臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

108年度新簡字第377號

原　　告　張雅琳
訴訟代理人　張宏聖
被　　告　騰鴻建設有限公司
代　表　人　徐東銘
訴訟代理人　葉恕宏律師
　　李奇哲律師

上列當事人間請求房屋修繕款事件，本院於民國108年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣柒萬伍仟元，及自民國一百零八年五月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十八，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣柒萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張

（一）原告於民國107年8月28日向被告購入房屋門牌號臺南市○○區○○路○○○巷○號之房屋，並約定系爭房屋如有施工不當，有保固一年。原告於交屋後發現樓梯因施工不當而有磁磚貼合不佳及油漆粉刷施工不當等問題，向被告反映要去修繕，均置之不理，原告只好自行委請工人修繕。嗣原告要求被告給付修繕價款，被告亦置之不理，經原告向臺南市消費爭議調解委員會申請調解，兩造於108年5月3日上午9時40分在臺南市政府消費爭議協談室調解，被告只委派一位沒有授予任何權限的律師出席應付，並同意將原告之要求帶回研議，於108年5月10日前書面回覆原告，但其後便置之不理。原告迫於無奈，提起本件訴訟，要求被告給付樓梯因施工不當有樓梯磁磚貼合不佳及油漆粉刷施工不當之修繕費用，分別為為新臺幣（下同）75,000元及

84,000元，以及修繕後所衍生之清潔費用12,000元及7,000元，並給付原告委請工人修繕時原告之監工費用20,000元、施工期間無法入住之損失30,000元、及對原告要求這段時間所受之身心煎熬賠償50,000元，共計278,000元，並加計自108年4月1日起按法定利率計算遲延利息。

（二）並聲明：

1.被告應給付原告278,000元（起訴狀之聲明誤載為271,000元），及自108年4月1日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以下列陳述答辯：

（一）被告對於原告所提之房屋售後保固卡及臺南市消費爭議調解委員會調解筆錄均不爭執，依房屋售後保固卡第3條第1項約定可知，須因被告施工不當導致需修補事項者，被告方負修護之責，觀諸原告所提證物均無從證明係因被告施工不當所致，故原告請求顯無理由。原告雖稱有支出監工費用20,000元、施工無法入住損失30,000元及身心煎熬50,000元，均未舉證以實其說，亦無可採。被告否認修繕費用估價單之形式真正，原告所提並非收據，難認原告有此支出，亦無從得知是否為修繕系爭房屋，原告顯未盡其舉證責任；被告否認清潔費收據之形式真正，且自清潔費收據亦無從得知清潔內容為何及與系爭房屋之關連性為何，原告顯未盡其舉證責任；原證2施工不良之照片部分，被告否認形式真正，蓋無從得知是否為系爭房屋照片。

（二）並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。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；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；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354條第1項前段、第2項、第359條分別定有明文。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。再按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條定有明文。復按當事人締結之契約一經合法、合意成立，雙方均應受其拘束。又當事人間所訂契約，除與強行法令相反外，其契約中所表示之意思，法院自應依據以為判斷。另按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條亦定有明文。即解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。另以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第366條定有明文。是如兩造間有特約免除或限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務，而出賣人無故意不告知其瑕疵之情形者，其特約當然有效。又民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約

自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院104年度台上字第550號判決同此見解）。

（二）查：

1.原告主張其於107年8月28日向被告購入系爭房屋，被告開立房屋售後保固卡，嗣後原告向臺南市消費爭議調解委員會申請調解，兩造於108年5月3日上午9時40分在臺南市政府消費爭議協談室調解等情，業據其提出系爭房屋之房屋售後保固卡、臺南市消費爭議調解委員會108年調字第044號調解筆錄等件為證（新簡字卷第37-40頁），復為被告所不爭執（新簡字卷第93頁），此部分堪信為真實。

2.系爭房屋之房屋售後保固卡載明保固期間（結構體15年）：自107年8月28日起至122年8月27日；保固期間（防水1年）：自107年8月28日起至108年8月27日；保固期間（固定設備1年）：自107年8月28日起至108年8月27日。並於服務說明第2點至5點載明：「二、建物保固係指正常使用情況下而言，若因天災、人禍及不可抗力所在成之災害，經判斷可歸責於客戶使用不當所造成之損害等情者，不在本保固書之服務範圍內。三、服務條件：㈠保固期限內，由於本公司施工不當導致需修補事項者，由本公司負全部修護之責。㈡保固期限內或以外，因居住後之增建、改建、裝潢、防盜設備施工破損及使用不當等人為因素導致需修補事項者，由客戶負擔費用。四、服務項目：㈠門窗、玻璃、五金門鎖、電氣、給水衛生、排污水系統、防水設施之修繕事項。㈡其他房屋修繕或技術協助事項。五、本卡保固期限：㈠結構體部份（如：樑柱、樓版…等）依建築法規保固15年。㈡防水保固1年。㈢固定設備（如：門窗、粉刷、地磚…）保固1年。」依此，於保固期限內，由於被告施工不當導致需修補事項者，由被告負全部修護之責，業已明文約定，兩造均應受其拘束。

3.原告主張被告應給付系爭房屋樓梯因施工不當有樓梯磁磚

貼合不佳及油漆粉刷施工不當之修繕費用，分別為75,000元及84,000元、修繕後所衍生之清潔費用12,000元及7,000元、原告監工費用20,000元、施工期間無法入住之損失30,000元及原告所受之身心煎熬賠償50,000元，是否有理由，分述如下：

⑴樓梯磁磚貼合不佳之修繕費用75,000元部分：

原告主張樓梯磁磚貼合不佳，係被告施工不當，並提出估價單、照片為證（新簡字卷第19、27頁）。復經證人陳志宏到庭具結證稱：「（問：你是否認識在庭的原告及代理人？）認識。我原本認識被告建設公司的徐先生，徐先生有叫我去做原告家的灌漿及磁磚灌漿，是樓梯部分。」、「（問：你去過原告家幾次？）施工總共有三次，前二次是被告建設公司徐先生要求我去的，最後一次是原告要求我去的。」、「（問：為何第三次原告會再請你去做？）因為前二次徐先生要我們去做，原告認為避重就輕，所以原告私下再請我去做第三次。」、「（問：一開始被告公司請你去做，主要的問題為何？）是磁磚的貼合問題要灌漿。第二次也是一樣的問題。」、「（問：第三次原告找你去的時候，還是一樣磁磚貼合問題嗎？）是。第三次去之前我有跟徐先生說原告要請我去做灌漿，然後徐先生說好，我們就過去做了。」、「（問：你第三次到現場時，是否認為前二次的灌漿有尚未處理完成或完善的地方嗎?）因為前二次是徐先生指定我做，當然其他的地方還是有的話，屋主的心態覺得還是有，實際上也確實還是有需要灌漿的地方。」、「（問：《提示108年2月1日估價單》這是否為原告找你這次工程的估價單？）是。這次的工程款是75000元。」、「（問：有包含到工資嗎？）有包含工資及材料。」、「（問：你還記得這是他們幾樓的磁磚嗎？）三支樓梯都有。」、「（問：磁磚有發生沒有貼合好的狀況通常如何造成？）我沒有在場我不知道。」、「

（問：磁磚沒有貼合好，就你以前的經驗，是屬於施工發生的狀況還是施工後因其他因素而產生的？）大部分是施工中產生的，因為泥漿砂在鋪的時候沒有弄好造成。」等語（新簡字卷第119-122頁），是證人陳志宏業已證實原告所提出之108年2月1日估價單為真正，且原告確實已支付75,000元；由其證述亦可知，系爭房屋之樓梯磁磚確實有貼合之問題，因此須以灌漿方式修繕，而此類問題通常係在施工過程造成，足認係屬被告施工不當而需修繕者。再者，估價單之日期為108年2月1日，尚在前開房屋售後保固卡所載之保固期間內，故原告請求被告給付樓梯磁磚貼合不佳之修繕費用75,000元，核屬有據，應予准許。

⑵油漆粉刷施工不當之修繕費用84,000元部分：

原告主張被告施工不當致油漆需粉刷之修繕費用為84,000元，並提出鴻昌油漆工程行估價單、照片為證（新簡字卷第23、25-35頁），另聲請證人龍榮輝到庭具結證稱：「（問：你有無曾經到善化光復路764巷6號做過油漆工程？）有，好幾個月前的事。」、「（問：為何會去那裡做油漆工程？）是原告叫我去的。」、「（問：油漆工程是從無到有，還是修補？）本來就有油漆，但是我整間再重新油漆過。」、「（問：你是否知道為何要重新油漆？）牆壁有龜裂跟凹洞。」、「（問：有多少處這樣的現象？）不記得了，但每層樓都有。那是三層樓的建築。」、「（問：你是否知道這些龜裂及凹洞是如何產生的？）這個我就不曉得。」、「（問：《提示鴻昌油漆工程行估價單》這是你因為原告這次找你油漆所開的估價單嗎？）對。」、「（問：這個油漆工程做了幾天？）十幾天。」、「（問：19估價單顯示84000元，裡面有包含工資嗎？）工資加材料。工資要6萬多，沒有精確的數字，包含我共三個師傅。」、「（問：《提示原告提出的現場照片》你有無辦法分辨這是否是

你到的現場？）這是原告做的標示，我到現場要油漆之前就把他撕下來，這是原告家沒錯。」等語（新簡字卷第116-119頁）。是證人龍榮輝業已證實原告所提出之鴻昌油漆工程行估價單為真正，且原告確實已支付84,000元，惟上開證述無從判斷牆壁龜裂及凹洞之原因為何，無從證明該牆壁龜裂凹洞是被告施工所致。而油漆之龜裂、凹洞原因甚多，參以臺灣地處環太平洋地震帶，且屬熱帶、亞熱帶季風氣候，年平均相對濕度達70%至80%，油漆之變化亦可能牽涉此類原因，一言難斷。因此，原告提舉上證，尚難憑之而認定系爭房屋之油漆粉刷係因被告施工不當所致。從而，原告引用系爭房屋售後保固卡之服務條件，請求被告給付油漆粉刷施工不當之修繕費用84,000元，舉證尚有不足，應予駁回。

⑶清潔費用12,000元、7,000元部分：

原告主張被告施工不當致修繕後所衍生之清潔費用為12,000元及7,000元，並提出免用統一發票收據兩紙為證（新簡字卷第21頁）。惟被告爭執上開收據之形式上真正，自應由原告就此負舉證之責（民事訴訟法第357條參照）。原告並未就此提出證據以實之，且上開免用統一發票收據均僅記載清潔費，與本件紛爭是否有關連性？是否為修繕後所衍生之清潔費用？均尚有疑。從而，原告之舉證既有未足，其請求此部分費用，難謂有理，不應准許。

⑷原告監工費用20,000元及施工期間無法入住之損失30,000元部分：

原告主張上開費用，依首揭規定及說明，應先負舉證之責，以證實自己主張之事實為真實，惟原告未就監工之事實及無法入住之損失提出證據以供參酌，是其此部分請求，不應准許。

⑸原告所受之身心煎熬賠償50,000元部分：

按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，

債權人雖得依民法第227條之1之規定，準用同法第192條至第195條及第197條之規定，請求債務人賠償非財產上之損害，然依同法第195條之規定，須債務人侵害債權人之人格權或人格法益且情節重大者，始足當之。原告雖主張系爭房屋因被告施工不當而有磁磚貼合不佳等情，然被告之施工不當，所涉及者為原告之財產權，且原告就因系爭房屋施工不當情事影響其身心健康乙節，並未提出任何證據以資證明。系爭房屋雖因樓梯修繕情形，使原告之居住品質受有一定之影響，然此非等同於原告之人格權或人格法益有何受侵害且情節重大之情形。是原告此部份之請求，與民法第227條之1得請求精神慰撫金之要件難認相符。從而，原告主張因系爭房屋之修繕，導致其身心受有相當痛苦，請求被告賠償50,000元，即無依據，難以准許。

（三）按給付無確定期限者，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，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，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；但約定利率較高者，仍從其約定利率；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，亦為同法第233條第1項及第203條所明定。原告雖主張被告應自108年4月1日起按法定利率計算遲延利息，惟依照原告提出之臺南市消費爭議調解委員會108年調字第044號調解筆錄所載，被告應於108年5月10日前書面回覆原告，被告對此不爭執，是應以此認定原告請求被告給付之期限，準此，則原告請求被告自108年5月10日翌日即108年5月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，自為法之所許。逾此部分，核屬無據。

（四）綜上所述，原告依系爭房屋售後保固卡之法律關係，請求

被告給付75,000元及自108年5月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，應予駁回。

四、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第79條定有明文。本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，本案審酌兩造之勝敗情形，判決訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

五、本件原告勝訴部分，係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告部分敗訴之判決及所命給付之金額未逾500,000元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款、第5款之規定，應依職權宣告假執行。本院並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　13　　日

臺灣臺南地方法院新市簡易庭

法　官　盧亨龍

以上正本證明與原本無異。

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　　108　　年　　12　　月　　13　　日

書記官　蘇豐展