

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第200號

原告 黃玉芳

訴訟代理人 蘇睿涵律師

被告 達麗建設事業股份有限公司

法定代理人 謝志長

訴訟代理人 張家維

廖政雄

訴訟代理人 吳玉豐律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年12月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣壹拾壹萬柒仟伍佰伍拾捌元，及自民國一
一三年一月十六日起，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十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新台幣壹拾壹萬柒仟伍佰伍
拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

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
基礎事實同一者、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款、第3款分別定有明文
。原告原起訴請求給付新台幣（下同）100,000元及污名減
損價值、瑕疵擔保損害賠償費用暨法定遲延利息、民國111
年5月2日起至修繕完畢之日止按月給付28,000元暨法定遲延
利息（見112年度審訴字第919號卷，下稱審訴卷，第7
頁）；嗣於114年10月27日，依本院囑託社團法人高雄市建
築師公會鑑定結果，擴張聲明為請求1,348,930元暨法定遲
延利息、減縮聲明為111年5月2日起至修繕完畢之日止按月

01 給付23,800元暨法定遲延利息（見113年度訴字第200號卷，
02 下稱訴卷，訴卷二第199頁），揆諸前揭規定，核無不合。

03 二、原告主張：

04 (一)原告以5,290,000元向被告購買高雄市○○區○○段00○○
05 地號土地上興建之住宅社區「漾CITY2」A7棟4樓即門牌號碼
06 高雄市○○區○○街00號4樓房屋（下稱系爭房屋），簽訂
07 房屋土地買賣預定合約書（下稱系爭契約），第28條約定防
08 水保固5年，已於111年4月間交屋。詎原告於111年5月2日間
09 下雨時，發現景觀陽台天花板漏水現象，向被告反應，於同
10 年月28日再次詢問處理進度，經其回覆漏水部分已修繕完
11 畢。然原告於111年11月30日發現相同位置再次漏水，向被
12 告反應，依指示於111年12月2日向被告客服進行報修。被告
13 於111年12月間派員前往處理、工務主管於112年2月22日偕
14 同工務所長前來確認，表示因上層5樓已有屋主即訴外人蔡
15 盈詳居住，需另尋方法，竟未再積極處理。而漏水情形日益
16 嚴重，增加新漏水處，經原告迭於112年6月、7月、8月與被
17 告聯繫，均遭以會再請工務所長聯繫等語敷衍，使原告整日
18 擔憂不已，精神上受有重大痛苦。

19 (二)原告於113年8月29日又發現主臥室及主臥室浴室漏水，始知
20 5樓屋主於111年6月26日交屋初，曾向被告提出維修申報。
21 本件審理中經本院囑託社團法人高雄市建築師公會鑑定，鑑
22 定結果認為系爭房屋主浴室及主臥室滲漏來源為5樓蓮蓬頭
23 出水口及熱水龍頭零件問題，可見漏水現象並非不可預見或
24 偶發，而係因施工品質不良所致，被告早已知情卻未積極改
25 善，僅以反覆修繕搪塞，與誠信原則不符。

26 (三)原告請求減少價金，被告應返還無法律上原因受有利益之價
27 金，爰依民法第373條、第354條第1項及第359條、第179條
28 規定，請求給付修復景觀陽台費用117,558元、污名減損價
29 值366,823元，與修復主臥室費用62,800元、污名減損價值7
30 01,749元，及依民法第227條之1準用第192條至195條、第19
31 7條規定，請求賠償精神慰撫金100,000元，合計1,348,930

01 元（117,558元+366,823元+62,800元+701,749元+100,0
02 00元=1,348,930元）。

03 (四)原告長期住在嘉義市，購買位在高雄市之系爭房屋係以出租
04 賺取租金收入為目的，卻因漏水導致無法出租取得預期利益
05 而受有損害。爰依民法第216條第2項規定，向被告請求自發
06 現漏水之日起即111年5月2日起至判決確定之日止，按月給
07 付原告23,800元及按年息5%計算之利息。

08 (五)並聲明：1.被告應給付原告1,348,930元及自起訴狀繕本送
09 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告應自11
10 1年5月2日起至系爭房屋漏水修繕完畢之日止，按月給付原
11 告23,800元及按年息5%計算之利息。

12 三、被告則以：

13 (一)被告公司工程人員於111年5月28日，確定滲漏水處為系爭房
14 屋之景觀陽台正上方後，先施作俗稱「打針」之防水工法，
15 嗣將同棟5樓之景觀陽台花圃之土方挖除，並打除打底砂漿
16 後，對5樓景觀陽台花圃重新施作防水層。被告既已修繕，
17 原告不得請求金錢賠償。被告不爭執修復景觀陽台預估費用
18 為117,558元，然滲漏水面積僅2.27坪，為室外空間，不及
19 景觀陽台面積1/3，且主要結構未受損，僅油漆受影響剝
20 落，為可修繕至不漏水之瑕疵，應無心理因素下之污名化損
21 害，遑論達366,823元，原告不得請求減少價金。

22 (二)原告於113年8月29日發現主臥室天花板漏水，距離111年4月
23 交屋已逾2年4月，並非交屋時之瑕疵。且係5樓蓮蓬頭出水
24 口漏水及沐浴混合龍頭熱水零件滲漏水造成地板層長期含水
25 而滲漏至系爭房屋所致，此等耗材屬使用者設備零件維護之
26 責任，非可歸責於被告。被告不爭執修復主臥室費用預估為
27 62,800元，惟此屬可完全修復之細微滲漏，不能認修復後仍
28 有交易性價值貶損，遑論達701,749元，原告不得請求減少
29 價金。

30 (三)又原告行使減少價金之形成權後，即在合於法定要件及範圍
31 內發生價金減縮之效力，原告不得請求賠償修繕費用，否則

01 屬雙重賠償。且物之瑕疵擔保責任不及於人格權之精神賠
02 償，原告住在嘉義市，未住在系爭房屋，卻恣意誇大其人格
03 權受損害而請求賠償精神慰撫金，非屬有據。

04 (四)本件滲漏水均屬可修復之輕微瑕疵，且原告並無出租系爭房
05 屋之事證，於113年8月29日主臥室天花板始有漏水，原告主
06 張系爭房屋達無法使用而受有租金損失，更屬無據等語置
07 辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項（見訴卷二第306頁）：

09 (一)原告以5,290,000元向被告購買系爭房屋，簽訂系爭契約，
10 第28條約定「本契約房屋自甲方完成交屋日起，…，結構部
11 分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋
12 土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固15年，固定
13 建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚等）負責保固1
14 年、防水保固5年，…」，於111年4月間交屋。

15 (二)原告於111年5月2日，向被告公司反應漏水，於同年月28日
16 詢問處理進度，復於111年11月30日反應漏水，於111年12月
17 2日向被告客服進行報修。被告公司工程人員確定滲漏水處
18 為系爭房屋之景觀陽台花圃正上方後，先施作俗稱「打針」
19 之防水工法，嗣將同棟5樓之景觀陽台花圃之土方挖除，並
20 打除打底砂漿後，對5樓景觀陽台花圃重新施作防水層。

21 (三)被告工務所長偕同工務主管於112年2月22日前來確認。

22 (四)系爭房屋主浴室及主臥室滲漏來源為上層5樓浴室。

23 (五)同棟5樓於111年6月18日交屋，於111年6月26日報修，經被
24 告派員確認為浴室龍頭之出水螺絲鬆動，經被告之工程人員
25 於111年6月27日修復。

26 (六)依鑑定結果，修復主臥室費用預估為62,800元、修復景觀陽
27 台費用預估為117,558元；主臥室之污名減損價值評估為62,
28 800元至701,749元，陽台之污名減損價值評估為117,558元
29 至366,823元。

30 (七)系爭房屋依當地租金行情每月約23,800元。

31 五、本件爭點如下（見訴卷二第307頁）：

01 (一)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
02 責於被告？

03 (二)原告依民法第373條、第354條第1項及第359條規定，請求賠
04 償修復主臥室費用62,800元、修復景觀陽台費用117,558
05 元、主臥室與陽台之污名減損價值701,749元、366,823元，
06 有無理由？

07 (三)原告依民法第192條至195條、第197條及第227條之1規定，
08 請求賠償精神慰撫金100,000元，有無理由？

09 (四)原告依民法第216條第2項規定，請求被告自111年5月2日起
10 至系爭房屋漏水修繕完畢之日止，按月給付原告23,800元及
11 按年息5%計算之利息，有無理由？

12 六、本院得心證之理由：

13 (一)系爭房屋於交屋時之漏水瑕疵僅有景觀陽台天花板乙處，且
14 可歸責於被告：

15 1.查系爭房屋於111年4月間交屋後，原告旋於111年5月2日，
16 向被告公司反應漏水，於同年月28日詢問處理進度，復於11
17 1年11月30日反應漏水，於111年12月2日向被告客服進行報
18 修，第一次修復從5樓做防水打磨，第二次修復從系爭房屋
19 天花板打磨、打藥水進去乙情，為兩造所不爭執（見審訴卷
20 第8頁、訴卷二第306、310、407頁），復有原告與被告之黃
21 經理於111年5月2日、111年5月28日、111年11月30日、111
22 年12月2日、111年12月5日、111年12月6日、112年6月7日、
23 112年7月4日、112年7月5日、112年7月17日、112年8月20
24 日、112年8月21日、112年8月23日、112年9月11日之通訊軟
25 體LINE對話內容（見審訴卷第19至22、69至73頁），及該處
26 漏水照片可考（見審訴卷第23至68頁、訴卷二第281至299
27 頁），堪信為真。

28 2.而被告研判漏水原因為5樓景觀陽台花圃防水層問題，經被
29 告於111年5月間進入5樓施工，有平面圖所載漏水位置、施
30 工照片可憑（見訴卷一第85、85-1頁）。又被告願意負責修
31 繕，及同棟5樓屋主蔡先生於000年0月00日始交屋乙情，俱

01 為被告自承在卷（見訴卷二第311至313頁），足見系爭房屋
02 景觀陽台天花板漏水一事，應可歸責於建設公司即被告，且
03 於原告於111年4月間交屋時已存在，堪以認定。

04 3.然就主臥室部分，原告自承於111年4月間交屋時主臥室未漏
05 水，於113年8月底始發現主臥室天花板及主臥室浴室天花板
06 漏水等語（見訴卷一第205頁），並有原告提出拍攝之照
07 片、本院囑託社團法人高雄市建築師公會鑑定所指派之陳以
08 勒及葉原宗建築師到場拍攝之照片為憑（見訴卷一第207至2
09 08頁），可見於交屋時該處尚無漏水瑕疵。況5樓住戶係於1
10 11年6月18日交屋，後於111年6月26日提出維修浴室水龍頭
11 出水螺絲鬆動，業經被告派員修復完畢，為被告陳述明確
12 （見訴卷二第311頁），復有5樓屋主蔡盈詳以通訊軟體LINE
13 傳送給原告之照片所示修繕事實可考（見訴卷二第208至209
14 頁），足見被告於111年4月間將系爭房屋交付原告時，主臥
15 室天花板並無漏水瑕疵存在，被告於111年6月底修復5樓浴
16 室水龍頭出水螺絲鬆動問題後，亦無此項問題導致原告之系
17 爭房屋滲漏水之情事。

18 4.又財團法人高雄市建築師公會受本院囑託鑑定，由陳以勒及
19 葉原宗建築師到場執行鑑定，依5樓蓮蓬頭出水口漏水及沐
20 浴混合龍頭熱水零件滲漏水之現象（見訴卷一第441頁），
21 研判造成地板層長期含水而滲漏至系爭房屋所致，並排除其
22 他管線或雨天問題等情，有該會113年11月28日鑑定案號第0
23 0000000-00號鑑定報告「第十、鑑定結果」可考（見訴卷一
24 第335頁），復經鑑定人陳以勒建築師到場結稱：111年5至1
25 13年8月沒有滲漏到樓下可能是因為防水層、5樓浴室設備沒
26 有壞，5樓設備長期漏水造成晶華結晶由底板滲漏到4樓主臥
27 室天花板，廁所防水工程如果做的不錯是不太會漏水，但臺
28 灣有地震因素，會搖晃拉扯造成縫隙，本件沒有開挖，無法
29 判斷防水是否有做好等語（見訴卷二第50至55頁），足見系
30 爭房屋主臥室天花板於113年8月間開始出現之漏水現象係因
31 5樓住戶長期使用浴室設備或5樓浴室防水層之問題，自難歸

01 責於早已將5樓出售之被告。

02 5.原告執大樓內其他住戶反應漏水問題（見訴卷二第210至235
03 頁），及其配偶擔任過20幾年工地主任經驗，認為在沐浴
04 混合龍頭之冷熱水管配置完成後之回補水泥砂漿時稍有偏
05 移，沐浴混合龍頭就有可能與冷熱水管出水口接頭無法鎖緊
06 密合而造成漏水，進而主張係因建案施工不良，5樓於111年
07 6月26日交屋之初即已發生結構保護系統之設計或施工瑕
08 疵，被告交付之浴室管線設備有熱水失壓問題，屬原始即存
09 在結構或管線之隱藏性、潛伏性瑕疵，卻未對5樓浴室以儀
10 器加壓測試及防水材料補強加固施工，可歸責於被告云云
11 （見訴卷二第202至203、256、353至354頁），均僅係原告
12 對漏水原因之諸多自行推測，尚乏所據，自難憑此遽謂與系
13 爭房屋漏水問題間為同一類型問題或有何相當因果關係，是
14 以原告之主張委無可採。

15 6.綜上，系爭房屋於交屋時之漏水瑕疵僅有景觀陽台天花板乙
16 處，且可歸責於被告。至於原告主張主臥室於113年8月間發
17 生之漏水亦可歸責於被告云云（見訴卷二第256頁），委無
18 可採。原告就主臥室漏水部分所請求賠償修復費用、價值減
19 損、精神慰撫金、租金損害等項目（見訴卷二第258至261
20 頁），及鑑定案號00000000-00號鑑定報告書之相關內容
21 （見訴卷二第107至109頁），後續均無論述必要，先予敘
22 明。

23 (二)原告僅得就景觀陽台天花板漏水之瑕疵，請求減少價金117,
24 558元：

25 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
26 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
27 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，
28 而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除
29 其契約或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平
30 者，買受人僅得請求減少價金；買賣標的物之利益及危險，
31 自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不

01 在此限，民法第354條第1項前段、第359條、第373條定有明
02 文。除當事人另有約定外，依此規定請求減少價金之數額，
03 法院應循客觀公平標準認定，兼顧買賣雙方之利益與損失
04 （最高法院114年度台上字第1543號判決參照）。物之瑕疵
05 擔保責任並非債務不履行責任，而係一種特殊之責任類型，
06 其主要目的在於平衡買賣契約的對價關係、調整給付和對待
07 給付之關係，其法律效果原則上係減少價金或解除契約。僅
08 在欠缺保證品質者或出賣人故意不告知物之瑕疵者，方得請
09 求損害賠償責任。故於一般特定之債之情形下，買受人並無
10 請求出賣人修補瑕疵之權利（最高法院112年度台上字第204
11 6號判決參照）。又按依不當得利之法則請求返還不當利
12 益，須以無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，或雖
13 有法律上之原因，而其後已不存在者為其要件，此觀民法第
14 179條之規定甚明（最高法院83年度台上字第3034號判決參
15 照）。

16 2. 景觀陽台天花板漏水之瑕疵於111年4月間交屋時已存在，已
17 如前述，而本件原告自承無法舉證被告曾保證無漏水之情事
18 （見訴卷第409頁），是原告不得請求被告修補瑕疵，僅得
19 依民法第359條規定，請求減少價金。經本院囑託鑑定結
20 果，系爭房地不含車位之購屋價款5,390,000元，地下二層
21 編號56之車位面積2.27坪（共有部分惠民段530建號建物面
22 積 $12283.90\text{m}^2 \times \text{權利範圍} 61/100000 = 7.49\text{m}^2$ 即2.27坪），而
23 景觀陽台面積依平面圖為3.99坪（ $3\text{m} \times 4.4\text{m} = 13.2\text{m}^2$ ），依
24 公設比38.33%【（共有部分惠民段530建號建物面積 12283.9
25 $0\text{m}^2 \times \text{權利範圍} 373/100000 = 45.19\text{m}^2$ ； $45.19\text{m}^2 \div$ （室內及陽
26 台面積共 $72.72\text{m}^2 + 45.19\text{m}^2 = 117.91\text{m}^2$ 即35.66坪） $= 38.3$
27 3% 】之比例及綠化面積，計算陽台之購買價格應為297,023
28 元【（5,390,000元 $\times 3.99\text{坪} \times 1.3833$ ） \div （35.66坪 $- 2.27$
29 坪） $= 891,069$ 元； $891,069\text{元} \div 3$ （綠化面積） $= 297,023$
30 元】，再考慮價格波動因素及折舊因素後，評估其價值為36
31 6,823元【（297,023元 $\times 1.3$ （售價波動因素） $\times 0.95$ （折舊

01 因素) = 366,823元】(見訴卷一第120頁), 及以施工費用
02 詳細表所載假設、復原工程、植栽穴內牆面裂痕修復、頂部
03 修復, 加計管理費、保險費等, 評估修復費用117,558元等
04 語(見訴卷一第181頁), 並依據「全國建築師公會鑑定委
05 員會-價值減損鑑定之研究」指出「價值減損=修復費用+
06 長期維護成本」(見訴卷一第192頁), 而因長期維護成本
07 由管理委員會及物業公司負責, 故評估減損價值最多不超過
08 366,823元, 最少不低於117,558元乙情(見訴卷一第120
09 頁), 有鑑定案號00000000號鑑定報告書之鑑定結果、房屋
10 修復必要費用明細表可考(見訴卷一第119至120、180至181
11 頁)。本院審酌上開鑑定意見係就兩造間實際買賣總價、景
12 觀陽台之面積、佔總面積之比例, 並考慮價格波動、折舊因
13 素微調之專業意見, 均已詳細說明其計算方式, 應堪採信。
14 是以, 系爭房地因景觀陽台漏水瑕疵減少之價值為117,558
15 元至366,823元間, 堪可認定。復審酌系爭房屋之陽台係可
16 修復之漏水瑕疵, 並非全部毀損, 故以修復所需費用作為調
17 整減少買受人即原告需為對待給付之金額, 應屬適當, 是原
18 告就景觀陽台於交付前存在瑕疵一事, 得依民法第359條規
19 定請求減少價金117,558元, 並依民法第179條規定請求返還
20 該金額, 堪以認定。

21 3. 又按污名價值減損指不動產受到污名效果影響所造成之價值
22 減損, 在概念上類同於交易性貶值, 指透過現代修復技術進
23 行修復, 仍無法排除被毀損物所殘餘之貶值(臺灣高等法院
24 113年度上易字第552號判決參照)。而系爭房屋之景觀陽台
25 漏水之瑕疵既可修復至不漏水之狀態, 有鑑定報告鑑定意見
26 認為所需金額117,558元及前述房屋修復必要費用明細表可
27 考(見訴卷一第119、181頁)。且原告請求返還系爭房屋因
28 景觀陽台漏水之瑕疵所減少價值之金額, 應予准許, 已如前
29 述。被告辯稱尚無另行請求污名減損價值之理等語(見訴卷
30 二第316至317、408頁), 應堪採信。

31 4. 原告既僅得請求減少價金117,558元, 原告引用另案臺灣臺

01 北、基隆地方法院等判決（見訴卷二第381至401頁），主張
02 縱經修復仍會存在心理層面之影響、被市場永久標記為高復
03 發風險標的之歷史瑕疵及價值減損，故可合併請求修復費用
04 （回復原狀之成本）與污名減損（房屋價值被永久標記之損
05 失）賠償云云（見訴卷一第237至238頁、訴卷二第258、342
06 頁），均無可採。

07 (三)原告不得請求精神慰撫金：

08 1.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
09 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
10 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
11 項前段定有明文。債務人因債務不履行，致債權人之人格權
12 受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損
13 害賠償責任，民法第227條之1定有明文。不法侵害他人居住
14 安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第19
15 5條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字
16 第164號判決參照）。

17 2.惟查，原告住在嘉義市，並無住在系爭房屋，尚難單憑原告
18 所述發現漏水後之焦慮（見訴卷二第259頁），認定其居住
19 安寧之人格利益受到侵害。且原告所述事發3年多，向被告
20 請求修繕花費時間、精神、3次鑑定造成負擔等過程（見審
21 訴卷第10頁、訴卷二第259至260、306至307頁），均係兩造
22 正當權利行使之結果，難認屬不法侵害原告之人格權。至於
23 民法第192條至第194條、第195條第1項後段、第2項至第3項
24 及第197條規定顯與精神慰撫金無涉。原告依民法第192條至
25 195條、第197條及第227條之1規定，請求賠償精神慰撫金10
26 0,000元云云（見訴卷二第306至307、349、410頁），洵屬
27 無據。

28 (四)原告不得請求賠償租金損害：

29 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
30 債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之
31 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利

01 益，民法第216條定有明文。所謂所失利益，即新財產之取
02 得，因損害事實之發生而受妨害，屬消極損害，固不以現實
03 有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非僅指有取得
04 利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計
05 劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院11
06 2年度台上字第2728號判決參照）。且按損害賠償之債，以
07 有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因
08 果關係為成立要件（最高法院110年度台上字第1114號判決
09 參照）。

10 2.原告雖稱原告與配偶各買一戶（A7-4樓-3房、A6-7樓-2
11 房），均計畫投資出租收益，然原告所舉111年12月至112年
12 10月間與房仲之對話均係討論A6棟7樓出租之事宜（見訴卷
13 二第265至279頁），自難認係系爭房屋出租之計畫，原告稱
14 有打算出租，漏水根本無人願意來租云云（見訴卷二第350
15 頁），難以憑採。況111年5月間之景觀陽台漏水狀況輕微，
16 不影響居住使用，有鑑定報告可考（見訴卷一第118頁），
17 自難認原告未能將系爭房屋出租與景觀陽台天花板漏水一事
18 間，有何因果關係。

19 3.且系爭房屋之景觀陽台位在戶外，有外觀及漏水處照片可憑
20 （見訴卷一第131、138頁），雖111年11月底漏水較為嚴重
21 之狀況，衡情有如鑑定報告意見認為會影響居住品質、使用
22 及觀感等語（見訴卷一第119頁），然仍難認達成無法居住
23 使用之程度。原告請求被告依租金行情每月23,800元之金額
24 賠償云云（見訴卷二第199至200頁），無異於無須負擔出租
25 人之義務即可獲得相當於租金之利益，實難憑採。

26 4.是以，原告依民法第216條第2項規定，請求被告自111年5月
27 2日起至系爭房屋漏水修繕完畢之日止，按月給付原告23,80
28 0元及按年息5%計算之利息，洵屬無據。

29 七、綜上所述，原告於111年4月間向被告購入交屋之門牌號碼高
30 雄市○○區○○街00號4樓房屋，得就景觀陽台天花板漏水
31 之瑕疵，請求被告給付減少之價金117,558元及自起訴狀繕

01 本送達翌日即113年1月16日起（113年1月15日送達回證見審
02 訴卷第129頁），至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利
03 息，為有理由，應予准許。逾此部分，均屬無據，應予駁
04 回。

05 八、本判決原告勝訴部分，因判令被告給付之金額未逾50萬元，
06 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
07 行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告為原告預供擔
08 保，得免為假執行。

09 九、按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；敗訴人
10 之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，
11 法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔訴訟費用之全部或一
12 部，民事訴訟法第87條第1項及第81條第2款分別定有明文。
13 又鑑定為調查證據之方法，依民事訴訟法第77條之23規定，
14 法院囑請鑑定之鑑定費用核屬進行訴訟之必要費用，而為訴
15 訟費用之一部。本件漏水原因及所需修復費用、價值減損金
16 額等問題非經鑑定無從釐清，依當時之訴訟程度，為原告伸
17 張或防衛權利所必要之方法，故除酌量兩造勝敗金額比例
18 外，並考量原告預納300,000元、150,000元、180,000元，
19 共630,000元之鑑定費用，經原告陳明在卷（見訴卷二第356
20 頁），復有財團法人高雄市建築師公會113年5月29日、113
21 年9月11日、114年6月16日鑑定費繳納通知書可考（見訴卷
22 一第103、215頁、訴卷二第91頁），爰酌量定兩造就第一審
23 訴訟費用負擔之比例為被告負擔1/10，餘由原告負擔。

24 十、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述均與本件判斷結果無影
25 響，不再逐一論述，附此敘明。

26 十一、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依
27 民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，
28 判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
30 民事第三庭 法 官 李俊霖

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

04 書記官 陳儀庭