

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第509號

原告 陳純玉

訴訟代理人 江鎬佑律師

被告 皇普建設股份有限公司

法定代理人 蘇永平

訴訟代理人 楊倩瑜律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年6月3日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一) 原告於民國108年6月16日向被告購買坐落於臺南市○區○
○段000○000○000○000地號土地上皇普文苑建案編號A1
-07之房屋（下稱系爭房屋），兩造並簽立預售屋買賣契
約書（下稱系爭契約），被告並於110年4月1日將系爭房
屋交屋予原告。嗣原告於111年1月28日清掃系爭房屋之房
間時發現地板落有白色碎屑，並於房間窗簾後方牆壁發現
有壁癌之情形（下稱系爭壁癌），因適逢農曆年間，原告
於農曆年結束後旋即將系爭房屋存在系爭壁癌一事告知社
區物業主任，並由社區物業主任於111年2月7日轉知被
告，而被告員工鍾主任則向原告表示應透過被告所設置之
通訊軟體LINE官方帳號（下稱被告官方帳號）報修，嗣後
兩造便均以被告官方帳號聯繫，且被告員工至原告住處進
行修繕時，曾表示「所以說喔，在施作時跟你們要求不是

01 沒有原因的，大家都說我愛唸，驗都沒有驗到好」，甚至
02 被告於111年12月27日派員至系爭房屋查看時，亦有於電
03 話中向被告其他員工表示「跟A3-7一樣」，即與系爭房屋
04 同棟編號A3-7號房屋亦有因水管未妥善連接因而漏水之情
05 事。

06 (二) 原告於111年3月3日使用被告官方帳號向被告告知系爭壁
07 癌之情況後，被告雖陸續有至系爭房屋處理，然狀況並未
08 改善，且原告於111年11月30日再度向被告告知系爭壁癌
09 經被告就表面處理後，實際上仍未改善，而被告雖再度向
10 原告表示有意願進行修繕，然被告之實際處理方式為分別
11 於111年12月27日、112年1月12日、112年2月10日、112年
12 2月22日、112年4月13日、112年4月26日進行多次、時間
13 長達數月之水壓測試，甚至遲至112年5月間方向原告表示
14 有技術較為先進之熱顯像儀器可用以檢測，並得出「若水
15 壓降壓2.5公斤之情況，則水管並無漏水情況」之結論，
16 惟系爭壁癌確實存在，縱然如被告所稱水管於何情況下無
17 漏水之情況，亦不等同於系爭房屋無瑕疵，是被告持續於
18 系爭房屋測試水壓，根本未產生修補之效果，反而使原告
19 生活產生諸多不便，需屢屢清掃因無效修繕所帶來之髒
20 亂，亦需配合被告之檢查時程而舉家外宿，況原告於111
21 年3月起即多次透過被告官方帳號通知被告系爭壁癌存在
22 之情事，惟被告大多僅以「已告知承辦人員」等機械式之
23 回覆回應原告，可見被告並無修補之意願及能力。

24 (三) 被告自111年3月起即已知悉系爭房屋存在系爭壁癌，惟被
25 告始終百般敷衍，並未就系爭壁癌完成修繕，可見被告並
26 未履行系爭契約第17條第3項所約定之防水保固責任；且
27 依台南市土木技師公會(114)南土技字第633號鑑定報告書
28 (下稱系爭鑑定報告書)所載，明顯是被告在設計上未考
29 量系爭房屋所在之處所，在施工上也有系爭鑑定報告所指
30 之瑕疵，可見被告交屋時並未處理，則原告應得請求被告
31 給付因修補系爭壁癌所需支出系統櫃家具之拆卸費用新臺

01 幣（下同）5萬4,800元（其中40%為工資）、修繕費用22
02 萬9,195元、外宿費用27萬元，合計55萬3,995元，惟原告
03 僅請求其中50萬元。另系爭鑑定報告書第12頁試驗過程記
04 錄表項次4至6雖記載壓力值為管壓大於5kg/cm²，然現場
05 技師曾表示手動加壓機之測量水壓僅能測至5kg/cm²，故
06 不應以上開壓力值之記載逕認系爭房屋之給水管未有漏水
07 之情事。爰依民法第226條第1項、第227條、第360條之規
08 定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告50萬
09 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
10 5%計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告抗辯略以：

12 （一）被告於110年4月1日已將系爭房屋交屋予原告，交屋前經
13 原告進行充分驗屋，而原告於交屋後並未反應系爭房屋存
14 在任何瑕疵，嗣於系爭房屋交屋已近1年之111年3月間方
15 以被告官方帳號向被告表示系爭房屋主臥、次臥窗框有系
16 爭壁癌，並要求被告公司派員維修，顯見系爭房屋於交屋
17 時並無系爭壁癌，且系爭壁癌僅存在於系爭房屋迎風面牆
18 面，並依台南市土木技師公會(114)南土技字第1946號函
19 （下稱系爭補充鑑定）之內容，可知系爭壁癌應為使用習
20 慣及氣候所造成，並非被告建築施工有瑕疵所致，是原告
21 依民法第360條之規定主張被告應就系爭房屋負瑕疵擔保
22 責任，或依民法第226條、第227條規定負不完全給付之損
23 害賠償之責，均屬無據，縱認系爭房屋存在系爭壁癌之瑕
24 疵，原告於111年3月間以被告官方帳號向被告表示系爭房
25 屋主臥、次臥窗框有滲水情形，並要求被告公司派員維修
26 後，被告隨即聯繫廠商至系爭房屋進行防水工程之修繕，
27 修繕完畢後原告即未再提出有相關滲漏水之情事。

28 （二）嗣原告於111年11月30日再次以被告官方帳號向被告表示
29 原先修復之系爭房屋主臥、次臥窗框牆壁處仍有油漆剝落
30 之情形，被告便聯繫水電廠商於111年12月27日進入系爭
31 房屋勘查壁癌之原因、進行水壓測試並進行修繕，以檢測

01 是否係因水管破裂而滲漏水並導致系爭壁癌，因測試結果
02 顯示水壓有略降之情形，水電廠商便於112年1月12日再次
03 前往系爭房屋打鑿系爭房屋陽台及主次臥部分地磚，並進
04 行水壓測試，但原告當場向水電廠商強烈表示如拒絕支付
05 住宿費用予原告，則原告不同意水電廠商進行檢測、施
06 作，水電廠商便於無奈之下當場支付6,000元予原告，以
07 使檢測工作順利進行，然測試結果顯示並無漏水之情事，
08 被告亦有於翌日將打鑿之主次臥地磚恢復原狀。嗣因原告
09 仍主張系爭壁癌係因給水管發生滲漏水所致，是被告亦有
10 指派不同維修廠商分別於112年2月22日、112年4月13日進
11 入系爭房屋進行水壓測試，測試結果仍顯示為無異常。

12 (三) 又被告於112年2月10日曾另委請防水工程廠商至系爭房屋
13 勘查，防水工程廠商則建議請水電廠商進行色水測試，兩
14 造曾就色水測試一事進行多次討論，然因原告屢屢就色水
15 測試方式提出不合理之防護要求（如需自主臥室外陽台進
16 行測試、以吊車自戶外進入陽台進行測試、或為避免戶外
17 灰塵飄入，需另施作防塵防護），方遲至112年4月26日由
18 被告指派另一家高雄機電廠商至系爭房屋進行色水測試，
19 惟當日發現系爭房屋設置有全室淨水器，仍無法進行色水
20 測試，僅能再次進行水壓測試，測試結果仍顯示無異常，
21 被告因此認為系爭壁癌成因眾多，並非必然為系爭房屋給
22 水管線滲漏水所致，況系爭鑑定報告書經諸多鑑定方法鑑
23 定後，亦認定系爭壁癌並非給、排水管線滲漏水導致，因
24 此給、排水管線並無修繕之必要，僅需就系爭壁癌為修補
25 即可；被告於委請上開廠商進行測試後，便建議原告進行
26 防水工程之施作、提出就產生壁癌現象之落地窗周邊進行
27 兩階段施工修繕之建議，並同意提供必要之粉塵保護措
28 施、給付原告第二階段施工外宿費用每日2,000元補貼、
29 衣櫃施作費用補貼等內容，被告所提出修繕方案及補貼之
30 金額亦與系爭鑑定報告書建議修繕之範圍及金額大致相
31 符，可見被告並非無修繕系爭壁癌之意願及能力，然原告

01 要求被告應支付兩階段施工期間原告全家住宿於和逸飯店
02 4人房型之所有住宿費用，以及兩階段施工後之清潔費用
03 等，惟修繕期間均在一般上班時間，原告上開住宿費用要
04 求，顯非合理，且非屬系爭契約所約定之保固範圍，亦非
05 屬民法第227條等不完全給付規定之賠償範圍，兩造便因
06 此無法達成修繕共識，故被告並無遲延修繕或未依系爭契
07 約履行保固責任之情形。

08 (四) 再者，依系爭契約第17條第3項之約定，被告僅就防水部
09 分負有保固責任，不包含更換管線之水電工程部分；另系
10 爭鑑定報告書第12頁試驗過程記錄表項次1所記載之初始
11 管壓為3.5kg/cm²，而非5kg/cm²，且原告所提原證5、6亦
12 無從證明被告員工間曾有提及與系爭房屋同棟編號A3-7號
13 房屋亦有因水管未妥善連接因而漏水一事，故原告認為系
14 爭鑑定報告書所載給水管加壓測試之結果無法代表給水管
15 並未滲漏，及被告曾表示與系爭房屋同棟之其他房屋亦有
16 漏水之情事，顯然均屬原告之個人解讀及意見，系爭房屋
17 之給水管是否有滲漏水之情事應以系爭鑑定報告書所載鑑
18 定結果為準，此外，依系爭鑑定報告書之內容，系爭壁癌
19 以被告原先所提出之修繕方式即可修復，原告並無提出本
20 件訴訟之必要性，且本件鑑定費用高於修繕費用甚多，鑑
21 定費用之支出並非可歸責於被告所致，不應由被告分擔，
22 否則顯失公平等語資為抗辯。並聲明：如主文第1項所
23 示。

24 三、法院之判斷：

25 (一) 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
26 民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原
27 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
28 證，能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
29 求。而民事事件之證據法則，應採優勢證據法則，非如刑
30 事案件之採嚴格證明達於無可懷疑之程度，所謂優勢證
31 據，係指證據之證明力，足以使法院對於爭執之事實認定

01 其存在，勝於不存在，即可基於事實之蓋然性，認為符合
02 真實之經驗，而肯定待證事實之存在，此時法院即得信該
03 當事人所主張之事實為真，反之則應認該當事人主張之事
04 實為偽。再買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人應負瑕
05 疵擔保或不完全給付之損害賠償責任者，應由買受人就瑕
06 疵之事實負舉證責任（最高法院106年度台上字第194號判
07 決意旨參照）。

08 (二) 原告主張系爭房屋之給水管滲漏水及防水施作不當致生系
09 爭壁癌，原告可請求被告負物之瑕疵擔保責任及不完全給
10 付之責，然為被告所否認，依上說明，應由原告先為舉證
11 系爭房屋之給排水管有滲漏水瑕疵存在之事實，本院依原
12 告聲請囑託台南市土木技師公會鑑定系爭壁癌之成因，經
13 台南市土木技師公會指派之土木技師就給水管進行漏水測
14 試，並未發現牆面有滲水情況、水錶亦未有變化，並就原
15 告所主張漏水處之附近外牆、原告所主張內牆漏水處分別
16 進行浸水、灑水測試、以紅外線熱像儀輔助檢測，亦均未
17 發現牆面有滲水，進而綜合分析研判，原告所指示牆面漏
18 水處造成油漆剝落情形，非給、排水管線滲漏水所造成，
19 因此給、排水管線部分目前無需修繕等情，有系爭鑑定報
20 告書可憑（外放鑑定報告書第16、19頁），而原告復未再
21 提出其他證據證明系爭房屋之給、排水管線有滲漏水之情
22 形，則原告主張系爭房屋之給、排水管線有滲漏水之瑕
23 疵，進而主張被告應負瑕疵擔保、不完全給付之責，並不
24 可採；又系爭鑑定報告書於十、結論與建議部分論述認為
25 牆面油漆剝落之「可能」原因為：系爭鑑定標的物於原告
26 交屋後不到一年時間即發生牆面因受潮導致牆面油漆剝
27 落，研判與裝修工程施工品質有因果關係，系爭建物牆面
28 裝修方式以水泥砂漿打底粉刷+油漆，水泥砂漿配比（即
29 水泥、砂、水的比例）會影響水泥砂漿的強度，比例失
30 衡，高水量高砂量的情況下，會造成多孔隙結構，水泥砂
31 漿的強度就降低了，強度低時，導致水泥砂漿體質差等語

01 (同上第19頁)，之後本院再依被告聲請補充函詢系爭壁
02 癌是否有因居住使用習慣(例如長期不開窗等)或因氣候
03 因素導致，經台南市土木技師公會覆以：補充鑑定說明所
04 示事項與本案鑑定事項「無涉」。惟依一般慣例判斷「在
05 通風不良空間，當濕度達到一定條件時不僅會發生牆面油
06 漆剝落更會造成發霉現象。」，有系爭補充鑑定即該公會
07 114年5月13日函1份附卷可參(本院卷第113頁)，可見台
08 南市土木技師公會指派之土木技師並未鑑定系爭壁癌之產
09 生是否為被告施工不當所致，並參酌前揭函文可知，系爭
10 壁癌之發生不能排除為其他原因所致，則原告既未能舉證
11 至使本院形成系爭壁癌之產生為被告施工不當所致，自難
12 認被告應負不完全給付之責，且依原告主張之事實，系爭
13 壁癌亦非交付時即存在，亦非瑕疵擔保之範圍，故原告請
14 求被告應給付系統櫃家具之拆卸費用5萬4,800元、修繕費
15 用22萬9,195元、外宿費用27萬元，均屬無據。另系爭契
16 約第17條第3項固有約定：「防水保固：本契約房屋自買
17 方完成交屋日起防水保固五年，如有....」(本院卷第39
18 頁)，然先不論給、排水管線如有滲漏水是否包含在保固
19 範圍內，依上開說明，系爭房屋並無給、排水管線滲漏水
20 之情形，系爭壁癌之產生亦與滲漏水無關，是亦難認被告
21 應依系爭契約第17條第3項對原告負防水保固之責。

22 四、綜上所述，原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任、不完全給
23 付責任，請求被告給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌
24 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應
25 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依
26 據，應併予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，與判決結果不
28 生影響，爰不逐一論述。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

31 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法官 丁婉容

01
02
03
04
05
06
07

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

書記官 鄭梅君