

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1463號

原告 彭玉鳳
訴訟代理人 李信賢
被告 聯晟建設股份有限公司

兼 法 定
代 理 人 林清海
共 同

訴訟代理人 徐建光律師

上列當事人間請求請求減少價金等事件，本院於民國111年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告聯晟建設股份有限公司應給付原告新臺幣柒拾肆萬伍仟零伍拾捌元，其中新臺幣柒拾萬元自民國一〇七年十月二日起至清償日止，其中新臺幣肆萬伍仟零伍拾捌元，自民國一〇九年七月九日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告聯晟建設股份有限公司負擔百分之五十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾肆萬玖仟元為被告聯晟建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告聯晟建設股份有限公司如以新臺幣柒拾肆萬伍仟零伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第2項定有明文。查本件原告起訴時訴之聲明為：「被告應連帶給付原告新臺

幣（下同）70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷(一)第17頁），嗣於訴狀送達後，於民國110年5月13日以民事陳報意見狀變更訴之聲明為：「被告應連帶給付原告1,311,715元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷(三)第283頁至第285頁）。原告前開所為訴之變更，於被告到庭後，未提出異議而為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定，視為同意，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於106年11月11日與被告聯晟建設股份有限公司（下稱被告聯晟公司）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約書），向被告聯晟公司購買「聯晟建設一品莊園二期」之房屋（門牌號碼為臺南市○○區○○路000巷00號，下稱系爭房屋）及系爭房屋所座落之土地，嗣於107年6月15日起陸續發現系爭房屋有滲水、牆壁龜裂、壁癌、門窗裝置歪斜之瑕疵，致須支付漏水修復費用214,042元、未按圖施工而須敲除牆壁重新施作之費用321,478元、系爭房屋4樓採光罩漏水修復費用37,538元、3樓櫃子拆除及重新施作之費用82,000元、系爭房屋修繕期間無法使用之租屋費用150,000元、因漏水致無法使用房間之租屋費用233,000元、壁癌白華之修復費用58,000元、系爭房屋4樓後鐵門之更換費用18,000元、系爭房屋修繕期間之搬遷費用66,000元及鑑定相關費用131,657元（含鑑定初勘費用5,000元、鑑定費用86,657元及補充鑑定費用40,000元）等損失，經向被告聯晟公司反應，被告聯晟公司均置之不理；又原告所給付之訂金係由被告林清海所收受，且被告林清海亦為被告聯晟公司之法定代理人，自應就系爭房屋之瑕疵連帶負責。爰依民法第359條、消費者保護法第7條第1項及第3項、公司法第23條第2項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告1,311,715元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則均以：系爭房屋交付予原告時，並無原告所舉之瑕疵，係原告自行裝潢後始產生該等瑕疵，且被告聯晟公司經原告通知後，旋派員前往系爭房屋查看，擬全面免費為原告修繕，卻遭原告以要鑑定為由拒絕被告聯晟公司之修繕，本件訴訟並無提起之必要；再者，被告林清海僅係代被告聯晟公司收受訂金，且系爭房屋並無不符合當時科技水準及安全之疑慮，自無消費者保護法第7條第1項及第3項、公司法第23條第2項規定之適用等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張其於106年11月11日向被告聯晟公司購買系爭房屋，業據其提出系爭契約書在卷可查（見本院卷(二)第33頁至第44頁、第47頁至第57頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

(二)原告主張系爭房屋於交付後，發現有漏水、牆壁龜裂、壁癌、門窗裝置歪斜之瑕疵等情，致其受有漏水修復費用214,042元、未按圖施工而須敲除牆壁重新施作之費用321,478元、系爭房屋4樓採光罩漏水修復費用37,538元、系爭房屋3樓櫃子拆除及重新施作之費用82,000元、系爭房屋修繕期間無法使用之租屋費用150,000元、因漏水致無法使用房間之租屋費用233,000元、壁癌白華之修復費用58,000元、系爭房屋4樓後鐵門更換費用18,000元、系爭房屋修繕期間之搬遷費用66,000元及鑑定相關費用131,657元。而上開原告所指系爭房屋之瑕疵，前經本院送請財團法人臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）為鑑定及補充鑑定，經土木技師公會分別於109年4月8日、111年1月14日函覆鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）及補充鑑定報告（下稱系爭補充鑑定報告）在卷可查（存放於卷外）。茲就原告請求之項目及金額逐項審酌如下：

01 1.原告主張系爭房屋有漏水，而須支出修復費用214,042元一
02 節，業據其提出系爭房屋之漏水照片在卷可稽（見本院卷(一)
03 第26頁至第28頁、第30頁至第32頁），核與系爭鑑定報告認
04 系爭房屋除正立面2樓左側窗（大落地窗）外，其餘1樓至4
05 樓之鋁窗旁牆均有漏水之情形，修復費用為214,042元相符
06 （見系爭鑑定報告第5頁至第6頁），且為被告聯晟公司所不
07 爭執（見本院卷(三)第328頁）。從而，原告主張被告聯晟公
08 司應給付漏水修復費用214,042元部分，為有理由。

09 2.原告主張系爭房屋有未按圖施工之情，而須支出修復費用32
10 1,478元部分，為被告所否認，並聲請傳喚建築師吳金福用
11 以證明系爭房屋並無未按圖施工云云。惟稽之證人吳金福於
12 本院時具結證稱：在連棟住宅的隔戶牆，會留一個狗洞，以
13 利施工時可以串連過去，之後那個狗洞會用磚牆填補起來，
14 但圖面則是以鋼筋施作來表達，這部分確實與圖說不符，惟
15 這是建築界的施工慣例等語明確（見本院卷(二)第608頁至第6
16 09頁），足徵系爭房屋確存有與圖說不符之情事；佐以，系
17 爭鑑定報告、系爭補充鑑定報告及土木技師公會110年10月6
18 日（110）省土技字第中1461號函亦認系爭房屋因有部分牆
19 面未施用鋼筋或間距與設計圖不符，而有未按圖施工之情
20 事，致牆壁有裂縫，須將牆面敲除重做之工程費用為321,47
21 8元等語（見本院卷(三)第149頁；系爭鑑定報告第6頁至第7
22 頁；系爭補充鑑定報告第4頁），益徵原告主張系爭房屋因
23 未按圖施工，修復費用為321,478元等情，可以採信。從
24 而，原告主張被告聯晟公司應給付未按圖施工之修復費用32
25 1,478元部分，為有理由。

26 3.原告主張系爭房屋4樓採光罩有漏水，而須支出修復費用37,
27 538元一節，業據其提出照片在卷可稽（見本院卷(一)第108頁
28 至第109頁），核與土木技師公會109年11月6日（109）省土
29 技字第中1365號函亦認系爭房屋正立面4樓外牆磁磚有白華
30 現象，係因上方採光罩與外牆磁磚交界處漏水造成，故應以

01 漏水處理，修復費用為37,538元相符（見本院卷(二)第439
02 頁），且為被告聯晟公司所不爭執（見本院卷(三)第328
03 頁）。從而，原告主張被告聯晟公司應給付系爭房屋4樓採
04 光罩漏水修復費用37,538元部分，為有理由。

05 4.原告主張系爭房屋3樓櫃子因漏水及鑑定所需，致有拆除及
06 重新施作之費用82,000元部分，業據其提出照片、報價單、
07 匯款證明為證（見本院卷(一)第29頁、第509頁；本院卷(二)第2
08 77頁），為被告所否認，復辯稱系爭房屋3樓櫃子係因原告
09 自行安裝冷氣所致，與漏水無涉等語（見本院卷(三)第180
10 頁、第328頁）。惟稽之原告所提之3樓櫃子照片（見本院卷
11 (一)第29頁），於櫃子外觀並無任何因漏水致腐爛或損壞致令
12 不堪用之情事，實難認櫃子之拆除及重新施作與系爭房屋之
13 漏水有涉；再依土木技師公會之函文稱：系爭房屋3樓櫃子
14 因鑑定需全部拆除，方能進行鋼筋掃描探測，拆除範圍需離
15 牆1米等語，此有該公會108年7月5日（108）省土技字第中0
16 608號函、108年8月14日（108）省土技字第中0757號函、10
17 8年8月19日（108）省土技字第中0757號函、110年10月6日
18 （110）省土技字第中1461號函在卷可查（見本院卷(一)第443
19 頁至第445頁、第489頁、第493頁；本院卷(三)第151頁），可
20 認系爭房屋3樓櫃子之拆除係因鑑定作業所需，則原告因此
21 拆除及重新施作之費用82,000元，即屬鑑定所需之必要費用
22 之一，應認為訴訟費用之一部，而應依當事人勝敗之程度定
23 其負擔比例。從而，原告請求被告賠償此部分之費用，尚難
24 憑採。

25 5.原告主張系爭房屋修繕期間包含工期及搬遷之時間長達5個
26 月，以每月租金3萬元計算，被告應給付租屋費用15萬元部
27 分，業據其提出系爭房屋附近之租屋資訊、文勳工程行工期
28 預估單為證（見本院卷(三)第169頁、第313頁），為被告所否
29 認，並辯稱修繕工程僅1週即可完工，無另行給付租金之必
30 要，且原告所提出之類似屋型，係處在馬路旁，與系爭房屋

01 係位在巷弄內有所不同云云（見本院卷(三)第180頁至第181
02 頁）。查系爭房屋修繕期間，因會有大量粉塵及施工噪音，
03 故需將施工區域先以木板、帆布或塑膠布區隔開，避免汙染
04 其他家具，確實會影響到住戶生活，造成不能居住，而工期
05 長短受工班能力、人力數量、機具數量、雨天無法施工等眾
06 多因素影響，若不考慮天候因素，以足夠之人力及機具數量
07 施工，預估約為15-20工作天，最多不超過30工作天等語，
08 有土木技師公會110年10月6日（110）省土技字第中1461號
09 函在卷可佐（見本院卷(三)第151頁），可認系爭房屋修繕期
10 間，確實有不宜居住之情，且修繕期間以1個月計算應屬妥
11 適；再依原告所提出之租屋資訊之房屋型態係位在道路旁，
12 可做店面之房屋型態，與系爭房屋乃屬單純住家之型態固有
13 不同，惟考量短期租屋之租金本即較長期租屋為昂貴，是本
14 院綜合上情，認以每月租金3萬元為適宜。從而，原告主張
15 被告聯晟公司應給付修繕系爭房屋期間1個月之租屋費用3萬
16 元（計算式：3萬元×1月＝3萬元），應屬有據，逾此範
17 圍，則不應允許。至原告雖另提出文勳工程行工期預估單上
18 記載工期為8個工作天等語，惟該資料上並無顯示有必要遷
19 出系爭房屋始能施作之相關文字，自難以此執為對原告有利
20 之認定。

21 6.原告主張系爭房屋因漏水故無法安裝冷氣，致無法使用房
22 間，需另支付租屋費用233,000元部分，業據其提出房屋現
23 況圖說、租賃契約書為證（見本院卷(一)第723頁；本院卷(二)
24 第59頁至第76頁），為被告所否認，且辯稱系爭房屋瑕疵之
25 部分，並未影響結構安全，並無不能居住之情，自無搬遷之
26 必要等語（見本院卷(三)第329頁）。經查，系爭房屋漏水之
27 瑕疵，主要集中於窗邊一隅，並非房間整體均有瑕疵致有居
28 住之疑慮，此有系爭鑑定報告在卷可佐（見系爭鑑定報告第
29 5頁），是難以僅憑系爭房屋內之房間窗邊有滲漏水之情
30 事，而遽認不宜居住；原告固稱因系爭房屋瑕疵尚未修補而

01 無法安裝冷氣，因此無法居住於內云云，惟房間得否安裝冷
02 氣與是否適宜居住，乃關乎個人對於冷熱程度感受之不同，
03 因此尚難以系爭房屋瑕疵尚未修補，致房間無法安裝冷氣而
04 認不宜居住；況且，依原告所提出之租賃契約書，所承租之
05 處所係位在臺南市新市區，此與系爭房屋乃位在臺南市關廟
06 區，二者間距離相隔非近，此與一般因房屋無法居住而短租
07 於鄰近處所之情況有違，是原告另行租屋是否與系爭房屋之
08 瑕疵有相當因果關係，即非無疑。從而，原告主張因房間無
09 法使用，而請求被告給付另行租屋之費用233,000元，難認
10 有理。

11 7.原告主張系爭房屋壁癌白華之修繕費用為58,000元部分，業
12 據其提出照片、文勳工程行合約書為證（見本院卷(一)第402
13 頁至第407頁；本院卷(三)第32頁），為被告所否認，復辯稱
14 白華是洗石子之正常現象，縱認有修復之必要，原告所提出
15 之金額費用亦屬過高，約僅1萬元即可修復云云（見本院卷
16 (三)第181頁、第329頁）。惟查，系爭房屋1樓客廳大門門腳
17 壁癌之發生原因係因水自外牆滲入牆面，將 Ca(OH)_2 帶出內
18 牆牆面所造成，根治方式須由大門外側找出漏水點，將牆面
19 施作防水後，觀察門腳內牆30天無復發情形後，再將內牆白
20 華刮除，重新批土及油漆，才能根治不再復發；另1至4樓外
21 牆磁磚白華發生原因係因雨水滲入磁磚縫隙後，將 Ca(OH)_2
22 帶出造成，通常外牆磁磚貼做前，先施做防水層可降低白華
23 現象，惟工程界迄今仍無法找出一勞永逸之防治方法，故以
24 「壁癌」稱之等語，此有系爭鑑定報告在卷可參（見系爭鑑
25 定報告第9頁），可認系爭房屋確實存有壁癌白華之瑕疵，
26 並非如被告所述僅係洗石子之自然現象。從而，原告主張以
27 文勳工程行合約書上所載之修復方式修繕，而請求被告聯晟
28 公司應給付58,000元，洵屬有據。又被告迄至本件言詞辯論
29 前，並未提出其他同等修復工法之費用單據供本院審酌，則
30 被告泛稱壁癌白華修復金額過高云云，難以採為對被告有利

之認定。

8.原告主張系爭房屋4樓後鐵門更換費用18,000元部分，業據其提出照片、文勳工程行合約書為證（見本院卷(一)第32頁；本院卷(二)第284頁、第323頁），為被告所否認，並辯稱該鐵門並無密合度不佳之問題云云（見本院卷(三)第329頁）。惟查，系爭房屋4樓後鐵門漏水係因門扇與門框之密合度不佳所致，與結構體無關，可嘗試調整門扇高度或進出方式增加密合度或增加防水膠條方式改善漏水情形，若間隙太大無法以上述方式改善，應另行訂製尺寸吻合且密合度佳之門扇更換，建議請該地區之鐵門廠商現勘且丈量尺寸後，提供同等品之報價單，費用由建商負擔等情，此有土木技師公會109年6月29日（109）省土技字第中0787號函、110年10月6日（110）省土技字第中1461號函在卷可查（見本院卷(二)第165頁；本院卷(三)第153頁），足徵系爭房屋4樓後鐵門確實有門扇與門框密合度不佳之情事。從而，原告請求被告聯晟公司應給付更換鐵門之費用18,000元，即屬有據。

9.原告主張系爭房屋修繕期間之搬遷費用66,000元部分，為被告所否認，並辯稱原告主張之搬遷費用過鉅，搬遷費用約僅須3萬元，且土木技師公會之專業範圍並不及搬遷事宜，是土木技師公會之回函並無公信力云云（見本院卷(三)第329頁、第333頁至第334頁）。惟依系爭補充鑑定報告所載，施工期間1樓至4樓樓梯物品必須淨空，作為施工通道，且各房間內物品必須淨空等語（見系爭補充鑑定報告第6頁），足認系爭房屋修繕期間，確實有搬遷物品之必要。而依土木技師公會於111年3月30日（111）省土技字第中0430號函所附訪價三家臺南在地搬家公司之費用，分別為66,000元、68,000元、68,500元，此有該函暨所附之估價單在卷可查（見本院卷(三)第247頁至第253頁），則原告主張以最低之價格即66,000元作為搬遷費用，向被告聯晟公司請求給付，為有理由。至被告雖辯稱土木技師公會並無搬遷之鑑定專業，惟本

院所憑之證據乃係依搬家公司所開立之估價單為斷，自與土木技師公會之專業無涉，且被告迄至本件言詞辯論終結前，均未提出有更低廉價格之搬遷費用資料供本院審酌，則被告空言辯稱搬遷費用僅須3萬元云云，難以採信。

10.原告主張被告應連帶給付鑑定初勘費用5,000元、鑑定費用86,657元及補充鑑定費用40,000元，業據其提出繳款通知書、匯款申請書回條、收據為證（見本院卷(三)第297頁至第299頁）。惟上開鑑定之費用乃訴訟費用之一部，依民事訴訟法第78條、第79條之規定，法院應依當事人勝敗之程度定其負擔比例，非謂一律均由被告負擔，是原告就此部分之主張，難以憑採。

11.綜上所述，原告主張行使瑕疵擔保之減少價金請求權，請求被告聯晟公司給付745,058元（計算式：214,042元+321,478元+37,538元+3萬元+58,000元+18,000元+66,000元=745,058元），為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

(三)原告雖主張依消費者保護法第7條第1項及第3項、公司法第23條第2項之規定，請求被告林清海亦應連帶給付云云。惟查：

1.按消費者保護法第7條第1項或第2項所規定之商品製造者侵權責任，須商品有安全或衛生上之危險，致生損害於消費者或第三人之生命、身體、健康、或財產（最高法院88年度台上字第2842號判決參照）。觀諸消費者保護法第7條立法理由謂：第1項所稱「安全或衛生上之危險」，係指商品或服務欠缺安全性，而所謂「欠缺安全性」，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，爰參考歐體指令第6條並將本法施行細則第5條第1項及第2項規定修正予以納入等語。又從消費者保護法之體系觀之，第2章第1節標題為「健康與安全保障」，可見其可請求之賠償範圍並不包括商品本身的損害。

準此，「商品責任」規範之目的在保護消費者之「健康與安全保障」，至商品本身的損害賠償與消費者之健康與安全保障並無直接關係，況且商品本身的損害，依民法瑕疵擔保責任或債務不履行規定保護即可，自無依消費者保護法規範之必要，以免導致民法體系之紊亂。是原告上開所指系爭房屋之瑕疵，核屬出賣人應負瑕疵擔保責任或債務不履行賠償之範疇，尚與消費者保護法第7條所定商品有安全或衛生上之危險無關，況且原告亦未舉證其因系爭房屋所存瑕疵致生其安全危險而受有何種損害（即商品本身瑕疵外之損害），從而，原告遽依消費者保護法第7條第1項、第3項之規定，請求被告林清海應連帶負責，自屬無據。

2.按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條第1項本文定有明文，民事爭訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之訴（最高法院102年度台上字第2487號裁定參照）。是依前揭法則，本件應由原告就被告林清海有違反法令執行公司業務之事實負舉證責任。惟觀諸原告起訴內容，係被告聯晟公司基於買賣契約而生之瑕疵擔保責任，難認原告有何舉證被告林清海違反法令執行公司業務之情節，是原告依公司法第23條第2項請求被告林清海負連帶賠償責任，亦無理由。

(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；

應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文、
第203條分別定有明文。查本件原告所提之起訴狀繕本已於1
07年10月1日送達被告聯晟公司，另追加之民事起訴狀繕本
亦已於109年7月8日由被告聯晟公司之訴訟代理人當庭收受
等情，有送達證書、追加之民事起訴狀上被告聯晟公司訴訟
代理人簽名可資憑考（見本院(一)第77頁至第79頁；本院卷(二)
第185頁），參諸前開規定，原告請求被告聯晟公司給付70
萬元部分自起訴狀送達翌日即107年10月2日起至清償日止，
另請求被告給付超過70萬元部分則自追加之民事起訴狀繕本
送達翌日即109年7月9日起至清償日止，均按週年利率5%計
算之利息，洵屬有據，至逾此範圍之利息請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第359條之規定，請求被告聯晟公司
給付745,058元，其中70萬元自107年10月2日起至清償日
止，其中45,058元則自109年7月9日起至清償日止，均按週
年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之
請求，則無理由，應予駁回。

五、原告及被告聯晟公司均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為
假執行，經核均與規定相符，爰依民事訴訟法第390條第2項
及第392條第2項規定酌定相當之擔保金額分別宣告之。至原
告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失其所據，不
應准許。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
舉證，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，爰不
逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 7 月 15 日
民事第一庭 法 官 施志遠

以上正本係照原本作成。

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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 7 月 15 日

03 書記官 黃心瑋