臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第739號

原　　告　林冠勳
訴訟代理人　郭家祺律師
被　　告　鄭宇庭
　　鄭宇哲
共　　同
訴訟代理人　何建宏律師
複　代理人　葉展辰律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣362,057元，及自民國112年5月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔20%，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣120,686元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣362,057元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或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。本件原告起訴聲明原為：㈠被告應連帶給付原告新臺幣（下同）180萬元，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；㈡願供擔保請准宣告假執行（見本院卷一第13頁）。嗣原告於民國113年10月9日以書狀變更聲明（見本院卷一第337至339頁），核原告所為訴之變更，為擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，尚無不合，應予准許。

二、原告主張：原告為子女就學之便，於110年1月24日經驊慶企

業有限公司仲介與被告簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），由原告以1,600萬元向被告購買坐落臺南市○○區○○路00○00地號土地及其上門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷0號房屋（下合稱系爭不動產，房屋部分則稱系爭房屋），系爭契約第15條第3項並約定「現況空屋，無滲漏水問題，賣方自交屋日起負6個月滲漏水瑕疵擔保責任（天災、人為因素除外），超過6個月買方自行處理」，該契約所附標的物現況說明書第27項關於是否有滲漏水情形，亦勾選「否」。然原告於交屋前之110年3月26日發現系爭房屋有積水，致屋內裝潢受有損害之情形，兩造遂於110年5月10日交屋時協議由被告補貼10萬元，免除裝潢損壞及一樓洗手台排水不順瑕疵擔保責任，惟不免除系爭房屋其餘瑕疵擔保責任；原告復於交屋後之110年6月27日發現頂樓梁柱四角處有漏水情形，被告遂尋奇楊工程有限公司（下稱奇楊公司）施作系爭房屋之屋頂防水工程，於施作完成後出具保固期限自110年7月24日起至111年7月23日止之保固書；原告再於110年8月7日發現一樓地板滲水、二樓牆壁水痕、三、四樓窗戶下方牆壁縫滲水、四樓前面梁柱下方滲水，被告再尋奇楊公司施作系爭房屋三、四樓正面鋁窗窗框防水注射、北側一樓牆面裂縫防水工程，於施作完成後出具保固期限自110年9月6日起至111年9月5日止之保固書，則系爭房屋存有漏水現象，缺少被告保證品質之瑕疵，且屬可歸責於被告之事由而未依債之本旨給付，致原告受有修復費用862,835元、無法使用系爭房屋之損害72萬元、交通費用18萬元、精神慰撫金10萬元等損害。為此，爰依民法第360條、第227條、第227條之1等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告1,862,835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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告未曾居住使用系爭房屋，不知系爭房屋狀況，兩造於112年1月24日簽訂系爭契約時，被告僅就系爭房

屋客觀現況填寫標的物現況說明書，且依系爭契約第15條第3項約定意旨，為出賣人應負民法第354條第1項規定之瑕疵擔保責任，並無保證系爭房屋品質之特別約定，此觀兩造另於110年5月10日簽訂協議同意書載明就系爭契約之瑕疵擔保僅排除漏水問題導致裝潢損壞部分，其餘部分賣方仍負6個月之滲漏水瑕疵擔保責任自明等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠兩造於110年1月24日經驊慶企業有限公司仲介就被告所有系爭不動產訂立買賣契約（下稱系爭契約），買賣總價1,600萬元。

㈡系爭契約第15條第3項約定「現況空屋，無滲漏水問題，賣方自交屋日起負6個月滲漏水瑕疵擔保責任（天災、人為因素除外），超過6個月買方自行處理」；該契約所附標的物現況說明書第27項關於是否有滲漏水情形，係勾選「否」。

㈢原告於交屋前之110年3月26日發現系爭房屋有積水，致屋內裝潢受有損害之情形，兩造於110年5月10日交屋時協議由被告補貼10萬元，免除裝潢損壞及一樓洗手台排水不順瑕疵擔保責任，惟不免除系爭房屋其餘瑕疵擔保責任。

㈣原告於交屋後之110年6月27日發現頂樓梁柱四角處有漏水情形，被告遂尋奇楊公司施作系爭房屋之屋頂防水工程，於施作完成後出具保固期限自110年7月24日起至111年7月23日止之保固書。

㈤原告於110年8月7日發現一樓地板滲水、二樓牆壁水痕、三至四樓窗戶下方牆壁縫滲水、四樓前面梁柱下方滲水，被告再尋奇楊公司施作系爭房屋三至四樓正面鋁窗窗框防水注射、北側一樓牆面裂縫防水工程，於施作完成後出具保固期限自110年9月6日起至111年9月5日止之保固書。

㈥經台南市土木技師公會鑑定後，認原告於110年8月7日發現之漏水瑕疵，於內部牆面施作防水措施之修復費用為302,05

7元，於外部牆面施作防水措施之修復費用為862,835元，從內部或外部牆面施作防水措施均可達到防水效果。

五、得心證之理由：

㈠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；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第354條第1項前段及第360條分別定有明文。而民法第360條係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，固須出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺其所保證之品質時，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償。但出賣人與買受人間有無此項保證品質之特約，應以契約內容及當事人立約當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準。至於約定之方式，不問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求保證其品質，而出賣人予以同意，均無不可（最高法院83年度台上字第1707號判決意旨參照）。

㈡經查，原告向被告購買系爭不動產，所簽訂系爭契約第15條第3項約定「現況空屋，無滲漏水問題，賣方自交屋日起負6個月滲漏水瑕疵擔保責任（天災、人為因素除外），超過6個月買方自行處理」；該契約所附標的物現況說明書第27項關於是否有滲漏水情形，係勾選「否」等情，有系爭契約在卷為憑（見本院卷一第31至40頁），且為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡），既於系爭契約第15條第3項表明系爭房屋無滲漏水情形，並由被告於標的物現況說明書「是否有滲漏水情形」欄勾選「否」，再經兩造簽名確認，則就被告出具上述書面之行為觀之，即含有保證系爭房屋沒有滲漏水之品質，自應就交屋後仍然發生漏水問題，負物之瑕疵擔保責任。至證人即負責辦理系爭不動產買賣事宜之代書鄭秀如雖於本院審理時證稱：賣方說他們沒有住過系爭房屋，沒有看到滲漏水，但是中古屋還是會有瑕疵擔保，所以賣方願意負

6個月的瑕疵擔保，標的物現況說明書記載房屋當下的狀況，但房屋現況不代表交給賣方後仍會維持同樣狀況，有可能賣方有不知道的地方，結果交給買方後才發現滲漏水，所以特別在契約裡面載明交易這段期間是沒有漏水的，但賣方願意做正常使用情況下交屋後6個月的瑕疵擔保，所以才會有系爭契約第15條第3項之約定，簽約時我有向買賣雙方解釋清楚，雙方同意才簽名等語（見本院卷二第37至42頁），然漏水之原因眾多，衡情本不可能逐一列舉，房屋之功能，係使居住者得以安全居住其內，並享有居住安寧，而房屋發生滲漏水，將使水分進入混凝土內，發生白華、壁癌，甚或造成混凝土剝落，勢將影響居住者之居住安寧，甚至造成危險，是上開約定之真意，應解釋為若系爭房屋有漏水情形，不論原因為何，被告均應對漏水負擔瑕疵擔保責任，自難以證人鄭秀如上開證述，為被告有利之認定。

㈢原告主張系爭房屋於110年5月10日點交後，其於110年8月7日發現一樓地板滲水、二樓牆壁水痕、三至四樓窗戶下方牆壁縫滲水、四樓前面梁柱下方滲水等情，業據提出現場照片為證（見本院卷一第51至61頁），而就上開處所是否有滲漏水之瑕疵、被告所為二次修繕工程有無包括上開部分、修繕方法及費用為何，經本院囑託社台南市土木技師公會鑑定，鑑定結果略以：「1.依據附件六：鑑定標的物漏水檢測報告書，一樓地板及牆面之檢測位置<1-1>、<1-1A>、<1-2>、<1-3>處均有滲漏水瑕疵，二樓臨路側窗台及牆壁、三至四樓臨路側窗台及牆壁，即檢測位置<2-1>、<3-1>、<4-1>均有滲漏水瑕疵，其滲漏水位置及範圍詳如附件六所載。2.經核，被告前二次施作之修繕工程僅敘明施作位置，並未標示實際施作位置圖說，尚難明確比對與前述檢測位置之相對關係，故無法判定有無包括上開漏水處之修繕內容。3.建議修復漏水之方式：⑴一樓檢測位置<1-1>、<1-1A>、<1-2>、<1-3>及二至四樓檢測位置<2-1>、<3-1>、<4-1>，建議於內側牆壁滲水處，針對裂縫寬度大於0.3mm者，先行採用環氧樹

脂（EXOXY）灌注修繕後，再行採用滲透式結晶防水材處理方式，進行該處牆面整體防水處理，以阻絕外部水分滲入。⑵重新進行內側修繕處牆面裝修層之披土油漆作業。4.鑑定標的物滲漏水修復費用鑑估：⑴彙整各項紀錄內容及漏水應修復之工程數量。⑵計算各工程項目漏水應修復之工程數量。⑶依據「高雄市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊」（111.1修訂本）編訂各修復項目之參考單價。⑷就前述鑑定建議之漏水修復方式，編列漏水修復工程鑑估表，本案鑑定標的物，漏水修復費用經鑑估為302,057元」等語，有該公會函覆之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）在卷可考（見外放鑑定報告第3至4、7-1頁），堪認系爭房屋之一樓地板及牆面、二至四樓臨路側窗台及牆壁確有滲漏水之瑕疵。審酌鑑定單位係由張瑞仁、周宏一為執業之土木技師，具備土木工程專業知識及經驗，並親至現場進行現勘及進行外牆灑水測試，採用紅外線熱像儀進行檢測比對，並記錄標的物現況漏水情形，上開鑑定結果自堪採信，足徵原告主張上開滲漏水瑕疵是在被告交屋時即存在，欠缺被告以系爭契約保證之品質等語屬實。而原告於110年8月7日發現系爭房屋有滲漏水瑕疵，隨即通知被告，被告遂尋奇楊公司施作系爭房屋三至四樓正面鋁窗窗框防水注射、北側一樓牆面裂縫防水工程，於施作完成後出具保固期限自110年9月6日起至111年9月5日止之保固書等情，有該保固書在卷可佐（見本院卷一第169至171頁），且為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤），可知原告已即時對被告為上開漏水瑕疵之告知，且該漏水瑕疵經被告修繕後仍存在，是被告於締約時保證系爭房屋並無滲漏水情形，然系爭房屋於交屋時即存在上開漏水瑕疵，原告依民法第360條規定，向被告請求損害賠償，即屬有據。

㈣關於原告得請求賠償之損害額，分述如下：

1.修復費用部分：

本件經台南市土木技師公會鑑定結果，建議修復漏水之方式

為先行採用環氧樹脂灌注修繕後，再行採用滲透式結晶防水材處理方式，進行牆面整體防水處理，以阻絕外部水分滲入，並重新進行內側修繕處牆面裝修層之披土油漆作業，修復費用為302,057元，已如前述。原告雖主張台灣氣候多雨潮濕，如依上開鑑定結果僅施作內部防水，而未施作外部牆面防水，仍會使牆壁含水過多而引起滲漏水等情（見本院卷一第271頁），然經本院函詢台南市土木技師公會內外部防水措施成效有何不同、外部牆面防水之修復費用、同時為內外部防水措施是否可行及修復費用等事項，據覆以：「本會鑑定報告所述建議修復漏水之方式，係於內側牆壁滲水處，針對裂縫寬度大於0.3mm者，先行採用環氧樹脂（EXOXY）灌注修繕後，再行採用滲透式結晶防水材處理方式；主要係考量如從外部施工，尚須搭設大面積之施工架，且外部牆面之裝修材亦須先行予以打除後，始得進行防水層施作，再進行外牆裝修修材之復原作業，須花費較高昂之修復費用。依本案外牆滲水情形，從內部或外部牆面施作防水措施，應均可達到防水效果，一般工程慣例上，無須於內外部牆面均予施作防水措施。本案若從外部牆面施作防水措施，其修復費用為862,835元」，堪認從兩種修復措施均可達到防水效果，且一般工程慣例上，無須於內外部牆面均予施作防水措施，經核前開內部修復區域、項目、位置，均為上開漏水必要之修繕，原告因而須支出修復費用，則原告請求被告應賠償修復費用302,057元，係屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據。

2.無法使用系爭房屋之損害部分：

原告主張系爭房屋自110年5月10日交屋後漏水迄今，約2年不能使用，參考附近房屋之租金行情，原告受有難以利用系爭房屋之損失共72萬元等情。查系爭房屋共4層，總面積為225.33平方公尺，有系爭房屋之查詢資料在卷可按（見本院卷一第101至102頁），參考與系爭房屋條件相近之房屋租金行情（見本院卷一第63至64頁），原告主張以每月3萬元計

算，並未逾系爭房屋市場租金行情，應屬可採。又依台南市土木技師公會建議之修復漏水方式，其修復工期估定為60日曆天，有該公會114年3月20日（114）南土技字第1338號函在卷可參（見本卷二第53頁），堪認原告為修復上開漏水情形，有60日無法使用系爭房屋。從而，原告因漏水而無法利用系爭房屋之損害為6萬元（計算式：3萬元×60/30日＝6萬元），原告請求被告賠償無法使用系爭房屋之損害6萬元，核屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據。

3.交通費用部分：

原告主張其購買系爭房屋之目的係為子女就學之便，系爭房屋因上開漏水瑕疵約2年不能使用，致原告仍須通勤往返舊住處與臺南市立金城國民中學間，以一週5日，一年上課期間至少9月，每日500元計算，共受有交通費用損害共18萬元云云，固據其提出學生證為憑（見本院卷一第313頁）。惟原告於購買系爭不動產前，本即通勤往返舊住處與臺南市立金城國民中學間，縱系爭房屋上開因漏水瑕疵無法入住，而須持續通勤往返上開兩地，其損害亦因上開無法使用系爭房屋之損害部分而獲填補，是原告此部分請求，自屬無據。

4.精神慰撫金部分：

按不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額。慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害使精神上受有痛苦為必要。所謂人格權，係指人的存在價值與尊嚴相關之權利。查原告主張於系爭房屋點交後即發現漏水，迄未修繕，以致原告迄今未能入住等情，然兩造間系爭契約主要為系爭房屋所有權之移轉，被告所交付之系爭房屋有前述瑕疵，則所侵害者僅原告就系爭房屋所有權之完整性，並不及於其受領後就房屋使用之權益，亦無妨及其人格權，況原告並未居住在系爭房屋，尚難認原告之居住安寧因此受有侵害，是原告此部分請求，要屬無據。

5.從而，原告得請求被告賠償之金額共計362,057元（計算

式：302,057元＋6萬元＝362,057元）。

㈤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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件起訴狀繕本係於112年5月18日送達被告（見本院卷一第113至115頁），則原告請求被告應給付362,057元，及自112年5月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核與前揭法律規定相符，洵屬有據。末以，本件原告本於物之瑕疵擔保之法律關係，依民法第360條請求損害賠償，既經本院認定為有理由，則其另依不完全給付之法律關係，依民法第227條、227條之1等規定請求損害賠償，本院自毋庸再予贅述，附此敘明。

六、綜上所述，原告依民法第360條規定，請求被告給付362,057元，及自112年5月19日起至清償日止，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。

七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部份，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　華　民　國　114　年　6　月　23　日

民事第五庭　法　官　王偉為

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　114　年　6　月　23　日

書記官　賴葵樺