

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第845號

原告 辛蕙治  
洪嘉佑  
共同  
訴訟代理人 陳盈壽律師  
複代理人 廖珮羽律師  
被告 總順建設有限公司

法定代理人 黃瑞彬  
訴訟代理人 李進建律師  
黃偉倫

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾陸萬玖仟零伍拾元，及自民國一一〇年十月七日起至清償日止，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三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾玖萬元供擔保後，得假執行；被告如以新臺幣伍拾陸萬玖仟零伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告主張：原告辛蕙治、洪嘉佑（下合稱原告，單指稱姓名）於民國106年6月13日以新臺幣（下同）2,070萬元，向被告購買「和美. 璽悅-編號A9」預售屋，並簽定房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告於108年8月31日交付門牌號碼彰化縣○○鎮○○路00巷00號房屋（下稱系爭房屋）。然原告入住後，發覺因被告施工不良，系爭房屋有如

01 附表所載瑕疵，自屬不完全給付。經原告陸續向被告反應，  
02 然其迄未完成修繕，爰依民法第226條第2項、第213條第1  
03 項、第3項等規定，請求被告支付回復原狀所必要費用等  
04 語，並聲明：(一)被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本  
05 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願  
06 供擔保，請准宣告假執行。

## 07 二、被告則以：

08 原告主張有關於大理石部分，均為天然石材受不同因素影  
09 響，非屬瑕疵，且為交屋時立即可發現，原告皆未主張，依  
10 民法第356條規定不得再行請求。又本件原告主張之瑕疵，  
11 無論係契約成立前、後，始存在或發生，皆可修繕或補正，  
12 並無自始、嗣後、主觀、客觀給付不能問題，亦無給付不能  
13 而其他部分之履行，於原告無利益情形。兩造於111年7月18  
14 日達成訴訟上協議，由原告告知時間，被告前往修繕項目  
15 1、項目8及項目10關於大理石樓梯水泥填補縫隙等部分，兩  
16 造應同受拘束。原告原同意被告於111年8月27日修補，然其  
17 後拒絕受領補正，應視為受領遲延或拒絕受領，原告不得請  
18 求賠償此部分費用。被告已於112年4月11日雇用廠商修補項  
19 目7所示瑕疵完畢，原告不得請求該項費用。又原告所為請  
20 求，已罹於兩造約定之1年保固期間，不得再為請求等語置  
21 辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不  
22 利判決，願供擔保，請准免為假執行。

## 23 三、兩造不爭執事項：(見本院一第422至425頁、卷二頁39至4 24 1、89)

25 (一)原告於106年6月13日以2,070萬元，向被告購買「和美. 璽  
26 悅，編號A9房屋1戶」，並簽訂系爭買賣契約。

27 (二)被告於108年8月31日交付系爭房屋。

28 (三)系爭房屋有附表所載情況。

29 (四)就附表項目1「一樓車庫天花板漏水」部分，被告不爭執部  
30 分天花板因原告放置盆栽而未施作防水，僅就需否給付賠償  
31 為爭執。

01 (五)原告於110年7月27日寄發律師函，催告被告修補附表項目1  
02 至7、10所示瑕疵，被告於110年7月29日收受。

03 (六)原告於111年6月2日寄發律師函，催告被告修補附表項目8至  
04 9所示瑕疵，被告於111年6月8日收受。

05 (七)兩造協議於111年8月27日後修補附表項目1及11，經原告拒  
06 絕。

#### 07 四、兩造爭執事項：

08 (一)原告主張因被告施工不良，致系爭房屋有如附表所列瑕疵，  
09 其得依不完全給付準用民法第226條第2項、第213條第1至3  
10 項規定，請求支付回復原狀之必要費用100萬元，有無理  
11 由？

12 (二)被告抗辯，原告所為請求，均交屋時立即可發現，原告起訴  
13 已逾6個月除斥時間，依民法第365條規定，不得再行主張，  
14 是否可採？

15 (三)被告抗辯，原告拒絕被告修補項目3所示瑕疵，視為受領遲  
16 延或拒絕受領，不得請求賠償此部分費用，是否可採？（被  
17 告就項目1、10部分，於113年2月20日具狀表示同意給付，  
18 故不再列為爭執事項）

#### 19 五、得心證之理由：

20 (一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
21 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227  
22 條第1項定有明文。次按出賣人就其交付之買賣標的物有應  
23 負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因  
24 可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保  
25 責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。出賣人應  
26 負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法  
27 第226條第2項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法  
28 則，請求補正或賠償損害，並有民法第264條規定之適用  
29 （最高法院77年度第7次民事庭會議決議(一)參照）。又所謂  
30 物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或  
31 依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具

01 備者，即為物有瑕疵（最高法院94年度台上字第1112號判決  
02 參照）。再者，債務人應依債之本旨為給付，倘債務人所給  
03 付之標的物如不具備依通常交易觀念或當事人之約定所應具  
04 備之價值、效用或品質者，即為不完全之給付。

05 1.查原告主張系爭房屋存有如附表所示瑕疵，均為被告施工不  
06 良所致等語。就系爭房屋具有附表（下同）項目1「一樓車  
07 庫天花板漏水」、項目10「大理石樓梯破損、樓梯立面尺寸  
08 不足」等瑕疵，屬可歸責於被告，暨經彰化縣建築師公會鑑  
09 定後認修補費用分別為74,000元、12,900元等情，為被告所  
10 不爭執（見本院卷二第138、141頁），是原告請求被告賠償  
11 此部分金額，自屬有據。

12 2.就項目2、4、5、6關於大理石瑕疵部分：

13 (1)原告主張系爭房屋之大理石地板及樓梯顏色不一，地板為安  
14 卡拉灰，樓梯為舊米黃，且樓梯有嚴重跳色，顯為不同塊石  
15 材拼接而成，另地板使用不同塊的安卡拉灰大理石等語。經  
16 鑑定意見認：本案所採用的天然石材屬變質岩大理石，雖同  
17 一石材，極可能就有不同的紋路、色澤之差異，同時，紋  
18 路、色澤變異部位，也容易產生裂紋。本案所採用石材色  
19 差，難以判斷是使用不同塊石材所致，或許是同一石塊裁切  
20 到不同部位所致。通常於施工時，遇有色差較大的石材，有  
21 經驗之施工者會現場調整施作位置，以獲較佳視覺感等語  
22 （見鑑定報告書第5至6頁），固難認被告有使用不同石材鋪  
23 設地板及樓梯之情事。

24 (2)查兩造約定被告出售之系爭房屋，以天然石材及天然大理石  
25 鋪設地板及樓梯，然就石材之品質、色系，並未特別約定，  
26 此有系爭買賣契約附件七之建材表可參（見本院卷一第51  
27 頁，關於「地坪」部分）。而依一般人通常交易觀念，就室  
28 內樓梯及地板鋪設，理應使用相同色系之石材，以達外觀上  
29 一致性，否則難謂已依債之本旨為給付，是被告辯稱兩造未  
30 約定樓梯及地板應同色，項目4「地板大理石與樓梯大理石  
31 顏色不一」部分非屬瑕疵云云，即不可採。又觀諸原告所提

01 現場照片，並參諸關於鑑定事項(二)、(四)之鑑定說明（見鑑定  
02 報告書第5至7頁），系爭房屋具有大理石樓梯為舊米黃、地  
03 板為安卡拉灰等色系不一致之情形，且此等情形為被告於施  
04 工時，可使用相同色系之石材，或現場調整施作位置以避免  
05 產生較大色差，可認此項目之瑕疵，屬可歸責於被告。

06 (3)至原告主張項目2大理石樓梯跳色及項目5關於大理石地板跳  
07 色部分，被告既使用同一色系大理石為鋪設，且原告復未證  
08 明被告有使用不同種類，或未合於兩造約定品質之石材，則  
09 此部分色差有無，乃屬個人主觀上視覺感受差異，難認屬違  
10 反通常交易觀念之瑕疵。且項目4部分經鑑定更換1至5樓全  
11 部樓梯費用為235,500元，即已包含項目2所示更換3樓上4樓  
12 樓梯之費用，故縱然項目2部分屬瑕疵，亦不予重複計算賠  
13 償金額。

14 (4)就項目5關於「大理石地板補痕、殘膠、非切割之不規則裂  
15 痕、修補處脫落」部分，經鑑定結果認；各樓層樓梯及地板  
16 石材，有普遍性的龜裂及紋路，龜裂部分寬度甚至達到1.5m  
17 m以上不少，因石材質地較為鬆軟、硬度較差，二次加工時  
18 又未能避開缺陷過大部位裁切，且龜裂修補痕跡過於明顯，  
19 影響外觀等語（見鑑定報告書第9頁），可見被告未選擇較  
20 無裂痕缺陷之石材施工，且施作後未為適當之美容修補，致  
21 系爭房屋各樓層樓梯及地板石材，具普遍性龜裂及紋路，已  
22 難認具備通常交易觀念所應具備之品質，且屬可歸責於被告  
23 所致。被告固辯稱其交屋時已退款10,000元，原告並無爭  
24 執，不得請求賠償此項目云云，然為原告所否認。依被告所  
25 提A9交屋單之內容，僅於驗屋過程欄第7點記載「2019.8.1  
26 屋主退清潔」，並於後方手寫記載「退1萬」（見本院卷一  
27 第139頁），無從認定此部分款項係針對上述瑕疵所為退款  
28 協議，是被告此部分抗辯，係難採認。

29 (5)關於項目6「地板及牆壁連接處，非以整塊大理石鋪設，為  
30 拼接」，經鑑定結果認：乃因現場牆壁放樣不精準，地板石  
31 材尺寸裁切時，未能配合現場尺寸調整，而以零料填補，致

01 該房間四周牆壁，未能依據設計圖成為直角等語（見鑑定報  
02 告書第9頁），足認該項瑕疵係因被告施工不良所導致。被  
03 告辯稱此為連接處之合理伸縮縫云云，顯不足採。

04 (6)被告辯稱兩造點交房屋時，已協議更換2樓及5樓之2塊大理  
05 石地板，並退款26,800元與原告作為補償，其餘大理石部分  
06 原告均同意收受，不得再為請求云云，固據提出A9交屋單1  
07 紙為憑（見本院卷一第139頁）。然依交屋單驗屋過程欄第1  
08 4點所載「2019.8.28與屋主協議更換五樓後房深色大理石一  
09 塊與二樓電梯旁一塊共兩塊，已告知不對花，辛小姐（即辛  
10 蕙治）同意。」，並手寫記載「退26,800元」（見本院卷一  
11 第139頁）；又依被告提出之交屋文件點交簽收表下方，手  
12 寫記載「大理石退款（2塊）：26800」（見本院卷二第143  
13 頁）；復據被告訴訟代理人黃偉倫於本院112年3月8日言詞  
14 辯論期中，自陳26,800元係針對5樓及2樓等2塊大理石之  
15 補償。兩造曾協議就大理石色差以2萬元補償，被告並交付  
16 款項與辛蕙治之配偶，然遭辛蕙治退回等語（見本院卷一第  
17 419頁），顯見被告給付26,800元與原告，乃僅就更換5樓後  
18 房及2樓電梯旁等2塊大理石所為退款補償。被告復未提出其  
19 他證據證明兩造已就系爭房屋內全部大理石瑕疵，達成和解  
20 約定，是其此部分抗辯，係難採認。

21 3.就項目3「樓梯側邊突出切齊不一致」部分，業經彰化縣建  
22 築師公會鑑定後認：樓梯鋪面突出樓梯現象，其原因可能施  
23 工誤差所致。本案樓梯石材部分突出側面，樓梯石材鋪面的  
24 表現方式並不一致，顯係施工時未能注意美觀的一致性（見  
25 鑑定報告書第6至7頁）。被告雖辯稱兩造未約定樓梯側面是  
26 否應對齊。而系爭房屋所在社區建物及其他建物，皆為每層  
27 樓梯突出施作，以保護既有梯面，非屬瑕疵云云，並提出案  
28 外建物及被告訴訟代理人住處之現場照片為佐（見本院卷二  
29 第201至239頁）。然本件原告主張瑕疵之處在於樓梯側邊突  
30 出或切齊「不一致」，並非僅針對樓梯側邊突出為爭執，是  
31 被告訴訟代理人此部分抗辯，已有誤認原告主張之情形。而

01 觀諸被告所提照片，屋內樓梯鋪面均為統一凸出之施作，非  
02 如系爭房屋樓梯側邊有部分突出、部分切齊等不一致之施  
03 工，益可認系爭房屋之樓梯石材鋪面側邊不一致，確屬瑕  
04 疵，且該部分瑕疵係因被告施工不良所導致。

05 4.就項目7「五樓外走廊上方樑柱壁癌、前方鋁包板內包覆鐵  
06 架鏽蝕」部分：

07 (1)經鑑定結果認：外側烤漆包板未能密封，導致雨水內滲蓄  
08 積，C型鋼長久浸濕鏽蝕所致，應拆下後除鏽，在刷以防鏽  
09 漆後，更換螺栓，再行安裝，並注意密封防水滲入聚積等語  
10 （見鑑定報告書第11頁），可認被告施工時，疏未將外側烤  
11 漆包板密封，因雨水滲入，導致內部C型鋼鏽蝕。被告雖辯  
12 稱其已於112年4月11日處理全部鏽蝕，並施作保護漆完畢。  
13 鑑定單位未完全拆開鋁包板，僅依據原告提供之照片為鑑  
14 定，鑑定結論不實等語。然經鑑定人補充說明，其至現場可  
15 見鏽蝕之現況，並參考本院卷附照片，於鑑定時已瞭解原先  
16 鏽蝕狀況，無須拆解全部鋼架包板。C型鋼架縱經被告除鏽  
17 及施作保護漆，惟現況觀察似效果不彰，且現場除鏽未能針  
18 對鋼架及壁體接觸面處理，另不能確保其固定螺絲是否已遭  
19 鏽蝕侵入。為安全起見，以吊車拆卸全面除鏽、上漆後，再  
20 行更換螺栓，安裝為宜（見本院卷二第243頁所附彰化縣建  
21 築師公會鑑定報告書補充說明），可見鑑定人經現場勘查  
22 後，依據建物現況並參酌卷附證據，而為上述認定，所為鑑  
23 定結論應屬專業可採。且觀之原告所提建物照片（見本院卷  
24 一第95頁），五樓外側前方烤漆包板均有大量滲水現象；參  
25 以經原告拆卸後確認，其中第4片烤漆包板內鋼架已有嚴重  
26 鏽蝕狀況，亦有現場照片可憑（見本院卷一第377至393  
27 頁），可推認全數鋼架因雨水滲入，均有產生鏽蝕狀況甚  
28 明，則縱然鑑定人未拆卸全部烤漆包板，亦難認其鑑定方法  
29 及鑑定結論有何不實或違誤。

30 (2)被告於本院112年6月8日言詞辯論期中，不爭執其於112年  
31 4月11日僅修補第4片烤漆包板內鋼架（見本院卷二第87

01 頁），且有所提現場照片可參（見本院卷二第33、35  
02 頁），則被告其後未提出任何證據，逕改稱就全部鋼架均已  
03 除鏽云云，實不可信。況且，鑑定人於112年7月7日、9月28  
04 日、11月20日至系爭房屋現場勘查，有鑑定案件會勘紀錄表  
05 可稽（見鑑定報告書附件四）。距被告於112年4月11日進行  
06 除鏽工作，至多僅7個月。然觀之鑑定人於會勘時拍攝之照  
07 片（見鑑定報告書附件六第60頁編號15、16照片），明顯可  
08 見鐵架及其上鎖固螺栓具大面積鏽蝕狀況，可見被告所為除  
09 鏽及施作保護漆等工作，未能確實修補該項瑕疵，是被告辯  
10 稱其已於112年4月11日修補完畢云云，係無足採。

11 5.項目8關於「一樓後門因排水系統不良，造成地板積水」部  
12 分，經鑑定說明認：本案設計橫管採用75mm管徑，其平均坡  
13 度1/38，符合設計規範。積水問題涉及氣候及外界排水溝因  
14 素，難認施工缺失（見鑑定報告書第12至13頁）。原告復未  
15 說明及舉證證明被告就系爭房屋排水系統有何設計或施作不  
16 良之情形，是其主張此部分瑕疵可歸責於被告云云，不足採  
17 認。又關於「一樓後門壁癌、牆壁油漆脫落」部分，則經鑑  
18 定認：因外牆防水層未施作或施作不確實所致（見鑑定報告  
19 書第13頁）。被告雖辯稱其有施作防水，因原告使用數年而  
20 自然產生瑕疵等語，然並未提出任何證據供本院審酌，是其  
21 此部分抗辯，亦難採認。

22 6.就項目9「一樓車庫鐵捲門無法正常使用」部分：

23 查被告不爭執項目1「一樓車庫天花板漏水」，係因其施作  
24 二樓露臺面層前，未先行施作防水層所致（見本院卷一第13  
25 5頁、卷二第138頁）。又依鑑定說明可知，因一樓車庫配管  
26 內滲入雨水，致電線接頭或開關鏽蝕，導致一樓車庫鐵捲門  
27 無法正常使用（見鑑定報告書第13頁），可見鐵捲門無法正  
28 常使用，乃因被告未於露臺施作防水層所致。又鐵捲門電源  
29 之電線接頭或開關，既已因滲水產生鏽蝕，則原告請求被告  
30 賠償此部分損害，自屬有據。被告辯稱完成項目1之二樓露  
31 臺防水層施作後，即不會產生鐵捲門使用不良問題，無庸更



01 換電線云云，係不足採。至被告辯稱鐵捲門每日均開啟正  
02 常，不知為何鑑定當日無法正常使用云云，未提出任何證據  
03 為憑，亦不足採。

04 7.就項目11「一樓後門未密合及後門生鏽」部分，經鑑定結果  
05 認：(1)一樓後門未密合、縫隙大，可能為門扇拆裝或地震因  
06 素，而致門框或門窗些許變形。後門膠條明顯有老化、凹陷  
07 現象，影響適用功能。(2)後門門框、門扇及把手直接接觸外  
08 界，受日曬、雨淋一段時間後而鏽蝕，屬必然現象、地震、  
09 撞擊等因素，造成門框與門扇間烤漆脫落，內層金屬鏽蝕  
10 (見鑑定報告書第14頁)。查系爭房屋於108年8月31日即已  
11 交付原告使用(見三、第(二)項兩造不爭執事項)，迄至111  
12 年7月18日原告追加請求此項目時(見本院卷一第173頁所附  
13 民事準備書一狀)，已將近3年。而原告並未提出任何證據  
14 證明系爭房屋於交付時，即存在此部分瑕疵，原告復不爭執  
15 兩造未約定後門需使用不易生鏽之特殊材質(見本院卷一第  
16 422頁)，可認此部分瑕疵，係因原告長期使用後所造成之  
17 老化、生鏽等自然耗損現象，或因地震等不可抗力因素造  
18 成，難認因被告施工不良，或有其他可歸責於被告之事由所  
19 致，是原告就此項目請求被告負不完全給付之損害賠償責  
20 任，即屬無據。

21 8.查兩造均不爭執原告向被告買受之系爭房屋為預售屋(見  
22 三、第(一)項)。又項目1、3、4、5(跳色部分以外)、6、  
23 7、8(一樓後門壁癌、牆壁油漆脫落部分)、9、10等瑕  
24 疵，均為被告施作不良所導致，業如前述，可見上述瑕疵係  
25 發生於系爭買賣契約成立後，且可歸責於被告之事由所造  
26 成，揆諸前開說明，原告依民法第227條第1項規定，請求被  
27 告負不完全給付之損害賠償責任，即屬有據。

28 (二)查原告於本件起訴前，即請求被告修補項次8所示瑕疵，有  
29 原告所提修繕單可參(見卷一頁480)。原告復於110年7月2  
30 7日催告被告於7日內，修補附表項目1至7、10所示瑕疵，經  
31 被告於110年7月29日收受；又於111年6月2日催告被告修補

01 附表項目8至9所示瑕疵，經被告於111年6月8日收受等情，  
02 為兩造所不爭執（見三、第(五)、(六)項）。然被告逾期未為  
03 之，足認已有主觀給付不能之情事，是原告依民法第226條  
04 第2項、第213條第1項、第3項等規定，請求被告給付回復原  
05 狀所必要費用，即屬有據，被告辯稱原告主張之本件瑕疵，  
06 皆可修繕或補正，並未構成給付不能問題云云，係不足採。  
07 至被告辯稱兩造於111年7月18日達成訴訟上協議，由被告前  
08 往系爭房屋修繕項目8關於一樓牆壁防水部分，其後遭原告  
09 拒絕，應視為原告受領遲延或拒絕受領，不得請求賠償此部  
10 分損害云云。然原告於起訴前既已請求被告修復未果，自得  
11 準用上述給付不能規定，請求被告賠償修復費用。縱然兩造  
12 於本件訴訟進行中，因試行和解而進行磋商，惟難認兩造已  
13 達成由被告修繕，原告不得請求該項費用之合意，故被告此  
14 部分抗辯，亦不足採。

15 (三)被告另抗辯兩造於108年8月31日交屋，原告未反應項目2、  
16 3、4、5、6所示瑕疵，其提起本訴訟，已逾6個月除斥期  
17 間，依民法第356條規定，視為同意受領云云。惟按物之瑕  
18 疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、  
19 構成要件及規範功能各不相同。物之瑕疵擔保責任應受民法  
20 第365條除斥期間之限制，不完全給付之債務不履行責任則  
21 無民法第365條規定之適用。上開二項請求權競合時，買受  
22 人得擇一行使之，倘其主張出賣人應負不完全給付之債務不  
23 履行責任，而請求其賠償損害時，應無民法第356條規定之  
24 適用（最高法院105年度台上字第2245號、94年度台上字第2  
25 352號、87年度台上字第1707號判意旨參照）。本件原告係  
26 依不完全給付之法律關係，請求被告賠償損害，並非本於瑕  
27 疵擔保請求權為請求，依上開說明，並無民法第356條、第3  
28 65條第1項規定之適用。且觀諸被告所提交屋單及原告所提  
29 ine對話紀錄、修繕單，原告於交屋前、後及驗屋過程中，  
30 已數次向被告反應大理石瑕疵問題（見本院卷一第139、439  
31 至481頁），是被告此部分辯稱，自無可採。

01 (四)被告又辯稱項目2至8所示瑕疵，非屬建物結構部分，依系爭  
02 買賣契約第26條第1項第2款約定，其僅負1年保固責任，原  
03 告提起本訴訟已逾保固期間云云。然所謂保固之責任，係指  
04 出賣人交付買賣標的物，尚能具備正常之品質與效用，亦即  
05 出賣人在保固期限內，對於正常使用所生之瑕疵均應負責修  
06 補。於拒絕修補時，買受人或取得保固者，均得請求出賣人  
07 或提供保固者，給付修補該瑕疵之必要費用而言。是兩造間  
08 縱有前揭保固條款之約定，僅在強化被告之瑕疵擔保責任，  
09 並非據以免除被告應負不完全給付責任，是被告以已逾1年  
10 保固期間為由，抗辯原告不得為本件請求，亦非可採。

11 (五)原告主張鑑定之修補金額，顯低於市場行情等語，並提出訴  
12 外人洪聖泰出具之修復費用明細為憑（見本院卷二第185至1  
13 89頁）。然查，系爭房屋位在彰化縣，本件鑑定結論所列修  
14 補費用，係參考全國建築師公會2022年版鑑定手冊，並向彰  
15 化地區廠商詢價所得。其中關於大理石費用，係經鑑定人至  
16 臺中及彰化兩地之施工廠商及營造廠商詢價後，比較全國建  
17 築師公會2022年版鑑定手冊單價分析表所列金額，採擇該鑑  
18 定手冊所列較高單價計算，此於鑑定報告書及補充說明甚詳  
19 （見本院卷二第243至245頁），所為鑑定結論應屬客觀可  
20 採。而原告所提修復費用明細，乃私人所為單一估價列表，  
21 且未見相關單據或憑證，實難認客觀可採，是原告此部分主  
22 張，即不足採。

23 (六)綜上，原告就上述瑕疵得請求金額，共計569,050元（計算  
24 式：【項目1】74,000元＋【項目3】6,500元＋【項目4】23  
25 5,500元＋【項目5】147,000元＋【項目6】38,000元＋【項  
26 目7】28,000元＋【項目8關於外牆防水施作部分】19,850元  
27 十【項目9】7,300元＋【項目10】12,900元＝569,050  
28 元）；逾此金額之請求，則屬無據，不應准許。

29 六、綜上所述，原告依民法第226條第2項、第231條規定，請求  
30 被告給付569,050元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年10月  
31 7日起（見本院卷一第123頁所附送達回證）至清償日止，按

01 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍  
02 之請求，則無理由，應予駁回。

03 七、兩造均分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，  
04 就原告勝訴部分，經核皆於法並無不合，爰各酌定相當之擔  
05 保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，亦失所  
06 附麗，應併予駁回。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
08 審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘  
09 明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 113 年 5 月 30 日  
12 民事第三庭 法官 鍾孟容

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 6 月 4 日  
17 書記官 張茂盛

18 附表：系爭房屋瑕疵對照表

19

項 目	原告主張之 瑕疵	鑑定結論	鑑定修補金 額（新臺 幣）	被告抗辯
1	一樓車庫天 花板漏水	一樓車庫為增建， 一般會於銜接面上 方（即二樓露 臺），於施作露臺 面層前先行施作防 水層。本項目已產 生龜裂現象且已有 滲漏，建議剔除露 臺面層，重新施作 較具彈性伸縮防水 層材料。	74,000元	不爭執（見本院卷 二第138頁）

2	3樓上至4樓之大理石樓梯地板跳色嚴重	依其色差難以判斷係使用不同石塊所致，或許係同一石塊裁切到不同部位所致。有經驗之施工者會現場調整施作位置，以獲較佳視覺感。	58,000元 (3樓上4樓樓梯)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.天然石材受不同因素影響</li> <li>2.兩造未約定樓梯及地板應同色。</li> <li>3.兩造於108年8月31日交屋，原告未反應該瑕疵，依民法第356條視為同意受領。</li> <li>4.已罹於1年保固期間</li> <li>5.兩造協議就大理石地板退款26,800元，其餘均同意收受。</li> </ol>
3	樓梯側邊凸出、切齊不一致	施工放樣誤差所致	6,500元	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.所有建物樓梯側邊均以凸出工法，以保護梯面，非屬瑕疵。</li> <li>2.依民法第356條視為原告同意受領。</li> <li>3.已罹於1年保固期間</li> </ol>
4	地板大理石與樓梯大理石顏色不一(地板為安卡拉灰、樓梯為舊米黃)	無論安卡拉灰或舊米黃均屬天然石材，歸類為大理石類。本案地板與樓梯是否需使用同一名稱之石材，應依契約約定辦理。	235,500元 (全部1至5樓樓梯石材，更換與地板一致之石材)	均同項次2
5	大理石地板有補痕、殘膠、跳色、非切割之不	各樓層樓梯及地板石材，有普遍性的龜裂及紋路，龜裂部分寬度甚至達到	147,000元 (石材全面美容)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.為天然大理石所致。</li> <li>2.原告業經使用多年，大理石面磨</li> </ol>

	規則裂痕及修補處脫落	1.5mm以上不少，係因石材質地較為鬆軟、硬度較差之故，二次加工時又未能避開缺陷過大部位裁切。且龜裂修補痕跡過於明顯，影響外觀。		<p>損或殘膠皆屬點交時發生或後來發生，並經交屋時退款10,000元，並無其他爭執。</p> <p>3.依民法第356條，視為原告同意受領。</p> <p>4.已罹於1年保固期間</p> <p>5.兩造協議就大理石地板退款26,800元，其餘均同意收受。</p>
6	地板和牆壁連接處，非以整塊大理石鋪設，為一塊、一塊拼接上去	現場牆壁放樣不精準	38,000元	<p>1.連接處為合理伸縮縫，不可能密合而有誤差。</p> <p>2.依民法第356條，視為原告同意受領。</p> <p>3.已罹於1年保固期間</p> <p>4.兩造協議就大理石地板退款26,800元，其餘均同意收受。</p>
7	五樓外走廊上方樑柱壁癌、前方鋁包板內包覆之鐵架鏽蝕	外側烤漆包板未能密封，導致雨水內滲蓄積，C型鋼長久浸濕鏽蝕所致。	28,000元 (拆除、除鏽及安裝)	<p>1.被告已於112年4月11日處理鏽蝕，並施作保護漆完畢。</p> <p>2.已罹於1年保固期間</p>
8	一樓後門地	積水問題涉及氣候	無	1.被告原本即有施

	板積水	及外界排水溝因素，難認施工缺失。		作防水，因使用數年而有瑕疵，乃屬自然。
	一樓後門壁癌、牆壁油漆脫落	外牆防水層未施作或施作不確實。	19,850元	2.已罹於1年保固期間
9	一樓車庫鐵捲門無法正常使用	配管內滲入雨水，致電線接頭或開關鏽蝕。	7,300元	1.鐵捲門每日開啟正常，不知為何鑑定當日無法正常使用。 2.被告已同意項次1給付，既然完成防水即無鐵捲門使用問題，則無須抽換電線。
10	大理石樓梯破損、樓梯立面尺寸不足	樓梯石材破損屬石材品質因素，石材裁切位置未規避，或現場施工因撞擊所致。	12,900元	不爭執（見本院卷二第141頁）
11	一樓後門未密合、後門生鏽	1.一樓後門未密合、縫隙大，可能為門扇拆裝或地震因素，而致門框或門窗些許變形。後門膠條明顯有老化、凹陷現象，影響適用功能。 2.後門門框、門扇及把手直接接觸外界，受日曬、雨淋一段時間後而鏽蝕，屬必然現象、地震、撞	5,800元	1.被告交屋時無該項瑕疵，係原告後續裝潢自行造成之瑕疵。 2.已罹於1年保固期間 3.被告同意更換，然原告不讓被告更換，屬受領遲延。

(續上頁)

01

		擊等因素，造成門框與門扇間烤漆脫落，內層金屬鏽蝕。		
--	--	---------------------------	--	--