臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2757號

原　　告　郭珍秀
訴訟代理人　周仲鼎律師
複　代理人　繆昕翰律師
被　　告　寶鴻建設實業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳明仁
訴訟代理人　洪嘉鴻律師
複　代理人　陳逸律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣38萬2,466元，及自民國108年9月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之38，餘由被告負擔。

本判決第一項得假執行，被告以新臺幣38萬2,466元供擔保後得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國105年8月3日向被告公司購買門牌號碼臺中市○區○○○路000號11樓之3建物（下稱系爭房屋）及臺中市○區○○段00000○00000地號土地應有部分（下稱系爭土地），雙方並簽有房屋、土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣總價金共新臺幣（下同）875萬元。嗣系爭房屋於同年3月29日辦理過戶完畢，並於106年4月6日完成交屋。在交屋前，兩造曾於106年3月1日驗屋，發現系爭房屋廚房牆面存有裂縫，對此被告曾於106年3月4日以油漆批補。然原告在入住後，發現前開所述裂縫開始滲水且甚為嚴重，甚至有壁癌之情形，原告則於106年7月31日

填載工程修繕單報請被告修繕處理，然經被告多次派人修繕批土重漆油漆並施打止水針，皆未見效。因系爭房屋於交屋前即因牆面破損而有嚴重之漏水瑕疵，原告得請求被告賠償瑕疵修復費用50萬元、交易性貶值費用50萬元、家具搬移費2萬元、重刷油漆費用5千元，爰依民法第227條第1項、第213條第1、3項及第215條、第354條、第359條規定對被告提起本件民事損害賠償訴訟。關於鑑定結果，依大中不動產估價師鑑定意見，本件瑕疵修補費用45萬元合理，7萬8,414元是交易性貶值費用；臺中市結構工程技師公會鑑定認為保守估計最低修繕費用為29萬8,552元，故應以大中不動產估價師所採45萬元較為合理，並聲明：1.被告應給付原告102萬5千元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年9月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依大中不動產估價師事務所估價報告書，其所稱之交易價值指修復成本及汙名價值總和，然修復成本屬維修費用之範圍而與臺中結構技師公會鑑定範圍重複，僅評估意見所稱之汙名價損方屬交易性貶值，是原告就系爭房屋之交易性貶值損害至多僅得請求7萬8,414元；又依臺中市結構技師公會鑑定報告書，原告就修復瑕疵之費用至多僅得請求29萬8,552元。而家具搬移費2萬元、重刷油漆之費用5千元，應與系爭廚房裂縫滲水並無因果關係。（三）並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）兩造間於105年8月3日簽立系爭契約，嗣因系爭房屋廚房牆面裂縫滲水，原告通知被告修繕後，仍存有裂縫滲水瑕疵，此為兩造所不爭執。是本件爭點厥為：系爭房屋廚房牆面裂縫瑕疵之瑕疵修復費用金額及交易性貶值費用金額為何？家具搬移費用2萬元及重刷油漆費用5千元與系爭房屋廚房牆面裂縫瑕疵是否具因果關係？

（二）經查：

1.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；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。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第227條第1項、第213條第1、3項分別定有明文。查，就系爭房屋廚房牆面裂縫瑕疵之瑕疵修復費用金額以多少為合理，經送臺中市結構工程技師公會鑑定，其結果認：為一勞永逸，建議重新施作防水工程於外牆，保守估計約需新臺幣29萬8,552元整等情（見臺中市結構工程技師公會鑑定報告書第7頁），對此結果，被告認屬合理可採（見本院卷二第121頁），原告則認為應以另送之大中不動產估價師聯合事務所估價報告書所載之45萬元（見大中不動產估價師聯合事務所估價報告書第73頁）為合理，然查，大中不動產估價師聯合事務所並非結構工程專業，相關鑑定房屋修繕相關之學識素養是否充足，未於估價報告書中呈現，容有疑問，且上開估價報告書所得之瑕疵修復費用45萬元之結論，依報告書所載亦係以訪價而得（見大中不動產估價師聯合事務所估價報告書第73頁），並非實際對系爭房屋之廚房牆面裂縫瑕疵為鑑定；反觀臺中市結構工程技師公會鑑定報告書，能就細部金額一一列出（見臺中市結構工程技師公會鑑定報告書第A-35頁）。基上，上開不動產估價師估價報告書中所載之瑕疵修復費用45萬元即經被告否認，大中不動產估價師聯合事務所又未見有結構工程專業，本院認仍以臺中市結構工程技師公會鑑定所認之29萬8,552元為合理。至於原告此部分請求超過上開金額部分，原告未再舉證以實其說，自無可採。是原告此部分修復費用之請求，依上開法文及所認定之事實，應以29萬8,552元為可採。

2.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條、第359條分別定有明文。查，關於系爭房屋因上開漏水問題，其交易性貶值費用金額為何，經送大中不動產估價師聯合事務所鑑定，其結果認：交易價值減損數額為7萬8,414元等語（見大中不動產估價師聯合事務所估價報告書第73頁），對此結果，被告亦認原告系爭房屋因漏水所致交易性貶值數額為7萬8,414元等語（見本院卷二第113、121頁），原告亦未否認此部分鑑定之結果（見本院卷二第120頁），則此部分之金額，尚屬可認。至於原告此部分請求超過上開金額部分，原告未再舉證以實其說，自無可採。是此部分因房屋漏水減少其價值之瑕疵，原告請求減少之價金，依上開法文及所認定之事實，應以7萬8,414元為可採。

3. 當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。查：⑴原告另主張因家具搬移花費2萬元、重刷油漆花費5千元，請求被告給付等語，被告否認上情，要求原告提出單據（見本院卷一第177頁），對此原告於110年12月28日具狀提出家具搬移費2萬元之單據，重刷油漆部分之單據則未提出，並陳稱：因漏水牆面尚未修繕，得將來一併進行粉刷等語（見本院卷二第104頁），則關於重刷油漆花費5千元難認原告有舉證以實其說，數額上自難憑採，然就系爭房屋上開漏水之處置，原告確實有重刷油漆之需求，而有損害發生，惟無法證明其數額，本院審酌一般粉刷油漆之行情，及卷內相關

跡證，依上揭法文，認原告此部分之請求，應以2,500元為適當。⑵另就原告所提出家具搬移費2萬元之單據（見本院卷二第109頁），被告否認此一單據為當初搬家時之支出，否認因果關係（見本院卷二第120頁），原告主張可依原證4照片（見本院卷一第9、10頁）證明確有搬移冰箱及玻璃櫥櫃之需求，惟被告仍否認金額（見本院卷二第120頁），本院酌審就原告所提家具搬移費2萬元之單據確實僅載搬運貨2萬元，未明列工作明細，可認原告就此部分關連性及金額是否實在之證明，確屬不足，然就系爭房屋上開漏水之處置，原告確實有搬運家俱（至少有搬移冰箱及玻璃櫥櫃之需求）之損害發生，惟無法證明其數額，本院審酌一般搬運家俱之行情，依現有證明，本件應僅有於室內暫時移轉之情形，依上揭法文，認原告此部分之請求，應以3,000元為適當，超過部分，難認有理由。

（三）綜上所述，原告依民法民法第227條第1項、第213條第1、3項、第354條、第359條規定，請求被告給付38萬2,466元（計算式：298552+78414+2500+3000=382466），為有理由，應判命被告給付。原告之請求超出部分，其訴為無理由，應予駁回。

（四）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，民法第229條第1項及第2項定有明文。又遲延之債務，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，但約定利率較高者，仍從其約定利率，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項及第203條亦有明文。本件原告對被告之前開債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，且本件起訴狀繕本於108年9月12日送達被告，有送

達證書可參（見本院卷一第127頁）。從而，原告就本件遲延利息部分，請求被告應給付自起訴狀繕本送達被告翌日即108年9月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

四、本件所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款之規定，依職權為假執行之宣告，原告就此部分所為供擔保假執行之聲請，僅在促使本院發動職權，無庸另為准駁之裁判。本院並依被告之聲請酌定相當之擔保金額，准被告供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、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79條、第389條第1項第5款、第392條第2項之規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　26　　日

民事第一庭　　法　官　王詩銘

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（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　111　　年　　1　　月　　26　　日

書記官　林玟君