

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2768號

原告 張貽傑
訴訟代理人 吳佶諭律師
被告 家賀建設股份有限公司
法定代理人 呂敏銘
被告 林榮城
共同

訴訟代理人 吳宗華律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國110年8月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應共同給付原告新台幣壹拾肆萬貳仟肆佰元及自民國一〇七年十二月二十日起至清償日止，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（鑑定費用除外）由被告負擔百分之十六，餘由原告負擔；鑑定費用新台幣壹拾參萬伍仟元，由原告負擔新台幣陸萬元，被告負擔新台幣柒萬伍仟元。

本判決第一項得假執行。但被告如以新台幣壹拾肆萬貳仟肆佰元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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項但書第3款定有明文。經查，原告起訴時原係聲明請求：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）100萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行（見臺灣臺北地方法院107年度訴字第3204號卷第9頁）。嗣於民國110年5月25日具狀更正聲明如下列聲明欄所述（見本院卷二第120頁

01)。經核原告所為訴之變更，係屬減縮應受判決事項之聲明
02 ，揆諸首揭說明，並無不合，應予准許。

03 貳、實體事項：

04 一、原告起訴主張：兩造於103年10月14日訂立房屋、土地預定
05 買賣契約，約定由原告以總價1,378萬元向被告買受坐落桃
06 園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地上、依桃園市
07 政府102桃縣工建執照字第會桃01093號建造執照所興建、
08 編號A棟12樓房屋及坐落之基地持分，以及地下2層編號25
09 號停車位，以總價1,522萬元向被告買受坐落前述土地上、
10 依前開建造執照所興建、編號B棟12樓房屋及坐落之基地持
11 分，以及地下2層編號26、27號停車位，買賣標的房屋興建
12 完成後門牌號碼合併編為桃園市○○區○○街○○○ 號12樓，
13 詎前述房屋105年8月間交屋後，竟不斷發生地板磁磚縫隙
14 間水泥剝落情事無法修復，浴室亦因發生漏水遭被告擅自變
15 更浴室磁磚規格，以及浴缸牆面底角滲出白華而流滯於底面
16 之瑕疵，原告得依民法第227條不完全給付之規定請求被告
17 賠償修繕費用69萬7,000元（包含縫隙水泥填縫刨除填實施
18 工費用25萬8,600元、浴廁浴缸底面磁磚改裝施工費用3萬
19 8,000元、櫥櫃及間隔裝修拆換修補施工費用40萬400元）
20 、修繕期間租金之補償11萬元（每月5萬5,000元×2個月
21 ）及搬遷費用8萬元等損害，又買賣契約被告係共同出售列
22 為賣方，且賣方責任並無區分土地或房屋，故請求被告共同
23 負責等語。並聲明：(一)被告應共同給付原告88萬7,000元及
24 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五
25 計算之利息。(二)原告供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)被告於103年10月14日向被告購買「無疆」社區A棟及B棟
28 12樓房屋2戶，門牌號碼為桃園市○○區○○街○○○ 號12樓
29 （二戶打通合併為一門號，下稱系爭房屋），嗣被告於105
30 年8月1日將系爭房屋交付予原告。原告主張系爭房屋有磁
31 磚縫隙水泥剝落之瑕疵，為一般房屋買賣時常見之情形，不

01 致於減少房屋之通常效用，亦無礙於整體觀瞻，不得視為瑕
02 疵，被告自不負物之瑕疵擔保及不完全給付之責任。且上開
03 水泥剝落之原因應係營造廠施做所致，被告僅為定作人，對
04 於承攬人營造廠之故意過失不負同一責任，故被告不應負不
05 完全給付之責任。又被告前於接獲原告通知系爭房屋之主臥
06 室浴缸有排水不良之情形時，經原告之同意始將原浴缸之磁
07 磚尺寸規格，更改為小尺寸之規格，並由原告於施工修繕同
08 意書上親自簽名，故原告所指被告未經其同意更換浴缸磁磚
09 規格乙情，並非事實。

10 (二)原告請求不完全給付之損害賠償，其請求之範圍應以「與瑕
11 疵所造成減少系爭房屋價值有關」為限，故桃園市建築師公
12 會之鑑定報告所載編號1「臥室塑膠地板拆除及重設」、編
13 號2「廚房流理台移設及重組恢復」、編號4「零星整修」
14 、編號4「廢棄物清運」、編號6「稅捐管理費」等項目之
15 估計費用，均與原告所指「全室地板磁磚縫隙水泥剝落」之
16 瑕疵所造成減少系爭房屋價值無關，應予剔除。況系爭房屋
17 臥室內之塑膠地板及廚房流理台均係原告於點交房屋後所自
18 行裝設，自與被告基於系爭房屋應受有之履行利益無涉，其
19 費用應由原告自行負擔。又櫥櫃等貼近外牆及浴廁之固定面
20 ，並未出現水泥脫落情形，由此可推知櫥櫃、流理台、塑膠
21 地板等固定物下方地板不至於出現水泥脫落情形，此部分非
22 目視可見範圍，原告並未舉證有水泥剝落情形。再系爭房屋
23 依鑑定報告所載之方法修復，原告將受有以新品更換舊品所
24 受有之利益，應計算折舊。另土地、房屋分別出售，縱有不
25 完全給付情形，亦不及於被告林榮城等語置辯。並聲明：1.
26 原告之訴駁回。2.若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
27 執行。

28 三、兩造不爭執之事實：

29 (一)原告於103年10月14日向被告購買「無疆」社區A棟及B棟
30 12樓房屋2戶，門牌號碼為桃園市○○區○○街○○○號12樓
31 (二戶打通合併為一門號，即系爭房屋)。

01 (二)被告於105年8月1日交付系爭房屋予原告，並於同年月12
02 日完成所有權移轉登記。

03 四、本件原告主張其向被告購買之系爭房屋有上述瑕疵，被告未
04 依債之本旨為給付，依民法第227條第1項準用同法第231
05 條第1項或第226條第1項規定請求損害賠償，被告則以前
06 詞置辯。是本件爭點應為：(一)被告林榮城應否與被告家賀建
07 設股份有限公司（下稱家賀公司）負共同責任？(二)被告所交
08 付之系爭房屋，是否有原告主張之瑕疵？被告就系爭房屋之
09 瑕疵應負不完全給付之債務不履行責任？(三)原告所得請求不
10 完全給付之損害賠償之金額為何？茲分述如下：

11 (一)按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合
12 之關係而言，此聯立契約彼此間具有不可分離之關係，同其
13 命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約；其各個
14 契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣
15 ，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本
16 於誠信原則，為斷定之標準（最高法院90年度台上字第1779
17 號、86年度台上字第2278、2665號判決要旨參照）。本件系
18 爭房屋土地預定買賣合約書第24條約定：「本約之附件視為
19 本約之一部份，與本約具有同等效力，雙方應共同遵守履行
20 ，並自簽訂日起同時生效。如有任何一部份不履約時視同全
21 部違約」等語，佐以該合約將被告2人同列賣方，並無區分
22 土地、房屋各為獨立契約，可知被告應共同履行，任何一部
23 不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約
24 時，即視為全部違約，彼此間具有不可分離之依存關係。參
25 以房屋與所坐落土地固屬各自獨立之不動產，惟房屋性質上
26 不能與土地分離存在，使用房屋必定使用其基地，而預售建
27 案之預定買賣契約，其房屋與土地買賣契約不論是一併訂立
28 或分別簽定，二者結合為一體使用方符合當事人利益，則綜
29 觀系爭房地契約之內容、締約時之真意，以及預售屋之交易
30 習慣等具體情事，應認被告就系爭房地契約負連帶不可分之
31 共同履行責任，始符誠信原則。

01 (二)被告所交付之系爭房屋，是否有原告主張之瑕疵？被告就系
02 爭房屋之瑕疵應負不完全給付之債務不履行責任？
03 1.按在債務不履行，債務人所以應負損害賠償責任，係以有可
04 歸責之事由存在為要件。故債權人苟證明債之關係存在，債
05 權人因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全給
06 付）而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務
07 人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由
08 其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責（參照最高法
09 院82年度台上字第267號判決要旨）。原告主張系爭房屋之
10 地板磁磚縫隙間有水泥剝落情事，且浴缸牆面底角亦有滲出
11 白華而流滯於底面之瑕疵等節，業據提出系爭房屋地板磁磚
12 縫隙照片21張、浴廁浴缸底面白華照片2張（見本院卷一第
13 45至51頁、第116至122頁、第193頁）為憑。又本院依原
14 告聲請，囑託桃園市建築師公會鑑定系爭房屋全室磁磚隙縫
15 脫落之原因及原因發生時點、浴缸底面白華現象原因為何，
16 其鑑定結果認為：「全室石英磚鋪面勾縫縫隙填縫水泥脫落
17 ，研判係填縫水泥塞縫不實無法與底層（軟底砂漿）黏結成
18 一體而形成空隙，致使在交屋使用後樓板面稍有震動衝擊（
19 如搬家裝修、傢俱移動等）而致脫落。其脫落之時間點，依
20 經驗研判在交屋使用後即會陸續發生。此為一般建築施工常
21 有之瑕疵，由於其縫隙寬度僅2mm～3mm，脫落並不礙整體
22 觀瞻，一般常為忽略而無異議。」、「原鑑定報告所提房屋
23 北側浴廁內浴缸之白華現象，經本次勘查比對結果，其白華
24 瑕疵位置及現象並無增減，白華瑕疵係由牆面（底角）滲出
25 而流滯於底面，並非底面即有白華」等語，有桃園市建築師
26 公會鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）2份在卷可證（見本
27 院卷一第174、176頁，卷二第42頁）。可認系爭房屋確有
28 地板磁磚縫隙水泥脫落及有浴缸牆角滲出白華流滯浴缸底面
29 現象之瑕疵，且系爭房屋之磁磚縫隙水泥脫落、浴缸底面白
30 華流滯等瑕疵是被告施工不良造成，故被告即應對系爭房屋
31 前揭瑕疵負損害賠償責任。至被告所辯此施工係營造商施作

不良所致，非可歸責於被告云云，惟系爭房地契約關係存於兩造間，尚與第三人無涉，被告係自行施工或請他人承攬致生上述瑕疵，並不影響被告應對原告之損害負責。

2. 至原告主張被告未經其同意擅自更換浴缸磁磚規格一節，為被告所否認，並辯稱：被告前接獲原告通知系爭房屋主臥浴缸有排水不良情形，經原告同意將原浴缸之磁磚尺寸規格更換為小尺寸之規格等語，並提出施工修繕同意書為憑（見本院卷一第35頁），觀諸該文件載明：「浴缸修繕方式流程及工期」、「地磚施作（經所有權人確認同意更改為馬賽克磚）」、「以上施工修繕工程，經所有權人同意施作」等語，原告並於該文件下方之所有權人欄位簽名，可見原告確有同意將原浴缸之磁磚尺寸規格更換為小尺寸之規格，則原告此部分主張，顯非可採。

(三)原告所得請求不完全給付之損害賠償之金額為何？

1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。次按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，不僅須填補債權人所失利益（即消極損害），並須填補債權人所受損害（即積極損害），民法第216條規定甚明。故損害賠償之範圍，應以被害人實際所受損害為衡（最高法院97年度台上字第2601號判決意旨參照）。
2. 關於系爭房屋磁磚縫隙填縫水泥脫落之修補方式，經桃園市建築師公會鑑定結果，認其修繕補強方式概為：「縫隙水泥填縫劑脫落，其修補方式建議以2mm厚之電鋸沿線刨除後，再以適當之水泥糊體塞縫填實並抹平」、「縫隙刨除以電鋸直線不間斷作業，且不以人工敲除為原則；縫隙刨除不包含現有裝修櫥櫃及隔間裝修位置，概因不因此而影響外觀之整體性及使用功能」等語；而磁磚縫隙填縫水泥脫落及浴缸牆面白華剔除修繕之修補費用，經桃園市建築師公會鑑定結果分別為「石英磚縫隙水泥電動鋸刨除（ $t = 2mm$ ）及重新填

01 縫：13萬4,400元」、「浴缸牆面白華剔除修繕（含Epoxy
02 注入施工）：8,000元」，有系爭鑑定報告書在卷可參（見
03 本院卷一第176、177頁），可認欲除去修復上開瑕疵之費
04 用共計為14萬2,400元（計算式：13萬4,400元+8,000元
05 =14萬2,400元）。另依系爭鑑定報告書所載鑑定經過與分
06 析所載：「由現場勘查量測得知，地板石英磚尺寸80cm×80
07 cm，地磚縫隙寬度2mm～3mm不等，縫隙均有填縫抹漿水泥
08 塊脫落痕跡，…每條（縱、橫）勾縫線均有『部分』類此瑕
09 疵，且均分布在目視石英磚所及範圍」等語（見本院卷一第
10 175、176頁），堪認鑑定單位係以目視之方式檢查磁磚縫
11 隙是否有水泥脫落情形，且並非目視所及範圍每條縱橫縫隙
12 間全部都有水泥脫落情形，此亦有會勘現況相片在卷可參（
13 卷一第190至197頁），則系爭房屋有關臥室塑膠地板、廚
14 房流理台及裝修櫥櫃下方之磁磚縫隙是否亦發生水泥脫落情
15 事，因該等磁磚上方均已設置有無法移除之裝潢、傢俱或流
16 理台遮檔，無從單憑外觀目視即能予以判斷，原告復就此有
17 利之事實未能舉他證以實其說，是原告主張系爭房屋全室磁
18 磚均存在縫隙水泥脫落之瑕疵，尚難遽採，則原告就臥房塑
19 膠地板、廚房流理台及裝潢櫥櫃下方之磁磚縫隙既無法證明
20 確有水泥脫落之情形，系爭鑑定報告書所載之「臥房塑膠地
21 板拆除及重設」、「廚房流理台移設及重組恢復」、「櫥櫃
22 修繕部分」、「零星整修」、「廢物運棄」、「稅捐管理費
23 」等施工項目費用，即非必要，不應列計。從而，本件原告
24 請求不完全給付之損害賠償金額，其中僅14萬2,400元部分
25 ，為有理由。

- 26 3. 被告辯稱上開修復費用應以系爭房屋建造完成時計算折舊云
27 云。然查，系爭房屋於被告出售予原告時，為被告興建完成
28 之新屋，被告負有依債之本旨交付無瑕疵之建物予原告之義
29 務，系爭房屋既自始存有前開因填縫水泥塞縫不實無法與底
30 層（軟底砂漿）黏結成一體而形成空隙既存瑕疵，係可歸責
31 於被告之未依債之本旨給付之不完全給付，原告為修復瑕疵

01 所需支出之修復費用，即係其為回復損害發生前（即交屋時
02 應自始無瑕疵）之原狀所需支出之費用，自無需扣除折舊，
03 此與被告若有依債之本旨給付，得使原告在契約正常使用下
04 折舊殘值不同，被告上開所辯，要無足採。且磁磚縫隙水泥
05 脫落、浴缸白華現象等修復工項為縫隙刨除修補、浴缸牆面
06 白華處理，係附屬於系爭房屋之零件材料，其本身不具獨立
07 價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功
08 能之一部，並不具獨立之物之價值，況被告亦未舉證證明原
09 告因該修復而額外獲有利得，是被告抗辯就此部分損害應計
10 算折舊云云，亦非可採。

- 11 4. 原告主張於施作期間系爭房屋無法居住使用，原告須另行承
12 租房屋居住，而該工期預計約為2個月，故施工期間租金費
13 用為11萬元（計算式：5萬5,000元×2）及須支出搬遷費
14 用8萬元云云，然查，本件原告請求就地板磁磚縫隙水泥脫
15 落及浴缸白華現象部分依系爭鑑定報告所載之修復方式為石
16 英磚隙縫水泥電動鋸刨除及重新填縫及北側浴室浴缸牆面白
17 華剔除修繕之施作，雖可能影響原告及家人之居住品質，但
18 尚難認系爭房屋於施工期間已達到不堪居住之程度，原告復
19 未舉證證明於地板磁磚及浴廁浴缸修繕期間，有何須搬遷居
20 住於外之必要，則原告主張被告應賠償施工期間租金費用11
21 萬元及須支出搬遷費用8萬元云云，委不足採。

22 五、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
23 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
25 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
26 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項
27 及第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
28 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
29 較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約
30 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條
31 第1項及第203條亦有明文。查本件損害賠償之債無確定期

限，又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告就被
告應給付之金額部分，自得請求自起訴狀繕本送達翌日起至
清償日止，按週年利率5%計算之利息，而本件起訴狀繕本
係於107年12月19日送達於被告，有本院送達證書在卷可憑
(見本院卷一第15頁)。而被告迄未給付，則原告請求自起
訴狀繕本送達被告翌日起即自107年12月20日起至清償日止
，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

六、綜上所述，原告依據不完全給付之法律關係，請求被告給付
14萬2,400元及自107年12月20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
，為無理由，應予駁回。又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。又被告陳明願供擔保聲請免為假執行，核無不合
，爰酌定相當擔保金准許之；至原告敗訴部分，其假執行之
聲請，已失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院
審酌原告請求桃園市建築師公會第一次鑑定部分，係針對系
爭上開瑕疵之原因、發生時點及修補方式及費用，而此部分
經審酌結果，該瑕疵發生係可歸責於被告；惟原告請求桃園
市建築師公會第二次補充鑑定部分，係針對系爭房屋全室地
板裝修櫥櫃及隔間裝修拆換以進行地板縫隙修補作業時施工
工項及所需費用所為之鑑定，而此部分經審酌結果，原告之
請求為無理由，是諭知第一次鑑定費用7萬5仟元由被告負
擔，第二次補充鑑定費用6萬元由原告負擔，另就鑑定費用
以外之訴訟費用，依勝敗訴結果命兩造比例分擔，如主文第
3項所示。

中華民國 110 年 8 月 31 日

民事第二庭 法官 李麗珍

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 110 年 8 月 31 日

書記官 謝伊婕