

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1636號

原告 蔡俊杰

訴訟代理人 袁裕倫律師

複代理人 張容瑄律師

陳家汶律師(業於民國114年4月16日解除委任)

被告 鉅遠建設有限公司

法定代理人 陳志浩

訴訟代理人 廖文義

洪明立律師

複代理人 張智翔律師

被告 沈俐蓉

訴訟代理人 沈金成

周秀芬

簡偉凱律師

陳夏毅律師(業於民國115年5月12日解除委任)

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年6月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告沈俐蓉應容任被告鉅遠建設有限公司僱工進入被告沈俐蓉所有門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00○0號房屋，以如附表所示之方式進行漏水修復，修復至原告所有門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00○0號房屋不漏水狀態。如附表所示之費用由被告鉅遠建設有限公司負擔。

二、訴訟費用由被告沈俐蓉負擔百分之5，餘由被告鉅遠建設有限公司負擔。

三、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第256條、第262條第1項分別定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求：(一)被告沈俐蓉應容任被告鉅遠建設有限公司（下稱鉅遠公司）僱工進入被告沈俐蓉所有之門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00○0號房屋（下稱69之2房屋）內，進行漏水修復並修復至不再滲漏水之狀態，修繕費用及必要費用由被告鉅遠公司負擔。(二)被告鉅遠公司應返還原告新臺幣（下同）20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分5計算之利息。(三)被告沈俐蓉應給付原告15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分5計算之利息。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第11至12頁）。嗣原告於民國115年2月23日具狀撤回第二、三項聲明，業經被告表示同意（見本院卷第243、266、311頁），並更正第一項聲明為：被告沈俐蓉應容任被告鉅遠公司僱工進入69之2房屋，以如附表所示之方式進行漏水修復，修復至臺中市○○區○○路000巷00○0號房屋（下稱69之1房屋）不漏水狀態。如附表所示之費用由被告鉅遠公司負擔（見本院卷第306頁）。核原告所為訴之一部撤回，及所為更正聲明係未變更訴訟標的法律關係，而補充或更正其事實上及法律上之陳述，揆諸前揭法條規定，應予准許。

貳、事實部分：

一、原告主張：原告於民國110年2月間向被告鉅遠公司購買69之1房屋，並於111年7月22日交屋，鉅遠公司並簽發建築保固書、建築保固增補條款（下合稱系爭保固約定）允諾自交屋日起對69之1房屋漏水負5年保固責任，不料69之1房屋於112年11月間，2樓至3樓樓梯間開始發生滲漏水、油漆剝落之瑕疵（下稱系爭瑕疵），原告隨即通知鉅遠公司請求修復，並於113年1月4日寄發存證信函，鉅遠公司函覆原告告知係因

01 鄰屋即沈俐蓉所有69之2房屋之共同壁內漏水所致，需進入
02 69之2房屋始能修繕，但為沈俐蓉拒絕，致系爭瑕疵迄今無
03 法修復，鉅遠公司對原告負有保固及瑕疵擔保責任，沈俐蓉
04 所有69之2房屋屋內之共同壁漏水造成系爭瑕疵發生，本應
05 負有容忍原告入屋修繕之義務，被告既未履行上開責任及義
06 務，爰依系爭保固約定、瑕疵擔保之法律關係及民法第767
07 條、公寓大廈管理條例第6條等規定，提起本件訴訟，請求
08 沈俐蓉容忍鉅遠公司進入69之2房屋修復系爭瑕疵，並聲
09 明：(一)沈俐蓉應容任鉅遠公司僱工進入69之2房屋，以如附
10 表所示之方式進行漏水修復，修復至69之1房屋不漏水狀
11 態。如附表所示之費用由被告鉅遠公司負擔。(二)願供擔保，
12 請准宣告假執行。

13 二、被告抗辯：

14 (一)沈俐蓉當庭認諾（見本院卷第305、336頁）。

15 (二)鉅遠公司則以：系爭瑕疵係發生在69之2房屋內之共同壁，
16 原告非69之2房屋所有權人及買受人，自不得基於系爭保固
17 約定及瑕疵擔保之法律關係請求鉅遠公司修補，原告提起本
18 件訴訟，顯屬無據，爰聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
19 回。

20 參、得心證之理由：

21 一、按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規
22 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
23 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之
24 程度無關重要者，不得視為瑕疵。民法第373條定有明文。
25 又出賣人所負之權利或物的瑕疵擔保責任，係屬一種法定責
26 任，依民法第351條及第355條規定之反面解釋，顯不以出賣
27 人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要(最高法院71年度
28 台上字第2395號民事判決意旨參照)。次按所謂「保固」，
29 乃是出賣人向買受人擔保，標的物於保固期間內，均能維持
30 正常使用及具備約定品質之特約。民法有關物之瑕疵擔保之
31 規定屬任意法，當事人得以特約免除、限制或加重。基於契

約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約。…（略）。上開保固書除就保固期間為約定外，另就系爭光電板交付（危險移轉）後之品質約定處理方式（含事故發生到場處理期限、修復、更換及委請第三人處理等項）、遲延處理之懲罰性違約金、損害賠償、修復或更換產品之保固期、爭議管轄法院等項予以約定，自屬兩造就系爭光電板發生瑕疵時之特別約定，依上說明，即應優先適用（最高法院106年度台上字第1305號裁判意旨參照）。

二、經查，原告主張於110年2月間向鉅遠公司購買69之1房屋，並於111年7月22日交屋，鉅遠公司並簽發建築保固書、建築保固增補約定，其中就建築結構瑕疵之漏水或其附屬設施如磁磚之脫落、鼓起負責保固5年，而原告於保固期間即112年11月間發現69之1房屋有系爭瑕疵之事實，業據提出漏水照片、69之1房屋、69之2房屋間之管線配置圖、房屋位置圖、69之1房屋水電竣工圖、建築保固書影本、協議保固增補條款影本為證（見本院卷第21至25、31、99至113頁），且經本院囑託社團法人臺中市建築師公會（下稱臺中建築師公會）鑑定屬實（見卷附鑑定報告書第10頁），並為鉅遠公司所自承（見本院卷74、75頁）。故原告主張69之1房屋於鉅遠公司保固期間發生系爭瑕疵之事實，自堪信為真正。

三、鉅遠公司雖以上詞置辯，惟查，69之1房屋自交屋日起5年內發生系爭瑕疵，已如前述，經本院囑託臺中建築師公會鑑定系爭瑕疵發生原因，鑑定結果認：依據鑑定過程表一、表二、表三（詳鑑定報告書第6至10頁，其中表三含水率量測讀數表誤載為表二）含水率量測讀數表，在點位04-05、09-10、14-15等處測試前後測讀數值出現變化，可判斷滲漏水點靠近69之2房屋3樓浴廁之淋浴間及管道間，原因為管路接頭處鬆脫或脫膠所致等內容（見鑑定報告書第11頁），揆諸上開最高法院判決意旨，鉅遠公司對原告所購買之69之1房屋，本負有瑕疵擔保責任，不以鉅遠公司對於系爭瑕疵之發生，有故意或過失為必要，況依上開鑑定結果，系爭瑕疵為

01 鉅遠公司所施作69之2房屋3樓浴廁之淋浴間及管道間之管路
02 接頭處鬆脫或脫膠所致，鉅遠公司之施工顯有過失之情，且
03 與系爭瑕疵之發生具有相當因果關係，鉅遠公司既未能舉證
04 有建築保固書第2條但書、第3條、第4條但書、第7條但書、
05 第8條所約定排除對原告負保固責任之情形，鉅遠公司抗辯
06 系爭瑕疵非發生在69之1房屋內，故原告不得主張瑕疵擔保
07 或保固責任云云，自不足採。又兩造間之建築保固書前言約
08 定有：立保固書人鉅遠公司茲就原告承購69之1房屋，自交
09 屋日111年7月22日起負責保固維修，特立此書以茲遵循（本
10 件保固書係依據雙方不動產預定買賣合約書第12條之規定辦
11 理），第4條約定有建築結構瑕疵之漏水或其附屬設施如磁
12 磚之脫落、鼓起，由立書人（即鉅遠公司）負責保固維修等
13 內容，堪認兩造約定鉅遠公司保固責任係以維修瑕疵為履行
14 方式，是原告主張依系爭保固約定請求鉅遠公司修補系爭瑕
15 疵一節，應認有據。

16 四、又經本院囑託臺中建築師公會鑑定系爭瑕疵之修復方式及費
17 用，鑑定結果認應以如附表之修復方式及費用修復系爭瑕疵
18 等內容，有鑑定報告書附卷可稽（見鑑定報告書第11、12
19 頁），審酌鑑定報告書係由具有專業知識經驗之鑑定人，經
20 其與兩造共同至69之1房屋、69之2房屋現場勘查，以數據量
21 化方式檢測漏水痕位置之含水率，據以判斷系爭瑕疵確實存
22 在及發生原因，已如前述，並賦予兩造到場及陳述意見之機
23 會，其鑑定程序之進行應屬公平，且如附表所示之修復方式
24 復為兩造所不爭執（見本院卷第234、308頁），堪認如附表
25 之修復方式應屬適當，原告此部分請求，亦屬有據。

26 肆、綜上所述，原告依物上請求權、公寓大廈管理條例第6條等
27 規定及瑕疵擔保之法律關係、系爭保固約定，請求被告應履
28 如主文第一項所示之內容，為有理由，應予准許。至本判決
29 主文第一項部分，因其為命被告為一定行為之判決，性質上
30 不適宜假執行，故原告此部分假執行之聲請，應予駁回。

31 伍、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。本件審酌鉅遠公司於原告起訴前雖已有允諾修補，惟其建議之高壓灌注法並無法在管路滲漏處修復，若有破壞69之2房屋3樓浴廁防水層，仍會從其他處滲漏水一節，有鑑定報告書在卷可考（見鑑定報告書第11頁），故縱沈俐蓉於起訴前容忍鉅遠公司進入69之2房屋施工，亦無法完全修復系爭瑕疵而達終局解決本件訴訟紛爭之結果。且鉅遠公司於本件訴訟中一再否認應對原告負擔保固修復系爭瑕疵之責，而系爭瑕疵發生原因係因管路接頭處鬆脫或脫膠所致，屬可歸責鉅遠公司事由，已認定如前，鉅遠公司依系爭保固約定內容，本應對原告及沈俐蓉負保固之責。而沈俐蓉雖於起訴前拒絕原告及鉅遠公司入內維修，致原告提起本件訴訟，並於訴訟中抗辯原告應提出專業鑑定以判定系爭瑕疵發生原因等語，核其所為，均屬維護自身權益之合法行為，難認有何耗費訴訟資源之情，且其於臺中建築師公會鑑定後，對原告請求當庭認諾，同意原告及鉅遠公司進入69之2房屋以如附表方式修繕，以減少本件訴訟資源無謂損耗，再參諸沈俐蓉容忍施工之補償費為5000元，占整體修復費用10萬9120元僅為百分之5（計算式： $5000\text{元} \div 10\text{萬}9120\text{元} \times 100\% = 5\%$ ，小數點以下3位數四捨五入）等利害關係，認被告間就本件訴訟費用負擔如主文第二項所示，以符公平正義。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
民事第一庭 法 官 廖聖民

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 115 年 7 月 31 日
書記官 陳鉉岱

附表：

施工方法：

一、臺中市○○區○○路000巷00○0號房屋（下稱69之2房屋）3樓浴廁臨臺中市○○區○○路000巷00○0號房屋（下稱69之1房屋）牆面磁磚連粉刷層及管道間打除，並檢查管道間排水管接頭處是否有鬆脫或脫膠漏水，再以水泥砂漿打底後施作防水層，由地坪向牆面延伸至1.8公尺以上，並封閉排水口淹水測漏，測試水位是否有下降（漏水），如無異狀再貼磁磚及安裝衛浴設備。

二、69之1房屋2至3樓樓梯間，待69之2房屋3樓浴廁修復完成後壁癌部分則打除其表層粉刷，再以防水水泥砂漿粉刷後再批土刷水泥漆。

三、修復日數：69之2房屋3樓浴廁部分15日，69之1房屋2至3樓樓梯間部分7日。

四、修繕費用：新臺幣10萬9120元。

五、鄰戶補償費：新臺幣5000元。