

臺灣桃園地方法院民事判決

105年度訴字第1366號

原告 李秀雲
訴訟代理人 楊金順律師
複代理人 方志偉律師
被告 宜誠建設股份有限公司
法定代理人 賴朝明
訴訟代理人 許淑玲律師
許啟龍律師
複代理人 張雅蘋律師

上列當事人間請求瑕疵擔保事件，於民國108年6月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬玖仟伍佰捌拾捌元，及自民國一〇五年八月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參萬玖仟伍佰捌拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：訴外人李新程於民國104年3月14日與被告、訴外人賴明鍾分別簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）、土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約），購買坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號等9筆土地（權利範圍1萬分之171）及其上宜誠大美社區編號B2棟5樓之房屋（門牌號碼為桃園市○○區○○路○○號5樓，下稱系爭房屋），嗣李新程於同年9月5日將上開房地買賣之權利義務讓與原告。原告於104年12月29日交屋後未滿1年即105年5月22日裝潢期間發現系爭房屋之次臥室內靠廁所牆面與靠外牆屋內面接合處出現滲、漏水現象，遂依系爭房屋契約第17條第3項約定向被告請求修繕，然被告採取之檢修方式為「等

待風乾後即回填牆壁」，並未實際修繕，違反契約約定之保固義務。又本件買賣標的物係新成屋，出賣人應擔保系爭房屋具備新成屋應有之通常效用及價值，系爭房屋存有漏水之瑕疵，顯然降低消費者之購買意願而減少其價值，而系爭房屋之漏水瑕疵類型非屬外觀或功能上之瑕疵，原告於交屋後約5個月發現系爭房屋次臥室有滲、漏水情形，性質上屬日後使用才能發現之「不能即知之瑕疵」，符合依通常程序從速檢查所受領系爭房屋，依民法第354條第1項、第356條第3項之規定被告應負瑕疵擔保責任。系爭房屋存有滲、漏水之瑕疵，應減少價金新臺幣（下同）263萬2,500元或請求損害賠償263萬2,500元【即修復費用20萬元、不能使用房屋之損害42萬2,500元（計算式：1,690萬元〈房地總價〉×5%（租金）×6/12〈不能使用房地之期間〉）、交易價值減損201萬元（計算式：67坪×3萬元）】，爰依民法第359條、第179條、第360條、第227條、第226條第1項、第216條之規定提起本件訴訟，請求擇一為有利原告之判決等語。並聲明：（一）被告應給付原告263萬2,500元及自105年6月24日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。（二）願供擔保請准為假執行之宣告。

二、被告則以：被告於105年11月9日得知系爭房屋之滲漏水原因，嗣已於107年9月間修復完畢。系爭房屋次臥室牆壁滲漏水係因6樓管道間用於排放結露水之排水管未與地面切齊，導致6樓管道間地面積水，並於積水滿過穿版套管後沿排水管外緣滲漏至系爭房屋，被告已將排水管突出地面部分截斷再加強防水措施，系爭房屋滲漏水情形業已修復，且未影響標的建物之建築安全，仍可維持房屋原有價值，不會造成交易價值貶損。又系爭房屋點交原告時已建造完成可供使用，雖於6樓房屋管道間有結露水排水管突出地面之情，惟此存在於系爭房屋樓上之6樓房屋及牆內管道間，並不致造成系爭房屋無法使用。況系爭房屋滲漏水原因為6樓房屋管道間之結露水排水管未與地面切齊，非系爭房屋本身帶有瑕疵

，並不影響系爭房屋通常效用，且該漏水原因已修復，自無效用瑕疵，原告依民法第359條規定主張減少價金，並依民法第179條規定請求被告返還買賣價金263萬元2,500元，並無理由。另系爭房屋之滲漏水既已經被告修復，本件並無不完全給付之情形，原告依民法第227條之規定請求被告賠償損害，亦無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告主張李新程於104年3月14日分別與被告、賴明鍾簽定系爭房屋契約及系爭土地契約，以總價1,690萬元購買系爭房地，嗣李新程於同年9月5日與原告簽訂房屋車位轉讓同意書、土地車位轉讓同意書，將系爭房地之所有權利義務讓與原告；系爭房屋係於104年12月29日交屋，於105年5月22日裝潢期間，次臥室內靠廁所牆面與靠外牆屋內面接合處出現滲漏水之情形，該滲漏水狀況業經被告於107年9月間修復完成等情，有系爭房屋、土地買賣契約書、房屋車位轉讓同意書、土地車位轉讓同意書、系爭房屋次臥室牆壁滲水照片等件影本在卷為憑（見本院卷一第17至53頁），復為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、至原告主張被告應賠償系爭房屋漏水修復費用、不能使用房屋之損害及交易價值減損云云，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：(一)系爭房屋之次臥室是否有滲漏水之瑕疵？(二)原告主張依民法第359條規定減少價金、民法第179條請求返還之；或依第360條物之瑕疵擔保責任、民法第227條第1項不完全給付規定，請求被告負損害賠償責任，有無理由？(三)原告得向被告請求給付之金額為何？茲分述如下：

(一)系爭房屋之次臥室是否有滲漏水之瑕疵？

1. 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；又買賣標的物之利

01 益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，民法第354
02 條第1項前段、第373條分別定有明文。所謂物之瑕疵，係
03 指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之
04 決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為
05 物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上
06 字第1173號判例意旨參照）。而公寓大廈房屋，其物之通常
07 效用即為供居住、營業使用，倘有漏水，自足影響居住、營
08 業之目的，而屬物之瑕疵，應不待言。

09 2. 查原告主張系爭房屋交付後，發現次臥室牆面有滲漏水情形
10 業據原告提出系爭房屋照片為證（見本院卷一第53頁、第
11 88至98頁），並經本院囑託社團法人新北市土木技師公會就
12 系爭房屋滲、漏水之原因係為施工問題抑或是材料問題進行
13 鑑定，鑑定結果為：鑑定標的物為原告向被告購置之新建物
14 於104年底完工交屋並開始裝潢，105年5月22日發現管
15 道外牆有滲漏水，經向被告反映，被告通知水電包商處理，
16 在管道間排水管做排水、外牆噴水等測試，並將管道間外牆
17 局部打除，以攝影機觀察管道內管線，皆未發現漏水現象，
18 最後取得47號6樓屋主同意，亦將6樓管道間局部打除，才
19 發現6樓管道間地板排水管未與地面切齊，致結露水穿過套
20 管造成5樓滲、漏水，將水管與地面切齊後，並經一段時日
21 之目視觀察已無滲、漏水現象，且其含水量介於7.8～16.5
22 %，顯示為乾燥狀態，故其原因為6樓管道間地板排水管未
23 與地面切齊，係為施工原因等語，有社團法人新北市土木技
24 師公會106年11月27日新北土技字第1649號函附鑑定報告書
25 （下稱系爭鑑定報告書，見本院卷一第176至179頁）附卷
26 可稽，顯見系爭房屋確有滲漏水情形，足以減損系爭房屋之
27 利用效能，且滲漏水原因為6樓管道間地板排水管未與地面
28 切齊之施工因素，顯為交屋前便已存在，而參諸一般房屋買
29 賣之交易習慣，買屋者所期待者，係買受一無漏水之虞之房
30 屋，惟系爭房屋卻於交屋後不到半年即發生上開漏水情形，
31 堪認被告交付系爭房屋予原告時，確有不備通常應有之價值

、效用，而屬減少其價值及通常效用之瑕疵甚明。

(二)原告主張被告須負物之瑕疵擔保責任、不完全給付責任有無理由？

1.按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。是出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第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。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任。易言之，不論物之瑕疵存在於何時，出賣人於交付買受人時，該物既欠缺其應有之價值、通常效用、契約預定之效用或其所保證之品質，依社會通念及交易習慣，實難認為符合當事人訂約之本意及期待。因此，物之瑕疵雖於契約成立時已存在，而於危險移轉予買受人時尚未除去者，既係因可歸責於出賣人之事由，致為不完全給付，自符合民法第227條第1項之構成要件。

2.系爭房屋係於104年12月29日辦理交屋，原告於105年5月22日發現次臥室牆面有滲漏水之情形，為兩造所不爭，而原告向被告購買系爭房屋，依一般社會通常經驗，系爭房屋無滲漏水及物件損害之瑕疵，乃系爭房屋應具備之效用或品質，應堪確定。復觀諸前揭鑑定報告所載，系爭房屋漏水原因為6樓管道間地板排水管未與地面切齊，係為施工問題（見本院卷一第179頁），由是顯見，系爭房屋次臥室牆面滲、漏水之瑕疵，乃因被告興建系爭房屋時，於6樓管道間地板排水管未與地面切齊所致，而被告為建設公司，其所興建之房屋有因施工不良而造成之瑕疵，係因可歸責於出賣人之事由，被告交付予原告之系爭房屋確有瑕疵即不符債務本旨，揆諸上開說明意旨，被告應負物之瑕疵擔保責任及不完全給

01 付之責任。

02 (三)原告得向被告請求給付之金額為何？

03 1.修復漏水費用之損害賠償部分：

04 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
05 應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者
06 ，自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得請求
07 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；應回復原狀者
08 ，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權人
09 得請求以金錢賠償其損害。民法第213條、第214條定有明
10 文。本件兩造均不爭執系爭房屋次臥室牆面滲、漏水之瑕疵
11 既已經被告修復完成等情，是原告雖主張依物之瑕疵擔保及
12 不完全給付規定請求賠償此部分損害，惟瑕疵既已經被告修
13 復完成，原告便無須花費費用修復漏水，是原告此部分請求
14 ，不應准許。

15 2.不能使用房屋之損害賠償部分：

16 依系爭鑑定報告書所載，因系爭房屋之6樓管道間地板排水
17 管未與地面切齊，致結露水穿過套管造成5樓滲、漏水乙情
18 ，已如前述。是以，系爭房屋既有滲、漏水事故存在之事實
19 ，且係因系爭房屋6樓管道間地板排水未與地面切齊之施工
20 瑕疵，自與原告無法使用系爭房屋間具有相當因果關係。又
21 原告於105年5月22日發現系爭房屋之次臥室存有滲、漏水
22 之瑕疵，被告於同年11月9日查明滲、漏水原因並表示要代
23 為將牆面復原，惟遭原告拒絕回復等情，為兩造所不爭執（
24 見本院卷二第55頁），是原告主張被告應負瑕疵擔保責任、
25 債務不履行之損害賠償責任之範圍，包含賠償系爭房屋自10
26 5年5月22日發現滲、漏水情況起，至被告105年11月9日
27 向原告表示將代為修復漏水瑕疵期間，無法使用系爭房屋之
28 損失，即屬有據。原告雖主張其損害應依系爭房地總價年息
29 百分之五為計算賠償之依據云云，惟系爭房屋僅其中次臥室
30 存有滲漏水之瑕疵，應未達系爭房屋均已全部不能使用或不
31 能出租之程度，所影響者，應僅係所有權無法圓滿行使或租

01 金之多寡而已，是原告主張無法使用系爭房屋而請求全部租
02 金之損失，自屬無據。又按當事人已證明受有損害而不能證
03 明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依
04 所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。
05 依卷附系爭房屋平面圖，本件漏水區域即次臥房約佔系爭房
06 屋面積之6分之1（見本院卷一第52頁），則本院爰以系爭
07 房地總價額年息百分之三為損害賠償計算之依據，酌以認定
08 原告於105年5月22日至同年11月9日（共計171日）無法
09 使用系爭房屋所生損害為3萬9,588元（計算式：1,690萬
10 元×3%×171/365×1/6=3萬9,588元，元以下四捨五
11 入），逾此範圍，不應准許。

12 3.減少價金或交易價值減損之損害賠償部分：按當事人主張有
13 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27
14 7條前段定有明文。另民事訴訟如係由原告主張權利者，應
15 先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
16 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所
17 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字
18 第917號判例要旨參照）。原告既主張系爭房屋因漏水瑕疵
19 致應減少價金263萬2,500元或交易價值因此貶損之損害賠
20 償201萬元等情，則其自當就此負舉證責任。經查，就系爭
21 房屋經修補漏水瑕疵後是否有交易價值貶損或是否應減少價
22 金及其數額為何等情，固曾經原告聲請鑑定，然嗣後又撤回
23 此項聲請（見本院卷二第40頁），復原告並未再提出其他證
24 據以實其說，則依上情，本院實難確信系爭房屋上開瑕疵經
25 修補後是否當然造成交易價值貶損或應減少價金及其數額高
26 低，故原告主張系爭房屋有交易價值貶損或應減少價金一節
27 ，並未善盡其舉證之責，要難遽信。

28 4.綜上所述，原告因系爭房屋次臥室存有滲、漏水瑕疵所受之
29 損害為不能使用房屋之損害3萬9,588元，逾此部分之請求
30 ，尚難憑採。

31 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

01 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
02 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
03 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
04 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
05 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
06 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第20
07 3條分別定有明文。本件原告請求被告給付前述債務不履行
08 損害賠償，為無確定期限，且原告復未能舉證證明於起訴前
09 曾向被告請求，惟被告既經原告提起本件訴訟而送達民事起
10 訴狀繕本，依民法第229條第2項之規定，應自民事起訴狀
11 繕本送達被告之翌日起，負遲延責任。從而，原告請求被告
12 自民事起訴狀繕本送達翌日即105年8月13日起（見本院卷
13 一第56頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬
14 有據；逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

15 六、綜上所述，原告依據物之瑕疵擔保責任、不完全給付之規定
16 請求被告給付3萬9,588元及自起訴狀繕本送達之翌日即10
17 5年8月13日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之法
18 定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此部分，則為無理由
19 ，均應予駁回。又本件原告勝訴部分，因所命給付金額未逾
20 50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依
21 職權宣告假執行；被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行
22 ，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分
23 ，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

24 七、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
25 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
26 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
27 併此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 108 年 6 月 28 日
30 民 事 第 二 庭 法 官 李 麗 珍

31 以上正本係照原本作成

01 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。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 108 年 7 月 1 日
04 書記官 謝伊婕