

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1922號

原告 陳聖均

訴訟代理人 葉耀中律師

複代理人 張翊宸律師

林俊甫律師

被告 築科建設股份有限公司

法定代理人 黃舜蘭

訴訟代理人 郭武陽

廖炎秋

被告 吳寬志

共同

訴訟代理人 謝佳伯律師

複代理人 林詩涵律師(113.7.8解任)

黃宗哲律師(113.3.12解任)

劉世翰律師(113.9.26解任)

倪立晏律師

蔡婷宇律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告築科建設股份有限公司應給付原告新臺幣810,584元，及自民國111年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告吳寬志應給付原告新臺幣810,584元，及自民國111年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

四、原告其餘之訴駁回。

01 五、訴訟費用由被告負擔68%，餘由原告負擔。

02 六、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣270,000元供擔保後，
03 得假執行；但如被告各以新臺幣810,584元為原告預供擔
04 保，得免為假執行。

05 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序方面

08 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
09 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
10 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：「被告
11 應連帶給付原告新臺幣（下同）1,000,000元，及自起訴狀
12 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
13 息」，聲明迭經變更，最終於民國113年6月20日當庭將聲明
14 更正為：「(一)被告築科建設股份有限公司（下稱築科公司）
15 應給付原告1,197,251元，及其中1,000,000元自起訴狀繕本
16 送達翌日起，其餘197,251元自民事變更聲明暨準備二狀繕
17 本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利
18 息。(二)被告吳寬志應給付原告1,197,251元，及其中1,000,0
19 00元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘197,251元自民事變更
20 聲明暨準備二狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年
21 利率5%計算之利息。(三)前二項所命給付，如任一被告為給
22 付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任」（見本院
23 卷二第148頁），其請求金額擴張部分為聲明擴張，聲明被
24 告負連帶責任變更為負不真正連帶責任部分為聲明減縮，均
25 核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，符合上揭規定，應予
26 准許。

27 貳、實體方面

28 一、原告主張：

29 (一)兩造於108年7月16日簽訂「藍鵲嘉德堡房屋及土地預定買賣
30 契約書」（下稱系爭買賣契約），約定原告以總價3200萬元
31 向被告築科公司及被告吳寬志購買藍鵲嘉德堡社區B10+11房

01 屋（門牌號碼：臺中市○○區○○路000巷00號，下稱系爭
02 房屋），及臺中市○○區○○段000000○000000地號土地
03 （即系爭房屋坐落土地，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系
04 爭房地），以上房屋價金1440萬元、土地價金1760萬元，系
05 爭房地已於110年7月8日交付予原告。

06 (二)原告於交屋後不久便發現系爭房屋有多處滲漏水，於110年8
07 月8日以通訊軟體LINE向被告築科公司反應，並催告其應於
08 一週內重新處理防水，又經於110年10月14日、110年12月29
09 日、111年1月14日多次反應，均遭被告築科公司敷衍，僅委
10 由第三人港洲營造股份有限公司重新粉刷油漆，後雖曾於11
11 0年12月29日派工抓漏，並於111年1月11日進行注射改善工
12 程，然其後每逢下雨系爭房屋之三樓房間及神明廳仍會滲漏
13 水。

14 (三)系爭房屋於完成時即有滲漏水情形，致系爭房屋不具備通常
15 效用及品質，更大幅減損交易價值，具有物之瑕疵，被告築
16 科公司應負物之瑕疵擔保責任。原告依民法第359條規定請
17 求減少價金，經鑑定減少價金之數額為1,197,251元，被告
18 築科公司受領此金額之法律上原因已不存在，應負不當得利
19 返還之責。

20 (四)兩造於系爭買賣契約第12條第1項約定「本契約房屋自賣方
21 通知交屋後60天起算保固...防水五年」，屬於對系爭房屋
22 無漏水瑕疵之品質保證，系爭房屋卻有多處滲漏水，缺少被
23 告築科公司保證之品質，應負債務不履行損害賠償責任，原
24 告依民法第360條、第227條第1項準用給付遲延規定，請求
25 被告築科公司賠償修補費用539,984元，依民法第360條、第
26 227條第1項準用給付不能規定，請求被告築科公司賠償交易
27 價值減損270,600元。又因系爭房屋有上開漏水瑕疵，導致
28 原告無法使用系爭房屋，卻仍須繳納系爭房屋111年至113年
29 之管理費共311,190元，屬於加害給付，依民法第360條、第
30 227條第2項規定，請求被告築科公司負損害賠償責任。

31 (五)系爭買賣契約第19條第1項約定「房屋預定買賣契約書與土

01 地預定買賣契約書有不可分之併存關係，故雙方亦同意對土
02 地預定買賣契約書所規定之義務亦應負履行責任，一方對任
03 一契約違約時，視為兩契約全部違約」、土地買賣預定契約
04 書第10條第4項約定「本契約與買方與被告築科公司簽訂之
05 房屋預定買賣契約書具有不可分之連帶關係，兩件契約互相
06 關聯。一方對任一契約違約時，視為兩契約全部違約」，被
07 告築科公司違約情形如上所述，被告吳寬志亦視為違約，應
08 依上開規定與被告築科公司負不真正連帶賠償責任。

09 (六)爰依之民法第179條、第227條第1項準用給付遲延、給付不
10 能規定、第227條第2項法律關係提起本件訴訟（請求權競合
11 請法院擇一為有利判決）。並聲明：1.被告築科公司應給付
12 原告1,197,251元，及其中1,000,000元自起訴狀繕本送達翌
13 日起，其餘197,251元自民事變更聲明暨準備二狀繕本送達
14 之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.
15 被告吳寬志應給付原告1,197,251元，及其中1,000,000元自
16 起訴狀繕本送達翌日起，其餘197,251元自民事變更聲明暨
17 準備二狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率
18 5%計算之利息。3.前二項所命給付，如任一被告為給付
19 時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。4.願供擔
20 保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)被告於110年7月8日將系爭房地點交予原告，斯時被告築科
23 公司與原告授權之陳碧雲依系爭買賣契約第11條第1項約定
24 進行驗收，驗收過程中原告並未反應系爭房屋有漏水瑕疵。
25 且原告於交屋證明單上同意「本人（即原告）同意依現況無
26 條件交屋，交屋日起由本人（即原告）保管使用、負維修責
27 任，絕無異議」，足認雙方均同意系爭房屋之現況，原告亦
28 願對其負保管使用、維修之責，雙方即已以特約免除被告關
29 於物之瑕疵擔保責任，不得再向被告主張應負物之瑕疵擔保
30 義務。

31 (二)縱認系爭房屋存在漏水瑕疵，原告於110年8月8日即以LINE

01 向被告築科公司反應漏水情事，其卻於111年6月16日始提起
02 本件訴訟主張減少價金，其減少價金之形成權已罹於民法第
03 365條第1項之除斥期間。保固責任並非保證品質，並無民法
04 第360條規定之適用。再民法第359條減少價金形成權與第36
05 0條損害賠償請求權為法定選擇之債，原告僅得擇一行使，
06 被告爰依民法第210條第2項規定，催告原告行使選擇權，否
07 則選擇權即移為被告所有。

08 (三)原告主張系爭房屋於買賣契約成立前已發生瑕疵，被告築科
09 公司應負不完全給付之債務不履行責任，惟系爭房屋係買賣
10 契約成立後所建築，契約成立前不可能存在瑕疵，再該項瑕
11 疵亦非可歸責於被告築科公司所致。即令存在漏水情事，此
12 為可補正之瑕疵給付，原告僅於催告被告築科公司補正瑕疵
13 期滿未果時始得準用給付遲延相關規定求償。被告築科公司
14 亦已提出防水處理之處置方案而未為原告所接受，被告築科
15 公司並無給付遲延責任。

16 (四)再退步言，縱認被告本件應負損害賠償責任，被告築科公司
17 前已於110年12月29日親赴系爭房屋現場進行120小時滲水測
18 試，當時並未有滲水情形。被告復於111年1月11日施作注射
19 改善修補工程後，111年1月27日被告築科公司董事長更赴現
20 場親自與原告協調，提出高壓灌注防水工法處置方案，惟遭
21 原告拒絕，於是時起原告不再讓被告築科公司進入系爭房屋
22 進行防水改善工程。原告阻止被告築科公司進入系爭房屋進
23 行滲漏水改善工程，致系爭房屋滲漏水瑕疵持續擴大，依民
24 法第217條第1項規定，應減輕被告之損害賠償責任等語，資
25 為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願
26 供擔保，請准宣告免為假執行。

27 三、得心證之理由

28 (一)原告主張其與被告簽訂系爭買賣契約，約定購買系爭房地，
29 被告並於110年7月8日將系爭房地交付予原告等情，據其提
30 出系爭買賣契約為證（見本院卷一第19-47頁），復為被告
31 所不爭執，堪信為真。

01 (二)系爭房屋是否存有漏水瑕疵：

02 1.本院依原告聲請，囑託臺中市土木技師公會鑑定：「1.系爭
03 房屋是否曾施作漏水修繕工程？施作位置為何？2.系爭房屋
04 於鑑定時是否有漏水情形？漏水情形發生位置分別為何？漏
05 水原因為何？」等情，此部分鑑定過程略以：鑑定人於112
06 年6月8日進行現場會勘，會同兩造共同勘察原告所提出之滲
07 漏水位置並進行現場拍照記錄、比對漏水點位置並繪製圖
08 說。3樓頂板及4樓頂板積水作業前，於上午11時30分先以紅
09 外線熱影像儀攝影檢測及水分計檢測，檢測完成後，密封3
10 樓頂板及4樓頂板落水頭，於下午12時30分開始積水，積水
11 後於當日下午約14時30分、16時30分，及112年6月9日至12
12 日進行現場會勘、積水檢測法、漏水點紅外線熱影像儀攝
13 影、漏水點水分計檢測等進行現場鑑定拍照、比對漏水點位
14 置並繪製圖說。另於112年6月12日至16日進行現場落水頭灌
15 水試驗，使用定時器定時出水，併落水頭密封處打開讓水可
16 流入，比對漏水點並繪製圖說。另於112年6月19日至21日、
17 30日、7月29日、8月18日、9月5日、9月7日、11月8日，進
18 行現場會勘，於下過雨後至標的物進行滲漏狀況調查及紀
19 錄。另於112年7月14日做落水頭試驗，於疑似滲漏水位置四
20 周樓板落水頭始用氣球於館內塞住，落水頭四周積水並於11
21 2年7月18日現場觀測結果。

22 2.鑑定結果略以：鑑定人經由約6個月現場勘查及試驗結果，
23 就系爭房屋3樓平頂及4樓平頂，比對研判有漏水之現象，研
24 判漏水原因為防水失效，此有社團法人臺中市土木技師公會
25 111中土鑑發字第602-11號鑑定報告書在卷可憑。鑑定人依
26 其專業知識及經驗，於6個月之期間內，反覆現場勘查及試
27 驗，鑑定結果應堪採信，足認系爭房屋確實有上開漏水情
28 形。房屋漏水顯然欠缺一般房屋之效用，具有瑕疵無訛。

29 3.被告辯稱兩造已特約免除被告物之瑕疵擔保責任，惟依被告
30 提出之交屋證明單（見本院卷一第219頁），其上固記載
31 「本人（即原告）同意依現況無條件交屋，交屋日起由本人

（即原告）保管使用、負維修責任，絕無異議」等語，然此僅係記載被告交屋予原告時之狀況，並無約定免除被告物之瑕疵擔保責任，被告此部分答辯不可採。從而，系爭房屋確有上開漏水之瑕疵。

(三)原告依民法第359條規定減少價金並無理由：

1.按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅，民法第365條第1項定有明文。次按民法第365條第1項規定之請求減少價金，實係主張減少價金，不以出賣人承諾為必要，與同法條項定解除契約之性質同屬形成權，該條項於二者所規定之六個月行使期間，皆為無時效性質之法定期間，不發生中斷問題，惟買受人於該六個月內行使後所生之效果權利，即可於普通時效期間內繼續存在（最高法院72年度台上字第4694號判決意旨參照）。

2.經查，原告主張其於110年8月8日通知被告築科公司系爭房屋漏水之情形，並提出LINE對話紀錄為證（見本院卷一第57頁），足認當時原告已依民法第356條規定通知被告築科公司系爭房屋之瑕疵，依前揭規定，應自110年8月8日起算民法第359條減少價金形成權之除斥期間。復參原告提出其與被告築科公司協商系爭房屋如何修繕之LINE對話紀錄，原告僅提及進入訴訟程序後由法院判定修繕損失及相關賠償（見本院卷一第86頁），並未提及原告請求減少價金，至原告於111年6月16日提起本件訴訟，始行使民法第359條規定之價金減少形成權，顯然已逾上開規定之除斥期間，原告行使價金減少形成權，並無理由。則被告繼續持有系爭房地之價金，具有法律上原因，原告此部分依不當得利規定請求被告返還，並無理由。

(四)原告主張民法第360條部分：

1.按買賣之物，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

01 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。

02 2.原告主張系爭買賣契約中約定之保固條款，係被告築科公司
03 保證系爭房屋具有不漏水之品質等語。然查，系爭買賣契約
04 第12條第1項固約定「本契約房屋自賣方通知交屋後60天
05 起算保固...防水五年，但可歸責買方及受地變不可抗力之
06 因素者除外...」，同條第2項則約定「買方若未經賣方同
07 意，另僱他人保固服務修繕時，不得向賣方請求費用補
08 償」，可見被告築科公司提供之保固服務，係於約定之期限
09 內，系爭房屋有非可歸責於買方或非不可抗力之因素而損壞
10 時，被告築科公司有修繕之義務，並非保證系爭房屋之品
11 質，原告依民法第360條規定請求損害賠償並無理由。

12 (五)原告主張被告築科公司債務不履行部分：

13 1.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
14 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
15 所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完
16 全給付之債務不履行責任。出賣人應負不完全給付之債務不
17 履行責任者，買受人得類推適用民法第226條第2項規定請求
18 損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損
19 害，並有民法第264條規定之適用（最高法院77年第7次民事
20 庭會議決議參照）。且上開債務不履行之規定，與民法買賣
21 之物之瑕疵擔保規定，本屬不同規範體系，二者並無法定選
22 擇之債關係，原告均得主張之。

23 2.經查，系爭買賣契約為預售屋買賣，兩造於108年7月16日簽
24 約，並於系爭買賣契約第8條第1項約定於108年7月開工，足
25 認系爭房屋係契約成立後始興建完成，則上開漏水之瑕疵，
26 顯係契約成立後始發生，且鑑定結果認漏水係因防水層失效
27 所致，被告築科公司復無提出其他證據證明其不可歸責，依
28 前開最高法院決議意旨，系爭房屋之漏水瑕疵係契約成立後
29 始發生，且可歸責於被告築科公司，被告築科公司應負債務
30 不履行責任。

31 3.次查，本院依原告聲請囑託臺中市土木技師公會鑑定：「修

01 補漏水瑕疵之費用為何？漏水瑕疵經修補後之交易價值減損
02 為何？」，其鑑定結果略以：「3樓頂板及4樓頂板施工方法
03 及順序為：(1)先將屋頂地面防水層及隔熱專或磁磚敲除及清
04 潔。(2)地坪結構體損壞處理（含裂縫修補）。(3)地坪防水水
05 泥砂漿打底粉刷及防水層施作（整平控制洩水坡度）。(4)女
06 兒牆牆角切割剔除打底層、泛水不垂流施作及粉刷及介面處
07 理。(5)屋頂落水頭處理。(6)待防水層施工完之後進行試水至
08 少2至3天以上。(7)地坪鋪輕質隔熱磚或地磚。(8)油漆補土油
09 漆。(9)吊運及廢棄物清理。依據上述修護方式及市場行情，
10 概估修復費用為539,984元」；「一般預售屋買賣，其滲漏
11 水情形，其合約內容通常會註記頂樓防水工程及屋內設備防
12 水等，通常為交屋後1至3年（屋內設備）或頂樓防水工程
13 （3至5年）訂定保固期間，當保固期間無發生滲漏水情況，
14 過合約所訂期限即無法保固，但從新成屋交屋後沒多久即發
15 生漏水情形，經本會鑑定修復後，其再發生機率低，且無危
16 害結構安全，僅能從『標的不動產因本案瑕疵所形成居住使
17 用的心理層面之不適性』考量其減損請求。綜上，有上開漏
18 水瑕疵並經修補後之交易價值減損為270,600元，但考量本
19 案瑕疵情事並非重大，若無復發情事，隨著時間久遠，減損
20 金額會逐漸遞減為零。」，此有社團法人臺中市土木技師公
21 會111中土鑑發字第602-11號鑑定報告書在卷可憑，鑑定人
22 依其專業知識及經驗，提出具體之修繕方法及依市場行情之
23 價格，應堪採信。而房屋漏水為可補正之瑕疵，原告已於11
24 0年8月8日以LINE催告被告築科公司，請其於1週內重新處理
25 防水（見本院卷一第57頁），然被告築科公司多次處理後，
26 系爭房屋仍經鑑定有漏水情形，業如前述，顯然未能補正瑕
27 疵，應就其給付遲延所生損害負賠償責任，原告依民法第22
28 7條第1項準用給付遲延規定，請求被告築科公司負修繕費用
29 539,984元之賠償責任，應屬有據。再系爭房屋於交屋後不
30 久即發生漏水情事，此已足造成系爭房屋生270,600元之交
31 易價值貶損，此交易價值之貶損，無從藉由此次漏水之修繕

得補正之，則原告依民法第227條第1項準用給付不能規定，請求被告築科公司負270,600元之損害賠償責任，亦屬有據。

4.原告另主張系爭房屋漏水，致原告無法使用系爭房屋，而依民法第227條第2項規定，請求被告築科公司賠償其支出之111年致113年之管理費311,190元。然系爭房屋之管理費，不論系爭房屋有無漏水情形，房屋所有權人都應繳納，顯然與系爭房屋漏水之瑕疵無因果關係，此部分之請求無理由。

5.被告抗辯原告未使被告築科公司進入系爭房屋修繕，對於損害之發生或擴大與有過失，然依原告提出兩造LINE對話紀錄（見本院卷一第57-89頁），可見原告多次向被告反應系爭房屋有漏水情形，再被告築科公司有於110年12月29日派工抓漏，並於111年1月11日進行注射改善工程等情，為原告所自承，可見原告有催告被告修繕，被告也確實有派工施作修繕，惟漏水情形仍未改善，原告始拒絕再讓被告修繕，並非全未使被告有修補瑕疵之機會，自難認原告對於損害之發生或擴大與有過失，被告此部分答辯不足採。

6.綜上本件原告得請求之損害賠償金額為：810,584元（計算式：539,984+270,600=810,584）。

(六)被告吳志寬應負不真正連帶責任：

1.按數債務人以單一目的，本於各別之發生原因負其債務，因其中一債務之履行，他債務亦同歸消滅，即學說所謂之不真正連帶債務。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償等行為，對債權人發生債之消滅效力者，債權人就該部分不得再向他債務人請求清償（最高法院106年度台上字第185號判決意旨參照）。

2.經查，系爭買賣契約第19條約定：「一方對任一契約違約時，視為兩契約全部違約」，足見兩造於締約時已約定系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約，具連帶不可分性，應共同履行；佐以系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約之給付目的同一，均在使原告同時取得基地及其上建物之所有權，

如有任一契約無法履約，系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約之契約目的即均屬不達，在契約履行義務上，有明顯之依存關係，堪認系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約屬聯立契約無訛。則任一被告如有違反契約義務情事而需負賠償責任之情事，被告應各對原告負全部之責任，然本件原告所受之損害同一（均係因系爭房屋之瑕疵所生），僅係因被告各自之契約約定而各發生應負損害賠償之原因，是應屬不真正連帶債務。從而，原告請求被告負不真正連帶賠償責任，應屬有據。

(七)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。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229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告對被告之損害賠償請求權，係以支付金錢為標的，且屬無確定期限之給付，被告應受原告催告後仍未給付，始負遲延責任。原告茲以起訴狀繕本送達被告進行催告給付1,000,000元，被告均於111年7月11日合法收受起訴狀繕本後（見本院卷一第107、109頁送達證書），迄未給付，應自送達翌日起負遲延責任，且本件應准許之金額亦未逾原告以起訴狀催告被告給付之金額。準此，原告請求加計自起訴狀繕本送達翌日即111年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合。

五、綜上所述，原告依民法第227條第1項準用給付不能、給付遲延規定，請求被告築科公司給付810,584元，及自111年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；請求被告吳寬志給付810,584元，及自111年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；前二項所命給付，如任一被告為

給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 8 月 1 日

民事第五庭 審判長法官 陳文爵

法官 潘怡學

法官 陳昱翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 114 年 8 月 1 日

書記官 許瑞萍