

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

114年度中簡字第1981號

原告 吳桂美
訴訟代理人 施驊陞律師
被告 鉅璽建設有限公司

法定代理人 朱莉銘
訴訟代理人 袁裕倫律師
複代理人 張容瑄律師
徐嘉駿律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣20萬300元，及民國自114年3月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔。

本判決得假執行。被告如以新臺幣20萬300元為原告反供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴聲明請求：被告應給付原告新臺幣(下同)25萬元，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；嗣變更聲明本金為：被告應給付原告20萬300元，核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告於民國111年1月27日，向被告買受坐落臺中市南屯區新富路266號房屋(下稱系爭房屋)暨坐落土地，原告並已依約給付價金經交屋後入住，詎入住後發現系爭房屋

01 出現屋突一層樓梯間爬梯人孔周圍漏水、3樓配電箱漏水及
02 弱電箱滲漏水之瑕疵，經原告通知被告前來修繕仍未獲改
03 善，兩造遂合意送請臺中市建築師公會鑑定上開瑕疵，確認
04 系爭房屋有如上之瑕疵，故此係因可歸責於被告之事由致原
05 告買受之房屋受有瑕疵，而有損害，爰依民法第227條第1
06 項、第231條第1項、第213條第1、3項等規定，請求被告負
07 損害賠償責任，並以支付費用以代回復原狀等語。並聲明：
08 被告應給付原告20萬300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
09 清償日止，按年息5%計算之利息。

10 二、被告則以：原告所指瑕疵部分，被告已於113年1月間完成修
11 繕，嗣原告於同年4月間再次表示瑕疵存在，被告亦有意願
12 派員修繕，卻遭原告拒絕，縱系爭房屋現仍有鑑定報告所指
13 之瑕疵存在，原告請求之修繕費用亦屬過高，不具必要性等
14 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判
15 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 三、得心證之理由：

17 (一)原告主張兩造間就系爭房屋定有買賣契約，經被告交付由原
18 告入住後，發現有漏水瑕疵，被告並曾有派員修繕，兩造並
19 有合意於113年5月22日送請臺中市建築師公會瑕疵鑑定等
20 情，業據提出系爭房屋暨坐落土地買賣契約書、臺中市建築
21 師公會113年11月7日鑑定報告等件在卷為佐，亦未為被告所
22 爭執，該部分事實首堪認定。

23 (二)系爭房屋是否有瑕疵存在？

24 被告雖辯稱原告所指瑕疵均已經其修復完成，原告嗣於113
25 年4月間再次反應仍有滲漏水問題，被告欲派員修繕卻遭原
26 告拒絕，故不得再認定系爭房屋存有瑕疵等語，然系爭房屋
27 原有滲漏水之情況存在，被告前既派員前往修復，即應將滲
28 漏水之處所修復至不會再漏水之狀態，如仍出現漏水情形，
29 即難認瑕疵已經修繕完成而無瑕疵存在；且被告經原告再次
30 反應瑕疵問題後，經兩造合意於113年5月間送請臺中市建築
31 師公會鑑定，此情業已發生在被告所稱其修繕完成後，並經

01 臺中市建築師公會以鑑定報告明載系爭房屋確實有屋突層漏
02 水及3樓配電箱漏水及弱電箱滲漏水等瑕疵存在(見本院卷第
03 39至43頁)，被告亦對鑑定報告之瑕疵鑑定結果表示不爭執
04 (見本院卷第144頁)，是系爭房屋確實存有上開漏水瑕疵，
05 應得認定之。

06 (三)原告請求之修繕方式及費用是否合理?

07 被告復辯稱：系爭房屋雖確實有瑕疵存在，惟臺中市建築師
08 公會所建議之修復方式費用過高，被告得以自行修繕等語。
09 然兩造便係因為被告前往系爭房屋進行滲漏水處所修繕，並
10 未修復完成，仍陸續有滲漏水問題，且兩造就此滲漏水問題
11 應如何修復仍有爭議，方會合意送臺中市建築師公會鑑定，
12 並經原告提起本件訴訟，被告僅泛稱其可以自己的方式修復
13 完成，卻拒絕採用經過專業鑑定機關所建議之修繕方式進行
14 修復(見本院卷第144頁)，實難認被告所辯可採。而兩造既
15 已送請臺中市建築師公會鑑定，經專業機關建議以屋頂層剔
16 除人孔周邊地磚、牆面磁磚、電梯頂板磁磚、人孔周圍粉刷
17 層，針對施工不確實之處而造成之蜂窩現象予以改善，並進
18 行試水及抓漏檢查確認有無其他滲漏水處所，並於細縫填補
19 修繕後施作防水，再予以試水，確定已無滲漏水情況後方可
20 黏貼表面磁磚(見本院卷第43頁)，被告復未提出其他得以有
21 效修繕之方法，本院審酌臺中市建築師公會屬專業鑑定機
22 關，對於滲漏水瑕疵之鑑定、修復均具備專業能力等情，應
23 認此修復方式合理，是原告主張應以此修復方式，預估費用
24 為20萬300元使被告進行修復，應屬可採。

25 (四)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債務人得
26 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲延
27 者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條
28 第1項、第231條第1項定有明文。復按負損害賠償責任者，
29 應回復他方損害發生前之原狀，債權人得請求支付回復原狀
30 所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1、3項亦定
31 有明文。經查，系爭房屋之瑕疵係因被告之施工不當所致，

01 被告對於瑕疵亦已肯認，自有不完全給付之情，而迄今仍未
02 修繕完畢，則陷於給付遲延，是原告決定自行修復，並為修
03 復此瑕疵尚需支付修繕費用20萬300元，自屬因可歸責於被
04 告之事由致原告受有損害，則原告請求被告賠償20萬300元
05 之修復費用以代回復原狀，即屬有據。

06 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
10 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
11 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債
12 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為百分之5，
13 民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明
14 文。本件原告對被告之債務不履行債權，核屬無確定期限之
15 給付，既經原告提起民事訴訟，被告迄未給付，當應負遲延
16 責任。是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起，即11
17 4年3月28日起至清償日止(見本院卷第59頁)，按年息5%計算
18 之利息，即屬有據。

19 四、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第231條第1項及第21
20 3條第1、3項規定，請求被告應給付20萬300元，及自114年3
21 月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
22 予准許。

23 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
24 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應就原
25 告勝訴部分依職權宣告假執行。被告聲請供擔保免為假執
26 行，爰酌定相當擔保金額准予之。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均
28 於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日

31 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法官 趙蕙涵

01
02
03
04
05
06
07
08

以上為正本係照原本作成。
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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 3 月 5 日
書記官 錢 燕