臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第632號

原　　告　張博凱
　　李博瑄
　　張詠智
　　李品慧
共　　同
訴訟代理人　柯彩燕律師
　　林毗甫律師
被　　告　圓大建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉夢芝
訴訟代理人　朱宏杰律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國111年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告張博凱新臺幣612,461元，及其中新臺幣560,000元自民國111年5月6日起至清償日止，其中新臺幣52,461元自民國111年9月19日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告應給付原告李博瑄新臺幣612,460元，及其中新臺幣560,000元自民國111年5月6日起至清償日止，其中新臺幣52,460元自民國111年9月19日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之77，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告張博凱以新臺幣204,100元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣612,461元為原告張博凱預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告李博瑄以新臺幣204,100元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣612,460元為原告李博

瑄預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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項第3款定有明文。原告訴之聲明原為：被告應給付原告張博凱新臺幣（下同）650,000元、原告李博瑄650,000元、原告張詠智150,000元、原告李品慧150,000元，及均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(見審訴卷第9頁)，嗣於本院審理時變更為：㈠被告應給付原告張博凱702,461元，及其中650,000元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；其中52,461元自民國111年9月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告李博瑄702,460元，及其中650,000元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；其中52,460元自111年9月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應給付原告張詠智90,000元，及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。㈣被告應給付原告李品慧90,000元，及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（見本院卷第233頁），原告所為訴之變更，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告張博凱、李博瑄2人於109年9月12日以總價23,650,000元，向被告公司購買坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地及其上同段446建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○00街000號，總面積277.42平方公尺之4層樓房屋，下稱系爭房屋，原告張博凱、李博瑄應有部分各為1/2），並簽有不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），雙方除約定物之瑕疵擔保責任依民法規定外，特別約定賣方防

水保固半年及保證水、電、網路均可使用。嗣於109年10月20日交屋，原告張博凱、李博瑄隨即與其父母即原告張詠智、李品慧一同入住系爭房屋至今。詎料原告入住後未幾，即於109年12月27日發現系爭房屋2樓前浴室正常盥洗使用時，疑因系爭房屋未做防水層或防水層無防水功能或設計施工不當，致2樓浴廁漏水至1樓客廳、車庫之情形，隨後又陸續發現系爭房屋3樓前浴室、後浴室、臥室冷氣下方、4樓後浴室、廁所天花板、前陽台女兒牆會漏水，而1樓廚房排水常因排水不良會有廢水倒灌冒泡、2樓主臥室網路線路安裝不當無法連線等瑕疵。原告發現前開瑕疵後，旋即通知被告公司並要求被告公司履行漏水保固等責任，然而被告公司僅派人至系爭房屋2樓浴廁注射防水藥劑，其餘瑕疵均置之不理，致系爭房屋現況仍持續不停地漏水，且漏水情形越發嚴重，雖經原告向高雄市政府消費者服務中心提出消費爭議申訴及委由律師發律師函向被告為瑕疵之通知，被告公司均不予置理。系爭房屋漏水修繕費用為517,786元，及因漏水瑕疵受有污名價值減損707,135元，故原告張博凱、李博瑄依民法第359條、第179條及第227條之規定擇一請求被告公司各返還減少價金612,461元、612,460元。又原告居住於系爭房屋實在不堪其擾，每日都要擔心下雨或使用衛浴會漏水，造成心理莫大壓力，原告居住安全及安寧受到侵害，精神極為痛苦，原告張博凱、李博瑄依民法第227條之1、第195條第1項，原告張詠智、李品慧依民法第184條第1項、195條第1項規定，請求被告公司賠償精神上損害各90,000元等語，並聲明：㈠被告應給付原告張博凱702,461元，及其中650,000元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；其中52,461元自111年9月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告李博瑄702,460元，及其中650,000 元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；其中52,460元自111年9月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應給

付原告張詠智90,000元，及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。㈣被告應給付原告李品慧90,000元，及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。㈤願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭買賣契約第15條已約定「其他約定事項：…二、交屋：現況交屋」，且原告張博凱、李博瑄2人均簽名其上，可知兩造確有以系爭房屋現況來特約免除被告公司就系爭房屋之瑕疵擔保責任，依系爭買賣契約第9條第5項約定以及契約自由原則，應從其約定，並無民法規定之適用。而簽立系爭買賣契約後，於交屋前，原告向被告公司表示喜歡被告公司所訂製之高級傢俱，要求被告不要搬離，並同意以系爭買賣契約第15條第2項所記載之各項條件，包含「防水保固半年」等條件進行交換，為求慎重，兩造遂請代書陳健泰另擬具交屋協議書（下稱系爭協議書），兩造實有合意免除被告公司瑕疵擔保責任之意，原告遂於交屋前多次要求被告公司至系爭房屋進行會勘、查驗，原告帶儀器針對系爭房屋全屋仔細、徹底檢查，並試水完全沒有問題，惟因3樓前臥室冷氣室內機裝置位置無法進行測試，乃於系爭協議書中就3樓落地窗上方冷氣位置的下方仍保有「防水保固」之約定，即逾此範圍，被告公司均毋庸負擔保固之責，至為甚明。退萬步言，縱認本件仍有民法瑕疵擔保責任適用餘地，系爭房屋亦因原告拆除原裝潢、重新裝修，包含原告自行更換吊隱式新冷氣主機，曾拆除天花板裝潢，而拆除舊冷氣主機及安裝新冷氣主機過程有敲打、鑽孔行為，系爭房屋已非交屋當時之「現況」，且系爭房屋是近10年中古屋，惟被告公司十分愛惜，從未有漏水問題，交屋亦前經原告仔細查驗、試水均無問題，卻在原告重新裝修後即出現漏水情形，足見漏水問題應係原告重新裝修施工所招致，應由原告舉證證明被告公司交付房屋時即有漏水瑕疵存在。而原告李品慧自行委請臺灣省土木技師公會先行鑑定所出具之鑑定報告，乃訴訟外自行委託，自非屬民事訴訟法所稱之鑑定，則該鑑

定報告應僅具有私文書之性質，被告公司爭執其內容之真正。至於「2樓浴廁漏水至1樓客廳」被告公司本毋庸負責，惟被告公司仍基於好意派人進行修繕，原告不可因此反將不屬被告公司保固之責任強加於被告公司。至於慰撫金部分，應以人格權或人格法益受侵害為前提，財產權之侵害則不與焉，原告亦應具體說明其等有何人格法益受到侵害並提出相關證據佐證其等確受有何損害等語置辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事項如下：

（一）原告張博凱、李博瑄於109年9月12日以總價23,650,000元向被告公司及其法定代理人購買系爭房地，並簽訂買賣契約，嗣系爭房地於109年10月16日移轉登記予原告張博凱、李博瑄，原告張博凱、李博瑄應有部分各1/2，被告公司於109年10月20日交屋。

（二）原告張博凱、李博瑄與被告簽訂交屋協議書。

四、本件爭點為：

（一）系爭買賣契約約定現況交屋，是否已免除被告之瑕疵擔保責任？

（二）系爭房屋於交屋時是否已存在漏水瑕疵？漏水瑕疵是否可歸責於被告公司？

（三）原告張博凱、李博瑄請求減少價金或損害賠償有無理由？若有理由，金額為多少？

（四）原告請求被告公司給付精神損害賠償，有無理由？若有理由，金額為多少？

五、本院得心證之理由：

（一）系爭買賣契約約定現況交屋，是否已免除被告之瑕疵擔保責任？

1.探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文

字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院86年度台上字第3873號判決意旨參照）。

2.原告主張被告公司應負瑕疵擔保責任，被告公司則辯稱依系爭買賣契約及系爭協議書已特約免除被告公司之瑕疵擔保責任。經查，系爭買賣契約第15條約定「二、交屋：現況交屋，除餐桌外之活動傢俱、家電全搬離清空，樓梯踏板賣方應負責修護。防水保固半年。對講機維修通話功能完全可使用。三、賣方應負責水電網路皆可使用，其他由買方接續電梯等維修。」等語（見審訴卷第33頁），又系爭協議書第1點約定「以下為賣方所有，將於交換現場房屋對講機及所有應付之維修費用，交換物現況賣方不負責維修保固。但三樓落地窗上方冷氣位置的下方疑似的水痕區，原則保固半年（如半年內沒下雨，賣方同意順延至下雨日止），以第一次遇下雨日測試為準，如有漏水，則歸賣方負責維修處理，否則日後由買方自行負擔。」等語（見審訴卷第137頁），則依系爭買賣契約所載，原告張博凱、李博瑄與被告公司已先有約定現況交屋，且被告公司應負責修繕樓梯踏板，防水保固半年等情，嗣於交屋時原告張博凱、李博瑄與被告公司又另約定系爭協議書內容。而依證人陳健泰證述：系爭協議書是又特別針對3樓水痕區部分特別寫明。系爭協議書交換條件是指檢查過那個地方有漏水所以需要擔保，其他是用交換條件，例如對講機、之前合約書寫到樓梯腳踏板，最後交屋時有補貼3,000元。寫這份協議書時除了3樓落地窗上方冷氣水痕外，沒有聽到雙方有針對其他漏水有再協議或約定等語（見本院卷第89至95頁），而參以原告李品慧曾傳送3樓水痕區照片予證人陳健泰，及曾向被告公司法定代理人表示「3樓前方漏水痕跡很嚴重」等語，有通訊軟體LINE對話紀錄

附卷可佐（見本院卷第110頁、審訴卷第188頁），是依系爭買賣契約及系爭協議書訂立之先後順序觀之，應係原告張博凱、李博瑄與被告公司於系爭買賣契約約定現況交屋後，原告發現3樓水痕區遂特別要求被告公司保固，原告當時並未發現系爭房屋另有其他漏水瑕疵存在，否則理應會要求一併防水保固，而系爭協議書內所指以傢俱交換等語，係針對系爭買賣契約原所載被告公司應維修對講機、樓梯踏板、水電網路等項目，原告張博凱、李博瑄日後不得再行主張瑕疵，被告公司以傢俱為交換條件，故系爭協議書並未排除被告公司於系爭買賣契約中所約定之防水保固半年責任。被告公司以系爭協議書內容為抗辯，自非可採。又依一般不動產交易習慣，所謂依現況交屋，通常係指屋內裝潢、增建等外觀可見或已明確告知之部分，至於不動產如有傾斜、結構安全、漏水、海砂屋、輻射屋等問題，並非肉眼立即可得察知，自無所謂「依現況交屋」可言，則系爭買賣契約約定現況交屋真意係指交屋或看屋時所得發現之現況，包含所在位置、範圍、可確知之屋況，而於看屋及交屋當下無法確知之瑕疵，自非免除瑕疵擔保之範圍。而系爭房屋縱為中古屋，仍屬住宅，其功能在於供人居住使用，房屋一旦發生滲漏水之情事，不但將致毀損屋內財物，亦會干擾使用人之生活起居，無以完足發揮其供人居住之目的，影響居住品質，是房屋有滲漏水之情形，自屬減少其通常效用之瑕疵，且依通常之交易觀念，購買中古屋者仍會預期出賣人交付之房屋，會具備供人起居之效用及無滲漏水之居住品質，尚不得以中古屋交易為由，即認無須具備此通常效用之要求，或得以免除出賣人之瑕疵擔保責任。再者，被告公司亦於交屋後曾於委由臻安企業行進行捉漏防水工程，有保固書附卷可參（見審訴卷第71頁），倘原告張博凱、李博瑄與被告公司已有約定免除被告公司之瑕疵擔保責任，被告公司自無須委託他人進行漏水修繕。是以，被告公司辯稱系爭買賣契約書約定

現況交屋已免除瑕疵擔保責任，亦非可採。

（二）系爭房屋於交屋時是否已存在漏水瑕疵？漏水瑕疵是否可歸責於被告？

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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5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；但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第359條分別定有明文。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號判決先例參照）。又物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自明；倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號判決意旨參照）。

2. 原告主張系爭房屋於交付時存有漏水瑕疵，並提出臺灣省土木技師公會鑑定報告書為證，為被告公司否認，並以前詞置辯。經查，原告自行委託臺灣省土木技師公會鑑定系爭房屋是否有漏水狀態，經臺灣省土木技師公會土木技師到場會勘並製作鑑定報告書，而該鑑定報告書亦有臺灣省土木技師公會及土木技師用印於上，係屬真正，自有私文書之證據能力，被告公司空言否認，自非可採。又系爭房屋經本院偕同兩造至現場勘驗，勘驗結果：㈠1樓車庫上方有漏水痕跡。㈡1樓客廳冷氣開口下方壁紙有脫膠。㈢1樓樓梯間上方牆壁有水痕、1樓樓梯間轉角下方牆壁為木作牆壁。㈣1樓廚房地板排水孔，目前原告以黑色膠帶封住。㈤2樓【臥室1】上方天花板有水痕。㈥2樓浴室地板

有先前被告修補漏水打針之痕跡，上方天花板內有水痕。㈦2樓浴室外臥室木地板有泡水隆起。㈧2樓往3樓樓梯間牆壁有水痕。㈨3樓【浴室6】上方天花板有水痕，目前有水珠。㈩3樓臥室3冷氣主機下方有水痕。㈠3樓往4樓樓梯間鄰浴室牆面有壁癌等情，有勘驗筆錄及現場照片附卷可參（見本院卷第125至142頁），再者，原告於入住系爭房屋後，即有向被告反應漏水問題，嗣被告公司委託臻安企業行進行抓漏工程，並由臻安企業行出具保固書（保固期自110年1月1日至111年1月1日），有保固書在卷可參（見審訴卷第71頁），足認系爭房屋於交付時確有原告主張之漏水瑕疵。

3. 被告公司雖又辯稱漏水應係原告重新裝潢施工所致等語，惟經本院囑託臺灣省土木技師公會鑑定漏水原因，鑑定結果為：前經原鑑定漏水報告可以明顯看出其漏水為浴室及3樓前臥室天花板牆角有滲漏情形，其漏水情形詳如原鑑定報告附件六及附件七，本案補充鑑定經比對附件六相片，原告裝潢時並無改變浴室之隔間及材料，再比對原告提供之附件七市府竣工圖，經鑑定單位比對隔間及丈量尺寸後詳如附件四資料原告亦無變更之情形，因此漏水原因為浴室及外牆防水失效所致。被告有提及原告於一樓客廳頂版裝置冷氣主機之鑽孔會影響浴室防水，經觀察鑽孔處螺絲為有水痕及銹蝕，再比對漏水位置亦非在鑽孔處，故無破壞防水之疑慮等語（見鑑定報告書第5至6頁），足見漏水係因浴室及外牆防水失效所致，原告之裝潢並未破壞防水，亦與漏水位置不同，故被告公司所辯，自非可採。而系爭房屋漏水係因浴室及外牆防水失效，且係被告公司於交屋時即已存在，並非原告於交屋後之裝潢所致，自屬可歸責於被告公司之事由。

（三）原告張博凱、李博瑄請求減少價金或損害賠償有無理由？若有理由，金額為多少？

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，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。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明定。

2.原告張博凱、李博瑄主張減少價金之金額，包含修繕費用517,786元及污名價值減損707,135元等語，為被告公司否認，並辯稱由臺灣省土木技師公會鑑定已嚴重損害被告公司權益，又立固不動產估價師鑑估報告書與原告欲聲請調查事項不符，無參考之必要。再者，系爭房屋經修繕後即可維持原有價值，原告自不得請求污名減損價值。縱認被告公司仍應負瑕疵保責任，系爭房屋屋齡為9年，就修繕費用亦應予折舊計算等語。經查，系爭房屋存有漏水瑕疵，則原告張博凱、李博瑄主張依民法第359條、第179條減少價金，並請求被告公司返還應減少之價金，即屬有據。而系爭房屋之漏水瑕疵，經臺灣省土木技師公會鑑定整體修繕費用為517,786元（見鑑定報告書第5頁），另原告主張系爭房屋修繕後仍受有污名價值減損乙節，經立固不動產估價師聯合事務所鑑定，鑑定結果：未發生漏水瑕疵之房地價值22,769,862元，已修復漏水瑕疵之房地價值22,088,930元，污名價值減損金額680,932元，實際買賣交易價額23,650,000元，污名價值減損率2.99%，污名價值減損金額707,135元（見鑑定報告書第3至4頁），本院審酌臺灣省土木技師公會及立固不動產估價師聯合事務所係以其所屬具有土木技師、不動產估價師專業證照之專業人員參與本件之鑑定，自有其專業上之知識可憑，且該土木技師、不動產估價師與兩造又無何親誼故舊或其他利害關係，堪認上開鑑定報告書為客觀可信，自得採為本院判斷之參考。是以，系爭房屋之漏水瑕疵修繕費用為517,786元，足見系爭房屋距其通常效用之價值減少517,786元，

又系爭房屋縱經修復仍有不動產污名價值減損707,135元，故系爭房屋因漏水所導致之價值減損為1,224,921元。從而，原告張博凱、李博瑄主張減少價金1,224,921元，為有理由，又因原告張博凱、李博瑄就系爭房屋之應有部分各為1/2，則原告張博凱、李博瑄請求被告公司應各給付612,461元、612,460元，即屬有據，應予准許。

3.被告公司雖爭執臺灣省土木技師公會鑑定之公正性，惟按鑑定人由受訴法院選任，並定其人數。法院於選任鑑定人前，得命當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人者，應從其合意選任之。但法院認其人選顯不適當時，不在此限，民事訴訟法第326條第1、2項定有明文。本件原告於訴訟前自行委由臺灣省土木技師公會鑑定系爭房屋是否有漏水，並做成鑑定報告書，原告據以作為起訴之證據。而兩造於本案審理中就鑑定單位未能合意，並已各自具狀提出意見，嗣本院至現場勘驗，系爭房屋確有漏水現象，足見臺灣省土木技師公會於訴訟前所為之鑑定報告書內容，與本院勘驗結果大致相符，應屬可信，被告公司並未舉證臺灣省土木技師公會有何偏頗之虞，則臺灣省土木技師公會既為公正客觀之單位，本院審酌上情後選任為鑑定人，自屬合法適當。被告公司又辯稱立固不動產估價師聯合事務所鑑估報告書與原告聲請調查事項不符，無參考之必要等語，惟原告於起訴時即主張因系爭房屋具有瑕疵導致價值減損，主張減少價金1,000,000元，應予修繕漏水等瑕疵之費用部分，待鑑定結果後再擴張聲明等語（見審訴卷第12頁），足認立固不動產估價師聯合事務所鑑估報告書所鑑定之內容及結果，並未逸脫原告主張之範圍，故被告公司此部分抗辯，亦屬無據。被告公司另辯稱修繕費用部分應計算折舊等語，惟本件原告請求為減少價金，亦即系爭房屋因漏水瑕疵所減少之價值，且系爭買賣契約書第15條約定被告公司負責防水保固半年等語，系爭房屋於交付時即有漏水瑕疵存在迄今，被告公司本應負責修

繕，因被告公司不予修繕而原告需額外支出修繕費用，自與修理材料以新品換舊品，應予折舊之情形不同，故被告公司辯稱修繕費用應計算折舊，亦非可採。

4. 從而，原告張博凱、李博瑄依民法第359條、第179條請求減少價金及被告應各給付原告張博凱612,461元、原告李博瑄612,460元，為有理由，應予准許。又原告主張民法第359條、第179條之請求為有理由，則主張依民法第227條之請求部分，即無庸再行審酌，併此敘明。

（四）原告請求被告給付精神損害賠償，有無理由？若有理由，金額為多少？

1. 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額；上開規定，於不法侵害他人基於父、母、子、女或配偶關係之身分法益而情節重大者，準用之，民法第195條第1項前段、第3 項分別定有明文。次按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第227條之1亦有明文。是以，精神慰撫金僅在人格權、人格法益或身分法益受侵害時始得請求；且損害賠償之債，亦以有損害之發生及有責任原因之事實，且二者之間有相當因果關係為其成立要件。

2. 經查，原告雖主張被告公司出賣有漏水瑕疵之系爭房屋予原告張博凱、李博瑄，造成原告日常生活極大不便，精神上受有痛苦等語。惟查，系爭房屋之現況經本院勘驗，有勘驗筆錄及照片附卷可參（見本院卷第125至142頁），而系爭房屋雖存有系爭漏水瑕疵，客觀上縱對於原告日常生活造成干擾及不便，然亦非已達惡劣無法居住之程度，亦不足認系爭漏水瑕疵之損害情形，已達侵害原告身體、健康或不法侵害其他人格法益，而屬情節重大之情形，且原告就其所受人格上之具體損害為何，及原告所受精神上痛

苦，與系爭漏水瑕疵有相當因果關係存在，均未再能舉證證明，是原告請求被告應賠償其精神慰撫金，要屬無據，礙難准許。

六、綜上所述，原告張博凱、李博瑄依民法第359條、第179條之規定，請求被告公司給付原告張博凱612,461元，及其中560000元自起訴狀繕本送達翌日即110年5月6日起至清償日止（見審訴卷第109頁），其中52,461元自111年9月19日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息；給付原告李博瑄612,460元，及其中560,000元自起訴狀繕本送達翌日即110年5月6日起至清償日止，其中52,460元自111年9月19日起至清償日止，均按週年利率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。本件訴訟費用，依民事訴訟法第79條，命兩造以比例分擔。

七、按原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執行；法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第390條第2項及第392條第2項分別定有明文。兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告張博凱、李博瑄勝訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予論述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　1　　日

民事第三庭　法　官　王碩禧

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　　111　　年　　12　　月　　1　　日

書記官　陳韋伶