

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第167號

原告 許宜華

訴訟代理人 簡偵夷

許立功律師

複代理人 李智維律師

劉慕良

被告 中港皇家建設股份有限公司

法定代理人 王瑞宏

訴訟代理人 吳紹貴律師

黃啟翔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣2,723,864元，及其中新臺幣2,625,616元自民國107年3月28日起、新臺幣98,248元自民國107年8月18日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔88%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣907,955元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,723,864元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。本件原告原主張其向被告買受由被告興建坐落臺中市沙鹿區竹林段梨份小段之「皇家皇品Ⅱ期」建案（下稱系爭建案）編號B8門牌號

01 碼臺中市○○區○○街000000號預售屋（下稱系爭房屋）
02 及其基地（與系爭房屋合稱系爭房地），於入住後發現系爭
03 房屋地下1樓滲漏水，坪數短少，5樓室外陽台管道間檢修口
04 門板瑕疵需重新施作鋁門窗，致生有修繕費、返還代墊款及
05 因瑕疵所致交易性貶損損失，而起訴請求聲明：「被告應至
06 少給付原告新臺幣（下同）6,700,072元，及自起訴狀繕本
07 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（本院
08 卷，下同，卷一第16頁），嗣於民國107年8月16日以民事訴
09 之追加狀將上開金額為8,770,103元（卷一第436頁），又於
10 113年10月21日以民事辯論意旨狀變更聲明為「被告應給付
11 原告3,111,054元（含B1F-3外牆修復工程119,654元、東側
12 及南側外牆結構體防水1,224,259元、5樓南側牆面滲漏水
13 （5F-1）119,276元、水電線管線及雨水系統26,680元、土
14 地坪數短少瑕疵342,460元、天然氣暗管瑕疵47,812元、樓
15 梯間蚊子釘50,436元、交易性貶損1,135,747元、墊付鋁門
16 窗44,730元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
17 息5%計算之利息。」（卷三第253至263頁），經核原告前開
18 所為變更，係基於系爭房地有瑕疵之同一基礎事實而為擴
19 張、減縮應受判決事項之請求，不致妨礙本件被告之防禦及
20 訴訟之終結，既與前開規定相符，應予准許。

21 乙、實體方面：

22 壹、原告起訴主張：

23 一、被告於104年間推出系爭建案，被告實際負責人即訴外人王
24 怡仁於105年間負責系爭建案尚未興建完成時之擬約及銷
25 售，乃邀請原告前往系爭建案銷售接待中心參觀，以「標榜
26 系爭建案品質、設備及造景之規格皆與『皇家皇品I期』一
27 致，僅地點不同」、「系爭建案即為一期同規格之縮小版」
28 方式向原告推銷系爭房地，經原告預付10萬元，兩造並於10
29 5年5月3日簽訂土地及房屋預定買賣合約書（下稱土地合
30 約、房屋合約，合稱系爭買賣合約），由原告以總價2650萬
31 元購買系爭房地，並當場給付500萬元訂金。嗣原告於106年

01 1月間裝潢驗收入住系爭房屋後，發現系爭房地：

02 (一)於106年5月14日地下1樓似有滲漏水，被告僅派工地主任以
03 猜測方式，以高壓灌注等俗稱「打針」工法修繕，遲未查明
04 系爭房屋滲漏水成因及方位。待系爭建案同街489-3號房屋
05 亦有漏水，經被告工地主任處理發現房屋外牆明顯蜂窩狀孔
06 洞、裂縫，原告遂併同委請訴外人入進營造股份有限公司進
07 行漏水鑑定，結果顯示系爭房屋地外牆明顯裂縫、孔隙、蜂
08 窩、冷縫等混凝土澆置之瑕疵，致內牆滲漏水瑕疵，此後更
09 陸續發生滲漏水情形，即可歸責於被告施工不良之不完全給
10 付之債務不履行。

11 (二)系爭房地處邊間，王怡仁銷售時持系爭建案建築平面圖稱
12 買受標的包括附圍於系爭房屋南側之部分空間土地，實際交
13 屋後，並無建築平面圖所示附圖空地，系爭基地確實存有坪
14 數短少4.2平方公尺之瑕疵。

15 (三)原告實際入住系爭房屋後，裝設之瓦斯偵測器不時發出警報
16 聲響，經訴外人欣彰天然氣股份有限公司（下稱欣彰公司）
17 人員表示系爭房屋所設瓦斯管路有洩漏，經修補無效，建議
18 重新配管修繕。

19 (四)系爭房屋木質樓梯踏板未經整平，經踩踏使用後陸續發生釘
20 子自木質樓梯踏板突出之瑕疵，經通知被告處理後仍不斷發
21 生。原告為妥適解決木質樓梯踏板蚊子釘及瓦斯分接管係埋
22 至系爭房屋樓板內（即所謂「暗管」）影響原有裝潢之瑕
23 疵，乃委由訴外人宏郁室內設計工程有限公司評估修繕費
24 用。

25 (五)被告為處理系爭房地5樓室外陽台管道間檢修口矽酸鈣板，
26 委由原告自行重新施作鋁門窗支出44,730元必要費用，被告
27 亦應償還。

28 二、系爭房屋因上開滲漏水、土地坪數不足、天然氣暗管破裂及
29 樓梯蚊釘突出之瑕疵（合稱系爭瑕疵）修復費用及瑕疵修繕
30 後所生交易性貶值損害，爰引用社團法人臺中市土木技師公
31 會（下稱土木技師公會）112年4月27日（112）中土鑑發字

01 第163-15號鑑定報告（下稱112年4月27日鑑定報告）及社團
02 法人台中市不動產估價師公會（下稱不動產估價公會）中估
03 字第113006號不動產估價報告書原始鑑定（下稱估價報
04 告），請求下列費用：

05 (一)擇一依民法第227條第1項、第359條、第360條規定請求被告
06 給付1.漏水處B1F-3外牆修復工程119,654元（詳112年4月27
07 日鑑定報告第20頁7.3項及附件6-3總計項複價欄）、2.漏水
08 處東側及南側外牆結構體防水1,224,259元（詳112年4月27
09 日鑑定報告第21至23頁7.4項及附件6-4總計項複價欄）、3.
10 漏水處5樓南側牆面滲漏水（5F-1）119,276元（詳112年4月
11 27日鑑定報告第24至25頁7.5項及附件6-5總計項複價欄）、
12 4.水電線管線及雨水系統26,680元（詳112年4月27日鑑定報
13 告第26至34頁7.6項及附件6-6總計項複價欄）。

14 (二)擇一依民法第227條第1項、第359條、第360條、第179條規
15 定，請求被告給付系爭基地坪數短少4.2平方公尺瑕疵賠償3
16 42,460元（詳現況測量作業成果報告書，卷一第35至43頁，
17 106年9月20日土地複丈成果圖，卷二第47頁）。

18 (三)依民法第227條第1項、第359條、第360條規定，請求被告給
19 付1.天然氣暗管瑕疵修復費用47,812元（詳112年4月27日鑑
20 定報告第9至14頁7.1項及附件6-1總計項複價欄）、2.樓梯
21 蚊釘突出修復費用50,436元（詳112年4月27日鑑定報告第15
22 至19頁7.2項及附件6-2總計項複價欄）、3.交易性貶損1,13
23 5,747元（詳估價報告，卷三第195至200、211至212頁）。

24 (四)依民法第546條第1項規定，請求被告給付墊付鋁門窗44,730
25 元（詳全富建材有限公司估價單、切結書與零用金支付憑
26 單，卷一第49、347至349頁），及均自起訴狀繕本送達翌日
27 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

28 三、聲明：

29 (一)被告應給付原告3,111,054元，及自起訴狀繕本送達翌日起
30 至清償日止，按年息5%計算之利息。

31 (二)願供擔保請准宣告假執行。

01 貳、被告抗辯：

02 一、被告於103年間興建系爭建案，未印製正式DM、接待處前已
03 大致銷售完畢，於105年6月興建完成後，於105年7月12日辦
04 理交屋予原告，原告乃委請他人進行室內裝潢，於106年1月
05 入住。而原告曾於105年5月15日反應滴水，被告即派工地主
06 任查看，以管路灌補抓漏處理，告以持續觀察修繕狀態，後
07 原告於106年12月初反應同一位置有滲滴現象，被告於同月1
08 3日再次進行管路檢測，以加壓方式增加漏水量，並以高精
09 度辨儀器測定漏水點位置後，打鑿地面找出滲漏管路點加以
10 修補，並回復完畢，無交易價格貶損。且原告未舉證被告交
11 付系爭房地時已有漏水瑕疵之權利發生要件事實，並自承於
12 106年5月14日已發現漏水瑕疵（卷一第17頁），卻遲至107
13 年1月31日（應為117年2月2日，卷一第15頁）始起訴請求，
14 應已罹於除斥期間，並說明如下：

15 (一)漏水處B1F-3外牆修復工程：土木技師公會109年2月12日（1
16 09）中土鑑發字第362-10號鑑定報告（下稱109年2月12日鑑
17 定報告）及112年4月27日鑑定報告，修繕費用差距甚多，共
18 通處均係以EPOXY環氧樹脂填補，惟鑑定技師於110年4月12
19 日結證EPOXY僅能讓原滲水處不再滲水，無法保證牆面回復
20 至不漏水（卷二第378頁），估價報告亦稱採灌環氧樹脂工
21 法雖修繕後短期內止住滲漏情形，但長時間下來其滲漏水情
22 形將重覆發生，衡以經濟效益，無必要以增加施工難度之11
23 2年4月27日鑑定報告方式修繕，應以109年2月12日鑑定報告
24 方式修繕及修繕費用較為適當。

25 (二)漏水處東側及南側外牆結構體防水及漏水處5樓南側牆面滲
26 漏水（5F-1）：112年4月27日鑑定報告誤將被證2-2外牆石
27 材面防水施工方式說明（卷一第325頁）當作系爭買賣合約
28 一部分，實則被證2-2外牆石材面防水施工方式說明及被證2
29 -3中庭及陽、露台防水施工施工方式說明（卷一第325、327
30 頁）僅係說明外牆防水施工方法及順序，上開施工圖非為系
31 爭買賣合約之附件，亦未於締約時承諾將以「全棟外牆」貼

01 玻璃纖維網方式施作。且109年2月12日鑑定報告僅有2F-1、
02 2F-2、3F-1、5F-1之4個漏水點發生水實害，卻估算東側及
03 南側外牆全棟予以剷除、重作費用，鑑定人於113年3月18日
04 亦結稱不只是針對漏水的地方所為估算，認為容易漏水區域
05 一定要做，其他部分不一定（卷三第116至117頁），足見非
06 整面牆都要塗佈彈性水泥及施作玻璃網，依109年2月12日鑑
07 定報告僅有2F-1、2F-2、3F-1、5F-1之4個漏水點發生滲漏
08 水實害，計修復費用234,366元（見109年2月12日鑑定報告
09 入6-1至6-3）。況系爭房地東側與南側全棟外牆減價權自交
10 屋日起亦已罹於除斥期間。

11 (三)交易性貶損：依估價報告記載系爭房地正常價格35,593,719
12 元已高於被告當時出售原告之2650萬元買賣價金，原告既以
13 較估價報告正常價格更為低廉之價格購得，獲有9,093,719
14 元利得，亦高於交易價值減損1,135,747元，自無何瑕疵污
15 名之交易性貶損損害。

16 (四)原告主張系爭房地「外牆明顯裂縫、孔隙、蜂窩、冷縫等混
17 凝土澆置施工品質不良之瑕疵」、「外牆與地磚介面未施作
18 為水及洩水系統」等，於土木技師公會二次鑑定報告亦分別
19 載有「浴缸底部管線未安裝妥當」、「南側天溝施工品質有
20 關」等語，則縱系爭房地存有漏水瑕疵，應係於原告買受前
21 即已存在，出賣人之被告尚不負不完全給付之債務不履行責
22 任。

23 二、原告購買系爭房地依系爭買賣合約第3條記載包含201-21、2
24 01-25地號土地計162.5平方公尺，被告點交之系爭房地土地
25 所有權狀所列面積162.58平方公尺予原告，即已依約於105
26 年7月12日交付足額面積予原告，並否認原告另委任非專業
27 測量機關訴外人祐成測量工程行之現況測量作業成果報告
28 書，且臺中市政府於106、107年間就沙鹿區辦理全區界址重
29 測，據悉重測結果減少1.59平方公尺，惟非屬交付予原告時
30 已存在，係嗣後發生國家機關實施「地籍重測」，為被告所
31 不可預料，亦不可歸責被告，不符物之瑕疵成立要件，亦不

01 構成不完全給付。另原告逕以土地總價除以201-21地號土地
02 109平方公尺計算，應有錯誤。

03 三、原告主張天然氣暗管破裂而外洩，已於106年8月22日經欣彰
04 公司修繕完成，且經欣彰公司表示無異常狀況及檢查合格，
05 土木技師公會鑑定技師到場偵測，112年4月27日鑑定報告亦
06 認自107年欣彰公司修繕完成後無異常現象，況自欣彰公司1
07 06年8月22日修繕，迄原告追加請求修繕天然氣暗管亦已逾
08 民法第365條第2項規定之6個月除斥期間，自不得請求減少
09 價金。

10 四、樓梯蚊釘突出係原告於交屋後，將原1樓挑高部分以鋼筋、
11 水泥填作成隔樓地板，因施工搬運鋼筋、建材等重物不當負
12 重使用樓梯，致樓梯地板損壞，系爭建案其他住戶樓梯並無
13 此問題，況被告未將原告樓梯蚊釘突出瑕疵通知，依民法第
14 356條規定已視為承認受領。

15 五、訴外人即原告配偶簡金樹曾向被告反應欲於露台處追加安裝
16 鋁門窗，希望被告負擔，王怡仁要求原告簽署切結書，保證
17 不將贈送更換鋁門窗透露他人後，始同意由被告負擔更換鋁
18 門窗費用。惟原告安裝鋁門窗後，被告副總王森永、業務陳
19 佩怡於106年10月30日攜切結書及款項至原告工作地，遭原
20 告拒絕簽立，既原告不願簽署切結書，被告自無義務為原告
21 負擔其更換鋁門窗之費用。

22 六、聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
23 告免為假執行。

24 參、本院之判斷：

25 一、原告主張其以買賣總價2650萬元向被告購買被告尚未興建並
26 先行銷售之預售屋即系爭房地，兩造於105年5月3日簽訂系
27 爭買賣合約，原告於105年7月12日簽收交屋簽辦單，於106
28 年1月入住，於107年2月2日起訴請求等情，有土地及房屋預
29 定買賣合約書、財物結算驗收證明書、起訴狀收件章在卷可
30 稽（卷一第15、51至110、423頁），並為兩造所不爭執，堪
31 以認定。

01 二、系爭瑕疵中關於建物瑕疵部分，兩造合意送請社團法人臺中
02 市土木技師公會（下稱土木技師公會）為鑑定，先後於109
03 年2月12日及112年4月27日提出二次鑑定報告（以下逕以日
04 期稱之）並就此為攻擊防禦，經本院審認後，堪以為本件判
05 斷基礎，分別說明如下：

06 (一)滲漏水部分：

07 1.109年2月12日鑑定報告認系爭房屋有附表一所示滲漏水現
08 象，均與施工品質有關（109年2月12日鑑定報告第12至28、
09 32至33頁）。並認定（因原告最後請求係以112年4月27日第
10 二次鑑定報告為基礎，以下僅記載相關部分）：

11 (1)滲漏水處B1F-3地下室西側牆面：

12 經調查確認地下室西側牆面裂縫及滲漏水位置較室外水溝
13 高，故該處滲漏水與室外水溝無關。研判應與外牆無法達到
14 應有之防水功效而滲漏雨水有關。滲漏水處1F-1一樓西側露
15 台牆面一樓西側露台牆面滲漏水位置為上方採光罩與牆面交
16 界處5但該滲漏水位置位於採光罩較高處，在一般雨天狀況
17 下該處應無積水而造成滲漏水之可能。研判因西南側屋頂排
18 水管故障，雨天時屋頂雨水由2樓冷氣排水管溢流出，並漫
19 流至一樓西側露台採光罩。因水量過大，積水於採光罩與牆
20 面交界處，致使採光罩與混凝土交界面處滲漏水。

21 (2)滲漏水處2F-1二樓東側露台：

22 本省外牆石材採用吊掛工法（乾式工法），石材與外牆結構
23 體間空縫應保持通風狀態及兩屏等壓之效果，而入侵雨水將
24 自然排出，入侵雨水向下至底層集水排出壁外。鑑定技師會
25 勘時發現石材及外牆結構體間空縫無法順利排水，且石材牆
26 角滋生青苔，研判空縫內應有積水問題。本省外牆石材內之
27 外牆結構體防水採用彈性水泥及鋪貼纖維網，依據本案同社
28 區其他住戶所提供外牆結構體防水施作照片，顯示纖維網多
29 處空鼓、氣泡且纖維網外露，不符合生產防水材料專業廠商所
30 提注意事項：「貼合玻纖網不允許有皺紋、氣泡、空鼓或張
31 口現象」，恐無法確實達到防水效果。且露台地面洩水坡度

01 不良造成積水不退，二樓東側露台之牆面及地坪確實存在施
02 工品質不良問題。

03 (3)滲漏水處5F-1五樓南側牆面：

04 屋頂南側天溝進行測試後與滲漏水處5F-1有因果關係，研判
05 滲漏水處5F-1五樓南側牆面滲漏水與屋頂南側天溝施工品質
06 有關。

07 2.112年4月27日鑑定報告亦認（112年4月27日鑑定報告第20至
08 34頁）：

09 (1)東側及南側各樓層外牆石材內防水層現況，各抽查點皆顯示
10 各處纖維網存在空鼓及未貼合之瑕疵，不符合防水工程防水
11 材塗佈玻璃纖維網之規範，顯示東側及南側外牆石材內防水
12 層施工品質不佳。

13 (2)鑑定技師針對系爭房屋5樓南側牆面（即外牆）進行GPR Liv
14 e 混凝土探測雷達，確認滲漏水處5F-1牆面附近無排水管給
15 水管相關管線，但掃描結果之混凝土呈像顯示牆面孔隙偏
16 多，研判該處外牆混凝土有品質不佳問題。再以混凝土水分
17 儀及熱影像儀觀測滲漏水處5F-1牆面變化，結果依然顯示滲
18 漏水處5F-1之5樓南側牆面漏水與屋頂南側天溝施工品質有
19 關。5F-1滲漏水處之滲漏水原因為南側天溝施工品質不良及
20 該處外牆混凝土品質不佳，導致南側天溝滲漏水向下流至滲
21 漏水處5F-1牆面。

22 (3)前屋頂因貫通屋頂之電線管路未做彎頭處理，且其中一處貫
23 通屋頂之電線管路（下稱A電管，A電管連通至5樓電梯旁管
24 道間之配電箱內，該管道間貫穿各樓層直通地下室，並配置
25 有各樓層配電箱），其接頭僅突出地板約2公分，且接合處
26 亦破損及鬆脫。當前屋頂積水達2公分時，前屋頂積水將沿
27 貫通屋頂之電線管路溢流至5樓電梯旁管道間之配電箱內，
28 因電梯旁管道間內安裝有各樓層配電箱，滲漏水將可沿各樓
29 層配電箱流至連通之各電線管路內。

30 (4)後屋頂西南側屋頂排水孔所銜接之排水管嚴重阻塞，該水管
31 配置於柱體內，且無其他排水系統配入該排水管中，阻塞原

01 因應與施工品質有關。

02 (5)4樓電梯出口燈具內部有水漬且金屬構件生鏽，顯示燈具平
03 頂曾發生滲漏水現象，惟4樓電梯出口燈具電路系統未銜接
04 至電梯旁管道間，位置位於滲漏水處5F-1範圍下方，研判4
05 樓電梯出口燈具滲漏水問題應與滲漏水處5F-1滲漏積水有
06 關。

07 3.參與鑑定人朱弘家技師在本院亦就上開鑑定報告所為施工瑕
08 疵之認定及改善施工瑕疵費用證述略以：

09 (1)系爭房屋東側及南側外牆結構體依照設計圖說外牆石材是屬
10 於乾掛施工法，以工程實務來說，石材採用乾掛施工法，戶
11 外的雨水雖然因為石材阻隔會直接潑在建築物外側牆面的水
12 量會變少，但工程實務上還是會在容易滲漏水的區域即樓層
13 接縫、窗戶、門框還有一些開孔部位，以彈性水泥塗佈，再
14 輔以玻璃纖維網來防止彈性水泥日久破裂。但有一些建案建商
15 考量要徹底防水，所以也有部分建案採用全部外牆塗佈防水
16 材料，其看法是認為上開容易滲水的區域一定要做，其他的
17 部分不一定。而玻璃纖維網在防水工法裡主要是減少防水膜
18 的開裂，因為一般防水膜例如彈性水泥比較沒有辦法抵抗像
19 混凝土熱漲冷縮或地震來時造成的混凝土破裂，進而拉開防
20 水膜，而玻璃纖維網可以強化防水膜的抗裂功能，所以一般
21 防水工程在構造物的轉角、開口部位都會要求加鋪玻璃纖維
22 網，所以這些部位未施作玻璃纖維網，或是施作不良，應該
23 要認為有瑕疵。109年2月12日鑑定報告第12頁，系爭房屋滲
24 漏水處列表說明，2F-1、2F-2、3F-1與玻璃纖維網施工瑕疵
25 比較有關，另5F-1除了與玻璃纖維網有關外尚與屋頂天溝有
26 關等語（卷三第115至117頁）。

27 (2)漏水區域有1個是2樓之1東側露台裡面的缺陷，造成漏水原
28 因包含地磚洩水不良造成積水，及外牆石材內部施作錯誤，
29 與石材牆面彈性水泥施工方法錯誤，缺失照片如109年2月12
30 日鑑定報告附件4-13照片編號18~23，修復方式係拆除外牆
31 最下層石材及拆除地坪磁磚粉刷層後，再依正確工法予以重

01 製，且磁磚是整個地磚打掉重做，調整洩水坡度，面積確實
02 如估算所示，附件6相關數量含附件6-1(5)3.6、(7)3.6係依
03 拆除面積及重建面積予以計算，3樓之1漏水處南側露台亦是
04 如此，且該2處經以如上修繕後就不會漏水。漏水處3樓之2
05 浴室淋浴間照片如附件4-2編號31、32、34、35，現場位置
06 如編號31，編號33是加壓測試，之後出現編號34、35，漏水
07 原因與熱水管線滲漏有關，故建議更換熱水管線，熱水管線
08 位在結構體內，經打除混凝土後，更換管線將破壞整體防水
09 塗料，為確實修繕至不漏水，防水層應重製，如僅打除一小
10 部分，很難確保新防水層與原防水層可以密接，新修地方固
11 不會漏水，但新舊交接處仍容易漏水，為確實修繕，建議附
12 近全部打除。

13 (3)109年2月12日鑑定報告附件4-9照片10為鑑定技師至現場勘
14 查發現B1F-3漏水處較屋外排水溝高，即B1F牆面原應達到防
15 水功效與外牆相同，但現況該處若從外部進行防水工程，因
16 空間過狹小無法施作，修復費用採從內部以裂縫環氧樹脂予
17 以填補，以防止雨水滲入，係依現場狀況權宜之工法，如不
18 考慮現場狹小因素，應該要從外側打除重做防水。109年2月
19 12日鑑定報告第29頁之修復方式針對漏水處在內牆顯在裂縫
20 進行EPOXY填補，僅能讓原來滲水裂縫不再滲水，無法保證
21 該處牆面回復至不再滲漏水，日後牆面可能會發生雨水或其
22 他外來水另循混凝土牆其他縫隙滲出而再次滲漏水。B1F-3
23 地四西側牆面裂縫方式為斜向裂縫，是很標準的因地震力產
24 生的裂縫，雖不至於影響房屋結構，但該裂縫若遇到外側防
25 水施作不良時，很容易就會變成雨水或外水入侵的管道，若
26 要做到未來不至於再滲水，根本之道，還是要外牆那邊將防
27 水措施完善，109年2月12日鑑定報告建議的環氧樹脂填補是
28 在於施作空間狹小人力無法到達的權宜之計等語（卷二第37
29 6至382頁）。

30 (4)112年4月27日鑑定報告附件6-4是包含東側及南側石材範圍
31 的全部外牆，其餘貼磁磚的部分抵石子的部分都不包含在

01 內，確實不僅針對109年2月12日鑑定報告第12頁漏水處，尚
02 及於南側及東側牆面有石材的地方都估算，係因補充鑑定報
03 告目的事項詢問無法確實達到防水效果的瑕疵，鑑定結果認
04 為玻璃纖維網部分未貼覆（附）好，補充鑑定係針對東側及
05 南側牆面全部加以鑑定，不是要估算修復至不漏水的費用，
06 而係改善施工瑕疵的費用，112年4月27日鑑定報告所選擇的
07 抽驗點以遍佈東側及南側各樓層為原則，但針對2F-1、2F-
08 2、3F-1所在露台皆有加測，是有發現已經滲漏的位置以
09 外，其他的觀測點也都有玻璃纖維網未貼覆（附）的瑕疵。
10 本件外牆防水工程主要依靠彈性水泥的塗佈來防止水份進入
11 室內，玻璃纖維網功能主要是防止彈性水泥裂開失去他的防
12 水能力，所以看到玻璃纖維網未貼覆（附），並沒有辦法直
13 接判斷該處是否真的會漏水，只能判斷說後續如果有發生結
14 構體熱漲冷縮，或是地震來臨時，彈性水泥比較容易開裂等
15 語詳實（卷三第117至118頁）。

- 16 4. 查上開滲漏水情形，業經土木技師公會派遣技師至現場勘
17 查，輔以內視鏡、探測雷達等儀器觀測，綜合判斷得出結
18 果，鑑定技師亦2度到庭陳述其判斷之依據，並無不合理之
19 處，故土木技師公會鑑定報告應可採信，上開滲漏水情形確
20 實存在，且係因被告施工所致，應可認定。
- 21 5. 被告雖抗辯：112年4月27日鑑定報告誤將被證2-2外牆石材
22 面防水施工方式說明（卷一第325頁）當作系爭買賣合約一
23 部分，實則被證2-2外牆石材面防水施工方式說明及被證2-3
24 中庭及陽、露台防水施工方式說明（卷一第325、327
25 頁）僅係說明外牆防水施工方法及順序，上開施工圖非為系
26 爭買賣合約之附件，亦未於締約時承諾將以「全棟外牆」貼
27 玻璃纖維網方式施作，鑑定報告就此認為有瑕疵，應屬誤會
28 云云。然遮風避雨乃房屋最主要之功能，建商無論採用何種
29 手段，均應使房屋具備足夠之防水性能，否則即應認為具有
30 瑕疵。而朱弘家技師證稱：以工程實務來說，石材採用乾掛
31 施工法，戶外的雨水雖然因為石材阻隔會直接潑在建築物外

01 側牆面的水量會變少，但工程實務上還是會在容易滲漏水的
02 區域即樓層接縫、窗戶、門框還有一些開孔部位，以彈性水
03 泥塗佈，再輔以玻璃纖維網來防止彈性水泥日久破裂。但有一
04 些建案建商考量要徹底防水，所以也有部分建案採用全部外
05 牆塗佈防水材料，其看法是認為上開容易滲水的區域一定要
06 做，其他的部分不一定。本件外牆防水工程主要依靠彈性水
07 泥的塗佈來防止水份進入室內，玻璃纖維網功能主要是防止
08 彈性水泥裂開失去他的防水能力，所以看到玻璃纖維網未貼
09 覆（附），並沒有辦法直接判斷該處是否真的會漏水，只能
10 判斷說後續如果有發生結構體熱漲冷縮，或是地震來臨時，
11 彈性水泥比較容易開裂等語，可知具有防水功能之材料為彈
12 性水泥，但玻璃纖維網可以避免彈性水泥裂開，具有玻璃纖
13 維網者應能維持較久之防水效果。系爭建物有全棟彈性水泥
14 及玻璃纖維網，仍於交屋後不到半年就發生漏水問題，如果
15 沒有施作情況顯然只會更糟，可見以系爭建物之狀況是必須
16 有彈性水泥及玻璃纖維網。再查系爭契約中雖未記載必須以
17 「全棟外牆」貼玻璃纖維網方式施作，但實際上被告是有施
18 作並以此狀況交付原告，商人將本求利，必然會將之計入成
19 本以決定售價，故原告支付之價金應包含被告施作全棟外牆
20 彈性水泥及玻璃纖維網之費用，則全棟外牆施作彈性水泥及
21 玻璃纖維網為系爭建物應有之狀態，而屬契約預定之效用，
22 而今施工不良以致漏水，當不符合債之本旨而有瑕疵，被告
23 抗辯非屬瑕疵或無庸將鑑定範圍之部分全部修復云云，均不
24 足採。

25 (二)天然氣暗管部分：

- 26 1.系爭房屋經土木技師公會鑑定技師現場以可燃氣體檢測器偵
27 測後，未偵測出可燃氣異常現象（112年4月27日鑑定報告第
28 9頁），固足認系爭房屋現無原告主張瓦斯外洩之情。
- 29 2.然鑑定技師又進行天然氣暗管位置調查，經現場測量建築平
30 面尺寸及配合GPR Live混凝土探測雷達掃描樓板中配管狀
31 況，確認系爭房屋1樓天然氣暗管位置及配管方式符合欣彰

01 公司用戶管竣工圖，係由大門口進入，沿北側牆面經管道
02 間、廚房到後院瓦斯熱水器，1樓天然氣暗管配有電焊彎頭6
03 處、電銲三通2處、PC彎頭5處、PC接頭4處。經比對原告主
04 張系爭房屋施作德國內漏修補工法所灌注之修補料，由系爭
05 房屋北側489-11號鄰房1樓梯間附近牆面滲出位置，位於系
06 爭房屋1樓之廚房流理台附近，可知1樓廚房流理台下方配置
07 天然氣暗管，且有三通、彎頭等天然氣管接合處。系爭房屋
08 天然氣管為鋼管材質外被覆PE（簡稱PCP管），金屬材質天
09 然氣管管壁不易發生裂縫，且於102年完工後至106年始發生
10 瓦斯外洩，研判發生滲漏問題原因應將管線接合處瑕疵有
11 關。綜合比對後，研判系爭房屋1樓所發生瓦斯外洩原因，
12 應與廚房流理台下方配置天然氣暗管之三通、彎頭等天然氣
13 管接合處瑕疵有關。而天然氣管線施工相關規定如中華民國
14 公用瓦斯事業協會「公用天然氣事業輸配氣設備施工規範」
15 中說明：天然氣管線施工之接合作業，需依最高使用壓力及
16 管線材料種類，選擇適當之接合方法。各項管線之接合方法
17 則有螺紋接合、銲接接合、機械接合、凸緣接合及PE管之接
18 合等方法，其中規定螺紋接合時螺紋須緊密接合，而鋼管銲
19 接採用電弧銲接。至被證11所稱「德國內漏修補工法」，在
20 國內相關施工規範及學術論文未登載有關灌注修補料進入天
21 然氣管內可進行完善修復之資料，無證據顯示「內漏修補工
22 法」可以完善修復系爭房屋天然氣暗管接合處瑕疵，故「內
23 漏修補工法」非系爭房屋1樓瓦斯外洩之完整修復方法，系
24 爭房屋天然氣暗管接合處瑕疵之完整修復方法應依規範重置
25 1樓廚房流理台下方天然氣暗管之三通及彎頭等接合處（112
26 年4月27日鑑定報告第9至14頁）。

- 27 3.是系爭房屋現雖無瓦斯外洩，但依土木技師公會鑑定結果，
28 先前瓦斯漏氣時所使用之「德國內漏修補工法」，在國內相
29 關施工規範及學術論文未登載有關灌注修補料進入天然氣管
30 內可進行完善修復之資料，無證據顯示「內漏修補工法」可
31 以完善修復系爭房屋天然氣暗管接合處瑕疵，故「內漏修補

01 工法」非系爭房屋1樓瓦斯外洩之完整修復方法，系爭房屋
02 天然氣暗管接合處瑕疵之完整修復方法應依規範重置1樓廚
03 房流理台下方天然氣暗管之三通及彎頭等接合處，已如前
04 述。是系爭房屋現在雖暫時沒有漏氣，但仍存有天然氣暗管
05 接合處瑕疵，應可認定。

06 (三)樓梯蚊釘部分：

07 1.此部分經土木技師公會鑑定結果，認為：原告主張「樓梯踏
08 板釘子」位在樓梯木地板側邊之「收邊條」的釘子，該收邊
09 條使用木製一字形線板，固定收邊條的釘子為身較細、長度
10 較短的「無頭蚊釘」。現場調查系爭房屋之樓梯木地板收邊
11 條「蚊釘」狀況，發現各樓層樓梯收邊條皆有「蚊釘」突出
12 的瑕疵（詳細調查結果詳112年4月27日鑑定報告附件五），
13 「蚊釘」固著力較弱，一般用來當木作膠合的假固定或不受
14 力的線板固定。因「蚊釘」未能有效固定收邊條，鑑定技師
15 僅以鐵尺就可將收邊條自樓梯木地板拔出移除收邊條後顯示
16 樓梯木地板下方鋪設有夾板，而線板收邊條是以「蚊釘」固
17 定於樓梯木地板及夾板上，當收邊條與木地板連動時，將造
18 成「蚊釘」逐漸鬆脫而突出。系爭房屋樓梯木地板鋪設方式
19 採用下方有夾板之平鋪法，木地板表面順平，實際量測樓梯
20 地面水泥層與夾板間之空隙大約為0.0~1.5mm，鋪設施工品
21 質尚屬合理。經現場調查結果，有關樓梯踏板釘子突出之瑕
22 疵原因應將樓梯木地板側面收邊條僅以蚊釘之錯誤固定方式
23 有關。完整之修復方法應拆除重置樓梯木地板側面收邊條，
24 重置收邊條時之固定方式應先將收邊條與木地板及夾板進行
25 膠合後，再用釘槍以較大之雙針或單釘之釘針進行固定，最
26 後美化線板上釘孔（112年4月27日鑑定報告第15至19頁）。

27 2.由上所述，可知此部分被告施工時即已使用不正確方式固
28 定，自屬瑕疵，被告辯稱因被告不當負重使用樓梯所致云
29 云，即非可採。

30 三、按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
31 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出

01 賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
02 見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至
03 日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其
04 所受領之物；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少
05 價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通
06 知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。民法
07 第356條、第365條第1項分別定有明文。次按因可歸責於債
08 務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延
09 或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外
10 之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。
11 而所謂不完全給付係指債務人向債權人或其他有受領權人提
12 出之給付，不符合債務本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害
13 給付兩種（最高法院101年度台上字第1159號裁判要旨參
14 照）。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕
15 疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人
16 之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構
17 成不完全給付之債務不履行責任（最高法院77年度第7次民
18 事庭會議決議(一)可參）。另物之瑕疵擔保責任與不完全給付
19 之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不
20 相同。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責
21 任，而請求其賠償損害時，無民法第356條規定之適用（最
22 高法院92年度台上字第882號、108年度台上字第117號裁判
23 要旨參照）。本件兩造係就原告購買被告興建系爭建案之預
24 售屋而簽訂系爭買賣合約，原告於105年7月12日簽收交屋簽
25 辦單，於106年1月入住，已如前述，可見兩造締結系爭買賣
26 合約時，系爭房屋尚未建造完成，則被告嗣後建造完畢並交
27 付之系爭房地有前述滲漏水、天然氣暗管破裂、樓梯蚊釘突
28 出等節之系爭瑕疵，當屬系爭買賣合約成立後之瑕疵，原告
29 得依民法第227條第1項前段向被告請求損害賠償，且依前揭
30 最高法院見解，以不完全給付為請求權基礎時，不適用民法
31 第356條等瑕疵擔保之規定，被告抗辯原告業已視為承認受

01 領之物或請求罹於時效云云，均不足採。

02 四、由上所述，上開瑕疵確屬可歸責於被告之不完全給付所致，
03 原告得依民法第227條第1項前段向被告請求損害賠償，依此
04 並參考相關施工規範施工及計價範圍後，認定請求金額如
05 下：

06 (1)關於滲漏水處B1F-3部分，土木技師公會2次鑑定報告建議之
07 修復方法不同，依鑑定人朱弘家技師證稱：109年2月12日鑑
08 定報告第29頁之修復方式針對漏水處在內牆顯在裂縫進行EP
09 OXY填補，僅能讓原來滲水裂縫不再滲水，無法保證該處牆
10 面回復至不再滲漏水，日後牆面可能會發生雨水或其他外來
11 水另循混凝土牆其他縫隙滲出而再次滲漏水。若要做到未來
12 不至於再滲水，根本之道，還是要外牆那邊將防水措施完
13 善，109年2月12日鑑定報告建議的環氧樹脂填補是在於施作
14 空間狹小人力無法到達的權宜之計等語，故為回復該牆面應
15 有防水功能，應採用112年4月27日鑑定報告之工法，即剔除
16 外牆抵石子、施作外牆防水後重置抵石子，修復費用為119,
17 654元，工作項目及數量暨經費詳112年4月27日鑑定報告附
18 件六之附件6-3（112年4月27日鑑定報告第39頁及附件6-
19 3），較為妥適。被告雖抗辯此處空間狹小，實際上無法從
20 外牆施工云云。然此部分112年4月27日鑑定報告業已記載
21 「人員尚可側身進入但施工困難度較高」（112年4月27日鑑
22 定報告第20頁），經本院函詢鑑定人，鑑定人亦經明確表示
23 一般正常體型成年人可以側身進入施工等語（卷三第67
24 頁），故此部分實際上是可以施工，被告此部分抗辯不足採
25 取。

26 (2)東側及南側外牆各樓層外牆石材內防水層現況，不符合防水
27 工程防水材塗佈玻璃纖維網之規範，恐無法確實達到外牆結
28 構體之防水效果，若須達到被證2-2外牆石材防水施工圖之
29 規定，所需修復方法須將外牆石材予以拆卸，剔除外牆防水
30 塗佈及纖維網，並依照規範重置防水塗佈及纖維網後再將外
31 牆石材安裝復原，修復費用為1,224,259元，工作項目及數

01 量暨經費詳112年4月27日鑑定報告附件六之附件6-4（112年
02 4月27日鑑定報告第40頁及附件6-4）。被告抗辯無須整面外
03 牆修復，不足採取，已如前述。

04 (3)綜合檢測5樓南側牆面5F-1滲漏水處之修復方法為室外部分
05 應重置屋頂南側天溝防水層，移除漏水處5F-1外牆磁磚並鑿
06 除品質不佳之混凝土後，以無收縮水泥修補，塗布防水層後
07 重置外牆磁磚會恢復原狀；室內部分須重置油漆牆面。修復
08 費用為119,276元，工作項目及數量暨經費詳112年4月27日
09 鑑定報告附件六之附件6-5（112年4月27日鑑定報告第41至4
10 2頁及附件6-5）。

11 (4)系爭房屋前屋頂之完整修復方法為針對貫通屋頂之電線管路
12 做彎頭處理，修復費用為10,005元，後屋頂西南側屋頂排水
13 管阻塞之完整修復方法應採用屋外金屬材質明管配置方式重
14 置，修復費用為26,680元，工作項目及數量暨經費詳112年4
15 月27日鑑定報告附件六之附件6-6（112年4月27日鑑定報告
16 第42至43頁及附件6-6）。原告僅請求26,680元，亦屬有
17 據。

18 (5)天然氣暗管部分，應依規範重置1樓廚房流理台下方天然氣
19 暗管之三通及彎頭等接合處，修復費用為47,812元，工作項
20 目及數量暨經費詳112年4月27日鑑定報告附件六之附件6-1
21 （112年4月27日鑑定報告第38頁及附件6-1）。

22 (6)樓梯蚊釘部分，應拆除重置樓梯木地板側面收邊條，重置收
23 邊條時之固定方式應先將收邊條與木地板及夾板進行膠合
24 後，再用釘槍以較大之雙針或單釘之釘針進行固定，最後美
25 化線板上釘孔，修復費用為50,436元，工作項目及數量暨經
26 費詳112年4月27日鑑定報告附件六之附件6-2。

27 7.從而，原告依民法第227條第1項規定，請求被告給付修復費
28 用之損害賠償1,588,117元（計算式：119,654+1,224,259
29 +119,276+26,680+47,812+50,436=1,588,117），核屬
30 有據。超過部分則無理由。

31 五、土地坪數部分：本件土地合約第3、4、15條已明定土地標示

01 及土地出售面積認定標準暨賣方之瑕疵擔保責任，可知系爭
02 買賣合約約定交付出售土地面積合計162.5平方公尺（卷一
03 第53、58頁）。惟被告交付並辦理系爭買賣合約所移轉予原
04 告之臺中市○○區○○段○○○段000000○000000○00000
05 地號土地（下稱系爭土地）面積計162.6057平方公尺（計算
06 式：201-21地號109+201-25地號643×1/12+201-8地號224×
07 1/10000÷162.6057，小數點後四位四捨五入），有土地所
08 有權狀在卷可按（卷一第339至343頁），系爭土地業已移轉
09 登記與原告，依地政機關記錄顯無坪數短少問題。而原告雖
10 提出祐成測量工程行之現況測量作業成果報告書主張面積短
11 少4.2平方公尺，但為被告所否認，且臺中市政府於106、10
12 7年間就沙鹿區辦理全區界址重測，原臺中市○○區○○段
13 ○○○段000000地號土地重測後為福田段496地號土地，重
14 測結果面積減少1.59平方公尺，有臺中市清水地政事務所10
15 7年10月19日清第二字第1070010915號函附卷可按（卷二第1
16 11頁），是地政機關測量結果亦與祐成測量工程行結果不
17 同，則祐成測量工程行測量結果不足採信。至地籍重測所生
18 之面積變化，非屬交付予原告時已存在，係嗣後發生國家機
19 關實施「地籍重測」之結果，其原因可能係因地形改變、儀
20 器精度提高或圖紙破舊、伸縮等因素，為被告所不可預料，
21 亦不可歸責被告，不符物之瑕疵成立要件，亦不構成不完全
22 給付，其情形與天災導致價值下降相類，依民法第373條，
23 此一危險於交付後應由原告負擔，被告受領價金亦無不當得
24 利，則原告請求被告賠償土地坪數短少之瑕疵損害或不完全
25 給付暨不當得利等，均屬無由。

26 六、污名減損（交易性貶損）部分：

27 (一)按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損
28 害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉
29 數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償
30 修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀
31 外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填

01 補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀（最高法院93年
02 度台上字第381號判決意旨參照）。又按債務人因債務不履
03 行，依民法第227條、第226條第1項規定，對於債權人負損
04 害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之
05 損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生
06 之損害，其應回復者，並非「原有狀態」，而係「應有狀
07 態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標
08 的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償
09 時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴
10 時之市價為準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之
11 市價為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明（最
12 高法院108年度台上字第97號判決意旨參照）。

13 (二)原告主張因系爭房地瑕疵於修復後仍有污名減損之交易價值
14 減損，被告則辯稱依估價報告記載系爭房地正常價格35,59
15 3,719元高於原告給付之買賣價金等語。而經送請不動產估
16 價公會為估價報告，兩造並就此為攻擊防禦，經本院審認
17 後，堪以為本件判斷基礎。而估價師經實地蒐集、訪查勘估
18 系爭房地區域社區型透天住宅與第四種住宅土地之買賣實
19 例，運用不動產估價技術規則所定之鑑價方法【比較法】及
20 【成本法】整理、比較、分析、調整，並考量區域不動產市
21 場供需情形，以推求出系爭房地之比較與成本價格，經考量
22 各項影響價格之一般、區域、個別因素，並運用不動產估價
23 技術規則所定之鑑方法後，分別賦予適當之權重，評定系爭
24 房地資產正常價格，復參酌「第九號公報-瑕疵不動產污名
25 價值減損估價指引」，分析系爭營瑕疵污名效果因果關係，
26 以【收益法路徑】，考量因滲漏水非屬完全修繕，未來在建
27 物經濟耐用年數期間內會反覆發生滲漏水情形，造成系爭房
28 地維護成本提高，進而影響收益能力等因素，評估瑕疵系爭
29 房地收益價格，據此就系爭房地資產正常價格扣減系爭房地
30 收益價格後，評定污名效果之減損數額，以求得受有瑕疵污
31 名效果影響下之價格，即依「比較法」與「成本法」求得系

01 爭房地正常價格為35,593,719元，瑕疵價格為34,457,972
02 元，交易價值減損數額為1,135,747元（原始鑑定估價報告
03 第103頁）。至天然氣暗管管裂、樓梯蚊釘突出及土地坪數
04 短少，則無污名效果，無交易性貶值（補充鑑定估價報告第
05 20、21頁）。足認系爭房地滲漏水瑕疵造成系爭房地價值貶
06 損，被告辯稱系爭房地經鑑定估價後之正常價格及瑕疵價格
07 均較原告以買賣總價2650萬元向被告購買之原買賣總價為
08 高，可見原告未受有損害云云，然損害賠償應以起訴時之應
09 有狀態為準，已如前述，系爭房地起訴時之價格雖較當初交
10 易價格為高，但此係因時間經過經濟發展等因素造成，若無
11 上開滲漏水瑕疵，原本不致產生價格減損，故原告確實受有
12 損害，被告抗辯均屬無據。

13 (三)準此，原告主張系爭房地滲漏水瑕疵造成系房屋交易價值減
14 損即交易性貶損數額為1,135,747元，洵堪認定。

15 七、鋁門窗費用：

16 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
17 民事訴訟法第277條本文設有規定。又民事訴訟如係由原告
18 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
19 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
20 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原
21 告主張兩造就施作更換系爭房地鋁門窗成立委任關係，請求
22 被告返還代墊鋁門窗費用，即應先就其主張兩造間就更換鋁
23 門窗成立委任關係舉證以實其說。

24 (二)徵之原告提出其與被告人員陳佩怡間之LINE對話訊息，係原
25 告上傳匯款單後，稱「佩怡早，貨款42600（未稅）已匯款
26 給全富，再麻煩代向公司請款，謝謝。」等語，陳佩怡則回
27 以「好的」、「防水部分會盡快請工務這邊處理」等語（卷
28 一第45頁），至多僅能推知原告請陳佩怡代向被告請款已給
29 付全富之42,600元，被告是否曾有委任原告更換鋁門窗，有
30 無附加條件，均屬不明。而被告辯稱當初係約定原告簽立絕
31 不可告知其他第三人補助5樓加作鋁門窗工程42,600元之切

01 結書後，方同意負擔更換鋁門窗款費用，但原告拒絕簽署切
02 結書，故最後並未交付款項等語，有切結書及陳佩怡已向
03 被告申請B8鋁門窗\$42600零用金支付憑單在卷可按（卷一第
04 347、349頁），則被告同意負擔此部分款項係附有條件，條
05 件既未成就，則契約並未生效，則原告依民法第546條第1項
06 規定，請求被告給付代墊款42,600元，要難逕認可採。

07 八、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
08 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、
12 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
13 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
14 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
15 亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第233條第1項、第20
16 3條亦有明文。本件原告對被告之上開損害賠償債權，核屬
17 無確定期限之給付，滲漏水瑕疵及交易價值減損計2,625,61
18 6元（計算式：119,654+1,224,259+119,276+26,680+1,
19 135,747=2,625,616），經原告起訴而起訴狀於107年3月27
20 日送達被告，有送達證書可憑（卷一第203頁），天然氣暗
21 管部分修復費用47,812元及樓梯蚊釘修復費用50,436元經原
22 告於107年8月16日始追加請求，而被告自承於107年8月17日
23 接獲民事訴之追加狀（卷二第13頁），被告迄未給付，當應
24 負遲延責任。是原告請求2,625,616元自起訴狀繕本送達被
25 告翌日即107年3月28日起、98,248元自訴之追加狀繕本送達
26 被告翌日即107年8月18日起，均至清償日止，按年息5%計算
27 之遲延利息，核無不合。逾上開請求部分，於法未合。

28 九、綜上所述，原告依民法第227條第1項規定，請求被告給付2,
29 723,864元，及其中2,625,616元自107年3月28日起、98,248
30 元自107年8月18日起，均至清償日止，按年息5%計算之遲延
31 利息，應認有據，為有理由，予以准許，逾上開範圍之請

01 求，則屬無據，應予駁回。原告勝訴部分本院既已依民法第
02 227條第1項為原告勝訴判決，其餘請求權基礎即無庸審酌。
03 又兩造均陳明願供擔保，分別為假執行及免為假執行之聲
04 請，就原告勝訴部分核均無不合，爰依民事訴訟法第390條
05 第2項、第392條第2項規定，各酌定相當擔保金額准許之。
06 至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁
07 回。

08 十、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判
09 決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

10 肆、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事
11 訴訟法第79條，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 7 月 21 日
13 民事第五庭 法 官 王奕勳

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日
18 書記官 丁于真

19 附表一：系爭房屋滲漏水處
20

| 樓層 | 滲漏水處編號 | 位置 | 會勘現況 |
|----|--------|------------|-------------------------------|
| B1 | B1F-1 | 地下室天井處鋁門門檻 | 門檻有白華現象 |
| | B1F-2 | 地下室管道間 | 管道間配置多種管線，管道間旁牆面有水痕，平頂油漆有白華現象 |
| | B1F-3 | 地下室西側牆面 | 牆面有裂縫，下雨時偶有滲水 |
| 1F | 1F-1 | 1樓西側露台牆面 | 牆面有水痕 |
| 2F | 2F-1 | 2樓東側露台 | 洩水坡度不良，外牆牆角有青苔 |
| | 2F-2 | 2樓東側露台門框周 | 門框周邊牆面有水痕 |

(續上頁)

01

| | | 邊 | |
|----|------|---------|----------------|
| 3F | 3F-1 | 3樓南側露台 | 洩水坡度不良，外牆牆角有青苔 |
| | 3F-2 | 3樓北側浴室 | 淋浴間牆想，牆角有滲漏水 |
| | 3F-3 | 3樓西側室窗框 | 窗框角隅處有水痕 |
| 4F | 4F-1 | 4樓北側浴室 | 浴缸基座側牆，牆角有滲漏水 |
| 5F | 5F-1 | 5樓南側牆面 | 牆面有滲漏水及白華 |
| | 5F-2 | 5樓起居室 | 平頂及牆面間有水痕 |