

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1839號

原告 羅濬辰
訴訟代理人 羅煥博
被告 富桃建設股份有限公司

法定代理人 王聖利
訴訟代理人 許啟龍律師
許淑玲律師
張雅蘋律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年1月19日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣180,956元，及自民國111年5月13日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔1/4，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但若被告以新臺幣180,956元為原告供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)原告於民國109年4月14日向被告購買「京耀富達」A2-6樓預售屋（門牌為廣達街13號6樓，下稱系爭房屋），簽有房屋預定買賣契約書為憑，於110年5月5日交屋，原告於同年8月20日起進行室內裝修。詎於110.10.20接獲被告蕭主任電話通知同棟3至5樓房屋漏水，原告自當天起即配合被告之要求停水，以查明樓下漏水問題，期間並依被告要求，於110年10月20日、21日同意其等入屋內查驗，10月25日會同13號4、5樓屋主、被告代表蕭志凱主任及周彥君襄理、管委會代表、物業公司、原告之裝潢公司共同現場會勘，應被告要求

01 配合拆除餐廳櫃體底版，在場全體共同確認櫃體並無釘於牆
02 面，6樓無滲漏水現象。後雙方一再協商，被告仍指控是原
03 告裝潢造成漏水原因，不願負起買賣不完全給付及保固責
04 任，然經原告尋求專業人士告知原告裝潢木作使用之釘子只
05 有深入牆壁1.5公分，而房屋管道間外有一塊磚厚度10公分
06 再加上水泥粉刷1.5-2公分厚度，不可能係原告木工裝潢造
07 成漏水，被告始終不願意簽署協議書致無法達成共識。嗣經
08 原告110.12.15提出消費爭議申訴，經消保官壓力協調下才
09 於110.12.21簽訂協議書(下稱系爭協議)，於111.3.9經台北
10 市結構工程工業技師公會鑑定發現漏水原因係6樓浴廁管道
11 間內之3樓給水管破裂噴水，研判與6樓裝修工程無關，主要
12 是鑑定物施工廠商瑕疵所造成(下稱系爭鑑定報告)，證明3
13 至5樓房屋漏水原因係可歸責於被告。

14 (二)依原告與裝潢公司簽訂之合約書第4條，約定裝潢公司應於1
15 10年12月27日前完工，原告原預定111.1.1搬遷入住，然因
16 可歸責於被告所售系爭房屋之前揭瑕疵，致原告原裝潢中之
17 工程自110.10.26起不得已全面停工，造成原告下列損害：
18 1.浴室整修回復原狀施工費用新臺幣(下同)34,650元、2.
19 原告處理房屋漏水與被告協商而請假6日之薪資收入損失39,
20 612元(原告110年年薪240萬9741元，日薪約6,602元)、3.
21 因系爭漏水致原告房屋裝潢工程衍生增加支出127,330元、
22 復工重新施作電梯保護工程費用17,976元，及因鑑定拆除公
23 廁淋浴門等回復工程費用17,300元。4.原告子女托育費用增
24 加支出21萬元(每月保母照顧費35000元*6個月)。5.因無
25 法入住系爭房屋而增加租金支出9萬元(月租15000元*6)。
26 6.需賠償裝潢公司之懲罰性違約金20萬元。以上各項，合計
27 736,868元。

28 (三)爰依民法買賣不完全給付及物之瑕疵擔保責任等法律關係提
29 起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告736,868元，及自起
30 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按每日萬分之5計算之利
31 息。

01 二、被告答辯略以：

02 (一)本件係因被告興建之「京耀富達」建案A2棟3至5樓(門牌號
03 碼平鎮區廣達街13號3樓、4樓、5樓)房屋，約於110年10月
04 間發生屋內部分牆壁滲水受潮情事，被告公司協助該等樓層
05 修繕時，為確認滲漏水原因，經取得原告同意，於110年10
06 月20、21日進入原告13號6樓房屋確認漏水原因，實際上原
07 告系爭房屋室內並無漏水情事。而經鑑定之結果，漏水點係
08 在13號6樓浴廁管道間，屬社區之共用部分，非系爭房屋專
09 有部分，合先敘明。

10 (二)被告於110年10月26日初判評估滲水點應是原告系爭房屋浴
11 廁管道間內，乃通知並取得原告同意於隔日進場施工維修，
12 被告人員於10月27日到場準備進入系爭房屋維修時，原告提
13 出要求需先簽署協議書始可入內，此次原告提出被告單方面
14 賠償之不明確條款，當日兩造協商未果。原告後又於110.1
15 1.3提出如欲進入其房屋修繕，須提交10萬元保證金等要
16 求，被告礙難應允，兩造協商未果。

17 (三)茲因被告評估13號3至5樓房屋滲水受潮情事之滲水原因時，
18 時逢13號6樓裝潢工程進行中，遂有一併評估6樓裝潢工程致
19 生3至5樓房屋滲水受潮之可能性，但並無明確指出可歸責
20 性，而因雙方遲未能達成協議，被告遂提議由第三方公正單
21 位鑑定漏水原因，惟原告拒絕未果。後兩造與系爭社區管委
22 會、13號3至5樓住戶於110.12.1達成共識，委託第三方鑑定
23 漏水原因，惟管委會嗣後更改鑑定單位，僅是就鑑定單位尚
24 未達成共識。而後兩造與系爭社區管委會、13號3至5樓住戶
25 於110.12.21達成系爭協議，委由公正單位(台北市結構工程
26 工業技師公會)確認3至5樓之漏水原因，鑑定費用由被告先
27 行支付，並經鑑定單位確認13號3至5樓房屋滲水受潮之原因
28 是「13號6樓浴廁管道間內之13號3樓給水管破裂噴水」，被
29 告亦依系爭協議負擔該次鑑定費用。而被告依系爭鑑定報告
30 所指將出水點修復後，即未再出水或漏水。惟須澄清的是，
31 兩造早已於110.12.1即已達成共識(僅因管委會於110.12.8

01 主張變更鑑定單位，因此至110.12.21才達成共識簽署協議
02 書)，非如原告所稱是因消保官壓力協調下始達成共識。

03 (四)依兩造之系爭協議第4、5條約定：「五方(包含兩造)同意依
04 據台北市結構工程工業技師公會鑑定報告結論之損害修復金
05 額(含鑑定費用)暨其他損害賠償及責任分攤比例，計算其應
06 支付損害金額與各受損戶及他方」、「鑑定報告之責任方，
07 必須依照…鑑定報告該項估算之修復金額按責任分攤比例支
08 付。損害賠償責任方必須在15日內給付受損方。若遲延給
09 付，依每日萬分之五計算遲延利息予受損方」，是依上開協
10 議，被告應給付原告之浴廁鑿洞回復原狀費用為5,650元(被
11 證2附件7-4頁)，被告就此部分並無爭執。而因原告有向被
12 告表示其要自行修復鑿洞部分，已向被告索取磁磚，是被告
13 收受鑑定報告後詢問原告該如何支付該筆回復原狀費用，然
14 收到原告之存證信函(原證6第2至3頁)，被告乃函覆願基
15 於系爭協議支付相關費用(被證4)，之後原告即起訴本件。

16 (五)關於原告請求之各項費用：

- 17 1. 浴室整修回復原狀施工費：原告6樓房屋浴廁鑿洞之回復原
18 狀費用，業經鑑定單位計算為5,650元，兩造既已達成系爭
19 協議是依鑑定報告該項估算之修復金額支付，自應受該協議
20 拘束，原告提出自行訪價之報價單另為主張，實無可採。
- 21 2. 原告因處理本件滲水或與被告協商事宜，請假薪資收入損
22 失：本件協商期日均係兩造約定期日或鑑定單位協商各方所
23 訂履勘期日，原告並未告知其需請假前往，被告亦無要求原
24 告必須於其上班日配合到場，本件處理期日亦曾安排於假日
25 進行，顯見並非必須利用上班期間請假處理，是原告之請假
26 非可歸責於被告。且原告亦未具體提出其請假6日期間全程
27 均係處理本件漏水事宜，或請假遭扣薪之相關證明(兩造協
28 商或處理期間，亦有非原告本人到場協商之情)。是原告此
29 部分請求為無理由。
- 30 3. 裝潢工程延遲致增加之支出損失、子女托育服務增加支出、
31 租金支出、賠償裝潢公司之懲罰性違約金：

01 本件有滲漏水之3至5樓住戶也因僅是小面積區塊牆壁有滲水
02 受潮，均已入住，並無因此遷出另租他屋或停止使用屋內空
03 間，更何況是房屋並無滲漏水之原告？是本件滲漏水爭議實
04 際上無礙於原告使用其房屋室內空間，原告所請工程延遲增
05 加、別居租金、續請保母、賠償裝潢公司等費用，並非因3
06 樓給水管破裂修復所生必要費用。縱鈞院認為有理由(假設
07 語氣)，被告在110.10.26即已評估出正確滲水點，且在110.
08 10.27準備進場施工，倘無原告故意阻擋(詳前述)，被告
09 即可於110.10.27進入施工修復，原告亦可於10月27日即恢
10 復裝修工程施作，自無原告所主張111.1.1後之損失，原告
11 對於損害之持續擴大與有過失，懇請明察。

12 (六)聲明：原告之訴駁回。

13 三、經查，原告於109年4月14日向被告購買「京耀富達」A2棟6
14 樓之系爭房屋(當時為預售屋，門牌為廣達街13號6樓)，
15 於110年5月5日交屋，原告於110年8月20日起進行室內裝
16 修，於110.10.20接獲被告人員電話通知因同棟3至5樓房屋
17 漏水(下稱系爭漏水)，原告自當天起配合被告之要求停
18 水，以查明樓下漏水問題，期間原告同意被告及相關人員於
19 110年10月20日、21日進入系爭房屋內查驗，同年10月25日
20 會同13號4、5樓屋主、被告代表蕭志凱主任及周彥君襄理、
21 管委會代表、物業公司、原告之裝潢公司共同現場會勘，原
22 訂110年10月27日被告人員至原告系爭房屋內檢查修繕，然
23 當日因原告要求被告需先簽署協議書始可入內，雙方無共識
24 致當日未進行檢修，嗣再經多次協商未果，原告於110.12.1
25 5提出消費爭議申訴，經消保官協調後，兩造與系爭社區管
26 委會、13號3至5樓住戶於110.12.21達成系爭協議，委由
27 「台北市結構工程工業技師公會」鑑定3至5樓之漏水原因，
28 該公會於111.4.7出具鑑定報告，鑑定結果認定：13號3至5
29 樓房屋之漏水，「111.3.9上午經建商工班將13號6樓浴廁間
30 敲出60*60之開口，現場勘查結果是13號6樓浴廁管道間內之
31 13號3樓給水管破裂噴水，建商立即將給水管切除置換。研

01 判鑑定標的物之漏水與13號6樓無關，主要是鑑定物施工廠
02 商之瑕疵」，並說明經111.3.23第二次會勘目視勘查結果，
03 鑑定標的物已無漏水現象，上情有兩造各自提出之系爭房屋
04 預定買賣契約書（本院卷第75-98頁）、系爭協議書（桃簡
05 卷第12-13頁）、系爭鑑定報告（本院卷第99-249頁）、原
06 告110.11.8聲明書（桃簡卷第15頁）、被告聲明書（桃簡卷
07 第10頁）、及兩造之存證信函等在卷為憑，足信屬實。

08 四、本院得心證之理由：

09 (一)按公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定「住戶應遵守下
10 列事項：二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分
11 或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時
12 ，不得拒絕。」、同條第2、3項規定「（第2項）前項第2款
13 至第4款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之
14 ，並應修復或補償所生損害。（第3項）住戶違反第1項規定
15 ，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按
16 其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。」。此
17 外，同條例第10條第1、2項規定：「（第1項）專有部分、
18 約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或
19 約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。（第2項）共
20 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人
21 或管理委員會為之。…。」。

22 (二)原告主張：其系爭6樓房屋因樓下3至5樓之漏水事件，為檢
23 修漏水原因，導致其6樓房屋牆壁被挖鑿，及原裝潢中之工
24 程停工並因而衍生增加相關費用之支出，應由造成漏水因素
25 之被告公司負賠償責任等語，被告則以前詞置辯。是依兩造
26 前揭所述，可知本件爭點應為：原告主張其因系爭漏水所受
27 之各項損害，及請求被告賠償，是否有理由？茲分項論述如
28 下。

29 (三)關於原告系爭房屋浴廁整修回復原狀之費用：

30 1. 觀諸卷附之系爭協議書，可知兩造與系爭社區管委會、13號
31 3至5樓住戶於110.12.21已達成系爭協議，同意依據「台北

01 市結構工程工業技師公會」鑑定報告結論之損害修復金額暨
02 其他損害賠償及責任分攤比例，計算應支付損害金額予各受
03 損戶及他方，鑑定報告之責任方，必須依該鑑定報告該項估
04 算之修復金額支付(參桃簡卷第12-13頁之系爭協議內容)。

05 2. 再依系爭鑑定報告之結論，認定16號3至5樓房屋之漏水，
06 「111.3.9上午經建商工班將13號6樓浴廁間敲出60*60之開
07 口，現場勘查結果是13號6樓浴廁管道間內之13號3樓給水管
08 破裂噴水，建商立即將給水管切除置換。研判鑑定標的物之
09 漏水與13號6樓無關，主要是鑑定物施工廠商之瑕疵」(參
10 本院卷第109頁)，另鑑定機關就原告系爭房屋損壞之修復
11 費用，於加計廢料清運、零星整修與其他工作、稅捐與管理
12 費後，估算為5,650元(參本院卷第111、249頁)。則依系
13 爭協議之約定，原告請求被告給付系爭漏水之修復費用5,65
14 0元一節，即屬有據。

15 3. 原告固主張其自行支出系爭房屋浴廁因系爭漏水事件挖鑿後
16 之修復費用為34,650元，並提出工程報價單影本1紙為憑
17 (桃簡卷第17頁)，惟依原告所述：其自行修復的金額，有
18 包含系爭鑑定報告沒有估算的，例如水管、牆壁、防壁癌的
19 處理及防水等語(參本院卷第263頁筆錄)，足認原告所請
20 求之「34,650元」已逾雙方先前達成以鑑定報告所估算修復
21 金額為據之約定，是原告此部分之請求，即難認有據。

22 4. 至被告抗辯：系爭協議乃兩造就系爭漏水事件所生相關損害
23 賠償之協議，除系爭鑑定所指之修復金額外，原告不得再向
24 被告請求其他賠償一節，業據原告否認。而觀諸系爭協議之
25 前揭文字內容，本院認為尚難逕認被告之前揭抗辯為真，是
26 被告此項抗辯尚難憑採。

27 (四)關於原告主張為處理系爭漏水與被告協商而請假6日之薪資
28 損失39,612元部分：

29 就此部分，原告並主張其110年年薪240萬9741元，日薪約6,
30 602元等語，及提出110年薪資所得及相關資料為憑(桃簡卷
31 第18頁、本院個資卷第5頁)。惟如前所述，公寓大廈各住

01 戶間因維護、修繕房屋等事項，依法彼此負有容忍其他住戶
02 進入或使用自己專有部分之義務（公寓大廈管理條例第6條
03 第1項第2款），而本件原告樓下住戶房屋漏水之漏水點確係
04 位於原告房屋內之共用部分，則原告依法負有容忍修繕之義
05 務，又事前協商亦屬修繕之必需過程，至協商之時間乃出於
06 各方當事人之共同協議，非必定擇於上班日，又協商之當事
07 人亦可委託他人到場，是原告主張其因協商而請假致受有薪
08 資損害一節，難認與系爭漏水事件之間具有相當因果關係，
09 故其此部分之請求，尚難准許。

10 (五)關於原告主張因系爭漏水致原告房屋裝潢工程衍生增加支出
11 127,330元、復工重新施作電梯保護工程費用17,976元，及
12 因鑑定拆除公廁淋浴門等回復工程費用17,300元部分：

- 13 1. 就此部分，原告並提出匠意公司分別出具之統一發票（本院
14 卷第23頁）、增加工程費用明細（第25-26頁）、工程估價
15 單（第27頁）、追加減工程報價單（第31頁）等為憑。
- 16 2. 觀諸前揭單據之各該項目，本院認為其中關於增加工程費用
17 明細所列127,330元（第25-26頁）、貨梯保護工程之工程估
18 價單17,976元（第27頁）部分【以上合計145,306元】，應
19 屬系爭漏水致原告房屋裝潢工程衍生增加支出之費用，核屬
20 有據。至追加減工程報價單所列「公廁淋浴間門片安裝、淋
21 浴花灑安裝、上頂淋浴門矽利康」之費用計17,300元（第31
22 頁）部分，難認與原告之系爭房屋相關，尚難准許。

23 (六)關於原告主張：原告子女托育費用增加支出21萬元（每月保
24 母照顧費35000元*6個月）部分：

- 25 1. 原告主張其原定111.1.1搬遷入住後白天將二個子女在新家
26 由其祖父母家照顧，因遲延入住致繼續委託保母照顧而增加
27 托育費用之支出等語，並提出在宅托育服務契約（桃簡卷第
28 21-26頁）及子女托育費用匯款交易明細（本院卷第39-45
29 頁）為憑。
- 30 2. 惟按父母為照顧未成年子女，本需支出相關托育及照顧費
31 用，不因入住地點而有不同，是原告主張因系爭漏水致其增

01 加子女托育費用21萬元，難認與系爭漏水事件具有相當因果
02 關係，尚難准許。

03 (七)關於原告主張：因無法入住系爭房屋而增加租金支出9萬元
04 (月租15000元*6個月)部分：

05 1. 就此部分，原告並提出租約影本（桃簡卷第27-28頁，上載
06 租賃期間自111.1.1起至111.12.31）及支出租金之轉帳明細
07 (本院卷第33-37頁)為憑。

08 2. 經查，原告之6樓房屋因系爭漏水事件致原進行中之裝潢工
09 程停工，入住時間固然因而延後，然審酌公寓大廈住戶（原
10 告）本有容忍其他住戶修繕之義務（詳前述），參以原告所
11 自陳：其與裝潢公司原約定之施工期間為110.8.20至110.1
12 2.27，原告原預定111.1.1搬遷入住，因系爭漏水事件致裝
13 潢中的工程於110.10.26停工，110年11月20幾日停止裝修，
14 之後於111.5.9裝潢工程才又開始進場，最終係於111.7.1完
15 工等情（詳原告相關文狀及桃簡卷第49頁、本院卷第264頁
16 筆錄第14-17行），復考量兩造之協商過程等情節，因認原
17 告得請求被告賠償因系爭漏水事件致延後入住而增加支出之
18 租金損害，其期間以2個月為合理，是原告此部分之請求，
19 以3萬元（15,000元*2個月）為有理由，逾此部分之請求，
20 則尚屬無據。

21 (八)關於原告主張其另需賠償裝潢公司之懲罰性違約金20萬元部
22 分：

23 1. 原告主張依其與裝潢公司簽訂之室內裝修工程委託合約第11
24 條罰則第1項後段約定「如工程因可歸責於甲方（原告）之
25 原因，未能按期完成，甲方應按日以工程總價（220萬5千
26 元）千分之一賠償乙方（裝潢公司）」，為此，原告嗣與裝
27 潢公司達成和解，原告需賠償裝潢公司20萬元，此部分原告
28 之損害亦應由被告負責賠償等語，並提出匠意室內裝修工程
29 委託合約、和解書各1份為憑（桃簡卷第29-31頁、本院卷第
30 47頁）。

31 2. 然查，原告房屋裝潢工程之各個項目與時程，是否因系爭漏

01 水修復工程而需全部停工或產生延宕，已難認定，且按該裝
02 潢公司於該段期間未在原告處施工，是否因而轉至他處施工
03 、或並未因此產生實際損害，均不得而知，原告逕以其自行
04 與裝潢公司和解之契約書，持向被告請求損害賠償，難認有
05 據，自難憑採。

06 (九)關於原告所請求之遲延利息：

07 本件原告依系爭協議第5條約定，主張被告就應給付之賠償
08 金額，併應給付「按每日萬分之5計算」之遲延利息等語。
09 惟查，觀諸系爭協議第5條乃記載：「鑑定報告之責任方，
10 必須依照台北市結構工程工業技師公會鑑定報告該項估算之
11 修復金額按責任分攤比例支付。損害賠償責任方必須在15日
12 內給付受損方。若遲延給付，依每日萬分之五計算遲延利息
13 予受損方」，而如前所述，本院認為系爭協議之範圍，僅係
14 針對原告系爭房屋浴廁之修復金額達成和解，並不包含其他
15 損害項目，且關於系爭浴廁之修復金額，應以系爭鑑定報告
16 所認定之「5,650元」為據，而被告自知悉系爭鑑定報告之
17 結果後，即始終明確表達願支付上開金額予原告之意，然遭
18 原告拒絕而未果，是本院認為原告依前述寓有懲罰性質之
19 「每日萬分之五計算遲延利息」之約定，作為其請求本件遲
20 延利息之依據，尚非合理，不應准許。

21 五、綜上所述，原告主張依前揭相關之法律關係，請求被告給付
22 180,956元【5,650元+145,306元+3萬元=180,956元】，
23 及自起訴狀繕本送達（送達證書見桃簡卷40頁）翌日即111.
24 5.13起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息
25 ，為有理由，應予准許。至逾此部分之請求，則尚屬無據，
26 不應准許。

27 六、又本判決主文第一項所命給付金額未逾50萬元，本院爰依職
28 權宣告假執行，並按民事訴訟法第392條第2項規定依職權宣
29 告如被告預供擔保，得免為假執行。至原告之其餘請求既經
30 駁回，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

31 七、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後

01 認均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

02 八、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

04 民事第二庭 法 官 周玉羣

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。如

07 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 112 年 3 月 31 日

09 書記官 蕭尹吟