

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第2608號

原告 郭雅玲

訴訟代理人 鄭弘明律師

被告 宏亞建設開發有限公司

法定代理人 蔡宗諺

訴訟代理人 賴宜孜律師

上列當事人間減少價金事件，於民國112年6月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬柒仟陸佰壹拾壹元及自民國一十一年五月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，被告如以新臺幣壹拾陸萬柒仟陸佰壹拾壹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、原告起訴請求被告給付新臺幣（下同）25萬9000元及利息，後擴張聲明如後開原告聲明所示（見卷第245頁），依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、原告主張：

(一)原告前向被告購買坐落臺中市○○區○○段000地號土地上「昇揚臻美」建案編號B19房屋（下稱系爭房屋），約定買賣價金為566萬元，兩造於民國108年9月17日簽訂買賣契約。被告於111年1月24日交屋後，原告先發現4樓樓梯間有漏水情形，並於111年2月26日以通訊軟體LINE發送訊息及照片予被告之客服部襄理王暄筑，其後在4樓房間亦發現有漏水現象，原告又於111年3月28日以通訊軟體LINE發送訊息及照片予王暄筑，然被告迄未將漏水瑕疵予以修繕排除，依買

賣契約第16條第1項、民法第359條規定，被告應負保固及瑕疵擔保責任。又系爭房屋之漏水瑕疵經原告委請廠商瞭解，係頂樓防水層施作不佳所致，預估修繕費用為16萬9000元，原告自可依民法第359條規定請求減少價金16萬9000元，原告請求減少價金後，被告司就該減少價金部分，即屬無法律上原因受有利益，爰依民法第179條規定請求被告公司給付16萬9000元。

(二)原告購買系爭房屋係為供出租獲利之用，原告在被告交付系爭房屋後，於111年1月28日將系爭房屋出租予訴外人顏麒賢，雙方約定租期自111年2月1日開始，每月租金3萬元，因系爭房屋有漏水情況，致原告無法依租賃契約給付顏麒賢合於使用收益目的之租賃物，原告因而受有租金損失。系爭房屋有漏水情況，顯屬可歸責於被告之事由，致為不完全給付，造成原告受有可得預期之租金利益損失，以原告與顏麒賢簽訂之租賃契約係自111年2月1日起，計算至111年12月止，共計11個月期間，原告受有租金利益損失計33萬元，爰依債務不履行法律關係，請求被告給付原告33萬元之租金利益損失。

(三)並聲明：(1)被告應給付原告49萬9000元及其中25萬9000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其餘24萬元自擴張聲明暨聲請調查證據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)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)系爭房屋交屋前已發現4樓樓梯間有漏水情形，被告隨即針對4樓樓梯間之平頂重新施作防水漆，111年1月22日即已完工，惟該處為角落，除樓頂地坪外，尚牽涉到建築物側邊之立面及前後方之立面，因此必須要利用天晴時，對外牆進行潑水測試，且須要花上一段期間進行觀察，工程修繕單遂記載「4F梯間平頂已油漆完成，觀察有無滲水」。被告公司排查至111年4月20日確認外牆縫隙之位置要進行外牆填縫修補，然經被告客服襄理多次與原告溝通，原告逕認只要把4

樓頂上面之地坪磁磚敲掉防水層重作，並往上方作15公分厚即可，拒絕由被告修繕，被告客服襄理又分別在111年4月22日、27日詢問原告，是否能讓被告進入房屋進行修繕，亦遭原告拒絕，故被告僅同意自111年3月28日原告通知漏水起至同年4月20被告排查為止，共計23日，再加計建築師公會所預估之修繕工程施作期間15日，方屬系爭房屋因滲水瑕疵修繕所延誤之期間，亦即原告所失利益期間。

(二)原告購買系爭房屋係為改裝為套房出租，故原告於交屋後，委託被告進行1樓樓梯改向，由L行改成一字型，讓1樓可以增加1間套房空間，此樓梯改向工程在111年2月中才敲定，兩造於111年2月15日確認變更之工項及工程款3萬8000元，原告於111年2月21日支付工程款後，開始進行樓梯變更工程，1樓樓梯無法使用等於整棟房屋都無法使用，除此之外，兩造交屋前之111年1月22日B19工程修繕單記載「1、3F後臥及2F後臥地磚更換(2/25前完成)。2、4F梯間平頂已油漆完成，觀察有無滲水。3、6間浴室熱冷水管改管方式待客戶提出想法後由公司評估後回覆。4、監視器出口若客戶施作後有異常告知公司。」，可知，3樓及1樓後方臥室地磚還要進行更換工程，工期至111年2月底，何況原告與被告客服襄理line對話紀錄亦曾提及其預估111年4月底完工，何以原告會和訴外人顏麒賢簽訂自111年2月1日起租之租賃契約等語置辯。

(三)答辯聲明：(1)駁回原告之訴。(2)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、得心證之理由：

(一)原告主張於108年9月17日向被告購買系爭房屋，於111年月124日點交，嗣發現系爭房屋4樓梯間及4樓房間漏水等情，業據其提出房屋預定買賣契約書、通訊截圖、工程修繕單為證（見卷第23-51頁），且為被告所不爭執，堪認為真正。查兩造簽訂契約約定「房屋預定買賣」，契約目的重在房屋所有權之移轉及交付，並非約定完成房屋興建，契約性質為買

賣契約，被告抗辯契約性質為買賣與承攬關係之綜合，關於房屋修繕應適用承攬規定云云，並不足採。

(二)按買賣契約之出賣人負有依債務本旨將無瑕疵之買賣標的物交付買受人之義務，違背債務之本旨所為給付，為瑕疵之給付，即屬不完全給付。次按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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項前段定有明文。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號判決參照）。本件送請臺中市建築師公會鑑定結果，系爭房屋4樓前臥室、樓梯間轉角及前臥室平頂有漏水情形，漏水原因應為4樓頂外牆及4樓頂地坪防水層施作不佳所致，有臺中市建築師公會112年4月10日中市建師鑑字第162號函附鑑定報告書在卷可參（見卷第187-234頁），堪認系爭房屋存有4樓前臥室、樓梯間轉角及前臥室平頂漏水瑕疵，顯然欠缺通常品質，且減低經濟上之價值，自屬物之瑕疵，原告主張減少買賣價金即屬有據。又依臺中市建築師公會鑑定結果，系爭房屋漏水瑕疵應以拆除4樓頂外牆及4樓頂地坪磁磚後，重新施作防水層再復原磁磚之工法修繕，所需費用8萬1361元，增加原水塔拆裝及臨時用水，所需費用更正為9萬8611元，有前開鑑定報告書及臺中市建築師公會112年5月30日中市建師鑑字第257號函暨所附估價單在卷可佐（見卷第187-234、285-287頁），依此可認被告交付系爭房屋價值相較應有價值減少9萬8611元，原告請求減少價金9萬8611元，應屬有理。被告就此減少價金範圍內，受領價金欠缺法律上原因，原告主張依不當得利法律關係請求被告給付9萬8611元，核屬有據。

(三)按買賣契約之出賣人負有依債務本旨將無瑕疵之買賣標的物交付買受人之義務，違背債務之本旨所為給付，為瑕疵之給

01 付，即屬不完全給付。又瑕疵給付，僅發生原來債務不履行
02 之損害，其情形能補正者，債權人可依遲延之法則行使其權
03 利，此觀諸民法第227條第1項規定自明。又給付無確定期限
04 者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，
05 自受催告時起，負遲延責任；債務人遲延者，債權人得請求
06 其賠償因遲延而生之損害，民法第229條第2項、第231條第1
07 項定有明文。系爭房屋存有漏水瑕疵，該當瑕疵給付，此瑕
08 疵非不能補正，原告得依遲延之法則行使其權利，即得催告
09 請求被告修補並請求瑕疵給付之損害賠償。次按損害賠償，
10 除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損
11 害及所失利益為限，民法第216條第1項定有明文。所謂所失
12 利益，依民法第216條第2項規定，須依通常情形，或依已定
13 之計畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益，始足當
14 之。經查：

- 15 1. 原告主張於111年1月24日點交系爭房屋後，於111年1月28日
16 將系爭房屋出租予顏麒賢，約定租期自111年2月1日起，每
17 月租金3萬元，因系爭房屋有漏水情況，致顏麒賢不能使用
18 收益系爭房屋，致受有租金損失等情，業其提出房屋租賃契
19 約書為證（見卷第55-67頁），並據證人顏麒賢證述確實
20 （見卷第257-260頁），堪認為真正。
- 21 2. 被告抗辯原告於交屋後另委託被告進行1樓樓梯改向，工期
22 至111年2月底，業據其提出工程修繕單為證（見卷第111
23 頁），該工程修繕單記載「3F後臥及2F後臥地磚更換（2/25
24 前完成），堪認111年2月1日至25日系爭房屋尚待被告完成
25 地磚更換工程，原告本不得以合於居住使用之房屋交付顏麒
26 賢，顏麒賢得拒付原告此段期間租金，則原告並不因被告瑕
27 疵給付受有此段期間租金損失。原告於111年1月24日、2月2
28 6日、3月28日迭次通知被告修補漏水瑕疵，兩造就系爭房屋
29 漏水瑕疵修補方法未能合致，原告乃於111年4月20日告知被
30 告無法接受被告修補方式，被告於111年4月22日、27日連絡
31 原告進行修補未獲原告應允，有通訊截圖在卷可佐（見卷第

113-119頁），堪認原告於111年4月20日已拒絕被告修補瑕疵，原告得自行修補請求被告賠償損害。本件經臺中市建築師公會鑑定結果，系爭房屋漏水修繕合理工期為15日，有前開臺中市建築師公會112年5月30日中市建師鑑字第257號函可佐（見卷285頁）。本院斟酌前情，認因被告瑕疵給付致原告受有租金損失期間為111年2月26日起至111年4月20日，再加計漏水修繕合理工期15日共69日，依每月租金3萬元計算，原告受有租金損失為6萬9000元（ $30000\text{元} \times 69 / 30 = 69000\text{元}$ ）。

(四)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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」，民法第229條第2項、第233條第1項定有明文。原告所提民事起訴狀繕本於111年5月17日送達被告（見卷第73頁），被告自受起訴狀送達時起負遲延責任，並應自翌日起加付法定遲延利息。

五、從而，原告依不當得利及不完全給付之法律關係，請求被告給付16萬7611元（ $98611\text{元} + 69000\text{元} = 167611\text{元}$ ）及自起訴狀繕本送達翌日即111年5月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

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敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並依被告聲請諭知被告預供擔保或提存，得免為假執行。原告就此勝訴部分陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使本院職權發動，毋庸為准駁之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

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

01 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

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

05 中 華 民 國 112 年 8 月 3 日
06 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
07 法 官 熊祥雲

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
12 應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 8 月 3 日
14 書記官 許靜茹