

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度重訴字第180號

原告 陳美娟

訴訟代理人 黃秀蘭律師

劉佩蓉律師

被告 東興開發工程有限公司

法定代理人 吳振維

訴訟代理人 范成瑞律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國111年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣貳佰肆拾參萬壹仟伍佰零玖元，及自民國一百零八年十月二十三日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣捌拾壹萬元為被告供擔保後得假執行。但被告以新台幣貳佰肆拾參萬壹仟伍佰零玖元為原告供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2、3款定有明文。

二、查原告起訴時，先位依民法第354條第1項、第359條、第259條主張解除買賣契約及第227條損害賠償，先位聲明請求被告給付原告新臺幣（下同）15,632,471元及遲延利息，並願供擔保請准宣告假執行；備位依民法第354條第1項、第359條、第179條主張減少買賣價金及第227條損害賠償，備位聲明請求被告給付原告300萬元及遲延利息，並願供擔保請准

01 宣告假執行等語（見卷一第11頁）。嗣於民國111年4月28日
02 具狀撤回先位聲明並減縮依民法第359條、179條、227條之
03 請求金額，聲明請求被告給付原告2,626,409元及遲延利
04 息，及願供擔保宣告假執行等節（見卷二第207頁），核屬
05 基於相同原因事實及減縮聲明，與上開規定相符，應予准
06 許。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：

09 (一)兩造於106年7月21日簽立預售屋買賣契約書、土地預定買賣
10 契約書，原告向被告購入「東興御園Ⅱ期」編號A1房地1戶
11 （即門牌號碼彰化縣○○鎮○○街000號，下稱系爭房屋、
12 系爭房地），總價款為1,520萬元。系爭房地於107年4月24
13 日使用執照核發後，進行加建工程，工程款為339,000元，
14 原告已付畢上開各該款項合計15,539,000元予被告。

15 (二)被告於108年5月20日將系爭房地交付原告後，原告發現系爭
16 房屋有下列瑕疵：2樓及4樓房間窗框及樑柱滲水、1樓車庫
17 樑柱滲水、牆壁多處膨拱（即脫層）、頂樓至2樓外牆裂
18 痕、電梯井滲水之瑕疵（下稱系爭瑕疵），原告發現上開瑕疵
19 後，隨即通知被告修補，然被告迄今尚未修補完畢。

20 (三)兩造就系爭房屋為預售屋買賣契約，依通常房屋交易觀念，
21 應具有不滲漏之品質，更不能出現牆面裂縫、膨拱之現象，
22 系爭房屋之瑕疵顯因被告施工因素所致，原告買受系爭房屋
23 係為自住使用，每遇下雨房屋漏水情況嚴重，顯然已無法提
24 供正常居住使用之功能，且經原告多次請求被告修補瑕疵，
25 被告仍拒不修補，系爭房屋顯有減少其價值、通常效用及契
26 約預定效用之瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保責任，又被告為
27 建設公司，於建造房屋時本應注意建材及施工之品質，被告
28 卻因施工不當造成系爭房屋有漏水及膨拱等諸多瑕疵，故被
29 告所為之給付乃具可歸責事由之不完全給付，經鑑定機關國
30 立中央大學建築物漏水鑑定中心鑑定認修補瑕疵需支出979,
31 261元，修繕完畢仍有價值貶損1,086,000元。爰依民法第35

01 9條之規定請求減少價金2,065,261元，並依同法第179條規
02 定請求被告返還不當得利。再伊因系爭瑕疵導致裝潢工程停
03 擺，已支出工程款及設備費用477,148元；及未能入住致另
04 支出一年之租屋費用84,000元，依民法第227條之規定請求
05 被告賠償上開損害等語。

06 (四)並聲明：1. 被告應給付原告2,626,409元，及自起訴狀繕本
07 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 原告願
08 供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)被告於108年5月20日將系爭房屋交付原告時，原告已確認屋
11 況驗收無誤，並無原告主張之滲漏水、脫層、裂痕之瑕疵，
12 原告應負舉證責任。縱系爭房屋有些許裂痕，乃係因地震等
13 不可抗力因素所致，或原告嗣後自行僱工裝潢不當所致，並
14 非被告應負瑕疵擔保範圍，被告亦無可歸責之事由，原告主
15 張應屬無據。

16 (二)原告於108年6、7月時，雖曾通知被告系爭房屋有膨拱之情
17 形，要求被告修補，然原告表示不信任被告之工程人員，要
18 求被告提供修繕工具、材料，自行委任訴外人蘇文德修繕，
19 再由被告給付工程款，故縱使系爭房屋於修繕後仍有原告主
20 張膨拱狀況，應非被告公司之責任範圍。

21 (三)鑑定機關國立中央大學建築物漏水鑑定中心就本件鑑定方法
22 採「敲擊聲打擊回音法」測驗膨拱，「熱影像儀」、「水分
23 計」測驗滲漏水，然上開鑑定方法均未記載於鑑定人自行編
24 列之鑑定技術手冊中，如何能準確測得有無滲漏水、膨拱之
25 瑕疵，以及原因為何，且裂痕之部分則未記載鑑定方法及測
26 量儀器，鑑定結論就系爭房屋有無瑕疵及瑕疵原因之認定已
27 有不當。再鑑定結論對於瑕疵修補之費用並未敘明施工費用
28 之參考地區、行情，該金額實屬過高。又鑑定結論認為系爭
29 房屋之瑕疵均可修繕，則修繕完畢後應可維持原有之價值，
30 其認仍有交易價值貶損應僅為主觀預測。況原告購買系爭房
31 地之價格為15,539,000元，目前系爭房地周圍之交易市價依

實價登錄約為2250萬元，房地價值高漲，難認有何交易價值減損。

(四)原告自陳尚未裝潢，自無裝潢損失賠償之問題，縱使已有裝潢，亦非兩造買賣契約範圍，被告亦無可歸責事由，原告此部分請求無據。被告於108年5月20日即已交屋，原告卻於108年10月26日才另行租屋，有違常理，難認原告另行租屋與系爭房屋有關，原告請求賠償租屋損失應無理由。

(五)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經本院協助兩造整理爭執與不爭執事項如下：

(一)不爭執事項：

1. 兩造於106年7月21日簽訂預售屋買賣契約書、土地預定買賣契約書，原告向被告購入系爭房地，總價為1520萬元，原告已支付被告價金，被告於108年5月20日交付系爭房地與原告。
2. 原告於108年9月11日寄發存證信函告知被告系爭房屋有全屋牆壁膨拱、二樓房間窗框及一樓車庫樑柱滲水、外牆裂痕滲水之情形(原證11)。
3. 鑑定機關國立中央大學建築物漏水鑑定研究中心之鑑定意見，認系爭房屋1樓至5樓有牆面裂縫漏水、地坪脫層、牆面脫層之情形，原因為施工不佳且完工後未確實查驗，但瑕疵情形均可修復，修復費用估計979,261元。因新成屋即有漏水瑕疵，有可能造成建築物加速折舊，交易性貶值為1,086,000元。

(二)爭執事項：

1. 系爭房屋是否有被告應負擔擔保責任之瑕疵？
2. 鑑定機關出具之鑑定報告之鑑定依據、鑑定方式是否合乎專業？修繕費用是否過高？交易性貶值的計算是否有所矛盾？
3. 原告依買賣瑕疵擔保請求減少價金2,065,261元(修復費用979,261元、交易性貶值1,086,000元)，並依不當得利請求被告返還有無理由？

01 4. 上開瑕疵是否屬可歸責於被告之不完全給付？

02 5. 原告依民法第227條請求被告賠償裝潢工程損失477,148元、
03 租屋損失84,000元有無理由？

04 四、本院判斷：

05 (一)系爭房屋應有被告應負擔擔保責任之瑕疵：

06 1. 按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規
07 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
08 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之
09 程度無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明
10 文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交
11 易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或
12 品質而不具備者，即為物有瑕疵。又民法第354條第1項規定
13 瑕疵擔保責任，係為補充當事人之意思表示而設，除當事人
14 有免除擔保責任之特約外，出賣人當然有此責任，不得謂當
15 事人未訂有出賣人應負擔擔保責任之特約，出賣人即無此種責
16 任。查本件兩造間買賣契約標的之系爭房屋係屬住宅，其最
17 主要之功能即供人居住使用，房屋一旦發生牆面、地坪脫
18 層、裂縫之情形，地磚、牆壁容易產生裂縫或破損，且遇雨
19 即生滲漏水之情事，不但將致毀損屋內財物，且會干擾使用
20 人之生活起居，無以完足發揮其供人居住之目的，影響居住
21 品質，是房屋有脫層、裂縫、滲漏水之情形，自屬減少其通
22 常效用之瑕疵，並減損系爭房屋之價值。

23 2. 經本院囑託國立中央大學建築物漏水鑑定中心至現場勘查鑑
24 定結果：系爭房屋之1樓客廳、梯間走道、樓梯、餐廳之地
25 坪脫層共計45片，牆面脫層6處，車庫、客廳、樓梯及電梯
26 間牆面裂縫總長約9.05米，電梯機坑裂縫約8米，底部潮
27 濕；2樓前露臺、房間、樓梯地坪脫層23片，牆面脫層9處，
28 牆面裂縫漏水5處（含窗戶），約11.5米；3樓房間、梯間、
29 樓梯地坪脫層11片，牆面脫層9處，牆面裂縫約7.5米；4樓
30 梯間、樓梯、地坪脫層12片，牆面脫層3處，裂縫漏水5處，
31 總長16.5米；5樓房間牆面脫層36片，地坪4面，後露臺裂縫

貫穿至2樓共7.5米，裂縫漏水總長55.55米等情（見鑑定報告第11、12頁查驗表及示意圖、第24至58頁現場照片）。足見系爭房屋之牆壁、地坪均有多處脫層、牆壁有多處長度甚長之裂縫，則牆面、地面之面層黏著不牢將造成破損，以及雨天時，雨水沿裂縫滲入建物內部自有可能，原告主張系爭房屋有滲漏水、脫層之瑕疵，應屬可信，自影響原告之居住品質，而屬減損通常效用之瑕疵，是系爭房屋存有系爭瑕疵，堪以認定。

3. 被告雖抗辯原告於108年5月20日簽署交屋確認書，已確認系爭房屋並無瑕疵，本件脫層、裂痕等瑕疵，應為交屋後因原告自行裝修不當或地震等因素造成，並非系爭房屋交付時即有之瑕疵云云。惟系爭房屋經鑑定機關鑑定結果，認地震僅會產生局部牆面裂痕，原告施作之裝潢工程均未在裂縫漏水位置，且未觸及原有防水層，判斷並非裝潢造成滲漏水情形，應為施工階段及完工後未確實查驗，以致新成屋即發生明顯漏水現象，又系爭房屋之地磚及牆面確有脫層情形，一般與黏著劑及施工方式不佳有關，無論以乾底施工或半乾底施工，地坪或牆面均需預作清潔，將泥屑與灰塵清除乾淨再於結構接縫位置使用防水砂漿，系爭房屋之脫層應為施工階段及完工後未確實查驗，以致新成屋即發生明顯脫層現象；且系爭房屋之裂縫非水泥砂漿層收縮引起之正常裂縫，應為施工材料或技術不佳造成，如為地震僅會造成局部牆面裂縫，且原告施作之裝潢並未在裂縫漏水位置，應為施工階段施工及查驗不確實造成等節，亦有鑑定報告可稽（見鑑定報告第6至9頁）。再證人即被告公司興建系爭房屋之工地主任蘇柏弘於本院審理時具結證稱：原告於交屋後6月中有跟伊說系爭房屋有膨拱的情形，剛開始是在2樓到3樓的樓梯間，後來原告的配偶說1樓到頂樓都有，伊們有將原告的配偶劃的部分全部敲掉，請泥作師傅蘇文德重新施作，後來8月10日左右有說從2樓到4樓的外牆有裂縫，過幾天剛好有下雨，裂縫的地方有滲漏水的情形，交屋前3月的時候公司也有發

01 現有一些膨拱的情形，有敲掉重新施作，伊們有一個小器
02 具，會去敲擊檢查，有膨拱的聲音會不同等語（見卷二第81
03 至83頁、第86頁）。是被告於交屋前，即自行發現系爭房屋
04 有脫層情形，被告復未說明及舉證當時修補之範圍與方式為
05 何，則系爭房屋是否經被告修繕所有之脫層瑕疵完畢後，始
06 交付原告實屬有疑；又系爭房屋之裂縫範圍甚大，應非地震
07 造成，又非發生於原告施作裝潢之處，可信上開脫層、裂縫
08 均為施工時即已發生，故被告交付系爭房屋予原告時，系爭
09 瑕疵已經產生，而為被告應負瑕疵擔保之事由，被告上開所
10 辯，難認有據。

- 11 4. 被告復辯稱系爭鑑定報告之鑑定依據、鑑定方式與鑑定機關
12 自行出具之鑑定技術手冊不符，未合乎專業云云。查鑑定機
13 關之鑑定方法係以敲擊聲打擊回音法檢驗牆面及地面脫層，
14 於5樓平台進行積蓄水檢測查驗滲漏狀況，並以溼度計及紅
15 外線儀檢測滲漏水，復於外牆灑水模擬大雨後系爭房屋外牆
16 滲漏水情形；又其鑑定儀器紅外線熱影像儀之原理，乃利用
17 物體表面溫度高於絕對零度輻射出之紅外線能量，計算物體
18 表面溫度分布，因建物壁內滲水形成表面溫度差異，藉由熱
19 影像儀可呈現肉眼無法觀測之異常潮濕位置，混凝土水分計
20 則以乾燥區域與潮溼區域做對比，數字越高表示電傳導速度
21 越快，混凝土含水量高於其他區域，此有鑑定報告在卷為憑
22 （見鑑定報告第21頁），是本件鑑定經過、採用之測量方法及
23 結果，為鑑定人依其專業能力依檢驗儀器所得之鑑定結果，
24 其客觀及專業性應無疑義。又鑑定機關所出具之鑑定手冊亦
25 載明查驗結構體平面有無漏水，可採積蓄水檢測法；量測儀
26 器方面，紅外線感應及混凝土溼度計均為量測標的物漏水狀
27 況之儀器等語（見卷二第257至261頁），並無被告所指鑑定方
28 法不符合專業及鑑定人自行出具之鑑定手冊之情形。至於鑑
29 定是否脫層之方式以敲擊聲查驗即可，因脫層為牆面或地面
30 磁磚攏起，甚至出現空心鬆動之現象，常發生於混凝土結構
31 層與黏著層，在牆面或磁磚之中心點及四周敲打，如敲擊後

01 有空谷聲及回音，即表示牆面或磁磚有脫層之現象，此據鑑
02 定機關於111年6月20日以中大工鑑字第1110620003號函覆明
03 確(見卷二第267頁)，證人蘇柏弘於本院審理時亦證稱：伊
04 們有一種小器具會去敲擊檢查，有膨拱的話聲音會不同，類
05 似空洞的聲音等語(見卷二第86頁)；證人蘇文德證稱：膨
06 拱的地方都有用棒槌敲打確認過空心的聲音等語(見卷二第
07 90頁)，堪認被告公司亦以敲擊檢測法查驗有無脫層情形，
08 難認鑑定機關之鑑定方法有何不適當，被告上開所辯，應屬
09 無憑。

- 10 5. 被告再抗辯其於本件訴訟前即已將瑕疵修復完畢，應無原告
11 主張之瑕疵存在云云。查原告於108年6、7月通知被告系爭
12 房屋有膨拱情形後，兩造合意由訴外人蘇文德進行修繕，為
13 被告自陳在卷(見卷一第304、305頁)，證人蘇文德於本院審
14 理時具結證稱：伊曾前往系爭房屋做抹牆之工程，施作範圍
15 包括1樓到4樓及樓梯間的牆壁，不包含地板，伊去的時候牆
16 壁已經打掉，但還有小部分離地磚比較近的膨拱沒有打掉，
17 伊是用棒槌敲打確認有空心的聲音，伊有把那些部分打掉重
18 新抹牆，伊估計房間打掉的部分約佔70%至80%，房間未打掉
19 的牆壁也有發現裂痕，伊有跟蘇柏弘說，蘇柏弘說如果嚴重
20 也打掉，伊做完有請蘇柏弘來驗收，並由被告支付工程款等
21 語(見卷二第88至93頁)，是證人蘇文德施作之修繕範圍僅為
22 系爭房屋1至4樓之牆壁範圍大約70%至80%部分，不包含地坪
23 脫層之部分。核與系爭房屋經鑑定機關指派之人實際查勘，
24 發現1至4樓牆面脫層之範圍確實較地坪脫層輕微，牆面脫層
25 共計28處，地坪磁磚脫層共計95片，5樓牆面磁磚脫層共36
26 片等節，有鑑定報告標的物漏滲水、脫層、裂縫情形查驗表
27 為據(見鑑定報告第11、12頁)相符，堪信系爭房屋雖經被告
28 委任證人蘇文德修補部分牆面脫層，但仍有牆面裂縫、部分
29 牆面脫層(尤其5樓牆面磁磚)、地坪脫層未經被告修繕，是
30 被告抗辯其瑕疵均於本件訴訟前已修繕完畢，已無瑕疵云
31 云，難認有據。

01 (二)原告依民法第359條規定，得主張減少系爭房屋之買賣價
02 金：

03 1. 按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，
04 一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於
05 應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍
06 內，即無該價金之請求權存在。次按無法律上之原因而受利
07 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，
08 而其後已不存在者，亦同。民法第179條亦有明定。本件原
09 告主張系爭房屋因系爭瑕疵而減少之價金，應以需支出之建
10 物修繕費用，及建物修繕完畢仍有交易性貶值為據，然惟被
11 告所否認，茲分論如下。

12 2. 關於系爭瑕疵之修繕費用部分：

13 (1)經鑑定機關鑑定修繕系爭瑕疵之方式及所需費用，電梯機坑
14 需做負水壓防水，2至4樓貫穿漏水外牆需施作加勁措施，2
15 至4樓後方外牆貫穿漏水裂縫需做結構補強灌注，牆面及地
16 坪脫層以高壓灌注法修復，整體須修繕之面積總計208.78
17 m²，修繕施工費用估算需費979,261元，此有鑑定報告可稽
18 （見鑑定報告第13至15頁），審酌鑑定機關指派人員至現場
19 履勘後，詳列須修復之項目與面積，並將修復方式、工法、
20 材料、位置明確載於鑑定報告，以此計算修復費用，堪認原
21 告主張系爭房屋就系爭瑕疵之修復費用為979,261元，應屬
22 可採。

23 (2)被告雖抗辯上開鑑定報告所認之修復費用過高，高出當地房
24 屋修復瑕疵所需費用2倍云云，並提出訴外人坂居塗裝工程
25 行、弘健油漆工程行之估價單為證(見卷二第239、241頁)。
26 然本件鑑定報告乃經鑑定機關指派之人至現場會勘後，以專
27 業判斷本件瑕疵之發生原因與修復方法，並實際測量應修繕
28 之面積、範圍，施作高壓灌注之數量、應油漆之面積等，再
29 依一般合理單價估算，其所列之修繕費用，係依據實際瑕疵
30 範圍及最佳修繕方法所為之估算，並依鑑定機關編訂之「修
31 繕費用表」為估算基準，審酌鑑定機關並非特定工程單位，

亦無指定由何廠商為上開修復工程，其鑑定意見應為中立、客觀而無利益衝突之情形，堪以採信。反觀被告於知悉鑑定報告所列合理修復價格後，始陳報訴外工程行之估價單，自可尋得低於鑑定報告所列費用之單據，是被告所提估價內容之證明力自有可疑；況被告委請之工程單位興建系爭房屋時，已有大面積牆面、地面脫層及牆面多數裂縫之情形，原告就被告之施工能力已無信賴始委由證人蘇文德修繕部分牆面脫層，則被告抗辯其得以較低費用修復云云，難以憑採。

(3)本件被告依買賣契約本應交付無系爭瑕疵之房屋予原告，然被告交付之系爭房屋既有系爭瑕疵而應修補，則由原告自行支付上開修補至無瑕疵建物之費用，堪認屬被告交付之系爭房屋所減少之通常效用，原告主張此部分應減少價金，核屬有據。

3. 關於系爭房屋修復後之交易性貶值：

(1)原告主張系爭房屋修復後，仍與無瑕疵房屋之市場價值不同，而有交易性貶值，此部分亦應減少價金等語，為被告所否認。經查，就系爭房屋修復完畢後是否仍有交易性貶值，鑑定意見略以：系爭房屋縱使修復完成，其市場價值有可能因交易面、受益面、心理面而有所差異，導致交易價值貶損，蓋一般無瑕疵建物而言，建築物會隨時間經自然耗損或外力破壞至結構脆弱影響使用效益，而瑕疵不動產基於瑕疵問題未來將增加額外修繕費用，依實務經驗及建築壽命，一般興建完成後約15至20年左右，常發生漏水、牆壁龜裂之情形，然系爭房屋在價格日期已有漏水瑕疵，與無瑕疵之不動產相比，有可能造成建築物加速折舊現象，系爭瑕疵之修復金額經鑑定為979,261元，以一般防水年限為20年試算，推估在未來20年內尚有4次修繕之可能，而依行政院主計處公告之物價指數，5年後所需之修復費用約為1,086,000元，是系爭房屋之交易貶值應為1,086,000元等語（見鑑定報告第9、10頁、第17、18頁）。審酌系爭房屋甫建畢即有多處牆面、地面脫層及裂縫之瑕疵，可信其施工方法及施工品質、

用料確屬不佳，則目前尚未顯現瑕疵之部分自有可能耐用年限較低，不久之將來即有需修復之情形，自與施工良好無脫層、裂縫瑕疵房屋之耐用年限有所不同，是系爭瑕疵縱依鑑定報告以高壓灌注工法、高強度環氧樹脂灌注之方式修復後，系爭房屋仍有加速折舊而需多次修復之可能，鑑定機關以5年後修復價格約1,086,000元衡量交易性貶值，應屬可採，被告抗辯系爭瑕疵修復後即無交易性貶值，難認有據。

(2)被告復抗辯目前系爭房地周圍房價已大幅上漲，原告前以15,539,000元購買系爭房地，而於110年間，附近房地之價值為2250萬元，難認系爭房屋有何交易性貶值等語，並提出富貴十三街22號之實價登錄資料為據(見卷二第243頁)。觀諸被告提出之另屋之房屋坪數與系爭房屋坪數已有不同(見卷一第27頁、卷二第243頁)，且被告並未舉證證明該屋是否亦如系爭房屋，有大範圍牆面裂縫、脫層之瑕疵經修復後仍能以2250萬元之價格出售，是系爭房屋與另屋之交易條件迥異，實難以另屋之交易價值遽認系爭房屋並無交易上貶值，被告所辯難認有據。

4. 按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在(最高法院87年台簡上字第10號判決參照)。是買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。本件被告就系爭房屋應負瑕疵擔保責任，原告並已行使減少價金請求權，而系爭房屋因有系爭瑕疵存在，其買賣契約價金應減少979,261元、1,086,000元，上開價金減少後，被告就該減少部分價金，顯屬溢收，而獲有利益，失其法律上之原因，就原告而言，自有多付價金之損害，兩者間復有相當因果關係，原告依不當得利規定，請求被告返還2,065,261元(計算式：979,261+1,086,000=2,065,261)，自屬有據。

01 (三)原告依民法第227條得請求之損害賠償金額：

- 02 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
03 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
04 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第22
05 7條第1項、第2項定有明文。又損害賠償，除法律另有規定
06 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
07 限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，
08 可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條亦有規定。
- 09 2. 查系爭房屋因被告施工方式不佳或材料不佳，且於施工階段
10 及完工後未確實查驗，以致新成屋甫完工即出現大面積裂
11 縫、脫層之情形，系爭瑕疵應屬可歸責於被告之不完全給
12 付，原告主張因系爭瑕疵受有裝潢工程之損害及租金損失，
13 是否有據，茲分論如下：

14 (1)裝潢工程之損失：

15 原告主張系爭房屋2、3樓儲藏室之磁磚因脫層瑕疵敲除後，
16 其花費24,020元購買新磁磚；因牆面脫層瑕疵自行購買水泥
17 漆60,000元；已安裝之冷氣因牆面脫層瑕疵而拆除，重新安
18 裝花費20,528元；因牆面脫層無法安裝廚具，遭沒收12萬元
19 訂金；因系爭裂縫、脫層瑕疵未能施作追加工程，被告未退
20 還其已支付之追加工程款57,700元等節，有統一發票、廚房
21 訂購合約書、訂購單在卷為憑（見卷一第107至111頁），核原
22 告之上開損失均因系爭瑕疵所致，原告主張不完全給付之損
23 害賠償應屬有據，此部分損害應為282,248元（計算式：24,
24 020+60,000+20,528+120,000+57,700=282,248），被
25 告抗辯該損害與系爭瑕疵無關云云，難認可採。至原告主張
26 之其他磁磚、矽酸鈣板等之花費，於本院審理時原告已自陳
27 並無因系爭瑕疵而受有損失（見卷二第276頁），其請求該部
28 分賠償應無理由。

29 (2)租屋損失：

30 原告主張因原有房屋過於狹小，不敷其夫婦、3名子女及婆
31 婆共同居住始購買系爭房地，然因系爭瑕疵遲未能入住，其

01 子退伍後只能另行租屋居住，自108年11月至109年11月共支
02 出84,000元租金一事，業據提出房屋租賃契約書為憑(見卷
03 一第247至250頁)。審酌系爭房屋為5層樓透天房屋，建坪共
04 82.9坪，有6間房屋等情，此有預售屋買賣契約書、房屋平
05 面圖在卷為憑(見卷一第27頁、第261至269頁)，確實足供原
06 告全家共同居住，是被告若如期交付合於債之本旨之房屋與
07 原告使用，其子應無在外租屋之必要，是原告主張因被告債
08 務不履行而受有租金損失84,000元應屬有據。被告抗辯租屋
09 損失與系爭瑕疵無關云云，應無可採。

10 五、綜上所述，原告主張系爭房屋有被告應負擔擔保責任之系爭瑕
11 疵，且為可歸責於被告之不完全給付，依民法第359條、第1
12 79條、第227條之規定，請求被告給付2,431,509元(計算
13 式：2,065,261+282,248+84,000=2,431,509)，及自起訴
14 狀繕本送達翌日即108年10月23日(於108年10月22日送達被
15 告，見卷一第129頁之送達證書)起至清償日止，按週年利
16 率百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。逾此部分則
17 無理由，應予駁回。

18 六、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與
19 規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至原告其餘
20 假執行之聲請，則因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回
21 。

22 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
23 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 八、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日

26 民事第二庭 法 官 王姿婷

27 以上正本係照原本作成。

28 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
29 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 7 月 15 日

31 書記官 謝志鑫