臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第688號

原　　告　張淑珺

000000000000000000

訴訟代理人　劉孝儀

　　梅玉東律師

被　　告　台信開發建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳瑞玄

000000000000000000

訴訟代理人　賴伯男律師

　　邱彥傑律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣7萬9,750元，及自民國114年6月12日起至清償日止，按週年利率百分之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10.4%，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣7萬9,750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、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加。本件原告起訴時係主張其向被告購買新北市○○區○○段000地號土地及其座落於該土地上之「台信享樂事」編號A06棟13號房屋1戶（門牌號碼：新莊區新樹路699巷23號13樓，下稱系爭房屋，與座落土地下合稱系爭房地），而系爭房屋有如附表編號1至81「瑕疵項目」欄所示之瑕疵。原告嗣於民國114年11月24日陳報另有如附

表編號82至88「瑕疵項目」欄所示之瑕疵，及於系爭房屋進行鑑定時，另主張如附表編號59部分與銷售圖不同，及如附表編號71、72部分再主張有空間過小等情，然未變更訴之聲明，且同依民法第227條第2項、第360條之規定為請求，乃係不變更訴訟標的而更正事實及法律上之陳述，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

原告於109年3月22日與被告簽立預售屋買賣契約（下稱系爭契約），購買系爭房地，約定總價新臺幣（下同）1,137萬元。系爭契約第1條約定廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、平面圖為契約之一部分，第10條約定應依核准工程圖樣及建材設備表施工，第13條約定驗收時發現之瑕疵應記載於驗收單並由賣方限期修繕，第16條約定賣方應於交屋前完成修繕，第18條第1項並定有保固約定。交屋前，原告於113年6月19日委託至善科技檢測有限公司（下稱至善公司）驗屋，發現如附表編號1至59所示缺失，經通知被告後，被告未妥善修繕。原告為避免遲延損失擴大，於同年10月23日以律師函表明同意先行點交，施工瑕疵另依法主張權利。兩造於同年月25日辦理交屋，原告並未因點交而拋棄瑕疵修補請求權。交屋後，原告未入住、未裝修或施作，然另發現如附表編號60至81所示缺失；嗣於114年10月30日經鄰居提醒，檢查系爭房屋浴室地板內之隱蔽設施，又發現如附表編號82至88所示落水孔、排水管及集水盒等隱蔽設施之瑕疵。另系爭房屋之銷售圖面所示內容及磁磚規格與現況不符，被告未依約施作衛浴門檻應與內壁切齊、主客衛門框應收邊等客變約定，是被告所交付之系爭房屋有未按圖、未按約施工之情形，構成不完全給付。爰依民法第227條第2項、第360條之規定提起本件訴訟，請求擇一為有利判決等語，並聲明：（一）被告應給付原告77萬元，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；（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

除附表編號43、57外，被告就鑑定結果及所列修復費用合計7萬9,750元不爭執；編號43玄關門檻刮傷部分，爭執交屋時是否已存在；編號57部分，修復範圍不應包含重新施作天花板。另原告援引之銷售圖面並非系爭契約之附件，且載明「本圖平面配置圖為設計公司提供消費者參考，實際應以房屋預定買賣契約書暨其附件所載之約定及建材為準」，僅供參考而不具拘束力。被告使用之地坪材料為白馬牌60公分x60公分拋光石英磚，與系爭契約約定之建材相符。又客變約定所載廁所門檻應與內壁切齊，依其文義及工程慣例，係指門檻完成面與壁面對齊，非須毫無間距之無縫貼合，適度預留間距有助於避免材料熱脹冷縮造成龜裂、滲水，廁所木門開口處亦已就左右側及頂部完成水泥砂漿粉光。原告另指稱被告未依圖說施作、違反建築技術規則等，然未具體指明違反之條文或要點，本案中原告曾申請變更設計，部分施工細節已脫離原始圖說範圍，其主張未依圖施工，顯為矛盾。再原告請求之77萬元僅憑報價單，該報價單未載具體工項、面積、工法及單價依據等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見訴字卷二第29至30頁，並依判決論述方式略為文字修正）：

（一）兩造就系爭房地簽立預售屋買賣契約，約定總價為1,137萬元。

（二）原告於113年6月19日聘請至善公司協助驗屋，發現如附表編號1至59所示之缺失。

（三）原告於113年10月23日寄送原證3所示之存證信函及律師函予被告。

四、得心證之理由：

（一）系爭房屋有如附表編號3、4、7、10、11、16至21、27、34、35、37至39、41、43、46、50、57、60、61、63至6

6、68、69、70、73至77、79、80、82至88「瑕疵項目」欄所示之瑕疵，原告得依民法第360條請求被告給付共計7萬9,750元之損害賠償：

1.按買賣之物，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，出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。又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。出賣人自負有擔保其物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。

2.查，經本院囑託社團法人台灣住宅品質消費者保護協會（下稱住宅消保會）所為之鑑定結果，可知系爭房屋有如附表編號3、4、7、10、11、16至21、27、34、35、37至39、41、46、50、60、61、63至66、68、69、70、73至77、79、80、82至88「瑕疵項目」欄所示之瑕疵，且瑕疵修補費用為該等編號如「瑕疵修補費用」欄所示之費用，有系爭鑑定報告可參（見外放系爭鑑定報告書第9至27頁），並為被告所不爭執（見卷二第224頁），故系爭房屋具有上開瑕疵，應足以認定。是原告依民法第360條請求被告給付如附表編號3、4、7、10、11、16至21、27、34、35、37至39、41、46、50、60、61、63至66、68、69、70、73至77、79、80、82至88「瑕疵修補費用」欄所示費用，洵屬有據。

3.就附表編號3、11、27部分，原告固另聲請函詢住宅消保會，確認系爭鑑定報告就此部分建議之局部修繕方法是否能完全修復瑕疵，並避免破壞底部防水層等語（見訴字卷二第151頁）。然查，住宅消保會為原告聲請囑託鑑定之鑑定機關（見訴字卷一第12至13頁），於原告未提出其他具體事證足認住宅消保會之鑑定結果有誤前，應認住宅消保會之鑑定意見已具專業而可採。住宅消保會既已於系爭

鑑定報告中就附表編號3、11、27所示之瑕疵提出具體修復工法，原告復未提出專業意見或其他客觀證據足認該修復方式將影響防水層功能，原告此部分之主張僅屬臆測，顯無再行函詢鑑定機關或補充鑑定之必要。

4. 至原告主張系爭房屋有如附表編號43所示之玄關門檻刮傷瑕疵，被告就此固辯稱：系爭房屋已於113年10月25日完成交屋，而住宅消保會係於115年2月10日進行鑑定，已距交屋之日逾1年，不足以證明該刮傷於交屋時即已存在等語（見卷二第148頁）。然查，於113年6月19日由原告委請至善公司驗屋時，至善公司即已見系爭房屋有玄關門檻刮傷之瑕疵，有至善公司建築物驗屋檢測報告1份附卷可憑（見卷二第56、69頁），而系爭鑑定報告亦於相同位置認定有玄關門檻刮傷之情形（見外放系爭鑑定報告書第17、53頁），堪認該門檻刮傷係於交屋前由至善公司驗屋時即已存在。是系爭鑑定報告認定系爭房屋有如附表編號43所示之玄關門檻刮傷瑕疵，堪認亦屬交屋時即已存在，被告此部分之抗辯難認可採。又附表編號43之玄關門檻刮傷瑕疵之修補費用為5,000元，經住宅消保會鑑定在卷（見外放系爭鑑定報告書第17頁），原告自得依民法第360條向被告請求此部分之修補費用5,000元。

5. 就系爭房屋有如附表編號57所示之走道釘子未拔除之瑕疵，固為被告所不爭執，然被告就系爭鑑定報告就此認定修復費用為1萬5,000元則辯稱：此係因原告於客變過程中自行取消天花板施作，致原設計相關構造未完成，本項應處理之範圍應僅限於走道釘子未拔除，然系爭鑑定報告將修復範圍擴張至重新施作天花板之費用，顯已逾越實際瑕疵之範圍（見訴字卷二第148頁）。經查，兩造於鑑定當日說明此係因原告當初辦理客變取消施作廚房天花板，被告於後續拆除作業時，將走道天花板一併拆除所致，經被告於鑑定當日陳明（見外放系爭鑑定報告書第20頁）。則兩造既已取消施作廚房天花板，該客變之範圍即以廚房為

限，被告未舉證證明兩造亦有一併拆除走道天花板之合意。是被告於拆除廚房天花板時，將走道天花板一併拆除，並遺留釘子未予拔除，核屬被告施工逾越客變範圍所致，並非取消施作客變項目之當然結果。走道天花板既未經兩造合意變更或取消，被告仍負有施作之義務，其拆除後未將走道天花板施作完畢，即屬瑕疵。是系爭鑑定報告將修復範圍及於走道天花板之施作，並據以估定修復費用1萬5,000元，核與除去該瑕疵所必要之範圍相當，被告之抗辯難認可採。是原告自得依民法第360條向被告請求此部分之修補費用1萬5,000元。

6.就附表編號82至88部分，經本院囑託住宅消保會鑑定後，鑑定結果認為前陽台、客浴室淋浴間、後陽台近洗衣機及近女兒牆、後陽台洗衣機等部分有填縫不實之瑕疵，然客浴室洗手台、廚房、主浴室淋浴間及洗手台則未有填縫不實之瑕疵（見外放系爭鑑定報告書第26頁）。原告於閱畢系爭鑑定報告後，先於115年4月10日具狀主張主臥室淋浴間集水盒之照片明顯有泥沙填縫不實之情形（見訴字卷二第151頁），於本院於115年7月9日言詞辯論期日詢問原告應如何自系爭鑑定報告所附之照片看出有填縫不實之情形後，原告再於115年7月31日具狀改稱系爭鑑定報告項目82（三）編號104圖係現場4點方向拍攝，然填縫不實之情形係位於10點方向、項目82（八）編號112圖係現場3點方向拍攝，然填縫不實之情形係位於9至12點方向、項目82（九）編號113圖係現場6點方向拍攝，然填縫不實之情形係位於10點方向，鑑定機關明顯履勘錯誤範圍，聲請函詢鑑定機關確認是否有上述照片相對位置之資料等語（見訴字卷二第195頁），其前後就系爭鑑定報告為何有誤之主張顯有不同。原告之主張是否可採即有疑問。且於住宅消保會實行鑑定時雙方均在場，經兩造陳明在卷（見訴字卷二第187頁），如鑑定機關有鑑定瑕疵位置錯誤之情形，原告當可當場告知鑑定機關。再住宅消保會係原告提議為

鑑定機關並經被告同意，已如上述，原告當應信賴其專業鑑定能力，住宅消保會既已就原告於鑑定時指稱有填縫不實之處以內視鏡檢查，於原告尚未提出具體資料說明系爭鑑定報告有何錯誤前，尚難認原告此部分之主張屬實而有再行調查之必要。

7.綜上，系爭房屋有如附表編號3、4、7、10、11、16至21、27、34、35、37至39、41、43、46、50、57、60、61、63至66、68、69、70、73至77、79、80、82至88「瑕疵項目」欄所示之瑕疵，原告自得依民法第360條向被告請求該等編號「瑕疵修補費用」欄所示，共計7萬9,750元（計算式：1,000元＋9,500元＋4,000元＋4,000元＋4,000元＋4,000元＋4,000元＋1,000元＋1,750元＋3,000元＋2,000元＋5,000元＋2,500元＋1,000元＋1萬5,000元＋5,000元＋7,000元＋1萬元＝7萬9,750元）。

（二）就附表編號12、30部分：

1.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條前段亦定有明文。本件原告主張系爭房屋有如附表編號12、30部分所示之瑕疵，不符合債之本旨等情，既為被告所否認，揆諸前揭規定，自應由原告就此事實負舉證責任。

2.原告主張：兩造約定有「門檻安設與廁所內壁切齊」之變更事項，然系爭房屋現況門檻設置竣工方式並非木門框用，後續木門框無法樹立，可見被告未將原告指令正確傳達予施工人員（見訴字卷二第150頁）；被告就此辯稱：此客變約定係要求門檻完成面與壁面位置對齊、整體視覺及施工基準一致，並非指門檻與壁磚間須達毫無任何間距之完全無縫貼合狀態，適度預留間距有助於避免材料熱漲冷縮造成龜裂、滲水或後續損壞情形等語（見訴字卷二第170頁）。

3.查，兩造有合意辦理「廁所門檻安設與廁所內壁切齊」之變更事項，有變更設計圖1份附卷可憑（見外放系爭鑑定

報告書第94頁），另系爭房屋之主衛門檻與粉刷牆面對齊，與壁磚完成面有9毫米之落差，客浴室門檻與粉刷牆面對齊，與壁磚完成面有7毫米之落差等情，經住宅消保會鑑定在卷（見外放系爭鑑定報告書第12、15頁），且均為兩造所不爭執（見訴字卷二第221頁），此等情事堪可認定。然就兩造所約定「廁所門檻安設與廁所內壁切齊」之變更事項，原告亦陳明此變更設計僅有上開文字約定，未有圖示（見訴字卷二第221頁），則兩造就此約定變更之「切齊」所指為何，是否要求如原告所主張之「衛浴牆壁壁磚須緊貼合門檻」（見訴字卷二第221頁），或如被告所稱仍可預留適當間距，即有未明。又原告主張系爭房屋如附表編號12及30部分之現況，會使水從廁所外溢至室內，然查，該部分業經住宅消保會施行鑑定而認定施作現況不影響防水效能（見外放系爭鑑定報告第12、15頁）。原告固另提出相關影片及照片各1份，主張施作現況會使水外溢等情（見訴字卷二第196、209頁），然原告所提出之影片及照片為其自行拍攝，拍攝情狀本院不得而知，不能以此即推翻住宅消保會鑑定之結果。是依卷內所存證據資料，尚難認定附表編號12、30部分之施作現況有未合於兩造契約約定而有瑕疵之情事，原告請求被告就此負債務不履行及物之瑕疵擔保責任，均難認有理由。而本院既認原告就此部分無權利得向被告主張，原告聲請鑑定機關補充函詢此部分之修復費用為何，即無調查之必要。

（三）就附表編號59部分：

1. 原告就此主張：系爭鑑定報告認定3個臥室現況均設有門檻，而銷售圖面未見標示，且室內磁磚分割方式與銷售圖所示不同，另被告此部分實際給付為90公分拋光石英磁磚，與系爭買賣契約書約定不同而有瑕疵；被告則辯稱：銷售圖僅屬示意性質，非契約之一部，至磁磚部分則為白馬牌60公分×60公分拋光石英磚，與系爭契約約定之建材相符。

2.按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，消費者保護法第22條第1項定有明文。次按系爭契約第1條載有：「本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分，若因法令變更或不可歸責於乙方（即被告）之調整則不在此限」等語（見訴字卷一第15頁）。又系爭房屋就此部分存有3個臥室現況均設有門檻，而傢俱配置參考圖未見標示，及室內磁磚分割方式與傢俱配置參考圖所示不同之差異，經住宅消保會鑑定明確（見外放系爭鑑定報告書第21頁）。被告則否認該傢俱配置參考圖為系爭契約第1條所載之廣告宣傳品，查，該傢俱配置參考圖上並僅有輔助之房屋格局及傢俱圖，並未見磁磚及建材之具體樣式、內容，且已明確記載「本圖平面配置圖為設計公司提供消費者參考，實際應以房屋預定買賣契約書暨其附件所載之約定及建材為準」等文字，尚難以此認定傢俱配置參考圖屬兩造約定系爭房屋裝潢約定之一部分。至原告另主張被告實際給付之磁磚為90公分拋光石英磁磚而與兩造約定有違部分，則未提出相關事證舉證，系爭鑑定報告亦未記載此部分磁磚之樣式，原告此部分之主張難認已盡舉證之責。是尚難認定附表編號59部分有原告上開主張之瑕疵存在，原告請求被告就此部分負債務不履行及物之瑕疵擔保責任，均難認有理由。而本院既認原告就此部分無權利得向被告主張，原告聲請鑑定機關補充函詢此部分之修復費用為何，即無調查之必要。

（四）就附表編號62至68部分：

1.原告主張：兩造已合意約定「退廁所木門扇及框」、「退廁所木門開口泥作磁磚收邊」，然被告未將指令正確表達給施工人員，現況被告只有施作退門扇，沒有施作收邊等語（見訴字卷二第150至151、225頁）；被告則以：被告就廁所木門開口處已就左右側及頂部三處開口完成水泥砂漿粉光處理，使牆體表面達平整及封閉效

果，且泥作與磁磚收邊施工，本即須保留合理施工界面以利後續門框安裝、填縫及收尾作業，現況已完成收邊工序等語（見訴字卷二第170至171、222頁）。

2. 查兩造確有合意約定「退廁所木門扇及框」、「退廁所木門開口泥作磁磚收邊」，有被告公司客戶變更追加減帳明細表附卷可憑（見外放系爭鑑定報告書第63頁），且為兩造所不爭執，又系爭房屋之主衛及客衛門框開口位置有施作防水及表面粉刷等情，經住宅消保會鑑定明確（見外放系爭鑑定報告書第23、24頁），此等情事堪可認定。原告固辯稱系爭房屋之主衛及客衛現狀不符合兩造合意約定之施作工序，然兩造就「退廁所木門開口泥作磁磚收邊」之約定係要求施作至何等程度，並未明確，且被告就此部分已有施作防水及表面粉刷，堪認亦非如原告所稱，僅有施作退木門扇及框，而確實有更進一步為收邊工序。再兩造合意選定之鑑定機關即住宅消保會亦表示無法直接認定系爭房屋現況與兩造約定之施作方式是否相符（見外放系爭鑑定報告書第23、24頁），可認兩造就此部分之約定尚非明確，而原告主張系爭房屋此部分之現況與兩造約定客變之施作方式不同，既經被告否認，應由原告就此負舉證責任，然原告除自己之意見外，未能提出其他證據證明系爭房屋有如附表編號62至68之瑕疵，尚難認原告就此部分已盡舉證之責，原告主張系爭房屋另有如附表編號62至68所示之瑕疵，尚難認為可採，原告不得請求被告給付此部分之修復費用。而本院既認原告就此部分無權利得向被告主張，原告聲請鑑定機關補充函詢此部分之修復費用為何，即無調查之必要。

3. 然客衛門框及主衛門框確實另有如附表編號69、70所示之客衛門框彈泥未滿及主衛壁磚填縫不實之瑕疵，此部分則應由被告負瑕疵擔保責任，詳如上述。惟此與系爭房屋是否有未施作主衛及客衛之門框收邊，則屬二事，

併予敘明。

（五）就附表編號71、72、78部分：

1. 按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。民事訴訟法第196條第1項、第2項前段分別定有明文。

2. 查原告起訴時及於本院於114年10月20日進行爭點整理時，就附表編號71、72部分原係主張瑕疵為高低差錯誤，就附表編號78部分係主張廚房收邊條不平整（見訴字卷一第83頁、訴字卷二第27至30頁），本院嗣於114年12月30日發函囑託住宅消保會就系爭房屋是否有原告上開所指之瑕疵進行鑑定。待住宅消保會作成系爭鑑定報告後，本院於115年3月17日發函命兩造就系爭鑑定報告表示意見。原告於閱卷後，於115年4月10日具狀另行主張就附表編號71、72部分，另有淋浴區高度墊太高，輪椅無法度過門檻，及洗頭淋浴區空間過小，影響老人及孩童使用之瑕疵，並就附表編號78主張有表面太過銳利而影響生活安全之瑕疵（見訴字卷二第152頁）。原告就附表編號71、72、78部分主張另有其他瑕疵固非屬訴之變更追加，已如上述，然原告於起訴時、本院行爭點整理時，至囑託鑑定前，均未主張系爭房屋有淋浴區影響老人及孩童使用，及廚房收邊條不平整處過於銳利而影響使用者安全之瑕疵，而是於鑑定機關均已鑑定完畢後方提出，並請求再行鑑定，為逾時提出攻擊防禦方法，且有礙訴訟之終結。再淋浴區之墊高高度及空間大小，及廚房收邊條是否為銳利等情，均係系爭房屋交屋時即存在之客觀狀態，以目視及觸摸即可察覺。系爭房屋於交屋後既由原告占有使用，原告本得於起訴時或本院行爭點整理時一併主張系爭房屋有淋浴區之墊高過高、空間過小，及廚房收邊條過於銳利之缺失，然原告卻遲至鑑定完畢並閱畢系爭鑑定報告後，方以

全然不同之事由重新主張，且未釋明有何不能於適當時期提出之正當理由，原告逾時提出攻擊防禦方法自屬重大過失且有礙訴訟之終結。是原告就附表編號71、72、78所為淋浴區高度過高致輪椅無法通行、洗頭淋浴區空間不足影響老人及孩童使用、廚房收邊不平整影響居家生活安全之攻擊方法，依民事訴訟法第196條第2項前段規定，應予駁回；其就此部分聲請補充鑑定，亦無調查之必要。

（六）是原告得依民法第360條向被告請求給付如附表編號3、4、7、10、11、16至21、27、34、35、37至39、41、43、46、50、57、60、61、63至66、68、69、70、73至77、79、80、82至88「瑕疵修補費用」欄所示之費用，共計7萬9,750元。至原告另依民法第227條第2項之規定就此部分所為同一聲明之請求，因其係請求擇一為有利判決，故無庸再予審酌。而原告逾此部分依債務不履行及買賣物之瑕疵擔保之請求，則均難認為有理由，應予駁回。

（七）末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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告請求被告依民法第360條之規定給付款項，核屬金錢債權，且未定清償期限，原告起訴狀繕本已於114年6月11日送達被告住所而生催告效力（見訴字卷一第99頁），原告請求自起訴狀繕本送達翌日即自114年6月12日起加計法定遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第360條之規定，請求被告應給付7萬9,750元，及自114年6月12日起至清償日止，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。兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額及價額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，原告聲請僅係促使法院之職權發動，本院就此無庸另為准駁之諭知，被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　17　　日

民事第一庭　　法　官　何奕萱

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　　115　　年　　9　　月　　17　　日

書記官　李瓊華

附表：

編號	照片編號	瑕疵項目	瑕疵修補費用(新臺幣/元)
1	1-1	主臥窗框軌道殘留土漬(1)	0
2	1-2	主臥窗框軌道殘留土漬(2)	0
3	1-3	主臥室地磚空鼓、填縫不實	1,000
4	1-4	主臥室地磚空鼓、破損、填縫不實	9,500
5	1-5	主臥室漆面不整(1)	0
6	1-6	主臥室漆面不整(2)	0
7	1-7	主臥室漆面不整(3)	4,000
8	1-8	主臥室窗框汙損	0
9	1-9	主衛地磚填縫不整、壁磚收邊不整	0

10	1-10	主衛壁磚填縫不實	合併提列於編號4
11	1-11	主衛壁磚填縫不實、空鼓	4,000
12	1-12	主衛門檻客變應貼齊衛浴壁磚、地磚泥作空鼓	0
13	1-13	前陽台壁磚填縫不實（黃色膠帶）、壁磚歪斜不平整（藍色膠帶）	0
14	1-14	前陽台壁磚填縫不實	0
15	1-15	前陽台壁磚填縫不實、空鼓	0
16	1-16	前陽台壁磚空鼓	4,000
17	1-17	客廳漆面不整(1)	4,000
18	1-18	客廳漆面不整(2)	合併提列於編號17
19	1-19	客廳漆面不整(3)	合併提列於編號17
20	1-20	客廳漆面不整(4)	合併提列於編號17
21	1-21	客廳落地窗下泥作與地磚接縫處縫隙過大、地磚破損	合併提列於編號73、4
22	1-22	客廳落地窗框汙損(1)	0
23	1-23	客廳落地窗框汙損(2)	0
24	1-24	客廳落地窗框汙損(3)	0
25	1-25	客廳落地窗框汙損(4)	0
26	1-26	客廳落地窗框汙損(5)	0
27	1-27	客衛地磚泥作空鼓、填縫不實	1,000
28	1-28	客衛地磚髒汙	0
29	1-29	客衛門口上方燈不亮	0
30	1-30	客衛門檻客變應貼齊衛浴壁磚	0
31	1-31	對講機客變應預留線長1米	0

32	1-32	廚房三合一門框汙損(1)	0
33	1-33	廚房三合一門框汙損(2)	0
34	1-34	廚房三合一門檻導水孔堵住	合併提列於編號4
35	1-35	廚房壁磚空鼓、破損	1,750
36	1-36	後陽台壁磚填縫不實	0
37	1-37	後陽台壁磚空鼓	3,000
38	1-38	玄關漆面不整(1)	合併提列於編號17
39	1-39	玄關漆面不整(2)	合併提列於編號17
40	1-40	玄關牆與地磚交接處縫隙過大	0
41	1-41	玄關與客廳地磚空鼓	2,000
42	1-42	玄關門框汙損	0
43	1-43	玄關門檻刮傷	5,000
44	1-44	臥室1外壁磚矽利康收邊不整（1）	0
45	1-45	臥室1外壁磚矽利康收邊不整（2）	0
46	1-46	臥室1地磚空鼓、破損	2,500
47	1-47	臥室1漆面不整（1）	0
48	1-48	臥室1漆面不整（2）	0
49	1-49	臥室1窗框汙損	0
50	1-50	臥室2地磚空鼓、高低差、填縫不實	1,000
51	1-51	臥室2漆面不整（1）	0
52	1-52	臥室2漆面不整（2）	0
53	1-53	臥室2漆面不整（3）	0
54	1-54	臥室2窗框汙損	0
55	1-55	走道漆面不整（1）	0
56	1-56	走道漆面不整（2）	0
57	1-57	走道釘子未拔除	15,000

58	1-58	全室地磚以墨線儀測量，末端會產生約10㎜偏移，超過一般泥作標準（5㎜），應確實改善	0
59	1-59	3個房間內外磁磚，無十字對線對齊施工，非泥作業界常規作法	0
60	2-60	主衛門檻客變應貼齊衛浴壁磚	合併提列於編號12
61	2-61	客衛門檻客變應貼齊衛浴壁磚	合併提列於編號30
62	2-62	主衛門框無收邊	暫不列計
63	2-63	主衛門框無收邊	合併提列於編號62
64	2-64	主衛門框無收邊	合併提列於編號62
65	2-65	主衛門框無收邊	合併提列於編號62
66	2-66	主衛門框無收邊	合併提列於編號62
67	2-67	客衛門框無收邊	暫不列計
68	2-68	客衛門框無收邊	合併提列於編號67
69	2-69	客衛門框彈泥未滿	5,000
70	2-70	主衛壁磚填縫不實	合併提列於編號4
71	2-71	客衛高低差錯誤	0
72	2-72	主衛高低差錯誤	0
73	2-73	客廳四周磁磚無填縫	7,000
74	2-74	廊道四周磁磚無填縫	合併提列於編號73
75	2-75	主臥四周磁磚無填縫	合併提列於編號73

76	2-76	臥室1四周磁磚無填縫	合併提列於編號73
77	2-77	臥室2四周磁磚無填縫	合併提列於編號73
78	2-78	廚房收邊條不平整	0
79	2-79	廚房收邊條不平整	合併提列於編號78
80	2-80	廚房收邊條不平整	合併提列於編號78
81	2-81	廚房磁磚缺角	0
82	3-82	長條形集水盒下方泥沙無填滿，以及無收邊	10,000
83	3-83	落水孔與排水管異材質相接處泥沙無填滿，以及無收邊	合併提列於編號82
84	3-84	落水孔與排水管異材質相接處泥沙無填滿，以及無收邊	合併提列於編號82
85	3-85	落水孔與排水管異材質相接處泥沙無填滿，以及無收邊	合併提列於編號82
86	3-86	長條形集水盒下方泥沙無填滿，以及無收邊	合併提列於編號82
87	3-87	落水孔與排水管異材質相接處泥沙無填滿，以及無收邊	合併提列於編號82
88	3-88	長條形集水盒下方泥沙無填滿，以及無收邊	合併提列於編號82