臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1793號

原　　告　鄭盛元　　住○○市○○區○○路000號7樓之1

訴訟代理人　王仁聰律師

　　田崧甫律師

被　　告　興富發建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　曹淵博

訴訟代理人　吳玉豐律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但被告同意者、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款規定分別定有明文。原告起訴時原以「興富發建設股份有限公司高雄分公司」為被告，嗣於本件訴訟程序中具狀變更「興富發建設股份有限公司」為被告，經核原告上開變更「興富發建設股份有限公司」為被告，且經被告「興富發建設股份有限公司」同意(卷第241頁)，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

兩造於民國110年1月14日簽訂「HYATT LUXURY HOME博悅房屋土地買賣契約書」(下稱系爭買賣契約)，購買被告所興建博悅社區大樓之門牌臺南市○○區○○路0段000號2樓之1房

屋及坐落臺南市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭房屋）；並同時簽訂「補充協議書(先做實品屋）」(下稱系爭補充協議書)，購買含室內隔間、裝潢工程及家具在內之豪華精裝實品屋，買賣價金新臺幣(下同)2,000萬元。系爭房屋於110年4月13日完成交屋，嗣於110年11月2日發生天花板多處漏水，致屋內多處淹滲水，在等待修繕且無人入住之情形下，其樓下之1樓房屋亦發生漏水，被告顯未依系爭買賣契約第22條第2點約定施作「全室地面防水工程」，亦未依系爭補充協議書第2條約定及其附件售屋明細表施作「全室地面薄防水工程」，系爭房屋之防水工程應有瑕疵。被告就系爭房屋所提供之防水工程有瑕疵，被告應依民法第354條第1項本文後段、第359條規定，負物之瑕疵擔保責任；且此等不符債之本旨之瑕疵給付可歸責於被告，被告應依民法第227條第1項規定負不完全給付之責。原告爰請求被告給付損害賠償或減少買賣價金，其數額即相當於系爭房屋施作全室地面防水工程之費用126萬元，故提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告126萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

系爭買賣契約為成屋買賣，以現況交屋為契約標的及履行條件，被告已將售屋明細表作為契約附件，於簽約時交付予原告，告知此等交易資訊現況，原告既同意並於110年4月13日受領現況、驗屋點交完畢，即不得於事後反言爭執。況系爭買賣契約第22條第2項約定已明示適用於交屋時仍為毛胚屋之情況，系爭房屋為110年1月10日即裝潢完成之實品屋，自無上開條款之適用。系爭房屋之防水工程已由被告依系爭補充協議書檢附之售屋明細表所示工法「全室地面薄防水工程」施作完成。本件並無被告應負瑕疵責任或不完全給付責任之事由等語，資為抗辯。

三、本院得心證之理由：

㈠原告主張被告就系爭房屋應施作全室地面防水工程為無理

由：

1.原告主張其於110年1月14日與被告簽訂系爭買賣契約，購買系爭房屋，並簽訂系爭補充協議書，購買含室內隔間、裝潢工程及家具在內之豪華精裝實品屋，買賣價金為2,000萬元，並於110年4月13日完成交屋等情，業據原告提出系爭買賣契約、系爭補充協議書為證，是原告主張之上開事實，堪信為真實。

2.原告雖主張依據系爭買賣契約第22條其他約定第2點系爭房屋應施作「全室施作地面防水工程」等語，然為被告所否認，並抗辯原告所購買之系爭房屋並非毛胚屋，故無適用系爭買賣契約第22條之情形，而應依系爭補充協議書所檢附之裝修工程防水工程項目改為「全室地面薄防水工程」等語。觀諸系爭買賣契約第22條第2項約定：本契約房屋交屋標的若為『毛胚屋』，除廚房區劃隔間外，其餘室內皆無隔間牆，爾後欲增設室內隔間者，依安全載重室內隔間部分應採輕隔間方式施作，並依建築法第77-2條及建築物室內裝修管理辦法申請辦理及全室施作地面防水工程。為不影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，有關建築主要結構、剪力牆、斜撐、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施及廚房排油煙管出口位置等不得變更，為甲方明確知悉並告知其繼受人及室內裝修承包廠商，有系爭買賣契約附卷可查（見司促卷第42頁反面）。本件原告向被告所購買之系爭房屋，非毛胚屋，而係實品屋。復依系爭補充協議書第4條前段約定：本補充協議視為不動產賣賣契約書之一部分，並具有優先效力。而系爭房屋裝潢之防水工程乃為「全室地面薄防水工程」等情，有系爭補充協議書及日晟室內裝修設計工程有限公司售屋明細表在卷可查（見司促卷第69頁、第73頁）。從而，本件系爭房屋既為實品屋，依系爭補充協議書之約定，被告應為原告施作「全室地面薄防水工程」，故原告主張被告應為系爭房屋施作「全室施作地面防水工程」，係屬無據，尚難採憑。

㈡原告主張系爭房屋未施作全室地面薄防水工程，縱有施作，仍未達到防水效果，亦無理由：

1.以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第366條定有明文。是如兩造間有特約免除或限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務，而出賣人無故意不告知其瑕疵之情形者，其特約當然有效。又民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院104年度台上字第550號判決意旨參照）。

2.原告主張依據其詢價防水工程光是地板施作地面打底工程費用高達16萬元，但依據被告所提出估價單有關全室地面薄防水工程費用僅有44,800元，該項工程價金顯然過低，可以合理推論被告並未施作全室地面薄防水工程，亦為被告所否認。系爭房屋原本為毛胚屋，本無須將鋪設於地面之磁磚剔除、再為打底之作業，故被告於施作系爭房屋全室地面薄防水工程，僅需單純施作地面防水工程，從而，被告當時委請日晟室內裝修設計工程有限公司（下稱日晟公司）所施作之全室地面薄防水工程，自無地面磁磚剔除、打底等工項。然系爭房屋現為實品屋，若欲再施作地面防水工程，需先將地面磁磚剔除、打底，再施作地面防水，故原告所提出現欲再施作地面防水估價單（見司促卷第113頁），其上才有地面剔除、打底等工項。再者，依據原告所提出之估價單，其於111年3月單純地面防水工項施作之價格為9萬元，與被告當時施作全室地面薄防水工程為44,800元之價格雖有所差距。惟被告與日晟公司於109年7月1日簽訂5戶（包括系爭房屋在內）實品屋裝修工程，有被告提出之工程承攬合約書及工程估價單附卷可查（見卷第301頁至第317頁）。且系爭房屋109年裝潢價格與2年後之111年裝潢價格本就會有所不同，況且被告身為建設公司一次委請他人裝潢5戶之工程成本，當較原告自行委託他人裝潢之價格低。日晟公司於109年5月15

日即已出具估價單與被告後，雖於109年7月1日始與被告簽立工程承攬合約（見卷第267頁至第277頁），然日晟公司於出具估價與被告後，為趕工程即先陸續施工至簽約後，縱與日晟公司與被告簽立之工程合約書第2條第1款約定：自乙方與甲方簽訂合約完成後配合甲方現場裝修進場施作等情（見卷第301頁）相違，難以此即得推論被告所出具日晟公司為系爭房屋施作之當時衛浴試水、全室地面薄防水工程、廚房防水工程、主臥室防水工程等照片共8張（見卷第73頁至第79頁、第169頁），係屬不實。從而，原告以被告委請日晟公司施作全室地面薄防水工程之工程費用較低，且被告所提出之施工部分照片較被告與日晟公司簽立之契約日期早，而認被告未確實施作上開工程一節，係屬無據，尚難採憑。至於原告雖請求傳喚訴外人黃子芸及高歆涵到庭作證，以證明被告所出具之工程驗收單是否真正及系爭房屋防水工程驗收內容。惟原告迄今未能提出任何證據證明被告所提出之工程驗收單並非真正。系爭房屋之驗收項目乃如被告提出之工程驗收單所載（見卷第69頁至第71頁），且本院認系爭房屋乃有施作全室地面薄防水工程已如前述，故本院認無傳喚黃子芸及高歆涵作證之必要，附此敘明。

3.000年00月間博悅社區大樓店面一樓天花板有水痕滴水聲，滲漏水原因發現是3A2毛胚屋室內陽台污水排放管堵塞，導致倒灌積水等情，有博悅社區第二屆第1次臨時管理會議記錄可稽（見卷第105頁）。然本件原告自110年1月14日向被告購買系爭房屋後，均未入住系爭房屋，可知原告亦應無清除系爭房屋室內陽台污水排放管處，若系爭房屋之室內陽台污水排放管處堵塞，遇到下雨導致大量積水於系爭房屋室內陽台處，而無法排洩至污水管，當會再滲流至一樓，導致一樓積水，故難以一樓積水即得遽以推論係因系爭房屋全室地面薄防水工程無防水效果所致。

4.依據系爭補充協議書第2條約定，本戶室內隔間及裝潢交付之明細如後附件約定，乙方就房屋裝潢部分不負保固責任

（見司促卷第69頁）。 觀諸系爭補充協議書檢附之日晟公司售屋明細表，其中防水工程與隔間工程，分別臚列，防水工程非列屬於室內隔間工程，應為房屋裝潢部分，依系爭補充協議書第2條約定，被告就系爭房屋之防水工程即全室地面薄防水工程不負物之瑕疵擔保責任。而被告就系爭房屋乃現狀點交與原告，有點交清冊附卷可查（見審訴卷第45頁至第47頁），兩造就系爭房屋點交之際，應就何範圍為點交，兩造契約並無約定，依據一般民間房屋買賣，買方於點交房屋之先，為恐自己未能即時檢測出房屋有何瑕疵，通常會請驗屋公司代為檢驗房屋，原告於點交前，亦可就全室地面薄防水工程先為防水測試，再為點交。本件被告並無任何阻礙原告於點交前不得就全室地面薄防水工程為測試，亦無任何故意隱匿瑕疵之情事，系爭補充協議書免除出賣人物之瑕疵擔保責任所為之特約，並無出賣人故意不告知之情形，依上開法律規定，自屬有效。

5.物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。因物之瑕疵而解除契約，與因不完全給付而解除契約，兩者有別。前者無須可歸責於出賣人之事由，買受人即得依民法第359條規定解除契約；後者則須有可歸責於出賣人之事由始可解除契約，且買受人主張出賣人應負不完全給付之責任時，如其不完全給付可能補正者，惟於買受人定期催告補正而不補正時，始得依民法第254條之規定解除契約，不能補正者，則可不經催告而解除契約；前者應受民法第365條除斥期間之限制，後者則無民法第365條規定之適用；前者倘依其情形解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，後者則無此規定之適用（最高法院94年度台上字第2352號民事裁判要旨參照）。被告就全室地面薄防水工程不負物之瑕疵擔保責任，已說明如上。再者，原告雖於110年12月15日發函與被告，然觀諸該函文內容第三點乃指謫「被告迄今蓄意未告知本人系爭房屋與樓上三樓均為未做防水工程之毛胚屋」等語，有110年1

2月15日律師函附卷可查（見司促卷第110頁），可知原告乃指謫被告未施作地面防水工程，而非催告被告補正全室地面薄防水工程防水效能之瑕疵甚明。依上開說明，本件原告主張被告未施作全室地面薄防水工程係屬無據，已如前述，且原告亦未請求被告補正全室地面薄防水工程防水之瑕疵。是以，原告並未舉證被告有何可歸責事由應負不完全給付之債務不履行責任，且經其催告仍不補正，則原告主張得依民法第227條不完全給付規定請求損害賠償，亦無可取。是以本件原告請求送請國立中央大學工學院智慧營建研究中心-建築物漏水鑑定系爭房屋有無施作防水工程、或所施作之防水工程有無防水之效果，本院認無鑑定之必要，併此敘明。

四、綜上所述，系爭補充協議書第2條約定，被告就系爭房屋全室地面薄防水工程不負物之瑕疵擔保責任，已如前述。且原告迄今亦未舉證被告有何可歸責事由應負不完全給付之債務不履行責任，且經其催告仍不補正，亦如前述。是以原告依據民法第354條、第359條及第227條規定，請求被告應給付原告126萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

六、本訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　8　　日

民事第五庭　　法　官　葉淑儀

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。

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　　112　　年　　9　　月　　12　　日

書記官　陳淑芬