

臺灣士林地方法院民事判決

111年度建字第55號

原告 蔡銳豪

訴訟代理人 胡毓真律師

複代理人 王昱文律師

被告 天璟室內裝修規劃有限公司

法定代理人 李昀蓁

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾捌萬玖仟壹佰伍拾玖元，及自民國一百一十一年十二月七日起至清償日止，按週年利率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百分之六十二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾玖萬陸仟參佰捌拾陸元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹佰壹拾捌萬玖仟壹佰伍拾玖元為原告供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

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、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款及第3款分別定有明文。查原告起訴時，原聲明第1項請求被告給付原告新臺幣（下同）191萬3,302元及其本息，嗣於審理中減縮聲明為：請求被告給付189萬2,759元，其中141萬6,759元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，其餘之47萬6,000元自民國113年9月3日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（見本院卷一第266頁筆錄）。經核，原告所為係基於同一基礎事實而減縮應受判決事項之聲明，於

01 法並無不合，自應准許。

02 貳、實體事項

03 一、原告主張：

04 (一)伊委由被告設計施工伊所有門牌號碼新北市○○區○○街00
05 巷0弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋）之裝潢工程（下稱系爭
06 工程），兩造於110年7月15日簽立「宜興蔡宅室內設計委託
07 契約書（下稱系爭承攬契約）」，約定工程期間於同年7月2
08 2日至同年10月22日，總工程款未稅為224萬元，上開工程款
09 項伊分別於同年7月21日、9月1日、10月15各匯款56萬元，
10 而於111年1月28日匯款50萬元至被告土地銀行南港分行帳
11 戶。惟被告未依系爭承攬契約所約定之品質設計施工，不僅
12 未依系爭承攬契約工程期間完工，被告之施工亦有多項瑕
13 疵，諸如：所使用之材料與報價單不符、戶外樓梯顏色及配
14 置錯誤導致樓梯側面多處漏水、戶外遮雨棚施作與3D圖面設
15 計不符造成多處漏水、污水槽排水管線設計錯誤導致無法排
16 水、前方停車平台排水管線坡度設計錯誤導致積水並淹入系
17 爭房屋，無法達成系爭承攬契約約定之品質而存在嚴重瑕
18 疵。

19 (二)伊於111年7月21日發函予被告要求修補上開瑕疵，然被告僅
20 派工程人員前往看，迄今亦未修補完成，顯見被告無修補之
21 意思。系爭房屋漏水或積水，肇因被告施作系爭工程產生上
22 開瑕疵，為修復上開瑕疵，必須將雨遮及樓梯側面拆除並設
23 計重建，至於污水槽、前庭土地平台及室內牆面須打除並重
24 新配置新管線，同時配合將室內裝潢如浴室、廚具拆除，並
25 重新施作防水及油漆工程，亦有造成部分家具等損害，需支
26 付修復費用70萬827元、為修復而移除之必要費用8萬元、漏
27 水而致毀損之管線、家具費用40萬8,332元（包含櫥櫃家具
28 差額6萬760元）、更換全新牆面費用22萬7,600元。

29 (三)另因被告遲延完工及瑕疵加害給付，系爭房屋確實存在嚴重
30 漏水或無法排水之情形，目前系爭房屋內仍有積水無法排
31 除，是從系爭承攬契約原定完工日期110年10月22日起算，

01 系爭房屋自110年11月至113年8月，總計34個月無法出租，
02 故以系爭房屋使用上分為兩套房，每間每月至少有7000元行
03 情，而共計最低受有47萬6,000元之租金損失（計算式：700
04 0元×2間×34月=47萬6,000元）。爰依民法第495條第1項、第
05 226條第1項、第227條第1、2項規定提起本件訴訟等語。並
06 聲明：(一)被告應給付原告189萬2,759元，其中141萬6,759元
07 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五
08 計算之利息，其餘之47萬6,000元自113年9月3日起至清償日
09 止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)願供擔保請准宣告
10 假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)伊於111年9月6日給與原告竣工圖及水電單線圖而請求尾款
13 及追加款時，原告未提及系爭工程有何瑕疵，且自系爭工程
14 開工以降，伊均按照工程程序施作，因假日如施工噪音過大
15 則不施工，且汐止多雨加上2次颱風，又有修改施工內容及
16 工程中系爭房屋結構有滲水、積水等狀況，導致工程延後，
17 屬於系爭承攬契約第四條之情形，故依照合約預定日期向後
18 順延，並已有告知原告。

19 (二)又系爭工程施作內容均有告知原告，樓梯配色部分原告本應
20 尊重伊專業配色美學，且樓梯部分原告也無要求加採光罩，
21 伊亦加長三處排水槽長度，已不會有前方停車場地面積水之
22 問題。另外，原告未告知系爭房屋化糞池之具體位置，因而
23 有變更化糞池施工位置，過濾後之清水均是依照水電工法排
24 入前方水溝，且新化糞池位置比前方高，並無排水管線設計
25 及回流問題。而系爭房右方持續有滲水防水問題，是崩壞之
26 老舊水溝，致使屋內之漏水，經嗣後追加之防水工程方解決
27 屋內漏水問題。

28 (三)另原告並無法證明系爭房屋從未有漏水之情事，且伊有告知
29 原告因室內天花板過低所以有下挖30多公分，因打除前之地
30 面是加高層，地下水滲出也不會有感覺；而屋外之停車平台
31 靠近門之處，已無增加地面高度調整洩水角度，後經原告要

01 求於系爭房屋左側施作排水溝槽就不生積水之問題，系爭房
02 屋下雨後滲水係因前後方水溝毀損，伊已告知原告須加長系
03 爭房屋前方排水槽及打深原有水溝方有辦法解決，但原告並
04 不處理。嗣就上述雨後系爭房屋地面滲水之情形，伊有請專
05 業抓漏工程公司評估，均說明是系爭房屋下方地下水、三面
06 舊有水溝破損、深度不足等問題，要重新施作防水層及牆面
07 灌注，與伊所施作之工程並無關聯，且主要是從門下與鞋櫃
08 下方滲水，非由門口流入系爭房屋內，更無從證明原告所稱
09 伊施作前方停車平台坡度設計問題，況且施作排水工程後已
10 無積水問題等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行
11 之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為
12 假執行。

13 三、得心證之理由：

14 (一)原告主張兩造於110年7月15日簽立系爭承攬契約，約定系爭
15 工程期間於同年7月22日至同年10月22日，工程款未稅為224
16 萬元，原告業已給付218萬元工程款予被告，為被告所不爭
17 執，業據原告提出系爭承攬契約書影本、報價單、匯款單影
18 本為證（見本院卷一第26至42頁），原告此部分主張應堪信
19 為真實。惟就原告主張系爭工程存在上開瑕疵而造成損害一
20 節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審酌者厥為
21 被告施作之系爭工程是否存有瑕疵？原告請求前揭損害賠償
22 是否有理由？

23 (二)被告施作之系爭工程存有瑕疵：

24 按承攬人完成工作，應使其具備約定之品質及無減少或減失
25 價值或不適於通常或約定使用之瑕疵，民法第492條定有明
26 文。經查，本院將本件相關卷證送請社團法人新北市土木技
27 師公會鑑定，經該公會先後以112年12月7日新北土技字第11
28 20004563號函、113年5月22日新北土技字第1130002397號函
29 檢送之鑑定報告書、補充鑑定報告書，其鑑定結果略以：

30 1.就爭房屋現有漏水或無法排水之問題，漏水或無法排水之範
31 圍為系爭房屋兩套房之1樓臥室及客（廚房）廳及前方停車

01 平台（見鑑定報告書第5頁）。

02 2.就系爭房屋現有漏水或無法正常排水之情形，是否肇因系爭
03 工程設計或施作之瑕疵：

04 (1)系爭房屋1樓前方停車平台於下雨時，雨水會從樓梯上雨遮
05 未覆蓋之地方，流至前方停車平台。此部分鑑定意見認：
06 「若雨遮之設置需求為將下的雨，擋於屋前停車平台外而不
07 至於漏水當然是工程設計之瑕疵 若為遮陽及部分遮雨則無
08 遮設計上瑕疵問題，但現場施作位置與檢附之室內設計工程
09 合約之設計圖不符，顯然當初設計時未全然通盤考量，致社
10 圖與現場施工有出入之設計疏失」（見鑑定報告書第6
11 頁）。

12 (2)系爭房屋1樓前方停車平台於下雨時，雨水會從路面經前方
13 停車平台水溝未施作處，流進前方停車平台。此部分鑑定意
14 見認：「門面開口位置水溝未全面施作，致無法全部截斷下
15 大雨時，由外面因道路坡度流入前方停車平台位置之雨水
16 此為目前水溝之設計及施工瑕疵」（見鑑定報告書第6
17 頁）。

18 (3)系爭房屋1樓前方停車平台處水溝施作方式寬度22公分上層
19 深15公分下層深7公分，隔層混凝土厚8公分實際排水面積僅
20 22x7公分，而上游舊有排水溝寬度27公分深度45公分，若下
21 大雨時前方停車平台水溝會有排水不及水溢出水溝面而流入
22 停車平台。此部分鑑定意見認：「目前水溝下游排水斷面小
23 於上游排水溝之排水斷面，若下大雨時，前方停車平台水溝
24 會有排水不及水溢出水溝面而流入停車平台位置，此為目前
25 排水溝現場設計及施工之瑕疵」（見鑑定報告書第6頁）。

26 (4)由附件七現況高程水準測量，停車平台內之排水孔設於位置
27 4，其高程為+0公分高於位置3高成為-1.9公分，因此水進
28 到停車平台就無法完全排出去，雨大時就會灌進屋內。此部
29 分鑑定意見認：「此為停車平台內洩水坡度及位置4之排水
30 孔工程設計及施作之瑕疵所致，亦為漏水灌進室內最主要原
31 因」（見鑑定報告書第7頁）。

01 (5)系爭房屋1樓臥室及客(廚房)廳漏水或無法排水之原因，因1
02 樓臥室及客(廚房)廳本身既無排水，因此水進來後只能靠人
03 工抽水清除，系爭房屋之1樓側牆並無排水溝，平常均有由
04 後排水溝之水漫流至側牆，此漫流水之高程又高於系爭房屋
05 之1樓底板，造成土壤含水豐富，而造成系爭房屋1樓底板滲
06 水及牆壁滲水進來而排不出去。此部分鑑定意見認：「此處
07 由附件九兩造合約書第四項室內外防水工程(含1F浴室)表
08 示，當初是有施作防水，只是外牆及1樓底板目前還是滲水
09 進來，表示當初之防水目前看起來是未達效果」、「目前後
10 排水溝流水亂竄，設計上是應設置規劃一側牆排水溝，讓水
11 有正當流向，使A、B戶之1樓底板，土壤含水能降低，以利
12 防水施工之功效能發揮」(見鑑定報告書第7頁)。

13 (6)以上，就系爭房屋漏水及無法排水之原因，依上開鑑定意
14 見，確有設計及施作上瑕疵。

15 3.復就系爭工程關於污水槽排水管是否有設計錯誤或管線破損
16 之情況部分，鑑定意見認：「污水槽排水管以目前施作配置
17 是有設計錯誤」、「水槽排水管以B戶出水口位置18之高程
18 為+11.5公分，中繼點位置17之高程為-28.5公分，入水口
19 位置4之高程為+0公分，中繼點之高程比入水口還低，水跟
20 本排不進入水口，更不用說還要有洩水坡度之規定」(見鑑
21 定報告書第7-8頁)。

22 4.從而，細譯上開鑑定報告書之鑑定意見，就系爭房屋之漏水
23 或無法排水現象，逐一判斷造成之原因，鑑定後認與被告就
24 系爭工程之設計、施作過程所生瑕疵有關聯，是原告主張系
25 爭工程具有瑕疵一節，應可採信。

26 5.被告雖舉承包商謝雪霞、李政儒到庭作證，欲證明其施作系
27 爭工程並無瑕疵。依證人謝雪霞到庭證稱：系爭工程施作
28 時，被告說業主即原告僅願意做簡易防水，而伊只有施作一
29 樓浴室的防水工程，即局部靠山壁及左右兩面的部分，其餘
30 均不是伊施作的，而施作時塗第3層才沒有滲水，後續工程
31 就不是伊施作等語(見本院卷一第129-135頁筆錄)；證人

01 即污水槽接管承包商李政儒證稱：伊主要承包水電工程，當
02 時化糞池接管後，都有灌水進去，確定水都會流到前面的水
03 溝並有水排出才回報沒有問題，才接續泥作工程，後來被告
04 告知有漏水情形，但是從階梯下方地板冒出來，那個水沒有
05 味道，應該不是從化糞池上來的等語（見本院卷一第136-14
06 3頁筆錄）。就上揭2位證人均是被告之承包商，並受被告指
07 示施作，並未參與系爭工程之設計，況且從證人之證述可見
08 渠等僅參與部分工程內容，系爭工程之設計及全體施作過程
09 並未全程見證，是難憑渠等之證詞而為被告有利之認定。

10 (三)原告請求之各項損害賠償有無理由，茲分述如下：

11 1.按因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除
12 依前二條之規定，請求修補或解除契約，或請求減少報酬
13 外，並得請求損害賠償。民法第495條第1項定有明文；次按
14 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
15 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付
16 而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，同法第227
17 條第1、2項亦有明定。又按承攬人所為不完全給付造成之損
18 害可分為瑕疵損害與瑕疵結果損害。前者，係指承攬人完成
19 之工作本身有瑕疵，對工作本身發生之損害，乃定作人履行
20 利益之減損，依民法第227條第1項規定，定作人得依關於給
21 付遲延之規定行使其權利，即可補正者，仍應經催告程序行
22 使權利；後者，則指因承攬人完成之工作瑕疵，對於定作人
23 之人身或該工作以外之其他財產等固有益，所造成之損
24 害。按因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作
25 人得依民法第495條第1項規定，對承攬人同時或獨立行使修
26 補費用償還請求權與損害賠償請求權，該項損害賠償請求權
27 雖屬債務不履行責任（不完全給付）之性質，惟所規定損害
28 賠償不包括瑕疵結果損害在內。故定作人就承攬人所為之瑕
29 疵結果損害，即得依民法第227條第2項規定，逕行請求損害
30 賠償，無須先為定相當期限催告修補瑕疵之必要（最高法院
31 110年度台上字第2525號判決意旨參照）。查原告於111年7

01 月21日要求被告於同年9月1日前完成修補，業據原告提出台
02 北永春郵局存證號碼000401號存證信函可為證（見本院卷一
03 第48-50頁），被告迄今尚未修繕，堪認原告已有定相當期
04 限催告被告修補瑕疵，惟系爭房屋目前仍存於瑕疵之狀態，
05 被告顯無修補意思甚明。

06 **2.原告主張修復費用70萬827元部分：**

07 針對系爭工程上開瑕疵損害之修復工法，鑑定意見認：「停
08 車平台前之排水溝須做一整條攔截道路下大雨之雨水排進溝
09 內」、「加深排水溝之排水斷面，其斷面不得小於上游排水
10 斷面」、「A、B戶（即2套房部分）之1樓側須做一條水溝以
11 導入排放後側排水溝流到側牆之水，而不致水漫流，造成防
12 水施作之困難度」、「停車平台前之洩水坡度不良需改善，
13 應是從門前洩水往排水溝方向，位置4之排水點應是高程最
14 低點」、「污水槽排水管以目前施作配置是有設計錯誤，需
15 改善其污水槽排水管位置，以利污水槽之使用更確保污水槽
16 排水管水不會排在A、B戶1樓地板下」、「外牆防水重新施
17 作」、「1樓底板施作防水及防潮」、「A戶2樓陽台底板漏
18 水須重做防水」等（見鑑定報告書第8-9、89頁），並就上
19 開修繕工法估價費用為70萬827元。原告依民法第495條第1
20 項、第227條第1項規定請求被告給付上開金額，應屬有據。

21 **3.原告主張為修復而移除之必要費用8萬元：**

22 原告主張系爭房屋修復漏水之瑕疵須將屋內裝潢（如冷氣、
23 廚具、淋浴拉門）先行移除，請求修復而移除之必要費用8
24 萬元，鑑定意見認：「是需先移除以利整體工程進行。損壞
25 之部分費用已編列在附件八修繕鑑估費用中，另需移動及恢
26 復部分之費用為80,000元（內含車資來、回20,000元，拆
27 卸、復原40,000元，場地費用20,000元及稅金等）」（見鑑
28 定報告書第9頁）。可認此部分為修復系爭房屋瑕疵之必要
29 費用，原告依民法第495條第1項、第227條第1項規定請求，
30 應屬有據。

31 **4.原告主張因漏水而致毀損之管線、家具櫥櫃部分40萬8,332**

元：

原告主張因系爭工程瑕疵所致漏水導致牆面潮濕滲水、管線受損漏電之情形，就此部分瑕疵結果損害請求重新設置及家具櫥櫃費用合計40萬8,332元，鑑定意見認：「有牆面潮濕滲水、管線受損、漏電之情形，因管內有積水疑慮之部分須全部移除後重新設置，另有受此次浸水而致損壞之傢具亦包含在修繕鑑估費用中」並就上開浸水損壞修繕鑑估費用為34萬7,572元（見鑑定報告書第9、90頁），可認原告請求此部分造成之瑕疵結果損害賠償有理由。惟鑑定報告書中就「浸水矮櫃修復費用為2萬9,000元」、「浸水衣櫃損壞修復費用為4萬3,000元」、「浸水廚台下櫃修復費用為7萬元」，然參酌系爭承攬契約之報價單（本院卷一第32頁）關於廚台設備為11萬5,300元、矮鞋櫃為3萬5,430元、衣櫃系統櫃為5萬2,030元，此部分家具之實際毀損費用較鑑定報告書所載為高，是原告主張以系爭承攬契約所附報價單所列金額為據，請求其中差額6萬760元，為有理由。據此，原告依民法第227條第2項規定請求40萬8,332元（34萬7,572+6萬760）之損害賠償，應屬有據。

5.更換全新牆面費用22萬7,600元：

原告主張因電線及管路均埋於牆面之中，更換管線安裝全新牆面費用22萬7,600元。依鑑定機關之補充鑑定意見認：「依據鑑定報告第133頁第3項砌石膏磚牆（含管道間）共編列227,600元，其水電管路之修補方法詳如附件六砌石膏磚牆管路修補工法，為切管溝、水電管路配置、水泥砂漿回填，不用破壞並重新安裝全新牆面」（見補充鑑定報告書第4頁），堪認修補管線時無須破壞牆面，原告此部分請求並無理由。

6.租金損失47萬6,000元部分：

- (1)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

01 益。民法第216條定有明文。所謂所受損害，即現存財產因
02 損害事實之發生而被減少，屬於積極的損害。所謂所失利
03 益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消
04 極的損害。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟
05 該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已
06 足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情
07 事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判
08 決意旨參照）。另所謂純粹經濟上損失或純粹財產上損害，
09 係指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與其他有體損害如
10 人身損害或財產損害相結合者而言；除係契約責任（包括不
11 完全給付）及民法第184條第1項後段及第2項所保護之客體
12 外，非屬權利受侵害時所得請求之範圍。

13 (2)原告主張系爭房屋於系爭工程裝修後，以每戶租金7,000元
14 為標準，出租他人至少有每月1萬4,000元之租金收入云云，
15 固提出附近租屋行情之591租屋網頁面資料為證（本院卷一
16 第68頁）。但系爭房屋是否業已出租，未據原告提出租賃契
17 約佐證，自無法認定其損失。縱使原告有出租系爭房屋之想
18 法，但房屋得否出租，除牽涉租金多寡外，亦涉及坐落區
19 域、租屋者之需求等市場因素，在此不確定之因素下，原告
20 既不能提出確定之出租計畫與客觀上得依該計畫取得之租金
21 收益，原告主張此部分租金損失自非所失利益，而屬純粹經
22 濟上損失。

23 (3)被告雖自陳於簽訂系爭承攬契約時，原告曾表示要租人等語
24 （見本院卷一第267頁筆錄）。但依系爭承攬契約內容，工
25 程預定完工日期約定為110年10月22日，但就遲延完工所生
26 損害一節，兩造未針對系爭房屋無法招租之所生純粹經濟上
27 損失部分，就賠償責任及範圍於契約中約定，則原告請求此
28 部分之租金損失，即屬無據。

29 7.綜上，原告得請求之金額總計118萬9,159元（70萬827+8萬+
30 40萬8,332）。

31 (四)未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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別有明文規定。本件原告請求被告給付一定之金錢，屬以支付金錢為標的，且其給付無確定期限，原告併請求自民事起訴狀繕本送達即111年12月6日（見本院卷一第76頁送達證書）之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告基於民法第227條第1、2項及第495條第1項規定，請求被告給付118萬9,159元，及自111年12月7日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，為有理由，應予准許。至原告逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，經核於法要無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

民事第四庭

法 官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
02 書記官 潘 盈 筠