

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2564號

原告 游文霖

被告 陳政軒

兼

訴訟代理人 陳言愷

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳言愷應給付原告新臺幣11萬4,518元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告陳言愷負擔5分之3，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：伊於民國108年10月20日向被告陳政軒以新臺幣（下同）718萬元之價格，購買門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00弄00號13樓房屋（下稱系爭房屋）暨所坐落之土地，雙方並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），陳政軒由被告陳言愷出面代理簽約，系爭房屋之格局如附圖所示，然系爭房屋交屋後，發現有如附圖編號1-10所示多處滲漏水及裂縫現象，就編號1-3及編號5-6部分損害，兩造已分別於鈞院以109年度桃司簡調字第704號、桃園市政府消費爭議調解委員會以109年度消保字第119號達成和解，然就編號4部分之漏水現象，造成伊需支出修繕費用1萬7,000元，另因該處木地板、窗框損壞而分別支出1萬9,500元、5,000元維修費用，就編號7-10部分之漏水現象，造成伊需支出修繕費用9萬3,150元，且伊於系爭房屋之漏水修繕期間無法居住，受有3個月計6萬元之損失，爰依民法瑕疵擔保、系爭買賣契約等法律關係提本件訴訟，請求被告賠償前開損害共計

19萬4,650元等語。並聲明：(一)被告應給付原告19萬4,650元。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋為陳言愷所有，實際出賣人亦為陳言愷，僅因貸款條件所需，故由陳政軒擔任掛名出賣人，系爭房屋之漏水事宜，業經兩造於原告所述之事件中和解成立，原告並表明拋棄其餘請求權，原告自不得再就如附圖編號4、7-10部分漏水之損害於本件請求伊賠償等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其於108年10月20日向陳政軒以718萬元之價格購買系爭房屋及所坐落之土地，雙方並簽立系爭買賣契約，陳政軒由陳言愷出面代理簽約，系爭房屋之格局如附圖所示等情，有系爭買賣契約、附圖等件在卷可稽（見調解卷第117-133頁，訴字卷一第126頁），且為被告所不爭執（見訴字卷一第142頁），堪信為真。本院茲就兩造間之爭點判斷如下：

(一)兩造有無就如附圖編號4、7-10部分漏水之損害達成和解？

參以本院109年度桃司簡調字第704號事件中，原告係於109年6月20日以系爭房屋之主臥室浴室側牆滲水造成壁癌一事，向被告提起給付維修費用之損害賠償訴訟等情，業經本院依職權調取該案卷宗，核閱屬實，而所稱「主臥室浴室側牆滲水」之位置對比附圖之位置，乃編號5、6處，而參以兩造於該案和解筆錄，並未另外記載和解標的有包含編號5、6以外之漏水損害（見訴字卷一第27頁），是原告主張該案件和解標的乃限於如附圖編號5、6所示之漏水損害一節，應為可信，是該調解筆錄第3點所載「聲請人之其餘請求權均拋棄」等語，自應解為原告係就如附圖編號5、6所示之漏水拋棄其餘請求權之意；另參以桃園市政府消費爭議調解委員會109年度消保字第119號事件中，申訴人為原告，相對人則為本件兩造間買賣事宜之仲介公司「上凰不動產開發有限公司」（下稱上凰公司）（見訴字卷一第150頁），則無論該和解事件之內容為何，均與被告無關，況參以該事件中，原

告係因系爭房屋之3處漏水修繕費用申請消費爭議調解，雖未載明漏水之確切位置，然與原告於本件所述之漏水處數目相符（即如附圖編號1-3位置），應為可信，則該事件之和解當事人既非被告，和解之範圍亦限於如附圖編號1-3之漏水損害，是本件原告係以如附圖編號4、7-10部分漏水之損害，請求被告損害賠償，自無就已和解事項為重複請求之事，首堪認定。

(二)被告是否應就如附圖編號4、7-10部分滲漏水及裂縫之損害負責？數額若干？

1. 系爭買賣契約所載之出賣締約人為陳政軒，而由陳言愷出面代理其簽約一節，已如上述，形式上雖應由陳政軒對原告負擔契約責任，然兩造於本院審理時對於「陳政軒僅為掛名出賣人，實際出賣人為陳言愷」一節，均無異見（見訴字卷一第140頁），是本件應負擔系爭買賣契約瑕疵擔保責任之對象，自應以陳言愷為限。

2. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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；買賣因物有瑕疵，出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項本文、第359條第1項本文分別定有明文；系爭買賣契約第7條第7項亦有相類之瑕疵擔保責任約定（見調解卷第125頁）。

3. 經查，本院於審理時，將系爭房屋如附圖編號4、7-10部分滲漏水及裂縫瑕疵，及損害修復數額等爭議送請桃園市土木技師公會鑑定，經該會於111年2月22日以桃土技字第1110000400號鑑定報告、111年8月3日以桃土技字第1110076355號補充意見函覆略以：如附圖編號4、8處，經混凝土水份計檢測，比較試水前後之含水率變化有增加之趨勢，研判確實有滲漏水之情形，漏水原因為窗框開口之角隅裂縫導致牆面水氣滲入屋內，編號7、9-10以非破壞性超因波裂縫檢測，儀器顯示具有裂縫深度值及疑似有穿透情事，並綜合現場勘查

01 結果，研判確有牆面裂縫瑕疵之情形，發生位置多位於窗戶
02 開口角隅處，屬結構力學產生之裂縫；編號4、7-10修復之
03 工法為打除無筋混凝土、PU發泡劑灌注、矽利康填補、裂縫
04 灌注EPOXY、PU漏水處理、夾板天花板及油漆等項目，各編
05 號修復費用分別為9,137元、1,143元、8,224元、8,121元、
06 34,080元，加計假設工程費6,000元、工資2萬元，共計8萬
07 6,705元，另包含管理費7,803元（即8萬6,705元*9%）、清
08 運費4,335元（即8萬6,705元*5%），修復所需總金額應為9
09 萬8,843元，另編號4處之窗框研判無因漏水損壞、木地板因
10 損壞需拆除更新，修復費用為1萬5,675元等語（見訴字卷一
11 第197-198頁，卷二鑑定報告第7-9頁及附件七），前開修復
12 費用共計11萬4,518元（修復滲漏水及裂縫費用9萬8,843元
13 +修復木地板費用1萬5,675元），是系爭房屋如附圖編號
14 4、7-10部分確存有滲漏水及裂縫等瑕疵，則原告於修復費
15 用11萬4,518元之範圍內，自得請求陳言愷減少價金。

16 4. 雖原告主張其因系爭房屋修復期間，另受有無法居住3個月
17 計6萬元之損失云云，然原告於本院審理時自承其並無實際
18 支出此筆費用，修屋期間係借住於他人家中等語（見訴字卷
19 一第141頁），可見原告實際上並未額外支出任何租屋費
20 用，而受有損害，自不得請求陳言愷賠償此部分之數額，附
21 此敘明。

22 5. 從而，陳言愷應對原告負有系爭買賣契約之瑕疵擔保責任，
23 則原告於請求陳言愷應給付減少價金11萬4,518元之範圍
24 內，即屬有據。

25 四、綜上所述，原告依民法瑕疵擔保、系爭買賣契約等法律關
26 係，請求被告陳言愷給付11萬4,518元，為有理由，應予准
27 許，逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。又本判決原
28 告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第38
29 9條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；至原告敗訴部
30 分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認

01 與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。
02 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。
03 中 華 民 國 111 年 11 月 8 日
04 民事第一庭 法 官 廖子涵
05 以上正本係照原本作成。
06 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。
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 111 年 11 月 14 日
09 書記官 賴棠好