

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壠簡字第331號

原告 周孟涵
訴訟代理人 簡長輝律師
複代理人 盧建宏律師
被告 和峻建設股份有限公司
法定代理人 張展溢
被告 曾淑瓊
共同

訴訟代理人 沈志成律師
施懿哲律師

複代理人 莊淑媛

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告和峻建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹拾玖萬肆仟元，及自民國一百零九年一月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、被告曾淑瓊應給付原告新臺幣壹拾玖萬肆仟元，及自民國一百零九年一月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、前二項所命之給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用新臺幣壹拾萬肆仟柒佰柒拾肆元由被告負擔新臺幣伍萬貳仟零肆拾玖元，餘由原告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告和峻建設股份有限公司以新臺幣壹拾玖萬肆仟元，或被告曾淑瓊以新臺幣壹拾玖萬肆仟元，為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於民國106年11月28日分別與被告和峻建設股份有限公司（下稱和峻公司）、曾淑瓊簽訂「文華漾」預

01 設房屋買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）、「文華漾」
02 預售土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），購買位在
03 桃園市中壢區「文華漾」建案第S1棟1樓房屋（下稱系爭房
04 屋，與系爭土地買賣契約合稱為系爭房地買賣契約）及坐落
05 基地之應有部分，約定之買賣價款為新臺幣（下同）6,780,
06 000元。原告給付全部買賣價款後，被告於107年7月17日
07 交付系爭房屋，然系爭房屋卻有滲漏水等瑕疵，有礙於原告
08 居住使用及房屋價值，依被告於107年7月14日出具之工程
09 修繕單上「報修事項及狀況說明」欄位明載，系爭房屋於颱
10 風後3日視察發現有大門漏水、衛浴門外底部滲水、門外大
11 理石接縫過大、室內地板與牆內接縫太大、室內全室積水等
12 情，可證被告於交屋時已知系爭房屋有多處滲漏水之情形，
13 又原告於交屋後之107年10月9日通知被告仍有上述所列滲
14 漏水情形，直至108年9月30日被告仍未將系爭房屋滲漏水
15 等瑕疵修繕完成，顯有物之瑕疵。而參系爭房屋因滲、漏水
16 而須修繕之估價金額即達388,452元，則依民法第354條規
17 定，原告得請求被告減少價金388,452元，即被告應返還此
18 不當得利之金額予原告。又依系爭房屋買賣契約第24條第1
19 項及系爭土地買賣契約第12條第1項約定，兩件契約互相關
20 連一方對任何一契約違約時，視同兩契約全部違約，是兩造
21 均合意系爭房地合約屬聯立契約，有各該「具連帶不可分性
22 應共同履行」之記載，且同時約定任何一部分違約，視同被
23 告二人均違約，是被告應就上開賠償金額負不真正連帶債務
24 責任，為此，爰依民法第179、227、359、360條規定及
25 系爭房地買賣契約提起本件訴訟，請求本院擇一為原告有利
26 之判決等語。並聲明：（一）被告和峻公司應給付原告388,
27 452元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5
28 %計算之利息。（二）被告曾淑瓊應給付原告388,452元，
29 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
30 利息。（三）前兩項給付，如任一被告為給付時，其他被告
31 於其給付範圍內，免除其給付責任。

二、被告則以：原告雖稱系爭房屋有滲漏水之瑕疵，然被告於107年7月17日將系爭房屋交付予原告時並無任何瑕疵存在，原告於108年4月17日、108年9月30日提出工程修繕單，被告基於客戶至上原則，於109年2月6日配合原告及其律師至系爭房屋現場會勘，會勘結果未見原告所指滲漏水情形，是原告所指室內地板磁磚滲水汙漬，顯非被告施工不良所致，又原告稱大雨過後，室內地板磁磚遭地面滲漏水浸濕一節，惟該地面滲漏水係因雨勢太大而由大門下面之門縫滲入，該大門下面設計本預留有可以開關之門縫，否則大門無法開關，故此門縫並非瑕疵，系爭房屋無原告所指漏水情事。再依系爭房屋買賣契約第16條第1項約定，被告僅須對系爭房屋之地磚負責保固1年，而被告於107年7月17日即將系爭房屋點交予原告，迄至原告提起本件訴訟，已逾1年7個月多，故被告就此部分自無須負責。此外，原告依民法第359、179條規定請求減少價金388,452元，惟原告於108年5月17日即發現系爭房屋室內地板漏水之情事，卻遲至108年12月31日即7個月後始提出本件訴訟，已逾民法第365條第1項所規定6個月之除斥期間。再被告受領原告給付之買賣價金係基於兩造間之買賣契約而受領，並非無法律上之原因，且系爭房屋亦無原告所指之瑕疵，故原告亦不得依民法第179條之規定請求返還減少之價金。另解釋契約應以當事人之真意，應認為係以系爭房屋與土地二買賣契約互相結合，而為契約聯立，但仍不失其個性，而原告係分別向被告和峻公司購買系爭房屋，及向被告曾淑瓊購買系爭房屋之基地，上開房屋及土地之買賣契約雖為聯立契約，惟兩者買賣之標的不同，且本件係系爭房屋之漏水瑕疵，根本與系爭土地無涉，是原告亦不得向被告曾淑瓊請求賠償。另原告分別與被告和峻公司簽訂之系爭房屋買賣契約書第24條之約定及與被告曾淑瓊簽訂之系爭土地預定買賣契約書第12條之約定，僅係就系爭房屋及土地二買賣契約約定同時存在與消滅之效力而已，至系爭房屋物之瑕疵擔保責任等事項，則並未約定

任何連帶責任，原告不得主張被告曾淑瓊就系爭房屋漏水瑕疵應負不真正連帶債務責任。末有關原告提出晉豪室內裝修設計有限公司（下稱晉豪公司）所出具估價單主張因系爭房屋滲漏水之修復費用共388,452元乙節，系爭房屋既未存有原告所指漏水、滲水之瑕疵，故系爭房屋之地磚污漬應係正常使用之消耗或清潔不當所致，實與被告無關，又系爭房屋地磚之汙漬僅需以拋光石英磚晶化處理即可，無須打除地磚重新施作，且原告未舉證證明有將全室約83M2地磚拆除重新施作之必要，是原告依上開晉豪公司所出具之估價單上記載數量規格均為83M2之地磚打除費用33,200元及拋光石英磚費用140,602元等修繕費用請求減少價金，為無理由。另查由原告所提上開晉豪公司所出具之估價單內容觀之，其中隔間拆除20,700元、垃圾車14,400元、隔間93,150元、門片安裝4,500元、櫃台旁造型置物櫃36,900元、油漆修補14,000元、天花板拆除後修補8,000元、開關插座15,000元及清潔8,000元等修塔項目，與系爭房屋室內地板滲漏水無關，原告自無權請求被告給付此部分之費用等語，資以抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准免予假執行。

三、原告主張其於106年11月28日分別與被告和峻公司、曾淑瓊簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，系爭房屋於107年7月17日點交。原告於107年10月9日通知被告有上述所列滲漏水情形，業據其提出系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約、統一發票、估價單、工程修繕單、住戶意見表、系爭房屋滲漏水照片等件為證（見本院卷第7至59頁、第109至144頁），且為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。

四、原告復主張系爭房屋存有滲漏水之物之瑕疵，被告未能將系爭房屋滲漏水狀況修復，因而請求被告減少系爭房屋價金388,452元等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。則本件應審酌者厥為：（一）系爭房屋滲漏水瑕疵成因為何？（二）

原告依民法第359、179條規定，請求被告和峻公司、曾淑瓊負不真正連帶責任，有無理由？若有，被告應賠償之金額若干？茲分述如下：

（一）系爭房屋滲漏水瑕疵成因為何？

1. 原告稱系爭房屋有大門漏水、衛浴門外底部滲水、門外大理石接縫過大、室內地板與牆內接縫太大、室內全室積水等物之瑕疵，為被告所否認，並以前詞置辯。經查，本院依原告聲請於109年6月15日囑託桃園市土木技師公會就系爭房屋滲漏水之情形、原因、有無修復可能及修復方式、費用等事項進行鑑定，桃園市土木技師公會就系爭房屋有無滲漏水及原因，鑑定結果略以：「十一、鑑定結果：（一）系爭房屋室內有無滲漏水之事實：經現場勘驗，非一般認知之滲漏水情況，地版磁磚間縫隙因1樓多次積水，導致地版磁磚間縫砂漿吸附表水而產生砂漿反應物質滲出，形成類似水漬痕跡，影響磁磚表面美觀（詳附件六）。（二）如有，其滲、漏水之情形為何：形成情形原因為標的物四周均為落地窗（門），水源主要由出入大門（落地門）之門縫及底部（約0.9～1.5公分）流入屋內，風雨時積水更為嚴重，並經水準測量結果顯示，屋內地坪部分高程較門口低，使雨水易流入屋內形成積水。（三）其滲、漏水是否為施工不良或其他原因所導致：經現場勘查測量及原告、龍陵路221號1樓屋主陳述，研判上述瑕疵主要為落地門未充分考量標的物無騎樓，導致雨水易由門縫滲入屋內，且地坪亦未依一般工程施作習慣，門口區之施作高程不高於屋內，致使雨水容易流入屋內。…」等語，有鑑定報告書（下稱系爭鑑定書）1份附卷可參，是依系爭鑑定書所示，系爭房屋地坪因施工時門口區高程高於屋內，導致雨水容易由大門門縫滲入屋內，且因多次滲入積水，造成屋內地板磁磚間縫砂漿吸附表水而產生砂漿反應物質滲出，形成類似水漬痕跡，與原告所稱被告和峻公司進行系爭房屋之施工時，有未盡施工管理，導致系爭房

01 屋有地坪落差、屋外雨水滲入室內等情大致相符。

02 2.至被告辯稱由系爭鑑定書第7-02頁就系爭房屋之高程測量
03 表觀之，系爭房屋固有部分測點之相對高度低於門口之高
04 度，然其中包含「TP3 屋內中間教室外側門口」、「15屋
05 內中間教室內門口」、「16屋內中間教室內」、「17屋內
06 中間教室內」、「18屋內中間教室內」、「TP4 屋內右側
07 教室外側門口」等6處地點之相對高度均高於門口，雨水
08 是否確係因屋內相對高度較低而流入，有待商榷，又依公
09 共工程委員會所發布之施工綱要規範第09341章鋪地磚之
10 規定，並未規定門口區地坪之施作高程應低於屋內地坪，
11 且系爭鑑定書並未以任何儀器測量系爭房屋之地磚是否確
12 有滲漏水或含水之情形等語，惟查，被告聲請傳喚當日鑑
13 定之土木技師即證人梁正裕到庭作證，欲明系爭鑑定書鑑
14 定方法不合理，而證人梁正裕於審理中具結證稱「系爭房
15 屋是因雨水從大門門縫滲入而地板受潮、積水，系爭房屋
16 測點TP3、15、16、17、18跟TP4這6個位置相對高層，
17 有高於門口測點3，…重點是這個門的問題，因為門門縫
18 比較大，門的外面沒有走廊也沒有雨遮，雨水就從門縫流
19 進去房子裡面；測量方式不能保證百分之百準確，只能知
20 道大概一個趨勢，重點是這個門門縫太大，才導致下雨的
21 時候雨會跑進來，本件高程差就差一點點，並不是差很多
22 ，…鑑定當場我們有跟原告方面確認過，當時被告也有提
23 到，門縫部分要貼膠條，這是個有效方法之一」等語（見
24 本院卷第198頁反面、199頁），亦證系爭房屋存在地坪
25 高低差，且因大門門縫過大，致雨水易從門縫滲入屋內一
26 節，又證人梁正裕與兩造均素不相識，無利害關係，且為
27 具證照之專業技師，具備一定專業及知識、經驗，其所述
28 之證言，尚屬可採。另土木技師公會具有一定公信力及知
29 名度，並已透過專業技師人員至現場實際勘驗、檢測漏水
30 原因，況原告具狀聲請鑑定後，本院曾於109年6月10日
31 言詞辯論期日詢問被告對原告聲請送鑑定的單位有無意見

01 ？被告未表示意見，僅陳稱可選由桃園市土木技師公會等
02 語（見本院卷第147頁反面），可認兩造於進行鑑定前均
03 合意由桃園市土木技師公會進行鑑定，自應受其拘束，並
04 承認該公會因此所為系爭鑑定書之效力，不得任意翻異。
05 且若被告仍就桃園市土木技師公會之鑑定方法有疑義，應
06 具體提出其他相關專業鑑定機構、單位之鑑定方法供本院
07 參酌，或說明有無其他專業鑑定手段優於上開公會使用之
08 鑑定方法，而其未能就此舉證以實其說，是此部分所辯，
09 即不可採。從而，綜合交觀系爭鑑定書結果及證人梁正裕
10 之證言，堪認系爭房屋地板滲水之肇因為地坪高低差及門
11 縫過大等之施工瑕疵。

12 （二）原告依民法第359、179條規定，請求被告和峻公司、曾
13 淑瓊負不真正連帶責任，有無理由？若有，被告應賠償之
14 金額為若干？：

- 15 1. 契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結
16 合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照
17 ），其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行
18 為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他
19 具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人
20 之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力
21 或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷
22 之，但設其中一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，
23 則另一個契約亦應同其命運。依系爭房屋買賣契約第24條
24 「契約聯立及附件」第1項約定：「一、本約房屋之土地
25 由買方向曾淑瓊價購，且本契約和買方與曾淑瓊所簽訂之
26 『文華漾預售土地買賣契約書』具有不可分之並存關係，
27 兩件契約互相關連，一方對任何契約違約時，視同兩契約
28 全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部
29 」，及系爭土地買賣契約第12條「相關契約及附件」第1
30 項約定：「本約土地上之房屋由買方另向和峻公司價購，
31 且本契約和買方與和峻公司所簽訂之『文華漾預售房屋買

賣契約書』具有不可分之並存關係，兩件契約互相關連，一方對任一契約違約時，視同兩契約全部違約，對任一契約之解除，效力均及於兩契約全部」等語，有系爭房屋及土地買賣契約各1份在卷可參（見本院卷第20頁反面、第53頁），細繹上開契約內容，兩造均合意系爭房地合約屬聯立契約，有各該「具有不可分之並存關係，兩件契約互相關連」之記載，且亦約定「一方對任一契約違約時，視同兩契約全部違約」，可知兩造於締約時已明確約定上開房屋與土地間應共同履行，且房屋或土地單獨給付，不能達契約之目的，應認系爭房屋及土地買賣契約屬聯立契約。

2. 不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101年度台上字第367號判決意旨參照）。查兩造雖分別簽定系爭房屋及土地買賣契約，該等契約之標的物，分別為房屋及其坐落之基地，然依前述系爭房屋買賣契約第24條第1項、系爭土地買賣契約第12條第1項之約定，此二份契約「具連帶性，應共同履行」、「任何一部分不履約時視同全部違約」，已證該2份契約屬聯立契約，給付目的係屬同一，在使原告同時取得系爭房屋及其基地之所有權。是如有任一契約無法履約時，該2份聯立契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係，是被告和峻公司、曾淑瓊等二人對原告應負系爭房屋、土地買賣契約所約定之全部給付義務，被告2人其中1人之違約，可視為另1被告違約，其等就系爭房屋及土地買賣契約之履行，屬不真正連帶債務責任，不履約之違約責任亦然，是如有違約情事，應各對原告2人負全部賠償責任，惟如其中一人為給付，其餘被告即可免給付義務，故被告二人間應成立不真正連帶債務關係。因此，原告依據前揭約定，請求被告二人各應給付上述已給

01 付予被告二人之款項，但如其中一人為給付，其餘被告即
02 可免給付義務，為有理由。

- 03 3. 買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其
04 解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個
05 月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第365
06 條第1項定有明文。被告另辯稱原告於108年5月17日即
07 發現系爭房屋室內地板漏水之情事，卻遲至108年12月31
08 日即7個月後始提出本件訴訟，已逾民法第365條第1項
09 所規定6個月之除斥期間，是原告不得依民法第359條規
10 定請求減少價金等語。經查，系爭房屋之瑕疵於點交時即
11 已存在，且原告於108年9月30日曾填寫工程修繕單通知
12 報修，此有和峻公司工程修繕單1份在卷可核（見本院卷
13 第90頁），可認在被告未修復前，系爭房屋隨時有滲水之
14 可能，係具有持續性之瑕疵，故被告辯稱請求權已逾期，
15 拒絕給付等語，為無理由。

- 16 4. 按100年3月24日內政部內授中辦地字第1000723995號公
17 告修正（行政院消費者保護委員會第185次委員會議通過
18 （之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項保護期
19 限及範圍規定：「本契約房屋自買方完成交屋日起，或如
20 有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能
21 證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：梁
22 柱、樓梯、擋土牆、雜項工作…等）負責保固十五年，固
23 定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保
24 固一年…」，系爭房屋買賣契約第16條保固期限及範圍亦
25 有規定。又地磚為固定建材及設備，其保固期限雖為1年
26 ，原告於107年10月9日即保固期間內即發現地磚有滲漏
27 水之瑕疵，是被告本應依約負保固責任將系爭建物連續壁
28 修復至不漏水之狀態，原告自得請求被告賠償因修復滲漏
29 水所需之費用。故被告辯稱地磚滲漏水係屬1年保固範圍
30 ，原告提起本件訴訟已逾1年保固期間等語，無從憑採。

- 31 5. 本件原告主張系爭房屋應減少價金388,452元等情，並提

出晉豪室內裝修設計有限公司估價單為證（見本院卷第59頁），觀諸該估價單內容，其修復方法大致是拆除磁磚及隔間後進行修補、拋光磁磚等方式為之，稽以桃園市土木技師公會所列初步損害修復項目，僅須進行拋光地磚及零星修繕，費用為194,000元（見卷附系爭鑑定書第9-1頁），再核證人梁正裕曾於上開期日到庭證述「系爭鑑定書附件九落地門材質是參考隔壁住戶價錢，因為隔壁有發生一樣的情形，同一個建商蓋的，…有問過廠商，拋光修復可以完全修復地板瑕疵，重點不是在以更換地板方式修復，重點是水如果不進來，不需要換掉，拋光方式就可以處理」等語（見本院卷第199頁），而原告亦表示證人梁正裕所說修復方式合理，金額妥當等語，就系爭鑑定書所建議之修復方式無意見。至被告雖辯稱其透過廠商報價，修復金額僅須67,720元等語，並提出廠商報價單1份為憑（見本院卷第182頁），然被告雖是透過合作之廠商進行估價，為其客觀及公信程度不及第三方專業鑑定機關，本院衡量系爭房屋滲水之情況，認為房屋滲漏水之修復，涉及工程專業知識及實務領域、相關專業經驗，且本件鑑定係由桃園市土木技師公會技師至現場實地勘察後，依其專業知識及工程實務經驗據以分析，具有相當之正確性及公信力，其所建議之上開修復方式（見系爭鑑定書附件九初步損害修復概算表）所載修復項目及建議之修復金額194,000元核屬適當，從而，原告得向被告請求減少之價金以194,000元為必要，逾此範圍之請求，則無理由。

6. 綜上，系爭房屋於被告出賣予原告時既有屋內外地坪高低差及大門門縫過大之施工瑕疵存在，則原告依民法第359條規定主張減少價金，及依民法179條規定請求返還溢領價金為有理由。又原告係於同一訴訟程序主張依民法第179、227、359、360條規定之瑕疵擔保責任，以單一聲明，請求法院擇一為有利之判決，應屬訴之客觀選擇合併，本院既認原告得依民法第359、179條規定請求為上

開給付，則原告依第227、360條規定請求部分，即無贅為審究之必要，併此敘明。

五、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查，本件原告之請求係屬給付無確定期限者，而本件起訴狀繕本係均於109年1月21日送達被告，有本院送達證書各1份附卷可證（見本院卷第64、66頁），是以，原告自得請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即109年1月22日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息。

六、綜上所述，原告依民法第359、179條規定，請求被告給付194,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年1月22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敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。並依同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

八、本件事證已臻明確，兩造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。並確定如主文第5項所示之金額。

中 華 民 國 110 年 10 月 13 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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 110 年 10 月 14 日

04 書記官 鄭涵勻