

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1908號

原告 楊筑雅

被告 展志建設開發股份有限公司

法定代理人 蕭聖志

訴訟代理人 陳鼎正律師

謝德森

陳淑芳

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬玖仟柒佰參拾元，及自民國一百一十一年十月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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436條之23、第436條第2項、第255條第1項第3款分別定有明文。本件原告原起訴請求被告應給付原告新臺幣（下同）287,372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，嗣於本院民國112年10月25日言詞辯論時，變更聲明為被告應給付原告169,730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（見本院卷第205頁），核屬聲明之減縮，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：原告之配偶張志熏前於107年3月15日，向被告購
03 買座落桃園市○○區○○段000地號土地（權利範圍1316/10
04 0000）及其上同區段6475建號建物（門牌號碼為桃園市○○
05 區○○街0號10樓）（下稱系爭房屋），而登記為原告所
06 有，並約定於107年4月26日交屋，嗣於109年1月間發現系爭
07 房屋接近廁所牆面與地板接合處出現滲、漏水現象，請求被
08 告協助修繕，被告僅以委託之修復人員稱無漏水為由，置之
09 不理，系爭房屋既有上開瑕疵，原告自得請求被告賠償修繕
10 上開漏水瑕疵之費用169,730元，爰依民法第354、360條之
11 規定及債權讓與之法律關係提起本件訴訟，並聲明：如主文
12 第1項所示。

13 二、被告則以：經被告委請防水公司確認並無漏水，依系爭買賣
14 契約附件十之現況確認書，系爭房屋交屋時並無滲漏水之瑕
15 疵，系爭房屋是否為買賣標的物具有瑕疵或原告保管不當所
16 致，原告應負舉證責任，又本件之鑑定過程與結果具有疑義
17 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

18 三、得心證之理由：

19 (一)原告主張其配偶張志熏於107年3月15日與被告簽立買賣契約
20 （下稱系爭買賣契約），而登記為原告所有，並約定於107
21 年4月26日交屋，張志熏將系爭房屋、系爭契約之權利讓與
22 原告等情，業據其提出不動產買賣契約書1份、土地所有權
23 狀、建物所有權狀、轉讓契約書（見本院卷第6頁至第105
24 頁、第166頁）為憑，復為被告所不爭執，此部分之事實，
25 首堪認定。

26 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
27 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
28 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
29 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
30 時，具有其所保證之品質。買賣之物，缺少出賣人所保證之
31 品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履

行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第354條、第360條分別定有明文。是物之出賣人應對買受人負物之瑕疵擔保責任。

(三)經查，原告主張系爭房屋有滲漏水之瑕疵，業據其提出樂菁驗屋檢測報告書、漏水修繕工程報價單等件為證（見本院卷第108至121頁、第124頁），系爭房屋復經本院依原告之聲請囑託社團法人建築物漏水鑑定暨房屋科技點交技術協進會（下稱系爭協會）鑑定，均於鑑定前副知兩造，有關鑑定結果、鑑定範圍、鑑定方法及各項瑕疵應以何工項方法修補等，其鑑定結果：「1.於10樓熱水管檢測明顯降壓如受測結果彙整表（鑑定報告第6頁），檢測處雖無水滲出但濕度相對提高，有二處明顯漏水於共用浴廁內部。2.經共用浴廁內蓄水1小時，檢測處1處濕度明顯提升，確定防水層有明顯直接關係。」此有系爭協會112年8月28日科技鑑定字第112082802號函暨鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）附卷可稽。

(四)被告雖以依原告所指之滲漏水處並無任何管線經過，不可能因施工因素有造成滲漏現象，且原告於起訴前已委託訴外人樂菁工程檢驗有限公司於鑑定位置外部使用砂輪機切割牆面深2公分，並刨除水泥粉刷層至見紅磚，已破壞浴室防水層，鑑定過程管線壓力測試亦未測試滿60分鐘，不符檢驗標準程序，鑑定結果即非無疑等語置辯。惟查，被告無非係以前至系爭房屋查看時，該處置有洗衣籃等物品逕認原告主張之滲漏現象係未保持通風乾燥所致，然本件囑託系爭協會為司法院鑑定人（機關）參考名冊系統所列鑑定機關，自有其專業上之知識可憑，依受測結果顯示皆與檢測前數值有明顯之提升（見鑑定報告第6頁），其中冷熱水管之管線位置靠近檢測之左側及中間位置，加壓檢測明顯降壓，其濕度亦明確影響左側及中間位置，確定濕度提升與給水管有直接關係，於共用浴廁內蓄水檢測結果明顯影響右側，因此處非冷熱水管經過位置，係受蓄水測試之影響，確定與防水層有直接影響關係，復徵諸鑑定人潘熙華到庭具結證稱：「（如果

01 不曾有切割打石行為，鑑定結果是否會不同？）檢測結果還
02 是一樣，不會受到影響，因為是用儀器檢測。」、「（鑑定
03 報告第18頁『35分鐘降至6.6』是不是試驗就停下來了？鑑
04 定報告第19頁『降到4.6』試驗是否就結束了？）是的，當
05 時停下來的原因，是漏水已經很明確了。」等語（見本院卷
06 第210至211頁），足見系爭房屋之滲漏，係因被告出售之房
07 屋相關冷熱給水管及防水層未盡完善所造成，而本院亦尚無
08 發現本件鑑定報告存有悖於論理或經驗法則之疵累，故被告
09 抗辯鑑定機關鑑定結果不可採云云，要非可採。至於被告抗
10 辯於107年4月12日已事實上交屋，原告遲至111年9月19日為
11 本件主張已罹於時效云云，惟原告依民法第360條規定請
12 求，係因債務之不完全給付而生之損害賠償請求權，依民法
13 第354條至第360條、第365條規定，雖有瑕疵發見及權利行
14 使期間之規定，惟就不完全給付損害賠償之請求權部分，其
15 時效期間，民法並未特別規定，自應適用有關15年消滅時效
16 期間之規定，足見被告所為此部分之抗辯，亦無足取。

17 (五)系爭房屋確實有鑑定報告所示前述瑕疵，系爭協會提出瑕疵
18 項目修繕費用計算表1份為證（見鑑定報告第15頁），瑕疵
19 範圍及修復費用乃鑑定機關委派之鑑定人，現場勘查後運用
20 測量方法、工程經驗法則，參考各項鑑定資料所為之鑑定結
21 果，具有專業及客觀性而可作為本件修繕費用之依據，是原
22 告請求以鑑定報告所估算之修復費用169,730元為據，計算
23 標準尚屬公允。是原告依民法第354條、第360條規定及債
24 權讓與之法律關係請求被告賠償其損害，請求被告給付169,
25 730元，自屬有據。

26 四、綜上所述，原告依民法第354條、第360條規定及債權讓與
27 之法律關係請求被告賠償169,730元之修繕費用，及自起訴
28 狀繕本送達（於111年9月30日送達，見本院卷第130頁）之
29 翌日即111年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之
30 利息，為有理由，應予准許。自屬有據。

31 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告

01 敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，就原
02 告勝訴部分依職權宣告假執行。

03 六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
04 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 1 月 11 日
07 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 1 月 11 日
14 書記官 陳家蓁