臺灣臺北地方法院民事判決

108年度消字第45號

原　　告　吳碧琦

000000000000000000

訴訟代理人　周志一律師

被　　告　冠德建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　馬志綱

訴訟代理人　梁穗昌律師

　　吳俊昇律師

複代理人　　張竹君律師

　　李文堯律師

　　吳哲銓律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

原告原起訴請求被告給付新臺幣（下同）223萬3,034元本息，嗣本於主張兩造間同一買賣房屋所生相關瑕疵之基礎事實，擴張請求金額為224萬8,942元，核符民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠兩造於民國103年7月8日簽立「冠德中研房地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），約定原告以總價4,323萬元向被告購買門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00號10樓之1房屋（下稱系爭房屋）、車位及其基地。系爭房屋為新屋，於103年12月30日交屋予原告時，已存有浴廁洗臉盆給水管接

頭止水帶施工瑕疵（下稱系爭瑕疵㈠）、浴廁天花板內給水管轉接處止水帶施工瑕疵（下稱系爭瑕疵㈡），且屬不能即知之瑕疵，該等瑕疵及其後各所致系爭房屋於106年10月份樓地板漏水（下稱系爭漏水㈠）、於本件起訴時即108年9月25日發現之系爭房屋浴廁天花板漏水（下稱系爭漏水㈡）部分本屬系爭契約附件7保固責任範圍；又經原告行使價金減少請求權，被告自應返還減少之價金；復屬不完全給付，均應賠償回復原狀之必要費用。且就系爭瑕疵、漏水㈠部分，被告係故意不告知瑕疵以規避責任，亦應負不履行之損害賠償責任，並依消費者保護法（下稱消保法）第51條給付懲罰性賠償金；另尚須賠償施工期間原告須租屋之租金損失，及就原告受有精神上痛苦而應給付之慰撫金。爰依如附表所載請求權基礎提起本件訴訟，請求擇一為有利判決等語。

㈡並聲明：

1.被告應給付原告224萬8,942元，及其中223萬3,034元自起訴狀繕本送達翌日起、其中1萬5,908元自民事準備四狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯以：

㈠系爭漏水㈠、㈡係可歸責於原告或其樓上住戶或為原告進行室內裝修之廠商，且本件並非浴廁、陽臺地坪防水保固事項，亦與系爭契約附件7保固範圍無涉，又依系爭契約第21條約定水管僅保固1年，被告已依債之本旨為給付，無何債務不履行情事。是原告主張之系爭瑕疵、漏水㈠、㈡本非房屋瑕疵，況於103年12月30日交屋時原告業已確認無瑕疵而簽具點收單，嗣使用並重新裝潢近5年後始提起本件訴訟，顯係怠於通知，復未於發現後6個月內行使減少價金請求權，依民法第356條、第365條規定，視為原告承認所受領之物，且亦逾行使價金減少請求權之除斥期間。原告既無法主張物之瑕疵擔保責任，本不得再依債務不履行規定請求被告負損害賠償責任；況原告未曾定期催告被告補正，被告自不

負賠償責任。又系爭房屋並無不符安全性之情形，當無消保法第51條之適用。末縱被告應負賠償責任，因原告未盡保管房屋及設備之注意義務、未於發現後採取避免或減少損害之必要措施，亦與有過失，應依民法第217條減輕賠償金額等語。

㈡並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷㈡第517頁，並依判決格式調整文字及順序）：

㈠兩造於103年7月8日簽立系爭契約，約定原告以總價4,323萬元向被告購買系爭房屋、車位及其基地。

㈡系爭房屋為被告興建之新屋，於103年12月30日辦理交屋予原告。

㈢原告曾申請許可進行室內裝修，施工期間為104年10月22日起至105年4月22日止。

四、本院之判斷：

㈠系爭房屋具有系爭瑕疵㈠、㈡而各致生系爭漏水㈠、㈡：

1.就系爭房屋是否曾發生滲漏水現象及其原因乙節，經本院送請臺北市建築師公會進行鑑定，經鑑定單位現場勘查後，鑑定結果略以：經比對事發照片、圖說等資料，系爭房屋確曾發生樓地板滲漏水（即系爭漏水㈠），惟於109年6月18日進行會勘時，牆及地板無發現滲漏水，僅浴廁天花板內給水管有漏水（即系爭漏水㈡）；系爭漏水㈠發生原因為浴廁洗臉盆給水管接頭止水帶施工瑕疵（即系爭瑕疵㈠），系爭漏水㈡發生原因為浴廁天花板內給水管轉接處止水帶施工瑕疵（即系爭瑕疵㈡）等節，有該會109年9月30日109㈠鑑字第2760號鑑定報告書可考（見外放卷之臺北市建築師公會鑑定報告書第5至6頁），堪認原告主張因系爭房屋具有系爭瑕疵㈠、㈡而各致生系爭漏水㈠、㈡乙節，已為相當之舉證，應堪採信。

2.被告固辯稱：系爭漏水㈠、㈡係可歸責於原告或其樓上住戶

或為原告進行室內裝修之廠商，而非系爭房屋之瑕疵云云，惟經本院檢附室內裝修相關資料函詢臺北市建築師公會，經該會函復略以：依現行施工慣例，樓上給水管不會以明管置於樓下天花板內，以避免維修困難；無法判斷是室內房屋裝修造成水管鬆動，若無因房屋裝修而修改管路，因而導致漏水之可能性不大等語（見本院卷㈡第247頁），可知應與其他住戶管線或裝修無關，被告既未再提出其他舉證，尚難逕認其前開泛稱屬實。

3.至被告抗辯原告於103年12月30日交屋時業已確認無瑕疵而簽具點收單，且系爭房屋僅保固1年，足見系爭房屋並無瑕疵云云。查原告固曾簽立交屋證明書，聲明已與被告於工地現場逐一核對房屋結構、裝修、附屬設備含功能測試結果，確認符合契約約定並已完成交屋手續，由被告保固1年等節（見本院卷㈠第207頁），惟水管接頭、轉接處之止水帶施工瑕疵，倘非經一定期間使用致發生滲漏水現象時，實難依通常之檢查發見，自無從依原告於交屋時出示之前開書面，逕認系爭房屋並無上揭瑕疵。又前開書面及系爭契約第21條約定被告就固定建材、設備及防水部分負責保固1年，如損壞係正常耗損，或不可歸責於被告之事由致生毀損，則不在此限，保固期間之保養、維護費用由原告負擔（見本院卷㈠第71頁），乃屬兩造間關於建物自然耗損或瑕疵修補之約定，與系爭房屋有無瑕疵之認定無涉，亦與民法所定瑕疵擔保責任、債務不履行責任有別，該保固條款並無排除出賣人依法應負之前開責任之效力，此觀系爭契約第30條亦註明：「本契約如有未盡之事宜，雙方同意依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則，公平解決之」（本院卷㈠第76頁）自明，是系爭契約第21條約定並不影響瑕疵之認定及兩造間買賣關係就民法瑕疵擔保及不完全給付等規定之適用。

㈡關於系爭契約附件7保固責任：

查系爭契約附件7建材與設備說明書中就「防水、隔熱」項約定：「1.浴廁、陽臺地坪防水採彈性水泥或同等級防水材

料，確保防水功能並防水保固3年。…」（見本院卷㈠第90頁），惟本件原告主張之系爭瑕疵㈠、㈡為洗臉盆給水管接頭止水帶施工瑕疵、天花板內給水管轉接處止水帶施工瑕疵，與前開地坪防水無涉，則原告依上揭約定請求被告給付系爭瑕疵、漏水㈠、㈡回復原狀必要費用，即屬無據。

㈢關於減少價金後不當得利返還部分：

1.按「（第一項）買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。（第二項）買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。（第三項）不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物」、「（第一項）買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。（第二項）前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之」，民法第356條、第365條定有明文。查系爭瑕疵㈠、㈡屬難依通常之檢查發見之瑕疵，已如前陳，則依前開規定，原告應於發現時即通知被告，並於通知後6個月內行使價金減少請求權。

2.關於系爭瑕疵、漏水㈠：

原告係主張其於106年10月12日間發現系爭漏水㈠，當日即發函通知被告。被告固曾於書狀所附自行整理之時序表中，自承確於該日經原告通知（見本院卷㈠第421頁），惟辯稱該通知之內容係指外牆漏水，與系爭瑕疵、漏水㈠無涉云云。查前開函文主旨欄雖記載「外牆」有疑似滲水情況，惟說明欄亦表示係滲入「室內空間」（見外放卷之原證2，訴外人即原告配偶廖瑞堂鑑定報告書第30頁），堪認原告確已以該函通知室內之系爭漏水㈠及可能致生該現象之相關瑕疵，原告即應於通知後6個月即107年4月11日以前行使價金減少請求權。原告固提出對話錄音譯文、協議書、報價單為

證，主張其雖未能確認明確日期，但確實於前開期限內口頭行使價金減少請求權云云（見本院卷㈡第518頁），惟前開對話經過係原告、廖瑞堂與被告之員工討論如何處理房屋漏水問題，並無原告曾請求減少價金之對話內容（見本院卷㈠第113至150、155至167頁）；至前開由被告擬定、未經原告簽名之金額補償協議書（見本院卷㈠第169頁）、前開兩造各就系爭房屋修繕所詢價提出之報價單（見本院卷㈠第173至175頁），僅足認定兩造曾協商處理本件爭議而終未達成合意，尚無法推認原告確於107年4月11日以前曾行使價金減少請求權。是原告遲於本件訴訟始為減少價金之意思表示，已逾上揭除斥期間而不得行使，則原告主張被告應依民法第179條規定返還減少之價金云云，即屬無據。

3.關於系爭瑕疵、漏水㈡：

原告主張於本件起訴即108年9月25日發現系爭漏水㈡，於109年6月18日現場鑑定會勘時通知被告瑕疵，並於同日口頭或以民事準備四狀表示行使價金減少請求權云云。惟查原告於本件訴訟自行提出之廖瑞堂鑑定報告書中已記載「107年12月30日在主臥室浴室的天花板又發現另一水管漏水」、「尤其在107年12月30日又發現天花板上方的給水管漏水了」（見外放卷該鑑定報告書第4、11頁），可知原告於107年12月30日已知悉系爭漏水㈡及可能致生該現象之相關瑕疵，然其於時隔將近1年半之期間，始於109年6月18日通知被告，顯係怠於通知，依民法第356條第3項規定，視為承認其所受領之物，而無從再行使減少價金請求權，則原告主張被告應依民法第179條規定返還減少之價金云云，亦屬無據。

㈣關於民法第360條部分：

1.按「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；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同」，民法第360條定有明文。

2.就系爭瑕疵㈠部分，原告另據通訊軟體對話紀錄、錄音譯文、被告107年4月10日函為證，主張被告係故意不告知瑕疵

而應負不履行之損害賠償責任云云（見本院卷㈡519頁）。惟前開通訊軟體對話紀錄（見外放卷之廖瑞堂鑑定報告書第47至48頁）、錄音譯文（見本院卷㈠第123至142、155至167頁），僅顯示原告、廖瑞堂與被告員工或工程公司人員討論修繕方式之對話內容，而被告107年4月10日函則係向原告表示107年3月份至現場勘查均未發現漏水情事（見本院卷㈠第153頁），無從由此證明原告主張被告本已知悉系爭瑕疵㈠而故意隱瞞乙節為真，是原告此部分所指，亦無足採。

㈤關於不完全給付損害賠償責任部分：

1.按債務不履行之不完全給付，乃債務人提出不符合債務本旨之給付，型態可分瑕疵給付及加害給付兩種。瑕疵給付，僅發生原來債務不履行之損害，其情形能補正者，債權人可依遲延之法則行使其權利；如不能補正，則依給付不能之法則行使權利。加害給付，則除發生原來債務不履行之損害外，更發生超過履行利益之損害。此觀諸民法第227條第1項、第2項規定自明（最高法院110年度台上字第901號判決意旨參照）。

2.又按「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」、「前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任」、「債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害」，民法第229條第2項前段、第3項、第231條第1項定有明文。本件被告交付之系爭房屋具有系爭瑕疵㈠、㈡致生系爭漏水㈠、㈡，已有礙房屋之居住品質，固堪認被告給付不符合買賣契約債務本旨，而構成不完全給付，惟該瑕疵並非不能補正，依前開規定，原告須先催告或定期催告被告補正，而不得逕請求賠償損害。關於原告是否曾催告被告補正乙節，雖迭經本院發函（見本院卷㈡第362頁）及當庭詢問，原告僅泛稱前開所指通知被告瑕疵即係定期催告被告補正云云（見本院卷㈡第519頁），惟此節已為被告所否認，且通知瑕疵與定期催告補正瑕疵仍屬二事，原告亦未說明究

係定何期限催告被告補正並提出相關事證，即難以原告前開泛稱採認其確已定期催告，則原告逕請求損害賠償，本已不符前開規定。

3.再原告就系爭瑕疵、漏水㈠、㈡回復原狀之必要費用、系爭瑕疵、漏水㈠施工期間租金損失固表明依民法第227條第1項、第231條或民法第227條第2項擇一請求，惟該回復原狀之必要費用（見本院卷㈠第175頁、外放卷之臺北市建築師公會鑑定報告書附件六）中拆除工程、保護工程、木作工程、水電工程、油漆、清潔、工程管理服務、浴廁天花板漏水修復、廢料清運等項目及施工期間租金損失，性質係屬不履行而非因遲延所生損害賠償，亦與加害給付無涉，本均無從依前開規定請求；況就施工期間租金損失部分，考量系爭漏水㈠影響範圍係主臥室及浴廁（見外放卷之臺北市建築師公會鑑定報告書附件四4-4第8頁），其餘臥室、客廳、廚房部分均非修補範圍，則是否確有於施工期間另外租屋居住長達1個月期間之必要乙節，實屬有疑，且未據原告提出任何事證，則此等項目均屬無據。另原告主張因系爭漏水㈠滋生昆蟲而須支出除蟲費用部分，亦非屬遲延所生損害，又原告該部分主張性質固屬加害給付所致損害，惟本件經鑑定單位進行現場會勘時樓地板已無滲漏水現象乙節，均如前陳，復因會勘未發現有蟲或蟲害現象，故鑑定單位未將除蟲項目列入修復費用等情，亦有臺北市建築師公會111年3月15日111㈢鑑字第0669號函在卷可佐（見本院卷㈡第241頁），是本件縱曾有蟲害現象，惟會勘時樓地板已無漏水及昆蟲跡象，倘原告確曾因而支出除蟲費用，亦應能提出單據或相關證明，惟其僅提出估價單、報價單，難認確已實際支出費用而受有損害。至原告另泛稱受有裝潢、家具損失云云，亦未據其具體說明受損項目及金額並提出相關證據，是此部分主張，均無可採。

4.又按「債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責

任」、「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額」，民法第227條之1、第195條第1項前段定有明文。據此規定，債務人因債務不履行，致侵害債權人居住安寧之人格利益，如其情節重大，債權人即得依上開規定請求賠償相當之金額。惟原告所提事證僅能證明系爭漏水、瑕疵㈠造成其財物受損，而未舉證證明其居住人格法益究受有何非財產上損害而情節重大之情事，則原告逕請求被告賠償慰撫金，亦屬無據。

㈥關於消保法第51條部分：

按「企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，維護交易之公平，提供消費者充分與正確之資訊，及實施其他必要之消費者保護措施」、「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性」，消保法第4條、第7條第1項分別定有明文。由上開條文可知，消保法之立法目的，在於保障消費者生命、身體、健康、財產之安全，要求企業經營者所提供之商品或服務必須符合當時科技或專業水準可合理期待之「安全性」，必消費者因使用商品或接受服務之安全性不足而致生損害（固有利益之損害），而此損害係因商品或服務之缺陷所致者，方有消保法第4、7、22、51條之適用，若單純係商品或服務本身有瑕疵者，而商品或服務並無安全上之危險，則應回歸適用民法物之瑕疵擔保及不完全給付之規定。本件原告主張系爭瑕疵、漏水㈠所生費用，均係系爭房屋本身瑕疵之修繕及衍生費用，並非商品安全性致生之損害，而無消保法之適用，原告依消保法第51條請求懲罰性賠償金，亦無可採。

五、結論：

系爭房屋固具有系爭瑕疵㈠、㈡而致生系爭漏水㈠、㈡，惟

均非系爭契約附件7保固責任範圍；復原告就系爭瑕疵、漏水㈠部分已逾行使價金減少請求權之除斥期間、就系爭瑕疵、漏水㈡部分視為承認受領之物，均不得請求減少價金，被告自無不當得利；原告未舉證被告故意不告知系爭瑕疵㈠，而不得依民法第360條請求不履行之損害賠償；又被告固構成不完全給付，惟原告未定期催告補正，復所主張者亦非因遲延所致損害賠償，就主張加害給付部分亦未能舉證受有損害或人格法益受不法侵害而情節重大；再本件與商品安全性無涉，無從適用消保法第51條規定。從而，原告依如附表所示請求權基礎，擇一請求被告給付224萬8,942元本息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌後認均不足以影響本判決之結果，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78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　24　　日

民事第九庭　法　官　　梁夢迪

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　　111　　年　　6　　月　　24　　日

書記官　　林昀潔

附表：

編號	主張瑕疵、漏水	請求項目	金額（新臺幣）	請求權基礎
1	系爭瑕疵、漏水㈠	回復原狀必要費用	87萬8,517元	㈠保固責任：系爭契約附件7。 ㈡民法第179條（返還依民法第359條減少之價金）。

				㈢民法第227條第1項、第231條第1項、第213條、第216條。 ㈣民法第227條第2項、第213條、第216條。 ㈤民法第360條。
		施工期間租金損失	13萬8,000元	㈠民法第227條第1項、第231條第1項、第213條、第216條。 ㈡民法第227條第2項、第213條、第216條。
		慰撫金	20萬元	民法第227條之1、民法第195條第1項
		懲罰性賠償金	101萬6,517元	消保法第51條
2	系爭瑕疵、漏水㈡	回復原狀必要費用	1萬5,908元	㈠保固責任：系爭契約附件7。 ㈡民法第179條（返還依民法第359條減少之價金）。 ㈢民法第227條第1項準用同法第231條第1項、第213條、第216條。 ㈣民法第227條第2項、第213條、第216條。