臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第781號

原　　告　張茂坤
訴訟代理人　廖宸和律師
被　　告　中悅建設開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳再河
訴訟代理人　王儀樺
　　曾榮薰

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國114年11月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求之基礎事實同一者及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2款、第3款定有明文。查原告起訴時主張其所有門牌號碼新北市○○區○○路000號18樓房屋（下稱系爭房屋），乃被告出售，因施工瑕疵造成漏水之損害，聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）80萬元及自判決確定之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應將原告所有門牌號碼新北市○○區○○路000號18樓房屋（下稱系爭房屋）漏水損害之漏水原因，修復至不漏水狀態。嗣於113年2月21日具狀將原聲明㈡變更為請求給付修復費用，並追加請求加害給付，而將原訴之聲明變更為：被告應給付原告1,962,571元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷二第15、77頁）；再於113年10月9日具狀追加聲明請求「原告應將系爭房屋浴室之乾區（下稱系爭乾區)修復至如113年

9月3日附件六所示不積水為止」（見本院卷二第413頁）；末於113年12月4日具狀將上開請求修復系爭乾區之聲明變更為請求給付修復費用，最終其聲請變更為：㈠被告應給付原告2,991,571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。㈡願供擔保請准宣告假執行（見本院卷二第489頁）。核原告所為上開訴之追加及變更，與原訴均基於系爭房屋漏水所生爭執之同一基礎事實，而為擴張、減縮損害賠償之方式及數額，核與上開規定相符，程序上應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告向被告購買系爭房屋，兩造97年5月2日簽訂定型化契約之預售房屋買賣契約，被告已於98年1月8日交付系爭房屋予原告並為移轉所有權之登記。惟系爭房屋有諸多施工品質瑕疵，致使系爭房屋浴室的排水孔滲漏水至樓下即同址第17樓房屋，有不完全給付之情形，原告應自負債務不履行損害賠償責任。又系爭房屋浴室濕區之部分，預估修復費用881,992元，系爭乾區之積水部分預估修復費用966,000元，另因系爭房屋漏水，致使系爭房屋內大理石材等損害，並使原告因此為樓下住戶提起訴訟請求賠償損害，此部分加害給付之損害賠償及修復至原狀之必要費用1,143,579元，原告共計受有2,991,571元之損害，爰依民法第第227條第1、2項，請求被告賠償不完全給付所致損害等語。並聲明：㈠被告應給付原告2,991,571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。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：出賣人給付之標的物有瑕疵本質上即屬不完全給付之一種，民法買賣篇中既有特別規定買受人之檢查及通知義務，否則即視為其受領之物，承認其受領之物之品質，自含有排除買受人另依不完全給付規定請求權利之意。系爭房屋於99年1月8日交屋，原告遲至112年1月9日提起本件訴訟，已逾交屋13年以上，如依原告主張係被告施工方式錯誤

所造成之漏水情事，不可能原告使用13年期間均未發現，且已逾民法第356條買受人檢查即通知義務之期限，依上開說明，亦不得再依不完全給付之規定行使其損害賠償請求權。況依原告提出之證據，僅為原告與訴外人楊吉安、葉祥照間臺灣新北地方法院111年度板建簡字第124號請求修復漏水事件（下稱另案)之鑑定報告，而被告未曾參與另案鑑定程序，原告亦於另案訴訟中質疑鑑定結果為臆測，已無證據能力，原告復未證明系爭房屋漏水為被告不完全給付或被告所交付之物為有瑕疵所致，況原告請求賠償之金額，每一份估價單上明細，均係以4間浴室整間估價，而非僅就淋浴區修繕或乾區修繕估價，且各估價單所列之施作項目均為重複工項，顯未就其請求之內容予以釐清，未證明其請求之金額為真實等語置辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷二第315、317、341、376頁；並依兩造陳述整理如下）

㈠原告於97年5月2日向被告購買座落於新北市○○區○○路000號18樓(即系爭房屋)，雙方並簽立預售屋買賣契約書，系爭房屋大樓於98年5月13日完工取得使用執照。

㈡被告已於99年1月5日將系爭所有權移轉登記予原告，並於99年1月8日交付系爭房屋予原告。

㈢系爭房屋因漏水致使之同址17樓受有如臺灣新北地方法院板橋簡易庭111年度板建簡字第124號案委託社團法人新北市建築師公會所作成新北市建師鑑字第501號鑑定報告書所示的漏水損害之情形。

四、得心證之理由：

㈠按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條第1項及第2項定有明文。又所謂不完全給付，係指債務人未依債務本旨為給付；而所謂債之本旨，應依當事人之約

定、契約目的、債務性質等為斷（最高法院110年度台上字第3387號判決意旨參照）。次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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。民法第354條定有明文。是買賣標的有無物之瑕疵，係以交付時之狀態為準，若出賣人於依民法第373條規定交付買賣標的物予買受人時，買賣標的物並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，嗣於交付後，始發生之危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，買受人自不得再向出賣人主張瑕疵擔保之責任。又按「物之瑕疵擔保責任」固可能同時構成「不完全給付之債務不履行責任（民法第227 條規定參看）」，惟就有關固有瑕疵損害之部分，因民法物之瑕疵擔保責任之規定，大部分均與一般債務不履行之規定不同，例如構成要件（瑕疵擔保責任尚不以出賣人可歸責為其必要，不完全給付之債務不履行責任則須出賣人有可歸責之事由）、權利行使要件及法律效果（瑕疵擔保責任適用短期除斥期間，而不完全給付之債務不履行責任，其請求權時效則為15年），而此種不同有其特殊立法目的，因之在固有瑕疵損害部分，如不依據瑕疵擔保責任行使權利，則於契約在成立後標的物發生瑕疵的情形下，權利人均依債務不履行之規定行使權利時，瑕疵擔保責任之特別規定勢將形同具文，是自民法體系而言，買賣標的物有瑕疵而同時構成不完全給付之情形，在不完全給付中有關固有瑕疵損害之部分，自應適用民法有關瑕疵擔保責任之規定，不惟如此，即瑕疵結果損害部分之請求權時效，亦應類推適用民法第365條有關瑕疵擔保責任時效之規定，且買受人不選擇解除契約或減少價金，而請求不履行之損害賠償時（即買受人選擇行使損害賠償請求權時），依民法第360條規定，亦須以「買賣標的物缺少出賣人所保證之品質」或

「出賣人故意不告知瑕疵」等情形為限。倘該瑕疵係於契約成立後始發生，且可歸責於出賣人之事由所致者，始例外承認出賣人應同時負不完全給付之債務不履行責任（最高法院民事庭77年第7次會議決議㈠參照）。

㈡原告主張因被告施作系爭房屋4間浴室地坪之落水頭未完善，致使排水孔滲漏水至樓下即同址第17樓房屋，有不完全給付之情形，故依民法第227條第1項、第2項請求被告賠償損害等語。惟依原告主張之上開事實，既為被告施作落水頭未完善所致，該瑕疵即非買賣契約成立後始發生，且其滲漏水之瑕疵情形即為欠缺通常品質之瑕疵，依上開說明，買賣標的物有瑕疵而同時構成不完全給付之情形，在不完全給付中有關固有瑕疵損害之部分，自應適用民法有關瑕疵擔保責任之規定，倘該瑕疵係於契約成立後始發生，且可歸責於出賣人之事由所致者，始例外承認出賣人應同時負不完全給付之債務不履行責任。是原告應就系爭房屋於「交付時」即99年1月8日已存有滲漏水之瑕疵，負舉證之責，始得請求被告負瑕疵擔保責任，且需證明瑕疵係於契約成立後始發生，且可歸責於出賣人之事由所致者，始得同時請求出賣人負不完全給付之債務不履行責任。

㈢原告雖提出系爭房屋及同棟17樓房屋之公共浴室、次主臥室、客房臥室及主臥室4間浴室的樓上下對應位置照片(見本院卷二第299至305頁)，惟此至多僅得認系爭房屋浴室排水孔滲漏至同棟17樓房屋內之事實，尚無從認定系爭房屋於「交付時」即99年1月8日已存有上開瑕疵。原告又提出另案即原告與訴外人楊吉安、葉祥照間臺灣新北地方法院111年度板建簡字第124號請求修復漏水事件中委託新北市建築師公會作成之鑑定報告為證，而其鑑定結果：「被告（即本件原告）所有之房屋（新北市○○區○○路000號18樓房屋）屋內四間浴室地坪之落水頭下方，發現PVC排水管配置歪斜，未有對準落水頭蓋，或PVC排水管與落水頭蓋之間上有縫隙離縫，導致地板排水容易竄入樓內部造成樓板內長期潮

濕之情形，這些長期潮濕之水分子滲入建築物樓板粒子間之隙縫，甚至穿透樓板，最終於樓板平頂下方造成吊掛式細長型之類鐘乳石之情形」等語（見本院卷二第95頁），有上開鑑定報告在卷可稽（見本院卷二第81至141頁），固堪認系爭房屋浴室落水頭下方PVC排水管配置歪斜，未有對準落水頭蓋，或PVC排水管與落水頭蓋之間尚有縫隙離縫等瑕疵，惟仍尚無從認定系爭房屋於「交付時」即99年1月8日已存有上開瑕疵。另原告提出其依另案確定判決進行修復系爭房屋浴室漏水時所拍攝呈現落水頭與PVC排水管配置歪斜偏位嚴重、未對準落水頭，及PVC排水管鋸太低與落水頭蓋之高度落差的大縫隙離縫之照片為證（見本院卷三第317至325頁），惟此至多僅得認系爭房屋浴室落水頭及排水管存有上開瑕疵，尚無從認定系爭房屋於「交付時」即99年1月8日已存有上開瑕疵。衡以系爭房屋係於99年1月8日即交付原告使用，至111年間原告為同棟17樓房屋所有人請求修復滲漏水時已歷時12年，系爭房屋於111年間發現滲漏水前既係由原告支配管理使用，而排水管與落水頭之配置，因我國地處地震頻繁地帶，建築物管線本易因長期震動而受影響，加上使用年限等因素，排水管及落水頭之配置有上開不良瑕疵，難認即與被告施作有關，自難僅以系爭房屋於交付後超過12年發現浴室之排水管及落水頭之配置不良導致滲漏水之情，遽認系爭房屋於交付時具有該等瑕疵。

㈣原告另主張以系爭房屋同一建案即門牌號碼新北市○○區○○路000號8樓房屋，亦因漏、積水涉訟而於訴訟中委託臺灣土木技師公會作成鑑定報告，鑑定結論為「8樓廚房地坪試水後，7樓天花板並未見漏水現象，但打開地排後地坪水並無法排淨，可判定8樓廚房地坪之洩水坡度未施作完善，若不進行改善。則若長期積水，亦有逐漸發生滲漏水之結果」、「8樓進行各浴廁（非乾區）試水時，7樓天花板很快就發現滲漏水之現象，是以判定各浴廁地坪防水層失效。茲考量浴廁地坪防水之整體性，無論乾區或濕區之地坪，建議

應一併施作防水工程為宜」等語（見本院卷三第167、169頁），此亦為另一房屋之鑑定結果，除無從據以認定系爭房屋亦存有洩水坡度未完善、防水層失效之瑕疵外，亦無從遽認系爭房屋交付時具有落水頭與排水管配置不完善之瑕疵。原告復未能舉證證明其浴室地板水管漏水或積水之情形，於被告交屋予原告時即已發生，自難認此部分係屬被告交付系爭房屋予原告時所存在之瑕疵，是原告主張系爭房屋於交付時存有滲漏水之瑕疵，而無通常效用，尚嫌無據，被告自無庸負瑕疵擔保責任。

㈤據上，原告未能舉證證明系爭房屋於99年1月8日交付時即具有上開瑕疵，業如前述，其嗣於111年間因另案請求修復漏水事件始發現系爭房屋有滲漏水之情形，然非無可能係因長期震動及使用年限等因素所致，縱系爭房屋浴室有排水管與落水頭位置偏位等情形，亦難認被告當初提出之給付未符合債之本旨。又原告上開所舉均僅足認系爭房屋浴室存在落水頭與排水管偏離錯位之情事，亦無法證明該偏離錯位導致滲漏水為可歸責於被告之事由所致，揆諸上揭之說明意旨，原告請求被告負瑕疵擔保責任，或依不完全給付規定，請求被告負債務不履行責任，均非可取。則原告依據民法第227條、第216條之規定，請求被告賠償濕區修復費用881,992元，乾區修復費用966,000元及加害給付1,143,579元，即屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第227條、第216條規定，請求被告應給付2,991,571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，非屬正當，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　5　　日

民事第三庭　　法　官　張世聰

正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　8　　日

書記官　尤凱玟

依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。