

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度消字第6號

原告 王玉詩

訴訟代理人 趙哲偉

被告 富禾聿建設有限公司

法定代理人 曾宏嘉

訴訟代理人 王志陽律師

被告 達辰工程有限公司

法定代理人 曾宏嘉

訴訟代理人 王志陽律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年5月15日辯論終結，判決如下：

主 文

被告富禾聿建設有限公司應給付原告新臺幣2,303,156元，及其中新臺幣1,000,000元自民國110年11月6日起；其中新臺幣1,303,156元自民國113年2月23日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告富禾聿建設有限公司負擔百分之74；餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣77萬元為被告富禾聿建設有限公司供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,303,156元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，該訴訟
02 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
03 事人者不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明
04 文。原告訴之聲明變更、追加詳如附表，合於前揭規定，應
05 予准許。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 (一)、原告向被告富禾聿建設有限公司購買新建房屋地址新竹縣○
09 ○鄉○○村0鄰○○○00000號，於民國(下同)107年9月交
10 屋，108年7月原告入住。107年10月13日、108年2月25日、1
11 08年5月17日、108年6月14日、108年12月5日、109年5月22
12 日、110年7月、8月均發現滲漏水，歷次均通知被告，雖曾
13 前來修繕，迄今仍出現滲漏水。購屋保證書中載明「交屋後
14 於保固期六年內發現或發生建物瑕疵者，本公司依約保固處
15 理」。曾宏嘉與富禾聿建設有限公司因多次處理滲漏水問題
16 皆無法解決，日前曾宏嘉允諾由屋主自行找外部廠商修繕漏
17 水的問題，被告達辰工程有限公司(下稱達辰公司)其實是被告
18 富禾聿建設有限公司二包之承攬廠商，負責人都是曾宏嘉
19 且都是曾宏嘉獨資，滲漏水所應負責的被告為富禾聿建設有
20 限公司。二次施工部份是包含在購買房屋之範圍。依鑑定報
21 告記載請求被告公司連帶給付房屋價值減損之懲罰性賠償金
22 給原告。滲漏水位置位於房屋右側(鄰稻田)及房屋後側
23 (鄰鐵皮倉庫)，系爭房屋外牆係為磚牆，雨水亦可能從磚
24 縫滲入，故須對房屋右側及房屋後側外牆作防水處理，滲漏
25 水所應負責的被告為富禾聿建設有限公司。因外牆面之施工
26 法及材料使用，皆未依契約之約定來履行。依鑑定報告記載
27 請求被告連帶給付房屋價值減損之懲罰性賠償金，以房屋減
28 損價值之數額乘以1倍之金額，金額為新台幣(下同)824,600
29 元。系爭房屋滲漏水尚未修復，被告應負契約保固責任，原
30 告參照土木技師公會鑑定報告書所載其評估修繕所需費用為
31 1,478,556元。系爭房屋確實存有系爭瑕疵，被告應負瑕疵

擔保責任及不完全給付之損害賠償責任。原告參照土木技師公會鑑定報告書（第65頁房屋市場價值減損金額報告），由專業不動產估價師評估此系爭房屋於修繕後，確立有污名化之效果，仍會有房屋市場價值減損，依鑑定報告書所評估的10%減損金額為824,600元。被告未依房屋預定買賣契約書中第24頁結構方式施工，契約書內容為「外牆亦採雙層鋼筋綁紮，可強化防水及隔熱效能，確保客戶身家財產安全」，亦與銷售廣告內容不符，實際是外牆使用磚牆，影響到客戶身家財產安全。依消費者保護法第7條、第22條及第51條規定，向被告請求懲罰性賠償金依房屋價值減損金額824,600元並按該金額1倍計算。從107年10月發現房屋滲漏水至今尚未修復，已影響到原告的居住安寧(每逢下雨就需整棟檢查滲漏水位置)、居住安全(全國建築師公會指出嚴重的壁癌會影響牆體結構甚至可能造成鋼筋鏽蝕而減低建築物壽命)及身心健康(壁癌帶來大量的黴菌，隨著空氣飛落被人體吸入或沾附於皮膚上都會對身體產生危害)，且在日後進行修復時亦需承受施工所帶來之侵害，顯然對原告造成財產及非財產上的損害，進而提出懲罰性賠償之要求，亦可作為精神補償金。工作物為建築物，工作物之瑕疵發見期間為5年。被告建造外牆時均只是用1/2磚牆來建造並無用鋼筋混凝土造，且未貼面磚，外牆面沒有另外做防水處理。原告很多次（含向其員工或其主管或其負責人反映且請求其修繕之次數（108/2/25、108/6/14、108/12/5、109/3/5、109/5/22、109/6/11、109/8/13），負責人曾宏嘉親自答應要以遮陽棚方式改善，後續仍未果。原告向新竹縣政府費者符務中心提出系爭房屋漏水之消費爭議調解，亦屬請求被告修繕之給付，亦有請求時效之中斷。原告從107年-110年7月9日止，有多次向被告請求其修繕，原告依民法第227條債務不履行之法則請求，因外牆之施工，被告皆未按契約上所載之建築材料及施工，請求權之時效為15年。依房屋預定買賣契約書房屋保固服務書、消費者保護法第51條、民法第227條、第213條

01 第3項、第216條等規定起訴。

02 (二)、訴之聲明：

03 先位聲明：

04 1.富禾聿建設有限公司應給付原告損害賠償金二百三十萬三千
05 一百五十六元整及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
06 按法定周年利率百分之五計算之利息。

07 2.富禾聿建設有限公司與被告達辰工程有限公司應連帶給付原
08 告懲罰性賠償金八十二萬四千六百元整及自本次補充狀繕本
09 送達之翌日起至清償日止，按法定周年利率百分之五之利
10 息。

11 3.訴訟費用由被告負擔。

12 4.原告願擔保，請准予宣告假執行。

13 備位聲明：

14 1.被告富禾聿建設有限公司應給付原告損害賠償金一百六十二
15 萬五千五百零一元整及自起狀狀繕本送達之翌日起至清償日
16 止，按法定周年利率百分之五計算之利息。

17 2.被告達辰工程有限公司應給付原告一百五十萬二千二百五十
18 五元整及自追加被告狀繕本送達之翌日起至清償日止，按法
19 定周年利率百分之五之利息。

20 3.訴訟費用由被告負擔。

21 4.原告願擔保，請准予宣告假執行。

22 二、被告答辯：

23 (一)、被告富禾聿建設有限公司：

24 原告於107年間向被告公司購買座落新竹縣○○鄉○○○段0
25 000地號，「康禾秀墅」建案即門牌住址：新竹縣○○鄉○
26 ○村0鄰○○○000○0號房屋，並同意於107年8月17日提前
27 交屋，房屋現況保持完整點交給原告，交屋日後，陸續有房
28 屋報修申請（牆壁部分，於颱風大雨時，會有滲漏水之情
29 形，因該處並無管線，即無管線滲漏水之問題，研判該處因
30 位於迎風面，遇到颱風大雨時，大量雨水集中打在該處牆壁
31 外部，牆壁水泥接縫處即不免發生些微滲漏水之情形），被

告基於保固服務之理念，先後於108年3月份搭設鷹架施作外牆防水工程、109年5-6月份再次施作外牆防水工程，惟於上開外牆防水工程施作完成後，原告仍不時報修，被告公司亦陸續於109年7月10日、109年12月17日、110年2月4日、110年2月5日、110年2月23日、110年4月23日派員前往現場勘查，惟並未見有原告所稱房屋滲漏水之情形。被告公司之前（109年6月間）曾經考慮以裝採光罩方式擋雨，但考量外牆局部裝採光罩之防水效果有限，而且裝採光罩必須在牆面上鑽洞固定，破壞牆面結構，日後反而容易造成滲漏水之情形，不若全面施作外牆防水工程之防水效果較佳。不料事後，原告復向被告要求裝採光罩，致釀本件糾紛。消保法第7條第2項所稱之受危害之「財產」並不包括「商品本身」。從而，「商品本身之損害」不在消費者保護法第7條所定保護之範疇，自不得依消保法第51條規定提起訴訟。審酌本件原告所指房屋滲漏水乃系爭房屋本身之瑕疵，尚與消保法第7條所定商品有安全或衛生上之危險無關，況且原告亦未舉證渠因系爭房屋所存瑕疵致生其安全危險而受有何種損害（即商品本身瑕疵外之損害），則原告依消保法第51條規定，主張消費者可以請求包括「財產」及「非財產」上損害賠償金額1至5倍懲罰性賠償金云云，即屬無據。又系爭房屋為5層樓透天房屋，只有一小部分壁面有滲漏水現象，並無屋頂漏水之狀況，且室內絕大部分屋況如新，並無嚴重漏水之情形，與所謂「凶宅」、「嚴重漏水屋」、「輻射屋」、「傾斜屋」、「海砂屋」，天差地別，該鑑定報告竟認系爭房屋之市場交易價格減損估計為41.23萬元至82.46萬元云云，顯不合理。又原告向被告富禾聿公司購買系爭房屋（含一切建材設備）總價款僅為487萬元（參見原告所提補證7），而系爭房屋只有一小部分壁面有滲漏水現象，其右側及後側外牆之修繕費用竟需高達1百多萬元，另市場交易價格減損41.23萬元至82.46萬元，原告甚至請求312萬7756元之損害賠償。原告依消保法第51條規定，主張消費者可以請

01 求包括「財產」及「非財產」上損害賠償金額1至5倍懲罰性
02 賠償金云云，即屬無據。鑑定程序有失公平而有瑕疵，且其
03 鑑定結果有失專業，鑑定意見亦有違一般常情，而不足採。

04 (二)、被告達辰工程有限公司：

05 本件原告所主張系爭房屋牆壁滲漏水之部分，係於房屋完工
06 取得使用執照後，由達辰公司為原告所施作之二次施工部
07 分，此為原告明確知悉並同意者，且並同意日後如有涉及違
08 反相關之建管法規及法律責任，概由原告負相關之完全責
09 任，上開系爭房屋之二次施工部分，係由達辰公司所承攬施
10 作，已如前述，則原告與達辰公司間屬承攬之法律關係。原
11 告與達辰公司於106年1月19日簽立同意書，由達辰公司施作
12 系爭房屋二次施工，並已於107年9月間完工交屋予原告，而
13 依原告民事起訴狀所稱發現系爭房屋牆壁滲漏水之時間（10
14 7年10月13日至110年5月22日），距原告於112年2月17日向
15 鈞院具狀追加達辰公司為被告，請求損害賠償之時間，均已
16 逾民法第514條所定1年期間，揆諸前揭說明，自罹於請求權
17 時效，達辰公司得拒絕給付。

18 (三)、答辯聲明：

- 19 1.原告之訴駁回。
20 2.訴訟費用由原告負擔。
21 3.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項：

- 23 1.原告向富禾聿建設有限公司購買康禾秀墅建案預售屋，於10
24 6年1月19日簽訂房屋預訂買賣契約書，同日並與追加被告達
25 辰工程有限公司簽訂房地預訂買賣特別約定同意書。
26 2.富禾聿建設有限公司曾交給原告房屋保固服務書。
27 3.富禾聿建設有限公司和達辰工程有限公司的法定代理人都是
28 曾宏嘉。
29 4.本件經兩造雙方同意由社團法人台灣省土木技師公會鑑定，
30 有鑑定報告書及前開公會之回函在卷可佐。
31 5.達辰工程有限公司為二次工程之施工廠商。

01 四、兩造不爭執事項：

02 原告請求被告給付113年2月15日變更聲明狀所載之金額，有
03 無理由？

04 五、本院之判斷：

05 (一)、按契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯
06 立。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為
07 全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體
08 情事，並本於誠信原則，為斷定之標準(最高法院86年度台
09 上字第2278號民事判決意旨參照)。次按物之出賣人對於買
10 受人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人
11 時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效
12 用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程度，無關重要者，不
13 得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文，是買賣之物之瑕
14 疵擔保責任，係基於買賣關係對價之均衡，為補充當事人之
15 意思表示，根據法律規定而生之法定無過失責任，不以有可
16 歸責於出賣人之事由為必要（最高法院104年度台上字第243
17 7號判決意旨參照），又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點
18 而言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效
19 用）及所保證品質之瑕疵；凡依通常交易觀念，或依當事人
20 之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即
21 為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院103年
22 度台上字第196號判決意旨參照）。物之瑕疵擔保責任與不
23 完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範
24 功能各不相同。出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責
25 任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於
26 出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，
27 同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院77年度第
28 7次民事庭會議決議(一)參照）。

29 (二)、經查，依富禾聿建設有限公司康禾秀墅A8108年2月28日：

30 (108)坑子口第0000000000號函記載：主旨：「富禾聿建設
31 有限公司」向「康禾秀墅A8住戶」提出修繕計畫請惠予查

照。第一條：2F~5F 牆面滲水問題，本公司統一在A1~A8外牆滲水一併處理如第一條：針對A1-A8共7戶背立面及A8左立面外牆滲水改善計畫施工程序如下：1.A1-A8背立面2F-5F搭設鷹架工程，及A8左立面1F-5F搭設鷹架工程。搭設時間108年3月5日~108年3月6日進場備料施做。施工時間約3個工作日。（含鷹架保護措施）。2.A1-A8背立面2F~5F 牆面及屋頂局部地坪，以高壓沖洗機高壓水清洗乾淨牆面及地坪。施工時間108年3月9日進場施做約2個工作日。（鷹架搭設工程須先搭設完成）。3.A8左立面1F~5F及屋頂局部地坪，以高壓沖洗機高壓水清洗乾淨約2個工作日。（鷹架搭設工程須先搭設完成）。4.A1-A8背立面及A8左立面牆面檢查及裂縫修補。約3個工作日（牆面須清洗乾淨）。5.A1-A8背立面及A8左立面及部分地坪施作防水材料施工。約4個工作日。6.A1-A8 3F 地坪積水及防水處理。處理如下：（①地坪積水處打除②泥做重新粉刷③施作防水層④貼設丁掛磚⑤測試防水。7.A1-A8每一戶試水測試，測試方式如下：該戶外牆牆面以水管從5F牆面澆水至1F，上午一次、中午一次、下午一次，每次澆水都必須從5F澆水至1F，連續3天-5天。均由該戶屋主及本公司工程師一同協驗。8.待前項均完成後會由公司派油漆工班進場，做室內滲水牆面修繕。9.以上完成確認後，方可拆除鷹架。第三條：3F、4F地坪滲水問題，處理如下：測試：屋突、5F、4F、3F，雨水排水、生活排水、均放水測試狀況如下：如排水管漏水由水電工班處理測試。給水管、熱水管，試壓狀況如下：如給水管、熱水管，漏水由水電工班處理。第四條：5F神明廳牆面油漆水滴狀不均勻，由油漆工班處理（本公司油漆工班進場施工時，會一併處理因漏水導致油漆問題）（本院卷(一)第37-45頁）。富禾聿建設有限公司109年12月10日：（109）坑子口第0000000000號函記載：有關康禾秀墅A8住戶之防水修繕工程作業：一、針對貴府牆面與二樓廁所滲水問題，本公司已於109年12月4日派人員前往勘查現場狀況，並已擬定後續防水修繕工程作

業。二、牆面與二樓廁所防水修繕工程：預計於109年12月14日至109年12月25日施作，因施作時需考量天氣因素，陰雨天將影響施作之效果，故需要排於好天氣時方可進行，若近期天氣狀況持續不佳，則可能會順延施作，敬請您們諒解。三、針對本次施作之範圍，詳如附件一(修繕工程範圍：二樓、四-五樓牆面、二樓廁所)，完成修繕工程後，本公司將另開立一份延長保固書，依此次施作範圍將原保固日期延長一年。(本院卷(一)第37-45頁)

(三)、次查，兩造106年1月19日簽訂之康禾秀墅房屋預定買賣契約書(本院卷(一)第99頁-203頁)第11條約定：防水工程部分，負責保固六年(本院卷(一)第115頁)，同一日簽訂之康禾秀墅房屋預定買賣特別約定同意書記載為考量本區多數住戶室內空間使用，原建建照、使用執照申請圖上上一樓空間及二、三、四樓陽台空間(如附圖一)甲方同意乙方增設室內空間使用依完成圖施作(如附圖一)合先敘明，為雙方所認知，其增加內使使用空間或建材設備之變更所需費用包含在房地售價中，乙方同意負責施作，甲方不需再支付費用(本院卷(二)第37-45、240頁)

(四)、觀諸富禾聿建設有限公司、(二次施工廠商)達辰工程有限公司、(契約連帶保證人)康禾建設有限公司負責人、董事均為曾宏嘉，且前開三公司均為曾宏嘉一人出資，且同一日簽署康禾秀墅房屋預定買賣契約書、特別約定同意書、連帶保證人契約書。原告所支付之買賣對價亦包含二次施工範圍在內。足認為康禾秀墅房屋預定買賣契約、買賣特別約定同意書均為同一契約具有一定依存關係之結合，即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在；被告富禾聿建設有限公司、達辰工程有限公司、就系爭房屋瑕疵(包含二次施工範圍)共同負責。

(五)、又查，關於系爭房屋是否有上揭原告所主張之瑕疵，又其成為何等節，經本院囑託社團法人臺灣省土木技師公會鑑定結果：

01 鑑定事項1：新竹縣○○鄉○○村○○○ 00000號房屋是否
02 有滲漏水情形？

03 本會鑑定結果：附件3所示為樓層現況平面圖及照片，顯示
04 新竹縣○○鄉○○村○○○00000號房屋柱牆等是有因滲漏
05 水情形而殘留潮濕痕跡、磁磚白華現象及梁柱裂紋現象，另
06 外，由水份計測試顯示滲漏水處均處於微潮濕狀態至含水率
07 極高狀態。

08 鑑定事項2：滲漏水位置及房屋滲漏水原因？

09 本會鑑定結果：滲漏水位置詳附件3（附件均參見鑑定報告
10 內，下同）樓層現況平面圖及照片，滲漏水位置位於房屋右
11 側(鄰稻田)[照片3、5、6、9、11、15、17]及房屋後側(鄰
12 鐵皮倉庫)[照片1、2、4、7、8、10、12、13、14、16]，於
13 民事卷宗-房屋預定買賣契約書附件(六)建材設備明細表(P. 14
14 7)：載明.....外牆亦採雙層鋼筋綁紮，.....可強化防水
15 及隔熱效能，確保客戶身家財產安全[如附件4]。據二次施
16 工廠商陳建宏先生表示系爭房屋外牆係為磚牆，磚牆吸水性
17 高，雖有貼面磚，雨水亦可能由磚縫滲入，故研判房屋右側
18 (鄰稻田)滲漏水原因 應為防水施工不良所致；另房屋後側
19 (鄰鐵皮倉庫)距地面高7.7公尺以下外牆(鐵皮倉庫高度7.7
20 公尺)因鄰鐵皮倉庫僅36公分，無法施工，故未貼面磚，改
21 為抵石，而距地面高7.7公尺以上外牆，雖有貼面磚，雨水
22 亦可能由磚縫滲入，故研判房屋後側(鄰鐵皮倉庫)滲漏水原
23 因除為防水施工不良所致外，因其屬二次施工範圍，亦不排
24 除與二次施工打除後新舊界面處理不佳有關。

25 鑑定事項3：前開房屋之前之滲漏水修繕是否有須達到不再
26 滲漏水？

27 本會鑑定結果：本會民國111年12月5日（111）省土技字第67
28 48號函[附件1(3)]通知被告明確敘明民事答辯(一)狀之鑑定事
29 項及提供如浴室、外牆、門窗施工之防水施作品質規範等資
30 料作為鑑定依據。唯臺灣新竹地方法院民國112年7月20日新
31 院玉民治110消6字第027522號函[如附件1(5)]轉被告民事陳

01 報狀，表示被告並無如前揭函說明二、所謂「浴室、外牆門
02 窗施工之防水施作品質規範」可提供，合先敘明。於民事卷
03 宗-房屋預定買賣契約書附件(六)建材設備明細表P. 153-P. 155
04 【陽台、露台、屋頂、平台】...(三)頂樓屋頂平台：採用防
05 水、防漏責任施工，表層再加強防護鋪設20cmx20cm石英磚
06 地磚。（本工程保固六年）[如附件4]。另於P. 147【結構】
07 …載明外牆亦採雙層鋼筋綁紮，隔戶牆採1B磚牆，...[如附
08 件4]，但前開房屋外牆實際係採1B磚牆，磚牆吸水性較大，
09 防水性較不佳。但因被告表示本件為民間私人工程，並非公
10 共工程，且為小型工程，故未訂有施工規範，亦未納入契
11 約。……故並無「浴室、外牆門窗施工之防水施作品質規
12 範」可提供。據原告表示被告曾數次對屋內滲漏水處作修
13 繕，唯成效不彰，無法達到不再滲漏水效果，因此本鑑定即
14 依民事卷宗-房屋預定買賣契約書附件(六)建材設備明細表P. 1
15 53-P. 155【陽台、露台、屋頂、平台】...(三)頂樓屋頂平
16 台：採用防水、防漏責任施工，表層再加強防護鋪設20cmx2
17 0cm石英磚地磚。（本工程保固六年）[如附件4]之精神作為
18 滲漏水修繕之依據。故前開房屋之前之滲漏水修繕須達到不
19 再滲漏水。

20 鑑定事項4：如何之修繕方法始能達到不再滲漏水？修繕所
21 需費用金額？

22 本會鑑定結果：如鑑定事項2所述系爭房屋之滲漏水位置位
23 於房屋右側(鄰稻田)及房屋後側(鄰鐵皮倉庫)，唯系爭房
24 屋外牆係為磚牆，磚牆吸水性高，雖有貼面磚，雨水亦可能
25 由磚縫滲入，故須對房屋右側及房屋後側外牆作防水處理，
26 使滿足保固六年期間不再滲漏水，據原告表示被告富禾聿建
27 設有限公司曾於室內滲漏水位置以灌注環氧樹脂修護，唯效
28 果不彰，故建議於外牆以防水膠泥等材料作全面性處理，因
29 外牆防水材料得承受風吹日曬雨淋及熱脹冷縮等氣候變化，
30 通常經2-3年多少會出現滲漏瑕疵，因此建議防水膠泥處理
31 以2次計價，使滿足保固六年期間不再滲漏水，茲參考本會

01 鑑定手冊之單價將修繕所需費用金額臚列如表A，計1,375,7
02 31元。表A修繕所需費用中(5)-(7)費用係建立在可搭設施工
03 架條件下所估，由於後側外牆鄰鐵皮倉庫間距僅36公分，目
04 前無法於外牆搭設施工架施作防水處理，故建議應由被告與
05 鐵皮倉庫屋主溝通協調，尋求可施作方式。退一步言，若被
06 告與鐵皮倉庫屋主協調不成，則與鄰鐵皮倉庫距地面高7.7
07 公尺以上外牆之防水處理，建議於原告屋頂以垂降方式施
08 作，另於7.7公尺高度上方處以L鐵件搭接天溝及落水管，將
09 7.7公尺高度上方之雨水藉由天溝及落水管排至1樓戶外，茲
10 將此施作方式之修繕所需費用金額臚列如表B-1，計1,245,0
11 02元。至於距地面高7.7公尺以下外牆未能施作防水處理部
12 份由被告折合價金賠償原告，價金所需費用金額臚列如表B-
13 2，計233,554元。故總費用為1,245,002元+233,554元=1,47
14 8,556元。

15 鑑定事項5：修繕後前開房屋是否仍會有房屋市場價值減
16 損？減損之金額？

17 本會鑑定結果：有關瑕疵房屋市場交易價值減損，另請莊進
18 昌專業不動產估價師[相關證照如附件5]進行房地交易價格
19 評估(本案莊進昌不動產估價師亦具有土木技師資格)，修
20 繕後前開房屋仍會有房屋市場價值減損，減損之金額如附件
21 6所示。依據內政部不動產實價登錄資料，110年至111年新
22 豐鄉坑子口地區不動產交易，查詢該地區當時房屋交易；篩
23 選本地區四、五層樓透天厝買賣110年至111年代表性紀錄3
24 筆(參見附件6)。本案房屋單價： $16.25 \times 35\% + 14.34 \times 25\% + 16.00 \times 40\% = 15.67$ 萬/坪(參見附件6)據此，有關本案房屋(建物
25 權狀173.94平方公尺，52.62坪)市場正常價格計算如下： $52.62 \times 15.67 = 824.56$ 萬。在不動產實務市場，有瑕疵之建築
26 物經修繕補強後，仍會導致系爭房屋價格之減損；依據內政
27 部公布不動產交易應記載事項，非自然死亡(凶宅)、漏水
28 屋、輻射屋、傾斜屋、海砂屋均應揭露；據此，上揭房屋必
29 須另外考慮價值汙名化影響，市場交易價值必然減損；上揭
30
31

01 「瑕疵房屋」即使經修復補強(工程性補償金額)後，由於社
02 會風俗習慣、心理因素及其他工程、非工程不確定因素影
03 響，仍會導致市場交易價格之減損(必須考量不動產所有權
04 人，在房屋標的生命周期中極有可能再買賣易手、交易必須
05 揭露事項；新的買方極可能因上述不確定因素，影響買賣意
06 願及交易價格)；亦即，不動產權利受損必須另外考慮「價
07 格汙名化」之影響(非工程性補償金額)。依據臺灣各級法
08 院有關瑕疵房屋汙名化判決，及中華民國不動產估價師公會
09 各地方公會有關瑕疵房屋鑑定操作實務，瑕疵房屋市場交易
10 價格汙名化減損金額(非工程性補償金額)，針對瑕疵不動
11 產，在該地區缺乏瑕疵房屋不動產市場交易案例作為比較參
12 考時，依瑕疵房屋嚴重性程度，一般採認市場交易正常價格
13 之5%至10%計算。據上，本案除修繕補強經費(工程性補償金
14 額)外，上揭不動產之市場交易價值減損估計金額為NT\$41.2
15 3萬元至NT\$ 82.46萬元(非工程性補償金額)。

16 鑑定事項6：本件原告王玉詩所主張系房屋牆面滲水、裂縫
17 部分，是否全部屬於房屋完工取得使用執照後所施作之二次
18 施工範圍？或其中那一部分屬於房屋完工取得使用執照後所
19 施作之二次施工範圍？其中那一部分非屬於房屋完工取得使
20 用執照後所施作之二次施工範圍？

21 本會鑑定結果：如鑑定事項2所述系爭房屋之滲漏水位置位
22 於房屋右側(鄰稻田)及房屋後側(鄰鐵皮倉庫)，故本件原
23 告王玉詩所主張系爭房屋牆面滲水、裂縫部分，僅房屋後側
24 (鄰鐵皮倉庫)屬於房屋完工取得使用執照後所施作之二次施
25 工範圍；而位於房屋右側(鄰稻田)非屬於房屋完工取得使用
26 執照後所施作之二次施工範圍。

27 鑑定事項7：本件原告王玉詩所主張系爭房屋牆面滲水、裂
28 縫部分，與房屋二次施工是否有關連？

29 本會鑑定結果：如鑑定事項2所述系爭房屋之滲漏水位置位
30 於房屋右(鄰稻田)及房屋後側(鄰鐵皮倉庫)，其中位於房
31 屋後側(鄰鐵皮倉庫)牆面滲水、裂縫部分，因其屬二次施工

01 範圍，據二次施工廠商陳建宏先生表示此處外牆僅為1/2磚
02 牆，且鄰鐵皮倉庫僅36公分，無法施工，且未貼面磚，故防
03 水性不佳，研判與二次施工有關連。

04 (六)、再查，社團法人臺灣省土木技師公會(114)省土技字第1140
05 002890號函：一、有關110年度消字第6號損害賠償事件鑑定
06 一案，係鑑定新竹縣○○鄉○○村○○○00000號房屋滲漏
07 水情形，原告為王玉詩小姐，被告為富禾聿建設有限公司及
08 達辰工程有限公司(二次施工廠商)，原告於民國106年1月
09 19日與二被告分別簽訂房屋預定買賣契約書及房地預定買賣
10 特別約定同意書，系爭房屋於107年4月2日完成結構體，107
11 年6月21日至107年6月20日進行二次施工，107年9月交屋，
12 據原告表示107年10月即發現牆壁有滲水，108年2月起下雨
13 皆有滲漏水狀況，建設公司曾數次作防水修復，唯效果不
14 彰，最後只有訴諸法律途徑，此亦可見房屋滲漏水修復之不
15 容易。二、被告113年12月30日言詞辯論筆錄及聲請書狀所
16 詢回復如下：(1)系爭房屋滲漏水原因並非如被告所言不
17 明確，主因為防水施工不良所致，尤其房屋後側(鄰鐵皮倉
18 庫)距地面高7.7公尺以下外牆(鐵皮倉庫高度7.7公尺)因
19 鄰鐵皮倉庫僅36公分，無法施工，故未貼面磚，改為抵石，
20 防水效果更不佳，因其屬二次施工範圍，當然亦不排除與二
21 次施工打除後新舊界面處理不佳有關。因被告未提供二工施
22 工方法，打除範圍、工具(恐涉及打除造成裂縫延伸至原屋
23)，圖面標示尺寸，二工材料(接縫材料)等資料，故無法
24 明確指出滲漏水原因完全係由二次施工所造成。(2)水份計
25 測量儀係置於磁磚勾縫測試，並非被告指稱之磁磚表面。

26 (3)被告表示能否完全排除下雨時會有滲漏水情形是否為未
27 緊閉窗戶所造成，依常理研判不可能每遇下雨都未緊閉窗
28 戶。(4)如說明一所述建設公司曾數次作防水修復，但無法
29 達到抑制滲漏水效果，可見防水修復之不容易，滲漏水修繕
30 費用係以房屋預定買賣契約書所訂保固六年作為估算基準，
31 且房屋後側(鄰鐵皮倉庫)距地面高7.7公尺以下外牆因鄰

鐵皮倉庫僅36公分，施工具困難度。原告114年4月21日聲請書狀所詢回復如下：（1）系爭房屋在防水工程施作上有滲漏水瑕疵。（2）房屋預定買賣契約書載明「外牆亦採雙層鋼筋綁紮」，而設計圖標示外牆為1B磚牆，若外牆採磚牆建造，顯與房屋預定買賣契約書不符，有造成未依契約書施工之嫌疑。（3）修繕所需費用是當時評估的費用，因通貨膨脹導致人力及物料成本提高，是有可能影響之後修繕費用。（4）減損之金額是依據110年至111年內政部不動產實價登錄資料，若請專業不動產估價師再次依照近2年的實價登入資料重新估價減損金額需另收取服務費用（本院卷(三)第195-197頁）。

(七)、由上以觀，系爭房屋漏水瑕疵之修復費用及市場交易價值減損估計金額為NT\$41.23萬元至NT\$82.46萬元，應由被告富禾聿建設有限公司、達辰工程有限公司、就系爭房屋瑕疵(包含二次施工範圍)共同負責。參酌被告迄今仍未能修復系爭漏水瑕疵，及新竹縣的房價漲幅在全台七大都會區中名列前茅，新竹縣市各行政區成屋的平均房價，以新豐鄉的漲幅最為顯著。是以系爭房屋市場交易價值減損應以82.46萬元為合理。

(八)、又按「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。」「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。」分別為民法第356條、第365條第1項所規定。系爭房屋為預售屋買賣，其漏水瑕疵出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任，按民法第227條不完全給付之規定請求債務人賠償損害，其消滅時效，應

適用民法第125條一般請求權15年時效之規定（最高法院97年度台上字第280號民事判決意旨參照）。原告於107年8月17日交屋後6個月內即已通知被告漏水瑕疵，有對話紀錄及被告富禾聿建設有限公司之函文可佐（本院卷(一)第27-45頁），本件原告對被告之請求權並未罹於時效。

(九)、按民法第195條第1項係規定：「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。」，易言之，受侵害之權益為身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操等人格法益者，始得依民法侵權行為之法律關係請求他方給付精神撫慰金，而查本件原告受損害者乃系爭房屋即財產權，核與法定要件不符，且原告就其人格法益有何實質損害亦未舉證證明，從而，原告依據民法第184、195條第1項前段規定，請求被告給付精神慰撫金云云，並非有據。次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；依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金，消保法第22條第1項、第51條前段分別定有明文。復所謂依本法所提之訴訟，係指消費者保護法所定消費者與企業經營者間就商品或服務所生爭議之法律關係，而向法院提起之訴訟。原告另主張請求達辰工程有限公司懲罰性賠償金84.6萬元云云，按消費者保護法第51條規定：「『依本法所提之訴訟』，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。」，依鑑定報告記載：「系爭房屋漏水瑕疵，另於P.147【結構】…載明外牆亦採雙層鋼筋綁紮，隔戶牆採1B磚牆，…[如附件4]，但前開房屋外牆實際係採1B磚牆，磚牆吸水性較大，防水性較不佳」。被告富禾聿建設有限公司須

01 賠償原告修繕漏水費用及減少價值之損害82.46萬元，已如
02 前述，原告主張消費者保護法第51條規定請求懲罰性賠償，
03 亦可作為精神補償金，然原告就其精神上損害未舉證證明，
04 原告依消費者保護法第51條規定，請求被告達辰工程有限公
05 司懲罰性賠償金82.46萬元，尚無理由，不應准許。

06 (十)、未按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
07 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
08 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
09 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
10 他相類之行為者，與催告有同一之效力」、「遲延之債務，
11 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
12 利息」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
13 據者，週年利率為百分之5」，民法第229條第1項、第2項、
14 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告之
15 請求，以支付金錢為標的，給付無確定期限，未約定利率，
16 原告請求其中100萬元自起訴狀繕本送達被告（110年11月6
17 日送達被告富禾聿建設有限公司）其中；其中1,303,156元自
18 變更聲明狀於113年2月22日送達被告翌日即113年2月23日起
19 至清償日止，均按年息百分之5計算之利息，為有理由，應
20 予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

21 □、綜上所述，原告依房屋預定買賣契約書房屋保固服務書、消
22 費者保護法第51條、民法第227條、第213條第3項、第216條
23 等規定起訴。先位聲明請求富禾聿建設有限公司應給付原告
24 2,303,156元，及其中1,000,000元自110年11月6日起；其中
25 1,303,156元自113年2月23日起，均至清償日止，按年息百
26 分之5計算之利息為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，
27 為無理由，應予駁回。

28 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，核
29 無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許；並依民事訴訟法
30 第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得
31 免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依

01 附，應併予駁回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
03 經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，
04 被告聲請由等證據調查，因本件事證已臻明確而無必要，附
05 此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日
08 民事第一庭法 官 林麗玉

09 以上正本係照原本作成。

10 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，並
11 繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日
13 書記官 高嘉彤

14 附表：

15 原告訴之聲明（本院本院卷(一)第9頁）：

- 一、被告應給付原告新臺幣100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、如獲勝訴判決，原告願供擔保，請准為假執行宣告。

原告112年3月31日變更訴之聲明(本院本院卷(二)第63-65頁)：

房屋二工部分，有施工品質不良造成滲漏水狀況，故追加將達辰工程有限公司列入被告負連帶賠償責任。

- 一、被告富禾聿建設有限公司、達辰工程有限公司應連帶給付原告新臺幣100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、如獲勝訴判決，原告願供擔保，請准為假執行宣告。

原告113年2月15日變更訴之聲明(本院卷(二)第155頁)：

先位聲明：

1 富禾聿建設有限公司應給付原告損害賠償金新台幣二百三十萬三千一百五十六元整，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按法定周年利率百分之五計算之利息。

2 富禾聿建設有限公司與被告達辰工程有限公司應連帶給付原告懲罰性賠償金新台幣八十二萬四千六百元整及自本次補充狀繕本送達之翌日起至清償日止，按法定周年利率百分之五之利息。

訴訟費用由被告負擔。

原告願供擔保，請准予宣告假執行。

備位聲明：

1 富禾聿建設有限公司應給付原告損害賠償金新台幣一百六十二萬五千五百零一元整，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按法定周年利率百分之五計算之利息。

2 告達辰工程有限公司應給付原告新台幣一百五十萬二千二百五十五元整及自追加被告狀繕本送達之翌日起至清償日止，按法定周年利率百分之五之利息。

訴訟費用由被告負擔。

原告願供擔保，請准予宣告假執行。