

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1427號

原告 王言謹

訴訟代理人 方文賢律師

被告 宗大建設股份有限公司

法定代理人 林漢清

訴訟代理人 許世烜律師

楊家明律師

葉賢賓律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年12月22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106,600元，及自民國113年8月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之32。餘由原告負擔。

本判決第1項，得假執行。但被告如以新臺幣106,600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

一、原告於訴狀送達後，將原請求之金額新臺幣（下同）2,697,600元減縮為329,297元，為減縮應受判決事項之聲明，與法相符，應予准許。

二、原告主張：伊於民國109年9月間以25,680,000元向原告購買門牌號碼臺南市○○區○○里○○路00號房屋（下稱系爭房屋）及其座落之土地（與系爭房屋下稱系爭房地），並於112年5月12日交屋，詎於同年8月30日發現系爭房屋之1樓客廳

01 側牆、2樓主臥窗框漏水、3樓天花板滲漏水，通知被告修
02 繕，仍有多處滲漏水，再發現1樓外牆滲水、3樓電梯口天花
03 板龜裂，3樓前牆壁龜裂、4樓電梯口天花板龜裂等情（統稱
04 系爭瑕疵），請求被告再次修繕則遭推遲，被告既為系爭房
05 屋之出賣人自應負瑕疵擔保之責，賠償系爭房屋修繕費用即
06 除鑑定報告所指之187,824元外，再加計鑑定內容所漏算之
07 工資8,692元、與鑑定內容「2樓主臥窗框漏水修復費28,781
08 元」相同情形而未予鑑定之「1樓客廳側牆（窗框）漏水」
09 比照請求28,781元、系爭房屋「3樓後天花板滲漏水」所致
10 燈具損壞，伊自行委請訴外人更換之費用4,000元，合計22
11 9,297元。又系爭房屋滲漏水及裂痕，損及伊之居住安寧，
12 被告應賠償伊慰撫金100,000元，爰依民法第354條第1項、
13 第2項、第359條、第360條、第227條、第227條之1等規定請
14 求之等語。並聲明：(一)被告應給付原告329,297元，及自起
15 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
16 息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告抗辯：伊自原告反應系爭房屋漏水問題後均積極表示願
18 意協助修復，並於112年8月起為修復事宜，經測試，兩造於
19 112年11月10日確認系爭房屋已無漏水情事，詎原告一再主
20 張系爭瑕疵，卻不認同伊修繕之方式而拒絕伊修繕，應認伊
21 無債務不履行之情，原告請求修繕費用及慰撫金均無理由等
22 語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔
23 保，請准免予假執行。

24 三、得心證之理由：

25 (一)原告於上開時間向被告購買系爭房地，被告已交付，原告向
26 被告表示系爭房屋有滲漏水之情，被告曾為修繕，嗣原告仍
27 反應尚有滲漏水等情事，為兩造所不爭執應為真實。至原告
28 主張系爭房屋存在系爭瑕疵，為被告交屋前已存在之瑕疵，
29 被告應負給付修繕費用、損及原告居住安寧所造成損害之
30 責，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌為
31 上開滲漏水是否為被告應負責修補之瑕疵？原告請求修繕費

01 用229,297元及慰撫金100,000元，有無理由？

02 (二)經兩造同意由社團法人臺南市建築師公會鑑定，鑑定結果、
03 結論及建議：(1)1樓外牆滲水，於114年3月13日第1次會勘
04 時，已經修復，經兩造現場同意損壞面積及修復面積為6.92
05 m²，依此修復費用估價為52,443元；(2)1樓客廳側牆漏水，
06 本院函知不另為鑑定；(3)2樓主臥窗框漏水，於114年3月13
07 日第1次會勘時，已經修復，經兩造現場同意漏水損壞及修
08 復面積為1.10m²，依此修復費用估價為28,781元；(4)3樓
09 後，天花板滲漏水，於114年3月13日第1次會勘，此部分天
10 花板滲漏水已有進場修復，但燈光電源開啟後，仍有異音異
11 狀，為維安全，水電部分仍有再次檢修之必要，經兩造現場
12 同意滲漏水損壞面積及修復面積為①沒有天花板部份：8.80
13 m²、②有天花板部份：2.23m²、③裂縫寬度0.1mm~0.2mm，
14 長度1.93M，修復費用估價為67,046元；(5) 3樓電梯口天花
15 板龜裂，於114年3月13日第1次會勘時，此部份瑕疵已修
16 補，唯仍見小乾縮裂縫，經兩造同意，量測裂縫長度為60
17 cm，油漆尚需修補面積：長0.3M*寬0.3M=0.09m²，修復費用
18 估價為1,448元；(6)3樓前，牆壁龜裂掉漆，於114年3月13日
19 第1次會勘時，此瑕疵已修補，唯仍見小乾縮縫，經兩造同
20 意，此部空間為主臥室牆面量測修補面積為：①修補泥作範
21 圍：長(3.26M)*寬(2.51*1/2M)=4.09m²；②修補油漆(需
22 同色，加寬整面)：長(3.26M)*寬(2.51M)=8.18m²；③
23 乾縮裂縫油漆需補3.71M；④窗框編泥作補修範圍：長(0.6
24 M)*寬(1.1M)=0.66m²；⑤天花板油漆脫落，補漆範圍：
25 長(0.3M)*寬(0.3M)=0.09m²；，依此修復費用估價為16,
26 701元；(7)4樓電梯口天花板龜裂，於114年3月13日第1次會
27 勘時，此部電梯口天花板尚有局部小瑕疵多處，經兩造同
28 意，尚需修補範圍為：①天花板油漆修補(全面)，長、短
29 向矩型面積為：長(約1.43M)*寬(1.60M)+長(約4.42M)*
30 寬(1.23M)=7.72m²；②現勘有牆壁裂縫部份，尚需油漆併
31 修補：長(3.25M)*寬(2.51M)+長(3.69M)*寬(2.53M)

01 +長(0.6M) *寬 (1.1M) =18.15m²，依此修復費用估價為21,
02 405元。總計修復費用估價為187,824元。審酌鑑定單位為兩
03 造合意選任，並於現場協助鑑定，及鑑定人之專業所為鑑
04 定，自可採為本件判斷之基準。

05 (三)被告雖辯稱原告第1次主張之瑕疵均已修補，嗣後主張之瑕
06 疵在被告提出修補之方式遭拒，應認被告已提出給付而原告
07 無理由不為受領，屬受領遲延，被告無需負擔遲延責任等
08 語。查依鑑定報告(1)1樓外牆滲水、(3)2樓主臥窗框漏水，於
09 現場鑑定時已確認修補完畢，是被告辯稱此部分已修補，自
10 屬可採，原告再請求修補費用，自屬無據。其餘(4)3樓後，
11 天花板滲漏水、(5)3樓電梯口天花板龜裂、(6)3樓前，牆壁龜
12 裂掉漆、(7)4樓電梯口天花板龜裂，鑑定報告雖認曾有修
13 補，但仍有瑕疵存在，應再予修補。既然在被告修補後，尚
14 存瑕疵，故於原告再要求瑕疵修補時，就被告所提之修補方
15 式，自有存疑，是原告拒絕被告再次修補，難認係無正當理
16 由拒絕受領。又此部分瑕疵係延續原告於交屋後所主張之滲
17 漏水等瑕疵，自屬被告應負擔出賣人瑕疵擔保範疇。原告此
18 部分之請求，自屬有據。

19 (四)原告雖主張應加計鑑定內容所漏算不足1日之工資8,692元、
20 與鑑定內容「2樓主臥窗框漏水修復費28,781元」相同情形
21 而未予鑑定之「1樓客廳側牆(窗框)漏水」比照請求28,78
22 1元、系爭房屋「3樓後天花板滲漏水」所致燈具損壞，自行
23 委請訴外人更換之費用4,000元等語。查鑑定報告所列之工
24 資雖不足1日，惟鑑定報告係以各項修補工項所需之時間列
25 載，各工項所需時間或無庸1日，而可同日為之，自無庸每1
26 工項為1日之工資計算；又原告起訴時所列「(2)1樓客廳側牆
27 漏水」，於訴訟中表明不予鑑定，自無法比照鑑定內容「2
28 樓主臥窗框漏水修復費28,781元」，再者原告未舉證「(2)1
29 樓客廳側牆漏水」存在之事實，且為被告否認，自難認所為
30 請求有理由。原告另請求自行委請訴外人更換電燈之費用4,
31 000元部分，此部分業於鑑定報告「(4)3樓後，天花板滲漏

01 水」修復費用估價表列有「天花板電燈有異音、10,000元」
02 「備註：天花板燈具電源開啟後，仍有異音狀，應進行設備
03 與管線再次檢修或更換」等語，自己含蓋電燈之檢修及更
04 換，然電燈有無更換之必要，應於檢修後始能確認，縱有更
05 換之必要，原告已先委請訴外人更換電燈，亦含於本院認定
06 被告應給付之前揭10,000元費用中，不得再行請求。

07 (五)原告另主張因系爭房屋滲漏水及裂痕，損及其居住安寧，被
08 告應賠償慰撫金100,000元等語。惟按不法侵害他人之身
09 體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其
10 他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得
11 請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。債
12 務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第19
13 2條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第2
14 27條之1定有明文。不法侵害他人居住安寧之人格利益，如
15 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
16 償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決參
17 照）。查系爭房屋之滲漏水及裂縫等瑕疵，多已曾修補，雖
18 有修補不完全，依鑑定報告所列修補工法及費用，可認所在
19 瑕疵尚屬輕微，雖難免影響居住品質，然尚難認屬情節重
20 大，原告之請求，尚屬無據。

21 (六)原告得請求之金額為「(4)3樓後，天花板滲漏水修補費用67,
22 046元」、「(5)3樓電梯口天花板龜裂修補費用1,448元」、
23 「(6)3樓前，牆壁龜裂掉漆修補費用16,701元」及「(7)4樓電
24 梯口天花板龜裂修補費用21,405」，共計106,600元。

25 四、綜上所述，原告依民法第227條規定，請求被告給付106,600
26 元及自113年8月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲
27 延利息，為有理由，應予准許。逾此部分，及依民法第227
28 條之1所為之請求，則屬無據，應予駁回。併依民事訴訟法
29 第79條規定，諭知兩造訴訟費用負擔之比例。

30 五、本判決原告勝訴部分，因判命被告給付之金額未逾50萬元，
31 依職權宣告假執行。並依被告聲請，宣告被告為原告預供擔

01 保，得免為假執行。原告其餘假執行聲請，因訴已駁回，而
02 失依據，應併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
04 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
05 此敘明。

06 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
07 如主文。

08 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日
09 民事第二庭 法 官 施介元

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
13 審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日
15 書記官 曾怡嘉