

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第535號

原告 陳瑋佐

訴訟代理人 李德正律師

廖乃慶律師

被告 恩至建設股份有限公司

法定代理人 周瑞國

訴訟代理人 潘維成律師

複代理人 詹傑麟律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣參拾捌萬柒仟貳佰伍拾壹元，及自民國一十二年五月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣參拾捌萬柒仟貳佰伍拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原請求被告給付新臺幣（下同）199萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於民國114年4月21日變更聲明為被告應給付原告38萬7,251元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷三第115、116頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：原告於109年2月19日與被告簽訂預售屋房屋

01 買賣契約書及預售屋土地買賣契約書（下合稱系爭買賣契約
02 書），約定以總價2,360萬元購買坐落於桃園市○○區○○
03 段00○0000○0000○0000○0000○0000地號土地上之「恩
04 至-大時代」建案編號D5棟房屋一戶（下稱系爭房屋）及其
05 坐落基地之應有部分（下與系爭房屋合稱系爭房地），嗣系
06 爭房屋完工進行驗屋時，原告發現1、2、4樓浴廁均存有滲
07 漏水之瑕疵，所需修復費用為38萬7,251元，爰物之瑕疵擔
08 保、不完全給付及不當得利之法律關係，請求被告給付38萬
09 7,251元等語。並聲明：如主文第1項所示。

10 三、被告則以：對系爭房屋浴廁有滲漏情形，修復所需費用為38
11 萬7,251元等情，被告並無意見，惟希望鑑定費用能由原告
12 負擔部分等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利
13 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 四、兩造不爭執之事項：

15 (一)兩造於109年2月19日簽訂系爭買賣契約書，約定原告以總價
16 2,360萬元向被告購買系爭房地。

17 (二)系爭房屋已興建完成，門牌號碼為桃園市○○區○○○路○
18 段000巷00弄00號，系爭房地已於111年12月7日登記為原告
19 所有。

20 (三)原告就系爭房地之買賣價金僅剩尾款24萬元尚未給付。

21 (四)因原告主張系爭房屋存有漏水瑕疵，系爭房地尚未完成點
22 交。

23 (五)經本院囑託社團法人桃園土木技師公會鑑定系爭房屋是否有
24 漏水情形及其修復費用，該會114年3月17日桃土技字第1140
25 000632號鑑定報告書結論略以：系爭房屋1樓浴廁（計1間）
26 有滲漏情形、2樓浴廁（計1間）有滲漏情形、3樓浴廁（計1
27 間）未發現滲漏情形、4樓浴廁（計2間）均有滲漏情形，建
28 議有滲漏浴廁地面及牆面，防水層及磁磚重作，修復費用分
29 別為1樓6萬7,574元、2樓10萬6,559元、4樓21萬3,118元，
30 合計38萬7,251元。

31 五、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得

01 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
02 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
03 7條定有明文。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保
04 責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責
05 於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任
06 外，同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院98年
07 度台上字第1691號民事裁判參照）。查系爭房屋既有上開浴
08 廁滲漏之足以減少價值之瑕疵，且其瑕疵係於契約成立後始
09 發生，並可歸責於被告，則原告依民法第227條不完全給付
10 之法律關係，請求被告賠償修復所需費用38萬7,251元，自
11 屬有據，應予准許。至被告固爭執鑑定費用之負擔，然鑑定
12 費用屬訴訟費用之一部份，且前揭鑑定程序為辨明兩造爭執
13 所需，按當時之訴訟程度，亦為伸張或防衛權利所必要，並
14 無延滯情事，依法自應由敗訴之一方負擔。

15 六、從而，原告依民法第227條之規定，請求被告返還38萬7,251
16 元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月23日（見本院卷一
17 第419頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
18 息，洵屬正當，應予准許。

19 七、本件所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1
20 項第5款，本院依職權宣告假執行。另依民事訴訟法第392條
21 第2項規定，就被告部分酌定相當擔保金額宣告得免為假執
22 行。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判
24 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

25 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日

27 民事第一庭 法官 劉佩宜

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 114 年 6 月 23 日

