

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1882號

原告 方嘉維

訴訟代理人 劉俊霖律師

被告 達運建設開發股份有限公司

法定代理人 胡玉明

訴訟代理人 韓邦財律師

莊心荷律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年12月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬柒仟零貳拾貳元，及自民國一百一十二年三月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但如被告以新臺幣壹拾柒萬柒仟零貳拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國110年2月23日向被告購買門牌號碼為桃園市○○區○○街00號之房屋（下稱系爭房屋）及其坐落之土地（與系爭房屋下合稱系爭房地），並締結房屋買賣契約及土地買賣契約（下合稱系爭房地買賣契約）而簽立相關買賣契約書（下稱系爭房地買賣契約書），嗣經被告於110年6月30日點交系爭房地予原告後，原告始發現系爭房地有梯間牆面多處滲水、牆面預留冷氣管路設計錯誤及滲水、一樓對外鐵門無法密合造成雨水滲入及其他如開關故障、空地泥沙倒流、廁

01 所排水不良等瑕疵，故原告乃通知被告就前開瑕疵為修補，
02 被告就該部分瑕疵修繕後，仍遺有如下述之瑕疵（下合稱系
03 爭瑕疵）尚未修補完成：

- 04 1.系爭房屋之樓梯間牆壁滲水部分：經社團法人桃園市土木技
05 師公會勘查後認係因外牆滲漏瑕疵所致，其修補欲能完善，
06 需進行滲漏區外牆整修，以止漏及內牆樓梯間汙損重新粉刷
07 等修補方式。
- 08 2.系爭房屋之各樓層預置冷氣管線設計不當：經社團法人桃園
09 市土木技師公會勘查後認系爭房屋之各樓層預置冷氣管位置
10 附近並未隨設計放置冷氣室外機之設施，預置冷氣管開口未
11 封閉會導致雨水滲漏至屋內。
- 12 3.一樓鐵捲門旁鐵門漏水部分：經社團法人桃園市土木技師公
13 會勘查後認一樓鐵門為系爭房屋室內出入戶外之大門，該門
14 設置貼臨一樓外牆，並未設有雨遮設施或雙道門，加上安裝
15 之門非屬特殊考量水密性門，故有雨勢因素致生屋內滲水瑕
16 疵。

17 (二)原告為修繕系爭瑕疵，花費申請社團法人桃園市土木技師公
18 會鑑定之費用35萬元及瑕疵修復費用17萬7,022元，共計52
19 萬7,022元；另因上開瑕疵致系爭房地受有134萬9,005元之
20 價值減損，被告即應給付該部分共187萬6,027元予原告。為
21 此，爰依民法第277條、第360條、第359條及第179條規定，
22 提起本件訴訟，並請求擇一為勝訴判決等語，並聲明：1.被
23 告應給付原告187萬6,027元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
24 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.願供擔保請
25 准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)系爭房地原由被告作為銷售接待中心之用，交屋後因非可歸
28 責被告之情事而滲漏水，被告仍秉持售後服務保固而進行會
29 勘修繕，且兩造於110年7月30日達成和解協議，合意由被告
30 履行施作修繕；退步言之，縱認滲漏水之情事可歸責被告，
31 於兩造約定之保固期內亦應由被告履行前開保固維修義務，

01 非即應令被告負擔原告所請求之損害賠償義務。

02 (二)而原告所主張系爭瑕疵中有關預置冷氣管未封閉之瑕疵，被
03 告否認之，因被告交屋時有詢問原告是否要將該等冷氣管線
04 孔洞填補封閉，原告表示要保留，被告乃將冷氣套管蓋上頭
05 蓋，是因原告自行將銅管抽掉且未蓋上頭蓋，才會導致有孔
06 洞而使雨水會滲入之瑕疵。又依據一般不動產交易通念，曾
07 漏水但已修復之狀況不會造成交易價格貶損，故原告主張系
08 爭房地因漏水而受有交易價值貶損之損害，實屬無理由等
09 語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請駁
10 回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷及得心證之理由：

12 (一)原告主張向被告購買系爭房地，兩造間成立系爭房地買賣契
13 約及系爭房屋有除冷氣管未封閉之其他系爭瑕疵等節事實，
14 為被告所不爭執，且業據原告提出系爭房地買賣契約書影本
15 (見本院卷第21頁至第53頁)及社團法人土木技師公會111年7
16 月25日桃木技字第1110001721號鑑定報告書(下稱系爭鑑定
17 報告書)在卷可佐，此部分事實足以採信。

18 (二)至原告主張系爭房屋有上開冷氣管未封閉之瑕疵及系爭房地
19 因系爭瑕疵，得向被告請求上開共187萬6,027元金額，則為
20 被告所否認並予以爭執，是本院即應就上開冷氣管未封閉之
21 瑕是否存在及原告是否得請求相關金額為審認，茲分別敘述
22 如下：

23 1. 系爭房屋有上開冷氣管未封閉之瑕疵存在：

24 (1)本件原告主張系爭房屋有上開冷氣管未封閉之瑕疵存在，業
25 據原告提出系爭鑑定書為證，參酌系爭鑑定書為具土木專業
26 性之地區土木技師公會派土木技師勘查系爭房屋後所作成，
27 於無其他事證可認其鑑定意見之作成有瑕疵下，其鑑定意見
28 自足採信。是參以上開鑑定意見，其勘查系爭房屋後發現預
29 置冷氣管未隨設計放置冷氣室外機設施而未使用，認其開口
30 應封閉改善，以免雨水滲漏至屋內等節，有其鑑定結果意見
31 及相關勘查照片(見系爭鑑定報告書第4頁鑑定結果欄及附件

五系爭房屋現況照片編號22至25)在卷可佐，足認系爭房屋確有上開冷氣管未封閉之瑕疵存在。

(2)至被告雖辯稱上開冷氣管未封閉之瑕疵，係因原告表示要保留冷氣管不封閉，被告乃將冷氣套管蓋上頭蓋，而因原告自行將銅管抽掉且未蓋上頭蓋，才會導致有上開未封閉孔洞存在云云，並傳喚證人即被告員工羅立榆於本院審理時到庭具結證稱：我是被告公司現場業務行政，負責房屋銷售簽約、收款、交屋及售後服務，系爭房屋是由我負責相關與原告接洽之業務等語（見本院卷第151頁），及證稱：我們在交屋時有預留銅管(冷媒管)在冷氣管中並把外面套管蓋上頭蓋，原告抽掉銅管後並沒有把外面套管蓋上頭蓋，導致下雨會進水云云(見本院卷第153頁)，然證人為被告公司負責系爭房屋銷售、交屋及售後服務之人員，就上開瑕疵是否存在有與被告一致之利害關係，其證述是否可信，已屬有疑。且據該證人同時證稱：110年8月7日原告反應冷氣套管有滲水問題，我們發現下雨時雨水剛好打到冷氣套管所在的牆面，雨水就會順著套管流進室內；修復方式為將冷氣套管縫隙填縫後，再用矽立康收邊，室內把套管鋸平，管內填發泡劑填充等語(見本院卷第152頁至第153頁)以觀，則倘若如其所稱系爭房屋冷氣套管本有置放銅管及蓋頭蓋而係原告自行抽、移除，才導致漏水，則面對原告上開有關冷氣管漏水反應，衡情應不必有所稱須把套管鋸平及將縫隙填縫並以矽利康收邊之舉，是其上開關於冷氣本有置放銅管並蓋有頭蓋云云證稱，即難認可採，遑論本件被告迄今並未提出相關交屋時之照片或其他證據可資證明系爭房屋交屋時冷氣套管確實有置放銅管且外部套管有蓋頭蓋之情事存在，自難僅憑上開證人之證述即認被告此節抗辯可採，是被告此節抗辯尚難認可信。

2.原告得依民法第360條規定請求被告賠償系爭瑕疵修復費用17萬7,022元：

(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

01 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第36
02 0條前段定有明文。經查，系爭房屋買賣契約於110年2月23
03 日締結，有系爭房屋契約書影本在卷可佐（見本院卷第21頁
04 至第44頁），該契約第十一條第二項前段明確約定「房屋保
05 固：二、以交屋日為準對各項房屋附屬設備、管線管路、防
06 水等保固一年」（下稱系爭保固責任條款），是被告已保證系
07 爭房屋於交屋1年內有不會發生滲漏水瑕疵之品質，然原告
08 於000年0月間經被告交屋後即於同年7月即陸續發現有系爭
09 瑕疵之滲漏水瑕疵並向被告反映，原告並申請社團法人桃園
10 市土木技師公會鑑定瑕疵，經該公會於111年3月23日及4月2
11 1日派員勘查系爭房屋，確認系爭瑕疵確實存在，有兩造會
12 勘會議紀錄、被告製作之客戶維修單、交屋驗收表等影本
13 （見本院卷第55頁、第59頁、第107頁及第111頁至第121
14 頁）及系爭鑑定報告書在卷可佐，是系爭房屋顯缺少被告所
15 保證之品質，原告自得依民法第360條前段規定請求被告為
16 不履行之損害賠償，而修補該等瑕疵之必要費用為17萬7,02
17 2元，業據系爭鑑定書之鑑定意見為審認（見爭鑑定書第5頁
18 鑑定結果欄及附件九系爭房屋系爭瑕疵修復費用估算表），
19 被告對該等修復方法及費用必要性亦未加以爭執，是足認系
20 爭瑕疵造成原告損害，原告得請求被告依民法第360條前段
21 規定賠償之金額為17萬7,022元。

22 (2)至被告雖辯稱兩造於110年7月30日達成和解協議，合意由被
23 告履行施作修繕；退步言之，縱認滲漏水之情事可歸責被
24 告，於兩造約定之保固期內亦應由被告履行前開保固維修義
25 務，非即應令被告負擔原告所請求之損害賠償義務云云，然
26 系爭房屋買賣契約有關係爭保固責任條款之約定，性質屬被
27 告保證出賣物具備一定品質及原告得向被告請求修復相關瑕
28 疵，而為保障消費者之條款，並非限制原告僅得向被告請求
29 修復瑕疵而不得依民法瑕疵擔保規定為主張，被告亦未舉證
30 證明兩造確實有達成和解協議並約定原告僅得請求被告修繕
31 瑕疵而不得為其他請求，是被告此等抗辯顯屬無稽而不可

01 採。又原告就上開請求被告給付17萬7,022元部分，其主張
02 依民法第277條、第360條、第359條及第179條規定，請求本
03 院擇一為勝訴判決，而其依民法第360條請求該部分金額既
04 已經本院認定有理由，本院即毋庸再就該部分金額請求是否
05 符合民法第277條、第359條及第179條規定為審認，附此敘
06 明。

07 3.原告請求被告給付鑑定費35萬元並不可採：

08 查本件原告主張系爭瑕疵申請社團法人桃園市土木技師公會
09 鑑定，支出鑑定費用35萬元，固經提出原告提出相關收據影
10 本為佐(見本院卷第84頁至第85頁)，然該等費用支出顯係委
11 請他人鑑定瑕疵之報酬費用，與系爭瑕疵造成損害之必要修
12 復費用無關，亦非系爭房屋因系爭瑕疵所生之減價損失，是
13 原告依民法第277條、第360條、第359條及第179條規定，請
14 求被告給付該鑑定費用35萬元顯屬無稽而不可採。

15 4.原告請求被告給付因系爭瑕疵致系爭房地受有之價值減損13
16 4萬9,005元，並不可採：

17 原告主張因系爭瑕疵致系爭房地受有價值減損134萬9,005元
18 云云，固提出中亞不動產估價師事務所估價報告書1份為
19 佐，然該估價報告書為原告起訴前自行委任私人不動產估價
20 單位之估價，並非法院選任之鑑定單位，所委任者亦非相關
21 不動產估價師公會此等由具備專業資格之人所組成具一定公
22 信力之公會，是其估價意見是否可採已然有疑。而系爭房屋
23 系爭瑕疵所須修復必要費用僅17萬7,022元，足徵系爭瑕疵
24 程度並非特別重大，則系爭瑕疵修復後，衡情系爭房地顯不
25 至於在交易市場上因系爭瑕疵受有跌價損失，是本件原告於
26 系爭瑕疵上開17萬7,022元修復費用外，再依民法第277條、
27 第360條、第359條及第179條規定，請求被告給付請求被告
28 給付系爭房地因系爭瑕疵受有價值減損134萬9,005元云云，
29 亦顯屬無稽而不可採。

30 (三)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
03 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
04 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應
05 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
06 率為5%，亦為同法第203條所明定。查原告就其上開請求被
07 告給付有理由之17萬7,022元金額部分，訴請被告給付另計
08 自起訴狀繕本送達翌日（即112年3月15日，見本院卷第93頁
09 送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
10 息，即屬有據，至上開原告逾此部分之利息請求即屬無據，
11 應予駁回。

12 四、綜上所述，原告依民法第360條規定，請求被告給付如主文
13 第1項所示金額及利息為有理由，應予准許。至其主張依民
14 法第277條、第360條、第359條及第179條規定，請求逾上開
15 如主文第1項所示金額及利息範圍之其餘請求，則非有據，
16 應予駁回。

17 五、又原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元之判決，
18 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，不待原告聲請，即
19 應依職權宣告假執行；另依民事訴訟法第392條第2項之規
20 定，依被告之聲請宣告被告為原告預供擔保後得免為假執
21 行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予
22 駁回之。

23 六、本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
24 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

27 民事第二庭 法 官 陳炫谷

28 以上正本係照原本作成

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 1 月 3 日

