

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第63號

原告 游麗紅
涂阿端
程群
陳秀慧
吳孟芬
林炫燦
黃禎萱
張碧芳

0000000000000000

葉小娟
蔡佩純
張祝菁
吳夙芳
鄭佳雯
葛亞萍

0000000000000000

涂玉娟
廖婉婷
費慧芳
劉正偉
王誌瑋
洪國志
謝小玉
蘇祐正
黃克仲
莊舒婷
張翠屏
洪嘉和(即洪瓏議)

0000000000000000

01	吳柏諺
02	曾哲仁
03	0000000000000000
04	0000000000000000
05	蔡尚翰
06	何昆庭
07	呂秀霞
08	陳珊珊
09	盧子健
10	何怡萱
11	王旭慧
12	江吉時
13	0000000000000000
14	0000000000000000
15	陳巧如
16	林欽
17	林淑靜
18	翁筱郡
19	0000000000000000
20	呂秀靜
21	劉育銘
22	0000000000000000
23	羅蕙萍
24	林玲君
25	0000000000000000
26	巫采憶
27	0000000000000000
28	劉振音
29	卓雅嫻
30	程碧惠
31	0000000000000000

01 巫挺嘉
02 黃昆斌
03 朱嘉雯
04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 共 同
07 訴訟代理人 洪家駿律師
08 共 同
09 複 代理人 鄭溜宇律師
10 吳秉翰律師
11 劉旻翰律師
12 被 告 昂峰開發股份有限公司

13 00000 0000000000

14 0000000000000000

15 法定代理人 謝添勇
16 輔 佐 人 陳彥伯
17 訴訟代理人 蕭文濱律師
18 李仁豪律師

19 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年7月4日言詞
20 辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

23 訴訟費用由原告負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序部分

26 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
27 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
28 此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明
29 文。經查，原告起訴聲明請求被告依民法第360條、第227
30 條、第226條第1項規定，給付原告如起訴狀附表一「地下室
31 修繕費用」、「交易價值減損」欄所示之金額（見卷一第39

頁）。嗣具狀追加消費者保護法（下稱消保法）第7條為請求權基礎，並迭次變更聲明後如後開原告聲明所示。核其追加請求權基礎前、後所主張之事實，均為被告興建之「昂峰娣芬妮」社區（下稱系爭社區）地下室外牆滲漏水所生糾紛，其請求之基礎事實同一，且原告就請求金額之變更，核屬減縮應受判決事項之聲明。是原告上開變更或追加均合於前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：被告於104年間興建坐落臺中市○○區○○段00○○0000地號土地之系爭社區，於106年7月間竣工。如附表一編號1至2、4至17、19至31、33、35、37、39至51「原告」欄所示之原告，分別向被告購買「門牌號碼」欄所示之房屋，並訂有預售屋買賣合約書（下稱系爭買賣合約），編號3、18、32、34、36、38「原告」欄所示之原告，則為「門牌號碼」欄所示之房屋所有權人（非第一手所有權人）。惟被告明知系爭社區地下室外牆應施作防水層，始能具備無滲漏水之品質，卻僅於出水面採無防水效果之「1：2防水粉刷」，並未採取「外牆迎水面之軀體PU處理」工法施作，顯有未於系爭社區地下室外牆迎水面施作防水層之施工瑕疵（下稱系爭瑕疵），致原告共有部分之系爭社區地下室外牆自107年陸續發生滲漏水之情事。而被告於締結買賣契約時，故意不告知原告其未於系爭社區地下室外牆迎水面施作防水層之施工瑕疵，且被告未以「外牆迎水面之軀體PU處理」工法施作系爭地下室外牆，顯未依債之本旨而為給付，亦未符合104年至106年間之科技或專業水準可合理期待之安全性，原告自得向被告請求賠償損害。又原告為系爭社區地下室一、二樓之區分所有權人，渠等因前開施工瑕疵，受有地下室一、二樓修繕費用共新臺幣（下同）72萬0700元之損害及交易價值之減損，依附表一「共有部分權利範圍合計面積」欄所示之原告權利範圍比例計算，原告分別受有如附表二「地下室一、二樓修繕費用」及「交易價值減損」欄所示

金額之損害。爰依民法第360條、第227條第1項、第226條第1項、消保法第7條第3項規定，請求擇一有利原告判決等語。並聲明：(一)被告應分別給付原告如附表二「地下室一、二樓修繕費用」及「交易價值減損」欄位所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日（即109年1月7日）起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告與原告曾哲仁、蔡尚翰、呂秀靜間，並未分別就如附表一編號28、29、41「門牌號碼」欄所示之不動產成立買賣契約，曾哲仁、蔡尚翰、呂秀靜自不得基於買賣之法律關係，請求被告負損害賠償責任。被告於交屋時，系爭社區地下室之牆壁並無瑕疵存在，嗣交屋後，因豐原區公所施作「水岸花都」工程，造成土壤含水量增加，且高震動鋼軌樁工程使系爭社區地下室外牆承受更大水壓力，及因建物之自然耗損，導致系爭社區地下室外牆於交屋後產生滲水現象，前開滲水現象係由第三人或不可抗力因素造成，非可歸責於被告。又系爭社區地下室之外牆應採何種工法設計施工，建築法規或慣例並無硬性規定，被告未採「外部結構性防水工法（即軀體防水方式）」設計施作，仍符合104至106年間之科技或專業水準可合理期待之安全性，並無可歸責於被告之設計瑕疵事由存在。兩造未約定系爭社區地下室外牆需以「外部結構性防水工法」施作，且本件係預售屋買賣，被告於締約時無從預先知悉瑕疵，被告並無故意不告知瑕疵。又系爭社區地下室滲漏水之情形應可修復補正，並經被告修繕完畢，無給付不能之情形，且兩造既未約定以「外部結構性防水工法」施作，被告未交付以「外部結構性防水工法」施作之地下室，亦非給付不能，原告不得依給付不能請被告負損害賠償責任。另系爭社區地下室外牆雖未採「外部結構性防水工法」設計施作，惟漏水之情形輕微並已經被告修復，應符合當代科技或專業水準可合理期待之安全性，原告不得依消保法第7條規定請求被告賠償商品本身之瑕疵損害。退步言，縱認原告對被告有不完全給付損害賠償請求

01 權，原告所組成之系爭社區管委會係於107年5月2日發函通
02 知被告地下室滲漏水之瑕疵，原告物之瑕疵擔保請求權顯已
03 罹於6個月除斥期間之規定。再退萬步言，地下室滲漏水之
04 情形於修復後，即無交易價值減損之情形，而鑑定人所為設
05 計瑕疵之推論，並不影響房屋之使用，不得視為瑕疵，故原
06 告所有之房屋，並無因地下室牆壁滲水而發生交易價值減損
07 之情事，自不得請求被告賠償損害。另原告鄭佳雯、黃昆斌
08 所請求之金額，已超過應有權利範圍等語，資為抗辯。並聲
09 明：(一)原告之訴駁回。(二)若受不利判決，願供擔保免為假執
10 行。

11 三、不爭執之事項：

12 (一)系爭社區係由被告於106年7月間竣工，陸續交付附表一除編
13 號28曾哲仁、編號29蔡尚翰、編號41呂秀靜及備註欄未記載
14 非第一手所有權人之原告，上開原告與被告間有買賣及消費
15 關係存在；附表一備註欄記載非第一手所有權人之原告，與
16 被告間無買賣及消費關係存在。

17 (二)系爭社區係被告所興建販售之預售屋，兩造間之預售房屋買
18 賣合約書未約定系爭社區地下室外牆需採「外牆迎水面之軀
19 體PU處理」工法設計施作。

20 (三)系爭社區地下室之外牆未採「外牆迎水面之軀體PU處理」工
21 法設計施作。

22 (四)被告於104年5月26日申請系爭社區建造執照，臺中市政府於
23 104年11月3日核發建造執照，兩造締結買賣契約時已未採
24 「外牆迎水面之軀體PU處理」工法設計、施作系爭社區地下
25 室外牆，系爭社區於106年7月間竣工，嗣後陸續交屋。

26 (五)於107年4月間，系爭社區地下室外牆發生滲漏水，滲漏水處
27 屬系爭社區之共有及共用部分。

28 (六)原告就系爭社區地下室漏滲水事務之處理，均委由系爭社區
29 管委會委員與被告聯繫。

30 (七)系爭社區管委會於107年5月2日委請社團法人臺中市土木技
31 師公會（下稱土木技師公會）鑑定系爭社區地下室外牆滲漏

01 水原因，但未通知被告到場參與，土木技師公會於107年5
02 月3日偕同系爭社區管委會、臺中水利局等進行會勘，並於1
03 07年6月16日作成「臺中市○○區○○路○段00號（106）中
04 都使字第1510號」漏水鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），系
05 爭社區管委會於107年6月21日接獲系爭鑑定報告。

06 (八)被告於107年5月21日土木技師公會進行複勘鑑定前，要求系
07 爭社區管委會同意被告先行修繕，以避免損害擴大，遭系爭
08 社區管委會拒絕。

09 (九)被告前於107年5月、7月、11月間、108年3月、4月間，數次
10 進行系爭社區地下室外牆不同位置滲漏水點之修補工程：

11 1.系爭社區管委會與被告於107年11月19日始就系爭社區地
12 下室漏滲水修繕事宜達成協議（即被證3），約定「就漏
13 水點依財團法人臺中市土木技師公會107年6月20日107中
14 土鑑發字第106-02號鑑定報告書所提出之修繕方式進行修
15 繕」，即採系爭鑑定報告之拾貳：「標的物滲漏水修復方
16 式鑑定分析建議採用『高壓灌注工法』進行修繕」，並完
17 成粉刷層空心修補。

18 2.被告於107年11月下旬就系爭社區管委會及系爭鑑定報告
19 所指之滲漏水點（詳系爭鑑定報告書第47頁、第49頁平面
20 圖所示）進行修繕（即被證4），於修繕完成後，經系爭
21 社區管委會於108年1月4日驗收確認修繕完成，並受領該
22 修繕工程（即被證5）。

23 3.於108年3月間系爭社區管委會再次通知被告地下室有數處
24 滲水，請被告進行修補，被告採用相同之「高壓灌注工
25 法」進行漏滲水修繕，於修繕完成後，經系爭社區管委會
26 之使用人即總幹事隋建宇於108年4月3日會同被告驗收完
27 成，並受領該修繕工程（即被證6）。

28 (十)臺中市豐原區公所於系爭社區交屋後，就系爭社區所臨之葫
29 蘆圳支流施作「水岸花都」工程，而有開挖施工之情形。

30 (十一)地下室外牆應採何種防水工法設計施作，建築法規並無明文
31 規定或限制。

01 (三)被告於系爭社區建物建造前，委任專業工程公司進行基地地
02 質鑽探報告，鑽探至地表下30公尺深，均無地下水存在，系
03 爭社區建物地下室二層之深度，為地表下7.9公尺深。

04 (三)臺中市結構工程技師公會於110年1月14日會同兩造檢視系爭
05 建物，所提出之鑑定報告書記載「系爭建物地下二樓外牆柱
06 於107年間被發現有滲漏情形，雖經被告止漏修繕，歷經兩
07 年，部分原滲漏點現況經檢視仍有滲漏染污痕跡。綜合研
08 判，其滲漏原因應與地下室外牆外側未設計施作防水層有
09 關。」。

10 四、本件爭點：（見卷四第347頁，並依照本判決格式為文字修
11 改）

12 (一)被告與附表一編號28曾哲仁、編號29蔡尚翰、編號41呂秀靜
13 間是否有買賣及消費關係存在？

14 (二)系爭社區地下室外牆於107年間發生滲漏水，是否因未採行
15 未採取「外牆迎水面之軀體PU處理」工法設計、施作所致？
16 原告主張之系爭瑕疵是否屬系爭社區之物之瑕疵？

17 (三)原告分別基於民法第360條故意不告知瑕疵、第227條不完全
18 給付、第226條第1項給付不能、消費者保護法第7條第3項之
19 規定，請求被告賠償附表二所示之系爭社區「地下室修繕費
20 用」及「交易價值減損」，有無理由？

21 五、本院得心證之理由：

22 (一)原告即附表編號28曾哲仁、編號29蔡尚翰、編號41呂秀靜主
23 張其與被告間有買賣及消費關係存在等語，並提出系爭社區
24 住戶基本資料為據（見卷四第235-239頁）。惟查，依系爭
25 社區戶別6F、6G、10D之買受人分別為訴外人呂貞儀、鄭郁
26 穎、許忠勇，原告曾哲仁、蔡尚翰、呂秀靜為買受人指定之
27 登記名義人等情，有土地、房屋預定買賣契約書、以第三人
28 為登記名義人聲明書附卷可稽（見卷四第213-429頁），是
29 難認原告曾哲仁、蔡尚翰、呂秀靜與被告間存在買賣及消費
30 關係，原告曾哲仁、蔡尚翰、呂秀靜主張與被告間存在買賣
31 及消費關係，尚不足採。又兩造不爭執附表一編號3程群、

01 編號18劉正偉、編號32陳珊珊、編號34何怡萱、編號36江吉
02 時、編號38林欽非第一手所有權人，與被告間未直接締結買
03 賣契約，足認曾哲仁、蔡尚翰、呂秀靜、程群、劉正偉、陳
04 珊珊、何怡萱、江吉時、林欽（下稱曾哲仁等9人）與被告
05 間，無買賣及消費關係存在，自無從依買賣契約及消費關係
06 請求被告負損害賠償之責，是曾哲仁等9人主張依民法第360
07 條故意不告知瑕疵、第227條不完全給付、第226條第1項給
08 付不能、消費者保護法第7條第3項，應屬無據。

09 (二)原告主張被告明知系爭社區地下室外牆應施作防水層，始能
10 具備無滲漏水之品質，卻僅於出水面採無防水效果之「1：2
11 防水粉刷」，並未採取「外牆迎水面之軀體PU處理」工法施
12 作，其未設計及施作「外牆迎水面之軀體PU處理」防水工程
13 顯有不符合104年至106年間之工程專業水準可合理期之防水
14 標準，而有瑕疵一節，並舉社團法人臺中市土木技師公會10
15 7鑑102號漏水鑑定報告書（下稱107鑑102號鑑定報告）、系
16 爭鑑定報告為證。惟查，系爭社區地下室係被告所興建販售
17 之預售屋，系爭買賣合約書未約定系爭社區地下室外牆需採
18 「外牆迎水面之軀體PU處理」工法設計、施作，被告於系爭
19 社區地下室施工時亦未採「外牆迎水面之軀體PU處理」工法
20 施作等情，為兩造所不爭執。又地下室外牆應採何種防水工
21 法設計施作，建築法規並無明文規定或限制，且有關防水工
22 法並無建築技術規則之法定規範，究採取何種防水工法仍需
23 考量建築基地幅員大小、施工型式、施工難易度、防水效能
24 能、經費等因素，有閻辰昌建築師事務所函附卷可稽（見卷
25 三第349頁），系爭社區係由被告委由陳彥伯建築師事務所
26 設計及監造，被告為起造人一節，有建築執照存根查詢系統
27 列印資料附卷可稽（見卷五第213-214頁），又被告於興建
28 系爭社區前，曾就系爭社區所在基地進行地質鑽探時，並由
29 建築師考量系爭社區之地質情況等，設計以一比二水泥砂漿
30 搭建外牆，並於混凝土交接處作止水帶，內側加防水粉刷，
31 施工團隊亦依設計施工一節，有系爭鑑定報告附卷可稽（見

卷三第73頁）。又兩造不爭執系爭社區於106年7月間竣工，至107年4月間系爭社區地下室外牆始發生滲漏水，是被告抗辯其於興建系爭社區地下室時，已有設計防水工法，於系爭社區交屋時地下室外牆亦有防水功能，並經原告驗收等情，舉證已足，堪以採信。又107鑑102號鑑定報告記載：系爭社區地下室於葫蘆墩圳若滿水位及有下豪大雨時，將因水入滲地下土壤含水量增加，並使地下水位上升，形成水壓力，造成地下室外牆及外柱滲漏水，可能因結構體施工因素（為滲水弱點）造成滲漏水等語。系爭鑑定報告記載：「(三)綜合檢討評估1.理論上混凝土外牆若施工品質良好，係具有良好水密性之結構體；但實務上如施工澆置規劃不當、材料析離、搗實不確實或養護不佳，致有蜂窩、孔洞、冷縫、裂縫等瑕疵，或牆體內留有異質滲水通路（如模板繫條），則長期而言只要室外有足夠潮濕環境（如下雨或地下水），仍難避免滲漏白華情形發生。故工程上不論地上層或地下層外牆，大多於其外側另加設計施做防水粉刷，或鋪貼、塗佈防水層，始能保障外牆水份無滲漏入室內之虞。2.如前述，設計單位考量本基地地下水位較標的物地下室筏基底部高程低甚多，未設計地下室外牆防水層，而施工單位按圖施工，亦未施做地下室外牆防水層，恐未臻周全。依實務經驗，只要連日大雨、豪雨、或大豪雨、超大豪雨，大量雨水將漫流滲入地表下，造成土壤孔隙水壓及地下水位快速上升，此即所謂暴雨後之短期水位，需待相當時日始下降回復至常時水位，此時地下室外牆將局部或全部處於地下水包覆狀態。故如外牆外側（迎水面）未施做防水層，滲入之雨水將因孔隙水壓、毛細現象等驅動力，沿牆柱混凝土之蜂窩、孔洞、裂縫或其他通路滲入室內，導致外牆柱表面滲漏染污。」等語，有107鑑102號鑑定報告、系爭鑑定報告附卷可稽（見卷一第283頁、卷三第75-77頁）。足認系爭社區地下室外牆於107年間發生滲漏水現象，係因混凝土外牆施工品質未達良好，故於下雨或地下水位增高時發生滲漏白華情形。系爭鑑定報告雖

01 記載：就地下室外牆防水成效而言，防水工程應優先施做於
02 「迎水面」而非「出水面」，亦即施作於外牆外側，並舉臺
03 中、彰化地區6件公有建築物之地下室均有設計地下室外牆
04 防水、設計、施工案例，認定系爭社區地下室外牆未採外部
05 結構性防水工法設計，並未不符合104年至106年間之工程專
06 業水準可合理期之防水標準等語。（見卷三第93頁）。然系
07 爭鑑定報告所舉6件案例之防水設計雖均有採用外牆防水設
08 計工法，惟各案例之外牆防水仍有不同工法，且依系爭鑑定
09 報告所載工程上不論地上層或地下層外牆，大多於其外側另
10 加設計施做防水粉刷，或鋪貼、塗佈防水層，足認地下室外
11 牆之防水工法並非僅有「外牆迎水面之軀體PU處理」一種，
12 是依系爭鑑定報告尚難認系爭社區地下室僅能採取「外牆迎
13 水面之軀體PU處理」工法設計。本件依系爭買賣契約未約定
14 地下室應採「外牆迎水面之軀體PU處理」之設計，且系爭社
15 區地下室外牆之防水工法並非能採行「外牆迎水面之軀體PU
16 處理」一種。再者，系爭社區地下室所採行之防水工法，如
17 施工品質良好亦能達到良好之水密性結構，本件尚難認被告
18 未採行「外牆迎水面之軀體PU處理」之防水設計工法為不符
19 合104至106年間之科技或專業水準。又系爭社區地下室外牆
20 雖於107年間發生滲漏水現象，然滲漏水原因係因混凝土外
21 牆施工品質未達良好，業由本院認定如前，非因原告主張之
22 系爭瑕疵所致，而依一般交易習慣，建物採行之防水工法只
23 須達到良好之防水功能即為已足，並無必須採行特定防水工
24 法之必要，是如系爭社區地下室外牆之混凝土牆及止水帶設
25 計於施工時能達到良好之防水功能，縱被告所交付之系爭社
26 區地下室未施作「外牆迎水面之軀體PU處理」，仍不致減少
27 系爭建物通常價值、效用。是系爭瑕疵非屬本件物之瑕疵，
28 原告主張系爭社區地下室外牆有系爭瑕疵存在，尚不足採。

29 (三)按債務不履行之不完全給付，乃債務人提出不符合債務本旨
30 之給付，型態可分瑕疵給付及加害給付兩種。瑕疵給付，僅
31 發生原來債務不履行之損害，其情形能補正者，債權人可依

01 遲延之法則行使其權利；如不能補正，則依給付不能之法則
02 行使權利。加害給付，則除發生原來債務不履行之損害外，
03 更發生超過履行利益之損害。此觀諸民法第227條第1項、第
04 2項規定自明（最高法院110年度台上字第901號判決意旨參
05 照）。經查，兩造未約定系爭社區地下室應採「外牆迎水面
06 之軀體PU處理」工法設計，又系爭瑕疵非屬本件物之瑕疵，
07 且被告於興建系爭社區地下室時，已有設計符合當時工程專
08 業水準之防水工法，於系爭社區交屋時地下室外牆亦有防水
09 功能等情，業由本院認定如前，足認被告交付之系爭社區已
10 符合債之本旨。本件依原告舉證尚難認被告所交付之未施作
11 地下室外牆迎水面之軀體處理之系爭社區為不符合債之本旨
12 之給付，原告（除曾哲仁等9人）主張系爭社區地下室外牆
13 存在系爭瑕疵依民法第227條、第226條請求被告負損害賠償
14 之責，應屬無據。

15 (四)按買賣之物，出賣人故意不告知物之瑕疵者，買受人得不解
16 除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第
17 360條第1項後段定有明文。查，原告主張之系爭瑕疵非屬本
18 件物之瑕疵，已如前述，被告於兩造締約時知悉系爭社區之
19 防水工法設計，惟原告主張之系爭瑕疵，既非屬瑕疵，被告
20 自無可能於兩造締約時已明知瑕疵存在，且故意不告知瑕
21 疵。原告空言主張被告明知系爭社區地下室防水工法設計有
22 未符合當時專業水準之瑕疵，於兩造締約時，故意不告知上
23 開瑕疵等語，尚不足採。是原告（除曾哲仁等9人）主張依
24 民法第360條請求被告負損害賠償之責，應屬無據。

25 (五)按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於
26 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服
27 務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或
28 服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應
29 於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違
30 反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠
31 償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠

01 償責任。消保法第7條第1項分別定有明文。由上開條文可
02 知，消保法之立法目的，在於保障消費者生命、身體、健
03 康、財產之安全，要求企業經營者所提供之商品或服務必須
04 符合當時科技或專業水準可合理期待之「安全性」，必消費
05 者因使用商品或接受服務之安全性不足而致生損害（固有利
06 益之損害），而此損害係因商品或服務之缺陷所致者，方有
07 消保法第7條之適用，若單純係商品或服務本身有瑕疵者，
08 而商品或服務並無安全上之危險，則應回歸適用民法物之瑕
09 疵擔保及不完全給付之規定。本件原告主張已致生商品本身
10 之損害，惟依原告主張系爭瑕疵所生費用，為系爭社區地下
11 室外牆之修繕及交易價值減損所生費用，並非商品安全性致
12 生之損害，而無消保法之適用，原告依消保法第7條第3項請
13 求被告負損害賠償之責，亦無可採。

14 (六)至系爭社區地下室外牆雖於107年4月間發生滲漏水之狀況，
15 惟原告明確表示地下室外牆滲漏水非本件主張之瑕疵（見卷
16 三第347-348頁），依處分權主義，本院就系爭社區地下室
17 外牆滲漏水是否屬本件瑕疵自無從予以審認，附此敘明。

18 六、綜上所述，被告於系爭社區地下室未採取「外牆迎水面之軀
19 體PU處理」工法設計及施工，尚符合104年至106年間工程專
20 業水準可合理期待之防水標準，非屬瑕疵，且兩造未約定應
21 採取上開防水工法，被告交付無設計「外牆迎水面之軀體PU
22 處理」工法及施工之系爭社區地下室，仍符合債之本旨，是
23 原告依民法第360條、第227條第1項、第226條第1項、消保
24 法第7條第3項規定，請求被告應分別給付原告如附表二「地
25 下室一、二樓修繕費用」及「交易價值減損」欄位所示之金
26 額，及自起訴狀繕本送達翌日（即109年1月7日）起至清償
27 日止按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

28 七、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所據，應併予駁
29 回。

30 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
31 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此

敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 112 年 8 月 16 日
民事第一庭 法官 蔡孟君

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 112 年 8 月 16 日
書記官 廖日晟

附表一

編號	原告	戶別	門牌號碼： 臺中市豐原區三 豐路一段	共有部分(豐原段9 731、9732建號)權 利範圍合計面積 (平方公尺)	備註
1	游麗紅	店A	68號	63.0000000	
2	涂阿端	2A	66號2樓	30.0000000	
3	程群	2B	68號2樓	55.0000000	非第一手所有權人。
4	陳秀慧	2C	62號2樓	29.0000000	
5	吳孟芬	2D、 7D	70號2樓、7樓	95.0000000	
6	林炫燦	2F	76號2樓	63.122268	林炫燦、黃禎萱 共有。
7	黃禎萱				
8	張碧芳	2G	78號2樓	39.0000000	
9	葉小娟	3A	66號3樓	43.178106	
10	蔡佩純	3B	68號3樓	55.0000000	
11	張祝菁	3C	62號3樓	41.0000000	
12	吳夙芳	3D	70號3樓	41.850128	
13	鄭佳雯	3F	76號3樓	63.122268	與訴外人鄭俊廷 共有。
14	葛亞萍	4A	66號4樓	43.178106	
15	涂玉娟	4B、 4D	68號4樓、70號4 樓	109.0000000	
16	廖婉婷	4C	62號4樓	54.0000000	

17	費慧芳	4F	76號4樓	63.122268	
18	劉正偉	5A	66號5樓	43.0000000	與訴外人李宜芳共有。非第一手所有權人。
19	王誌瑋	5B	68號5樓	43.0000000	
20	洪國志	5C	62號5樓	29.0000000	
21	謝小玉	5D	70號5樓	29.0000000	
22	蘇祐正	5E	72號5樓	38.578648	
23	黃克仲	5F	76號5樓	63.122268	
24	莊舒婷	5G	78號5樓	39.0000000	
25	張翠屏	6C	62號6樓	41.0000000	
26	洪嘉和(原名洪瓏議)	6D	70號6樓	29.0000000	
27	吳柏諺	6E	72號6樓	60.0000000	
28	曾哲仁	6F	76號6樓	50.0000000	
29	蔡尚翰	6G	78號6樓	39.0000000	
30	何昆庭	7A	66號7樓	43.178106	
31	呂秀霞	7C	62號7樓	41.0000000	
32	陳珊珊	7G	78號7樓	39.0000000	非第一手所有權人。
33	盧子健	8A	66號8樓	43.178106	
34	何怡萱	8B	68號8樓	43.0000000	非第一手所有權人。
35	王旭慧	8D	70號8樓	41.850128	
36	江吉時	8F	76號8樓	63.122268	非第一手所有權人。
37	陳巧如	8G	78號8樓	39.0000000	
38	林欽	9A	66號9樓	43.178106	非第一手所有權人。
39	林淑靜	10A	66號10樓	43.178106	
40	翁筱郡	10B	68號10樓	43.0000000	
41	呂秀靜	10D	70號10樓	41.850128	
42	劉育銘	10F	76號10樓	63.122268	
43	羅蕙萍	11A	66號11樓	30.0000000	

(續上頁)

01

44	林玲君	11C	62號11樓	29.0000000	
45	巫采憶	11E	72號11樓	63.205558	
46	劉振音	11G	78號11樓	27.0000000	
47	卓雅嫻	12B	68號12樓	43.0000000	
48	程碧惠	12D	70號12樓	41.850128	
49	巫挺嘉	12E	72號12樓	63.0000000	
50	黃昆斌	12F	76號12樓	63.122268	與訴外人洪宜君共有。
51	朱嘉雯	12G	78號12樓	39.0000000	
				總面積：3771.36	

02

附表二

03

編號	原告	地下室一、二樓修繕費用(新臺幣)	交易價值減損(新臺幣)	備註
1	游麗紅	12,219元	54,432元	
2	涂阿端	5,895元	26,956元	
3	程群	10,628元	27,869元	非第一手所有權人。
4	陳秀慧	5,643元	25,759元	
5	吳孟芬	18,345元(計算式：7,997元+10,348元=18,345元)	50,793元(計算式：25,243元+25,550元=50,793元)	所有之戶別為2D、7D。
6	林炫燦	6,031元	33,239元	林炫燦、黃禎萱共有。
7	黃禎萱	6,031元		
8	張碧芳	7,524元	23,419元	
9	葉小娟	8,251元	27,676元	
10	蔡佩純	10,628元	27,869元	
11	張祝菁	7,999元	25,244元	
12	吳夙芳	7,997元	25,243元	
13	鄭佳雯	12,063元	33,239元	與訴外人鄭俊廷共有。
14	葛亞萍	8,251元	27,383元	
15	涂玉娟	20,976元(計算式：10,628元+10,348元=20,976元)	52,603元(計算式：27,578+25,025=52,603元)	所有之戶別為4B+4D。

		348元=20,976元)	00,578元+25,025元=52,603元)	
16	廖婉婷	10,349元	25,025元	
17	費慧芳	12,063元	32,892元	
18	劉正偉	8,240元	27,668元	與訴外人李宜芳共有。非第一手所有權人。
19	王誌瑋	8,277元	27,804元	
20	洪國志	5,643元	25,759元	
21	謝小玉	5,642元	25,759元	
22	蘇祐正	7,372元	33,725元	
23	黃克仲	12,063元	33,239元	
24	莊舒婷	7,524元	23,419元	
25	張翠屏	7,999元	25,243元	
26	洪嘉和(原名洪瓏議)	5,642元	25,759元	
27	吳柏諺	11,502元	34,378元	
28	曾哲仁	9,707元	33,762元	
29	蔡尚翰	7,524元	23,419元	
30	何昆庭	8,251元	27,936元	
31	呂秀霞	7,999元	25,493元	
32	陳珊珊	7,524元	23,651元	非第一手所有權人。
33	盧子健	8,251元	27,936元	
34	何怡萱	8,277元	28,065元	非第一手所有權人。
35	王旭慧	7,997元	25,493元	
36	江吉時	12,063元	33,543元	非第一手所有權人。
37	陳巧如	7,524元	23,651元	
38	林欽	8,251元	28,197元	非第一手所有權人。
39	林淑靜	8,251元	28,197元	
40	翁筱郡	8,277元	28,327元	
41	呂秀靜	7,997元	25,743元	

(續上頁)

01

42	劉育銘	12,063元	33,891元	
43	羅蕙萍	5,895元	27,734元	
44	林玲君	5,643元	26,503元	
45	巫采憶	12,078元	34,294元	
46	劉振音	5,168元	24,339元	
47	卓雅嫻	8,277元	28,621元	
48	程碧惠	7,997元	25,994元	
49	巫挺嘉	12,073元	34,286元	
50	黃昆斌	12,063元	34,239元	與訴外人洪宜君 共有。
51	朱嘉雯	7,524元	24,116元	