

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2315號

原 告 呂名格
訴訟代理人 陶秋菊律師
被 告 卓悅建設有限公司

法定代理人 李訓雄
訴訟代理人 尹良律師
陳建豪律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾肆萬陸仟陸佰伍拾元，及自民國一十四年八月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸仟玖佰參拾元由被告負擔新臺幣肆仟柒佰參拾陸元，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：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。本件原告起訴時聲明：(1)被告應給付原告新臺幣（下同）50萬7,271元（即後述損害再加上後續修繕補償費用10萬6,000元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)願供可轉讓定期存單以為擔保，請准宣告假執行。嗣就後續修繕補償費用不為請求，變更為如後開之聲明，核屬應受判決事項聲明之減縮，揆諸前開規定，其訴之變更為合法，

01 應予准許，合先敘明。

02 貳、實體事項：

03 一、原告主張：

04 (一) 兩造前於民國111年2月8日簽立房屋預定買賣契約書（下
05 稱系爭買賣契約），約定原告以724萬5,000元之價金向被告
06 買受坐落桃園市○○區○○段00地號土地上之「卓悅卓
07 岳」建案第B3棟2樓房屋（門牌號碼：桃園市○○區○○
08 ○路000巷00號2樓，下稱系爭房屋）及編號第49、50號汽
09 車車位，原告復委由被告施作裝潢，並於113年8月3日完
10 成點交後遷入居住。

11 (二) 詎原告居住月餘，客用浴室、主臥浴室門檻處陸續發生嚴
12 重滲漏水，原告乃通知被告進行修繕，而因漏水點為浴室
13 門檻，被告稱須拆除已裝潢完成之門片門框等相關部分方
14 能進行修繕，並應允原告將於修繕完成後回復原狀並不得
15 以拼接方式回復隱藏門（下稱系爭隱藏門）之要求，惟被
16 告竟於完工後表示，僅願以拼裝方式回復之；又被告修繕
17 過程之碰撞，造成大門、地板、客臥、次臥玄關等多處損
18 害，另被告本同意於修繕漏水完成後將併同處理陽台磁磚
19 原有多處水泥塊無法清除之瑕疵，迄今亦未施作。

20 (三) 被告交付之系爭房屋存有瑕疵，歷經數月溝通、施工修繕
21 後，卻又拒絕依約定施工方式回復原狀，期間原告屢次請
22 假配合工班施工，迄今主臥浴室外仍堆置待復原之設備及
23 雜物、浴室櫃體尚未裝回、主臥木地板亦未修復，原告猶
24 如居住在工地現場，毫無生活品質可言，更因原作為新房
25 之系爭房屋迄未完成修繕而被迫遞延婚期。綜上，原告得
26 依民法第359條、第179條及第227條、第227條之1、第360
27 條、第195條與消費者保護法第7條規定，擇一有利者，請
28 求被告給付原告漏水修繕後未回復原狀及因修繕漏水過程
29 碰撞造成之損害暨其餘原本存有瑕疵尚未完成修繕部分28
30 萬6,650元（該項下稱修繕費用）、主臥自114年4月至7月
31 無法使用之損失3萬2,000元、薪資損失2萬2,621元及精神

01 慰撫金6萬元等語。

02 (四) 並聲明：(1)被告應給付原告40萬1,271元，及自起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
04 息；(2)願供可轉讓定期存單以為擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一) 系爭房屋固曾有滲漏水，然被告已善盡保固責任，修繕完
07 畢，原告主張被告應負不完全給付或瑕疵擔保責任，均無
08 理由。又原告於113年9月17日通知被告客用浴室滲漏水，
09 然原告迄至114年8月間始提起本件訴訟，其請求減少價
10 金，應已罹於民法第365條第1項所定除斥期間。另系爭隱
11 藏門係木作工程，本係拼接而成一個整體，用修補的方式
12 所做出的外觀及效用與原本沒有任何差別，且所費工期會
13 少很多，被告本於專業，方會認為用切割片面修補方式進
14 行修繕，原告空言拒絕，致使被告無法施作最後復原設備
15 項目。

16 (二) 縱認被告應負瑕疵擔保責任或債務不履行之損害賠償責
17 任，惟：

- 18 1. 關於修繕費用，原告應舉證證明所列修繕項目與被告應負
19 責任間有何關係，況被告係願意回復原狀，僅爭執無更換
20 整片隱藏門之必要，且實際上僅剩系爭隱藏門回復及將浴
21 櫃裝設回去與部分收尾等簡易施工項目，毋庸花費如原告
22 主張之金額。
- 23 2. 關於主臥無法使用之損失，原告於修繕期間均居住在系爭
24 房屋內，並無在外租屋，其請求租金損害，並無理由，且
25 滲漏水程度輕微，非完全不能居住，縱因修繕而不能完全
26 使用主臥，原告仍有其他房間可供居住使用，且原告所提
27 物件租金行情，與系爭房屋條件均不相同，更與主臥之條
28 件大相逕庭。
- 29 3. 關於薪資損失，通常定作室內裝潢、修繕漏水等工作，非
30 必由業主親自每日到場監工，本件原告決定要在現場監
31 工，其是否因請假而遭扣薪，均應自行負責，與原告所稱

01 物之瑕疵或不完全給付間難認有相當因果關係，況原告未
02 因請假而遭扣薪。

03 4. 關於精神慰撫金，原告所稱瑕疵或不完全給付，至多僅造
04 成財產上損害，原告泛稱長期勞費心神云云，亦僅係原告
05 個人心理狀態，原告並未舉證證明其受有人格法益之損害
06 等語，以資抗辯。

07 (三) 並答辯聲明：原告之訴駁回。

08 三、關於本件應適用之規範：

09 (一) 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
10 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
11 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
12 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
13 危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而
14 出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
15 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
16 者，買受人僅得請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所
17 保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而
18 請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦
19 同。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
20 外，應回復他方損害發生前之原狀。無法律上之原因而受
21 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
22 因，而其後已不存在者，亦同。民法第354條、第359條、
23 第360條、第213條第1項、第179條定有明文。

24 (二) 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
25 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全
26 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。債務
27 人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第
28 192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任。不
29 法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
30 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
31 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第227

01 條、第227條之1、第195條第1項前段定有明文。

02 (三) 從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於
03 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或
04 服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商
05 品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能
06 者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業
07 經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，
08 應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法
09 院得減輕其賠償責任。消費者保護法第7條定有明文。其
10 中的損害賠償，係在填補消費者因使用商品或接受服務致
11 生固有利益之損害，至於履行利益之損害，並無本條之適
12 用。

13 (四) 系爭買賣契約第17條第1項約定：「本契約房屋自甲方完
14 成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交
15 屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，
16 結構部分（如：基礎、樑柱、樓地板、屋頂、樓梯…等）
17 負責保固十五年，防水保固三年（窗框、浴室），固定建
18 材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一
19 年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作
20 為憑證。」（見本院卷第1宗第29頁）

21 四、得心證之理由：

22 (一) 關於修繕費用之請求：

23 1. 本件兩造前於111年2月8日簽立系爭買賣契約，約定原告
24 以價金724萬5,000元向被告買受系爭房屋及編號第49、50
25 號汽車車位，原告復委由被告施作裝潢，並於113年8月3
26 日完成點交後遷入居住；原告於同年9月間發現客用浴
27 室、主臥浴室門檻處陸續發生嚴重滲漏水，乃通知被告進
28 行修繕；被告為修繕滲漏水，而拆除系爭隱藏門之門片，
29 嗣兩造因系爭隱藏門應為修復之方式發生爭執，被告遂未
30 施作最後復原設備項目等語，並提出系爭買賣契約、建物
31 登記謄本、漏水及施工照片、存證信函、對話紀錄等件為

01 為證（見本院卷第1宗第17至245頁），且為被告所不爭
02 執，堪可採認。

- 03 2. 被告作為出賣人，對於系爭房屋之滲漏水，依系爭買賣契
04 約第17條約定負有保固義務，並在此範圍內有修繕義務
05 （包括對滲漏水的修繕，以及修繕後回復原狀的義務），
06 倘被告所為修繕不符合債之本旨，即屬債務不履行，原告
07 自得依民法第227條、第227條之1規定行使權利。
- 08 3. 按原告主張，被告不完全履行的情事，包括：(1)就系爭隱
09 藏門僅願以拼接方式修復，拒絕整片重作；(2)修繕漏水過
10 程碰撞造成之損害尚未修復、修繕完成後之清潔亦未完
11 成；(3)待復原之設備（如主臥門扇等）及雜物堆置、浴室
12 櫃體尚未裝回、主臥室地板尚未修復。
- 13 4. 關於系爭隱藏門的修復方式，被告因修繕漏水而裁切系爭
14 隱藏門面板及腳料，且被告裁切的位置，是將完整的面板
15 切除一部分等情，經原告提出照片及裝潢設計圖為證（見
16 本院卷第1宗第367頁、第2宗第13、15頁），且為被告所
17 不爭執，堪可採認。原告主張：兩造口頭約定被告回復原
18 狀時應整片裝設，不得以拼接方式修復云云，固為被告否
19 認，且無證據可佐，不過，既然被告是將完整的面板切除
20 一部分，原告自得請求被告把切到的面板整片換掉，作為
21 回復原狀的方法。被告雖抗辯：縱以拼接方式修補，施工
22 完成後整體牆面看不出木板之間的拼接痕跡，且可回復原
23 有裝潢外觀及效益云云，但兩者在物理上並不相同，亦難
24 遽認性質功能上亦完全相同，此部分抗辯自無可採。
- 25 5. 關於修繕漏水過程碰撞造成之損害，陽台磁磚並有多處水
26 泥塊尚待清除等情，經原告提出照片（見本院卷第1宗第
27 109頁「114. 02. 13反應客浴門扇遭修繕刮傷」、
28 「114. 02. 13反應牆面多處遭修繕刮傷及汙損」；第111頁
29 「114. 02. 13反應牆面多處遭修繕刮傷及汙損」、
30 「114. 02. 20反應客浴門框多處遭修繕刮傷」；第113頁
31 「114. 02. 20反應客浴門框多處遭修繕刮傷」；第115頁

01 「114.06.23結構牆面也有滲水修繕施工後未處理」；第
02 117頁「114.06.23反應屋內牆面因修繕增加汙損位置」、
03 「114.06.23客浴外牆面因漏水造成油漆脫落未修補」；
04 第119頁「114.06.23臥室內牆面也未油漆修補」；另參本
05 院卷第1宗第349至365、369、375頁；照片及現場錄影光
06 碟，本院卷第1宗第379頁）為證，該光碟並經本院當庭勘
07 驗，對於原告據以主張的修繕漏水過程碰撞造成之損害，
08 及修繕完成後尚待進行清潔工作等情，被告並不爭執，僅
09 重申關於系爭隱藏門修繕方式之抗辯，並否認原告有另行
10 租屋之必要（見本院卷第2宗第22頁），則被告有此不完
11 全履行之情事，堪可採認。

12 6. 關於待復原之設備（如主臥門扇等）及雜物堆置、浴室櫃
13 體尚未裝回、主臥室地板尚未修復等情，亦經原告提出照
14 片為證（見本院卷第1宗第121頁「114.07.17主浴淋浴門
15 及馬桶安裝完成浴櫃未安裝」、「114.08.20主臥室修繕
16 至今無法使用」），亦可堪採。

17 7. 被告有前揭未在漏水修繕完成後將系爭房屋回復原狀之情
18 事，違反系爭買賣契約第17條之約定，而屬保固義務之不
19 完全給付，原告自得依民法第227條、第277條之1規定行
20 使權利。其實，被告在第1份答辯狀就已經表明，針對裝
21 潢復原部分，願意負責回復原狀，只是就系爭隱藏門的施
22 作方式、回復原狀的費用金額，以及其他損害賠償的項目
23 有所爭執（見本院卷第1宗第298頁），所以接著要討論的
24 是，原告得就哪些損害請求賠償、以及所得求償的金額。

25 (二) 關於損害賠償之項目及金額：

26 1. 回復原狀費用部分：原告主張前揭漏水修繕後回復原狀之
27 費用金額為28萬6,650元等語，並提出順益油漆工程行報
28 價單、沐譽精品衛浴報價單為證（見本院卷第1宗第249至
29 253頁），被告原本對這些文件的形式上真正有所爭執，
30 然經本院函詢，順益油漆工程行及沐譽精品衛浴均函覆該
31 等文件確為渠等所製作（見本院卷第2宗第41、43頁），

01 被告亦不再爭執其形式上真正（見本院卷第2宗第74
02 頁）；又被告雖稱對於是否有必要修繕及金額仍爭執云
03 云，然修繕之必要已述如前，且原告就修繕費用之金額舉
04 證已足，此部分主張自有理由，應予准許。

05 2. 主臥無法使用之損失部分：原告雖主張因被告違反回復原
06 狀義務，致系爭房屋主臥室於114年4至7月間共4個月無法
07 使用云云，然而，原告的居住品質固然受到影響（詳後
08 述），但沒有證據足以認定，系爭房屋已陷於無法居住之
09 狀態，原告實際上也沒有另行租屋居住，所以原告並未因
10 被告之不完全給付並受有增加租金支出之損害，無損害即
11 無賠償，此部分主張即無理由，應予駁回。

12 3. 薪資損失部分：

13 (1)原告主張其於114年2月13、20、25日、4月25、28日、6
14 月2、9、16、20日、7月11、17日因配合被告進入系爭
15 房屋修繕而請假，就請假扣薪請求被告賠償云云，並提
16 出承龍水電工程有限公司員工請假單等件為證（本院卷
17 第1宗第257至277頁）。

18 (2)然而，被告前去施工，是在履行系爭買賣契約第17條約
19 定的保固義務，所以原告並不是因為被告怠於修繕或回
20 復原狀才有請假的必要，原告請假跟被告的不完全給付
21 之間，並無因果關係，原告不得依民法第227條、第227
22 條之1規定請求被告賠償。

23 (3)原告雖主張依民法第359條行使減價請求權，並依民法
24 第179條規定請求返還價金云云，然而，請假扣薪並非
25 系爭房屋因漏水瑕疵所生價值減損；又原告自認先後於
26 113年9月間、114年2月底發現客用浴廁牆面滲漏水、主
27 臥浴廁牆面滲漏水（見本件起訴狀，本院卷第1宗第9
28 頁），而且原告最後一次通知被告上開滲漏水，是在
29 114年2月25日（見漏水及施工照片，本院卷第1宗第113
30 頁右上角那張），其遲至114年8月20日始起訴並主張行
31 使減價請求權（見本院收文章，本院卷第1宗第7頁），

01 起訴狀繕本於114年8月28日始送達於被告（見本院送達
02 回證，本院卷第1宗第291頁），已逾除斥期間甚明，原
03 告此部分主張即無理由，應予駁回。

04 (4)原告另以消費者保護法第7條規定為訴訟標的，然系爭
05 房屋交屋的滲漏水跟被告的不完全給付，都不足以推認
06 系爭房屋不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全
07 性，原告按此規定請求賠償，為無理由，應予駁回。

08 (5)原告雖另援引民法第360條規定，然無證據足認被告故
09 意不告知物之瑕疵，又系爭房屋固然應具備兩造約定的
10 品質，但關於標的物品質的約定，並不等同於保證品
11 質，本院復查無被告保證系爭房屋品質的情事，原告按
12 此規定請求賠償，為無理由，應予駁回。

13 4. 精神慰撫金部分：

14 (1)精神慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，使精神上受有
15 痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損害之計算不
16 同，然非不可斟酌雙方身分資力與加害程度，及其他各
17 種情形核定相當之數額；所謂相當，除斟酌雙方身分資
18 力外，尤應兼顧加害程度與其身體、健康影響是否重大
19 以為斷（最高法院51年台上字第223號判例要旨、89年
20 度台上字第1952號判決意旨參照）。

21 (2)經查，本件被告未於修繕漏水後回復原狀，影響原告居
22 住品質，造成原告居住安寧之人格法益受有損害，精神
23 上受有相當之痛苦，原告自得依民法第227條之1準用民
24 法第195條第1項規定，請求被告給付精神慰撫金。本院
25 審酌前揭照片及光碟所示系爭房屋之現況、原告忍受此
26 等居住環境之期間、被告修繕後未回復原狀之原因等一
27 切情事，原告請求被告給付6萬元之精神慰撫金為適
28 當。

29 (三)據此，原告所得請求被告賠償之金額，合計為34萬6,650
30 元（計算式：286650+60000）。

31 五、綜上所述，原告依民法第227條、第227條之1規定，請求被

01 告給付34萬6,650元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年8月
02 29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有
03 理由，應予准許；逾此金額之請求為無理由，應予駁回。至
04 於原告就其勝訴部分，併依消費者保護法第7條、民法第360
05 條、第179條規定為同一內容之請求，係就同一給付目的之
06 數請求權合併起訴之選擇合併，本院就此部分既已擇一判決
07 原告勝訴，則就他請求權之訴訟標的自毋庸裁判。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不
09 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

10 七、本件原告勝訴部分，係命被告給付金額未逾50萬元之判決，
11 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執
12 行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，應併予
13 駁回。

14 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
15 訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗
16 訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或
17 命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴
18 訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。另依民事訴
19 訟法第91條第3項規定，以裁判確定之訴訟費用額，應於裁
20 判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。本件原告減
21 縮應受判決事項之聲明，因減縮部分視為撤回，減縮部分之
22 裁判費，應由原告自行負擔，故第一審裁判費應按減縮前之
23 金額計算，則訴訟費用6,930元（包括第一審裁判費6,830
24 元、複製電子卷證費100元）應依比例由兩造分別負擔，爰
25 裁判如主文第3項，並依前開規定諭知加給利息。

26 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
27 事訴訟法第79條，判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日
29 民事第四庭 法 官 孫健智

30 正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日

03 書記官 彭明賢