臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1298號

原　　告　邱浤瑋（原名：邱宏暐）
訴訟代理人　朱俊雄律師
被　　告　謙泰建設股份有限公司
法定代理人　李玉珍
訴訟代理人　李後政律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108年12月4日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參拾陸萬陸仟柒佰柒拾伍元，及自民國一〇七年七月十四日起至清償日止，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五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾陸萬陸仟柒佰柒拾伍元為原告預供擔保，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：

（一）原告前於民國106 年2 月10日以土地價款新臺幣（下同）1658萬元及房屋價款1357萬元，向被告購買桃園市〇〇區〇〇街0 段000 〇0 號之透天房地一棟（下稱系爭房地），雙方並簽有建物買賣契約書（下稱系爭契約），且依約被告負有5 年之保固責任及瑕疵保證責任。

（二）然原告於106 年8 月29日入住後，系爭房地2 、3 樓衛浴漏水嚴重，致生壁癌，並滲透天花板、RC樑柱等，幾經原告發函催促，被告雖有派人前來檢視，惟每次檢視，就漏水原因及維修方式被告說法均不相同，並缺乏專業技師之專業鑑定，且至今仍未能修復。然依系爭契約第3 條約定，被告就固定建材及設備負有1 年之保固責任，被告於106 年5 月9 日將房屋點交予原告時，亦提供有5 年之保固

承諾及防水品質保證。然原告入住後，幾度向被告反應有滲漏情形，被告仍未盡到修繕責任，已有違反契約之保固及保證義務。且依系爭契約，被告應給付無瑕疵之房屋予原告，然被告給付衛浴有滲漏之系爭房屋，難謂已依雙方買賣契約本旨交付無瑕疵及完全之房地，自應另負瑕疵擔保及債務不履行責任。

（三）再者，原告除幾度與被告溝通，催請被告修復，而被告仍拒不修復，原告乃再於107 年4 月30日委請律師寄發存證信函，命被告於函到之日起5 日內，速提出正確之漏水發生原因、修補方法及計畫，並請被告提出賠償方式，然被告迄今均置之不理，原告自得依民法第213 條第3 項、第214 條規定，請求以金錢賠償代之。經原告另覓訴外人榮騰興業有限公司（下稱榮騰公司）修繕，該公司預計共需花費修繕費用169 萬2475元，是此修繕花費自應由被告負擔。最後，本件系爭房地既確存有如上所述衛浴滲漏之瑕疵，被告自亦應負物之瑕疵擔保責任，依民法第359 條、第360 條規定，應將減少之價金退還原告。為此，爰依系爭契約及物之瑕疵擔保、不完全給付之規定，提起本訴等語。並聲明：⑴被告應給付原告169 萬2475元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。⑵願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）兩造確就系爭房地訂立系爭契約，且系爭房地業已交付交付原告使用，然系爭房地未有原告所指之漏水現象，蓋被告就系爭房屋之「綠建築」，提供最佳的建築品質。原告所指之漏水不存在，業經被告多次派員察看確認。被告亦曾於原告告知有所謂漏水時，多次以line或電話通知原告，被告將派專業廠商前往檢視，均為原告拒絕，被告遂以存證信函通知原告，原告所言顯非實在。

（二）退步言之，系爭房地如有漏水，亦可能係原告裝修系爭房地所造成，不可歸責於被告。況原告固提出榮騰公司之估

價單，惟其主張漏水修復費用過高，該公司又係原告自行經營之公司，公司地址亦設於系爭房地，則原告主張之修復費用顯非可採等語，資為抗辯。並聲明：⑴原告之訴暨假執行之聲請均駁回。⑵如受不利判決，願供擔保，請求宣告免為假執行。

三、查兩造於106年2月10日就系爭房屋簽訂系爭契約，被告並於106年5月9日交付系爭房地予原告等情，有卷附建物買賣契約書及交屋證明等件可稽（詳本院卷一第7-24、27頁），兩造就此亦不爭執，堪信為真實。

四、原告主張系爭房屋2、3樓浴室有滲漏水之瑕疵，已減少系爭房地之價值及通常效用，並同時構成不完全給付，爰依法請求被告減少價金等情，為被告否認並以前揭情詞置辯。則本件爭點厥為：㈠被告就系爭房地應否負瑕疵擔保責任？㈡原告得否依系爭契約、物之瑕疵擔保、不完全給付規定請求減少價金？茲分述如下：

（一）被告就系爭房地應負瑕疵擔保責任：

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；又買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，民法第354條第1項、第373條分別定有明文。而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年台上字第1173號判決意旨參照）。查原告主張系爭房地於106年5月9日交付，於同年8月29日遷入，即陸續發現系爭房地2、3樓浴室出現滲漏水情形，乃發函被告，經被告派員勘查，確認有滲漏水等情，業據其提出兩造往返存證信函、通訊軟體Line對話紀錄為憑（詳本院卷一第29-43、72-80頁），被告則否認上情。從而，本院乃經兩造同意委請社團法人桃園市土木技師公會鑑定系

爭房屋2、3樓浴室是否漏水及漏水原因，據該會鑑定結果略以：「依儀器檢測（紅外線熱影像、溼度計）、現場漏（淹）水測試、目視、參考提供管路配置圖與屋主邱先生（按即原告）口述結果：⑴2樓浴室之排水管路與1樓平頂，依紅外線熱顯像儀檢測成果無漏（滲）水現象。⑵2樓平頂與天花板存有潮濕斑塊，發現有漏（滲）水現象。⑶2樓浴室門開口處之牆面存有潮濕斑塊。依紅外線熱顯像儀檢測，研判為防水收尾不良產生。⑷3樓地板臨排水管邊，存有滲漏出於2樓平頂之潮濕斑塊，研判3樓浴室地坪防水施作不良。⑸3樓浴室門開口處之牆面存有潮濕斑塊。依紅外線熱顯像儀檢測，研判為防水收尾不良產生。⑹2、3樓臥室通道牆面存有潮濕斑塊或白華。依熱顯像儀檢測與溼度計檢測成果與鑑定時二樓室內玻璃存有結露水，研判為室內水氣產生現象。」等語，此有該會108年2月10日桃土技字第1080000153號函附鑑定報告書可參（見本院卷一第127頁、外放鑑定報告書第4頁）。鑑定人黃英寬於本院審理時亦結證：「所謂防水收尾不良是指防水工項不連續端、不連續面，沒有處理好產生的，如本案門口底部角隅潮濕壁癌現象，其成果詳如附件10（本院按即外放鑑定報告書附件10）。依照紅外線熱顯像儀檢測出來的成果，要看我們的附件10第11頁A11、A12的影像所顯示的為潮濕壁癌，第12頁A13潮濕濕度高於平均值百分之41。」等語（見本院卷第190頁），可見系爭房屋於2樓平頂與天花板存有潮濕斑塊、2樓浴室門開口處之牆面存有潮濕斑塊、3樓地板臨排水管邊，存有滲漏出於2樓平頂之潮濕斑塊、3樓浴室門開口處之牆面存有潮濕斑塊之原因係防水施作不良或防水收尾不良所致，顯非交付系爭房地時依肉眼或外觀檢查程序所得發見，被告固提出交屋前現況照片（詳本院卷一第262-270頁），據以說明交屋時並無上述瑕疵存在云云（詳本院卷一第262-270頁），然前揭瑕疵既經專業機關鑑定詳實，上開交屋現況

照片反而適足以說明依肉眼或外觀檢查程序無從發現前揭瑕疵，是被告前揭辯解，自無可採。

2、基上，依前揭鑑定報告及鑑定人黃英寬之證詞，暨原告於交屋後旋即發見上開瑕疵等情綜合以觀，足認系爭房屋上開瑕疵於交屋時即已存在，且前開瑕疵必然影響居住品質，依通常交易觀念，自屬物之瑕疵，洵無疑義。揆之前揭法條意旨，被告就系爭房屋上開滲漏水之瑕疵應負瑕疵擔保責任，至為明灼。

（二）原告得依民法物之瑕疵擔保規定請求減少價金：

1、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354至358條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金，民法第359條定有明文。查系爭房屋既有上述瑕疵，則原告依民法第359條規定請求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準。查本件經社團法人桃園市土木技師公會鑑定系爭房屋上述瑕疵修繕費用，經估算為36萬6775元，此有前揭鑑定報告書可參（詳外放鑑定報告第5、65頁），鑑定人黃英寬並於本院審理時結稱：「改善的方法依一般工程慣例，防水效能、耐久性與整修後，表面裝修材外觀之美觀等，整體性考慮施作，所以沒有辦法局部評估施作。」等語（見本院卷一第190頁），是原告據以請求減少價金於36萬6775元範圍內，洵屬有據。

2、基此，原告因系爭房屋具有上述瑕疵減損價值36萬6775元，因原告就系爭房屋之價金已全數給付，則被告受領此部分價金之法律上原因即不復存在，是被告應返還所受領此部分價金，即為有理由，應予准許。

3、原告雖尚依系爭契約、不完全給付法律關係為上開請求，惟其此部分係選擇合併之關係，且結論復無二致，而原告依前揭物之瑕疵擔保法律關係請求既屬有據，本院自無庸就此部分訴訟標的，再予審酌，併此敘明。

五、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保之法律關係，請求被告給付36萬6775元及自起訴狀繕本送達之翌日即107年7月14日（見本院卷一第50頁）起至清償日止，按週年利率5％計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、假執行之宣告：

本判決所命給付之金額未逾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。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不應准許。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本案爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　25　　日

民事第三庭　法　官　吳為平

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　　12　　月　　26　　日

書記官　張詠芳