臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第955號

原　　告　李世宇
訴訟代理人　董郁琦律師
　　呂岱倫律師
被　　告　黃金仙
訴訟代理人　陳湘如律師
　　戴維余律師（已於民國113年11月20日終止委任）
複 代理 人　林若婷律師（已於民國113年11月20日終止委任）

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣77萬6,910元，及其中新臺幣60萬元自民國113年3月22日起、新臺幣17萬6,910元自民國113年6月4日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣25萬8,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣77萬6,910元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。原告於民國113年9月19日本院準備程序表示撤回永聯不動產仲介經紀股份

有限公司（下稱永聯公司）、賴美伊、宋月鳳部分（見本院卷一第423頁、第435頁），上開撤回起訴之行為，永聯公司、賴美伊、宋月鳳並未異議，按諸首揭規定，要無不合，應予准許。

二、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、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、3款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明第1項為被告黃金仙應給付原告新臺幣（下同）60萬元，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（見本院卷一第12頁）（以下被告均指黃金仙，聲明第2、3項係有關撤回之永聯公司、賴美伊、宋月鳳部分，茲不贅述）。嗣於訴狀送達後，迭經變更該項聲明為被告應給付原告152萬9,410元，其中60萬元自起訴狀繕本送達翌日起、92萬9,410元自民事擴張聲明暨補充理由一狀送達翌日即113年6月4日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷二第23頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，且請求之基礎事實均屬同一，與前開規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於112年3月間透過永聯公司仲介以總價1,080萬元向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄00號2樓房屋（下稱系爭房屋），112年3月6日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並約定登記在訴外人李岱凌名下，被告並保證系爭房屋無滲漏水，然被告卻故意不告知系爭房屋有瑕疵，原告於112年4月前發現系爭房屋有木地板潮濕受損白蟻蛀蝕、壁癌白華、天花板鋼筋裸露、未申請室內裝修施工許可證而違法增設4間廁所、屋內木地板下埋有數十塊廢棄磚塊等瑕疵，並與被告協議，被告同意自交屋日起保固半年，並於112年4月18日簽立協議書（下稱系爭協議書），然原告自112年4月22日多次通知被告修繕，被告均未提出修繕或解決方法，竟對原告起訴請求交付系爭房屋之尾

款，兩造於該案同意繼續履約，被告並於112年9月14日交付系爭房屋予原告。然上開瑕疵仍未修繕完畢，經原告向本院聲請保全證據，本院以112年度聲字第287號裁定囑託新北市建築公會鑑定，113年4月10日新北市建師鑑字第162號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）認定系爭房屋確有天花板鋼筋裸露、壁癌白華、木地板潮濕浸潤白蟻蛀蝕腐壞之瑕疵，爰依系爭協議書第2點、民法第360條、第227條請求被告賠償修繕費用、地板磚塊清運費及搬運工資、地板拆除及廢棄物清理、天花板拆除、租金損失之損害（詳見附表），如認瑕疵擔保之損害賠償部分無理由，則依民法第359條、第179條請求被告減少價金並返還所溢領之價金；並依民法第227條之1請求慰撫金等語。並聲明：㈠被告應給付原告152萬9,410元，其中60萬元自起訴狀繕本送達翌日起、92萬9,410元自113年6月4日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於簽訂系爭買賣契約前多次看房確認屋況，當時並無原告主張之瑕疵，且因系爭房屋本為老屋，被告已告知原告老屋本即有瑕疵存在之風險，原告仍表示依現況承受，然原告於簽約後改口稱系爭房屋有上開瑕疵要求處理，兩造遂簽立系爭協議書，112年4月20日、4月25日兩造會同水電師傅確認屋況，仍未見上開瑕疵，原告復於被告起訴請求解除系爭買賣契約後仍表示要繼續履約，系爭協議書已免除被告之賣方責任，且原告於本件起訴亦已超過民法第365條權利行使期間。系爭鑑定報告所載內容與客觀情形不符，僅片面以原告主張為鑑定，且鑑定時間亦已離交屋時間超過半年，正確性有疑義等語，資為抗辯。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、兩造不爭執事項（見本院卷二第104頁至105頁）：

㈠原告於112年3月間透過永聯公司居間介紹，以總價1,080萬元向被告購買系爭房屋，112年3月6日簽訂系爭買賣契約 ，約定將系爭房屋登記在李岱凌名下，並於112年5月2日登記

在李岱凌名下（見本院卷一第40頁至52頁、第61頁至63頁、第169頁至231頁）。112年9月14日被告將系爭房屋交付予原告(見本院卷一第296頁)。

㈡兩造於112年4月18日簽訂系爭協議書（見本院卷一第93頁）。

㈢被告曾對原告及李岱凌起訴請求解除系爭買賣契約，經李岱凌與兩造於112年9月1日簽立112年度重司調字第191號調解筆錄，同意繼續履行系爭買賣契約（見本院卷一第103頁至112頁）。

㈣新北市政府工務局於111年5月23日核發被告系爭房屋（天花板、分間牆）之室內裝修竣工查驗合格證明（見本院卷一第89頁）。

㈤原告曾於112年5月11日寄發律師函予被告（見本院卷一第97頁至101頁）。

㈥原告向本院聲請保全證據，經本院以112年度聲字第287號裁定准由新北市建築公會對系爭房屋鑑定系爭房屋是否有鋼筋裸露、壁癌白華，位置及範圍；是否有潮溼浸潤白蟻蛀蝕腐壞之情形，位置及範圍；造成以上損害原因及形成損害所需時間；修復工程需多少施工日曆天、修復費用為何？系爭房屋所受交易價值減損金額為何（見本院卷一第119頁至121頁）。經前開鑑定單位做成系爭鑑定報告（見本院卷二第45頁至98頁）。

四、得心證之理由：

㈠原告主張系爭房屋有滲漏水、壁癌白華、天花板鋼筋裸露之保證品質瑕疵存在，且前開瑕疵存在於系爭房屋交屋前，原告依民法第360條請求被告賠償修復損害48萬2,770元，應屬有據：

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減

少價金，而請求不履行之損害賠償；分別有民法第354條第1項前段及第360條規定可參。而民法第360條係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，固須出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺其所保證之品質時，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償。但出賣人與買受人間有無此項保證品質之特約，應以契約內容及當事人立約當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準。至於約定之方式，不問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求保證其品質，而出賣人予以同意，均無不可（最高法院83年度台上字第1707號判決意旨參照）。

2. 經查，依系爭買賣契約之第9條擔保責任約定：本約標的物無滲漏水；系爭買賣契約附件不動產說明書現況調查表上關於「是否有滲漏水」、「房屋鋼筋有無裸露」復明確勾選為「無」（見本院卷一第52頁），足認被告出售系爭房屋時已保證系爭房屋無滲漏水、無房屋鋼筋裸露之品質。而本件經原告向本院聲請保全證據，經本院以112年度聲字第287號裁定准由新北市建築公會對系爭房屋鑑定系爭房屋是否有鋼筋裸露、壁癌白華，位置及範圍；是否有潮溼浸潤白蟻蛀蝕腐壞之情形，位置及範圍；造成以上損害原因及形成損害所需時間；修復工程需多少施工日曆天、修復費用為何？經前開鑑定單位做成系爭鑑定報告，系爭鑑定報告上載因系爭房屋浴廁防水措施失效、臥室蓄水檢測區地坪不具防水功效致下方平頂滲漏水；木地板潮濕浸潤受白蟻蛀蝕、客廳、走廊、臥室天花板有壁癌白華、鋼筋裸露，而造成壁癌白華、鋼筋裸露，形成損害所需時間約3年以上，而就壁癌白華、天花板鋼筋裸露之瑕疵所必要之修復費用為48萬2,770元等語（見本院卷二第45頁至98頁）。本件鑑定人受囑託後，即指派具有專業之建築師潘逢時、江文宗至現場進行初勘、會勘，並至系爭房屋以水分計模式檢測房屋之含水量濕度，量測數值檢測其差異變化，此有會勘現場調查照片、熱像儀圖像可稽（見本院卷二第77頁至93頁），是所為之鑑定甚為專

業、嚴謹，自屬客觀、公正，且鑑定人與兩造間並無任何親誼仇怨關係，系爭鑑定報告之鑑定意見自屬可採，是被告聲請本院囑託新北市土木技師公會再為鑑定及囑託新北市建築師公會再為補充鑑定，及聲請傳喚證人林明賢、賴美伊、宋月鳳等人到庭作證（見本院卷一第445頁至447頁），均無再調查之必要。復依兩造交屋前曾至現場勘查屋況之防水公司業務人員即證人吳煥杰到庭證稱：我曾到系爭房屋檢查漏水。檢查1次或2次。我有看到系爭房屋地板潮濕，但我沒有看到白蟻，潮濕是否會有白蟻不確定，我不是這方面的專家。我有看到本院卷一第65頁、第361頁之現場照片所示的情形（原證3號、25號），看起來像是被白蟻蛀蝕過。在現場的時候因為第1次沒有全拆，所以沒有看到白蟻蛀蝕，第2次有沒有全拆我要回公司查資料才能確定。我說看起來像是被白蟻蛀蝕過是上開照片判斷。檢查系爭房屋時，也有看到天花板有一部分鋼筋裸露、壁癌白華。也有看到本院112年度聲字第287號卷第49頁至51頁、本院卷一第67頁至69頁之狀況（即聲字卷之聲證5號、聲證6號；本院卷之原證4號、5號）。看起來就是曾經有漏水過。是中間跟後面的房間。現場木地板有潮濕在後面的房間，範圍大概1、2坪等語（見本院卷一第424頁至426頁），是依證人吳煥杰所述，亦可知系爭房屋在兩造交屋前即確實有木地板潮濕受損白蟻蛀蝕、壁癌白華、天花板鋼筋裸露之情形【木地板潮濕受損白蟻蛀蝕部分詳下述】。而證人吳煥杰雖證稱其未看到系爭房屋有漏水等語（見本院卷一第425頁），然本件漏水之情形為系爭房屋浴廁防水措施失效、臥室蓄水檢測區地坪不具防水功效致下方平頂滲漏水，已如前述，則證人吳煥杰僅至系爭房屋內，而未至系爭房屋下方樓層，自無從判定系爭房屋存在滲漏水之情形。是系爭房屋之滲漏水、客廳、走廊、臥室天花板有壁癌白華、鋼筋裸露自屬欠缺被告所保證之品質，故原告依民法第360條請求被告賠償此部分修復費用48萬2,770元，自屬有據，至原告主張依民法第227條、系爭協議書第2

點、民法第359條、民法第179條所為同一請求，則毋庸審究。

3. 至被告抗辯原告已於系爭協議書中同意免除被告之瑕疵擔保責任、本件已超過民法第365條權利行使期間等語（見本院卷一第252頁至253頁），惟按系爭協議書約定：買賣雙方合意自交屋結案日起，由賣方滲漏水保固半年，保固期滿後即由買方自行處理並免除賣方民法所定之瑕疵擔保責任等語（見本院卷一第93頁），即兩造係約定自交屋日後，由被告繼續就漏水部分保固半年，保固期滿始免除瑕疵擔保責任，而本件原告係於112年9月14日自被告處取得系爭房屋之交付，且系爭房屋於直至原告於113年3月13日提起本件訴訟時，被告均未就系爭房屋之漏水瑕疵為修繕，自不得依系爭協議書抗辯其瑕疵擔保責任已免除。又本院係以民法第360條為據，准許原告之上開請求，而民法第360條非依同法第365條規定請求減少價金及解除契約之情形，自無民法第365條所定法定期間之適用（最高法院76年度台上字第1449號判決意旨參照），是被告前開所辯均不足採。

㈡原告依民法第227條第1項請求被告給付木地板潮濕受損白蟻蛀蝕之修復費用29萬4,140元，亦屬有據：

1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。復按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。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第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；買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為

給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參照）。

2. 本件兩造雖未由被告保證系爭房屋內無木地板潮濕受損白蟻蛀蝕之情況，故原告不得依民法第360條請求被告賠償。然本院審酌房屋之效用係供人居住，衡諸一般社會通念，購屋者購置房屋時，無不期望房屋堅固、耐用、安全，若有裝潢附著其上，亦會期待所附裝潢具有符合一般品質之安全性，縱使買賣標的為中古屋，房屋之形體、結構仍必須達到可居住並且安全無虞之程度，始可謂具備其效用及品質，而房屋若有蟲害，非但影響居住安寧及安全，亦有可能影響居住者之身體健康，顯為交易大眾所難以接受，是系爭房屋之木地板潮濕受損白蟻蛀蝕自屬房屋之效用有瑕疵，且參酌前開瑕疵均非短時間可造成，證人吳煥杰上開證詞亦證述上開瑕疵係在交屋前即存在，則殊難想像被告於締約時無法事先告知原告此情，致原告不知有此瑕疵仍為購買，被告所為給付之內容不符合債務本旨，應負不完全給付之債務不履行責任，復依系爭鑑定報告所載，就木地板潮濕受損白蟻蛀蝕之必要修復費用為29萬4,140元（見本院卷二第58頁至59頁），是原告依民法第227條第1項規定請求被告賠償因債務不履行所生損害即前開修復費用29萬4,140元，應屬有據。至原告另依系爭協議書第2點、民法第359條、民法第179條所為同一請求，則毋庸審究。

3. 至被告雖抗辯：系爭鑑定報告未經被告到場參與程序、陳述意見，鑑定人係依照原告主張逕為論斷，且因原告實際上於鑑定時已拆除木地板，客觀上無法鑑定，鑑定人並未親眼見到有白蟻蛀蝕，又鑑定人所鑑定之漏水點僅在3間臥室之蓄水測試區，而與廁所無涉，竟稱廁所防水措施失效，又臥室本無須施作防水措施，本件係在交屋後近半年始進行鑑定，原告已自承改變交屋前屋況，如拆除木地板、自行於室內空間放水、蓄水、拆除天花板等行為均足已影響鑑定結果等語

（見本院卷一第321頁至325頁）。惟查，社團法人新北市建築師公會於辦理初勘、會勘時均有通知被告，此有社團法人新北市建築師公會112年12月20日新北市建師鑑字第586號函、113年3月6日新北市建師鑑字第91號函在卷可查（見本院卷一第367頁至369頁），而被告收受通知仍未出席，自不可再以此為由抗辯系爭鑑定報告之鑑定程序有瑕疵。又雖鑑定人鑑定當時，未親眼見到白蟻蛀蝕，然其本於專業判斷，以原告提出之現場照片，並參以會勘蓄水檢測結果，地板確實防水功效不良，綜合判斷原告主張系爭房屋木地板潮濕浸潤白蟻蛀蝕乙節為真，復參以曾到場之證人吳煥杰亦證稱依照原告所提出之現場照片，確實看起來是被白蟻蛀蝕過等語（見本院卷一第425頁），是系爭房屋確實存在木地板潮濕受損白蟻蛀蝕乙節，應堪採信。又本件鑑定人雖未於系爭房屋之浴廁下方鑑定出滲漏水，漏水點係在臥室1、臥室3下方（見本院卷二第77頁），然系爭鑑定報告係就「木地板潮濕受損白蟻蛀蝕」鑑定必要之修復費用，而鑑定人認前開瑕疵係地板防水功效不良所致，故應就系爭房屋之臥室及浴廁地板為必要之修繕費用鑑定，所得結果自屬可採，被告上開所辯，應有誤解。另有關被告抗辯原告於交屋後自行拆除木地板、拆除天花板、於室內放水、蓄水，已影響系爭鑑定之結果等語，惟上開瑕疵依系爭鑑定報告所載，形成之時間至少需3年以上，非短期內可造成，而本件係在112年9月14日交屋，距離鑑定人2次會勘時間113年3月18日、同年月19日，相隔僅半年，實難認係原告自身之行為所致。至有關被告抗辯本件已超過民法第365條權利行使期間部分，因此部分本院係依民法第227條第1項准許原告之請求，自無民法第356條規定之適用。從而，被告上開抗辯，均無足採。

4. 另就原告主張系爭房屋有未申請室內裝修施工許可證而違法增設4間廁所乙節，此節為被告所否認，原告雖提出照片、新北市工務局111年5月23日新北工建字第1110948593號函等件為證（見本院卷一第79至89頁），然依原告所提前開照

片，無從判斷被告有原告所主張之違法增建乙節，又依原告所提前開工務局函，亦僅可證明被告曾經申請就系爭房屋之天花板、分間牆辦理室內裝修，並經工務局竣工查驗核發合格證明，而無從以此認定被告有原告主張之違法增建乙節為真實，併此敘明。

㈢原告依民法第360條、第227條、系爭協議書第2點、民法第359條、第179條請求附表編號3、4之地板拆除及廢棄物清理費用、天花板拆除費用，均屬無據：

1.經查，原告主張因本件鑑定所需而將天花板拆除、地板拆除、清理廢棄物，故支出天花板拆除費用2萬5,000元、地板拆除及廢棄物清理費用共7萬1,000元等語（見本院卷二第104頁），雖據其提出傑琉國際有限公司報價單為證（見本院卷一第373頁，即天花板拆除費用25,000元、地板拆除費用23,000元、廢棄物清運36,000元、塑膠地板清運費用12,000元），惟依系爭鑑定報告所載，鑑定人鑑定時之木地板、天花板均已拆除，且原告告知鑑定人係因平頂潮濕而拆除臥室天花板等語（見本院卷二第49頁至50頁、第55頁），與原告上開所陳不符，是本院自無從認定原告上開支出係因上開瑕疵所致。

2.復依系爭鑑定報告所載，有關系爭房屋天花板鋼筋裸露、壁癌白華之修復，所列修復費用已含原有天花板拆除，原告自不得再就此為重複請求。再者，既係由原告自行拆除地板、天花板，所生之拆除費用及廢棄物清理費用，自非被告債務不履行所致，復觀諸系爭協議書亦未就此部分費用為任何約定。從而，本院認原告依民法第360條、第227條、系爭協議書第2點請求天花板拆除費用2萬5,000元、地板拆除及廢棄物清理費用共7萬1,000元，均屬無據，則原告既無法證明上開支出係因上開瑕疵所致，自亦不得依民法第359條請求被告減少價金，並依民法第179條請求被告返還所溢領之價金。

㈣原告主張依民法第360條、民法第227條、系爭協議書第2

點、民法第359條、第179條請求附表編號5租金損失部分，亦屬無據：

1.按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。所謂相當因果關係，係以行為人之行為所造成之客觀存在事實，依經驗法則，可認通常均可能發生同樣損害之結果而言；如有此同一條件存在，通常不必皆發生此損害之結果，則該條件與結果並不相當，即無相當因果關係；不能僅以行為人就其行為有故意過失，即認該行為與損害間有相當因果關係（最高法院90年度台上字第772號判決意旨參照）。又按「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限」、「依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益」，民法第216條第1、2項定有明文。末按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。

2.原告雖主張：自112年9月14日交屋日至113年3月19日共613日，再加計必要修復期間40日，因系爭房屋須修繕無法居住，以每月1萬5,000元計算，李岱凌須額外支出32萬6,500元之租金，並已將前開債權讓與原告等語，並提出國泰世華匯款憑證、債權讓與證明書等件（見本院卷一第239頁、第273頁至274頁），然查，前開匯款憑證上並未記載此為租金支出，且觀其上所載匯款日、金額均不固定，與承租房屋通常係由承租人按月在某日或固定期間（例如每月5日以前）給付固定金額之租金予出租人乙情不符，原告亦未提出其他證據為舉證，則已難認前開匯款金額即原告主張之上開租金損害。從而，原告主張依民法第360條、民法第227條、系爭協議書第2點請求被告賠償上開損害，自屬無據，對此部分，自亦不得主張依民法第359條請求被告減少價金，並依民法第179條請求被告返還所溢領之價金。

㈤原告主張系爭房屋內木地板下埋有數十塊廢棄磚塊之瑕疵存

在，依民法第360條、第227條、系爭協議書第2點請求被告給付附表編號2之清運及搬運費用，並非有據：

原告主張系爭房屋有木地板下埋有數十塊廢棄磚塊之瑕疵，並依民法第360條、第227條、系爭協議書第2點請求地板磚塊清運及搬運工資3萬元等語（見本院卷二第104頁），惟查，系爭房屋係69年建築完成，主要建材為鋼筋混凝土造之4層樓公寓乙節，有系爭房屋之建物登記公務用謄本在卷可查（見本院卷一第169頁），是系爭房屋建築完成迄今已逾40年，屬於屋齡甚高之老舊公寓，依據一般社會通念與交易經驗，對於此類老屋結構及建材，應有合理之期待及風險認知。原告於購買系爭房屋時，自應明瞭老屋之地板、牆體等部分可能呈現過去施工慣行方式所遺留之材料，包括紅磚、泥作痕跡等，並非現今新成屋所能相比。再者，原告並未舉證被告有保證系爭房屋之建築材料為全新或無磚塊構造，是此部分自非屬保證品質之瑕疵，亦無從認定此為被告之不完全給付，且系爭協議書亦未就此為約定（見本院卷一第93頁），從而，原告依民法第360條、第227條、系爭協議書第2點請求地板磚塊清運及搬運工資3萬元，應屬無據。

㈥原告主張依民法第227條之1請求精神慰撫金，並無理由：

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定有明文。復按不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參照）。惟查，本件原告自陳購買系爭房屋係為了做為李岱凌婚後住居使用等語（見本院卷一第19頁），可認原告購買系爭房屋實際上應本未計畫居住在系爭房屋內，且原告亦自陳李岱凌並未居住在系爭房屋內（見本院卷一第239頁），是依原告上開所陳，可知原告及李岱凌於系爭房屋未修復之期間，均未實際居住在系爭房屋內，自無所謂居住安寧權人格法益受侵害之情形，從而，原告主張依民法第227

條之1請求精神慰撫金，並無理由。

㈦復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付之金額，均屬未定給付期限，而原告所提起訴狀繕本係於113年3月21日送達被告（見本院卷一第131頁）、民事擴張聲明暨補充理由一狀係於113年6月3日送達被告（見本院卷一第348頁），被告未為給付自應負遲延責任，則原告請求被告應給付77萬6,910元，其中60萬元自起訴狀繕本送達翌日即113年3月22日起、17萬6,910元自民事擴張聲明暨補充理由一狀送達翌日即113年6月4日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。

五、綜上所述，原告依民法第360條、第227條第1項，請求被告給付77萬6,910元，其中60萬元自113年3月22日起、17萬6,910元自113年6月4日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

貳、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　16　　日

民事第六庭　法　官　謝依庭

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　　114　　年　　5　　月　　16　　日

書記官　邱雅珍

附表：原告主張之請求項目、金額、請求權基礎(見本院卷一第257頁至258頁)

編號	原告主張 請求之項目	金額 （單位：新臺幣/元）	請求權基礎	備註
1	修繕費用	776,910元	系爭協議書第2點、民法第360條、第227條	
2	地板磚塊清運及搬運工資	30,000元	系爭協議書第2點、民法第360條、第227條	
3	地板拆除及廢棄物清理	71,000元	系爭協議書第2點、民法第360條、第227條	
4	天花板拆除	25,000元	系爭協議書第2點、民法第360條、第227條	
5	租金損失	326,500元	系爭協議書第2點、民法第360條、第227條	
6	精神慰撫金	300,000元	民法第227條之1	