

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第243號

原告 莊聖偉

訴訟代理人 陳秉樑 律師

複代理人 蔡宜庭

被告 漢宇開發建設股份有限公司

法定代理人 葉昱賢

訴訟代理人 劉建成 律師

複代理人 王沐蘭

上列當事人間減少價金等事件，本院於民國112年7月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣188000元，及自民國111年1月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣25萬元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣188000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴時原依民法第227條、第216條、第359條之規定請求減少價金(見本院卷第8頁)，嗣於本件審理中再依民法第227條請求修繕費(見本院卷第146頁至第147頁)，核屬補充事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國108年11月28日購買坐落臺中市○○區○○段000○地號土地上規劃興建中之「漢宇原境」編號C3棟房屋(下稱系爭房屋)，並於110年3月20日交屋，原告入住

01 後於110年7月26日因發現系爭房屋之地下室牆角發生漏水之
02 情形，經告知被告後，被告卻堅持是反潮及濕氣所致並非漏
03 水。同年8月19日被告請廠商挖開漏水處之抵石子部分，於
04 晚間下雨後，漏水處形成積水，向被告反應後仍未得回覆。
05 同年8月25日、8月28日，原告於一樓陽台測試放水，確認地
06 下室連續壁確實有漏水之情事，同年9月9日被告之廠商沅昌
07 工程有限公司(下稱沅昌公司)至系爭房屋會勘，明確表示係
08 結構體有裂縫，原告乃於同年9月15日寄出存證信函，要求
09 被告修補系爭房屋之瑕疵，詎被告於同年9月28日回函表示
10 系爭房屋之漏水係因原告要求挖開抵石子所致。系爭房屋交
11 屋後未達一年，即發現有漏水之情事，系爭房屋顯有瑕疵及
12 未具備建物應有的通常效用，爰依民法第227條、第216條、
13 第359條之規定，請求被告給付新臺幣(下同)20萬元，及自
14 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
15 並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：系爭房屋地下室地坪之水痕為地坪反潮，而非漏
17 水，惟原告仍堅持開挖地坪，雙方始協議挖除地坪抵石子，
18 同年8月19日將地坪抵石子打除後，因地坪原有之保護層打
19 除，地坪滲水處積水，同年8月26日沅昌公司進場施作防水
20 高壓注射，部分滲水點已達止滲效果。惟原告於同年8月25
21 日及同年8月28日將一樓後院原供下雨排水用之2個排水孔堵
22 住後，測試灌水後會不會漏到地下室地坪，水因排水孔被堵
23 而無處排水，故淹到空心磚造之後院圍牆，導致水沿著空心
24 磚滲到地下室，原告測試方法不符常規。沅昌公司於同年9
25 月9日會勘後，說明地下室牆面有新的滲水點之原因不排除
26 牆面有裂痕的可能性，並未表示結構體必然有裂痕。且原告
27 於110年10月2日已同意被告提供之修繕方式修繕系爭房屋地
28 下室地坪滲水，嗣兩造於110年11月29日在臺中市政府消費
29 爭議調解委員會調解時，亦再次達成修繕協議，且被告已進
30 行系爭房屋一部份之修繕工程，係因原告拒絕被告繼續修
31 繕，始未完成修繕。兩造既已達成修繕系爭房屋地下室地坪

01 滲水之協議，且被告未拒絕修繕，原告即應受該修繕協議之
02 拘束等語置辯，請求駁回原告之訴，並陳明如受不利判決，
03 願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，
05 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
06 具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，
07 自負有擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人
08 時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效
09 用，或契約預定效用之瑕疵。買賣標的物如係特定物，於契
10 約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未
11 告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則
12 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
13 之債務不履行責任(最高法院94年度台上字第1112號民事裁
14 判要旨參照)。本院經原告聲請將本件漏水處送請社團法人
15 臺中市建築師公會鑑定結果，認為：(一)就系爭房屋一樓後陽
16 台與圍牆間至地下室牆面，是否有滲漏水等結構問題？由11
17 1年7月30日(如照片12.13.14)、111年8月1日(如照片15.16.
18 17)、111年8月2日(如照片18.19.20.21.22)、111年8月4
19 日(如照片23.24.25.26.27.28.29)等4個下雨時段，系爭房
20 屋一樓後陽台未進行試水也未堵住原設置之排水孔，其與圍
21 牆間至地下室牆面有滲漏水，但無結構問題。(二)若有前條漏
22 水之情形，是否為地下室牆面與地面及其接縫處之施作防水
23 層有瑕疵或其他原因所導致？前條漏水之情形主要為水由後
24 面鄰房圍牆與採光罩間無封閉處經本房屋與後面鄰房背對背
25 間地下室外牆間縫隙入滲，最後從本房屋鑑定標的地下室外
26 牆及其樓地板與距其樓地板約30公分高的外牆接合面黏結性
27 不良處之施工縫、混凝土乾燥收縮裂縫入滲漏水。其原因在
28 於(1)前後兩次澆置之混凝土接面黏結性不良，(2)雨水無法在
29 短時間內直接經社區主要公共排水系統有效排出所導致。(三)
30 若有前兩條之情形，如須重新施作或修繕防止該系爭房屋滲
31 漏水情形，其最適之工法為何？若以最適之工法來施作其時

間及相關費用(含物品搬遷、歸位及未能使用之損失、整體環境清潔打掃、垃圾清運等)為何?因有前兩條之情形,且(1)由結構體外側滲入地下室室內空間的水份不多,(2)無法由外側進行止水處理,(3)原止水成效不進理想的地下室內側如須重新施作或修繕防止該系爭房屋滲漏水情形,其最適之工法建議採矽酸質系塗布防水工法。施作時間約8至10天。相關費用概估約188000元。且鑑定標的未能使用部分應無損失。(四)該系爭房屋是否符合契約或通常或相關法規之品質或耐用年限?漏水之情形主要為水從鑑定標的地下室外牆及其樓地板與據其樓地板約30公分高的外牆接合面黏結性不良處之施工縫、混凝土乾燥收縮裂縫入滲漏水,其原因在於(1)前後兩次澆置之混凝土接面黏結性不良,(2)雨水無法在短時間內直接經社區主要公共排水系統有效排出所導致。又與現場相互比對結果鑑定標的屬違章建築處理辦法第2條規定之違章建築。所以,該系爭房屋不符合契約或通常或相關法規之品質或耐用年限。(五)若有前條不符合之情形,該系爭房屋是否可歸責於被告之設計及施工有瑕疵?以及該系爭房屋因此瑕疵而價值減損為多少百分比?鑑定標的有前條不符合之情形,該鑑定標的可歸責於被告之設計及施工有瑕疵。但該鑑定標的因此瑕疵而價值減損為零。」,有該公會於112年5月16日以中市建師(000-0000)鑑字第230號函附鑑定報告書在卷可稽,堪認本件漏水係因可歸責於被告之設計及施工有瑕疵所致,採最適之矽酸質系塗布防水工法,相關費用概估約188000元。從而,原告依民法第227條規定,請求被告賠償188000元,及自起訴狀繕本送達被告翌日即111年1月22日起至清償日止,按年息5%計算之法定遲延利息之範圍內,洵屬正當,應予准許。逾此範圍之請求,於法無據,其假執行之聲請亦失所依據,應併予駁回。

四、本件原告勝訴部分,係適用簡易程序所為被告敗訴之判決,應依職權宣告假執行。原告雖陳明願擔保聲請宣告假執行,然此僅係促請本院注意而已,毋庸就其聲請為准駁之裁定。

01 被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核與規定相符，
02 爰酌定相當擔保金額准許之。

03 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 112 年 8 月 30 日
05 臺中簡易庭 法 官 劉正中

06 以上為正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應
10 一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 8 月 30 日
12 書記官 江婉君