

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1221號

原告 鄭亦容
被告 馨雅建設有限公司

法定代理人 蔡幸桂
被告 馨富建設有限公司

法定代理人 王美娜
被告 潘泳諭
共同
訴訟代理人 張右人律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國113年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴時聲明被告應「減少房屋因漏水及牆壁裂痕價金」新臺幣（下同）50萬元、「賠償房屋因漏水無法出租」損害賠償金40萬元及精神慰撫金20萬元本息。嗣於訴訟中變更為被告應連帶給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，僅係減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款之規定，自非不得變更之，合先敘明。

二、原告主張：原告於民國109年12月19日因誤信被告馨雅建設有限公司（下稱馨雅公司）、馨富建設有限公司（下稱馨富公司）之建案廣告及被告潘泳諭即銷售人員之話術，而購買【馨雅馨富】編號A11的透天5樓預售屋（與馨雅公司簽土地預定買賣契約書、與馨富公司簽房屋預定買賣契約書），即現編門牌臺中市○○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋）

01 及其建築基地，在112年3月17日左右交屋。交屋後原告安裝
02 燈具、冷氣等設備，購買衣櫃、床、桌椅等傢俱，所有設備
03 傢俱在8月初安裝完成，並於門口及591刊登出租廣告，準備
04 出租。但卻在112年8月份因多次下大雨，發現有以下情況：

05 （一）2、3樓地面因下大雨會在前主臥室，靠大窗45度斜角
06 下地面留下一灘雨水或有滲漏水濕痕；3樓前主臥室牆跟牆
07 接縫處，有雨水滲水濕痕（下稱系爭滲漏水問題）；（二）
08 窗戶大部分L角隅都有45度裂痕，2樓至4樓大小窗共有
09 10個，10個窗戶共有8個窗戶L角都有45度裂痕情況；另1樓
10 廁所、後門也都有斜裂紋產生（下稱系爭裂痕問題）。曾有
11 租客詢問後，知道有漏水問題還未處理好，並要配合建商檢
12 查驗屋及鑑定，皆表示有漏水問題還要配合驗屋鑑定很麻煩
13 而不願承租，最後原告只能等建商將漏水問題處理好再做出
14 租。被告幫原告修補完畢後，原告就張貼廣告，不到1個月
15 就出租出去。所以原告求償租金損失，損害期間從112年8月
16 到113年10月24日止，僅求償10個月，依當地行情租金1個月
17 至少要4萬元，故請求租金損失賠償金40萬元。又原告經常
18 在下雨滲漏水時，須忍受潮濕環境，耗力盡速清理積水，以
19 免傢俱受損或有人滑倒；又因下雨漏水時間非短，而被告長
20 期藉故拖延不修繕，原告為配合被告追雨抓漏水，嚴重造成
21 居家生活紊亂，影響身心健康等，無法正常工作及生活，搞
22 得身心俱疲、痛苦不堪，常常無法入睡，現在每天吃身心科
23 的藥，已經逾越一般人所能容忍的程度，已屬於居住安全、
24 身心健康、安寧人格法益而受有重大侵害的狀況，所以請求
25 精神慰撫金20萬元。被告3人都應對系爭房屋漏水負責，所
26 以均有不法之行為，請求權基礎為民法共同侵權行為等語。
27 並聲明：被告應連帶給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達
28 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

29 三、被告則以：否認系爭房屋有如原告主張之系爭滲漏水問題及
30 系爭裂痕問題，僅有其於112年8月9日口述之水痕及同年月
31 16日16時40分馨富公司工務人員攜帶工作投射燈前往會勘時

01 2樓拋光石地磚有水痕、3樓木地板有一灘水等情，經多次會
02 勘，被告於112年8、9月間就向原告提出以「高壓灌注」之
03 工法進行施作，並承諾就修繕部分再延長保固3年，但原告
04 不同意，迄113年8月14日始同意，被告亦已於113年9月11日
05 進行注射頭拆除洞口補平、批土油漆復原、鋁窗外部矽利康
06 補強、室內壁面裂縫批土油漆等工程，並交付延長保固書，
07 有客戶簽認表、施工相片及延長保固書可證。被告無不法之
08 行為，不應成立共同侵權行為。也否認原告有租金所失利益
09 40萬元的損失，並不是房屋沒有漏水就一定能租出去且收取
10 租金。也否認侵害原告人格權或其他人格法益而情節重大，
11 原告所提出診斷證明書記載其表示近期因為房子漏水的問題
12 而在煩惱等語，屬於原告的主訴，並非醫生的判斷；就房子
13 漏水部分，衡諸經驗法則、論理法則，應不致造成原告所述
14 之急性壓力反應等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

15 四、兩造不爭執之事實：

16 （一）原告於109年12月間就系爭房屋及其建築基地分別與被告
17 馨富公司簽房屋預定買賣契約書、與被告馨雅公司簽土地
18 預定買賣契約書，被告潘泳諭為銷售人員。

19 （二）在112年3月17日左右交屋。交屋後原告安裝燈具、冷氣等
20 設備，購買衣櫃、床、桌椅等傢俱，所有設備傢俱在8月
21 初安裝完成，並於門口及591刊登出租廣告，準備出租。
22 但卻在112年8月份因多次下大雨，發現有若干水痕。

23 （三）被告於112年8、9月間就向原告提出以「高壓灌注」之工
24 法進行施作，並承諾就修繕部分再延長保固3年，但原告
25 不同意，迄113年8月14日始同意，被告亦已於113年9月11
26 日進行注射頭拆除洞口補平、批土油漆復原、鋁窗外部矽
27 利康補強、室內壁面裂縫批土油漆等工程，並交付延長保
28 固書，有客戶簽認表、施工相片及延長保固書可證。嗣於
29 113年9月26日及10月16、18、21、23、24日又派工修補，
30 填載於該客戶簽認表。

31 五、得心證之理由：

01 (一) 所謂民法共同侵權行為之請求權基礎應係民法第184條、
02 第185條，分別規定：「因故意或過失，不法侵害他人之
03 權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，
04 加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於
05 他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此
06 限。」「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠
07 償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助
08 人，視為共同行為人。」至原告書狀引用民法第214條、
09 第216條、第195條，均僅係損害賠償方法或範圍之規定，
10 無法獨立作為請求權基礎，附此敘明。

11 (二) 茲原告主張被告3人都應對系爭房屋漏水負責，所以均有
12 不法之行為，請求權基礎為民法共同侵權行為云云。惟查
13 本件與原告簽立房屋預定買賣契約書之出賣人，僅為被告
14 馨富公司，故僅有被告馨富公司就其交付系爭房屋有漏水
15 問題應負履約責任。至被告馨雅公司及被告潘泳諭，既非
16 系爭房屋之出賣人，除觀諸該契約附有由被告馨雅公司負
17 「同業連帶擔保」之審核證明外，原告認其等就系爭房屋
18 漏水同負出賣人之責任，即於法無據。

19 (三) 債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權
20 行為，但法律另有關於債務不履行之規定，故關於侵權行
21 為之規定，於債務不履行不適用之（最高法院43年台上字
22 第752號判例要旨參照）。則被告馨富公司交付系爭房屋
23 縱有漏水而未依債之本旨履行給付，亦僅依雙方所約定的
24 契約負賠償責任，或依債務不履行規定負相關民事責任，
25 並不適用侵權行為之規定。至被告馨雅公司負「同業連帶
26 擔保」責任，充其量連帶擔保被告馨富公司之契約責任，
27 亦當然不適用侵權行為之規定。

28 (四) 除此之外，原告未能指明被告3人有何造成系爭房屋漏水
29 之不法行為，自難認有何侵權行為存在。既不能認定被告
30 應負侵權行為責任，則原告依共同侵權行為之法律關係，
31 請求財產上及非財產上之損害賠償，附加法定遲延利息，

01 即均無理由，已堪認定。

02 (五) 綜上所述，原告依共同侵權行為之法律關係，請求被告連
03 帶給付60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
04 按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決
06 結果不生影響，無庸逐一論列，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
09 民事第三庭 法 官 蔡嘉裕

10 正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
14 書記官 童秉三