臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第810號

原　　告　陳能豪
訴訟代理人　鄧湘全律師
　　陳虹均律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
訴訟代理人　徐啟銘
　　黃鈞鴻
　　邱俊諺律師
　　洪翰今律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國109 年8 月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾捌萬參仟壹佰肆拾捌元，及自民國一百零八年五月二十五日起至清償日止，按年息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百分之七十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾捌萬參仟壹佰肆拾捌元為原告預供擔保，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：原告於民國101 年3 月14日向被告購買其所建造之坐落於桃園市○○市○○路0 段000 巷00弄00號之房屋（建案編號：湯城世紀丁區J 棟32號，下稱系爭房屋），兩造簽立「透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭買賣契約），約定價金為新臺幣（下同）9,260,000 元。依照系爭買賣契約第10條第1 項及第14條第2 項，被告應於102 年12月15日前完成系爭房屋之主建物等必要設施，及取得使用執照，並應於取得使用執照後6 個月內交屋。惟被告遲至107 年11月13日方交屋，點交時系爭房屋仍有附件一、附件二所示多處

漏水、設施缺漏等瑕疵，被告雖當場允諾2週內會處理修繕完成，惟其後原告多次聯繫被告處理，被告迄今均未能將系爭房屋瑕疵修繕完成，前揭瑕疵導致房價減少500,000元，再原告自行委請技師進行房屋檢測防水、修補工程，預估系爭房屋修繕維修費用為725,340元，是原告至少受有不完全給付之損失500,000元。為此，爰依民法第359條、第179條規定及同法第227條、第213等規定提起本件訴訟，請求擇一為原告有利之判決等語。並聲明：（一）被告應給付原告500,000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。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於107年11月13日交付系爭房屋，依系爭買賣契約第15條及內政部應記載事項有關保固期限及範圍之規定，系爭房屋尚有1年之瑕疵保固，原告應先請求被告修補瑕疵，況兩造曾於107年3月26日、107年8月29日驗屋，原系爭房屋有40多項之部分尚待修繕，於107年11月13日交屋時僅剩附件一所示瑕疵，是被告公司已配合原告要求改善瑕疵，惟原告卻於108年5月便拒絕被告之修繕，有權利濫用之嫌，且有拒絕受領之行為，應陷於受領遲延。再者，原告提出附件二工程報價單，金額高達725,340元，與桃園市建築師公會鑑定報告所估算之費用383,148元相差約2倍，與被告公司所提發包價格134,756元更有6倍以上之差距，倘原告拒絕被告修繕逕行請求減少價金，亦應以被告公司發包之價格134,756元為準等語，資以抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其於101年3月14日向被告買受系爭房屋，兩造簽立系爭買賣契約，約定價金為9,260,000元；系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，被告於107年3月26日、107年8月29日驗屋，後於107年11月13日交付房屋予原告；系爭房屋交屋後仍有附件一所示瑕疵尚未修復等情，有被告公司售後記錄服務單、系爭買賣契約、使用執照、修繕紀錄單、被告公司通知交屋存證信函、工程報價單、系爭房屋瑕疵

照片各1份在卷可佐（見本院卷第6至8頁、第40至77頁、第87至89頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張系爭房屋交屋時有附件一、二所示瑕疵，其得依民法第359、179條、第227條規定，擇一請求被告給付500,000元等情，為被告所否認，並以上開情詞置辯。是本件應審究者厥為：（一）原告所主張系爭房屋如附件一、二所示瑕疵是否確實存在？（二）原告得否依民法第359條前段規定減少系爭買賣契約之價金？若是，原告得減少價金並請求被告返還之價金數額為若干？茲析述如下：

（一）原告所主張系爭房屋如附件一、二所示瑕疵是否確實存在？

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項前段、第359條前段分別定有明文。是所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。

2.經查，兩造就系爭房屋於107年11月13日交付時仍有附件一所示瑕疵尚未修補完畢一節均不爭執，惟就系爭房屋是否有附件二所示滲漏水位置、樓梯傾斜、排水不良等範圍有所爭執，此經本院就前揭爭執事項囑託桃園市建築師公會進行鑑定後，鑑定結果略以：「九、鑑定分析：依據瑕疵項目順序鑑定分析如下：（一）五樓天花板漏水。原因為屋頂防水施作不良，建議重新施作屋頂防水工程。修復費用如下表第一項。（二）五樓牆面滲水，導致地板都是水。原因為屋頂防水施作不良，建議重新施作屋頂防水工程。修復費用如下表第一項。（三）樓梯間漏水、油漆剝落。原因為屋頂防水施

作不良，建議重新施作屋頂防水工程。修復費用如下表第一項。（四）四至五層樓梯底傾斜施工不良。原因為施工模板施作不良，建議用水泥砂漿補平後油漆。修復費用如下表第二項。（五）四樓廁所地板洩水坡度施工不良積水無法排出。原因為洩水坡度施水不良，建議拆除廁所地磚重新施作洩水坡度後舖回地磚。修復費用如下表第三項。（六）二樓廚房洗碗槽排水不通回滲地板。原因為排水管線施工不良　建議修正確認水管線排水位置即管線接合密合度。修復費用如下表第四項。（七）車庫上方天花板水管漏水。原因為管線接合不良，建議管線接合處重新加強密合度。修復費用如下表第五項。（八）主臥室沒有溫泉只有熱水加熱預留口。據被告方陳述原因為未裝設溫泉儲水加熱設備及相關出水設施，故僅有預留口，因此建議加裝溫泉儲水加熱設備及相關給水設備。修復費用如下表第六項。而加裝後留出之水是否為溫泉水非本次鑑定項目內容。十、鑑定結論與建議：（一）綜觀桃院祥民友108 壢簡810 字0000000000號函內附件一所示瑕疵項目，除了主臥溫泉沒有出水口之外，皆為施工不良所造成。（二）桃院祥民友108 壢簡810 字0000000000號函內附件一所示瑕疵項目修復費用總計為383,148 元（如鑑定分析內費用表）。」等語，有鑑定報告1 份附卷可佐（見卷附桃園市建築師公會鑑定報告書第5 、8 頁），可證系爭房屋交屋時即有附件三所示防水、排水管線工程施作不良、樓梯底傾斜等瑕疵，且未安裝溫泉儲水加熱設備及相關出水設施，致無溫泉可以使用，亦欠缺具備預定之效用，又兩造對鑑定報告所示瑕疵項目部分無意見，則原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任，即為有據。

3.再被告雖辯稱原告於系爭房屋保固期間內，數次拒絕被告進行瑕疵修補，有權利濫用之嫌等語，惟按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148 條雖有明文。民法第148 條權利濫用之禁止，係規定行使權利，不得以損害他

人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105 號判例意旨參照）。據此，權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可，若行使權利之主觀上並非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使將影響相對人之利益，亦難認屬權利濫用。又特定物買賣之情形中，民法就物之瑕疵之效力設有明確規定（即民法第359 、360 條），除因解除契約而顯失公平者外，法律本即賦予買受人得於解除契約、請求減少價金或損害賠償等權利中，擇一行使，並未規定應以請求出賣人修補瑕疵為前提。經查，被告出售房屋依法負有物之瑕疵擔保責任，依前揭說明，原告因系爭房屋存有上開瑕疵，本可依法律規定擇一行使解除契約權、請求減少價金或損害賠償，不以先行請求被告修補為必要，本件原告選擇依民法第359 條前段規定請求減少價金，既符上開規定，核屬正當權利之行使，亦非專以損害被告為主要目的，遑論兩造間僅涉及系爭房屋買賣之私權紛爭，亦難認有違反公共利益之情形，是被告上開抗辯，並不可採。

（二）原告得否依民法第359 條前段規定減少系爭買賣契約之價金？若是，原告得減少價金並請求被告返還之價金數額為若干？

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359 條定有明文；再無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條定有明文；又買受人依民法第359 條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存

在，買受人自得依不當得利之法律關係請求返還。

2.系爭房屋於交屋時確實有鑑定報告所示前述瑕疵，則原告自依民法第359條規定就此部分請求被告減少價金，並依不當得利規定，請求被告返還溢領之價金。至原告主張鑑定報告低估維修費用，其自行估價後之修繕費用為725,340元，故請求減少價金500,000元等語，並提出估價單1份為憑（見本院卷第77頁），被告則辯稱本件桃園市建築師公會鑑定報告所估算修補費用為383,148元，而被告自行發包之修繕價格僅須134,756元，鑑定結果高估維修費用，主張以被告公司發包價格134,756為準等語，並提出瑕疵項目鑑定價格與發包價格比較表1份為證（見本院卷第132、133頁），參酌兩造所提估價單及鑑定報告，併審酌原告自行委由他人修繕或被告公司負責發包修補雖均可達到修復瑕疵的效果，然上開瑕疵範圍及修復費用乃鑑定機關委派之建築師，現場勘查後運用測量方法、工程經驗法則，參考各項鑑定資料所為之鑑定結果，具有專業及客觀性而可作為本件修繕費用之依據，且鑑定機關乃參考中華民國建築師公會鑑定手冊工資及材料單價表為計算基準，有該鑑定報告1份附卷可查（見附件三第7頁），是本院認以鑑定報告所估算之修復費用383,148元為據，計算標準尚屬公允。則原告主張以此修復費用作為交易價值減損之金額請求減少價金，並依民法第179條之規定，請求被告給付383,148元，尚屬允當，逾此範圍之部分，則屬無據，礙難准許。又本院既認原告此部分主張為有理由，就關於原告另依民法第277條債務不履行規定為請求部分，即無再以論究必要，被告所辯關於受領遲延之抗辯，亦不予審酌，附此敘明。

五、末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依

督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233 條第1 項、第203 條、第229 條第2 項分別定有明文。經查，本件請求金額屬給付未定確定期限之金錢債權，而起訴狀繕本係於108 年5 月24日送達被告，有本院送達證書1 份附卷可稽（見本院卷第18頁），原告依上開規定併予請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即108 年5 月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第359 條、第179 條規定提起本件訴訟，請求被告給付383,148 元，及自起訴狀繕本送達翌日即108 年5 月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定職權就被告敗訴部分宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告之，原告此部分聲請，核僅惟促請本院職權發動，自毋庸另為准駁之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即因訴之駁回而失所依據，併予駁回之。

八、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　24　　日

中壢簡易庭　　法　官　張得莉

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　109　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　張芝寧

附件一：原證六、原證七

附件二：原證八（刪除4樓浴室更新部分）

附件三：桃園市建築師公會鑑定報告書