臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

108年度南簡字第281號

原　　告　陳璟星

被　　告　台灣先進土地開發股份有限公司

法定代理人　黃筱婷

訴訟代理人　林佳毅

上列當事人間請求修繕房屋漏水等事件，本院於民國108年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹萬玖仟元，及自民國108年6月13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。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔百分之四十九即新臺幣肆佰玖拾元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第2款定有明文。原告原依據兩造間所簽訂之買賣契約，請求被告應將其所有門牌號碼臺南市○○區○○街○○○巷○○弄○○號房屋（下稱系爭房屋）之滲漏水處予以修復，於民國108年6月3日變更聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）39,000元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第83頁）。核其所據以主張之原因事實，均係源自系爭房屋之買賣契約而來，依前開法文所示，應予准許，先為敘明。

二、原告主張：伊於103年11月7日與被告簽約買受系爭房屋，被告於104年5月16日交屋，並出具售後服務保固卡，約定於保固期間內，如因房屋漏水，導致伊裝潢、家具、電器用品毀損者，被告應負修繕賠償責任。詎料系爭房屋有許多滲漏水之狀況，經數次通知被告處理後，迄今尚有乙處滲漏水處仍

未改善，屢經聯絡促請被告履行義務，均未獲回應。爰依民法第360條、第227條之1、第195條第1項規定，請求被告給付漏水之損害賠償19,000元及精神慰撫金20,000元。並聲明：被告應給付原告39,000元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告則以：伊未拒絕修繕，本件係原告未將此次漏水須修繕之事宜通知伊，因此否認有修繕費用19,000元及精神慰撫金20,000元之需要等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

原告主張兩造就系爭房屋於103年11月7日簽訂買賣契約書，104年5月16日交屋，被告並提供售後服務保固卡提供防水保固四年，約定保固期間內非天災因素同一處再發生滲漏水情事者，該處得再延長一年之防水保固。系爭房屋交屋後，天花板、牆面有多處滲漏水，經被告處理後，目前尚有一處未改善等情，業據其提出房屋買賣契約書、售後服務保固卡、系爭房屋建物所有權狀、照片等件為證（本院卷第17-25、61-71頁），復為被告所不爭執，此部分堪信為真實。

原告另主張105年10月中旬後，被告原所指派之服務人員突然失聯，屢經聯絡促請被告履行義務，均未獲回應等語，則為被告所否認，並辯稱是原告未將此次漏水須修繕房屋之事宜通知被告云云。惟查，原告曾以社區管委會暨主任委員名義，於106年7月22日寄發存證信函予被告促其履行義務，以及透過臺南市政府消費者保護官於107年2月22日召開調解，被告亦未到場等情，業據原告提出臺南海佃郵局106年7月22日第48號存證信函、臺南市消費爭議委員會調解筆錄為證（本院卷第27-31頁）。經審酌原告提出之存證信函及調解筆錄，其通知被告之地址均為「臺南市○區○○街○○○號」，該地址與被告所提書狀記載之地址相同，且被告亦自陳已收受原告寄送至「臺南市○區○○街○○○號」之108年6月3日民事訴之變更追加狀繕本（本院卷第97頁）。因此，被告抗辯原告未將此次漏水須修繕房屋之事通知被告云云，自非可採

。

至原告請求被告給付漏水之損害賠償19,000元及精神慰撫金20,000元部分，經查：

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；買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第354條第1項前段、第2項、第356條第1項、第3項、第360條前段及第365條分別定有明文。又按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵。其以公寓大廈之部分為買賣標的者，其缺點不問存在於專有部分或共用部分，倘其應具備之價值、效用或品質因而不具備者均難謂無瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號可資參照）。

系爭房屋於交屋後存有漏水瑕疵，已如前述，又售後服務保固卡第2點第2項記載：「自交屋日起，防水保固四年。於保固期間內，非天災因素（如：地震）如同一處再發生滲漏水情事者，該處得再延長一年之防水保固。於保固期間內，因房屋漏水，導致住戶裝潢、家具、電器用品毀損者，本公司應負責修繕賠償責任。」等語，足見被告應有

保證系爭房屋具有未滲漏水之品質；惟系爭房屋目前既尚有如原告所提照片上顯示之漏水瑕疵，則被告交付系爭房屋時，顯未具備其所保證之品質，因此，原告依前揭民法第354條第2項、第360條規定，主張被告應負物之瑕疵擔保責任，並請求被告負損害賠償責任，即屬有據。

關於系爭房屋修繕所需之費用，業據原告提出耐雨企業有限公司估價單為證（本院卷第33頁）。經審酌該估價單預估系爭房屋修繕費用約為19,000元，核與一般市價尚屬相當，原告依此金額請求，應認合理。是原告請求被告給付19,000元修繕費用，為有理由，應予准許。

又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為漏水，導致居家環境潮溼，進而造成壁癌，損及房屋裝潢暨冷氣管線，影響其居住品質，每逢颱風或豪大雨就會擔心滲漏範圍擴大等情；然本件被告未依保證品質提供不具漏水瑕疵之買賣之物，所侵害者為原告之財產權，且原告就因系爭房屋漏水情事影響其身心健康乙節，並未提出任何證據以資證明。系爭房屋雖因滲漏水及壁癌情形，會使原告之居住品質受有一定之影響，然尚未足徵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，核與民法第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漏水瑕疵，導致其身心受有相當痛苦，請求被告賠償精神慰撫金20,000元云云，即無理由。

五、綜上所述，原告依據民法第360條之規定，請求被告給付19,000元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達被告翌日即108年6月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此金額之請求，則屬無據，應予駁回

。

六、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所定訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　18　　日

臺南簡易庭　法　官　張家瑛

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後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　　10　　月　　18　　日

書記官　王杏月