

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第2044號

原告 楊俞君

訴訟代理人 林書賢

被告 歐慧玲

訴訟代理人 陳維銘

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國109年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）54萬1410元，及自民國109年7月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以18萬元為被告供擔保後，得假執行；如被告以54萬元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序事項

原告起訴時原本請求被告給付新臺幣（下同）64萬6290元及法定遲延利息，嗣於民國109年12月10日變更其請求之金額為54萬1410元。核原告所為變更，為減縮應受判決事項之聲明，與民事訴訟法第255條第1項第3款之規定相符，應予准許。

二、原告的主張

- （一）兩造於107年2月22日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），由原告以6300萬元向被告購買新北市○○區○○路○○○號1樓房屋及基地（下稱系爭房屋），原告同時承受被告與第三人蔡榮田就系爭房屋之租賃契約。系爭買賣契約第9條第3款約定系爭房屋無滲漏水情形，且被告自交屋日起保固6個月。被告於107年4月16日交屋，被告應保固系爭房屋無滲漏水至107年10月15日。
- （二）原告於107年5月30日接獲管理委員會告知系爭房屋樓地板滲漏水，致地下停車場天花板有滴水現象，另於107年7、8月接獲同社區其他區分所有權人告知系爭房屋樓地

01 板滲漏水致其等停放於地下室之車輛受損。訴外人即區分
02 所有權人蘇志齡已起訴請求原告修繕及損害賠償，經本院
03 107 年度板簡字第 1905 號判決原告應給付蘇志齡 1 萬 9000
04 元及法定遲延利息，並應修繕系爭房屋之漏水（下稱系爭
05 修復漏水案件）。原告於系爭修復漏水案件審理期間均有
06 告知被告，亦有告知訴訟結果，並請求被告修復系爭房屋
07 滲漏水及賠償蘇志齡，惟被告均置之不理。原告因系爭房
08 屋滲漏水所受之損害為：1.賠償蘇志齡本利共 2 萬 2130 元
09 ；2.系爭修復漏水案件訴訟費用 12 萬 1000 元；3.依系爭修
10 復漏水案件確定判決結果修復之費用 35 萬 8280 元；4.修復
11 期間減收蔡榮田租金 4 萬元。原告依民法 360 條之規定請
12 求被告給付 54 萬 1410 元之損害賠償及法定遲延利息。

13 （三）聲明：

- 14 1.被告應給付原告 54 萬 1410 元，及自起訴狀繕本送達翌日起
15 至清償日止，按週年利率百分之 5 計算之利息。
16 2.願供擔保請准宣告假執行。

17 三、被告的答辯

- 18 （一）被告保固範圍為系爭房屋原始結構，未包含承租人蔡榮田
19 改造過的廚房及廚房排水系統。系爭房屋於交屋時未有漏
20 水情形，且漏水之原因係承租人蔡榮田設置之製冰機進水
21 管遭老鼠咬破造成大量漏水，且蔡榮田裝潢時未施作防水
22 工程所致，原告應向承租人求償，與被告無關。

23 （二）聲明：

- 24 1.原告之訴駁回。
25 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 四、本院的判斷

- 27 （一）原告主張其向被告購買系爭房屋，已於 107 年 4 月 16 日交
28 屋，且系爭買賣契約第 9 條第 3 項約定：「本約標的物無
29 滲漏水，被告自交屋日起保固 6 個月，但可歸責於原告不
30 在此限」；嗣蘇志齡於 107 年 8 月 16 日以系爭房屋滲漏水
31 為由，對原告提起系爭修復漏水案件之民事訴訟，經本院

判決原告敗訴並負擔訴訟費用；原告已依系爭修復漏水案件確定判決結果給付2萬2130元之損害賠償、12萬1000元之訴訟費用、35萬8280元之修復漏水費用，且因修復漏水施工而減收4萬元之租金等情，業據提出系爭買賣契約、本院109年度板聲字第70號確定訴訟費用額裁定、系爭修復漏水案件宣示判決筆錄、本院109年度存字第769號提存書、訴訟費用收據、洪任工程有限公司統一發票、協議書為憑（見本院卷第21至36、49至58、85至91、139至147頁），並經本院調取系爭修復漏水案件卷宗核閱確認，且為被告所不爭執，堪信屬實。

（二）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；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同；民法第360條定有明文。此買賣之物之瑕疵擔保責任，係基於買賣關係對價之均衡，為補充當事人之意思表示，根據法律規定而生之法定無過失責任，不以有可歸責於出賣人之事由為必要。依系爭買賣契約第9條第3項約定，被告已保證系爭房屋無滲漏水情事，且自107年4月16日交屋日起保固6個月（見本院卷第24頁）；又被告於不動產說明書現況調查表上，就「是否有滲漏水情形」項目亦勾選「否」（見本院卷第235頁）；足見被告已保證系爭房屋無滲漏水之瑕疵。被告雖主張系爭房屋滲漏水係承租人蔡榮田造成等語，惟依前述說明，無論系爭房屋漏水是否應歸責於被告以外之第三人，均不影響被告須負之瑕疵擔保責任。被告另主張原告應督促承租人蔡榮田修繕廚房云云。惟被告交屋之前，已將系爭房屋租予蔡榮田達4年半之久乙情，為被告所自承（見本院卷第104頁）；且證人蔡榮田證稱：前後房東即兩造均沒有要求其施作防水有關之工程，其向被告承租第1年就有發現漏水等語（見本院卷第129頁）；參以新北市建築公會於系爭修復漏水案件中鑑定結果係認漏水是「長期」積水所致（見該鑑定報告書第6頁）。由上可知，系

爭房屋之漏水當非107年4月16日交屋後至蘇志齡107年8月16日提起系爭修復漏水案件之間4個月內所造成，而係交屋之前即已存在，自非可歸責於原告。故原告依民法第360條規定，請求被告賠償其損害，應屬有據。

(三) 損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益；民法第216條定有明文。原告已因系爭修復漏水案件而支出2萬2130元之損害賠償、12萬1000元之訴訟費用、35萬8280元之修復漏水費用等情，均認定如前；且原告於系爭修復漏水案件訴訟期間，已聲請對被告告知訴訟，並經本院板橋簡易庭於107年10月4日送達被告（見系爭修復漏水案件卷第95頁）。是前述費用，應均屬原告因系爭房屋漏水所受之損害，自得請求被告賠償。又原告因修復系爭房屋漏水瑕疵，而短收4萬元之租金乙情，亦認定如前。依系爭買賣契約附件申明書所載，兩造締約時皆認可系爭買賣之租賃狀態，且約定以原告代償被告貸款日作為租金收取權變更基準（見本院卷第32頁）；是原告購得系爭房屋後繼續收取租金，依系爭買賣契約簽立時之情形，應為原告可得預期之利益，故原告為修復系爭房屋漏水瑕疵而短收之租金，當屬原告所失利益，亦得請求被告賠償。是原告請求被告賠償共54萬1410元，應屬有據。

(四) 原告本件請求係以支付金錢為標的，兩造未約定利率，且原告前已於109年6月2日發存證信函催告被告（見本院卷第75至83頁），應已屆清償期。故原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日起即109年7月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、結論

(一) 原告請求被告給付54萬1410元，及自109年7月25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。

01 (二) 兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不
02 合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

03 (三) 兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不
04 生影響，爰不再逐一論列。

05 (四) 依民事訴訟第78條規定，由敗訴之被告負擔訴訟費用。

06 中 華 民 國 109 年 12 月 24 日
07 民事第四庭 法官 林琮欽

08 以上正本係照原本作成

09 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 109 年 12 月 24 日
12 書記官 李佳寧