臺灣桃園地方法院民事判決

104年度重訴字第540號

原　　告　林喬偉
訴訟代理人　陳韻如律師
被　　告　定泰建設股份有限公司
法定代理人　林夏森
訴訟代理人　鄧智勇律師
　　邱奕澄律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，於民國108 年4 月11日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬肆仟肆佰壹拾貳元，及自民國一百零五年一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾柒萬肆仟肆佰壹拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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 款分別定有明文。本件原告起訴時原請求：㈠先位主張解除後述買賣契約，並聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）1,007 萬4,000 元，及其中876 萬元部分，自民國102 年9 月24日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。及其餘131 萬4,000 元部分，自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。訴訟費用由原告負擔。願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位主張損害賠償，並聲明：被告應給付原告310 萬9,893 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利

息。訴訟費用由原告負擔。願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中，原告多次具狀變更備位聲明請求金額，最終確認請求金額為109 萬4,443 元（參本院卷二第141 頁背面），並於108 年4 月11日言詞辯論期日當日，撤回先位解除契約之主張及該部分先位聲明（參本院卷第189 頁），核其所為變更，僅為減縮應受判決事項，合於前開民事訴訟法第25 5條第1 項第3 款之規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告部分：

㈠原告前於102 年7 月5 日與被告簽立房屋買賣合約書及土地買賣合約書，約定以總價876 萬元之價格購買坐落於桃園市○○區○○段○○○○○○○○ ○號之土地權利範圍全部及其上同段第427 地號（門牌號碼為桃園市○○區○○○街○○號）之四層樓房屋權利範圍全部（下分稱系爭土地及系爭房屋，合稱系爭不動產），原告並依約繳納各期款項完畢。惟於102 年8 月15日進行系爭房屋初驗、102 年9 月12日進行複驗時，即發現有諸多瑕疵，嗣房屋辦理交屋完成後，又陸續發現瑕疵，且諸多瑕庇均可歸責於被告，此亦經中華民國建築師公會鑑定確認無誤（詳如不爭執事項所述，下稱系爭鑑定報告）。

㈡原告因系爭房屋之上開嚴重瑕疵，已受有如下之損害，原告自得依民法第360 條之規定，向被告請求共計109 萬4,443 元之損害賠償：

1.於漏水、施工期間造成家具受損之損失計為12萬6,793 元。

2.依系爭鑑定報告之結論及建議修繕方式，須支出之修繕費用預估為26萬5,650元。

3.房屋漏水期間不適人居，導致原告須支出每月1 萬3,000 元租金，故計算103 年4 月起至107 年9 月止，共計54個月，原告已損失70萬2,000 元之租金。

㈢並聲明：被告應給付原告109 萬4,443 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

訴訟費用由原告負擔。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

㈠依系爭鑑定報告所示，系爭房屋並無瑕疵致影響結構上之安全，故原告原先位主張解約部分顯無理由。又被告於本件程序進行過程中，一直釋出善意，希能積極對己身施工不慎之處進行彌補。故確實存在之瑕疵部分，被告亦願意盡其所能協助修繕。

㈡又系爭房屋只有些許微漏水之情形，不會導致不適人居，需要外租房屋。且本案原告係申訴漏水發生時間係在103 年12月底，故縱要計算租金之損失，亦應自103 年4 月1 日起算，而非自同年12月起算。

㈢再依系爭鑑定報告所示之結論及瑕疵修復之工法，被告就「地坪管路滲水之修復工程」，認合理之修繕費用為13萬5,000 元；就「樓梯部分」之修繕費用為5 萬5,412 元，全部修繕費用為19萬412元，共需30日之工作日以為修繕。

㈣就原告所主張家具因系爭房屋瑕疵而受有損壞部分，修繕費用應為6,000 元。

㈤答辯聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項

㈠兩造確於102 年7 月5 日簽立系爭房屋買賣合約書及土地買賣合約書，約定總價為876 萬元，並已移轉登記完畢，此有合約書、系爭房地登記公務用謄本附本院卷第13頁至第29頁、第103 頁至第106 頁可參。

㈡兩造於102 年11月27日有因系爭房屋之瑕疵屋況延遲交屋，而簽立協議書，約定由被告補貼11萬2,580 元予原告，參本院第33頁。

㈢中華民國建築師公會就系爭房屋所為鑑定之結論與建議為：

1.系爭房屋之一樓室內地板與鄰接道路相對高程差為25.9公分，與C 棟鄰屋縱剖面圖標示之15公分多出10.9公分，但與一樓平面配置圖所標示25公分相近。此等高程差與結構安全無

關，現場現況亦無顯現相關之損壞瑕疵，不影響使用功能，無修復之要項或需要（參外放鑑定報告第6頁、本院卷二第8頁背面）

2.系爭房屋一樓之實舖混凝土地厚度經現場量測為15.5公分，比對原建照圖說結果尚符，混凝土地板下方於現場舖有塑膠布（即防潮層），依一般建築施工構造，此作法均尚符常規，且尚符合建築技術規則建築設計施工篇第31條之規定。唯原告曾提示告知地坪石板有滲水，並由被告敲除地板修復而留存至今現有現況。【地坪石板有滲水，由已拆除之現場觀察，該塑膠布之防潮層舖設研判有不連續接合，且於其下方配管接頭不良而導致漏水。此施工品質不良部分，責任歸屬仍屬被告，建議由被告修復復完成】。因地板非屬主結構體，其修復復原並不影響結構安全（參外放鑑定報告第7頁、本院卷二第9頁）。

3.系爭房屋一樓之樓層高度經量測計算為291.3公分，比對變更設計圖說一樓層高295公分，尚減少了3.7公分。而由現場勘查得知主結構之主樑牆板結構仍屬完整，並無因樓高減少而影響其結構性能，因此層高之減少僅為施工尺寸誤差，研判並無結構安全上顧慮。又系爭房屋層高符合建築技術規則建築設計施工編第32條及桃園市建築管理自治條例第33條第2款之規定或在誤差範圍內（參外放鑑定報告第7頁、本院卷二第9頁）。

4.

⑴系爭房屋污水管路之洩水坡度為0.99%，經查尚符合內政部訂頒之「下水道用戶排水設備標準」第19條規定埋設坡度應大於1%。但污水管自始點a至中點b間之坡度卻為逆向坡度為±0.1%，【可知ab兩點間之洩水坡度是屬不足致有逆向積欠現象，在這段期間共計有3個接頭，若這3個接頭施工連結不當，當亦會造成漏水。為解決此ab段坡度不足問題，建議可將周遭餘混凝土構造拆除，同時將污水管路始點提高約4公分，使其洩水坡度能平順流下合於規定坡度】

，再調整週遭連結舖置樓板底層及舖面等。至拆除及重置之樓地板之修復，不論拆除、修復中及修復後並後並不影響房屋結構安全（參外放鑑定報告第7頁、本院卷二第9頁），

⑵又系爭房屋一樓地坪之樓地板面高程，其地板面約呈水平狀態，並無傾斜或無坡度，按一般建築常規，室內地板板面如無外在排水必要，並無必要施作洩水坡度（參外放鑑定報告第8頁、本院卷二第9頁背面）。

⑶而房屋樓地板坡度與污水管路之洩水坡度二者間並無相關，是故系爭房屋污水管路洩水坡度與房屋基地或樓地板面是否傾斜並無關連（參外放鑑定報告第8頁、本院卷二第9頁背面）。

⑷再系爭房屋之基地是否傾斜部分，經施測各柱角線傾斜比均遠小於1/200，依本會鑑定手冊所載準則與規範，尚無構成損害及須修復之標準，本鑑定認其尚合乎一般興建房屋之技術成規，且所測偏距研判均屬裝飾微小誤差，並無構成損害或危險之虞（參外放鑑定報告第8頁、本院卷二第9頁背面）。

5.系爭房屋之污水管線位置，由現況勘查繪示確與附件五所示位置有差異，唯以一般建築常規而言，水電污水管路之繪製係標示其功能性之接合與線路，並不需標示其位置尺寸與距離，因此由現場場現況目視所及研判，其排水功能尚屬正常，並無違反一般建築術成規或法規，而無涉及結構安全問題，亦因此並無修復之必要（參外放鑑定報告第8頁、本院卷二第9頁背面）。

6.【系爭房屋之樓梯淨高只有179.5公分，不符合規定之190公分】。依現況樓梯相關位置、形狀與距離繪示立面示意圖，依建築技術規則建築設計施工篇第33條級高最小20公分及級深最小21公分之最低標準規定重新將樓梯拆除重設，則尚可符合梁下淨高190公分之規定，然若如此樓梯之斜度較陡，行走之舒適度不佳。【因此建議重設樓梯可比照鄰戶之樓梯方式（三折梯）施作。而樓梯之修復可採植筋於鋼筋混凝

土隔戶牆方式，配置踏階鋼筋後組模澆注混凝土施工】。上述樓梯重設之位置均無影響或拆除原有柱樑主結構體，因此在修復過程中及修復過程後，並不影響結構安全而致有所顧慮。（參外放鑑定報告第9頁、本院卷二第10頁）

四、本院之判斷：兩造對於系爭房屋確有如系爭鑑定報告所示之瑕疵存在部分，並不爭執，是參酌兩造上開主張，應認本件之爭點為：原告是否可依民法第360條之規定，請求被告賠償修復系爭房屋如鑑定報告所示之瑕疵費用、系爭房屋內家具因此損害之費用、原告無法居住於系爭房屋內而須向外賃居之租金？可請求之金額為？

㈠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，民法第354條第1項前段定有明文。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（最高法院73年度台上字第1173號判例意旨參照）。再買賣之物，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，則為民法第360條所明定。

㈡再查，原告主張系爭房屋確有系爭鑑定報告所認定：「一樓混凝地板下方所舖防潮之塑膠布有不連續接合，且於其下方配管接頭不良而導致漏水地板石板有滲水」、「污水管路之洩水坡度不足而致有逆向積水現象，導致漏水」與「樓梯踏階與二樓梁下之垂直淨空距離僅為179.5公尺，不足規定之190公分」等瑕疵，為被告所不爭執，已如上述，且有該鑑定報告附卷可參，可認為真實。而被告亦不否認於本案訴訟前，兩造已爭執多項房屋瑕疵之存在，被告之處理情形如下：

1.滲漏水部分：

被告已完成修繕三樓主臥（對應四樓露臺地排相對位置）之漏水瑕疵，至原告雖指一樓廚房有滲漏水之瑕疵，惟經被告於104 年6 月進行污水管查驗，而挖開一樓樓板時，並未見一樓廚房地板有何滲漏水之情，被告並提出附本院卷一第118 頁之房屋驗收單為證（參本院卷一第110 頁正、反面）

2.污水管部分：

被告確就系爭房屋之污水管配置位置有加以調整，原告所換污水管因洩水坡度不足而有倒流情形，此乃技術上可修復，但原告卻拒絕被告處理。另被告在挖開系爭房屋地基為漏水查驗時，亦未見污水管外管有何受損，亦無原告所主張有污水專用陰井固化之情形，被告並提出桃園市政府水務局於104 年10月1 日至系爭房屋現場會勘之紀錄，詳參本院卷一第110 頁、第116 頁至第117 頁背面。

3.露臺鋼筋部分：

被告早已在修繕漏水工程完成後，將因修繕漏水所截斷之露臺鋼筋復原完成，參本院卷一第110頁背面。

4.樓梯扶手接縫裂開、一樓鋼筋未依圖施工部分，原告並無舉證證明，實則並無此等情事，參本院卷第110 頁背面、第111 頁。

5.窗戶玻璃脫膜部分：

被告早將該部分修復完畢，並經原告於於103 年11月15日簽名確認，參本院卷一第111 頁、第123 頁。

㈢據上，被告既不否認於系爭房屋交屋前、後，原告即主張房屋有多處瑕疵之情事，其處理情形即如上所述，是可認系爭房屋除鑑定報告所認定仍留存如上所述之瑕疵外，至少尚有被告所承認三樓主臥有滲漏水、窗戶脫膜部分之瑕疵，但該部分業經被告修繕完畢。而系爭房屋既屬四層樓之新建住宅，其最主要之功能即供人居住使用。故若房屋一旦發生漏水及樓梯淨高不足之情事，不但將致毀損屋內財物，且會干擾使用人之生活起居及使用該房屋之便利性，無法再享有安穩寧靜之居住環境，即對其供人居住之目的、效用產生減損，

進而影響居住品質。且該房屋既為新屋，即與買方認知一般中古屋或有可能產生漏水或其他瑕疵之情況不同。新屋之買受者，應無法預想新建交屋之房屋會有漏水及樓梯淨高不足之情形，而會認此應為建商所保證無瑕疵之範圍內。是系爭房屋漏水、樓梯淨高不足之情形，依社會通念已顯屬減少通常效用之瑕疵無疑。且被告亦不否認兩造於102 年11月27日有因系爭房屋之瑕疵屋況延遲交屋，而簽立協議書，約定由被告補貼11萬2,580 元予原告，並約定房屋四樓露台防水部分保固二年，其餘設備保固一年（參本院第33頁）。是由此應可認被告確實於此已保證系爭房屋應有通常之效用，且新建房屋之出賣人對此等情形，應認在其出賣保證無瑕疵範圍內。況此等因防潮塑膠布不連續接合、污水管路洩水坡度不足致房屋漏水及樓梯淨高不足部分，亦應為被告所明知，卻故意未予告知原告，惟系爭房屋卻於原告提起本案訴訟時，仍經鑑定機關發現有如上所示之瑕疵，且被告於本案審理中亦一再表示願對其工程施作瑕疵部分加以修補（參本院卷一第138 頁背面），是原告依民法第360 條之規定，請求被告賠償該部分損害，自屬有據。

㈣再依被告所表示若依系爭鑑定報告所示之結論及瑕疵修復之工法，就「地坪管路滲水之修復工程」部分，其認合理之修繕費用13萬5,000 元；就「樓梯部分」之修繕費用為5 萬5,412 元，全部修繕費用為19萬412 元，修繕日數則應為30個工作日，此亦為原告於本院審理中表示不再爭執，故應認該部分修復之總金額應為19萬412 元。再原告另主張系爭房屋之上開瑕疵，導致其家具部分受損，此亦為被告所不爭執，並表示該部分修繕之金額應為6,000 元，亦經原告主張不再爭執（參本院卷二第189 頁），是應認原告就該部分之請求於6,000 元之範圍內，亦屬有據。再原告係購買新屋，而非中古屋，故就相關修繕部分應無再計算折舊之問題，附此敘明。再者，原告雖主張系爭房屋自交屋前即發現有諸多瑕疵，不適人居，故自103 年4 月起至107 年9 月30日止，共計

54個月、每月須花費1萬3,000元之代價於外租屋居住，總計已損失70萬2,000元（1萬3,000元x 54＝70萬2,000元）之租金。惟查，除如系爭鑑定報告所示應予修繕，而經兩造表示尚應花費30個工作日加以修繕部分外，於本案訴訟前，系爭房屋尚經被告自承有自行開挖污水管、露台，以確認污水管是否有因坡度不夠逆流之情形及修復三樓主臥之滲漏水狀態，暨更換玻璃、由桃園市政府水務局至現場會勘等情形，則該等期間，實亦不適人居住其中，該部分前後累積之期間應以3個月為適當。而兩造所不爭執之30個工作日，因修復工程範圍包括樓梯及地面與地面下重鋪防潮塑膠布，此等範圍較大，該房屋於修復期間，亦不適合人居住，另再加計原告因此須遷移物品、僱工、扣除假日、天侯不佳之日等，本院認此段期間以3個月為適當，至於因訴訟期間、鑑定期間之經過，而無法立即確認本案究可否解除契約或請求損害賠償，以致責任未明期間，原告若仍有於外居住之必要，則應認為原告訴訟上之成本，與可歸責於被告之上開房屋瑕疵部分，即無直接因果關係，該段期間之租金支出部分，不得向被告請求。準此，總計原告所買受之系爭房屋，因可歸責於被告建築系爭房屋所生如鑑定報告確認之瑕疵，而無法使人居住其內之時間，應以6個月為適當。而原告所提出其於系爭房屋無法居住時，有對外賃居之需求，而主張每月租金1萬3,000元部分，亦屬合理。且有原告所提出之房屋租賃契約書（附本院卷一第191頁以下）在卷可稽，可信為真實。是總計原告確受有6個月無法居住於系爭房屋，而每月須支出租金1萬3,000元，合計共7萬8,000元之損害。綜上所述，原告得依民法第360條向被告請求之損害賠償金額為27萬4,412元（19萬412元＋6,000元＋7萬8,000＝27萬4,412元），逾此部分之請求，即屬無據。

㈤再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；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；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5％，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件係以支付金錢為標的，其給付無確定期限，依前揭法條規定，原告就被告應給付之27萬4,412元一併請求起訴狀繕本送達之翌日即105年1月12日起至清償日止，按法定利率即週年利率5％計算之利息，自屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第360條之法律關係，請求被告給付27萬4,412元，及自105年1月12日起，至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；被告陳明願供擔保，聲請免為假執行，經核亦無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因失所附麗，即應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，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　　5　　月　　31　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

以上正本係照原本作成。

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　　5　　月　　31　　日

書記官　鄭敏如