

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度中簡字第3118號

原告 林烜弘
訴訟代理人 林添安
被告 翔鑫建設股份有限公司
法定代理人 洪綠照
訴訟代理人 陳冠宏
黃臻筑

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國108年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

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255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原係聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）129,026元，及自起訴狀送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」；嗣於訴狀繕本送達被告後，具狀變更聲明為：「被告應給付原告134,426元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第79至81頁）；復於本院民國107年12月12日言詞辯論期日以言詞變更聲明為：「被告應給付原告134,426元，及其中129,026元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，另5,400元自民事準備及追加訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第77頁），核屬不變更訴訟標的而擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，自屬適法，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於102年間向被告公司預購門牌號碼台

中市○○路○段○○○號6樓之9房屋（下稱系爭房屋），於103年5月間交屋之後至今未有人入住，原告於107年2月間將系爭房屋委託永慶房屋仲介公司銷售，該公司銷售人員於107年5月12日帶人看屋時卻發現屋內淹水，遂急請社區管理人員將自來水錶關閉，並請社區水電維修公司國霖機電公司派員查看，經該水電技術人員查看後發現廚房水槽下方有一個預留出水口之閥門（即valve又稱「凡爾」，下稱系爭凡爾）因螺牙斷裂而爆管，以致自來水從水管內沖出，將系爭凡爾沖離原位，並溢流至整間房屋，致系爭房屋原有之木地板因淹水而毀損，牆面上也留有淹水的痕跡，廚具及洗衣機亦因淹水而損壞。經該水電技術人員進一步查看後認定，淹水原因並非因系爭凡爾之開或關的功能失效，而係系爭凡爾之管部螺牙斷裂所致，甚至還有部分螺牙斷裂後殘留在牆壁水管內，亦即被告於施工時，只將系爭凡爾兩圈螺牙鎖入水管內，並非如正常鎖入水管內約有8至12圈螺牙，因凡爾鎖入水管內之螺牙太少，在承受水管內水壓一段時間後即崩潰斷裂，而系爭凡爾管部因有蓋子覆蓋，亦無漏水跡象，故平時無法查知瑕疵，足見根本原因係系爭凡爾品質不良及施工不當所致。而預留出水口上面所鎖入之凡爾係以外螺牙鎖入出水口之水管內螺牙，按理凡爾之螺牙即便使用20年都不會斷裂，除非凡爾品質有瑕疵或施工不當，導致一段時間後不堪承受水壓而斷裂，既被告公司裝設施工不良之系爭凡爾，致系爭房屋淹水，不但毀損屋內財物，且干擾使用人之生活起居，無以達到供人居住之目的，是系爭房屋所發生之上開瑕疵之情形，自屬不能有其通常效用。又系爭凡爾屬於系爭房屋買賣契約書第15條所約定保固15年之結構部分，是以原告自得依民法第226條、第227條及第354條、第360條規定，請求被告賠償原告如附表編號1至7、9至12所示之費用129,026元。另如附表編號8所示浴室淋浴玻璃更換項目，因玻璃密封條未密合，故於被告交屋時在交屋驗收單所列明屬應更換項目，但經原告催促，被告仍未施作，此亦

屬施工瑕疵，原告亦得依民法第227條類推給付不能之規定，請求被告賠償該瑕疵即玻璃更換費用5,400元。為此，爰依民法第226條、第227條及第354條、第360條規定，請求被告賠償上開損害共計134,426元等語。並聲明：(一)被告應給付原告134,426元，及其中129,026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，另5,400元自民事準備及追加訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋驗收日為103年4月4日，103年至今已逾4年，已經過保固期間，而被告於107年5月17日現勘系爭房屋受損情況，發現廚具下櫃內部有一支預留給水之凡爾斷裂，導致給水噴出，廚具、木地板及牆面受潮損壞，被告當時即告知原告，103年間即已交屋，而系爭閥門屬五金器具，已過一年保固期，被告僅能介紹廠商前來修復。又被告於107年5月17日後有前往與系爭房屋同建案之其他房屋查看並拍照，確認該建案之廚具均係同規格標準配備，被告就該預留給水孔並未安裝凡爾，而係安裝塑膠硬管管塞，故系爭房屋之凡爾並非被告標配之物品；再該預留給水孔係欲供日後住戶安裝逆滲透給水使用，若住戶無安裝逆滲透之需求，即不需要拔除該塑膠硬管管塞，亦即管塞在無人為破壞或拆除之情況下，水是不會從該預留水孔噴出，故被告懷疑系爭房屋是在交屋後始安裝凡爾，且交屋已逾4年，原告有無入住，被告完全不知，原告又請房仲在帶看房屋，故過程如何，被告實無從知悉。另關於附表編號8所示浴室淋浴玻璃更換部分，原告並未催告修繕，且系爭房屋交屋已逾4年等語，資為抗辯。

三、得心證之理由：

(一)兩造於101年6月2日簽訂房屋預定買賣契約書，約定由原告以2,411,000元向原告預定買受系爭房屋及編號60號機械停車位，嗣系爭房屋於103年4月4日驗收，並於同年5月間交屋，而107年5月12日原告委任之房屋仲介人員帶看房

01 屋時，發現系爭房屋屋內淹水，經機電人員查看後發現係系
02 爭房屋廚房水槽下方一預留給水孔之凡爾斷裂，致給水噴出
03 ，造成系爭房屋廚具、木地板及牆面受潮損壞等情，有原告
04 提出之房屋預定買賣契約書、系爭房屋現場照片、承攬估價
05 單及房屋驗收單（見本院卷第27至48頁、第82至83頁、第87
06 至95頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第65頁反面），是
07 此部分事實，自堪憑認。

08 (二)原告主張系爭凡爾螺牙斷裂而爆管，係因被告裝設之凡爾品
09 質瑕疵或施工不當所造成，被告應負物之瑕疵擔保責任及不
10 完全給付損害賠償責任，賠償原告如附表編號1至7、9至
11 12所示物品之損害，共計129,026元云云，則為被告所否認
12 ，抗辯：系爭凡爾並非被告公司標準配備，被告公司僅於預
13 留給水孔安裝一塑膠硬管管塞，以供日後住戶安裝逆滲透給
14 水使用，並未安裝凡爾等語。經查：

15 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張
17 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
18 實自己主張之事實為真實，則被告就抗辯事實即令不能舉證
19 ，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院
20 17年上字第917號判例意旨參照）。原告主張系爭凡爾為被
21 告公司交屋時即已安裝等語，既為被告所否認，則依前揭說
22 明，自應由原告就此有利於己之事實負舉證證明之責。

23 2.原告主張系爭凡爾為被告於交屋時即已安裝云云，固據其提
24 出系爭房屋預定買賣契約書及系爭凡爾照片、系爭房屋現場
25 照片等件為證，惟查，系爭預留給水孔係欲供日後住戶安裝
26 逆滲透飲水過濾器使用等情，業據被告陳明在卷；而觀諸兩
27 造所提出之系爭凡爾及系爭房屋現場照片（見本院卷第29頁
28 、第71頁）可知，系爭凡爾確應屬逆滲透飲水過濾器使用之
29 凡爾；佐以系爭房屋同建案其他戶之該預留給水孔確未安裝
30 有逆滲透飲水過濾器之凡爾，而僅係安裝一塑膠硬管管塞，
31 亦有被告提出之同建案其他戶屋內照片附卷可稽（見本院卷

第72至75頁)；且原告提供之系爭房屋預定買賣契約書(見本院卷第87至94頁)，亦未有被告就系爭房屋之配備，係包含逆滲透飲水過濾器之安裝之記載，則原告主張系爭凡爾乃係為被告交屋時即已安裝云云，尚難採信。此外，原告復未能提出其他證據舉證以證明系爭房屋確係被告於交屋時即已安裝，是原告上開主張，自非可採。

3. 承前所述，本件原告所舉證據既不足證明系爭凡爾為被告所安裝，則原告主張系爭凡爾螺牙斷裂而爆管，係因被告裝設之凡爾品質瑕疵或施工不當所造成，被告應負物之瑕疵擔保責任及不完全給付損害賠償責任，而依民法第226條、第227條及第354條、第360條規定，請求被告賠償原告如附表編號1至7、9至12所示之費用129,026元，即屬無據，不應准許。

(二)另原告主張如附表編號8所示浴室淋浴玻璃更換項目，因玻璃密封條未密合，故於被告交屋時在交屋驗收單所列明屬應更換項目，但經原告催促，被告仍未施作，此亦屬施工瑕疵，原告亦得依民法第227條類推給付不能之規定，請求被告賠償該瑕疵即玻璃更換費用5,400元等語，亦為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，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227條、第229條、第359條分別定有

01 明文。又物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任
02 其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。因物之瑕疵
03 而解除契約，與因不完全給付而解除契約，兩者有別。前者
04 無須可歸責於出賣人之事由，買受人即得依民法第359條規
05 定解除契約；後者則須有可歸責於出賣人之事由始可解除契
06 約，且買受人主張出賣人應負不完全給付之責任時，如其不
07 完全給付可能補正者，惟於買受人定期催告補正而不補正時
08 始得依民法第254條之規定解除契約，不能補正者，則可
09 不經催告而解除契約；前者應受民法第365條除斥期間之限
10 制，後者則無民法第365條規定之適用；前者倘依其情形解
11 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，後者則無此
12 規定之適用。

13 2.原告主張如附表編號8所示浴室淋浴玻璃更換項目，因玻璃
14 密封條未密合，故於被告交屋時在交屋驗收單所列明屬應更
15 換項目等語，業據其提出交屋驗收單為證（見本院卷第83頁
16 ），並為被告所不爭執，是原告此部分主張，自堪信為真實
17 。則被告交屋時系爭浴室淋浴玻璃既因玻璃密封條未密合，
18 而經被告於交屋驗收單修繕項列明應予更換，核屬瑕疵給付
19 ，是原告主張被告就該浴室淋浴玻璃部分為不完全給付，自
20 屬有據。

21 3.第按債權人主張債務人不完全給付，而欲依給付遲延或給付
22 不能之規定行使其權利時，則應視其瑕疵能否補正而定，亦
23 即若瑕疵不能補正者，則債權人即得依給付不能之規定請求
24 損害賠償。惟若瑕疵係能補正者，則應類推適用給付遲延之
25 相關規定決之。另不完全給付得補正者，得按給付遲延之相
26 關規定請求損害賠償責任，必該不完全給付要屬可歸責於債
27 務人之事由所致，且債權人需先催告債務人補正而債務人拒
28 絕補正時，始得據以請求損害賠償。而本件被告所交付之系
29 爭浴室淋浴玻璃雖存有瑕疵，惟該瑕疵衡情尚非不能補正，
30 則依上揭說明，原告自應先定期命被告補正。原告雖主張其
31 已多次催告被告更換浴室淋浴玻璃云云，惟為被告所否認，

並陳稱原告未催告修繕等語，而原告迄未提出已定期催告被
上訴人補正更換浴室淋浴玻璃而被告拒不補正之證明，自亦
難逕依民法第227條第1項不完全給付之規定，主張被告應
負擔損害賠償之責。從而，原告主張依民法第227條依給付
不能之規定，請求被告賠償該瑕疵即如附表編號8所示玻璃
更換費用5,400元，亦屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告主張依民法第226條、第227條及第354條
、第360條規定，請求被告給付134,426元，及其中129,02
6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，另5,400元自民事準備及追加訴之聲明狀送達翌日起
至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回
。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併
予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
不生影響，不再一一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 2 月 20 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 劉惠娟

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 108 年 2 月 20 日
書記官 吳欣叡

附表：

編號	項目	金額
----	----	----

(續 上 頁)

1	水槽櫃三角凡而打牆換管	2,070元
2	全室牆面油漆	12,600元
3	木地板＋冰箱電器櫃、水槽櫃拆除	13,680元
4	主臥平鋪超耐磨木地板	14,175元
5	次臥平鋪超耐磨木地板	14,175元
6	水槽櫃組	8,280元
7	冰箱電器櫃組	9,450元
8	主臥浴室乾濕分離門片調整、改固定玻璃位置	5,400元
9	公共空間地板保護	5,000元
10	垃圾清運	3,500元
11	溢流之自來水費	6,874元
12	洗衣機換新	35,500元

01 (續上頁)

02
03 合計：134,426 元

04
05 備註：編號1至7、9至12所示費用總額

06 129,026元

07 計算式：〔 (2,070 + 12,600 +
08 13,680 + 14,175 + 14,175 + 8,280 +
09 9,450) × (1 + 營業稅 5 %) 〕 +
10 5,000 + 3,500 + 6,874 + 35,500 =
11 129,026 (小數點以下4捨5入)
12