臺灣臺中地方法院民事判決

108年度中簡第2958號

原　　告　劉瑋修
訴訟代理人　洪家駿律師
複 代理 人　黃馨寧律師
　　楊承頤律師
被　　告　鄉林建設事業股份有限公司
法定代理人　賴正鎰
訴訟代理人　曹逢哲
　　林栢仙

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆拾肆萬參仟捌佰參拾陸元，及自民國一〇八年六月十三日起至清償日止，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。但被告如以新臺幣肆拾肆萬參仟捌佰參拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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。本件原告起訴聲明第一項原為：「被告應給付原告新臺幣（下同）443,836元，及自民國108年7月29日起至清償日止，按年息5%計算」；迭經變更聲明，嗣於110年4月7日言詞辯論期日復以言詞變更訴之聲明為：「被告應給付原告443,836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453頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，先予敘明。

貳、兩造爭執要旨：

一、原告主張：原告於104 年2 月17日向被告購買位在鄉林皇居社區大樓（下稱系爭社區）之門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○○○ 號3 樓之1 房屋（下稱系爭房屋），被告並擔保系爭房屋無滲漏水及龜裂傾斜之情形。原告因信賴被告所為之保證，乃依約給付價金共33,000,000元予被告，並辦妥所有權移轉登記。詎位在同棟大樓4 樓之3 房屋（下稱4 樓之3 房屋）於107 年11月27日裝修過程中，因被告就給水、排水系統設計或施工不當，竟於試水壓時發生爆管情形，導致位在樓下之系爭房屋天花板、系統廚具出現滲漏水，原告曾於事發當天通知被告，被告亦於隔日即107 年11月28日指派機電主任與客服人員前往會勘。而上開天花板、系統廚具滲漏水之修復費用共計443,836 元。為此，爰依民法第227 條第2 項或第184 條第1 項規定，擇一請求被告對原告負損害賠償責任，並聲明：被告應給付原告443,836 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。

二、被告則以：系爭社區共有448 戶，被告所採用之給水、排水系統之設計及建材品質均屬相同，施工裝設程序亦無差異，系爭社區自100 年3 月30日開始交屋，至105 年6 月間全數448 戶交屋完竣為止，未曾聽聞有任何承購戶發生所謂試水壓爆管之情形。又4 樓之3 房屋自103 年4 月11日交屋後，至107 年11月27日止，已逾4 年7 個月，其給水、排水系統未曾發生任何問題，縱4 樓之3 房屋於試水壓時發生爆管，導致系爭房屋之天花板、系統廚具滲漏水而受有損害之情屬實，4 樓之3 房屋於107 年11月27日究係以何種方法、何種器械、以如何之壓力測試水管？該所謂存有瑕疵而爆管之水管，是否確屬原告所買受房屋之範圍？被告建造系爭房屋時，就給水、排水系統之設計施工究竟有何不當？原告迄未提出任何證據證明等語資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、得心證之理由：

一、原告主張其於104 年2 月17日向被告購買位在系爭社區之系爭房屋，並已依約給付價金共33,000,000元予被告，被告亦已辦妥所有權移轉登記。嗣系爭社區4 樓之3 房屋於107 年11月27日進行裝修工程，於試水壓時發生爆管情形，導致位在樓下之系爭房屋天花板、系統廚具出現滲漏水，原告曾於事發當天通知被告，被告亦於隔日即107 年11月28日指派機電主任與客服人員前往會勘等情，業據原告提出土地及建物所有權狀、現場照片為證，且為被告所不爭執，堪信原告所陳上情為真正，本院即採為判決之基礎。

二、上開原告主張發生爆管情形之給水、排水系統係位在系爭房屋與4 樓之3 房屋間之樓地板內，屬系爭房屋與4 樓之3 房屋所有權人之專有部分，依公寓大廈管理條例第12條之規定，該樓地板內之管線維修費用原則上由樓地板上下方之區分所有權人共同負擔，可知原告與4 樓之3 房屋之區分所有權人對上開發生爆管情形之給水、排水系統均負有維護之責任，而該給水、排水系統係由被告設計施作，連同系爭房屋一併出售給原告，此觀諸兩造所簽訂之毛胚房施作標準第7 點：「給水幹管配置至原設計浴室及廚房位置之上方，其餘由甲方（即原告）自行施作」亦明（見本院卷第155 頁），被告既為該給水、排水系統之出賣人，依兩造間之買賣契約，自負有交付合乎債之本旨之給水、排水系統給原告之義務。

三、被告雖否認上開給水、排水系統有設計及施作不當之情形。而本件經本院依原告之聲請囑託臺灣省結構工程技師公會中部辦事處鑑定系爭房屋之滲漏水發生點位在何處及滲漏水之發生原因為何，因此鑑定事項須拆除管路位置之裝潢，有該處109 年11月2 日（109 ）省結技（11）雄中宗字第863 號函存卷足參（見本院卷第323 頁），本院考量系爭房屋及4 樓之3 房屋靠近廚房管路位置均已完成裝潢

，如未完成鑑定而拆除裝潢，對該兩棟房屋之所有權人影響甚鉅，拆除裝潢及回復原狀所需費用不貲，且經原告詢問4樓之3房屋所有權人是否願意配合鑑定，4樓之3房屋所有權人已明確表示不同意（見本院卷第343頁），認為本件如強行鑑定並不符合比例原則，遂未繼續囑託鑑定。

四、惟前開託臺灣省結構工程技師公會中部辦事處函文表示：因發生漏水疑慮之預埋管路已截斷不再使用，另改接一明管作供水管路，該可疑產生漏水之管路已改接，現勘時系爭房屋天花板已無漏水問題等語。復依原告所提系爭社區機電主任余文達解釋系爭房屋為何發生漏水之錄音譯文稱：「…我現在指的位置正好就是妳廚房上方的相對位置…這邊有一支熱水管跟冷水管…隔壁旁邊是浴室…原本是個降板區…它從那邊試水，然後連結到這兩根…一開始壓力建不起來，因為它是連結的，後來他為了一根一根的查，他把這兩根剪斷、封置、隔離之後，它壓力就起來了，所以說它的漏水點一定是這兩支，這兩支正好在妳的正上方，這個漏水點的正上方，所以確定這兩根內部預埋在你的水泥裡面的水管是當初有問題的，這個部分是鄉林留的，不是新配的」等語（見本院卷第233頁）；余文達於本院至現場履勘時復證稱：「當初鄉林交付的部分，只有在樓地板內預埋管路。但是管路沒有走水，要等到住戶裝潢時，與外面水管的水管相接才能知道是否會漏水，接管之後要經過水壓測試，測試的壓力是10公斤，維持2小時，測試之後要通知我確認沒有問題後，才可以把水管埋起來，這部分在施工管理辦法有規定。後來4樓住戶就樓地板內疑似漏水的管子就沒有再使用，而是另外接明管，之後就沒有再發生漏水」（見本院卷第301至302頁）；參以系爭社區裝潢管理辦法第5條第3項第3款：「降板及廚房之給水施作完成，須試水持壓，10KG/㎠，持壓2小時」、「施工期間，尤以降板區封板前，須由管理服務中心機

電人員檢查是否依規定施作不得拒絕，如未依規定施作者管理服務中心得強制另其更改至符合規定」（見本院卷第372頁）。足知4樓之3房屋水管接管後，於107年11月27日依系爭社區裝潢管理辦法試水壓時，曾出現壓力不足之情形，後將被告埋設在系爭房屋廚房上方之兩根水管封置後，水壓即回復正常，4樓之3房屋乃另改接明管，不再使用被告埋設在系爭房屋廚房上面之兩根水管，系爭房屋天花板至今不曾再發生漏水。此應可推論被告埋設在系爭房屋廚房上方之兩根水管於4樓之3房屋試水壓時應有破損，才會導致管內之水向外溢漏，管內水壓因此不足，溢漏之水並向下流至系爭房屋廚房天花板及廚具，此並有現場照片及施工圖在卷可佐（見本院卷第193至229、311、313、459至461頁）。故系爭房屋廚房上方兩根水管於試水壓時發生破損係具有瑕疵，被告將有瑕疵之系爭房屋出售予原告並不合乎債之本旨。

五、被告雖辯稱4樓之3房屋自103年4月11日交屋後至107年11月27日止，已逾4年7個月，其給水、排水系統未曾發生任何問題，且懷疑4樓之3房屋係以不當方式試水壓云云。然被告所交付之4樓之3房屋為毛胚屋，交屋時尚無法測試給水、排水系統有無漏水，而是必須等到房屋裝潢接管後才能測試給水、排水系統之運作情形，已如前述，自不得以4樓之3房屋交屋後迄至107年11月27日測試前未曾發生給水、排水系統問題，遽認被告埋設在系爭房屋廚房上方之兩根水管自始係完整無缺失。又4樓之3房屋如係以不當方式試水壓，何以僅被告埋設在系爭房屋廚房上方之兩根水管出現破損，當該兩根水管被封置不再使用後，水壓即回復正常？可見該兩根水管出現破損並非4樓之3房屋試水壓不當所致，被告此部分所辯亦難認有據。

六、按最高法院七十七年四月十九日七十七年度第七次民事庭會決議：「出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任

之瑕疵，而其瑕疵係其契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任」。次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，民法第227條定有明文。又不完全給付如為加害給付，雖可依侵權行為之規定請求損害賠償，但被害人應就加害人之過失行為負舉證責任，保護尚嫌不周，且學者間亦有持不同之見解，為使被害人之權益受更周全之保障，並杜疑義，爰於本條增訂第二項（民法第277條第2項立法理由參照）。承前所述，本件被告出售予原告之系爭房屋廚房上方兩根水管係具有瑕疵，4樓之3房屋於試水壓時水管破裂，管路內之水往下溢漏至系爭房屋之廚房天花板及廚具，致系爭房屋廚房天花板及包括排油煙機、微波爐、瓦斯爐、烤箱、櫃子在內之廚具受損，被告對此並不爭執（見本院卷第484頁），而修復廚具所需費用為428,836元、修復天花板所需費用為15,000元，總計修復費用為443,836元，此亦有現場照片、義世代國際名廚報價單、閱築室內設計室內裝修工程估價單在卷可憑（見本院卷第29、31、195至225、460、461、473至480頁），此均為被告之債務不履行所生之瑕疵結果損害，被告復未能舉證證明其無過失，揆諸上開規定，被告自應就原告所受損害負賠償之責。

七、從而，原告依民法第227條第2項規定，請求被告給付原告443,836元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年6月13日（見本院卷第43頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許。又本院既依民法第227條第2項規定為有利於原告之判決，原告提起本件訴訟之目的已達，其另依民法第184條第1項規定為本件請求及聲請本院再送臺中市土木技師公會鑑定部分，本

院認為均無再予審酌及調查之必要，併此說明。

八、本件係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核於法尚無不合，爰酌定相當擔保金額併予准許。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　3　　日

臺中簡易庭　　法　官　林筱涵

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，應於判決送達後二十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　　110　　年　　6　　月　　3　　日

書記官　張峻偉