然由系爭契約第12條第1項第2款約定可知
（見本院卷一第133頁），原告就系爭房屋申請變更設計
（即客變）之範圍以內部隔間及裝修為限，系爭電梯顯非屬
內部隔間及裝修，當不在系爭契約約定原告得申請客變之範
圍內。縱經原告提出兩造間之往來電子郵件截圖（見本院卷
二第95頁），欲佐證原告確曾向被告申請系爭電梯客變，惟
經本院細觀原告所提截圖內容，至多僅足表徵兩造曾就系爭
電梯規格、圖樣進行溝通、被告請求原告儘速確認等情，至
就原告最終客變內容為何、乃至於原告斯時是否已及時並正
確傳達其決定給被告等情，均無從確認，本院自難逕依原告
所提上開事證，採信所言為真。復以原告所提其與電梯業者
間之報價單（見本院卷一第131-132頁），欲佐證其就系爭
電梯之客變內容，惟上開報價單並無任何人之簽章足徵其真
實性，況原告復亦自陳其嗣向電梯業者反應時已為電梯業者
告知不受理，是自當無從證明原告最終客變內容，亦無從佐
證其上開申請變更，確曾經被告傳達且有傳達錯誤等情。另
原告雖稱其就上開客變另有支出費用於系爭房屋之價金內而
已為被告收取，系爭電梯未為客變，當受有損害云云，然查
縱原告確向被告為系爭電梯客變申請、系爭電梯斯時未依其
客變內容裝設等節為真，然原告未曾就其因系爭電梯客變致
增加費用、該客變費用確已給付被告等節，提出具體事證以
實其說，是原告主張系爭電梯按鈕及壁板未依其客變內容施
作，且可歸責於被告，乃至於其因此受有損害云云，均無從
令本院採信。

(六)、從而，原告依民法第227條之規定，請求被告給付161,200
元，及自起訴狀繕本送達翌日即自111年5月13日起（見本院
卷一第173頁）至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利
息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應
予駁回。

五、本件既經原告主張上開請求權由本院擇一判斷對其有利者認定，復系爭房屋漏水之瑕疵為可歸責於被告，已說明如上，原告請求被告依不完全給付負給付遲延之損害賠償為有理由，本件即不再另就物之瑕疵擔保責任相關規定探究。

六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，並酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。至原告敗訴部分，其此部分假執行之聲請則失去依據，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條規定。

中華民國 113 年 3 月 28 日

民事第一庭法官 黃致毅

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，並繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 4 月 1 日

書記官 高嘉彤

附表(兩造之陳述、證據及鑑定報告判斷)

	原告		被告		本件鑑定機關
瑕疵項目	主張	證據	答辯	證據	鑑定報告判斷
(一)1至4樓廁所滲水。	1至4樓廁所滲水，原告已於113年3月28日函請被告修復，被告迄未修復，原告遂於113年4月1日自行僱工修復，費用為458,850元。	瑕疵：證見第99頁報價單，原告3卷91頁報價單證	被告辯稱：被告已於113年3月28日函請原告修復，原告迄未修復，被告遂於113年4月1日自行僱工修復，費用為15,000元。	收據，見被證1，見卷一第2	鑑定現況：尚馬滲，漏與現所從盒無式方：3樓水電情已復用：鑑僅有桶出餘水修費

第十頁

結構不良	定之告補、疑卻強、結慮遲。構，未不然結良被構3、133-151頁。	並證安無佐性具證性體欠。事缺		留意年久鬆動問題。
(四) 電梯按鈕、壁板未依原告客變內容施作。	壁之施費系賣已，電，依不兩議應重用、告容變於買且訖向應全、惟協告是費。鈕原內客含之，收告及覆示，此被原之元按符內惟包地內告原告回指理未是償換梯不變，已房金被經業者告處從，賠更電板客作用爭價由嗣梯業被另造過予新130, 725元	證見第。報：證卷13疵：一頁修單，第132。瑕原3卷91維價原6-1頁	原告與第三人就電梯客變之往來電郵見卷三第115頁， 約，告之不圍爭告三處因所疵由契(一)被變自範系原第商告變瑕應。爭條非客，固且為與原告之不擔系12梯理圍保，梯行協，行生害負按第電處範在內電自人理自致損其	非圍。鑑定範
合計	1, 026, 375元			另整、計項星潔合(30%)各零清費計開計、理計，161, 200元上加修管加後為。