

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3871號

原告 黃麗娟

楊雅慧

共同

訴訟代理人 戴君豪律師

楊永成律師

被告 鎧將建設有限公司

法定代理人 林子耀

被告 曾水淳

梁政炎

柯銘奎

蕭卉好

共同

訴訟代理人 施驊陞律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告鎧將建設有限公司應分別給付原告黃麗娟、楊雅慧新臺幣40
萬3,226元、新臺幣20萬4,190元，及均自民國108年12月26日起
至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告黃麗娟負擔100分之47、由楊雅慧負擔100分之1
9，餘由被告鎧將建設有限公司負擔。

本判決原告勝訴部分於原告黃麗娟、楊雅慧分別以新臺幣13萬4,
000元、新臺幣6萬8,000元供擔保後，得假執行。但被告鎧將建
設有限公司如分別以新臺幣40萬3,226元、新臺幣20萬4,190元為
原告黃麗娟、楊雅慧預供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序部分

04 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
06 款定有明文。原告起訴聲明原為：(一)被告應連帶給付原告黃
07 麗娟新臺幣(下同)136萬9,986.5元，及自起訴狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應連帶給付
09 原告楊雅慧44萬6,877.5元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
10 清償日止，按年息5%計算之利息。嗣變更聲明為：(一)被告鎧
11 將建設有限公司(下稱鎧將公司)應給付黃麗娟135萬7,987
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
13 之利息；(二)被告曾水淳、梁政炎、柯銘奎、蕭卉好應給付黃
14 麗娟135萬7,987元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
15 止，按年息5%計算之利息；(三)前二項給付，鎧將公司、曾水
16 淳、梁政炎、柯銘奎、蕭卉好間如任一被告已為給付，於給
17 付範圍內，其餘被告免給付義務；(四)鎧將公司有限公司應給
18 付楊雅慧44萬6,877元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
19 日止，按年息5%計算之利息；(五)曾水淳、梁政炎、柯銘奎、
20 蕭卉好應給付楊雅慧44萬6,877元，及自起訴狀繕本送達翌
21 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(六)前二項給付，鎧
22 將公司、曾水淳、梁政炎、柯銘奎、蕭卉好間如任一被告已
23 為給付，於給付範圍內，其餘被告免給付義務(見本院卷第2
24 41至242頁)。核屬基於請求基礎事實同一所為之變更，合於
25 前開規定，應予准許。

26 貳、實體部分

27 一、原告主張：楊雅惠、黃麗娟分別於民國103年8月21日、25
28 日，向鎧將公司簽立預售屋買賣契約書及向曾水淳、梁政
29 炎、柯銘奎、蕭卉好(下稱曾水淳等4人)簽立土地買賣契約
30 書，購買坐落臺中市○○區○○○段000○000○0○000○00
31 地號土地上之「鎧將航綻」社區房屋之特D棟及特E棟各一戶

(下稱特D戶、特E戶，合稱系爭房屋)，約定總價各為1,090萬元、1,260萬元，原告並已依約給付買賣價金。詎鎧將公司交屋後經原告入住不久，即出現一樓入口磨石子地板裂縫、地面空心、牆面滲漏水、牆面裂縫、鋁門窗接縫處未與壁面妥適銜接等如附表一、二所示之瑕疵，經原告通知鎧將公司前來修繕，卻使前開瑕疵狀況越發嚴重，使黃麗娟受有需修復前開房屋如附表一所示之瑕疵修補費用、遷出搬家費、遷入搬家費、在外租屋費用、請假薪資損失等損害；楊雅慧則受有需修復前開房屋如附表二所示之瑕疵修補費用、遷出搬家費、遷入搬家費等損害，原告爰先位依買賣與承攬之混合契約關係、第495條第1項、第227條第2項規定；備位依買賣契約關係、民法第354條、第227條規定向被告請求損害賠償，並提起本訴。並聲明：(一)鎧將公司應給付黃麗娟135萬7,987元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)曾水淳、梁政炎、柯銘奎、蕭卉妤應給付黃麗娟135萬7,987元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)前二項給付，鎧將公司、曾水淳、梁政炎、柯銘奎、蕭卉妤間如任一被告已為給付，於給付範圍內，其餘被告免給付義務；(四)鎧將公司有限公司應給付楊雅慧44萬6,877元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(五)曾水淳、梁政炎、柯銘奎、蕭卉妤應給付楊雅慧44萬6,877元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(六)前二項給付，鎧將公司、曾水淳、梁政炎、柯銘奎、蕭卉妤間如任一被告已為給付，於給付範圍內，其餘被告免給付義務；(七)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間係成立預售屋之買賣契約，並非承攬契約，而就系爭房屋瑕疵部分，除附表所示被告同意修繕之部分，其餘則不認有瑕疵，又原告主張之遷入、遷出搬家費用、租賃房屋租金、請假薪資損失皆認非屬必要之費用，皆無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受

01 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 三、不爭執事項(見本院卷二第198至200頁)

03 (一)黃麗娟於103年8月25日與鎧將公司簽立房屋預定買賣合約書
04 (本院卷一第25至83頁)，以441萬元(主建物429萬6,000
05 元、附屬建物11萬4,000元)向鎧將公司購買其興建之特E戶
06 房屋；另與曾水淳等4人簽立土地預定買賣契約書(本院卷
07 一第127至165頁)，向其等以819萬元購買坐落同市區○○
08 ○段000地號土地面積95.5平方公尺(專有土地)、同段831
09 -73、831-74地號，面積共25.1平方公尺(持分土地、作為
10 社區道路使用)。

11 (二)楊雅慧於103年8月21日與鎧將公司簽立房屋預定買賣合約書
12 (本院卷一第85至125頁)，以總價381萬5,000元(主建物
13 371萬元、附屬建物10萬5,000元)向鎧將公司購買其興建
14 之特D戶房屋；另與被告曾水淳等4人簽立土地預定買賣契約
15 書(本院卷一第167至185頁)，向其等以708萬5,000元購買
16 坐落同市區○○○段000000地號土地面積68.7平方公尺(專
17 有土地)、同段831-73、831-74地號，面積共25.1平方公尺
18 (持分土地、作為社區道路使用)。

19 (三)原告2人與鎧將公司所簽訂之房屋預定買賣契約書第16條第1
20 項均約定：本件預定買賣房屋需與房屋坐落之土地所有權人
21 訂立「土地預定買賣契約書」；「土地」及「房屋」預定買
22 賣契約書需同時簽署履行方屬有效。任何一部份不履約時，
23 視同全部違約，解除本約時視為全部解約。」原告2人與曾
24 水淳等4人所簽訂之土地預定買賣契約書第18條均約定：本
25 件預定買賣土地需與「鎧將航綻」房屋預定買賣契約書之賣
26 方訂立「房屋預定買賣契約書」；「土地」及「房屋」預定
27 買賣契約書需同時簽署履行方屬有效。任何一部份不履約
28 時，視同全部違約，解除本約時視為全部解約。」

29 (四)特D戶、E戶房屋均係於107年11月，分別交付給楊雅慧及黃
30 麗娟

31 (五)鎧將公司曾以臺中漢口路郵局存證號碼692號存證信函通知

黃麗娟表示：（見本院卷一第413頁）

- 1.三樓主臥浴室牆面滲水2處已安排好廠商做修繕（特E戶）。
- 2.三樓主臥浴室內窗戶邊，壁磚裂2片及磁磚收邊條不平已安排好廠商修繕（特E戶）。
- 3.四樓浴廁內，壁磚裂及磁磚收邊條不平，已安排好廠商修繕（特E戶）。
- 4.四樓沐浴拉門，特E與特D戶因驗屋及交屋時，未發現材質不同，因此辦理退費。
- 5.熱水管壓接配管改雙壓接1F，已辦理退費。2F至4F水電老闆已有施作，水電另贈送頂樓預留熱水管壓接出口（特D戶、特E戶）。
- 6.於房屋油漆修補，因已過公司保固期間內，公司提供油漆廠商，費用由客戶自行負擔。
- 7.特E戶對講機無法連結守衛室與小門，於11月26日請弱電廠商與客戶聯繫。
- 8.三樓主臥浴室磚列2片（特D戶），已安排好廠商修繕。

(六)原告2人委託通律法律事務所律師於108年9月27日發文給被告5人表示系爭房屋有諸多瑕疵，請求鎧將公司及曾水淳等4人於文到10日內修補完成。復於同年10月31日以台北南海郵局存證號碼第1142號存證信函通知被告5人：「因鎧將公司並未於先前催告之10日內完成修補事宜，顯見鎧將公司並無補正瑕疵之意願，原告得依民法第227條、第226條第1項請求履行利益之損害賠償，另依民法第184條請求損害賠償一切之損害。」

四、得心證的理由：

(一)系爭房屋是否存有如附表一、二所示之瑕疵？

- 1.原告主張系爭房屋有如附表一、二所示之瑕疵等情，經被告就部分瑕疵為否認，惟本院審酌如附表一編號1、9、13、15至16、19至20、22至23、25、29至30、33、37、40至42、45至47及附表二編號1、20至21、25、27所示各項目，有如各項附表所列之瑕疵原因存在，並經本院送請財團法人中華工

商研究院(下稱工研院)鑑定該部分之瑕疵成因，其鑑定結果亦同如本院如附表所示之認定，應認該些項目確有瑕疵存在。

2.至附表一編號2至8、10至11、14、17至18、21、24、26至28、31至32、34至36、38至39、43至44部分及附表二編號2至19、22至24、26部分，亦經本院審酌有如附表所示之瑕疵原因，至該部分瑕疵雖未送請鑑定瑕疵成因為何，惟該些瑕疵態樣多屬窗框、門框、牆壁交界處、牆壁表面等出現裂縫，並與前開經鑑定之裂縫位置、狀態相近，復經鑑定機關就該些瑕疵項目提出相應之修繕方法，顯見鑑定機關亦同本院如附表之認定，認未經鑑定瑕疵成因之部分，實質上仍有瑕疵存在，方有予以修繕之必要，是以原告主張該部分項目亦有瑕疵存在，應屬有據。

3.被告雖辯稱：附表一、二所認定之屋內裂縫，僅係因台灣地震頻繁及氣候多變，隨著季節熱脹冷縮所至，為常見的油漆裂縫，則該裂縫僅係建物的自然老化現象，非屬瑕疵等語，然查系爭房屋於107年11月間始完工交屋，距離原告發見瑕疵並提起本訴之時間不到一年，而臺灣於107至108年間亦未發生顯著之地震，則該屋既尚屬全新成屋的狀態，依常情自無可能在無具大規模性地震之狀況下，即出現如此多道的裂縫，應係房屋原本即存在之瑕疵，再者全新之成屋於入住不到一年之期間，如即已無法承受日常偶發性的小地震或日常的天氣變化，而出現如附表一、二所示之裂縫情形，更加益證系爭房屋本身即有瑕疵存在，方有可能使房屋於全新之狀態即無法耐受不具大規模性之地震及日常的天候變化，參酌工研院鑑定結果亦認此些裂縫疑為施工不良因素居高，應認屬施工不良之影響(見鑑定報告下冊第144、147頁)，是以被告所辯實不足採。

(二)本件預售屋交易得否適用承攬契約之規定？

1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成

01 一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第34
02 5條第1項、第490條第1項分別定有明文。前者側重在財產權
03 之移轉，後者則重在工作之完成。

04 2.原告主張本件預售屋交易應屬買賣兼承攬之混合契約等語，
05 經查，兩造所簽訂之系爭契約名稱為：「房屋預定買賣合約
06 書」（見本院卷一第25、85頁），且系爭房屋買賣合約書第
07 2條、第3條除就系爭房屋之基地地號、面積、房屋之棟別、
08 面積為約定外，於第5、13、15條並就標的物價金、各項費
09 用及其他應負擔等事項為約定，此些項目均與房地買賣有
10 關。另系爭契約第10條約定：「房屋產權登記期限，雙方同
11 意房屋產權之移轉時間，不得逾使用執照核發後6個月，所
12 辦理事項，由乙方指定之土地登記專業代理人辦理之」、第
13 11條約定：「乙方依約完成本戶一切主建物及附屬建物之設
14 備及領得使用執照，並繼續完成自來水、電力等必要之公共
15 設施後，通知甲方於指定期限內辦理交屋手續，辦妥交屋手
16 續後，乙方應將建物所有權狀、房屋保固卡、使用執照影本
17 及乙方代繳稅費之收據，並發給交屋證明書」（見本院卷一
18 第35、37頁），益徵系爭契約著重於標的物所有權之移轉，
19 系爭契約中並無任何與承攬契約所側重之工作完成有關之約
20 定，例如工程項目、數量、單價及複價等內容。準此，兩造
21 間所簽訂之預售屋交易契約，其性質上應為民法第345條第1
22 項之買賣契約，而非同法第490條第1項之承攬契約，或承攬
23 與買賣之混合契約至明。又原告與曾水淳等4人簽訂土地預
24 定買賣合約書，其目的本係為向地主購買土地以供房屋建築
25 使用，就土地部分自亦屬買賣契約，並無有關承攬契約之內
26 容，是以原告就本件預售屋交易而向鎧將公司購買特D戶、
27 特E戶房屋，及向曾水淳等4人購買房屋所附著之土地，皆屬
28 買賣契約甚明，應無適用承攬契約之情，原告該部分主張，
29 實屬無據。

30 (三)系爭房屋之瑕疵及其所生之損害，是否得向曾水淳等4人請
31 求損害賠償？

01 1.原告主張系爭房屋之瑕疵，應由鎧將公司與曾水淳等4人共
02 負瑕疵擔保之損害賠償責任，因兩造所簽訂之「房屋預定買
03 賣合約書」第16條第1項及「土地預定買賣合約書」第18條
04 已約明：土地及房屋預定買賣契約書需同時簽署履行方屬有
05 效。任何一部分不履約時，視同全部違約，解除本約視為全
06 部解約，故鎧將公司所交付之房屋有瑕疵而有違約情形，曾
07 水淳等4人亦應同負其責等語。

08 2.然查，預售屋之買賣涉及房屋之建造，從無至有的過程，其
09 中建築房屋係涉建照申請、營造發包、工地管理、驗收交
10 屋、修繕瑕疵等諸多具體細節，與建築專業高度相關，此與
11 單純買賣土地，賣方僅需為土地所有權人，經買賣雙方意思
12 表示合致並辦理過戶登記，即得完成之情有別，是以就建物
13 及土地之賣方所應具備能力顯有不同，本件兩造既本於私法
14 自治、契約自由原則，將土地與房屋分別而分立兩契約，原
15 告分別向建商即鎧將公司購買預售屋；向地主即曾水淳等4
16 人購買土地，本無立場更無可能期待賣地之地主，與建商同
17 負建造房屋、交屋，甚或負修繕房屋之能力，更遑論使其負
18 相同之瑕疵擔保義務，故不論賣方內部關係、情誼或銷售模
19 式，均無從影響上揭債之相對性、契約分立之認定，且前開
20 買賣合約書雖約明土地及房屋不得分開而為銷售，亦不得分
21 開而為解除，惟此係為使房屋得以有附著使用之土地，使經
22 濟效益最大化，然其餘部分之契約義務，仍應視各契約所定
23 之給付內容，由各契約義務人分別負擔，準此曾水淳等4人
24 為系爭房屋所坐落土地之出賣人，對於系爭房屋之設計、興
25 建、修繕等皆不具專業技能，亦係鎧將公司與原告就系爭房
26 屋之內容為約定，是曾水淳等4人對系爭房屋買賣契約之相
27 關瑕疵擔保義務，應無需與鎧將公司同負其責，故原告主張
28 若本件房屋之瑕疵，應由曾水淳等4人負不真正連帶之責
29 任，應屬無據。

30 (四)系爭房屋如附表一、二所示瑕疵是否可歸責於被告而應由被
31 告負給付遲延責任？

01 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債務人得
02 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲延
03 者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條
04 第1項、第231條第1項定有明文。復按債務不履行之債務人
05 之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要
06 件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債
07 務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務
08 人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由
09 其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責(最高法院97
10 年度台上字第1000號判決意旨參照)。

11 2.經查，系爭房屋存有如附表一、二所示之瑕疵，業經認定在
12 卷，被告除就附表一、二所示瑕疵項目，表示同意修繕部
13 分，認確有可歸責於其之事由而願意負擔修繕費用外，其餘
14 瑕疵則否認之，惟衡以房屋本係供人居住休憩之用，其內部
15 結構、設施應當具備結構完整、遮風擋雨之效果，依交易常
16 情，預售屋買賣所交付者為全新之成屋，各處實不應出現滲
17 漏、龜裂、空心等現象，尤以系爭房屋於107年11月間方完
18 工交屋予原告，則入住不到一年之時間即陸續出現如附表
19 一、二所示之瑕疵狀況，實非新建成屋應具備之品質，而鎧
20 將公司既為系爭房屋之建造者，對於附表一、二所示其否認
21 之瑕疵，又未舉證證明有因其他如地震、颱風等外力因素影
22 響結構而導致房屋於如此短的時間內出現裂縫及漏水，則該
23 瑕疵自均屬可歸責於被告，被告既未交付具備應有品質之房
24 屋予原告，屬瑕疵給付，自應負不完全給付之責任。惟系爭
25 房屋之瑕疵尚屬可修補，則原告主張依照不完全給付準用給
26 付遲延之規定，向被告請求瑕疵修補之損害賠償，自屬有
27 據。

28 (五)系爭房屋漏水瑕疵之修復方式暨費用應如何？

29 1.原告主張系爭房屋之瑕疵，業經前開認定甚明，至該房屋之
30 瑕疵應為如何之修復及適當之費用為何，本院審酌系爭房屋
31 係有如附表一、二所列之瑕疵狀態，應以如附表一、二所示

之修復方式，及各修繕方式所對應之費用，方得使該些瑕疵項目予以回復成原本無瑕疵之狀態，該修復方式及費用業經工研院同此意見。

2. 被告雖辯稱就附表一編號2至5、7至14、17至29、30、34至45及附表二編號2至5、8至14、16、18至21、23至26所列裂縫瑕疵，僅係油漆裂縫；又附表一編號15至16、31至32現無任何漏水問題，亦僅係單純的油漆裂縫，無需預為以高壓灌注、樹脂收縮之方式施作，則上開瑕疵皆只需以油漆填補，而油漆已過保固期間，故原告不得對之請求等語，惟查，前開瑕疵項目所認裂縫之成因，非屬單純之油漆裂縫，而為批土之裂縫，砒土油漆與最外層之油漆顯有差異，則較內層之批土已出現裂痕，導致圖在外層之油漆亦出現龜裂斑駁，顯見內層批土本身已有不平整、不均勻之瑕疵，自應予以修復完善，非僅以治標不治本之塗抹油漆方式掩蓋裂痕，工研院鑑定結果並同此見解(見鑑定報告下冊第217至263頁)。被告雖又辯稱：就部分瑕疵，鑑定報告既認該些裂縫尚無結構上安全之影響，即無進行高壓灌注等方式予以修繕必要等語，然正係因現在尚未出現結構上之安全問題，即要把握時間加以修復，以避免裂縫狀況日趨嚴重，而對未來之結構安全產生不良影響，尚不得僅以目前無結構問題即認無修繕必要，是以被告所辯應不足採。

3. 被告復辯稱：系爭房屋1至4樓熱水管2至4樓部分，已依約改雙壓接，1樓部分則已辦理退費，故該部分修繕費用不予同意等語，惟本院審酌，經鑑定機關現場勘查系爭房屋之各樓層管線壓接狀況，確實無法排除被告施工不良因素，而認系爭房屋之全戶壓接點皆應打除重新以雙壓接方式施作，顯見確實有未依約完成雙壓接管線之瑕疵，且被告復未就其已施作或已退費等情具體舉證以實其說，難認被告所辯可採。

4. 原告另主張修繕之費用應以110年鑑定作成時之計算標準為據，方可達到使瑕疵項目回復原狀之目的等語。惟按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來狀

態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故其價格應以加害人應為給付之時為準，被害人請求賠償時，加害人即有給付之義務，算定被害物價格時，應以起訴時之市價為準（最高法院103年台上字第937號判決意旨參照）。則原告於108年即發現系爭房屋之瑕疵，並於同年間提起訴訟，揆諸前開說明，被告於原告起訴請求賠償時，即有給付義務，則計算物價價格即應以起訴時之市價為據，是以本件即應以108年之修繕價格標準（即如附表一、二所示）為計算依據，原告請求依110年之修繕價格計算，應屬無據。

5. 準此，因系爭房屋有如附表一、二所列之瑕疵，並應以附表一、二所列之方式進行修繕，而需花費如附表一、二所示之維修費用，則特E戶、D戶房屋各需花費37萬8,226元、20萬4,190元之維修費用，原告於該範圍內之請求，即屬有據，逾此部分之請求，原告未具體舉證以實其說，自難認有據。

(六) 原告可否請求遷出房屋及遷入房屋之費用？

原告主張系爭房屋於修繕期間不得居住，且對於屋內家具會有所損害，故於修繕期間需將屋內家具全數遷入，待修繕完畢後再遷入，故請求遷入遷出房屋之費用等語，惟依附表一、二所列之瑕疵修復方式，系爭房屋並未進行大規模之結構修繕，對於內部格局亦無進行改裝變動，僅係針對現有瑕疵進行修補，雖於修繕期間應有移動家具之必要，惟僅需在屋內進行移動即可，且系爭房屋皆屬透天厝房屋，亦可在特定樓層進行修繕時，將家具於樓層之間移動，亦可覆蓋防塵布以阻擋因房屋修繕產生之粉塵，實無將系爭房屋內之家具全數遷出，再為遷入之必要，工研院鑑定意見亦認室內家具及物品僅需配合油漆調整惟移動，並未認屋內家具及物品需移出系爭房屋，且原告就有何將全數家具遷出之必要，亦未具體舉證以實其說，此部分之主張，難認為可採。

(七) 黃麗娟可否請求在外租屋費用？

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。故原告主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院111年度台上字第2877號判決意旨參照）。復按關於損害賠償之數額，固應視其實際所受損害之程度以定其標準。惟倘在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難以實現，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護，此觀民事訴訟法第222條第2項之規定及其立法理由自明（最高法院101年度台上字第1452號民事判決意旨參照）。

2.黃麗娟主張其因特E戶房屋於修繕期間，無法居住在內，且因需有一個新的空間容納其遷出的大型家具，故需租賃一與原房屋大小、格局相當之透天厝，加計前後搬家時間，需租賃6個月，並參考周圍相同格局房屋之行情，每月需租金2萬8,000元，共計請求租金損失16萬8,000元等語。然查，房屋修繕期間會產生粉塵，傢俱需要移動且如粉刷油漆、泥作等亦會產生不好之氣味甚而含有不適合人體長期居住吸入的化學物質，故認黃麗娟於房屋修繕期間確實有在外居住而有租屋之必要，並審酌油漆等化學物質需要一段時間方可散去味道或有害物質，故認於房屋修繕期間往後加計15日應屬合理之租屋期間，惟特E戶房屋經鑑定機關為專業評估，如以附表一所示之修繕方式，工期需60日，加計15日之使房屋通風散去味道、有害物質期間，亦僅需75日，實無黃麗娟所稱需在外租屋6個月之必要。且查，經黃麗娟自陳僅有其與配偶二人居住，則如此短期的在外短租，亦無移動大型家具之必要，應僅需租賃足以提供二人短期居住之空間即已足，實無承租每月需2萬8,000元租金之透天厝之必要，尚難認為黃麗娟就租金損害以證明其損害額之合理性，惟本院審酌雖黃麗娟雖無法就損害之數額予以舉證說明，且因尚未實際進行修繕而未有實際在外租屋之行為，對於具體之租金損害有舉證

上之困難，然審酌黃麗娟確實有於房屋修繕期間共計75日在外租屋以供其與配偶二人生活居住之必要，且該必然產生之租金損害係因被告之瑕疵行為所致，是以本院依民事訴訟法第222條第2項規定，審酌黃麗娟需短租之期間、需搬遷之人口數量為2人，而系爭房屋所在地周圍之兩人套房每月租金費用，經本院依職權查詢591租屋網之刊登資料，大多為1萬元以內(見本院卷第305至310頁)，併考量短期租賃可能會有較高之費用等情，認應以每月1萬元為租金計算之標準，而每月以30日計算，則黃麗娟得請求之租金數額應為2萬5,000元(計算式： $75 \div 30 \times 10,000 = 25,000$)，逾此部分之請求則屬無據。

(八)黃麗娟可否請求薪資損失費用？

黃麗娟主張：因房屋之瑕疵需修繕，而其配偶具備工程專業，因被告先前之維修一直有問題，為使後續之瑕疵修繕得以完善，其配偶需於修繕期間請假在家監工，因而損失修繕期間之薪資，被告對此亦應負損害賠償責任等語，惟本院審酌黃麗娟本訴係請求被告給付修繕費用之損害賠償，則施工者係由黃麗娟自行僱工，並非繼續由被告施作，則黃麗娟自得洽詢自己信任之施工團隊，實無任何因不信任被告施工品質而需使其配偶在場監工之必要。且查，黃麗娟就本件瑕疵修補施工是否有委請專人在場監工之必要，亦未見其具體舉證以實其說，是以黃麗娟之配偶縱有工程專業而決議在場監督修繕工程，僅為其自發性為之，不具必要性，其此部分主張應不可採。

(九)基上，黃麗娟可向鎧將公司請求房屋修繕費用37萬8,226

元、在外租屋損失2萬5,000元，共計40萬3,226元(計算式： $378,226 + 25,000 = 403,226$)；楊雅慧可向鎧將公司請求房屋修繕費用20萬4,190元。

(十)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，或依督促程式送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
02 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
03 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
04 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
05 第203條分別定有明文。本件原告請求債務不履行之損害賠
06 償之債，係以支付金錢為標的，並無確定期限，原告請求鎧
07 將公司自起訴狀繕本送達翌日起即108年12月26日起(見本院
08 卷一第297頁)至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有
09 據。

10 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第231條第1項規定，
11 請求鎧將公司給付黃麗娟40萬3,226元、楊雅慧20萬4,190
12 元，及均自108年12月26日起至清償日止，按年息5%計算之
13 利息，為有理由，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

14 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
15 告勝訴部分，合於法律規定，故分別酌定相當之擔保金額宣
16 告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不
17 予准許。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
19 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
20 敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

23 民事第一庭 法 官 許石慶

24 法 官 熊祥雲

25 法 官 趙蕙涵

26 以上為正本係照原本作成。

27 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（須
28 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

30 書記官 林俐

31 附表一(特E戶)：

編號	項目	瑕疵認定	修復方式	被告是否承認瑕疵並同意修繕?	修復費用(新臺幣)
1	1樓入口磨石子地板裂縫	依據買賣合約平面圖系爭建物入口騎樓設計為停車空間，換言之，其抵石子地坪必須至少要有約休旅車1.8~2.2T重及承受車輛行走之反覆載重，研判承載力不足。經工研院現場勘驗後可知，存有空心及裂縫問題。	1.敲除原有磨石子表面材。 2.鋼筋植筋及綁紮(D13#@15cm， $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$)。 3.210kg/cm ² 預拌混凝土。 4.抵石子地坪。	同意。	27,016元
2	1樓後門門框結構性裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	此處裂縫寬度僅0.2mm，直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	23,635元
3	1樓大門上方結構性裂				
4	1樓廁所門框右上裂				
5	1樓面庭園門框左側裂縫				
6	1樓面庭園門框下方壁癌	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年	1樓面庭園門框下方防水處理。	不同意。	7,502元

		之際，即出現壁癌，顯見有含水潮濕情形無法排除，方會短時間內產生壁癌，研判施工不良之因素居高，應有防水上之瑕疵。			
7	1樓電梯右上方牆壁裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	此處裂縫寬度僅0.2mm，直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	併入第2-5項。
8	1樓至2樓樓梯牆面裂				
9	2樓客廳大面窗右下牆壁裂（曾修補2次）	RC建築結構中的混凝土，屬於脆性材料，容易產生龜裂。門窗框角隅處一旦龜裂不但無法完全修復，同時也是造成滲水的主要原因。窗戶旁有45度角的裂縫主要的原因有三：結構系統設計不	1.. 一般窗角一般都會放鋼筋開口補強，會降低有45度角的裂縫，但後續有可能少一道程序，在窗戶安置後要在角邊黏貼防裂網，黏貼完後才能打底粉刷。 2.此處裂縫約僅0.1~0.2mm，不會	不同意。	11,671元

		良，施工不良及地震影響。本項應屬施工不良因素較高，但不排除因施工不良產生後之影響	影響整個結構，但據原告表示先前有滲水過，被告有進行修繕，但僅內面牆防水處理，但容易從外牆迎水面滲水，故需外牆迎水面防水處理。 3.其次，室內注入不收縮樹脂填充原來外牆結構之孔隙：其方式如圖三(P164)所示，樹脂可選擇獨立氣泡之硬質不收縮發泡PU類。 4.完成內外牆面防水後，最後進行油漆，因僅局部油漆會有色差，故以單元修復為原則。		
10	2樓電視櫃牆面修補後仍裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	此處裂縫寬度僅0.1~0.2mm，直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	33,136元
11	2樓面學校小窗結構性裂（曾修補）				
12	2樓樓梯牆面裂				

13	2樓後窗結構性裂	窗戶旁有45度角的裂縫主要的原因有三：結構系統設計不良、施工不良及地震影響。本項應屬施工不良因素較高，但不排除因施工不良產生後之影響。且該房屋於入住不到一年即出現結構性裂縫，實非新成屋應有之狀態，即屬瑕疵。	1.此處裂縫約僅0.1~0.2mm，不會影響整個結構，目前並無滲漏水，但將來容易從外牆迎水面滲水，室內注入不收縮樹脂填充原來外牆結構之孔隙：其方式詳見圖三(P164)所示，樹脂可選擇獨立氣泡之硬質不收縮發泡PU類。 2.此處裂縫寬度僅0.1~0.2mm，直接以批土油漆修復，但僅以局部油漆修繕會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	
14	2樓至3樓樓梯牆面裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	此處裂縫寬度僅0.1~0.2mm，直接以批土油漆修復，但僅以局部油漆修繕會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	
15	3樓浴室北	本項主要原因	1.窗框四邊磁磚敲	部分同	18,755元

	側窗戶磁磚突出銳利	為牆面1：3水泥砂漿打底面粉刷不平整，造成磁磚突出銳利。	除。 2.敲除原有水泥砂漿打底面。 3.此處裂縫約僅0.1~0.2mm，不會影響整個結構，目前並無滲漏水，但將來容易從外牆迎水面滲水，室內注入不收縮樹脂填充原來外牆結構之孔隙：其方式詳見圖三(P164)所示，樹脂可選擇獨立氣泡之硬質不收縮發泡PU類。	意，僅同意粉刷裂縫，但認為並無漏水問題，無需為該部分修繕
16	3樓浴室面小學窗戶磁磚結構性裂	1.窗戶旁有45度角的裂縫主要的原因有三：結構系統設計不良、施工不良及地震影響。本項應屬施工不良因素較高，但不排除因施工不良產生後之影響。 2.一般窗角一般都會放鋼筋開口補強，會降低有45度角的裂縫，但後續有可能少一道程序，在窗戶安置後要在角邊黏貼防裂網，黏貼完後才能打底粉刷。 3.此處裂縫約僅0.1~0.2mm，不會影響	4.重新牆面1：3水泥砂漿打底面粉刷。 5.牆面防水塗抹處理。 6.壁磁磚復原。 7.磁磚修邊條黏貼。	

		整個結構，目前並無滲漏水，但將來容易從外牆迎水面滲水，應予以先行修繕維護。			
17	3樓主臥門旁牆面裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	此處裂縫寬度僅0.1~0.2mm，直接以批土油漆修復，但僅以局部油漆修繕會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	36,348元
18	3樓主臥面小學小窗修補後仍裂				
19	3樓浴室開關牆面裂、壁癌	本項於112年01月09日、01月12日，工研院研究人員進行浴廁積水檢測3天（採用紅色塗料），以及污水（採用藍色塗料）、廢水（採用綠色塗料）進行連續30分鐘灌水檢測，並以水分計及目視檢測，檢驗結果	直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	

		並無滲漏現象。惟仍有裂縫及壁癌的狀況，該部分於入住不到一年之房屋出現，應非新成屋應有狀態，屬瑕疵，應就現存之前面裂縫及壁癌予以修復，惟因現無滲漏水狀況，則認無防水瑕疵存在。			
20	3樓主臥與浴室交界牆經數次修補仍有紫斑加深、壁癌擴大	本項於112年01月09日、01月12日，工研院研究人員進行浴廁積水檢測3天（採用紅色塗料），以及污水（採用藍色塗料）、廢水（採用綠色塗料）進行連續30分鐘灌水檢測，並以水分計及目視檢測，檢驗結果並無滲漏現象，研判被告已就先前的滲漏水情形完成修繕。惟就過去滲漏水狀況			

		導致之牆壁紫斑、壁癌仍屬因過去防水問題所生之瑕疵，應就該部分予以修繕。			
21	3樓主臥面小學小窗曾修補仍裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	此處裂縫寬度僅0.1mm，直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	
22	3樓主臥大面窗旁牆壁裂	窗戶旁有45度角的裂縫主要的原因有三：結構系統設計不良、施工不良及地震影響。本項應屬	此處裂縫約僅W≒0.1~0.2mm，L≒75cm，不會影響整個結構，目前並無滲漏水，直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	
23	3樓主臥小面窗結構性裂	施工不良因素較高，但不排除因施工不良產生後之影響。		不同意。	
24	3樓主臥冷氣下方牆壁裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現	此處裂縫寬度僅0.1~0.2mm，直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故	不同意。	

		裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	以單元修復為原則。	
25	3樓主臥床頭牆壁裂	本項裂縫寬度0.1～0.2mm整面網狀裂縫。主要原因為泥作粉刷前牆壁未潤濕，應保持面乾內飽和，否則容易粉刷後牆面被吸水，造成泥作粉刷之後，表面產生裂縫。		
26	3樓主臥化妝櫃牆面裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。		
27	3樓走道窗戶右上方牆壁裂			
28	3樓走道窗戶右下側牆壁裂			
29	3樓走道牆面壁癌經	本項於112年01月09日、01月1	直接以批土油漆修復，且油漆會有色	不同意。

	數次修補仍有紫斑加深、壁癌擴大	2日進行浴廁積水檢測3天，結果並無滲漏現象，應僅就入住不到一年即出現之裂縫、壁癌進行修繕即可，並無其於瑕疵問題。	差，故以單元修復為原則。		
00-0	3樓浴室旁主臥耐磨木紋地板隆起	研判為浴室先前滲漏水或施工時施工不良（例如材料瑕疵品或施工時有水沾到潮濕）。	更換耐磨木紋地板約1平方公尺。	同意。	3,183元
30	4樓樓梯牆面裂	本項裂縫寬度0.1~0.2mm整面網狀裂縫。主要原因為泥作粉刷前牆壁未潤濕，應保持面乾內飽和，否則容易粉刷後牆面被吸水，造成泥作粉刷之後，表面產生裂縫，裂縫產生後未來若遇地震，有使裂縫加大之虞，應就現以產生之裂縫予以填補修復。	此處裂縫寬度僅0.1~0.2mm，直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	65,469元
31	4樓浴室面	系爭房屋係屬	1.東側窗框邊磁磚	部分同	14,682元

	東側窗戶旁磁磚裂	全新成屋，於入住不到一年之際，即出現磁磚破裂情況，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等磁磚破裂情形，應認屬瑕疵。	敲除。 2.敲除原有水泥砂漿打底面。 3.此處裂縫約僅0.1~0.2mm，不會影響整個結構，目前並無滲漏水，但將來容易從外牆迎水面滲水，室內注入不收縮樹脂填充原來外牆結構之孔隙：其方式詳見圖三(P164)所示，樹脂可選擇獨立氣泡之硬質不收縮發泡PU類。 4.重新牆面1：3水泥砂漿打底面粉刷。 5.牆面防水塗抹處理。 6.壁磁磚復原。 7.磁磚修邊條黏貼。	意，認尚無滲漏水瑕疵，僅需就磁磚部分修補即可。	
32	4樓浴室面東側窗框水泥縫過大、窗框貼條突起銳利（磁磚）				
33	4樓天井壁癌	屋頂天井會高出樓板面之止水墩（也是作為固定人孔蓋用），如果未能與屋頂露台樓板面一體灌漿，或露台施作防水處理時未能往上施	1.頂樓天井四周防水處理。 2.高壓灌注止水劑。 3.天井四周平頂刷乳膠漆。	同意。	18,219元

		作，就有可能產生滲漏水。			
34	4樓電梯與窗戶間牆壁裂及窗戶右下側牆壁裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	裂縫寬度僅約0.1～0.2mm，不會影響整個結構，目前並無滲漏水，直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	併入第30項。
35	4樓浴室門框上方牆壁裂				
36	4樓小書房窗框結構性裂（曾修補）				
37	4樓小書房牆面裂，其後寬度增加，且樑柱亦發現裂縫	本項裂縫寬度0.1～0.2mm整面網狀裂縫。主要原因為泥作粉刷前牆壁未潤濕，應保持面乾內飽和，否則容易粉刷後牆面被吸水，造成泥作粉刷之後，表面產生裂縫。			
38	4樓大面窗下緣及右側、左側牆壁裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實			

39	4樓小面窗旁牆面裂	不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	裂縫寬度僅約0.1～0.2mm，不會影響整個結構，目前並無滲漏水，直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	併入第30項。
40	4樓小書房門上方牆壁裂	本項裂縫寬度0.1～0.2mm整面網狀裂縫。主要原因為泥作粉刷前牆壁未潤濕，應保持面乾內飽和，否則容易粉刷後牆面被吸水，造成泥作粉刷之後，表面產生裂縫。			
41	4樓書房旁走道牆壁裂				
42	4樓書房門框裂（107年7月曾修補）				
43	4樓書桌前牆面裂縫				
44	4樓電梯旁窗戶牆壁裂縫				
45	4樓曬衣架上方及旁邊牆壁裂	本項裂縫寬度0.1～0.2mm整面網狀裂縫。主要原因為泥作粉刷前牆壁			

		未潤濕，應保持面乾內飽和，否則容易粉刷後牆面被吸水，造成泥作粉刷之後，表面產生裂縫。			
46	1至4樓熱水管未依約改雙壓接（各樓層各1支）	依實際情況，無法排除未按圖施工施行雙壓接，應將全戶壓接點重新予以施作。	1.全戶壓接點打除。 2.給水熱水管壓接點重新施作。 3.水泥砂漿重新粉光。 4.防水處理。 5.磁磚黏貼復原。	部分同意，有關熱水管壓皆配管改雙壓接，2至4樓水電工程已施作，故辦理1樓雙壓接退費事宜。	34,294元
47	1至4樓廁所及3樓電梯出口白華	研判拋光石英磚地板在清潔時，工人為了好清洗，採用清潔劑清洗，因為清潔劑比較屬於酸性物質，容易從磁磚縫隙隨水滲流形成吐白；但也無法完全排除用到非本地砂，混合其他來源的砂（如大陸砂或進口砂；在運送過程中可能	因會持續發生，需敲除重作。	不同意。	84,316元

01

		有一些海鹽成分的物質參雜在裡面)，再加上軟底施工含有水泥成分，最後施作完成的環境可能濕氣比較重一點而加速產生的。			
--	--	--	--	--	--

02

附表二(特D戶)：

03

編號	項目	瑕疵成因	修復方式	被告是否承認瑕疵及同意修繕?	修復費用 (新臺幣)
1	1樓入口磨石子地板裂縫	依據買賣合約平面圖系爭建物入口騎樓設計為停車空間，換言之，其抵石子地坪必須至少要有約休旅車1.8~2.2T重及承受車輛行走之反覆載重，研判承載力不足。經工研院現場勘驗後可知，存有空心及裂縫問題。	1.敲除原有磨石子表面材。 2.鋼筋植筋及綁紮(D13#@15cm, $f_y=4,200 \text{ kg/cm}^2$)。 3. 210 kg/cm^2 ；預拌混凝土。 4.抵石子地坪	同意。	34,968元
2	1樓與2樓交界處龜裂、剝落	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現1、2樓交界處	此處裂縫約僅 $W \div 0.1 \sim 0.2 \text{ mm}$ ，不會影響整個結構，直接以批土油漆修復，且油	不同意。	17,799元

		有龜裂剝落之情形，於我國未出現大地震之情況，新成屋實不應出現該等龜裂剝落情況，應認屬瑕疵。	漆會有色差，故以單元修復為原則。		
3	1樓門框結構性裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。			
4	1樓牆面裂				
5	1樓後門門框結構性裂				
6	1樓後院與小學相鄰牆面曾修補仍裂，雨天滲泥水	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高，且該裂縫已導致雨水滲入，而有防	1樓後院與小學相鄰牆面層防水處理。	同意。	10,717元

		水之問題，應認屬瑕疵。			
7	1樓浴室窗戶磁磚尖銳突出	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現磁磚尖銳突出，於我國未出現具大規模性地震之情況，如非建物本身之瑕疵，應不會出現使磁磚產生位移而尖銳突出之情況，應認屬瑕疵。	本項主要原因為牆面1：3水泥砂漿打底面粉刷不平整，造成磁磚突出銳利。修繕方式如下： 1.窗框四邊磁磚敲除。 2.敲除原有水泥砂漿打底面。 3.重新牆面1：3水泥砂漿打底面粉刷。 4.壁磁磚復原。 5.磁磚修邊條黏貼。	部分同意，認為將突出部分抹平美容即可，無需拆除重作。	10,181元
8	2樓客廳大面窗結構性裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	此處裂縫約僅 $W \div 0.1 \sim 0.2\text{mm}$ ，不會影響整個結構，直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	16,166元
9	2樓鄰40號牆面裂（冷氣機下方）				
10	2樓電梯門框及烘碗機下方牆面裂				
11	2樓電視後方牆面裂				
12	3樓主臥與40號鄰牆面裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國	此處裂縫約僅 $W \div 0.1 \sim 0.2\text{mm}$ ，不會影響整個結構，直接以批土油漆修復，且油	不同意。	15,635元

13	3樓走道牆面裂	未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	漆會有色差，故以單元修復為原則。		
14	3樓主臥床頭牆面裂				
15	3樓主臥浴室磁磚裂2塊	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現磁磚破裂情況，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等磁磚破裂問題，應為施工不良因素居高，屬瑕疵。	1.磁磚局部敲除。 2.水泥砂漿粉刷。 3.防水處理。 4.磁磚局部修補復原。	同意。	6,430元
16	3樓主臥大窗與小窗間裂縫	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	此處裂縫約僅 $W \div 0.1 \sim 0.2\text{mm}$ ，不會影響整個結構，直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	併入第12~14項。
17	4樓天井壁癌	系爭房屋係屬全新成屋，於	1.頂樓天井四周防水處理。	同意。	18,219元

		入住不到一年之際，即出現壁癌，壁癌之成因必須有水氣之堆積，於未發生具大規模性地震使房屋出現裂縫之情況，新成屋實不應出現龜裂、裂縫，甚而使新成屋在入住不到一年即出現壁癌之情況，應認防水有所疏漏，且研判屬施工不良因素居高，屬瑕疵。	2.高壓灌注止水劑。 3.天井四周平頂刷乳膠漆。		
18	4樓前臥室與40號相鄰處牆壁經修補仍有裂痕	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現裂縫，於我國未出現具大規模性地震之情況，新成屋實不應出現該等裂縫，研判施工不良之因素居高。	此處裂縫約僅W$\approx$0.1~0.2mm，不會影響整個結構，直接以批土油漆修復，且油漆會有色差，故以單元修復為原則。	不同意。	26,385元
19	4樓走道後窗框結構性裂縫				
20	4樓曬衣架與頂樓交界牆面裂	因隔間牆面與頂樓屬不同材質介面，有約W			

		$\approx 0.1 \sim 0.2$ mm， $L \approx 62$ cm 裂縫。而新成屋於未遇大地震之情形下，實不應出現此等牆面裂縫，應屬瑕疵。			
21	4樓通鋪牆面（鄰40號）經修繕仍有裂痕	本項裂縫寬度0.1~0.2mm整面網狀裂縫。主要原因為泥作粉刷前牆壁未潤濕，應保持面乾內飽和，否則容易粉刷後牆面被吸水，造成泥作粉刷之後，表面產生裂縫。			
22	4樓浴室磁磚裂	系爭房屋係屬全新成屋，於入住不到一年之際，即出現磁磚破裂情況，於我國未出現具大規模性地震而使牆面產生擠壓之情況，新成屋實不應出現該等磁磚破裂問題，研判屬施工不良因素居高。	1.磁磚局部敲除。 2.水泥砂漿粉刷。 3.防水處理。 4.磁磚局部修補復原。	同意。	13,396元

23	4樓前臥室 小窗結構 性裂縫	系爭房屋係屬 全新成屋，於 入住不到一年 之際，即出現 裂縫，於我國 未出現具大規 模性地震之情 況，新成屋實 不應出現該等 裂縫，研判施 工不良之因素 居高。	此處裂縫約僅W ≒0.1~0.2mm， 不會影響整個結 構，直接以批土 油漆修復，且油 漆會有色差，故 以單元修復為原 則。	不同意。	併入第18 項。
24	4樓前臥室 大窗結構 性裂縫				
25	4樓前臥室 入門門框 結構性裂 縫	本項裂縫寬度 0.1~0.2mm 整 面網狀裂縫。 主要原因為泥 作粉刷前牆壁 未潤濕，應保 持面乾內飽和 ，否則容易粉 刷後牆面被吸 水，造成泥作 粉刷之後，表 面產生裂縫。			
26	4樓和室開 關牆面裂	系爭房屋係屬 全新成屋，於 入住不到一年 之際，即出現 裂縫，於我國 未出現具大規 模性地震之情 況，新成屋實 不應出現該等 裂縫，研判施			

		工不良之因素 居高。			
27	1至4樓熱水管未依約改雙壓接（各樓層各1支）	依現場勘查結果，無法排除未按圖施工，依約以雙壓接方式施作，應將全戶壓接點打除，重新以雙壓接方式施作。	1.全戶壓接點打除。 2.給水熱水管壓接點重新施作。 3.水泥砂漿重新粉光。 4.防水處理。 5.磁磚黏貼復原。	部分同意，有關熱水管壓皆配管改雙壓接，2至4樓水電工程已施作，故辦理1樓雙壓接退費事宜。	34,294元