

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第172號

原告 周文濱

訴訟代理人 湯其瑋律師

被告 川成建設股份有限公司

之1

法定代理人 何宗燁

訴訟代理人 李旦律師

蘇厚安律師

上列當事人間減少價金事件，本院於民國114年9月17日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼「新北市○○區○○路000巷00號」房屋之室內外地坪與ITg地樑，依附表一、二所示方法修復。

被告應給付原告新臺幣肆拾柒萬伍仟元，及自民國一百一十四年七月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍拾柒萬零肆佰肆拾元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第二項於原告以新臺幣壹拾伍萬捌仟參佰參拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告如就本判決第二項以新臺幣肆拾柒萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告初係起訴主張「童鴻力乃後開房屋、土地之出賣人（即買賣契約之相對人），而應就原告負瑕疵擔保與債務不履行損害賠償之責」（本院卷(一)第11頁至第21頁）；惟言詞辯論期日猶未屆至，原告旋具狀換詞主張「川成建設股份有限公司（下稱川成公司）方為後開房屋、土地之出賣人（即買賣契約之相對人；至於童鴻力則僅止掛名之『人頭』）」，而應

01 就原告負瑕疵擔保與債務不履行損害賠償之責」，從而要求
02 本院准其追加川成公司為本件被告（本院卷(一)第155頁至第1
03 73頁）。因本院指出原告主張前後矛盾（本院卷(一)第269頁
04 至第270頁），原告乃就童鴻力撤回起訴（本院卷(一)第270
05 頁），並說明其本件係起訴主張「川成公司方為後開房屋、
06 土地之出賣人（即買賣契約之相對人；至於童鴻力則僅止掛
07 名之『人頭』），而應就原告負瑕疵擔保（價金減少）、債
08 務不履行或侵權行為損害賠償之責」，故其請求川成公司給
09 付共新臺幣（下同）3,000,000元本息（本院卷(一)第270
10 頁）。時至本件調查證據函囑鑑定，原告又於民國114年7月
11 9日提出民事準備(二)狀，宣稱本件舉證成本過鉅，並援相同
12 之原因事實，依債務不履行以及侵權行為之法律關係，改而
13 請求川成公司修復瑕疵暨給付475,000元本息（本院卷(三)第2
14 41頁至第250頁）。因童鴻力當庭同意「原告就其撤回起
15 訴」（本院卷(一)第271頁），是依民事訴訟法第262條、第26
16 3條規定，此部分已生「視同未起訴」之法律效力；至於原
17 告追加川成公司為被告並為訴之變更，則因並未妨礙被告之
18 防禦以及訴訟之終結，合於民事訴訟法第255條第1項第7款
19 之規定，應予准許。

20 二、原告主張：

21 原告於112年8月20日，向原始起造人（建商）即被告川成公
22 司買受坐落新北市○○區○○段00○0000○00地號土地，權
23 利範圍各1045/10000、1/1、1045/10000（以下合稱為系爭
24 土地），以及其上同段1895建號建物，權利範圍1/1（即門
25 牌號碼「新北市○○區○○路000巷00號」房屋；以下簡稱
26 為系爭房屋），雙方約定買賣價金總計15,000,000元；惟系
27 爭土地、房屋斯時借名登記於訴外人童鴻力名下，被告川成
28 公司乃遣訴外人童鴻力出面締結買賣契約，俟原告付訖買賣
29 價金，被告亦依約辦理所有權移轉登記，並將系爭房屋、土
30 地點交原告占有使用。詎原告於112年11月27日裝潢系爭房
31 屋之時，竟見其多處主要結構均係磚塊或其他石材，而與平

01 面圖或使用執照所登載之「鋼筋混凝土結構」不符，顯見系
02 爭房屋未備買賣契約第5條第2項所約定之保證品質（保證
03 「無」物之瑕疵存在之品質），導致原告必須另租他址自住
04 與營業，故原告自可本於買賣契約之法律關係，依民法第36
05 0條準用第231條第1項規定，請求被告以附表□□所示方法修
06 復瑕疵，並給付19個月（即113年1月迄114年7月）之租金賠
07 償共475,000元（計算式：每月25,000元×19個月=475,000
08 元）；惟若認兩造並無買賣契約之法律關係，因被告川成公
09 司為系爭房屋之起造人，系爭房屋未按工程圖說施工，被告
10 川成公司亦已違反建築法第39條規定，故原告亦可本於侵權
11 行為之法律關係，依民法第184條第2項本文、第213條第1項
12 規定，請求被告以附表□□所示方法修復瑕疵，並給付租金
13 賠償共475,000元。基上，爰聲明：

14 (一)被告應依附表□□所示方法，修復系爭房屋而使其回復原
15 狀。

16 (二)被告應給付原告475,000元，及自民事準備(二)狀繕本送達之
17 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

18 (三)上開第(二)項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

19 三、被告答辯：

20 被告於107年11月11日，將系爭房屋、土地出售予訴外人童
21 鴻力，並於108年1月14日辦訖所有權之移轉登記，而訴外人
22 童鴻力嗣復於112年8月20日，將系爭房屋、土地轉售原告，
23 故兩造之間並無買賣契約，原告不得援債務不履行之法律關
24 係，請求被告修補瑕疵或給付賠償。其次，被告雖係起造
25 人，但卻非營造人，因鑑定意見認為「房屋之安全結構未受
26 影響」，原告主張「主要結構係以磚塊、石材取代」亦非事
27 實，故原告興訟並且聲請鑑定，原屬浪費司法資源而不可
28 取，遑論原告另租他址乃其個人選擇，原告亦未就其損害舉
29 證其實，故其本件請求俱無理由。基上，爰聲明：原告之訴
30 駁回；如獲不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 四、兩造不爭執之事實：（本院卷(三)第432頁至第433頁）

01 (一)被告乃系爭房屋之起造人。

02 (二)被告與訴外人童鴻力於107年11月11日，就系爭房屋、土地
03 簽訂「房屋買賣契約書」如本院卷(一)第339頁至第344頁（即
04 被證1）所載，而系爭房屋、土地則於108年1月14日，以買
05 賣為原因，由被告（起造人）名下移轉登記為訴外人童鴻力
06 所有，嗣再由訴外人童鴻力提供予訴外人臺灣新光商業銀行
07 股份有限公司、康業資融股份有限公司辦理抵押貸款之抵押
08 權設定登記。

09 (三)訴外人童航笙代理訴外人童鴻力於108年3月11日，簽署系爭
10 房屋點交確認書如本院卷(一)第351頁（即被證3）所載。

11 (四)原告與訴外人童鴻力於112年8月20日，就系爭房屋、土地簽
12 訂「價金信託履約保證買賣契約書」如本院卷(一)第23頁至第
13 41頁（即原證□）所載，而系爭房屋、土地則於112年10月1
14 3日，以買賣為原因，由訴外人童鴻力名下移轉登記為原告
15 所有，嗣再由原告提供予訴外人有限責任淡水第一信用合作
16 社辦理抵押貸款之抵押權設定登記。

17 五、本院判斷：

18 (一)原告固提出112年11月27日拍攝之房屋現況照片、系爭房屋
19 之使用執照與結構平面圖，主張系爭房屋多處主要結構係以
20 磚塊、石材取代，而與平面圖或使用執照所登載之「鋼筋混
21 凝土結構」不符（本院卷(一)第75頁至第103頁）。惟本院經
22 兩造合意，函囑社團法人臺灣省土木技師公會（下稱土木技
23 師公會）鑑定釐清「系爭房屋主要結構是否與平面圖或使用
24 執照所登載之鋼筋混凝土結構不符」等各項爭點（本院卷(一)
25 第305頁、第315頁至第317頁），土木技師公會則係指派陳
26 海島、章致一技師鑑定回覆略以：「……□結論與建議：(一)
27 依設計圖及民國113年8月19日會勘之取樣、掃描檢測（混凝
28 土抗壓強度、氯離子、鋼筋掃描及透地雷達）可證實本建物
29 構造（柱、樑、版）為鋼筋混凝土。(二)地坪（室內外）整地
30 至設計高程，挖、填土石方不歸納於，建物構造（柱、樑、
31 版）鋼筋混凝土結構。(三)地坪（室內外）填方孔隙率過大、

01 土壤承载力不足鋪面沈陷、變形、破裂可能，達足以折損房
02 屋原定通常效用之程度，修復方法以高坍流度混凝土（自充
03 填混凝土，SCC）填充現況塊石間孔隙率，修復費用計464,8
04 88元，修復後，折損之房屋（鋪面）應可恢復原定通常效
05 用。…」等語（以上內容，摘自本院卷(二)第37頁；下稱第一
06 次鑑定結論），有土木技師公會附送至本院之第一次鑑定報
07 告書在卷可參（本院卷(二)第27頁至第304頁）。是依「第一
08 次鑑定結論」，系爭房屋雖無「建材不符」之疑慮（建材不
09 符應係原告誤判），然其確實存在「地坪（室內外）填方孔
10 隙率過大、土壤承载力不足」之施工瑕疵（下稱系爭施工瑕
11 疵）。又原告獲悉「第一次鑑定結論」，又另持113年10月1
12 5日拍攝之「圖說所示1Tg地樑所在位置」開挖照片，指稱系
13 爭房屋並未依照設計圖鋪設「1Tg地樑」（本院卷(二)第345頁
14 至第357頁）；本院遂依原告聲請，據此函囑土木技師公會
15 補充鑑定（本院卷(二)第387頁至第397頁），而土木技師公會
16 指派陳海島、章致一技師鑑定結果，則係略以：「□結論與
17 建議：(一)依結構設計圖及民國114年2月25日會勘，確認並無
18 施作原設計地樑（25x50）1Tg@1.5/BC如附件六照片7、9所
19 示。(二)修復地樑1Tg結構分析、配筋及端部接合設計如表
20 一、圖一所示。(三)修復費用計33,302元…」等語（以上內
21 容，摘自本院卷(三)第19頁；下稱補充鑑定結論），此亦有土
22 木技師公會附送至本院之補充鑑定報告書在卷可參（本院卷
23 (三)第11頁至第184頁）。是依「補充鑑定結論」，系爭房屋
24 確實存在「地樑短少」之結構瑕疵（下稱系爭結構瑕疵）。
25 且勾稽「第一次鑑定結論」與「補充鑑定結論」，明確可知
26 系爭房屋確實存在系爭施工瑕疵與系爭結構瑕疵，且原告主
27 張「未按建築圖說施工」，亦非虛捏而有客觀根據（即「地
28 樑短少」與設計圖不符之部分），僅止原告誤判其「不符之
29 項目」而已（原告誤認房屋主要結構係以磚塊、石材取
30 代）。準此，系爭房屋因系爭施工瑕疵與系爭結構瑕疵而有
31 「物之瑕疵」，以及系爭房屋「未按建築圖說」施工等情，

01 均堪認定而無可疑。

02 (二)原告提出兩造間之LINE對話截圖（本院卷(一)第175頁至第229
03 頁），主張系爭房屋、土地之買賣條件，乃「其與被告」磋
04 商協議，故本件應係被告就其出售系爭房屋、土地，僅因
05 「系爭房屋、土地斯時借名登記在訴外人童鴻力名下」，被
06 告方始推由訴外人童鴻力出面與其簽訂買賣契約；然而系爭
07 房屋存在物之瑕疵（詳參前揭(一)所述），故其應可依民法第
08 360條準用第231條第1項規定，請求出賣人即被告負瑕疵修
09 復與損害賠償之責云云。惟查：

- 10 1.買賣不動產如此重大的交易，磋商過程本就複雜，可能涉及
11 多方人士提供意見；因被告身為「起造人」，對於屋況、格
12 局、建築細節最為熟悉，是由被告出面說明或初步溝通，不
13 僅合乎常理，亦與「買、賣雙方之最終締約」迥然不同。是
14 原告斷章取義之「磋商對話」（參本院卷(一)第175頁至第229
15 頁），原即不足以推翻書面契約所蘊含之意義。因「被告
16 （房屋起造人）與訴外人童鴻力於107年11月11日，就系爭
17 房屋、土地簽訂買賣契約，再於108年1月14日，就系爭房
18 屋、土地辦理所有權之移轉登記」，以及「訴外人童鴻力與
19 原告於112年8月20日，就系爭房屋、土地簽訂買賣契約，並
20 於112年10月13日，就系爭房屋、土地辦理所有權之移轉登
21 記」，乃兩造俱無爭執之前提（參看前揭□(二)(四)所述），是
22 自客觀以言，「與原告簽署買賣契約的對象」，係訴外人童
23 鴻力（並非被告），「將系爭房屋、土地移轉登記予原告的
24 對象」，亦為訴外人童鴻力（仍非被告）；故原告企圖以兩
25 造間之「磋商對話」，否定、推翻「自己親簽的契約效力」
26 以及「產權移轉的客觀歷程」，無非係因被告（建商）資力
27 優於訴外人童鴻力之選擇性託詞，意在混淆而不可取。
- 28 2.證人童航笙（即童鴻力之父）雖曾到庭附和宣稱：童鴻力僅
29 止被告借名之「人頭」，系爭房屋、土地雖曾登記在童鴻力
30 之名下，然其實際上仍係歸屬於被告所有，故原告係向被告
31 議價並買受系爭房屋、土地，童鴻力此前若有買家人選，亦

01 須事先告知被告云云（本院卷(一)第398頁）。然證人童航笙
02 乃訴外人童鴻力之父，倘若訴外人童鴻力經認定為本件出賣
03 人，則其恐需承擔原告主張之契約責任，是證人童航笙於本
04 件訴訟，顯然具有重大利害關係，為免其立場偏頗（臂助其
05 子童鴻力卸責），自應從嚴審酌其證詞之可信度（證明
06 力）。承前□(二)所述之兩造不爭執事實，系爭房屋、土地甫
07 經移轉登記為訴外人童鴻力所有，訴外人童鴻力旋以其設定
08 抵押權予訴外人臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光
09 銀行）、康業資融股份有限公司；因「抵押權設定」乃「所
10 有權人行使其『處分權』」之適例，被告亦曾因童鴻力之抵
11 押貸款，獲訴外人新光銀行實際匯款10,000,000元（本院卷
12 卷(一)第373頁至第375頁、第385頁至第387頁），尤以訴外人
13 童鴻力曾簽署承購不動產標的分期付款同意書，允諾「買賣
14 價金餘款5,600,000元分30期清償」（本院卷(一)第353頁），
15 是若謂訴外人童鴻力僅止被告「人頭」，則其何以竟能以系
16 爭房屋、土地申辦抵押貸款？又何需簽署承購不動產標的分
17 期付款同意書，允諾「其願就被告分期清償『貸款不足』之
18 價金餘額」？參互以觀，證人童航笙（即童鴻力之父）所稱
19 「人頭」云云之不實，客觀上已然明確可察。

- 20 3.再者，原告雖一味否認「承購不動產標的分期付款同意書」
21 之形式真正，然本件所涉契據書面，俱係訴外人童鴻力本人
22 或童航笙代理親簽，此業經童航笙證述明確（本院卷(一)第39
23 8頁）；而對照前揭□(二)(三)所述之兩造不爭執事實，亦可知
24 訴外人童航笙曾於不動產移轉過戶以後，逕以「童鴻力代理
25 人」之身分，與被告於108年3月11日完成「系爭房屋、土地
26 之點交」，尤以童鴻力、童航笙曾於「交屋證件清單」簽
27 名，表示「彼等已收受『權狀』等交屋證件並確認交屋」
28 （本院卷(一)第351頁、第355頁），證人童航笙亦曾證稱「被
29 告已交付鑰匙」、「訴外人童鴻力已將部分傢俱搬入系爭房
30 屋」、「其曾代童鴻力繳納水費、電費」等語（本院卷(一)第
31 399頁至第401頁），是系爭房屋、土地顯然並非僅止「形式

01 上之移轉」，而係兼有「交付權狀」以及「移轉占有（交付
02 使用）之事實」！參互以觀，益證「被告與訴外人童鴻力」
03 間之不動產買賣，乃「銀貨兩訖、點交清楚」的真實交易。

04 4.綜上所述，被告與訴外人童鴻力之間，存在一個真實、完整
05 且已於108年終結的買賣法律關係；而原告與訴外人童鴻力
06 之間，則在四年以後（即112年），成立另一個全新的、獨
07 立的買賣法律關係。是原告若係本於買賣契約有所主張，理
08 應選擇其簽約對象即訴外人童鴻力而為請求；今原告企圖以
09 含糊不清的磋商對話以及利害關係人的偏頗證述，否定、推
10 翻「其與訴外人童鴻力所簽訂之買賣契約」，強邀「毫無契
11 約關係」之被告承擔出賣人責任，目的無非係為規避「向真
12 正契約相對人（訴外人童鴻力）主張權利的法律程序」，俱
13 欠適法根據而非可取。

14 (三)原告主張兩造縱無買賣契約之法律關係，被告川成公司仍為
15 系爭房屋之起造人，故系爭房屋未按工程圖說施工，以及系
16 爭房屋存在物之瑕疵（詳參前揭(一)所述），原告可依民法第
17 184條第2項本文、第213條第1項規定，請求被告負侵權行為
18 損害賠償之責。經查：

19 1.民法第184條第2項本文規定，違反保護他人之法律，致生損
20 害於他人者，負賠償責任。而所謂「違反保護他人之法
21 律」，係指保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人
22 權益或禁止侵害他人權益之法律，均為本條所稱「保護他人
23 之法律」。刑法第193條關於違背建築技術成規罪之規定，
24 係規範承攬工程人、監工人於營造或拆卸建築物時，應依照
25 建築技術成規而行，以維護公眾安全，間接及於保護個人權
26 益之安全，當屬於保護他人之法律；尤以不動產之價格高
27 昂，乃為居住者身家安寧之所在，囿於其建造係專門之技
28 術，一般消費者無法以己力完成，僅得誠心仰賴於專業建造
29 業者，建造業者亦從中獲取利潤，故房屋建造者自應遵循政
30 府制定之建築技術成規施作工程，確保住居安全無虞，始合
31 於社會生活之根本原理（最高法院95年度台上字第395號判

01 決意旨參照)；況建築改良物乃土地改良物之一種，係有高
02 額價值之不動產，其興建、使用本應依法管理(土地法第5
03 條、建築法第1條、第28條規定參照)，倘於興建時有設計
04 缺失、未按規定施工，或偷工減料等情事，即足以影響建築
05 改良物本身之使用及其價值。遑論建築法第39條規定：「起
06 造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工
07 中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。」無疑係「以保護
08 他人為目的」之法律，起造人負有誠實履行之義務，起造人
09 倘有違反，因而致生建築改良物之損害，即應就建築改良物
10 所有人負損害賠償之責。且此之所謂損害，不以人身之損害
11 為限，亦包括建築改良物應有價值之財產損害在內(最高法
12 院92年度台上字第2406號、95年度台上字第1174號判決意旨
13 參照)。

14 2.承前(一)所述，系爭房屋存在系爭施工瑕疵與系爭結構瑕疵，
15 並可認其確實「未按建築圖說」施工(即「地樑短少」與設
16 計圖不符之部分)。因系爭施工瑕疵事涉「地基支撐」，
17 「地坪(室內外)填方孔隙率過大、土壤承载力不足」(參
18 本院卷(二)第37頁)，意味「房屋起造並未確實回填、夯實鋪
19 面土方(故其地坪內有許多空隙)」，是系爭房屋「地坪」
20 已有「偷工減料」之客觀事實，雖「地坪施工無涉於房屋之
21 主體結構」(同參本院卷(二)第37頁，「挖、填土石方不歸納
22 於，建物構造【柱、樑、版】鋼筋混凝土結構」)，然而長
23 此以往，其地板鋪面難免「沈陷、變形、破裂」(同參本院
24 卷(二)第37頁)，進而「承重不均」以致鋪面磁磚或其上裝潢
25 向下塌裂，故系爭施工瑕疵雖不至使系爭房屋立刻倒塌，然
26 其亦已違反建築技術成規(建築不應偷工減料)，而就系爭
27 房屋造成「功能性之損害」，至於系爭結構瑕疵更已進而影
28 響及「房屋之結構安全」，蓋「地樑」乃「地面層『連接柱
29 子基礎、承載上方牆體重量，或約束地基』的樑」，具有基
30 礎串連藉以抵抗「地基下陷導致建築結構變形」的功能，是
31 系爭房屋起造卻獨漏「原屬結構設計一環的地樑(編號1T

01 g、尺寸25x50公分，參本院卷(三)第19頁；下稱系爭地
02 樑)」，不僅足使「建築結構整體穩固性」大打折扣，「原
03 設計應由系爭地樑傳遞分散的重量（如牆體重量）」，亦必
04 轉嫁由「其他原母須分攤此一重量的結構（例如地坪）負
05 擔」，故系爭地樑短缺已然撼動系爭房屋之結構完整與安
06 全。準此，系爭房屋「偷工減料（系爭施工、結構瑕疵均屬
07 偷工減料之一種）」以及「未按設計圖說施工（系爭結構瑕
08 疵與設計圖說不符，乃未按圖說施工之一種）」，俱已減損
09 系爭房屋本身之應有價值，而可認其已致生建築改良物之損
10 害。

11 3. 被告雖辯稱其並「非」實際承造人（僅止起造人），故其毋
12 庸就系爭施工、結構瑕疵，就原告負損害賠償責任云云。然
13 不動產乃居住者身家安寧之所在，其建造必須仰賴專門技術
14 始得完成，政府訂立各項建築規範，目的在保護人民住居之
15 安全，此觀建築法第1條所揭櫫之立法目的即明。且該法第3
16 9條、第60條、第68條規定，就起造人、監造人、承造人之
17 責任各有規範，並均屬保護他人之法律；起造人、監造人、
18 承造人倘若違反義務，致生建築改良物之損害，亦各應對建
19 物所有人負賠償責任。從而，系爭房屋另由第三人承造之事
20 實，要不影響被告即原始起造人之賠償責任。

21 4. 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
22 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
23 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀
24 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。第213條第1
25 項、第3項、第215條。且物被毀損時，被害人除得依民法第
26 196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適
27 用。茲就原告主張之修復、賠償，逐項審查如下：

28 (1) 系爭房屋「偷工減料（系爭施工、結構瑕疵均屬偷工減料之
29 一種）」以及「未按設計圖說施工（系爭結構瑕疵與設計圖
30 說不符，乃未按圖說施工之一種）」，已然減損系爭房屋本
31 身之應有價值，直接侵害及原告（即屋主）就系爭房屋之所

01 有權，而系爭施工、結構瑕疵之修復，無疑乃法律上「回復
02 原狀」的根本方法；因「第一次鑑定結論」與「補充鑑定結
03 論」，業已明確指出其修復方式各如附表□□所示（參看前
04 揭(一)所述），故原告參酌鑑定人所出具之修復意見，請求被
05 告以附表□□所示修復方法，回復系爭房屋本身之應有價
06 值，自屬適法有據，應予准許。

07 (2)「居住使用」乃房屋最為重要的功能之一，雖系爭施工瑕疵
08 (地坪承载力不足)無涉於主體結構，然而系爭結構瑕疵
09 (地樑短少)則已嚴重影響「系爭房屋之結構穩固與安
10 全」；尤以「原設計應由系爭地樑傳遞分散的重量(如牆體
11 重量)」，轉嫁由「承载力明顯不足的地坪分擔」，無異雪
12 上加霜而使原告(屋主)畏於「居住使用」，故原告主張其
13 難以使用收益等語，自非浮誇而有所本；又系爭房屋難以正
14 常「居住使用」，形同剝奪原告(屋主)就系爭房屋使用收
15 益之權利，且其損害亦可透過「市場上同等級房屋之租金」
16 估算衡量，故原告使用收益權利遭受侵害，乃民法第184條
17 所稱損害無疑。因原告提出另址租約(本院卷(一)第285頁至
18 第294頁)，主張「租金每月25,000元」，尚未逾越市場上
19 同等級房屋之租金行情(參看本院卷(三)第328頁；①租賃實
20 例比較法： $461 \times 63.17 \text{坪} = 29,121 \text{元/月}$ 、②積算法： 490×6
21 $3.17 \text{坪} = 30,953 \text{元/月}$ 、③勘估標的正常租金價格結論： 480
22 $\times 63.17 \text{坪} = 30,322 \text{元/月}$)，故原告請求被告按此標準，給
23 付19個月(即113年1月迄114年7月)之租金賠償共475,000
24 元(計算式： $\text{每月}25,000 \text{元} \times 19 \text{個月} = 475,000 \text{元}$)，亦屬相
25 當而應准許。

26 六、綜上，兩造雖無買賣契約之法律關係，然被告乃起造人，系
27 爭房屋「偷工減料(系爭施工、結構瑕疵均屬偷工減料之一
28 種)」以及「未按設計圖說施工(系爭結構瑕疵與設計圖說
29 不符，乃未按圖說施工之一種)」，俱已減損系爭房屋本身
30 之應有價值，而可認其已致生建築改良物之損害；故原告本
31 於侵權行為之法律關係，請求被告修繕瑕疵如主文第一項所

01 示、賠償損害如主文第二項所示，均有理由，應予准許。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
03 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
04 指明。

05 八、原告本係請求被告給付3,000,000元本息，嗣減縮請求被告
06 修復瑕疵暨給付475,000元本息（詳參前揭□所述），而本
07 院參看瑕疵修復所需貲費（詳見附表□□），尚可推估「減
08 縮後之訴訟標的價額」，應為973,190元（計算式：464,888
09 元+33,302元+475,000元=973,190元），應徵第一審裁判
10 費12,940元；又土木技師公會所為第一次鑑定與補充鑑定，
11 乃原告本件主張權利所不可或缺，故其鑑定費用共557,500
12 元（本院卷(一)第323頁、卷(二)第21頁、第421頁），亦應認列
13 為訴訟費用之一部。爰依職權確定本件第一審訴訟費用共57
14 0,440元（12,940元+557,500元），應由敗訴之被告負擔，
15 併依民事訴訟法第91條第3項規定，諭知被告應自本判決確
16 定之翌日起至清償日止，加給按法定利率即週年利率5%計算
17 之利息。至於原告於起訴之初，未先確認本件請求範圍所繳
18 納之17,760元（30,700元-12,940元=17,760元），以及原
19 告宣稱「舉證成本過鉅」，乃捨棄價鑑報告所衍生之鑑定貲
20 費（即社團法人新北市不動產估價師公會之鑑定貲費），均
21 係原告浪費司法資源所衍生之不必要支出，不應認列為本件
22 訴訟費用之一部，並均應由原告本人自行吸收。

23 九、原告陳明願供擔保，聲請就本判決第二項所命給付宣告假執
24 行，核無不合，爰酌定相當之擔保准許之，並酌情宣告被告
25 提供相當擔保後免為假執行。

26 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

27 民事第一庭法 官 王慧惠

28 以上正本係照原本作成。

29 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
30 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
31 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁

01 判費。

02 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

03 書記官 沈秉勳

04

附表□：（113省土技字第5852號鑑定報告書）					
項目	名稱	單位	數量	單價 (新臺幣)	複價 (新臺幣)
1.	一樓地坪鋪面移除	m ²	112.7	500	56,350
2.	地坪灌漿	m ²	112.7	1,300	146,510
3.	一樓鋪面復原	m ²	112.7	1,500	169,050
4.	其他費用	式	1.0		37,191
5.	廢料清理及運什費	式	1.0		18,596
6.	利潤、稅捐及管理費	式	1.0		37,191
					合計：464,888元

05

附表□：（114省土技字第1383號鑑定報告書）					
項目	名稱	單位	數量	單價 (新臺幣)	複價 (新臺幣)
1.	地樑1Tg地坪鋪面打除及挖方	式	1.0	10,000	10,000
2.	140kgf/cm ² 混凝土10cmPC	m ³	0.17	4,500	765
3.	普通模版	m ²	3.8	750	2,850
4.	鋼筋加工及組立	kg	137.9	27	3,723

(續上頁)

01

5.	210kgf/cm ² 混凝土	m ³	0.48	4,800	2,304
6.	φ16mm不鏽 鋼棒植入	支	8.0	500	4,000
7.	回填及整平	式	1.0	3,000	3,000
8.	其他費用	式	1.0		2,664
9.	廢料清理及 運什費	式	1.0		1,332
10.	利潤、稅捐 及管理費	式	1.0		2,664
					合計：33,302元