

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1300號

原告 賴勇戎

訴訟代理人 施佳鑽律師

被告 鍾杜珍

莊鴻鳴

共同

訴訟代理人 林凱律師

複代理人 胡鈞妍律師

訴訟代理人 陳耀偉律師

複代理人 郭庭佑律師

被告 家賀建設股份有限公司

法定代理人 呂敏銘

訴訟代理人 吳宗華律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告鍾杜珍應給付原告新臺幣（下同）56,550元。
- 二、被告莊鴻鳴應給付原告15,394元，及自民國110年9月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告鍾杜珍應給付原告269,000元，及自110年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、被告家賀建設股份有限公司應給付原告269,000元，及自110年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 五、第1、2項給付，在15,394元範圍內，於被告鍾杜珍、莊鴻鳴其中一人為給付後，另一人於該範圍內免給付義務。

- 01 六、第3、4項給付，於被告鍾杜珍、家賀建設股份有限公司其中  
02 一人為給付後，另一人於該範圍內免給付義務。
- 03 七、訴訟費用（除減縮部分外）由被告鍾杜珍負擔1.5%、被告鍾  
04 杜珍及莊鴻鳴負擔0.5%、被告鍾杜珍及家賀建設股份有限公  
05 司負擔10%，其餘由原告負擔。
- 06 八、本判決第1項如原告以12,000元為被告鍾杜珍預供擔保，得  
07 假執行。但如被告鍾杜珍以56,550元為原告預供擔保，得免  
08 為假執行。
- 09 九、本判決第2項如原告以4,000元為被告莊鴻鳴預供擔保，得假  
10 執行。但如被告莊鴻鳴以15,394元為原告預供擔保，得免為  
11 假執行。
- 12 十、本判決第3項如原告以6萬元為被告鍾杜珍預供擔保，得假執  
13 行。但如被告鍾杜珍以269,000元為原告預供擔保，得免為  
14 假執行。
- 15 十一、本判決第4項如原告以6萬元為被告家賀建設股份有限公司  
16 預供擔保，得假執行。但如被告家賀建設股份有限公司以  
17 269,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

## 18 事實及理由

### 19 壹、程序事項

- 20 一、按民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項規定：「訴狀  
21 送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者不  
22 在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯  
23 論者，視為同意變更或追加。」
- 24 二、經查，本件原告起訴時訴之聲明為：「（一）被告鍾杜珍、  
25 莊鴻鳴應連帶給付原告747,640元，及自起訴狀繕本送達翌  
26 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告莊  
27 鴻鳴應將桃園市○○區○○路0巷0號10樓（下稱系爭房  
28 屋）之門片1片、燈具4具（下稱系爭門片及燈具）回復原  
29 狀，如不能回復原狀，則應給付原告15,794元，及自起訴狀  
30 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。  
31 （三）被告鍾杜珍應將系爭房屋及桃園市○○區○○路0

01 巷0號11樓房屋（下稱11樓房屋）修復至不漏水並保固5年。

02 （四）被告鍾杜珍應給付原告492,540元，及自起訴狀繕本  
03 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（五）  
04 被告應連帶給付原告532,605元，及自起訴狀繕本送達翌日  
05 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（六）願供擔保  
06 請准宣告假執行。」

07 三、嗣原告陸續變更訴之聲明，其最後訴之聲明為：「（一）被  
08 告鍾杜珍應給付原告2,009,700元，及其中565,950元自110  
09 年11月19日起、其中1,443,750元自民事準備五狀送達翌日  
10 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告  
11 鍾杜珍、莊鴻鳴應連帶給付原告176,984元，及自起訴狀繕  
12 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

13 （三）被告鍾杜珍應給付原告618,750元，及自110年11月19  
14 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（四）被告家  
15 賀建設股份有限公司應給付原告618,750元，及自110年11月  
16 19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（五）第  
17 3、4項請求，於被告鍾杜珍或家賀建設股份有限公司（下稱  
18 家賀公司）其中一人為給付後，另一人於該範圍內免為給  
19 付。（六）願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷三第40  
20 7、409頁、本院卷四第26頁第1至3、12行）被告並不爭執而  
21 為言詞辯論，依上揭規定視為同意變更，是原告訴之變更合  
22 於上揭規定，自應准許。

## 23 貳、實體事項

### 24 一、原告主張

25 （一）原告前於109年9月25日向被告鍾杜珍購買系爭房屋，買賣  
26 價金為725萬元，兩造並簽立買賣契約（下稱系爭契  
27 約），系爭房屋並於109年11月23日移轉登記。然於109年  
28 12月8日點交時，發現系爭房屋內尚有家具、冷氣、吊扇  
29 未騰空，且有訴外人展譽地產開發有限公司設立登記於系  
30 爭房屋，故原告依系爭契約第7條約定暫停點交，迄至110  
31 年1月11日，被告莊鴻鳴始通知原告已騰空並遷出公司登

01 記。故兩造於110年1月13日再次點交，然發現被告莊鴻鳴  
02 擅自取走系爭門片及燈具，共價值15,794元。

03 (二) 且被告鍾杜珍於系爭契約之標的物現況記載系爭房屋無漏  
04 水，然原告發現系爭房屋因同址11樓房屋（下稱11樓房  
05 屋）防水層破損，致系爭房屋因滲漏水受損。11樓房屋雖  
06 經被告家賀建設股份有限公司（下稱家賀公司）進行修繕  
07 後，現狀已無滲漏水，然系爭房屋仍受有汙名損害而減少  
08 價值618,750元。

09 (三) 而被告鍾杜珍迄今未完成點交、且未告知系爭房屋之漏水  
10 瑕疵及拆卸系爭門片及燈具，屬違反系爭契約，應給付原  
11 告懲罰性違約金2,009,700元。且原告因上開違約情形額  
12 外支出水電管理費共11,190元，並受有精神上損害5萬  
13 元，共計161,190元。

14 (四) 請求權基礎

15 1.聲明第1項部分：系爭契約第8條第1項。

16 2.聲明第2項部分：

17 (1)15,794元部分：

18 ①被告鍾杜珍：民法第184條第1項、185條、227條第1  
19 項準用226條第1項、系爭契約第7條第5項。

20 ②被告莊鴻鳴：民法第184條第1項、185條。

21 (2)161,190元部分：

22 ①被告鍾杜珍：民法第227條第2項、227條之1、184條  
23 第1項、195條第1項。

24 ②被告莊鴻鳴：民法第184條第1項、185條、195條第1  
25 項。

26 3.聲明第3項部分：民法第227條第1項準用226條第1項、360  
27 條、359條、179條、系爭契約第7條第7項。

28 4.聲明第4項部分：民法第191條之1、213條、消費者保護法  
29 (下稱消保法)第7條。

30 (五) 並聲明：如上開變更後訴之聲明。

31 二、被告答辯

01 (一) 被告鍾杜珍、莊鴻鳴答辯

02 1.被告鍾杜珍於109年9月25日簽立系爭契約時，有向原告說  
03 明系爭房屋現為被告莊鴻鳴使用，並有展譽公司設立登記  
04 於該址，系爭門片及燈具係被告莊鴻鳴所添購，交屋時會  
05 拆走，原告亦表示同意。

06 2.被告鍾杜珍於109年12月8日將系爭房屋點交予原告，當日  
07 兩造約定原告暫不給付尾款38,434元，並將該尾款作為被  
08 告處理家具、遷出登記之擔保，並以此完成點交，故系爭  
09 房屋已交付原告占有，並無遲延交屋。縱認當日未完成  
10 點，至遲於110年1月16日亦已完成。

11 3.違約金2,009,700元部分

12 系爭契約第8條第1項未明載為懲罰性違約金，應認係損害  
13 賠償總額預定性質之約定，又原告除修繕費外並無其他損  
14 害，是依民法252條規定，請鈞院酌減至0元，且原告不得  
15 請求該部分之遲延利息。

16 4.就門片、燈具修復費用15,794元部分

17 被告同意將系爭門片及燈具裝回。又系爭門片及燈具之欠  
18 缺，性質為履行利益之損害，與侵權行為保護客體「固  
19 有利益」無涉；且LEDT8日光燈安裝費400元係重複求償，應  
20 剔除。且門片、燈具價格過高應計算折舊。

21 5.系爭房屋滲漏水致價值減損618,750元部分

22 點交時未發現系爭房屋有滲漏水，原告於110年1月14日向  
23 被告莊鴻鳴反應漏水，被告即安排修繕。系爭房屋客廳天  
24 花板、淋浴間天花板滲漏水均係因11樓房屋地坪防水層缺  
25 失所致，非系爭房屋之瑕疵，亦無證據證明滲漏水於交屋  
26 前即已發生。又11樓房屋防水層業已修復，未來交易時亦  
27 無義務揭露，系爭房屋應無交易價值貶損。

28 6.並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)願供擔保  
29 請准宣告免假執行。

30 (二) 被告家賀公司答辯

31 1.被告家賀公司與原告無債權債務關係，漏水瑕疵之損害屬

01 履行利益之損害，非侵權行為保護客體。商品本身之瑕疵  
02 損害應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，非消保法  
03 第7條規定範疇。系爭房屋經檢測後發現漏水點在11樓浴  
04 廁，斯時11樓住戶不願配合讓被告公司進入查驗修復，故  
05 僅能在系爭房屋內使用負水壓防水塗料，然11樓漏水已於  
06 113年5月27日完成修繕等語。

07 2.並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)願供擔保  
08 請准宣告免假執行。

### 09 三、不爭執事項

10 (一)原告與被告鍾杜珍於109年9月25日簽立系爭契約，原告以  
11 825萬元購買系爭房屋（見本院卷二第46、47頁）。

12 (二)系爭房屋於109年11月23日移轉登記予原告（本院卷一第7  
13 頁、二第78頁）。

14 (三)系爭房屋交屋期限為109年12月10日前，被告鍾杜珍就系  
15 爭房屋點交及漏水處理均委託備告莊鴻鳴處理（本院卷二  
16 第47頁）。

17 (四)被告鍾杜珍曾委由被告莊鴻鳴將系爭門片及燈具取走。  
18 （見本院卷二第49頁）。

19 (五)原告於110年1月14日通知被告莊鴻鳴系爭房屋有滲漏水情  
20 形（見本院卷二第51頁）。

21 (六)系爭房屋漏水原因係11樓房屋浴廁及陽台地坪防水層瑕疵  
22 （見本院卷三第365頁第29至31行、366頁第1至5行）。

23 (七)11樓房屋防水層已修繕完畢，系爭房屋現無滲漏水（見本  
24 院卷四第26頁第5至8行）。

### 25 四、本院得心證之理由

26 (一)原告得否請求被告鍾杜珍、莊鴻鳴給付系爭門片及燈具回  
27 復原狀費用15,794元？

28 1.按民法第184條第1項規定：「因故意或過失，不法侵害他  
29 人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方  
30 法，加損害於他人者亦同。」同法第185條規定：「數人  
31 共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能

01 知其中孰為加害人者亦同。」按民法第227條第1項規定：  
02 「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人  
03 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。」同法  
04 第226條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，致給付  
05 不能者，債權人得請求賠償損害。」再按侵權行為，即不  
06 法侵害他人權利之行為，屬於所謂違法行為之一種，債務  
07 不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權行  
08 為，但法律另有關於債務不履行之規定，故關於侵權行為  
09 之規定，於債務不履行不適用之（最高法院43年度台尚字  
10 第752號判決意旨參照）。

11 2. 本件被告鍾杜珍、莊鴻鳴自陳簽約時有告知原告將拆走系  
12 爭門片及燈具等語，可認系爭門片及燈具於買賣契約成立  
13 時，仍安裝於系爭房屋，應認為買賣標的之一部。且被告  
14 鍾杜珍、莊鴻鳴亦不爭執有將系爭門片及燈具拆除，則依  
15 上開規定，被告鍾杜珍所為自屬不完全給付，應就此負不  
16 完全給付之損害賠償責任。然原告與被告鍾杜珍就系爭契  
17 約之債務不履行，定有損害賠償總額預定型之違約金（詳  
18 後述），則原告就此部分僅得依違約金之約定請求，不得  
19 再就系爭門片及燈具之回復原狀費用，重複向被告鍾杜珍  
20 請求。

21 3. 原告另主張被告鍾杜珍應負侵權行為部分，因其拆除系爭  
22 門片及燈具係屬債務不履行之不完全給付，依上開說明，  
23 原告自不得再向被告鍾杜珍請求負侵權行為之損害賠償責  
24 任。原告另主張被告鍾杜珍應負系爭契約第7條第5項責  
25 任，然查系爭契約第7條第5項僅規定應回復原狀，未及於  
26 回復原狀之必要費用（見本院卷一第44頁）。而本件原告  
27 係請求回復原狀之必要費用，自無從依系爭契約第7條第5  
28 項為主張，原告此部分請求，應屬無據

29 4. 又原告主張被告莊鴻鳴應負侵權行為之損害賠償責任。然  
30 系爭門片及燈具自始未曾交付原告，原告並未取得系爭門  
31 片及燈具之所有權，是縱使莊鴻鳴將系爭門片及燈具拆

01 除，亦難謂侵害原告之權利。然被告莊鴻鳴既受被告鍾杜  
02 珍委任處理出售系爭房屋事宜，應明知系爭門片及燈具為  
03 系爭契約買賣標的之一部。是被告莊鴻鳴於系爭契約成立  
04 後，將系爭門片及燈具拆除，應認係故意以背於善良風俗  
05 之方法，加損害於原告，依上開規定應負侵權行為之損害  
06 賠償責任。

07 5.被告鍾杜珍、莊鴻鳴雖辯稱原告有同意將系爭門片及燈具  
08 拆除云云，然未提出任何證據證明其主張，難認其所辯可  
09 採。

10 6.原告就系爭門片及燈具之價格共15,794元，業據提出購物  
11 網頁截圖為證（見本院卷第77至80頁）。然其中安裝費部  
12 分，原告已主張安裝費為1,200元，復又主張燈管安裝費4  
13 00元，應係重複請求而應予剔除，是應認原告得請求之損  
14 害賠償數額為15,394元。被告莊鴻鳴雖辯稱應計算折舊云  
15 云，然被告莊鴻鳴既自陳系爭門片及燈具為其等所裝設，  
16 就系爭門片及燈具安裝時間及應折舊數額，自應由被告莊  
17 鴻鳴負舉證責任。然被告莊鴻鳴就此並未提出任何證據供  
18 本院審酌，僅泛稱應計算折舊，並不可採。

19 7.又原告雖得依給付違約金（詳後述）及侵權行為之不同請  
20 求權基礎向被告鍾杜珍、莊鴻鳴分別請求，然就系爭門片  
21 及燈具之回復原狀費用，原告僅受單一損害，是被告鍾杜  
22 珍、莊鴻鳴二人間應屬不真正連帶關係。故在15,394元範  
23 圍內，被告鍾杜珍、莊鴻鳴任一人為給付時，他被告於給  
24 付範圍內免給付義務。

25 （二）原告得否向被告鍾杜珍、被告莊鴻鳴請求161,190元之損  
26 害賠償？

27 1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己  
28 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按民事訴訟如係  
29 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不  
30 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯  
31 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原

01 告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參  
02 照）。

## 03 2.11, 190元部分

### 04 (1)被告鍾杜珍部分

05 ①原告固主張因被告鍾杜珍、被告莊鴻鳴因系爭房屋滲  
06 漏水、系爭門片及燈具遭拆卸、未點交系爭房屋致原  
07 告額外支出水電管理費共11,190元等語。原告就此固  
08 提出管理費轉帳紀錄及水、電費收據為證（見本院卷  
09 一第356至360頁）。惟所謂水電管理費之支出，係原  
10 告不能使用系爭房屋期間仍須支出，始可謂為損害。  
11 至於系爭房屋滲漏水、系爭門片及燈具遭拆卸，均與  
12 原告是否需支出水電管理費無涉，故可認該水電管理  
13 費之損失，僅係被告鍾杜珍就點交系爭房屋遲延，即  
14 給付遲延所生損害，並非不完全給付所生損害。

15 ②而本件原告自陳於109年12月8日已取得系爭房屋鑰  
16 匙、門禁卡及感應扣，且被告莊鴻鳴已於110年1月11  
17 日通知原告，被告莊鴻鳴所有之家具、冷氣、吊扇已  
18 騰空，公司登記亦已遷出等語（見本院卷三第84  
19 頁）。是應認於110年1月11日起，系爭房屋已交付占  
20 有於原告，被告鍾杜珍、莊鴻鳴不再占有使用系爭房  
21 屋，而可認已完成點交。被告鍾杜珍、莊鴻鳴雖主張  
22 已於109年12月8日點交完畢云云，然依被告鍾杜珍、  
23 莊鴻鳴自陳，當日系爭房屋仍為被告遺留家具所占  
24 用，且有展譽公司設立登記，尚難認被告鍾杜珍已將  
25 系爭房屋占有完整交付於原告。是被告鍾杜珍、莊鴻  
26 鳴此部分主張，尚不可採。至於系爭門片及燈具遭拆  
27 卸、系爭房屋滲漏水等問題，係屬原告得另向被告請  
28 求債務不履行或瑕疵擔保之問題，與點交完成與否無  
29 涉。

30 ③再查系爭契約約定之交屋期限為109年12月10日前，  
31 有系爭契約在卷可參（見本院卷一第41頁），是原告

01 至多僅就109年12月10日至110年1月10日間之水電管  
02 理費，受有因給付遲延所生之損害。然原告就此部分  
03 損害之請求權基礎，係主張民法第227條第2項，惟此  
04 部分損害僅屬給付遲延之問題，已如前述，原告依不  
05 完全給付之規定請求損害賠償，並不可採。退步言  
06 之，縱認原告依給付遲延之規定請求損害賠償，此亦  
07 已為系爭契約約定違約金所包含（詳後述），是原告  
08 仍不得再向被告鍾杜珍為請求。

09 ④原告另依侵權行為向被告鍾杜珍請求，然如前所述，  
10 原告既已依債務不履行之規定向被告鍾杜珍請求賠  
11 償，自不得再向被告鍾杜珍請求負侵權行為之損害賠  
12 償責任。

### 13 (2)被告莊鴻鳴部分

14 原告固主張被告莊鴻鳴應就11,190元部分負侵權行為之  
15 損害賠償責任云云。惟被告莊鴻鳴固然有拆除系爭門片  
16 及燈具之行為，然如前所述，此與上開水電管理費之支  
17 出無因果關係，原告自不得以此主張此為被告莊鴻鳴侵  
18 權行為所生之損害。至於系爭房屋滲漏水、遲延點交部  
19 分，僅屬系爭契約債務不履行或瑕疵擔保問題，未見被  
20 告莊鴻鳴就此有何故意過失不法侵害原告，或有何故意  
21 違背善良風俗之行為，是原告此部分主張，顯屬無據。

### 22 3.5萬元部分

23 原告另主張被告鍾杜珍、被告莊鴻鳴因系爭房屋滲漏水、  
24 系爭門片及燈具遭拆卸、未點交系爭房屋行為，致原告受  
25 有非財產上損害5萬元云云。然上開行為至多僅可認侵害  
26 原告之財產權，至於如何侵害原告人格法益，原告均未具  
27 體說明，已難認原告主張可採。況且被告鍾杜珍點交逾期  
28 僅約1個月，時間非長，系爭房屋滲漏水範圍亦非大（詳  
29 後述），系爭門片燈具價值非高，均無從認定有何足已影  
30 響原告人格法益之情形，是原告此部分請求，亦屬無據。

31 (三)原告得否向被告鍾杜珍請求返還減少之價金？數額若干？

- 01 1.按民法第359條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5  
02 條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求  
03 減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅  
04 得請求減少價金。」同法第360條規定：「買賣之物，缺  
05 少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減  
06 少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物  
07 之瑕疵者亦同。」同法第179條規定：「無法律上之原因  
08 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上  
09 之原因，而其後已不存在者，亦同。」系爭契約第7條第7  
10 項約定：「房地點交前，如發現買賣標的物有物或權利瑕  
11 疵，買方得催告賣方補正，如賣方拒絕補正或客觀上難以  
12 補正，買方即得依民法規定行使減少價金或解除契約之權  
13 利。」（見本院卷一第44頁）
- 14 2.次按民法第227條第1項規定：「可歸責於債務人之事由，  
15 致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能  
16 之規定行使其權利。」同法第226條第1項規定：「因可歸  
17 責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損  
18 害。」又按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任  
19 之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於  
20 出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任  
21 外，同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院77  
22 年第7次決議意旨參照）。再按買賣標的物如係特定物，  
23 於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或  
24 過失未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍為購買  
25 者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，自應負不  
26 完全給付之債務不履行責任（最高法院112年度台上字第9  
27 24號判決意旨參照）。
- 28 3.查系爭房屋前於110年1月13日點交時，已可見系爭房屋天  
29 花板有壁癌等滲漏水情形，有現場照片在卷可參（見本院  
30 卷一第83至85頁）。且原告亦於隔日傳送上開照片予被告  
31 莊鴻鳴，並表示有客廳漏水情形，亦有原告與被告莊鴻鳴

01 間LINE對話紀錄可參（見本院卷一第86頁）。堪認系爭房  
02 屋於點交時，確實已有因滲漏水受損。

03 4.被告固辯稱系爭房屋係因11樓房屋防水層破損所致，非系  
04 爭房屋瑕疵云云。而經本院囑託社團法人桃園市土木技師  
05 公會鑑定，經鑑定單位做成112年6月14日桃土技字第1120  
06 001301號鑑定報告書（下稱漏水鑑定報告），該鑑定報告  
07 記載於11樓房屋浴廁地排、前陽台地排蓄積水測試後，發  
08 現系爭房屋客廳天花板、淋浴間發生滲漏水（見漏水鑑定  
09 報告第9至11頁）。可認系爭房屋滲漏水損害，確實係因1  
10 1樓房屋浴廁、前陽台防水層欠缺防水功能所致。然依一  
11 般交易常情，買賣標的之房屋有無滲漏水，係指標的本身  
12 有無因滲漏水導致損害，至於滲漏水之原因，係標的本身  
13 專有部分、其他樓層之專有部分，或共用部分，均非所  
14 問。是被告以此辯稱系爭房屋滲漏水並非瑕疵，顯屬無  
15 稽。

16 5.系爭房屋滲漏水雖已經修復完畢，已如前述。然曾漏水修  
17 復後之房屋，亦仍可能產生污名價值減損，即買方擔心瑕  
18 疵問題未完全消除或有復發可能，所導致之交易價值減  
19 損。此經本院囑託邦德不動產估價師聯合事務所鑑定，鑑  
20 定單位並做成0000000案鑑定報告書（下稱價值減損鑑定  
21 報告）。依價值減損鑑定報告所載，鑑定單位先以比較法  
22 及收益法評估系爭房屋無污名問題之價值，再評估系爭房  
23 屋滲漏水損害修復可能性、修復完善度、資訊揭露度、市  
24 場替代性及融資困難度，導致系爭房屋可能因污名導致之  
25 價值減損，認定系爭房屋因污名價值減損為269,000元  
26 （見價值減損鑑定報告第1至3、40至42頁）。可認系爭房  
27 屋確實將因曾有滲漏水之瑕疵，致交易價值減損。

28 6.被告雖辯稱漏水已修復而無揭露必要，並無交易價值減損  
29 云云。然此已與上開鑑定結果不符。況且本件原告已就漏  
30 水瑕疵提起訴訟，經判決公開後，他人均得藉由原告姓名  
31 知悉系爭房屋原有漏水瑕疵，是縱使無揭露必要，亦難謂

01 系爭房屋無污名價值減損，被告此部分所辯，並不可採。

02 7.是原告依民法第359條規定減少系爭房屋買賣價金269,000  
03 元，並就減少價金部分，依民法第179條規定請求被告鍾  
04 杜珍返還，應屬有據。原告雖主張所受污名價值減損為61  
05 8,750元，然就逾269,000元部分之請求，未提出其他證據  
06 已實其說，應屬無據。

07 8.至於原告另援引系爭契約第7條第7項為其請求權基礎。然  
08 依其約定內容可知，如有瑕疵時仍係回歸民法規定，即上  
09 開民法第359條規定請求減少價金，且減少價金後仍應依  
10 民法第179條規定請求返還，是此部分尚非請求權基礎，  
11 於此敘明。

12 9.原告另依民法第360條向被告鍾杜珍請求損害賠償云云。  
13 然依民法第360條規定以觀，該條僅有在原告不依民法第3  
14 59條解除契約或減少價金時，始有適用，故原告自不得同  
15 時主張瑕疵擔保之減少價金及損害賠償。而本院既已依民  
16 法第359條規定，認原告得減少價金，則原告另依民法第3  
17 60條請求部分，即屬無據。

18 10.原告另主張依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規  
19 定，請求不完全給付之損害賠償。然瑕疵擔保與債務不履  
20 行具有各自之構成要件，並非物有瑕疵即可逕行認定為不  
21 完全給付。是依上開說明，原告必須證明於該瑕疵於簽約  
22 後始存在，或簽約前已存在然被告鍾杜珍故意或過失不告  
23 知，始有不完全給付規定之適用。然依點交時照片以觀，  
24 系爭房屋客廳天花板雖已可見漏水所生壁癌，然範圍非  
25 大，且兩造自簽約至點交期間逾3個月，系爭房屋滲漏水  
26 情形究竟係於簽約前、後發生，尚難逕行認定，原告復未  
27 提出其他證據供本院審酌，是難認被告應負債務不履行之  
28 損害賠償責任。

29 (四)原告得否向被告家賀公司請求交易價值減損？數額若干？

30 1.按民法第191條之1第1項規定：「商品製造人因其商品之  
31 通常使用或消費所致他人之損害，負賠償責任。但其對於

01 商品之生產、製造或加工、設計並無欠缺或其損害非因該  
02 項欠缺所致或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不  
03 在此限。」消保法第7條規定：「從事設計、生產、製造  
04 商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市  
05 場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技  
06 或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消  
07 費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警  
08 告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前二項規  
09 定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。  
10 但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責  
11 任。」

- 12 2.系爭房屋因11樓房屋浴廁及陽台防水層瑕疵，致系爭房屋  
13 受有滲漏水損害，均如前述。依上開民法第191條之1第1  
14 項規定，被告家賀公司即推定具有過失，應就原告因而受  
15 有之污名價值減損269,000元，負侵權行為之損害賠償責  
16 任。原告逾此部分之請求，則屬無據。
- 17 3.被告家賀公司雖辯稱民法第191條之1不包含履行利益損害  
18 云云。然系爭房屋之漏水，非因系爭房屋本身生產、製造  
19 或加工、設計有所欠缺，而係因11樓房屋之浴廁、陽台防  
20 水層製造有所欠缺，致防水功能不佳而滲漏水至系爭房  
21 屋。故本件原告所受損害，係因11樓房屋所致，自非履行  
22 利益損害，被告家賀公司此部分所辯，並不可採。
- 23 4.原告另主張被告家賀公司應依消保法第7條規定負損害賠  
24 償責任等語。查11樓房屋為被告家賀公司所興建，被告家  
25 賀公司即應確保11樓房屋具有可合理期待之安全性，於本  
26 件情形中，11樓房屋於保固期間內不發生防水層破裂導致  
27 漏水，應屬上述可合理期待之安全性。然11樓房屋浴廁及  
28 陽台防水層確有瑕疵，並因而導致系爭房屋受有滲漏水損  
29 害，均如前述，堪認已致生損害於第三人之原告。是原告  
30 依消保法第7條規定，請求被告家賀公司賠償系爭房屋因  
31 漏水所生之污名價值減損269,000元，亦屬有據。

01 5.而原告就同一污名價值減損，依不同請求權基礎向被告鍾  
02 杜珍及家賀公司請求，二被告間就此具不真正連帶關係，  
03 如任一被告給付，他被告於給付範圍內免給付義務。

04 (五)原告得否向被告鍾杜珍請求違約金？數額若干？

05 1.按系爭契約第8條第1項本院約定：「賣方若未依本約履行  
06 各項義務，每逾1日賣方應按買賣總價萬分之2計算違約金  
07 予買方（自違約起至完成給付日止）。」（見本院卷一第  
08 44頁）次按民法第250條規定：「當事人得約定債務人於  
09 債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂  
10 定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務  
11 人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違  
12 約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於  
13 適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總  
14 額。」同法第251條規定：「債務已為一部履行者，法院  
15 得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金。」

16 2.原告就上開違約金之約定，雖主張為懲罰性違約金云云，  
17 然查系爭契約第8條，係約定被告鍾杜珍未依約履行之違  
18 約金，並未記載為懲罰性質，依上開民法第250條規定，  
19 自屬損害賠償總額預定型之違約金。

20 3.而被告鍾杜珍就系爭契約有遲延點交及未交付系爭門片及  
21 燈具之債務不履行，已如前述。而被告鍾杜珍遲延點交之  
22 時間，係自109年12月10日起至110年1月10日止，已如前  
23 述。再以系爭契約約定買賣價金825萬元計算，原告就遲  
24 延點交部分，得請求之違約金為52,800元【計算式：8,25  
25 0,000×0.0002×32=52,800】。

26 4.就系爭門片及燈具遲延交付部分，迄至本件言詞辯論終  
27 結，被告鍾杜珍均未能證明已經交付，是債務不履行之狀  
28 態應延續至言詞辯論終結之日。然原告就違約金僅請求自  
29 109年12月11日起至113年4月11日止（見本院卷三第57  
30 頁），是本院自僅得於此段期間內計算原告得請求之違約  
31 金數額。又如前所述，被告鍾杜珍已於110年1月11日完成

01 點交，是自斯時起，僅有系爭門片及燈具未能交付予原  
02 告，依上開民法第251條規定，應比照原告因一部履行所  
03 受之利益減少違約金。

04 5.而系爭門片及燈具回復原狀之價格為15,394元，已如前  
05 述。是以此與買賣價金825萬元之比例計算，原告自110年  
06 1月11日起至113年4月11日止，得請求之違約金數額為3,7  
07 50元【計算式： $15,394/8,250,000 \times 8,250,000 \times 0.0002 \times 1,$   
08  $218 = 3,750$ ，四捨五入至整數】。

09 6.原告另主張系爭房屋滲漏水未修繕，於修繕完畢前亦應給  
10 付違約金云云。然此部分僅為系爭房屋瑕疵，非債務不履  
11 行，已如前述。且系爭契約就物之瑕疵如何處理，亦已約  
12 定得命被告鍾杜珍補正、如未補正則得請求減少價金或解  
13 除契約，有系爭契約第7條第7項可參（見本院卷一第44  
14 頁），足見兩造就物之瑕疵之情形已另有約定，不得以此  
15 向被告鍾杜珍請求給付違約金，是原告此部分主張，並不  
16 可採。是原告得向被告鍾杜珍請求之違約金即為56,550元  
17 【計算式： $52,800 + 3,750 = 56,550$ 】，原告請求在此範圍  
18 內為有理由；逾此部分之請求則屬無據。

19 7.被告鍾杜珍雖辯稱違約金過高應與酌減云云，然兩造均為  
20 自然人，就系爭房屋之交易，並無在資力、智識上有何顯  
21 然不公平之情形，基於契約神聖之原則，法院自應就兩造  
22 基於自由意思所訂之違約金約定予以尊重。且原告得請求  
23 之違約金數額共56,550元，較之買賣價金比例未達1/10  
24 0，遠低於內政部所頒訂之成屋買賣定型化契約之違約金  
25 上限15%，顯難認有何過高情形，是被告鍾杜珍此部分所  
26 辯，並不可採。

## 27 五、遲延利息

28 （一）末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢  
29 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」  
30 同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約  
31 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229

01 條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得  
02 請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責  
03 任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付  
04 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」

05 (二) 次按違約金如為損害賠償總額預定之性質，則應認為就因  
06 遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償總額，不得更請  
07 求遲延利息（最高法院110年度台上字第2381號判決意旨  
08 參照）。

09 (三) 查原告得向被告鍾杜珍請求之違約金56,550元部分，其性  
10 質係損害賠償總額預定型之違約金，已如前述。是依上開  
11 說明，不得再請求遲延利息。

12 (四) 至於本件損害賠償債務，其給付均無確定期限，就被告莊  
13 鴻鳴拆除系爭門片及燈具部分，原告已於起訴時請求，而  
14 本件起訴狀繕本係於110年9月27日送達被告莊鴻鳴，有送  
15 達證書在卷可參（見本院卷二第12頁），是被告莊鴻鳴應  
16 自110年9月28日起負遲延責任。

17 (五) 就系爭房屋價值減損部分，原告係於110年11月18日以民  
18 事準備（一）狀追加該部分聲明，該書狀並於同日送達被  
19 告，有書狀之簽收紀錄可參（見本院卷二第54頁）。是被  
20 告鍾杜珍、家賀公司就269,000元部分，應自110年11月19  
21 日起負遲延責任。

22 六、綜上所述，原告依系爭契約第8條第1項、民法第184條第1項  
23 後段、179條、191條之1、消保法第7條之規定，請求被告鍾  
24 杜珍給付56,550元。請求被告莊鴻鳴給付15,394元，及自11  
25 0年9月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。前二  
26 項給付，於15,394元範圍內，如上開二被告中任一被告為給  
27 付，他被告於給付範圍內免給付義務。請求被告鍾杜珍給付  
28 269,000元，及自110年11月19日起至清償日止，按週年利率  
29 5%計算之利息。請求被告家賀公司給付269,000元，及自110  
30 年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。前二  
31 項給付，如上開二被告中任一被告為給付，他被告於給付範

01 圍內免給付義務。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。  
02 七、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝  
03 訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許  
04 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依據，應併予  
05 駁回。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
07 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

08 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、85條第1項。

09 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日  
10 民事第二庭 法官 周仕弘

11 上判決正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須  
13 附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日  
16 書記官 張淑芬