

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1649號

原告 李金育  
訴訟代理人 蘇得鳴律師  
被告 遠雄建設事業股份有限公司

0000000000000000  
法定代理人 趙文嘉  
訴訟代理人 林宸宇  
任國華  
蘇弘志律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣壹佰陸拾壹萬陸仟參佰陸拾陸元及自民國111年7月16日起至清償日止按年息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四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾參萬玖仟元供擔保後，得為假執行。如被告以新台幣壹佰陸拾壹萬陸仟參佰陸拾陸元預供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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項但書第3款定有明文。本件原告起訴聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）165萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息百分之5計算之利息」，嗣於113年5月2日變更聲明為：「被告應給付原告0000000元，其中165萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中0000000元自綜合辯論意旨狀送達被告翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息」，核屬擴張應受判決事項之聲明，原告為訴之變更並

01 無不合，應予准許。

02 二、原告主張：

03 1 原告於民國108年4月6日向被告訂購遠雄江翠預售屋建案一  
04 間（下稱系爭房屋），系爭房屋於110年9月24日交屋，原告  
05 開始進行屋內裝潢時竟發現客廳、書房及主臥室外廊道等處  
06 之天花板混凝土有嚴重脆化鬆動不牢固之缺失，明顯施工品  
07 質有瑕疵，且可能影響樓層結構承载力，經通知被告現場工  
08 地負責人前來查看，判斷確實有施工瑕疵而須進行緊急補  
09 強。原告先墊付費用聘請中華民國建築結構非破壞檢測協會  
10 於110年10月14日作初步勘查後，確認天花板水泥灌漿有裂  
11 縫，且該裂縫很可能已貫穿樓板，明顯對承载力有影響，有  
12 施工瑕疵，以上有現場照片及初步檢測單位作成之報告書可  
13 證。該瑕疵已造成原告對居住安全的危險，且無法按時入住  
14 的損害。

15 2 被告於110年11月5日進場進行修繕補強，然被告僅有口頭保  
16 證補強材質強度，除此之外並無任何施工品質及居住安全之  
17 保障，且天花板緊急補強後外觀顏色黃白交雜，補強材質塗  
18 噴不勻造成高低落差，且遍布有水滴狀毛胚粗糙之表面等  
19 等，明顯不符合房屋交屋時應有之狀態。又補強施工後，被  
20 告對天花板也無任何事後養護行為及向原告說明耐用程度，  
21 原告進入房屋時更發現屋內充滿不明之揮發物質，此應係甲  
22 醛、苯系揮發物等室內污染物（簡稱室內空氣危害物質），  
23 被告對此也無任何說明及後續交代，也無通知到底需要多久  
24 時間才能消散氣味，原告只能自行購買相關空氣檢測儀器自  
25 行測量，查出各項數值均嚴重超標，根本無法居住，且如果  
26 要居住則必須長期將房屋窗戶完全打開並以電扇通風，否則  
27 將嚴重危害人體。以上事實經通知被告後，被告竟口頭表示  
28 其已負責補強完成云云，即置之不理。本件經台北市建築師  
29 公會鑑定結果，就系爭瑕疵發生裂縫成因之調查結論：「綜  
30 上，研判是施工時品質管控有瑕疵，或澆灌混凝土時局部積  
31 水未清乾淨，或灌漿後未作適當養護，或水化收縮與乾縮產

01 生裂縫，簡言之，就是施工過程品管欠佳，造成系爭房屋平  
02 頂板之混凝土有鬆動不牢固之情形。」（見鑑定報告書第9  
03 頁第1行以下），可明瞭被告施工有嚴重瑕疵，並造成原告  
04 損害，被告竟辯稱其已修復完成而拒絕任何賠償，原告無奈  
05 提起本件訴訟請求賠償。

### 06 3 原告所受損害如下：

07 (1)起訴前委請中華民國建築結構非破壞檢測協會作初步鑑定支  
08 出12000元（原證16）：

09 上開初步鑑定費用為原告墊付，協會勘查結論記載「綜觀本  
10 建築物頂板裂縫，明顯是施工品質有所瑕疵，評估對整棟大  
11 樓應無影響結構安全，但對5樓樓板結構承载力有影響」等  
12 等。本次鑑定過程被告人員均在場並同意實施鑑定，結果也  
13 證明被告所交付房屋確實存有瑕疵，應屬證明損害必要費  
14 用。

15 (2)原告延遲入住，支出額外房租及管理費56763元：

16 本件屬於物之不能使用具體實現於財產上損害，學者王澤鑑  
17 認為：「本書認為物受侵害時，被害人得請求因使用益利喪  
18 失的具體損害，例如汽車被毀損時，得請求租車或使用替代  
19 交通工具的費用，房屋被燒毀時，得請求租屋居住的租金」  
20 （參見王澤鑑著損害賠償法2018年版第213頁），此亦有臺  
21 灣高等法院108年度上易字第1206號判決要旨可參。查系爭  
22 房屋於110年9月24日交屋，雙方於同年10月14日勘查後確認  
23 房屋有瑕疵，此時原告即停止裝潢，被告於同年11月5日起  
24 進場補強，經被告補強後，雙方於同年12月6日到場，確認  
25 被告補強後狀況，除了補強外觀顏色黃白交雜及水滴狀毛胚  
26 等粗糙表面外，另有檢測有室內環境中總揮發性有機物等空  
27 氣危害物質，考量因修補後應以至少1個月為工程後養護  
28 期，並使上開室內空污得以消散，另參見臺北市建築師公會  
29 (113)(十七)鑑字第102號鑑定報告書，亦指出「室內健康品  
30 質」有減損，見報告書第8頁)，原告請求以施工後1個月為  
31 工程後養護期，應屬合理。故自應交屋日110年9月24日起算

01 至111年1月6日止（即被告修補後加計1個月工程養護日），  
02 以上經過3月又13日，是原告主張此期間為因被告遲延給付  
03 而發生之房租損害，應屬有據。原告支出之房屋租金為每月  
04 17222元，其中的10%即1722元部分另於每年5月報稅時另外  
05 付給房東（註：此係稅務上計算），而每月支付房租15500  
06 元，以上有房屋契約一份可佐（原證18），原告此部分請求  
07 租金損失按每月15500元計算。又租屋管理費每月1033元，  
08 有管理費收據可證（原證19）。則按上開3月又13天計算為5  
09 6763元。【 $(15500+1033) \times (3+[13 \div 30]) = 56763$ 元，小數點以  
10 下四捨五入】

11 (3)房屋價值減損 0000000元：

12 被告抗辯略以系爭房屋已完全修復故不須任何賠償云云。然  
13 查，鑑定報告已說明：「但因施工過程各個節點欠缺監造單  
14 位（建築師或專業技師或第三方）對施工品質之查證工作…  
15 但本案施工過程卻未見監造單位（或第三方）之相關查證資  
16 料文件，研判會有『恐未完全修復之處』，即在樓板縫修繕  
17 補強後恐會存在污名價值減損」，嗣更指出：空間使用機能  
18 （室內淨高減損）：-2%樓板是否瑕疵（欠缺監造單位查證  
19 工作）：-3%室內健康品質：-1%房屋恆久性品質：-2%環境  
20 永續品質：-1%等等諸多持續存在的瑕疵，根本並非如被告  
21 片面辯稱完全修復云云，是物的實際價值已顯然減少，房屋  
22 及基地均發生價值減損。本件經由台北市建築師公會鑑定結  
23 果以：「瑕疵價值減損係指不動產受到瑕疵所造成的價值減  
24 損總額，包含修復費用及污名價值減損」、「依系爭房屋整  
25 體外觀、內部陳設、屋齡、屋內空間、屋內現況體驗…等等  
26 ，與一般房產交易價值實務，研判影響『房地產交易價值』  
27 與『本鑑定案樓頂板修繕補強之施工作業造成之污名價值減  
28 損』各項子房屋價值組成因子之權重比例與影響權重經對偶  
29 分析，共計影響權重為【-9%】（見鑑定報告書第7頁第16行  
30 以下）。又補充鑑定報告亦指出：研判對於房屋坐落之基地  
31 價值是會造成污名價值減損。（見卷二第219頁）。是系爭

01 房屋之瑕疵，經被告修補後仍有空間使用機能（室內淨高減  
02 損）、樓板是否瑕疵（欠缺監造單位查證工作）、室內健康  
03 品質、房屋恆久性品質、環境永續品質等持續存在之瑕疵，  
04 顯然減少供人安全居住之主要功能，衡諸通常之交易觀念必  
05 使系爭房屋交換價值產生貶抑，且屬於供人居住之房屋「就  
06 是施工過程品質管欠佳，造成系爭房屋平頂板之混凝土有鬆動  
07 不牢固之情形」之重大瑕疵，彰彰明甚。房屋部分減少金額  
08 636480元(0000000x9%=636480)，基地部分減少金額954720  
09 元(00000000元x9%=954720)，合計0000000元(636480+95472  
10 0=0000000)。

11 (4)請求精神上損害30萬元：

12 被告的修補僅於「房屋結構應無安全疑慮」（見鑑定報告書  
13 第8頁第15行）而已，修補後除了「室內減高減損-2%」外，  
14 仍有品質減損即「樓板是否瑕疵（欠缺監造單位查證工作）  
15 -3%」、「室內健康品質-1%」、「房屋恆久性品質-2%」、  
16 「環境永續品質-1%」等等，簡言之，交屋品質上有損減，  
17 使原告有居住安寧、室內空氣健康品質的疑慮，造成原告精  
18 神上痛苦。被告於預售屋契約中就結構體部分保固15年，此  
19 外又再提供一紙「保固承諾書」將建築結構增加保固為25年  
20 （原證17），其意思可能是誇口其建築房屋有高度專業水準  
21 ，並以此取信於消費者購買，被告更為上市公司，原告相信  
22 被告的專業建築能力，但被告居然發生如此明顯嚴重的碎裂  
23 瑕疵，原告為一般消費者且為人生初次購屋竟然買到如此的  
24 瑕疵房屋，且交屋不久就馬上要進行重大修繕天花板工程，  
25 原告居住此屋中惶然不安，居住安寧顯然受有損害。又且被  
26 告於修補工程所使用的「環氧樹脂漆料」於封閉室內更有揮  
27 發性有毒物質的疑慮，被告修補後，經鑑定結果指出存有  
28 「樓板是否瑕疵（欠缺監造單位查證工作）-3%」、「室內  
29 健康品質-1%」、「房屋恆久性品質-2%」、「環境永續品  
30 質-1%」，可證原告的健康權顯然受損，且健康權受損並不  
31 以形成醫學上認定之「疾病」或具有治療必要性為限，是原

01 告除了居住安寧受損害外，另請求健康權受損應有理由。綜  
02 上說明，原告為此依居住權、居住安寧及健康權受損，請求  
03 30萬元之精神慰撫金。

04 (5)被告為企業經營者，原告依消費者保護法(以下簡稱消保法)  
05 第7條、第51條規定，以被告交付之房屋顯然有「施工過程  
06 品管欠佳」之過失，請求損害額1倍之懲罰性賠償金0000000  
07 元：

08 按「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，  
09 於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或  
10 服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品  
11 或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，  
12 應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者  
13 違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶  
14 賠償責任，消保法第7條定有明文。查被告為股票公開上市  
15 之專業建設公司，本案所交付房屋經台北市建築師公會鑑定  
16 報告書記載：「綜上，研判是施工時品質管控有瑕疵，或澆  
17 灌混凝土時局部積水未清乾淨，或灌漿後未作適當養護，或  
18 水化收縮與乾縮產生裂縫，簡言之，就是施工過程品管欠  
19 佳，造成系爭房屋平頂板之混凝土有鬆動不牢固之情形」  
20 (見報告書第9頁)。系爭房屋為新成屋，竟有如此天花板  
21 脆裂及裂縫貫穿樓板的重大瑕疵，事後修補也僅在天花板實  
22 行以碳纖維塗層補強而已，被告在補強前或後，有無做任何  
23 的整體結構評固？或保障樓上住戶安全？均有可疑，也使住  
24 戶居住安全有重大疑慮，被告自應負消保法第7條之商品責  
25 任。其次，被告提供加長保固(見原證17)，卻於交屋時發  
26 現有如鑑定報告所述之重大瑕疵，顯然不具有所保證之品  
27 質，更不符合被告為專業之上市公司具有建築專業水準所可  
28 合理期待之安全性，系爭房屋天花板竟然有如前所述之碎裂  
29 及裂縫貫穿樓板之重大瑕疵，被告實施緊急修補事先未做整  
30 體結構安全評估，也未通知樓上(5樓)住戶取得其同意，  
31 修補的結果又僅僅只有口頭表示有修補而已，無法提出使人

01 信服之安全保障，本件應認有懲罰性賠償金之必要，以嚇阻  
02 並促使被告將來建築房屋時可更盡力完善，以保障消費者權  
03 益。消保法第51條所定之懲罰性賠償，應包括非財產上損害  
04 賠償。再者，被告抗辯本件「商品自傷」部分不適用消保法  
05 規定云云，應屬有誤，於我國仍有適用消保法：1、被告片  
06 面將商品自傷排除於消保法外，查「按我國學說主張「商品  
07 責任不包括商品本身之損害」，無非參照德國瑕疵商品責任  
08 法第一條第一項後段規定：「本項規定於物之損害之情形，  
09 唯當瑕疵產品以外之物受有損害，而該他物依其類型通常係  
10 預定公司使用或消費，且被害人亦主要為此等使用者，方適  
11 用之」，依此規定，對於物之損害，德國瑕疵商品責任排除  
12 商品本身傷害之賠償責任。故消保法第七條商品責任保護之  
13 法益，與民法第一百八十四條第一項前段相同，以被害人受  
14 有「權利」上之損害為限，而「債權」因欠缺公示性，故非  
15 消保法商品責任或民法第一百八十四條第一項前段所保護之  
16 「權利」，從而因債權侵害所生之損害，乃「純粹經濟上之  
17 損失」，不得依消保法商品責任請求損害賠償（參見王澤鑑  
18 著「商品製造人責任與純粹經濟上損失」）。然按我國消保  
19 法第七條與其他諸國之立法例不同，對於損害賠償之範圍，  
20 未對此設有明文，其本質上又係侵權責任，理當回歸至侵權  
21 行為法之規定，而依民法第216條之規定，以填補債權人所  
22 受損害及所失利益，解釋上，當包括商品本身之損害（參見  
23 朱柏松教授著「消費者保護法論」）。再者，我國並未有德  
24 國限制消費者僅能依契約不履行，向其直接契約當事人請  
25 求，再由受請求者層層轉向製造者請求，不僅於消費者權益  
26 之保護，未見貫徹，而且徒增訟累。從而應認消保法第七條  
27 之商品責任上所稱之損害，當包含商品本身之損害在內。再  
28 參酌最高法院78年度台上字第200號民事判決要旨謂：「按  
29 商品製造人生產具有瑕疵之商品，流入市場，成為交易之客  
30 體，顯已違反交易安全之義務，苟因此致消費者受有損害，  
31 自應負侵權行為之損害賠償責任」，亦肯定消費者所受損害

01 包括商品本身之損害在內」，以上見解為最高法院98年度台  
02 上字第1729號判決(發回更審)、臺灣高等法院台中分院98  
03 年度建上更(一)字第90號判決(更一審)、最高法院101年度  
04 台上字第1296號判決(上訴駁回而確定)所採。本件雙方契  
05 約書第29條第1項明揭：「本契約各條款如有疑義時，應依  
06 消費者保護法第11條第2項約定，為有利於買方之解釋」、  
07 第23條第2項規定：「有關本預售屋之瑕疵擔保責任，依本  
08 契約第17條之約定辦理」、第17條第1項、第5項分別約定：  
09 「一、建築結構體：本契約自買方完成交屋日起，……(中  
10 略)…除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構  
11 部分(如梁柱等等)負責保固15年」、「第一項至第三項之  
12 保固期限過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利」，簡  
13 言之，就房屋瑕疵保固部分雙方契約並未排除消保法的適  
14 用。被告上開抗辯，已違反消保法第11條及上開契約明定應  
15 有利於消費者解釋規定。又承上，被告除了在契約書上保證  
16 「負責保固15年」外，還開立「保固承諾書」一紙，其中更  
17 承諾房屋結構體「保固25年」(原證17)，顯然被告就施工  
18 品質自信有高度的科技或專業水準，以此方法取信消費者，  
19 卻發生如前所述之重大施工品質瑕疵，並影響樓板承载力，  
20 顯然違背消保法第7條保障消費者權益意旨。

21 (6)綜上說明，原告依民法第359、360條及不當得利(減少價金  
22 部分)，暨民法關於債務不履行(包括遲延給付部分)、不  
23 完全給付之規定、民法第195條，及消保法第7條、第51條等  
24 規定，請求被告賠償起訴前鑑定費12000元、延遲入住損失5  
25 6763元、房地價值減損0000000元、慰撫金30萬元(小計為00  
26 00000元)、一倍懲罰性賠償金0000000元，共0000000元。

27 4 並聲明：

28 (1)被告應給付原告0000000元，其中165萬元部分，自起訴狀繕  
29 本送達翌日起至清償日止，其中0000000元部分，自綜合辯  
30 論意旨狀送達被告翌日起至清償日止，均按年息百分之5計  
31 算之利息。

01 (2)願供擔保請准宣告假執行。

02 三、被告則以：

03 1 關於原告就其所指稱系爭房屋存在瑕疵之請求損害賠償，應  
04 不得適用消保法。援用王澤鑑大法官之見解，認為消保法第  
05 7條所規定商品製造者責任之保護客體，應作限制解釋，不  
06 及於所謂商品自體傷害等經濟上損失(即不包括因商品本身  
07 因其缺陷或不具安全性，以致毀損滅失或不堪使用而生財產  
08 上純粹經濟上之損失，其理由略以：(1)消保法第7條係規  
09 定…旨在保障消費者之健康與安全，將「財產」一語作限  
10 制解釋，不包括「商品自體損害」等純粹經濟上損失在內，  
11 與法律文義、體系及目的尚無違背；(2)商品具有缺陷…其  
12 缺陷於移轉所有權時既已存在，不能認為出賣人或製造者侵  
13 害買受人的所有權，…其保護利益…利益衡量上(應予平  
14 衡)…且如將消保法第51條之懲罰性賠償金適用於商品自體  
15 傷害之情形，製造者責任將過分擴大；(3)買賣契約對瑕疵  
16 所生的損害就其要件、法律效果及消滅時效設有詳細規定，  
17 …若認如買受人得依消保法第7條規定向出賣人請求損害賠  
18 償，則民法關於買賣所設之規定將成為具文；(4)(依各國  
19 立法例)，產品責任的保護對象不包括「商品自身損害」在  
20 內，故限縮消保法第七條「財產」之定義而排除「商品自體  
21 損害」之適用，符合比較法上商品責任之發展趨勢。從而，  
22 消保法第7條第2項之規範，企業經營者應對「商品或服務  
23 具有『危害消費者生命、身體、健康、財產』之可能」之  
24 情事負賠償責任，企業經營者之賠償責任，須以「商品或服  
25 務有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能，並導致消  
26 費者受有損害」為其前提，至於「商品本身因瑕疵存在而致  
27 價值有所貶損」乙節，非屬消保法第7條之規範範圍。承上  
28 所述，本件原告所受損害者應僅限於系爭房屋(財產)本身  
29 之瑕疵，已經雙方洽商及時修復補正，故原告並無「生命、  
30 身體、健康」等其他法益受損，被告僅須依照民法有關瑕疵  
31 擔保之規定負其責任，而無須依照消保法第7條、第51條之

01 規定負責，否則民法有關出賣人所負物之瑕疵擔保責任之規  
02 定，將因消保法之制定而形同具文，絕非消保法之立法本  
03 意。

04 2 被告執行修補之時程如下：110年10月12日原告致電被告公  
05 司表達「系爭房屋天花板裝潢時角材無法固定」之情事。11  
06 0年10月13日原告會同被告工務所人員及廠商共同會勘，被  
07 告在場人員並向原告說明維修處理原則。110年10月14日原  
08 告會同被告工務所人員、中華民國建築結構非破壞檢測協會  
09 理事長現場會勘，並作成建築物樓板裂縫檢測，檢查說明內  
10 載「根據現場會勘觀察，江翠本建案26號4樓樓板明顯有裂  
11 縫，依據遠雄所提供SGS混凝土圓柱試體抗壓試驗報告，混  
12 凝土抗壓強度符合混凝土結構設計規範，所以研判混凝土強度  
13 無缺陷之疑慮。研判頂板裂縫應該是灌漿時未做好養護，或  
14 水化收縮與乾縮產生裂縫，此裂縫必須做適當補強，以免頂  
15 板減輕承載應力。綜觀本建築物頂板裂縫，明顯是施工品質  
16 有所瑕疵，評估對整棟大樓應無影響結構安全，但對5樓樓  
17 板結構承載力有影響，建議必須做補強施工，如房屋所有人  
18 對建屋安全性有疑慮，建議房屋所有人跟遠雄建設協商解決  
19 方法」。110年10月15至21日被告原有意即刻進行修繕，惟  
20 原告態度前後不一，被告公司依其指示數度停工復工。110  
21 年10月22日被告工程師於當天下午2點與原告相約取得系爭  
22 房屋之房卡，下午2點半再次進入屋內進行前置清潔作業，  
23 原告於下午4點27分再以MAIL通知停工。110年10月27日原告  
24 對被告寄發存證信函。110年11月1日被告公司復函予原告  
25 （被證5），並提出「頂版碳纖維網與EPOXY複合材補強」施  
26 作說明。110年11月4日被告會同原告及中華民國建築結構非  
27 破壞檢測協會、遠雄營造公司相關人員在現場進行會勘，作  
28 成會議記錄，決定依被證六之附件方式辦理，並於次日進行  
29 施作。110年11月5日被告及遠雄營造公司開始進場施作。11  
30 0年11月22日被告會同原告及中華民國建築結構非破壞檢測  
31 協會、遠雄營造公司相關人員在現場進行會勘，由原告所委

01 任中華民國建築結構非破壞檢測協會作成會議記錄（被證  
02 7），內載關於現場檢查頂板所使用之補強材料為「合格」、  
03 修繕平整度檢查為「大致平整」、所貼碳纖維層數為「XY軸  
04 貼法」及其附著性能「合格」，並且在現場利用空鼓棒敲擊  
05 「無空鼓情形」，故檢測確認「補強檢測為合格」。110年1  
06 2月6日應原告要求，被告以綠建材EPOXY白色塗料塗滿已經  
07 修補之部分，並在現場作成會議記錄（被證8）。承上所述，  
08 被告就原告所指稱系爭房屋之瑕疵已經兩造合意修補完成，  
09 被告否認系爭房屋產生不明揮發物之空氣污染，損及原告之  
10 健康，並否認系爭房屋經修繕後造成價值減損。此外，原告  
11 依消保法第7條、第51條規定之請求不應准許。

- 12 3 依本院囑託鑑定人台北市建築師公會所做成台北市建築師公  
13 會(113)（十七）鑑字第0102號鑑定報告書第8頁明載：(一)  
14 鑑定要旨2「…參酌現況平頂並無混凝土再掉落或鋼筋裸露  
15 之情形，亦未發現梁柱結構桿件有不良或損害之情形，因此  
16 研判房屋之結構應無安全疑慮」。(二)鑑定要旨3「參酌現況  
17 並無混凝土再掉落或鋼筋裸露之情形，亦未發現梁柱結構桿  
18 件有不良或損害之情形，因此研判無須再行補強」。原告所  
19 提原證28「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公  
20 報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引」（以下簡稱估價指  
21 引）所稱不動產污名價值減損，在解釋上其發生事件及原因  
22 為：(一)估價客體之建物存在特定事件或原因：包括但不限於  
23 建物傾斜、混凝土氯離子含量過高、混凝土含爐渣成分、鋼  
24 筋輻射量過高、建物漏水無法完全修復、凶宅、受污染土地  
25 等瑕疵事項（詳「估價指引」第1頁名詞定義）。(二)估價客  
26 體之建物必須進行瑕疵價值減損之定義：不動產受到瑕疵所  
27 造成的價值減損額之「污名價值減損」，參酌原證28「估價  
28 指引」第2頁下方對於污名價值減損之定義為：在概念上類  
29 同於「交易性貶值」，指透過現代修復技術進行修復，仍無  
30 法排除被毀損物所殘餘的貶值。則系爭房屋瑕疵之修繕補  
31 正，除了參與修繕之少數相關人員知悉，已非公開之事實，

01 不具有「社會大眾得以共聞共見之污名狀態」之外貌，且房  
02 屋修繕亦非傳統習俗上之禁忌事由；而系爭房屋經修繕後經  
03 台北市建築師公會鑑定認為其結構無安全疑慮，無須再行補  
04 強，其保固之功能更強，為透過現代修復技術進行修復，已  
05 排除被毀損物所殘餘的貶值，故系爭房屋再經估價或將來交  
06 易時，實不存在任何不動產汙名價值減損或交易性貶值之情  
07 狀。從而，台北市建築師公會113年4月9日113（十七）鑑字  
08 第0786號函復本院稱：「…參考中華民國不動產估價師公會  
09 全國聯合會第九號公報-瑕疵不動產汙名價值減損估價指  
10 引，研判對於房屋坐落之基地價值是會造成汙名價值減  
11 損…，為00000000元（土地價格）×9%=954720元」，未斟酌  
12 「系爭建物透過現代修復技術進行修復，已排除被毀損物  
13 所殘餘的貶值」之事由，亦未交代其認定價值減損所依據之  
14 理由，係嚴重誤解「原證28估價指引」之規範緣由與事由，  
15 且造成本事件就瑕疵修復所生爭執之「損害-填補」判斷之  
16 比例失衡，實不可採。按鑑定為輔助法院判斷能力之證據方  
17 法，得為鑑定之事項包括法院所不知之法規及經驗，及就具  
18 體事實適用經驗法則所得之事實判斷，為通說之見解；又依  
19 實務向來見解，法院就鑑定人鑑定意見可採與否，應踐行調  
20 查證據之程序後定其取捨，法院不應將採證認事之職權委諸  
21 鑑定人，亦有最高法院79年台上字第540號判決意旨可稽  
22 （被證10）。被告據此主張台北市建築師公會113年4月9日1  
23 13（十七）鑑字第0786號函對於「原證28估價指引」有所誤  
24 解，而為錯誤之論斷」，應由本院依職權認定事實，排除鑑  
25 定人之上揭函件之意見。

26 4 原告所提相關判決所涉之事實與本件兩造爭執之事實相差甚  
27 遠，應不得比附援引，說明如下：

28 (1)原證13-1至原證13-3判決：上揭判決皆基於同一事實之審理  
29 判斷，最終事實審法院所認定之事實為「…堪認系爭大樓  
30 （即東勢王朝一期）之施工確有違背上述建築技術成規之情  
31 事，且施工瑕疵確與系爭大樓瞬間倒塌，有相當因果關係。

01 故系爭大樓既有上開違背當時之建築技術成規之施工瑕疵，  
02 有致生公共危險之潛在可能性，則系爭大樓在離開上訴人頌  
03 楊營造公司控制時，已存在製造上之瑕疵，堪以認定…」  
04 （詳原證13-2判決第673行至678行）。但本件訴訟所涉「系  
05 爭房屋存在瑕疵，為個別之物之瑕疵，且瑕疵已經修復完  
06 成，對於整棟大樓結構毫無影響，顯為透過現代修復技術進  
07 行修復，已排除物之毀損」之事實，故完全不存在公共危  
08 險。又上揭原證13-2判決並稱：「…本院斟酌：(1)美國法例  
09 上算定懲罰性賠償金額度時，通當考量加害人行為之性質、  
10 加害人所為危害之性質及程度、加害人之財力，以及加害人  
11 惡意行為所得之利益額等標準。然本件尚無嚴重偷工減料，  
12 惡性謀取暴利情事。依前所述，本件將商品（房屋）本身損  
13 害，列為企業經營者賠償之範圍內，業已擴大消費者之求償  
14 範圍。懲罰性賠償金之立法目的在於使企業經營者受到適當  
15 之制裁，及必要程度之嚇阻，並非藉此制度增加消費者之受  
16 償金額。我國商品責任保險制度尚未建立，如課以鉅額懲罰  
17 性賠償金，可能使企業經營者因一次求償而破產倒閉，相對  
18 而言，對於消費者權益之保護，並非適宜等情。認原審將被  
19 上訴人得請求之懲罰性賠償金，核減為損害額之0.4倍，尚  
20 屬允當。…」（詳原證13-2判決第783至795行）。但本件訴  
21 訟所涉系爭房屋之瑕疵，應屬個案，毫無加害之惡意可言；  
22 且系爭房屋之瑕疵已經即時修繕補正完成，不存在危害及謀  
23 取暴利之情事，實不應再由懲罰性賠償制度懲罰被告公司。

24 (2)原證14-1至原證14-2判決：在原證14-1判決，臺灣高等法院  
25 論斷：「…然我國城市中以玻璃帷幕作為外牆之建物甚多，  
26 濟弘公司既採用強化玻璃作為系爭建物之帷幕外牆，本應更  
27 注意玻璃之品質及施工方式，避免玻璃有支撐不均勻、受力  
28 不均之情形發生；系爭建物於天候良好之情形下仍有多次玻  
29 璃破裂掉落之情形，於現今社會中實屬罕見，自難認濟弘公  
30 司興建系爭建物採用之帷幕玻璃品質及其安裝施工方式，符  
31 合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。從而，管委會

01 依消保法第7條第1項、第3項規定請求濟弘公司賠償區分所  
02 有權人所受之損失，自非無據…」（原證14-1判決第16頁第  
03 17行以下），此「濟弘公寓大廈外牆帷幕玻璃大幅脫落之情  
04 況，大樓管委會以消保法第7條第1項、第3項規定請求全面  
05 修補」之事實，與本件訴訟所涉「系爭房屋瑕疵係屬個案，  
06 且以修繕補正完成，顯為透過現代修復技術進行修復，已排  
07 除物之毀損」之事實大不相同。且原證14-1判決並未命建商  
08 負懲罰性賠償之義務，則對照本件原告誤用法律規範而加倍  
09 請求賠償金額，實有不當。

10 (3)原證15判決：所涉為奧迪汽車股份有限公司所製造之奧迪汽  
11 車缺少行人偵測功能系統所生商品價格損失之事實，乃「欠  
12 缺品質商品廣泛流入消費市場，造成眾多消費者遭受侵害」  
13 之事實，與本件訴訟所涉「系爭房屋之瑕疵個別單純之物之  
14 瑕疵擔保，且瑕疵已經修復完成，對於整棟大樓結構毫無影  
15 響，顯為透過現代修復技術進行修復，已排除物之毀損」之  
16 事實完全不同，應適用不同之法律規範。

17 (4)原證21判決：所涉事實為「岱嵐I-LAND公寓大廈公設-共用  
18 部分遲延移交之爭執」，該判決明載「…實則被上訴人主張  
19 受有財產損害，係指上訴人遲延交付共用部分，導致其等無  
20 法使用共用部分及公共設施，使用利益受損而言（見本院卷  
21 一第183頁、卷二第99頁）。惟依學者之見解，物之使用可  
22 能性本身是一種非財產上損害，因不能使用造成的不方便、  
23 不愉快，係屬非得以金錢計算的不利益，須物之不能使用具  
24 體實現於財產上損害時，始得請求損害賠償（見王澤鑑著  
25 《損害賠償》，2018年8月版第212頁），可資贊同。則被上  
26 訴人對於上訴人遲延交付共用部分所導致無法使用公共設施  
27 之不利益，如未具體實現於財產上之損害，依前開說明，即  
28 不得請求損害賠償…」（原證21判決第8頁第24行開始），  
29 因該判決所載請求權人未具體舉證所受損害，僅獲百分之一  
30 之勝訴（詳該判決主文第二項關於訴訟費用負擔）。原證21  
31 判決所涉事實為與本件訴訟所涉之事實差異太大，無參考之

01 價值，不待贅述。

02 (5)原證22判決：所涉事實為「關渡大國」房屋工程興建時之鄰  
03 房損失問題，即建商施工時造成鄰房樑柱扭曲、房屋傾斜、  
04 龜裂滲水等受侵害之狀態應如何賠償之問題，與本件「系爭  
05 房屋為個別單純之物之瑕疵擔保，且已經修繕補正完成，顯  
06 為透過現代修復技術進行修復，已排除物之毀損」事實，差  
07 異太大，故無參考之價值。

08 (6)原證23、原證24判決：皆為企業不法製造商品行為之所造成  
09 社會集體消費糾紛，所涉「不良或惡質商品廣泛流入消費市  
10 場，造成眾多消費者身體健康遭受侵害」之事實（兩案件原  
11 超訴者皆為財團法人中華民國消費者文教基金會），與本件  
12 訴訟所涉「系爭房屋個別單純之物之瑕疵擔保，且已經修繕  
13 補正完成，顯為透過現代修復技術進行修復，已排除物之毀  
14 損」事實，完全不同，應適用不同之規範。

15 (7)原證29判決：所涉為「所買受之房屋傾斜，顯為透過現代修  
16 復技術進行修繕，仍無法排除被毀損物之貶值」事實，與本  
17 件「系爭房屋為個別單純之物之瑕疵擔保，且已經修繕補正  
18 完成，顯為透過現代修復技術進行修復，已排除物之毀損」  
19 事實，差異太大，故無參考之價值。

20 (8)原證30判決：所涉為「原來屬於社區大廈之部分公設及開放  
21 空間之圍牆為違章違築遭拆除，導致全體區分所有權人在使  
22 用上之價格減損，顯為透過現代修復技術進行修繕，仍無法  
23 排除被毀損物之貶值」事實，與本件「系爭房屋為個別單純  
24 之物之瑕疵擔保，且已經修繕補正完成，顯為透過現代修復  
25 技術進行修復，已排除物之毀損」事實，差異太大，故無參  
26 考之價值。

27 (9)原證31判決：所涉為「鄰損事件所造成之房屋傾斜，顯為透  
28 過現代修復技術進行修繕，仍無法排除被毀損物之貶值」事  
29 實，與本件「系爭房屋為個別單純之物之瑕疵擔保，且已經  
30 修繕補正完成，顯為透過現代修復技術進行修復，已排除物  
31 之毀損」事實，差異太大，故無參考之價值。

01 5 系爭房屋之瑕疵既已經依兩造同意之方式修繕完成，不影響  
02 整棟建物之結構，則系爭房屋實不存在價值、通常效用、約  
03 定效用減失或減少之狀態，與上揭原告所提出判決所涉之事  
04 實有顯著差別，原告之請求為過大主張。系爭房屋之瑕疵修  
05 復，為基於兩造買賣契約關係所發生個別之物之瑕疵擔保問  
06 題，係個別的買賣物之修繕補正之法律事實，除了參與修繕  
07 之少數相關人員知悉，存在於特定房屋內，並無公開，不具  
08 有「社會大眾得以共聞共見之污名狀態」之外貌，且房屋修  
09 繕亦非傳統習俗上之禁忌污名事項，未來在成屋交易時，並  
10 非必須揭漏之事項，有內政部112年6月公佈成屋買賣契約書  
11 範本附件一「房屋現況確認書」，所列明應揭露事項並不含  
12 「房屋曾經修繕完成」之事項可稽（被證11）。系爭房屋之  
13 補正修繕為透過現代修復技術進行修復，已經排除物之毀損  
14 部分，不會發生交易性之貶值。又系爭房屋之瑕疵，並非以  
15 下之類型：包括但不限於建物傾斜、混凝土氯離子含量過  
16 高、混凝土含爐渣成分、鋼筋輻射量過高、建物漏水無法完  
17 全修復、凶宅、受污染土地等瑕疵事項（參原證28第1頁名  
18 詞定義之二）。承上所述，系爭房屋之瑕疵修繕所造成之損  
19 害應只限於建物之價值，土地部分之價值確實不受汙名價值  
20 減損之影響，原告就土地價值減損之請求應無理由；且兩造  
21 爭執之適用，應止於民法上物之瑕疵擔保之規範，被告就系  
22 爭房屋之興建與販賣皆無惡意、房屋瑕疵所造成之損害僅止  
23 於原告個人（而非社會大眾），被告亦未因此謀取不正當之  
24 暴利。又懲罰性賠償金制度係在嚇阻企業經營者在製造或販  
25 賣商品之不當或惡意行為，被告公司既然在個別買賣物之瑕  
26 疵發現後，即刻以原告同意之方式進行房屋修繕，實非懲罰  
27 性賠償金制度制裁之對象。退萬步言，原告主張一倍之懲罰  
28 性賠償金為過大主張，無端加劇賠償金額，完全抹煞被告在  
29 瑕疵修繕補正之積極態度與負責做法，其請求應不可採。

30 6 就原告請求租金56763元，並就此金額加倍請求之抗辯：原  
31 告所提租賃契約（原證18）租期為108年8月25日至109年8月2

01 4日，所提出之管理費收據（原證19）為109年7月之收據。惟  
02 系爭房屋係於110年9月24日交屋後進行修繕補正，故上開證  
03 物與本訴訟事件爭執事實無關，被告否認原告在系爭房屋交  
04 屋後受有給付租金之損害。

05 7 就原告請求精神上損害30萬元，並就此金額加倍請求之抗  
06 辯：系爭房屋交屋後發現天花板存在瑕疵，被告公司工務人  
07 員即刻會同原告，在「中華民國建築結構非破壞檢測協會」  
08 參予，進行會勘，做成決議，以原告同意之方式進行修繕，  
09 被告公司工作人員從110年11月5日開始進入系爭房屋施作修  
10 補工程，於同年月22日即完成驗收。被告公司完全順從原告  
11 之意思，急速將損害修補，實未進一步造成原告精神上之損  
12 害。又被告先前提出行政院所公布之「室內空氣品質標準」  
13 （111年9月1日答辯（二）狀附件1），並就被證8會勘會議記  
14 錄所載之事項說明如後：依上開「室內空氣品質標準」第2  
15 條所列標準，甲醛(HCHO)之標準值為一小時值0.08ppm；TVOC  
16 C（總揮發性有機化合物，其成份詳第3條第五項）之標準值  
17 為一小時值0.56ppm。依原告所委請之中華民國建築結構非  
18 破壞檢測協會人員於110年12月6日在系爭房屋會勘所作成之  
19 紀錄載：「2. 委由協會檢測共6+1處，坪項示意…檢測點位  
20 置及成果（位置）1、2、3、4、6、7 甲醛<0.01ppm，TVOC  
21 <0.01mg/m<sup>3</sup>；（位置）5 甲醛<0.01ppm，TVOC=0.04mg/m<sup>3</sup>  
22 檢測採量 測3分鐘讀數」。承上所述，現場檢測值低於上揭  
23 「室內空氣品質標準」1小時內之標準值，應無原告所稱室  
24 內存有空污之問題。又鑑定人之鑑定報告書亦未提及系爭房  
25 屋室內有空污存在，則原告所稱健康受有影響，進而請求精  
26 神賠償，並無依據。退萬步言，此未基於具體事實之請求亦  
27 屬過高且不合理，應予駁回。

28 8 原告已自認系爭房屋內部不存在空污，並提出檢測文件佐  
29 證，故原告應不得就固定之事實再為爭執及請求，說明如  
30 下：原告於111年9月1日之準備書狀表示「…經原告當事人  
31 表示，因原本舊的租屋處租約已到期而有入住房屋需求，故

01 於111年5月12日已聘請妙健環境科技股份有限公司前來檢測  
02 室內甲醛，並製有報告一份（原證7）嗣後並委請該公司進行  
03 全戶除甲醛及汙染治理，於111年5月16日完成（原證8），故  
04 此部分關於原告主張修補材料有持續散發室內空污可能發生  
05 損害健康部分，原告不聲請鑑定」。原告委請妙健環境科技  
06 公司進行系爭房屋全戶除甲醛及汙染治理，原證8顯示系爭  
07 房屋內空氣檢測數值皆在標準內，則原告支出33468元完成  
08 其所稱之室內空氣除污工作，係透過現代修復技術進行修  
09 復，已經排除被毀損物殘餘之貶值，就此部分無交易性貶  
10 值，不存在污名價值減損之問題。

11 9 被告依原告要求，並經原告確認使用綠建材EPOXY塗料（被  
12 證8第1項），塗於被證7最後1頁所示之天花板，該塗料如附  
13 件2相片所示，係環氧樹脂面漆，依建材市場常見之說明：  
14 「環氧面漆：是一種雙組份聚醯胺固化防腐塗料，漆膜常溫  
15 自干，具有非常好的物理化學特性。環氧面漆塗層顏色多  
16 樣，具有非常好的裝飾性，漆膜耐腐蝕、耐溶劑性強，環氧  
17 防腐面漆主要適用於室內環境使用，不宜用於室外塗裝」，  
18 其中該塗料主劑與硬化劑之比例為6：1，係合於標準比例之  
19 產品，以市場上合格之產品塗料加以粉刷天花板，在數日空  
20 氣流通後，即可產生養護之效果，不生室內空氣汙染。依台  
21 塑企業關於建築裝修EPOXY之規範（被證14），其中4.6之1  
22 載EPOXY塗料塗完後，其養護天數為7天，則被告在110年12  
23 月6日塗滿已修補之部分後，超過7天即完成養護，原告聲稱  
24 養護需時1個月，並無依據，被告否認之。承上所述，鑑定  
25 報告第7頁關於「環氧樹脂面漆施工時主劑與硬化劑為6：1  
26 未經查證之質疑」係對市場上特定產品品質之非合理質疑  
27 （廠商已經調好之塗料如何去檢視比例），其判斷為錯誤；  
28 又就「系爭建物內甲醛濃度是否符合標準值」為自行揣測，  
29 鑑定人之判斷違背原告自己提出原證8室內不存在空污之固  
30 定事實，其論述亦有錯誤。從而，系爭房屋之瑕疵已經修復  
31 完成，對於結構毫無損及，則原告主張系爭房屋內之空污並

01 不存在，顯有誇大「室內健康品質」、「房屋恆久性品  
02 質」、「環境永續品質」之欠缺，其請求不應允准。

03 10並聲明：原告之訴駁回。被告願供擔保，請准宣告免予假執  
04 行。

#### 05 四、兩造不爭之事實

06 1原告於108年4月6日向被告訂購遠雄江翠預售屋建案一間，  
07 系爭房屋於110年9月24日交屋，原告開始進行屋內裝潢。11  
08 0年10月12日原告致電被告公司表達「系爭房屋天花板裝潢  
09 時角材無法固定」之情事。110年10月13日原告會同被告工  
10 務所人員及廠商共同會勘，110年10月14日原告會同被告工  
11 務所人員、中華民國建築結構非破壞檢測協會理事長現場會  
12 勘，並作成建築物樓板裂縫檢測，檢查說明內載「根據現場  
13 會勘觀察，江翠本建案26號4樓樓板明顯有裂縫，依據遠雄  
14 所提供SGS混凝土圓柱試體抗壓試驗報告，混凝土抗壓強度  
15 符合凝結結構設計規範，所以研判混凝土強度無缺陷之疑慮  
16 。研判頂板裂縫應該是灌漿時未做好養護，或水化收縮與乾  
17 縮產生裂縫，此裂縫必須做適當補強，以免頂板減輕承載應  
18 力。綜觀本建築物頂板裂縫，明顯是施工品質有所瑕疵，評  
19 估對整棟大樓應無影響結構安全，但對5樓樓板結構承載力  
20 有影響，建議必須做補強施工，如房屋所有人對建屋安全性  
21 有疑慮，建議房屋所有人跟遠雄建設協商解決方法」。110  
22 年10月15至21日被告原有意即刻進行修繕，惟原告態度前後  
23 不一，被告公司依其指示數度停工復工。110年10月22日被  
24 告工程師於當天下午2點與原告相約取得系爭房屋之房卡，  
25 下午2點半再次進入屋內進行前置清潔作業，原告於下午4點  
26 27分再以MAIL通知停工。110年10月27日原告對被告寄發存  
27 證信函。110年11月1日被告公司復函予原告（被證5），並提  
28 出「頂版碳纖維網與EPOXY複合材補強」施作說明。110年11  
29 月4日被告會同原告及中華民國建築結構非破壞檢測協會、  
30 遠雄營造公司相關人員在現場進行會勘，作成會議記錄，決  
31 定依被證六之附件方式辦理，並於次日進行施作。110年11

01 月5日被告及遠雄營造公司開始進場施作。110年11月22日被  
02 告會同原告及中華民國建築結構非破壞檢測協會、遠雄營造  
03 公司相關人員在現場進行會勘，由原告所委任中華民國建築  
04 結構非破壞檢測協會作成會議記錄（被證7），內載關於現場  
05 檢查頂板所使用之補強材料為「合格」、修繕平整度檢查為  
06 「大致平整」、所貼碳纖維層數為「XY軸貼法」及其附著性  
07 能「合格」，並且在現場利用空鼓棒敲擊「無空鼓情形」，  
08 故檢測確認「補強檢測為合格」。110年12月6日應原告要求  
09 ，被告以綠建材EPOXY白色塗料塗滿已經修補之部分，並在  
10 現場作成會議記錄（被證8）。

11 2原告於起訴前委請中華民國建築結構非破壞檢測協會作初步  
12 鑑定，支出12000元（原證16）。

#### 13 五、兩造之爭點：

14 1原告主張：原告於起訴前委請中華民國建築結構非破壞檢測  
15 協會作初步鑑定，支出12000元（原證16），請求被告賠  
16 償，是否有理由？

17 2原告主張：系爭房屋經修補完成後會產生不明揮發物之空氣  
18 污染損及原告健康，因而延誤入住，產生租金、管理費損失  
19 共56763元，請求被告賠償，是否有理由？

20 3原告主張：系爭房屋修補完成，仍有房地價值之減損，請求  
21 被告賠償0000000元，是否有理由？

22 4原告主張：被告於修補工程所使用的環氧樹脂漆料，用於封  
23 閉室內，有揮發性有毒物質的疑慮，使原告對於居住安寧、  
24 健康權顯然受有精神上之痛苦及擔憂，依民法第184條、第1  
25 95條第1項、第222條第2項、第360條、消保法第7條第1項、  
26 第3項，請求慰撫金30萬元，是否有理由？

27 5原告主張：被告為企業經營者，原告依消保法第7條、第51  
28 條規定，以被告交付之房屋顯然有「施工過程品管欠佳」之  
29 過失，請求損害額1倍之懲罰性賠償金0000000元，是否有理  
30 由？經查：

31 1系爭房屋於110年9月24日交屋，原告開始進行屋內裝潢時，

01 竟發現客廳、書房及主臥室外廊道等處之天花板混凝土有嚴  
02 重脆化鬆動不牢固之缺失，明顯施工品質有瑕疵，且可能影  
03 響樓層結構承载力，經通知被告現場工地負責人前來查看，  
04 判斷確實有施工瑕疵而須進行緊急補強。原告先墊付費用12  
05 000元，聘請中華民國建築結構非破壞檢測協會，勘查結論  
06 記載「綜觀本建築物頂板裂縫，明顯是施工品質有所瑕疵，  
07 評估對整棟大樓應無影響結構安全，但對5樓樓板結構承载力  
08 有影響」等等，核屬證明損害必要費用，原告此部分之請  
09 求，應予准許。

10 2 原告請求被告賠償3個月又13日(110年9月24日起至111年1月  
11 6日止，即被告修補後加計1個月工程養護日)之租金與管理  
12 費共56763元等情。經查，原告於110年10月12日致電被告公  
13 司表達「系爭房屋天花板裝潢時角材無法固定」之情事。11  
14 0年10月13日原告會同被告工務所人員及廠商共同會勘，110  
15 年10月14日原告會同被告工務所人員、中華民國建築結構非  
16 破壞檢測協會理事長現場會勘，並作成建築物樓板裂縫檢  
17 測，檢查說明內載「研判頂板裂縫應該是灌漿時未做好養  
18 護，或水化收縮與乾縮產生裂縫，此裂縫必須做適當補強，  
19 以免頂板減輕承載應力。綜觀本建築物頂板裂縫，明顯是施  
20 工品質有所瑕疵，評估對整棟大樓應無影響結構安全，但對  
21 5樓樓板結構承载力有影響，建議必須做補強施工，如房屋  
22 所有人對建屋安全性有疑慮，建議房屋所有人跟遠雄建設協  
23 商解決方法」。110年10月15至21日被告原有意即刻進行修  
24 繕，惟原告態度前後不一，被告公司依其指示數度停工復  
25 工。110年10月22日被告工程師於當天下午2點與原告相約取  
26 得系爭房屋之房卡，下午2點半再次進入屋內進行前置清潔  
27 作業，原告於下午4點27分再以MAIL通知停工。110年10月27  
28 日原告對被告寄發存證信函。110年11月1日被告公司復函予  
29 原告(被證5)，並提出「頂版碳纖維網與EPOXY複合材補  
30 強」施作說明。110年11月4日被告會同原告及中華民國建築  
31 結構非破壞檢測協會、遠雄營造公司相關人員在現場進行會

01 勘，作成會議記錄，決定依被證六之附件方式辦理，並於次  
02 日進行施作。110年11月5日被告及遠雄營造公司開始進場施  
03 作。110年11月22日被告會同原告及中華民國建築結構非破  
04 壞檢測協會、遠雄營造公司相關人員在現場進行會勘，由原  
05 告所委任中華民國建築結構非破壞檢測協會作成會議記錄  
06 (被證7)，內載關於現場檢查頂板所使用之補強材料為「合  
07 格」、修繕平整度檢查為「大致平整」、所貼碳纖維層數為  
08 「XY軸貼法」及其附著性能「合格」，並且在現場利用空鼓  
09 棒敲擊「無空鼓情形」，故檢測確認「補強檢測為合格」。  
10 110年12月6日應原告要求，被告以綠建材EPOXY白色塗料塗  
11 滿已經修補之部分，並在現場作成會議記錄(被證8)。以上  
12 修補過程，可知原告於110年10月12日將天花板有瑕疵之事  
13 告知被告，被告於110年10月13、14日會勘，知悉系爭房屋  
14 頂板裂縫，明顯是施工品質有所瑕疵，評估對整棟大樓應無  
15 影響結構安全，但對5樓樓板結構承载力有影響，建議必須  
16 做補強施工等情，於110年10月15至21日被告原有意即刻進  
17 行修繕，惟原告態度前後不一，被告公司依其指示數度停工  
18 復工。110年10月22日被告工程師於當天下午2點與原告相約  
19 取得系爭房屋之房卡，下午2點半再次進入屋內進行前置清  
20 潔作業，原告於下午4點27分再以MAIL通知停工。110年11月  
21 1日被告公司復函予原告(被證5)，並提出「頂版碳纖維網  
22 與EPOXY複合材補強」施作說明。110年11月4日被告會同原  
23 告及中華民國建築結構非破壞檢測協會、遠雄營造公司相關  
24 人員在現場進行會勘，作成會議記錄，決定依被證六之附件  
25 方式辦理，並於次日進行施作。110年11月5日被告及遠雄營  
26 造公司開始進場施作。110年11月22日被告會同原告及中  
27 華民國建築結構非破壞檢測協會、遠雄營造公司相關人員在  
28 現場進行會勘，由原告所委任中華民國建築結構非破壞檢測  
29 協會作成會議記錄(被證7)，檢測確認「補強檢測為合格」。  
30 110年12月6日應原告要求，被告以綠建材EPOXY白色塗料塗  
31 滿已經修補之部分，被告依原告要求，並經原告確認使用綠

01 建材EPOXY塗料（被證8第1項），EPOXY塗料塗完後，其養護  
02 天數為7天（見卷三第66頁），即到110年12月13日止。原告請  
03 求賠償110年9月24日起至111年1月6日止之租金、管理費損  
04 失，惟查，原告原本計畫係於110年9月29日至110年11月30  
05 日裝潢，此見原證38可稽，本來就是預計2個月裝潢，所以  
06 此2個月期間，原告就是在外租屋，本來就預計有租金支  
07 出，此2個月不能算入被告延遲交屋所造成之損害，所以3個  
08 月13日應扣掉2個月，而剩1個月13日，而110年12月6日被告  
09 以綠建材EPOXY白色塗料塗滿已經修補之部分，其養護天數  
10 為7天，即到110年12月13日止，此七天應予扣除，原告主張  
11 養護天數為1個月，並無證據證明，是自110年12月14日起至  
12 111年1月6日止，共24日，原告可以請求此期間之租金、管  
13 理費損失。被告雖辯稱：原告所提租賃契約（原證18）租期  
14 為108年8月25日至109年8月24日，所提出之管理費收據（原  
15 證19）為109年7月之收據，而系爭房屋係於110年9月24日交  
16 屋後進行修繕補正，故上開證物與本訴訟事件爭執事實無  
17 關，被告否認原告在系爭房屋交屋後受有給付租金之損害等  
18 語。惟查，原告係依據前租約繼續承租，並未訂立新租約，  
19 並提出自110年9月25日起至111年4月25日止按月15500元之  
20 轉帳交易結果（原證39，見卷二第335頁至349頁），及原告向  
21 房東表示延至111年5月份才能搬家之對話截圖（原證40，見  
22 卷二第351頁），堪信原告確實在外租屋至111年5月才搬家。  
23 依據每月15500元計算，24日之租金為12340元（ $15500/30 \times 24$   
24  $=12340$ ），又租屋管理費每月1033元，有管理費收據可證  
25 （原證19），則24日管理費為826元（ $1033/30 \times 24=826$ ）。小  
26 計租金與管理費損失為13166元（ $12340+826=13166$ ）。原告逾  
27 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

28 3 原告主張：系爭房屋修補完成，仍有房地價值之減損，請求  
29 被告賠償0000000元，是否有理由？

30 本院將系爭房屋送臺北市建築師公會鑑定下列事項：【修復  
31 後，房屋交易價值有無減損，如有，減損金額為多少（僅就

01 房屋部分之價值)？】鑑定報告稱：瑕疵價值減損：係指不  
02 動產受到瑕疵所造成的價值減損總額，包含「修繕補強費  
03 用」及「污名價值減損」。本案鑑定係探討「樓板裂縫修復  
04 後，房屋交易價值有無減損」，有關樓板裂縫修復後所造成  
05 的價值減損總額，包括「樓板裂縫之修復費用」及「樓板裂  
06 縫修復後之污名價值減損」。承上，可知：系爭房屋樓板裂  
07 縫修復後所造成的價值減損總額＝樓板裂縫之修復費用＋樓  
08 板裂縫修復後之污名價值減損。因依前述，鑑定會勘紀錄表  
09 之記載，可知系爭房屋樓板裂縫以「碳纖維網與EPOXY複合  
10 材」修繕補強，其修繕補強之費用是由被告支付。那麼，樓  
11 板裂縫之修繕補強費用可以扣除。因此，可知：系爭房屋樓  
12 板裂縫修復後所造成的價值減損總額＝污名價值減損。而  
13 「瑕疵價值減損」與「修繕費用」及「污名價值減損」之關  
14 係如下：正常情形：合理交易價值；發生瑕疵：合理交易價  
15 值＋瑕疵價值減損；進行修繕＝修繕前合理交易價值＋修繕  
16 費用＋恐未完全修復（恐未完全修復部分，需由建築師專業  
17 判斷）；修繕完成：修繕後合理交易價值＋污名價值減損。  
18 因本鑑定案之修繕費用是由被告自行吸收，故不再考慮本案  
19 樓板裂縫之修復費用。依一般建築工程實務，無論是新建、  
20 增建、改建、修建或補強修繕施工，施工單位與監造單位缺  
21 一不可，施工單位負責施工品質，監造單位（建築師或專業  
22 技師）負責施工中之施工品質查證，例如環氧樹脂面漆施工  
23 時，A主劑與B硬化劑，主劑：硬化劑＝6：1，兩者之比例是  
24 否正確，應由監造單位（或第三方）品質查證；但本案施工  
25 過程卻未見監造單位（或第三方）之相關查證資料文件。本  
26 案補強修繕施工完成後，雖已由被告施作碳纖維網與EPOXY  
27 複合材補強，並經「中華民國建築結構非破壞檢測協會」現  
28 場檢測該補強檢測-合格。但因欠缺監造單位（或第三方）  
29 負責施工中施工品質之查證工作，此即為樓板補強修繕施  
30 工過程之瑕疵。依前述，今日即便施工單位盡力於樓板補強修  
31 繕之施工作業，也持有「中華民國建築結構非破壞檢測協

01 會」現場檢測該補強檢測之合格證明，但因施工過程各個節  
 02 點欠缺監造單位（建築師或專業技師或第三方）對施工品質  
 03 之查證工作，如環氧樹脂面漆施工時，A主劑與B硬化劑，主  
 04 劑：硬化劑=6：1，兩者之比例是否正確，應由監造單位  
 05 （或第三方）品質查證；但本案施工過程卻未見監造單位  
 06 （或第三方）之相關查證資料文件。研判會有「恐未完全修  
 07 復」之處，即在樓板裂縫修繕補強後恐會存在污名價值減  
 08 損。又依前述委託樓板補強修繕工程完工後曾委託「中華民國  
 09 建築結構非破壞檢驗協會」檢測甲醛與TVOC含量，檢測平  
 10 頂7處位置3分鐘讀數，7處甲醛體積濃度均<0.01ppm；6處T  
 11 VOC體積濃度有6處<0.01mg/m<sup>3</sup>、1處=0.04mg/m<sup>3</sup>。但經查  
 12 「室內空氣品質標準」規定檢測『甲醛』與『TVOC』標準值  
 13 係為一小時值。顯示「中華民國建築結構非破壞檢驗協會」  
 14 檢測甲醛與TVOC含量是否準確，尚有疑慮。依系爭房屋整體  
 15 外觀、內部陳設、屋齡、屋內空間及屋內現況體驗等及參酌  
 16 原證二、三照片、原證四、五照片、被證六、七、八資料、  
 17 法院112.5.22.來函檢附之照片等等與一般房產交易價值實  
 18 務，研判影響「房地產交易價值」與「本鑑定案樓頂板修繕  
 19 補強之施工作業造成之污名價值減損」各項子房屋價值組成  
 20 因子之權重比例與影響權重經對偶分析如下：

21

房屋價值組成因子	分配權重	影響權重	備註說明
外觀造型與美感	5%	±0%	
空間使用機能	10%	-2%	室內淨高減損
採光通風與日照	5%	±0%	
整棟結構安全	23%	±0%	
樓板是否瑕疵	12%	-3%	欠缺監造單位查證工作
消防安全	5%	±0%	
電器安全	5%	±0%	
逃生避難安全	5%	±0%	

01

室內健康品質	5%	-1%	
設施設備品質	5%	±0%	
房屋恆久性品質	10%	-2%	
環境永續品質	10%	-1%	
共計	100%	-9%	

02

本案鑑定要旨之減損金額說明係僅就房屋部分之價值來估算，查兩造系訂定系爭房屋「不動產買賣契約書」時之『房屋』買賣契約價金為0000000元，故本案房屋交易價值減損值=0000000元×9%=636480元。

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

本院就系爭房屋頂板之裂縫修復後，是否會減損基地交易價值，再送臺北市建築師公會補充鑑定，該公會以113年4月9日113(十七)鑑字第786號函回覆：(一)參考「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報--瑕疵不動產污名價值減損估價指引」參、注意事項，九、房地價值拆分：1.房地結合體之瑕疵價值減損評估，除委託人特別要求或市場交易習慣特殊等原因外，無須拆分土地價值與建物價值。2.若瑕疵問題僅存在於建物，瑕疵價值減損並不以建物價值為限，但須注意瑕疵價值減損超過建物價值之合理性；如瑕疵問題僅存在於土地者，亦同。(二)本案契約土地價款為00000000元。本案契約房屋價款為00000000元。(三)本會【113年1月1日(113)(十七)鑑字第102號鑑定報告書，就坐落新北市○○區○○○路00號4樓頂板之裂縫經修復後，認房屋有污名價值減損636480元(計算式：0000000元×9%=636480元)】；承前述，參考「中華民國不動產估價師公會第九號公報--瑕疵不動產污名價值減損估價指引」，研判對於房屋坐落之「基地價值」是會造成污名價值減損。(四)「基地價值」造成污名價值減損之金額=00000000元×9%=954720元。(見卷二第219頁)，以上房屋與基地，交易價值減少共00000000元(636480+954720=00000000)。原告請求被告賠償房地交易價值減少00000000元，為有理由，應予准許。

01 4 原告主張：原告買受新屋卻遇到頂板有裂縫，如此重大瑕  
02 疵，有安全危害隱憂，又被告於修補工程所使用的環氧樹脂  
03 漆料，用於封閉室內，有揮發性有毒物質的疑慮，使原告對  
04 於居住安寧、健康權顯然受有精神上之痛苦及擔憂，依民法  
05 第184條、第195條第1項、第222條第2項、第360條、消保法  
06 第7條第1項、第3項，請求慰撫金30萬元，是否有理由？經  
07 查，系爭房屋經被告修補後，既經「中華民國建築結構非破  
08 壞檢驗協會」檢測：補強檢測-合格，再參酌現況平頂並無  
09 混凝土再掉落或鋼筋裸露之情形，亦未發現樑柱結構桿件有  
10 不良或損害之情形，因此臺北市建築師公會研判房屋之結構  
11 應無安全疑慮，系爭房屋既經修補，安全無虞，原告自無居  
12 住安寧受侵害之情事。又原告陳明其延至111年5月份才搬至  
13 系爭房屋(見原證40)，已是距離塗漆時(110年12月6日)快半  
14 年，原告又未提出上開漆料具有揮發性有毒物質之證據，自  
15 難認定上開漆料會損害原告之健康權。原告此部分之請求，  
16 為無理由。

17 5 原告主張：被告為企業經營者，原告依消保法第7條、第51  
18 條規定，以被告交付之房屋顯然有「施工過程品管欠佳」之  
19 過失，請求損害額1倍之懲罰性賠償金0000000元，是否有理  
20 由？

21 惟按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，  
22 於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或  
23 服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品  
24 或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，  
25 應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。消保法第7  
26 條第1項、第2項分別定有明文。上開條文規定於第2章「消  
27 費者權益」之第1節「健康與安全保障」，佐以消保法第1條  
28 明定該法之立法目的，在於保護消費者權益，促進國民消費  
29 生活安全，提昇國民消費生活品質，可見上開規定旨在規範  
30 商品或服務應具備安全性與衛生性，以保護消費者從事消費  
31 活動時，其自身之安全及固有財產，不致因所購買之商品或

01 服務不具備當時科技或專業水準可合理期待之安全性，而受  
02 到危害。至商品因本身缺陷或不具安全性，致毀損、滅失或  
03 不堪使用而生之財產上損失，與消費者之健康與安全保障並  
04 無直接關係，消費者得依民法瑕疵擔保責任或債務不履行等  
05 規定請求賠償，應不在消保法第7條規定保護範圍之列。是  
06 以原告依消保法第7條、第51條規定，主張被告應賠償原告  
07 損害額一倍之懲罰性賠償金，難認有據。

08 6 原告得請求被告賠償起訴前鑑定費12000元、租金、管理費  
09 損失13166元、房地交易價值減損0000000元，共0000000  
10 元。

11 六、綜上所述，原告得請求被告給付0000000元及自111年7月16  
12 日即起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算  
13 之利息。原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。兩造  
14 陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝  
15 訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告  
16 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予  
17 准許。

18 七、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法  
19 第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日  
21 民事第七庭 法官 陳映如

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日  
26 書記官 黃頌棻