

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第2257號

原告 辰承投資股份有限公司即辰承投資有限公司

法定代理人 廖耀宇

訴訟代理人 林俊賢律師

被告 碩邑不動產經紀有限公司

法定代理人 張詩傑

被告 簡志健

共同

訴訟代理人 金湘惟律師

蘇仙宜律師

上列當事人間損害賠償事件，於民國112年11月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告簡志健應給付原告新臺幣壹拾柒萬貳仟陸佰壹拾陸元及自民國一一一年三月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告簡志健負擔百分之三十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，被告簡志健如以新臺幣壹拾柒萬貳仟陸佰壹拾陸元為原告預供擔保或提存，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散，公司法第24條、第25條分別定有明文。復按公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人；公司之清算，以全體股東為清算人。但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限，公司法第8條第2項、第79條亦有明定。被告碩邑

01 不動產經紀有限公司（下稱碩邑公司）業經主管機關臺中市
02 政府以民國111年1月24日府授經登字第11107054800號函解
03 散登記，經該公司全體股東選任張詩傑為清算人，有前開函
04 文、公司變更登記表及股東同意書在卷可按（見卷(一)第155-
05 159頁），依法被告碩邑公司應行公司清算，並由張詩傑為
06 選任清算人。原告提起本件訴訟，更正以張詩傑為被告碩邑
07 公司法定代理人（見卷(二)第76頁），即無不合。

08 二、原告主張：

09 (一)原告於000年0月間，經被告碩邑公司仲介，以新臺幣（下
10 同）2600萬元向被告簡志健買受坐落臺中市○○區○○段00
11 ○00地號土地（權利範圍：2800/100000）及其上門牌號碼臺
12 中市○○區○○路000號7樓之1房屋（下稱系爭房屋）及車
13 位2個，由原告法定代理人廖耀宇之配偶吳宇璵，於107年6
14 月20日代理原告與被告簡志健簽訂不動產買賣契約，同年7
15 月20日移轉所有權登記，同年7月31日點交，原告依約給付
16 買賣價金。原告於點交前驗屋時，察覺系爭房屋有衛浴空間
17 排水不良問題，經原告反應情況後，兩造協商後，約定自履
18 保專戶中保留買賣價金50萬元作為保留款，以供支出修繕排
19 水不良瑕疵之費用，雙方並於點交前107年7月30日簽訂交屋
20 保留款協議書（下稱系爭協議書），約定房屋主衛浴與客衛
21 浴兩間衛浴乾濕分離之乾式地板位置範圍施作洩水坡度、浴
22 室中之浴缸拆除貼平磁磚，並施作防水工程，及洩水坡度。
23 詎料被告2人於000年0月間提出估價單，表明只願意就衛浴
24 空間之地板部份施作，惟原告認為依照一般工程基本要求，
25 僅施作地板，未施作牆壁，則地板與牆壁間L型夾角處會有
26 滲水問題，無法達到防水的效用，被告所提修繕方法及報
27 估，顯然與系爭協議書約定修繕內容不符，原告屢與被告協
28 商仍未有共識，原告不得已於000年0月間先墊付修繕費用僱
29 工修繕。

30 (二)系爭協議書第1條約定「履保專戶中保留價金50萬元整，匯
31 付由仲介方（碩邑不動產）保管，做為保留款。」、第4條

「以上2及3部分由仲介方及建商尋找廠商施作報價，由買賣雙方協議確定承攬廠商及價格，就超出金額部份之保留款，雙方同意由賣方逕向仲介方取回。」，則原告交予被告碩邑公司之50萬元保留款，於優先支付修繕費用後，如有剩餘者，則由被告簡志健逕向被告碩邑公司取回。被告碩邑公司於買賣雙方簽訂系爭協議時在場且於其上蓋章，已與買賣雙方達成保管保留款及尋找廠商施作報價等事務之合意，被告碩邑公司依系爭協議書約定有為買賣雙方處理事務之義務。嗣被告簡志健未依系爭協議書與原告確認修繕費用，被告碩邑公司未經原告同意或授予其代理權，擅自匯付全數保留款50萬元予被告簡志健，被告簡志健受有50萬元之利益，為無法律上原因，原告得依民法第179條規定請求被告簡志健返還保留款50萬元，另被告碩邑公司擅自將保留款50萬元匯付被告簡志健，致原告日後修繕瑕疵之費用無從取償，被告碩邑公司過失處理委任事務，原告得依民法第544條規定請求被告碩邑公司負損害賠償責任。被告簡志健、被告碩邑公司前開給付義務所生之法律原因雖不相同，然目的填補原告所受同一之損害，屬不真正連帶債務，其中一方給付後，他方即免除給付義務。

(三)原告先行墊付房屋衛浴排水不良修繕費用，被告簡志健應負擔系爭房屋衛浴排水不良瑕疵之修繕義務歸於消滅，受有不當得利，原告亦得依民法179條規定請求被告簡志健給付修繕費用50萬元。

(四)原告修繕系爭房屋衛浴需先拆除建商原附主衛浴之浴缸，該浴缸一經拆除無法再利用，需另行施作新浴缸，原告施作新浴缸費用11萬5280元，應列入修繕工程費用，且原告委請訴外人晴奕設計事業有限公司（下稱晴奕公司）監工及設計，監工費用為工程款5%，本件應加計工程款5%之監工費用。

(五)並聲明：(1)被告簡志健應給付原告50萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2)被告碩邑公司應給付原告50萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清

01 償日止，按年息百分之5計算之利息。(3)前2項給付，如有任
02 1項被告為給付時，其他被告於該給付範圍內，免除給付責
03 任。(4)願供擔保請准宣告假執行。

04 三、被告則以：

05 (一)系爭協議書第2、3條雖分別約定「房屋主衛浴與客衛浴兩間
06 衛浴乾濕分離之乾式地板位置範圍施作洩水坡度」、「浴室
07 中之浴缸拆除貼平磁磚，並施作防水工程，及洩水坡度」，
08 然未見有關施作牆壁之隻字片語，可認原告與被告簡志健從
09 未議定施作牆壁。又系爭協議書第4條係約定「以上2及3部
10 分由仲介方及建商尋找廠商施作報價，由買賣雙方協議確定
11 承攬廠商及價格後，就超出金額部分之保留款，雙方同意由
12 賣方逕向仲介方取回。」，可見原告斯時已將尋找施工廠
13 商、詢價一事，全權交由仲介方即被告碩邑公司負責，再由
14 買賣雙方即原告、被告簡志健確認。被告碩邑公司早前已提
15 出全企工程行報價單，將地板部分之施作工項、公允價格告
16 知原告，係原告從未告知被告2人其認為之合理施作價格，
17 且在未經被告2人事先知悉、同意下，自行將衛浴空間施作
18 完畢，並在事後要求被告2人負責，自不符系爭協議書第4條
19 「由買賣雙方協議確定承攬廠商及價格」之精神，被告2人
20 當無承認之理。

21 (二)兩造爭議之衛浴空間經原告施作後，其整體風格、色調、格
22 局，均明顯與施作前不同，此令人不禁懷疑，原告所謂瑕疵
23 修補為假，欲自行裝潢享受才是真，既兩造既從未就衛浴之
24 廠商及費用達成協議，原告自無由要求被告返還50萬元保留
25 款。

26 (三)被告碩邑公司現已解散清算，無獲利能力，為免該50萬元保
27 留款遭不知情之債權人執行而無法補足，經全體股東同意
28 後，全數交由清算人張詩傑保管，並未發還予被告簡志健。
29 又該50萬元保留款雖係由被告簡志健之履保專戶匯予被告碩
30 邑公司，然依履保制度係要確保買家權利，須待買家指示撥
31 款予賣家，賣家始能終局取得價金之目的，及系爭協議書記

01 載該50萬元為保留款，則該50萬元性質上應屬原告交由被告
02 碩邑公司保管之款項，亦即僅原告與被告碩邑公司就該50萬
03 元成立消費寄託契約，被告簡志健非消費寄託契約當事人，
04 縱原告可請求返還50萬元之全部或一部，請求對象並不包含
05 被告簡志健，對被告碩邑公司之請求權基礎亦非民法第544
06 條。況該50萬元保留款，依系爭協議書第4條之約定，於扣
07 除衛浴施作費用後，如有剩餘，本應由被告碩邑公司交付被
08 告簡志健，可見享有保留款之最終受領人應為被告簡志健，
09 並非原告，原告未舉證經兩造協議所支出之衛浴施作費用為
10 何，自不得請求返還50萬元保留款。

11 (四)案號000-0000號鑑定報告書，固認定依系爭協議書內容計算
12 之合理施作費用為26萬1764元，然因該鑑定報告書未及將系
13 爭房屋之建商即訴外人帝璟建設股份有限公司（下稱帝璟公
14 司）回覆之主、客衛浴牆壁磁磚之廠牌與型號納入考量，且
15 似將全室施作防水之費用均認定為合理施作費用，而有偏
16 誤，自難謂可採。又案號0000000-00號補充鑑定書略以：經
17 重新依系爭協議書內容計算之合理施作費用為17萬2616元，
18 且該費用僅包含乾式及浴缸區域之範圍，但仍有全面重新施
19 作防水之必要。對此，被告2人雖不爭執乾式，及浴缸區域
20 範圍之施作費用為17萬2616元，但仍認為本件無施作浴室牆
21 面防水之必要。縱認有全面施作防水之必要，本件依系爭協
22 議書內容計算之合理施用費用，即應以17萬2616元為可採。

23 (五)答辯聲明：駁回原告之訴。

24 四、得心證之理由：

25 (一)原告主張於000年0月間向被告簡志健購買系爭房屋，於107
26 年7月31日點交，點交前發現系爭房屋衛浴排水不良，雙方
27 於107年7月30日簽訂系爭協議書約定：「1.履保專戶中保留
28 價金50萬元，匯付由仲介方（被告碩邑公司）保管，做為保
29 留款。2.房屋主衛浴與客衛浴兩間衛浴乾濕分離之乾式地板
30 位置範圍施作洩水坡度。3.浴室中之浴缸拆除貼平磁磚，並
31 施作防水工程，及洩水坡度。4.以上2及3部分由仲介方及建

01 商尋找廠商施作報價，由買賣雙方協議確定承攬廠商及價格
02 後，就超出金額部分之保留款，買賣雙方同意由賣方逕向仲
03 介方取回」等情，業據其提出不動產買賣契約書及系爭協議
04 書為證（見卷(一)第25-33頁），且為被告所不爭執，堪認為
05 真正。原告主張兩造就修繕瑕疵方法不能合致，原告於000
06 年0月間自行僱工修繕，於108年9月完成修繕，業據其提出
07 估價單及修繕前後相片（見卷(一)第119-145頁），此為被告
08 所不爭執，亦堪認為真正。

09 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
11 張權利者，應先由原告負舉證之責；若原告先不能舉證，以
12 證實自己主張之事實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
13 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原告主張原
14 告主張被告碩邑公司違反委任義務，擅自匯付全數保留款50
15 萬元予被告簡志健乙節為被告否認，原告就此並未舉證證
16 明，自難認為真正。原告主張被告碩邑公司擅自匯付全數保
17 留款50萬元予被告簡志健，被告簡志健受有50萬元之不當得
18 利，被告碩邑公司過失處理委任事務致其受有50萬元之損
19 害，依民法第179條規定請求被告簡志健返還保留款50萬
20 元，依民法第544條規定請求被告碩邑公司賠償50萬元，均
21 無理由。

22 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益，民法第179條前段定有明文。所謂受有利益，包括財產
24 之消極增加，如應負擔之債務或應支出之費用由他人代履行
25 或負擔等情形。依系爭協議書約定，被告簡志健應負擔系爭
26 房屋衛浴排水不良瑕疵之修繕義務，具體修繕內容為「房屋
27 主衛浴與客衛浴兩間衛浴乾濕分離之乾式地板位置範圍施作
28 洩水坡度」、「浴室中之浴缸拆除貼平磁磚，並施作防水工
29 程，及洩水坡度」。本件送請臺中市建築師公會鑑定結果，
30 系爭房屋現場已施作完成且正常使用狀況，依據系爭協議書
31 內容，依現況建材計算合理工程價格為26萬1764元（主衛浴

16萬4738元、客衛浴9萬7026元），依原先建商（即帝璟建設公司）建材計算合理工程價格為17萬2616元（主衛浴10萬7628元、客衛浴6萬4988元），有臺中市建築師公會112年3月3日中市建師鑑字第101號函附案號000-0000鑑定報告書、112年10月11日中市建師鑑字第562號函附案號000-0000-00鑑定報告書在卷可參（見卷(一)第195-302頁、卷(二)19-54頁）。被告抗辯本件無施作浴室牆面防水之必要云云，惟前開案號000-0000-00鑑定報告書載明：系爭協議書第5項約定「承攬廠商防水保固期間最少3年」，鑑定報告訪價期間尋訪各承包業者均表示如未能全間浴室之地面與牆壁施作防水層，無法承諾3年防水保固，且本所於計算工程費用時，依據保留款協議書內容範圍面積與浴室全間地坪面積比例計算（原鑑定報告之工程費用計算說明P.16頁），得出之計算結果僅包含浴室乾式區域之工程費用，並非全室浴室之工程費等語（見卷(二)第25頁），則鑑定報告以「地坪防水層必須與牆面防水層搭接至少30公分以上之範圍」（見卷(一)第221頁），據此估算工程費用，自無不合，被告爭執浴室牆面防水費用之必要云云，並非可採。

(四)按不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。查被告簡志健應負擔系爭房屋衛浴排水不良瑕疵之修繕義務，應以所交付房屋使用之建材為準，縱建商即帝璟建設公司使用之建材已無銷售難以於市面上取得，亦應以相同價格品質規格之建材代之。原告修繕系爭房屋衛浴，使用義大利及西班牙進口壁磚，單價依序為1100元、680元，明顯高於帝璟建設公司使用國產冠軍磁磚、凱聚磁磚，單價依序為260元、135元，超過被告簡志健所負以國產冠軍磁磚、凱聚磁磚或相同價格品質規格磁磚修繕之費用，自非被告簡志健所負債務，超過被告簡志健所負修繕義務之修繕結果對於被告簡志健並無利益。是以，被告簡志健應負擔系爭房屋衛浴

01 排水不良瑕疵之修繕義務，應以依帝璟建設公司建材計算合
02 理工程價格為17萬2616元為準。原告主張帝璟建設公司使用
03 國產冠軍磁磚型號已無生產，原告使用義大利進口磁磚施作
04 為合理云云，並不足採。原告自行修繕系爭房屋衛浴排水不
05 良瑕疵，使被告簡志健應負擔系爭房屋衛浴排水不良瑕疵之
06 修繕義務歸於消滅，此修繕義務合理工程價格為17萬2616
07 元，原告依民法179條規定請求被告簡志健給付修繕費用17
08 萬2616元，核屬有據。

09 (五)原告主張修繕系爭房屋衛浴需先拆除建商原附主衛浴之浴
10 缸，該浴缸一經拆除無法再利用，需另行施作新浴缸，原告
11 施作新浴缸費用11萬5280元，應列入修繕工程費用，且原告
12 委請訴外人晴奕公司監工及設計，監工費用為工程款5%，本
13 件應加計工程款5%之監工費用云云。惟系爭協議書約定「3.
14 浴室中之浴缸拆除貼平磁磚，並施作防水工程，及洩水坡
15 度。」，既約定「浴缸拆除貼平磁磚」，且原告嗣後自行修
16 繕已變更主浴室之衛浴設備配置格局（見卷(一)第211頁），
17 可認原告本已預定拆除浴缸，約定被告簡志健修繕範圍不包
18 括新設浴缸，僅拆除浴缸後貼平磁磚為已足，原告主張施作
19 新浴缸費用11萬5280元應列入修繕工程費用云云，並非可
20 採。另本件修繕工程金額不大，依工程實務並非必需支付監
21 工費用，鑑定報告亦未認定應另加計5%監工費用為合理施作
22 價格，原告主張合理工程價格應加計工程款5%之監工費用云
23 云，亦非可採。

24 (六)依系爭協議書意旨，被告碩邑公司應依買賣雙方協議確定承
25 攬廠商及價格後，將該修繕費用付給原告，將超出修繕費用
26 部分，交付被告簡志健取回。本件被告碩邑公司主張兩造於
27 本件訴訟合意鑑定工程之合理施作費用，應已協議依鑑定結
28 果為工程承攬金額之認定（見卷(二)第71頁），則被告碩邑公
29 司應依鑑定結果，將該修繕費用付給原告。然本件原告並無
30 主張依系爭協議書約定請求被告碩邑公司交付修繕必要之保
31 留款，本院不得訴外裁判依系爭協議書約定判命被告碩邑公

01 司給付原告修繕費用，附此敘明。

02 (七)末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
03 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
04 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
05 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」，「遲延之債
06 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
07 遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」，民法
08 第229條第2項、第233條第1項定有明文。原告所提民事起訴
09 狀繕本於111年3月24日送達被告簡志健（見卷(一)第41頁），
10 被告簡志健自受起訴狀送達時起負遲延責任，應自翌日起加
11 付法定遲延利息。

12 五、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告簡志健給付17
13 萬2616元及自起訴狀繕本送達翌日即111年3月25日起至清償
14 日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，
15 逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

16 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告
17 簡志健敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規
18 定，依職權宣告假執行，並依職權諭知被告簡志健預供擔保
19 或提存，得免為假執行。原告就此勝訴部分陳明願供擔保請
20 准宣告假執行，僅係促使本院職權發動，毋庸為准駁之諭
21 知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予駁
22 回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之
24 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

25 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
26 事訴訟法第78條、第79條、第436條第2項、第389條第1項第
27 3款、第392條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 112 年 12 月 21 日

29 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

30 法 官 熊祥雲

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 12 月 21 日
06 書記官 許靜茹