臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3280號

原　　告　林羽綜
訴訟代理人　林世民律師
複代理人　　賴靜瑜律師
被　　告　大林建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　林鴻昀
被　　告　林通泉
　　林又菲
000000000000000000

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新臺幣2,483,600元，及被告大林建設有限公司自民國114年12月23日起、被告林通泉自民國114年11月9日起、被告林又菲自民國114年11月9日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣827,867元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,483,600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告均經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國111年8月4日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告向被告購買坐落臺中市○○區○○○段00000地號土地及其上門牌臺中市○○區○○路0段000○○○巷00號房屋（含同段191、191-14地號共用土地部分）（下合稱系爭不動產）。被告於系爭契約之標的物現況說明書之項次4「排水系統是否正常」欄勾選「是」，項次1

2「建物現況是否有□壁癌、□水痕、□滲漏水情形」欄、「是否曾在最近一年內修復壁、滲漏水」欄、「本標的或本棟是否有水管或馬桶管路堵塞情形」欄，均勾選「「否」。惟原告入住系爭不動產後發覺：㈠系爭不動產所在社區中庭排水溝蓋及系爭不動產1樓廁所排水孔在雨後有大量湧水，夾帶泥沙、石塊等，排水管管線堵塞，積水不退，嚴重時蔓延至1樓大門及電梯，致1樓室內淹水，包含大門門檻、電梯前方等處地面潮濕、家具受潮，甚屋內時飄散廁所臭味、飛蟲（蛾蚋），無法供正常居住使用。且系爭不動產車庫及社區中庭似有地層下陷、地面凹陷龜裂等，致原告不敢再將車輛駛入停放，遂於114年8、9月間委請訴外人查明並修繕已支出新臺幣（下同）483,600元。㈡又因被告大林建設有限公司（下稱大林公司）未提供系爭不動產之水電配置圖，經訴外人以內視鏡檢查管線、開挖初勘後，發覺系爭不動產車庫前方位置（綠色磁磚部分）地基似採用錯誤工法，偷工減料之嫌，並涉環境污染，除向訴外人臺中市政府環境保護局陳情外，因該處下層結構承重不足，致地面龜裂凹陷、地層傾斜下沉現象，陰井水位覆蓋水管口之出水口與入水口呈平行無高低位差，屋內排水不及、屋外雨水倒灌，系爭不動產1樓及社區中庭均有積水及排水等問題。且系爭不動產管線原始設計及設置不當，除自來水管配置未避開化糞池區域，管線直接橫越化糞池上方外，未將污水管與糞管分開銜接，致所有生活污水（包含糞水）均使用同一管線，無法分流，逕排入化糞池，再匯入陰井，影響水質及環境污染，管線堵塞，致馬桶無法沖水、污水回流，或化糞池滿溢，生排水緩慢、異味、污水外溢，引發異味及飛蟲（蛾蚋）等問題。如欲修繕上開瑕疵，初估至少需96萬元。系爭不動產既有上開管線原始設計及配置不良、地面滲漏水、排水問題、地層傾斜下陷等諸多瑕疵存在，顯未具備通常應具備之價值、效用及品質。而系爭不動產為大林公司所興建、被告林通泉、林又菲（下逕稱姓名，並與大林公司合稱被告3人）分別為大

林公司法定代理人林鴻昀之父親及姊妹，並為系爭契約當事人，共同出賣系爭不動產予原告，均知系爭不動產有上開瑕疵，應連帶負物之瑕疵擔保責任，及債務不履行之損害賠償責任，爰請求被告連帶賠償已支出雇工費483,600元、修繕費50萬元（含已支出46萬元及暫估4萬元，待鑑定再調整）、交易減損價值100萬元（暫估，待鑑定再行調整），及因被告拒不處理系爭不動產上開瑕疵之債務不履行，影響原告生活，致身心受有痛苦，侵害原告身體、健康、居住安寧之人格法益且情節重大之非財產上損害50萬元，計2,483,600元。並聲明：被告應連帶給付原告2,483,600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；願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠原告主張被告3人與原告於111年8月4日簽訂系爭契約，由被告3人共同出賣系爭不動產予原告，系爭不動產有上開瑕疵，致原告除已支出雇工費483,600元、已支出修繕費46萬元，及暫估修繕費4萬元、預估交易減損價值100萬元，暨受有侵害人格法益之精神上損害50萬元，計2,483,600元等情，業據其提出買賣契約書、社區照片、損害照片、支出收據、匯款申請書代收入傳票、臺中市政府環境保護局環保報案中心陳情案件處理電腦管制單、施工照片、工程報價單、光碟在卷可按（本院卷第17至137頁及後附證物袋）。而被告3人均已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項之規定，視同自認，故原告此部分之主張自堪信為真實，應採為本判決之基礎。

㈡按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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。民法第354條第1項

定有明定。而所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判決意旨參照）。再買賣標的物如係特定物，於契約成立「前」已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參照）。又債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任。查系爭不動產確有上開滲漏水、排水等瑕疵之情事，已如前述，而不動產滲漏水影響住居之品質，對不動產有所損害，甚且可能影響不動產之價值，依通常交易觀念，或依當事人之決定，不動產滲漏水應係不動產不具備通常之價值、效用或品質，應屬物有瑕疵無誤。是原告主張被告3人所出售之系爭不動產有上開滲漏水等瑕疵，被告3人所為給付之內容自是不符合債務本旨，且性質上屬不可補正，故被告3人就此部分，除負物之瑕疵擔保責任外，同時亦應負不完全給付之債務不履行責任。另原告主張受有因被告3人交付未合於通常居住品質之具有上開瑕疵之系爭不動產，而有居住安寧等人格法益受侵害之情，既經被告3人視同自認，亦如前述。是原告請求被告3人連帶負債務不履行及人格法益受侵害之損害賠償，即屬有據。

㈢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。」「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5%。民法第229條第2項、第233條第1項前

段、第203條分別定有明文。準此，原告請求被告債務不履行及人格法益受侵害之損害賠償，均核屬無確定期限者，經原告以起訴狀繕本之送達為催告請求而未為給付，是原告請求自起訴狀繕本送達翌日起，即大林公司自114年12月23日起、林通泉自114年11月9日起、林又菲自114年11月9日起（均為寄存送達，送達證書見本院卷第157、159、201頁），均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，亦有理由。

五、綜上所述，原告請求被告連帶給付原告2,483,600元，及大林公司自114年12月23日起、林通泉自114年11月9日起、林又菲自114年11月9日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　13　　日

民事第五庭　　法　官　王奕勛

上照本係照原本作成。

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　　2　　月　　13　　日

書記官　簡芳敏