

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度簡上字第148號

上訴人 廣冠建設有限公司

法定代理人 林聖宗

訴訟代理人 陳慶尚律師

劉冠好律師

被上訴人 田秋嬌

訴訟代理人 邱懷祖律師

張婉娟律師

錢采玟

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於民國113年10月11日本
院竹北簡易庭112年度竹東簡字第282號第一審簡易判決提起上
訴，本院於民國114年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文第一項關於命上訴人給付被上訴人逾新臺幣265,317元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上訴人其餘上訴駁回。

四、第一審、第二審（除確定部分外）訴訟費用，由上訴人負擔百分之72，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴意旨略以：被上訴人認上訴人於民國100年出售新竹縣○○鎮○○段○○路00巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）給被上訴人時，未告知污水處理槽（下稱系爭污水處理槽）位置且交付錯誤之平面圖，致被上訴人飽受馬桶阻塞、糞水溢流、無法有效維修之苦，112年3月間為徹底解決問題，乃僱工自屋內打尋至屋外，始查知系爭污水處理槽及維修孔、清

01 潔孔均在屋外，且化糞管破裂，造成損害，因而訴請上訴人
02 給付打尋及維修之費用新臺幣（下同）390,780元及自起訴
03 狀繕本送達翌日起之利息。原判決扣除化糞管修繕之費用
04 後，判令上訴人應給付368,780元及其利息（被上訴人敗訴
05 部分未據上訴，已然確定）。惟查，未按圖施工並非民法第
06 500條規定之工作上瑕疵，亦非民法第354條規定所稱之瑕
07 疵，衡諸社會通念，系爭污水處理槽位置雖與上訴人交付之
08 平面圖所示位置不同，但仍可正常使用，難認屬房屋之居住
09 安全或使用通常效能之減少或滅失，故系爭污水處理槽位置
10 標示錯誤並不屬於不完全給付。再者，即便系爭房屋未按圖
11 施工，上訴人係以契約成立時之現狀交付，仍屬依債務本旨
12 而為給付，尚不構成不完全給付。又上訴人於交屋前數度帶
13 被上訴人或其配偶看屋，系爭污水處理槽就位於大門前，清
14 潔孔、維修孔皆位於系爭污水處理槽正上方，必為肉眼可
15 見，上訴人配偶更因此表示不美觀、想要覆蓋掉等語，可見
16 系爭污水處理槽之位置為被上訴人於交屋前得目視之事項，
17 應納入現況交屋之範疇內。且交屋明細表亦載有提供化糞池
18 生菌發揮分解功能的鼓風機操作時間，可見交屋時已說明鼓
19 風機操作，則系爭污水處理槽位置亦會同時交代。上訴人原
20 本即於系爭污水處理槽正上方留有清潔孔、維修孔，則系爭
21 平面圖是否與實際狀況一致，並非履約必要之點，被上訴人
22 自行遮蓋掉系爭污水處理槽之清潔孔，多年後遺忘位置找尋
23 不著，進而使用外力通管，違反系爭污水處理槽正常清潔使
24 用方法，不可歸責於上訴人。另上訴人找專門人員評估刨除
25 地面、尋找化糞池孔之價格，僅須129,240元，被上訴人支
26 出之維修費用中，打尋化糞管、怪手、移除被上訴人植栽相
27 關之清運廢土、青苔清洗、水電及室內地磚由30公分x30公
28 分之磁磚升等為木紋磚等費用，均不應由上訴人負擔等語。
29 並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
30 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。如受不
31 利益判決，上訴人願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 二、被上訴人答辯：上訴人於交屋時未給付被上訴人正確之建築
02 平面圖，亦未於買賣契約、平面圖上記載系爭污水處理槽之
03 位置已為變更設計，迄今亦未提出變更設計之平面圖及證明
04 於買賣磋商過程中有將系爭污水處理槽變更位置之事告知被
05 上訴人，自屬違反給付義務，而構成不完全給付。倘若系爭
06 污水處理槽之設置位置與建築平面圖不合，上訴人已知悉系
07 爭房屋有設施變動之情，基於誠實信用原則，應如實向被上
08 訴人告知。倘若上訴人於簽約時即交付正確之平面圖，或最
09 遲於被上訴人詢問污水處理槽位置時，能及時告知告知污水
10 處理槽正確位置，被上訴人即可不用大費周章打尋，系爭房
11 屋之屋內地板、裝潢也不會因此破壞，而有不必要之花費或
12 損害。被上訴人否認系爭房屋交屋時，上訴人於系爭污水處
13 理槽正上方留有明顯可見之清潔孔、維修孔，且其於提供交
14 付明細表時，亦未特別告知鼓風機之作用及與污水處理槽之
15 關係，更否認有自行蓋掉上訴人留設之清潔孔、維修孔等
16 語。並聲明：上訴駁回。

17 三、得心證之理由：

18 (一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
19 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲延
20 者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條
21 第1項、第231條第1項分別定有明文。次按契約成立生效
22 後，債務人除負有主給付義務與從給付義務外，尚有附隨義
23 務。主給付義務，係指基於債之關係所固有、必備，並能決
24 定債之關係類型之基本義務，從給付義務係指為準備、確
25 定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之義務，附
26 隨義務則非給付義務，係為履行給付義務或保護債權人人身
27 或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，
28 包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益（輔助功
29 能），或為維護他方當事人生命或財產上利益（保護功
30 能）。此項義務雖非主給付義務，債權人無強制債務人履行
31 之權利，但倘因可歸責於債務人之事由而未盡此項義務，致

01 債權人受有損害時，債務人應負民法第227條第1項不完全給
02 付債務不履行之責任（最高法院112年度台上字第2370號、1
03 10年度台上字第2728號、106年度台上字第466號、101年度
04 台上字第2098號民事判決意旨參照）。所謂不為完全之給
05 付，屬積極的債務違反，即因可歸責於己之事由提出不符合
06 債務本旨之給付，無論其給付之瑕疵係存在於契約成立前或
07 成立後，均應有前開不完全給付規定之適用（最高法院94年
08 度台上字第1112號判決意旨參照）。被上訴人主張系爭污水
09 處理槽係位於系爭房屋之屋前空地下，與系爭平面圖標示污
10 水處理槽係位於「停車空間和法定車位」下不符，上訴人未
11 交付正確之系爭房屋平面配置圖或告知系爭污水處理槽之正
12 確位置，以供被上訴人據以修繕系爭污水處理槽，造成被上
13 訴人受有支出自屋內打尋至屋外、修理及復原等費用之損
14 害，被上訴人不爭執系爭污水處理槽與其交付之系爭平面圖
15 所示不符，然否認應就上訴人所受損害負不完全給付之責。

16 (二)按本法所稱建築物設備，為敷設於建築物之電力、電信、煤
17 氣、給水、污水、排水、空氣調節、昇降、消防、消雷、防
18 空避難、污物處理及保護民眾隱私權等設備；起造人應依照
19 核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計
20 時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不
21 增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣
22 工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗，建築法第10條、
23 第39條分別定有明文。上訴人為專業之建商，應知悉污水處
24 理設備屬建築物設備，其興工前或施工中之位置如有變更，
25 即應依建築法相關規定辦理變更設計，又上訴人亦為系爭房
26 屋之起造人，理應持有污水處理槽變更位置後之平面圖可供
27 參酌。上訴人於系爭契約檢附系爭平面圖，基於誠信原則，
28 自有交付正確之平面配置圖之契約附隨義務，無待兩造特別
29 約定。100年間銷售系爭房屋之證人葉子榛於本院審理時證
30 稱：「平面圖上並未標示化糞池的位置，是因施工前規劃前
31 就已經畫好的圖，化糞池可以放在外面我們就不會放在裡

01 面，故施工時因為被告這間土地坪數比較大，所以將其調整
02 到前院的空地上，圖面就沒有標示，仍以施工前的圖面交付
03 給被上訴人，因如果肉眼可以看到，我們不會特別做修改」
04 等語（見本院卷第182頁），果若上訴人確實知悉系爭污水
05 處理槽之位置已變更至系爭房屋庭院，衡諸常情，上訴人自
06 會提供正確之平面配置圖，或於系爭平面圖上記載變更設計
07 之部分，然上訴人竟捨此不為，於明知變更之情形下，交付
08 與實況不符之系爭平面圖予被上訴人，且自原審迄今均未提
09 出正確之平面配置圖，自屬未履行附隨義務之債務不履行之
10 情形，而應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責
11 任。

12 (三)上訴人主張交屋時清潔孔、維修孔皆位於系爭污水處理槽上
13 方，被上訴人目視即得知悉系爭污水處理槽之位置，係被上
14 訴人配偶重新鋪設抵石子時自行掩蓋洞口，導致被上訴人無
15 法找到系爭污水處理槽云云，惟上訴人提出之照片模糊不
16 清，尚難據以辨識是否為清潔孔、維修孔（見本院卷第127
17 頁、上證13），上訴人主張交屋時清潔孔、維修孔皆明顯可
18 見，已乏所據。又上訴人僅以系爭房屋之大門重新施作、與
19 隔壁住戶之抵石子顏色不同之Google街景照片（見本院卷第
20 131頁），逕行推論被上訴人之配偶自行覆蓋清潔孔，亦難
21 採信。而證人葉子榛於本院審理時證稱：「（法官問：證人
22 有無告訴被上訴人夫婦，系爭房屋清潔孔是在門前？）當時
23 我們是成屋買賣，化糞池上方一定會留清潔孔跟維修孔，進
24 出的時候一定可以看的到，且當時交屋明細表上也有鼓風
25 機，這可以提升化糞池的功能，加速糞便分解，全區17戶均
26 有鼓風機，亦有化糞池。因為用肉眼可以看到，應該不用特
27 別說明，這屬於標準設備，17戶是每戶開門都可以看得到的
28 地方，我沒有特別告知這件事情，當時不用特別介紹這部分
29 是因肉眼都可以看到」等語（見本院卷第182頁），證人葉
30 子榛既稱並未特別告知被上訴人夫婦系爭污水處理槽清潔
31 孔、維修孔位置，上訴人主張交屋前即已告知系爭污水處理

01 槽之位置，難認有據。上訴人復以交屋明細表為證，主張交
02 屋時有向被上訴人解釋鼓風機之作用，顯然亦有說明系爭污
03 水處理槽本體及維修孔、清潔孔之位置云云，觀諸交屋明細
04 表，注意事項雖有記載鼓風機之開啟時間，然鼓風機並非須
05 於知悉系爭污水處理槽位置之前提下始能操作，無從憑此認
06 定上訴人於說明鼓風機之操作之時，亦已告知系爭污水處理
07 槽之位置。

08 (四)證人葉子榛復證稱：「(法官問：被上訴人反應問題後，證
09 人是否先要被上訴人看平面圖?)因為一開始反應馬桶阻
10 塞，我們會先建議他們先通管，過了7、8年我真的無法確定
11 位置在哪裡，只能跟他們說先用平面圖找找看，因為被上訴
12 人的家人已經改過了，現在再問我，被上訴人是因為知道家
13 人有改裝，所以才會自行先找尋。(上訴人訴訟代理人問：
14 看屋或點交時，被上訴人或其家人有無與你談論到化糞池的
15 位置?)交屋時，她先生有提到化糞池的孔在門口不好看，
16 他要改掉。(上訴人訴訟代理人問：你聽到他說想要改掉，
17 你如何回應?)當時還沒有下水道的公共管，聽到他說要改
18 掉的時候，我問他以後收水肥的時候怎麼辦，他沒有回答我
19 這個問題。當時100年當時的透天，有獨立的化糞池，這是
20 標準配備一定要點交，當時竹東正在推廣公共管，我才會回
21 答如果蓋掉的話，抽水肥的話怎麼辦，被上訴人告知有問題
22 的時候，已經過了這麼多年，我也不太清楚，我們公司蓋的
23 房子很多，我經手這麼多透天，無法確定正確的位置，如果
24 沒有蓋掉的話，就是在地面上可以看到。(被上訴人訴訟代
25 理人問：如果蓋掉的話，會在原地還是會移到別處?)會在
26 原地。(被上訴人訴訟代理人問：既然你知道是在原地蓋
27 掉，為何被上訴人跟你反應廁所不通時，你沒有想到要跟她
28 說孔及化糞池就是在門口?)原地蓋掉，肉眼看不到，我也
29 不知道在哪個位置，如果沒有蓋掉，肉眼就看得得到。(被上
30 訴人訴訟代理人問：你沒有告訴他確切位置，但也沒有告知
31 在門口?)因經過這麼多年，我不記得。我只有記得她先生

01 說在門口不好看」等語（見本院卷第184至186頁），證人葉
02 子榛既對於被上訴人之配偶曾提及欲修改門口化糞池洞口一
03 事印象深刻，自應會記得系爭污水處理槽之位置在門口庭院
04 處，何以被上訴人向其反應發生堵塞情形時，證人葉子榛仍
05 要被上訴人以系爭平面圖尋找系爭污水處理槽，而未告知系
06 爭污水處理槽之位置在門口庭院處？顯見證人葉子榛所述前
07 後矛盾，無從憑採。此外，如葉子榛所證上訴人將系爭污水
08 處理槽設於戶外，留有清潔孔、維修孔於庭院，且曾聽到被
09 上訴人先生表示孔蓋不美觀將予以掩蓋等情為真，亦應可推
10 知被上訴人及其夫不知庭院中以不銹鋼蓋蓋住者為污水處理
11 槽維修孔、清潔孔，否則被上訴人及其家人豈有因美觀問題
12 即置污水處理處理槽之維修、清潔於不顧，任意掩蓋之理？
13 上訴人之員工於聽聞被上訴人或其家人有意遮掩維修孔、清
14 潔孔時，自應明確告知庭院孔蓋為污水處理槽之清潔孔、維
15 修孔，不得掩埋，並交付標有正確污水處理槽位置之平面圖
16 或於交屋明細表註明污水處理槽已改設於室外，方屬盡契約
17 之附隨義務。上訴人未盡此附隨義務，縱使被上訴人之夫果
18 如葉子榛所證，自行僱工將庭院中之清潔孔、維修孔遮掩，
19 亦難認應由不知情之被上訴人或其家人自負其責。

20 (五)上訴人另援引台北地院101年度建字第27號民事判決、台南
21 地院110年度簡上字第72號民事判決，抗辯污水處理槽位置
22 與系爭平面圖不符，並非民法第500條規定之工作上瑕疵，
23 亦非民法第354條規定所稱之瑕疵云云，惟前揭判決均為各
24 別法院對個案所為之認定，所涉請求權基礎、原因事實均與
25 本件情形有間，自無從比附援引。況本件所爭執者，係上訴
26 人有無交付正確之平面配置圖或告知系爭污水處理槽確切之
27 位置，並非系爭污水處理槽之位置是否為瑕疵，上訴人執他
28 案民事判決抗辯污水處理槽位置與系爭平面圖不符，並非不
29 完全給付，要無可採。

30 (六)上訴人不爭執被上訴人提出之報價單（原審卷宗第83頁）中
31 項目2、7、10地板鋪磁磚部分，就其他項目為爭執，茲認定

- 01 如次：
- 02 1.上訴人認報價單項目1、7為重覆，然兩造均不爭執被上訴人
- 03 為找尋系爭污水處理槽，自室內1樓馬桶處開挖，循化糞管
- 04 一路打尋至庭院，故打除之地板共有室內、室外兩處，項目
- 05 1之打除與清除，應是指室內部分，項目7則是庭院地板打
- 06 除，兩者並未重覆。
- 07 2.項目3地板鋪木紋磚部分，兩造均不爭執被上訴人施工打除
- 08 前，系爭房屋1樓之室內地板為30公分x30公分之地磚，被上
- 09 訴人此次施工，將室內地板改為價格較高之木紋磚，此項木
- 10 紋磚之費用，自不應由上訴人負擔。本院認系爭房屋室內鋪
- 11 設木紋地磚地板之面積為48m²，與室外鋪設地磚面積12m²，
- 12 合計為60m²，約為18.15坪，應均以30公分x30公分地磚鋪設
- 13 之費用計算，亦即被上訴人所提報價單項目3及項目10之地
- 14 板鋪設磁磚合計18坪部分，應依上訴人所提上證14估價單項
- 15 目2所示18坪地磚施工費用32,400元、項目3益膠泥費用16,5
- 16 00元、項目4地磚30公分x30公分之地磚35,640元，合計84,5
- 17 40元計之，方屬合理。
- 18 3.項目4打尋化糞管及項目5怪手、項目6清運廢土（怪手挖出
- 19 之廢土）均屬為尋得系爭污水處理槽以徹底解決問題之費
- 20 用，應屬必要費用。項目8混凝土回填、項目9鐵焊網、項次
- 21 13水電等項，則為開挖完成後回復原狀之費用，核均屬合理
- 22 支出。上訴人稱上述項目與本案無關，尚非可採。
- 23 4.項目10後半之清除地面廢土、項目11青苔清洗，均係被上訴
- 24 人於庭院種植植栽，移除時所留廢土、青苔之清除費用，該
- 25 等費用與尋找系爭污水處理槽並無直接關連，不應由上訴人
- 26 負擔。項目12處理切換化糞管部分，業經原審駁回，被上訴
- 27 人就此亦未爭執，自非屬上訴人應賠償之費用。
- 28 5.據此計算，被上訴人得請求上訴人賠償之費用為：(1)報價單
- 29 項目1打除與清除30,000元、項目2廢料清運16,000元、項目
- 30 3與項目10前半合計之地磚鋪設84,540元、項目4打尋化糞管
- 31 6,000元、項目5怪手6,000元、項目6清運廢土4,000元、項

01 目7庭院地板打除6,000元、項目8混凝土回填10,000元、項
02 目9鐵焊網1,000元、項目13水電12,000元，合計175,540
03 元，加計5%營業稅，合計為184,317元。(2)兩造不爭執之聲
04 旺工程行收據所載81,000元（參原審卷第87頁）。上述(1)、
05 (2)合計為265,317元（計算式：184,317+81,000=265,31
06 7）。

07 (七)從而，上訴人未履行交付正確之平面配置圖之附隨義務，係
08 屬瑕疵給付，被上訴人因無法得知爭污水處理槽之正確位
09 置，僅得依系爭平面圖開挖破壞地板找尋，受有打尋及修復
10 費用265,317元之損害。被上訴人依民法第227條第1項、第2
11 31條規定，請求上訴人給付，於上訴人應給付被上訴人265,
12 317元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年11月14日起至清償
13 日止按年息百分之5計算利息之範圍內，自屬有據，逾此部
14 分之請求，則乏依據。

15 四、綜上所述，原審逾上開應予准許部分為上訴人敗訴之判決，
16 並為假執行之宣告，尚有未合，上訴人上訴意旨指摘原判決
17 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決
18 此部分廢棄，改判如主文第二項所示。至於上開應予准許部
19 分，原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤；上訴人上訴意旨
20 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
21 回此部分上訴。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
23 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
24 論列，附此敘明。

25 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
26 訟法第436條第2項、第449條第1項、第450條、第79條，判
27 決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 8 月 8 日
29 民事第一庭 審判長 法官 蔡孟芳
30 法官 楊明箴

法官 林麗玉

01
02 以上正本係照原本作成。

03 本判決不得上訴。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 8 日

書記官 白瑋伶

05