

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第390號

原告 劉美玉

0000000000000000

劉瑞廷

蔡佳玲 住○○市○○區○○路○段00巷00弄0
號

吳翔瀧

0000000000000000

林承賢

王淑娟

鄭翰譯(即鄭翰霖)

0000000000000000

陳鑫傑

0000000000000000

0000000000000000

共同

訴訟代理人 吳聖欽律師

被告 易晉建設有限公司

0000000000000000

法定代理人 林子耀

0000000000000000

0000000000000000

訴訟代理人 施驊陞律師

複代理人 鄭謙瀚律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年6月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應分別給付原告如附表一「被告應給付原告金額」欄所示金
額，及均自民國109年7月8日起至清償日止，按週年利率百分之5
計算之利息。

01 訴訟費用由被告負擔。

02 本件原告以附表一「原告供擔保金額」欄所示金額供擔保後得假
03 執行；但被告如以附表一「被告供擔保金額」欄所示金額分別為
04 原告預供擔保，得免為假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序部分：

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
08 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
09 條第1項第3款分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明為被告
10 應給付原告各如附表五「原告原起訴請求之金額」欄所列之
11 金額及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日，按週年利率百
12 分之5計算之利息，嗣迭經變更，最終變更為如後訴之聲
13 明。屬減縮應受判決事項之聲明，核與首揭規定相符，應予
14 准許，合先敘明。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：原告分別於如附表二「與被告簽約日」欄所示日
17 期，與被告簽約買受「門牌號碼」欄所示之房屋（下合稱系
18 爭房屋）。嗣原告於民國108年12月間陸續發現房間、梯
19 間、浴廁地板有嚴重隆起、部分滲水之現象，請人查看後，
20 發現因被告偷工減料，致原告受有如附表五「瑕疵項目」欄
21 所示之瑕疵，原告及訴外人其他住戶共20人即向臺中市政府
22 消費者保護官提出申訴，於109年2月12日召開申訴協調會，
23 惟被告拒絕修繕或賠償，原告劉瑞廷、蔡佳玲、王淑娟、鄭
24 翰譯（即鄭翰霖，下稱鄭翰譯）為求居家安全，於本院囑託
25 臺中市建築師公會鑑定前已修繕如附表四所示之瑕疵。本件
26 被告未依債之本旨履行債務，交付上開有瑕疵之系爭房屋，
27 構成不完全給付，原告得請求被告負損害賠償責任。且被告
28 應就上開物之瑕疵負擔保責任，原告得請求被告減少價金並
29 請求返還其所溢領之價金。爰依民法第227條第1項、第226
30 條第1項之規定，及民法第359條、第179條之規定，請求擇
31 一有利原告判決等語。並聲明：(一)被告應給付原告各如附表

01 五「變更聲明後請求之金額」欄所列之金額及自109年7月8
02 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供
03 擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：被告交付予原告劉瑞廷、王淑娟、鄭翰譯、蔡佳
05 玲如附表二「門牌號碼」欄所示之房屋（下分別以附表二所
06 示戶號稱之），並無證據證明有如附表四所示項目之瑕疵。
07 又被告與原告劉瑞廷、鄭翰譯、陳鑫傑（下稱劉瑞廷等3
08 人）係成屋買賣，原告主張之瑕疵於被告與劉瑞廷等3人成
09 立成屋買賣契約前即已存在，非屬嗣後瑕疵，被告自無庸向
10 劉瑞廷等3人負不完全給付之債務不履行責任，另本件被告
11 如須負瑕疵擔保責任或債務不履行責任，被告僅負回復原狀
12 之責，原告請求之修繕費用已偏離市場行情，且不符合被告
13 原施作等級等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
14 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、不爭執之事項：

16 (一)原告向被告購買由被告興建之「鎧將環境中2」社區之簽約
17 日及建物資料如附表二。

18 (二)兩造不爭執之瑕疵如附表三。

19 (三)原告等於108年12月間陸續發現房間、梯間、浴廁地板有嚴
20 重隆起及部分滲漏水現象。

21 (四)原告及訴外人其他住戶共20人向臺中市政府消費者保護官提
22 出申訴，109年2月12日召開申訴協調會，被告拒絕修繕或賠
23 償。

24 (五)劉瑞廷、蔡佳玲、王淑娟、鄭翰譯於本件囑託鑑定之鑑定人
25 到場會勘前已自行修繕其主張如附表四所示有瑕疵之區域。

26 四、本件爭點：

27 (一)原告依民法第227條第1項、第226條第1項請求被告給付原告
28 各如附表五「變更聲明後請求之金額」欄所列之金額及法定
29 遲延利息，有無理由？

30 (二)原告依民法第359條、第179條請求被告給付原告各如附表五
31 「變更聲明後請求之金額」欄所列之金額及法定遲延利息，

01 有無理由？

02 五、本院得心證之理由：

03 (一)按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第373條之規定危
04 險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
05 或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。又買賣因物有
06 瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得請求減少其價
07 金。民法第354條第1項、第359條前段分別定有明文；次按
08 所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，
09 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
10 而不具備者，即為物有瑕疵。（最高法院73年上字第1173號
11 判決參照）。再按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已
12 發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵
13 於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為
14 給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行
15 責任。（最高法院94年度台上字第1112號判決參照）。衡
16 諸一般民眾購買房屋通常係供作日常居住使用，且大抵上必
17 須支出數百萬元乃至上千萬元之高額價金，核屬重大且昂貴
18 之交易，是出賣人所提供之房屋，自須符合適於居住之安全
19 與品質，倘若發生嚴重之地磚與地板剝離、隆起或破裂情
20 形，勢必造成日常生活之困擾，自屬一般人難以接受之居住
21 品質，當認應屬物之瑕疵。經查，被告與劉瑞廷等3人分別
22 於附表二編號2、7、8「與被告簽約日」欄所示日期成立買
23 賣契約，為成屋買賣，為兩造所不爭執，足認劉瑞廷等3人
24 與被告間係就附表二編號2、7、8「門牌號碼」欄所示房屋
25 成立特定物買賣契約，且上開房屋如存有附表三編號2、6、
26 7「不爭執之瑕疵」欄及附表四編號1、3「有爭執之瑕疵」
27 欄所示瑕疵，係於劉瑞廷等3人與被告締約前已發生，且被
28 告自承與劉瑞廷等3人締約時，未告知瑕疵於劉瑞廷等3人
29 （見卷三第142頁），辯稱被告不知瑕疵存在等語，然被告
30 為僱工建築系爭房屋之人，對房屋建築狀況應掌握並了解，
31 是其不知悉瑕疵存在，且未告知劉瑞廷3人系瑕疵存在，顯

有過失，揆諸前開最高法院判決意旨，劉瑞廷等3人除瑕疵擔保請求權，亦得依不完全給付之債務不履行規定，請求被告負損害賠償責任，合先敘明。

(二)被告否認劉瑞廷、蔡佳玲、王淑娟、鄭翰譯向其購買之房屋，有如附表四「有爭執之瑕疵」欄所示瑕疵，辯稱：依劉瑞廷、蔡佳玲、王淑娟、鄭翰譯提出之現場照片、估價單不足以證明其所有房屋有附表四「有爭執之瑕疵」欄所示瑕疵。經查，劉瑞廷所有A6房屋1樓客廳於109年2月間，有拋光石英磚隆起、填縫裂開之狀況，並僱工於109年3月16日以後施工修復，並於109年5月7日前付清工程款，業據劉瑞廷提出現場照片、估價單附卷可稽，（見卷一第371頁、卷三第149頁）。蔡佳玲所有B1房屋之1樓客廳、餐廳、廚房之地磚，於108、109年間陸續有地磚隆起狀況，嗣由蔡佳玲於109年2、3月間僱工修復，於109年3月3日給付款工程一節，業據蔡佳玲提出現場照片、存摺封面及網路銀行交易明細表附卷可稽（見卷一第397-407頁、卷三第153頁）。王淑娟所有C1房屋2樓臨53巷之客廳地板，於109年2月間因2樓地磚有空心、不平情況，經王淑娟僱工修復後，於同年4月8日給付工程款一節，有王淑娟提出之修繕後照片、估價單附卷可稽（見卷二第125頁、卷三第155頁）。鄭翰譯所有A5房屋於109年2月間發現1樓客廳地磚有空心、隆起，3、4樓臥室、5樓神明廳地磚有空心、隆起情況，均由鄭翰譯於鑑定前僱工修復完畢，並已付清工程款，業據鄭翰譯提出現場照片、估價單為證（見卷二第91-124頁、卷三第157頁），衡諸常情，室內部分地磚修繕工程，給付工程款時間多在驗收完畢後不久，足認劉瑞廷、蔡佳玲、王淑娟施作上開修繕工程係付款時間109年5月7日、同年3月3日、同年4月8日前不久。又附表四所示房屋，經本院囑託臺中市建築師公會鑑定，由鑑定人詹益彰建築師會同兩造訴訟代理人至現場會勘，經鑑定人於現場逐一檢視每一塊隆起或空心地磚，並與原告陳報之此總表相核對，劉瑞廷、王淑娟、鄭翰譯、蔡佳玲，雖於鑑定

01 人至現場會勘前，已自行修復附表四所示有爭執之瑕疵狀
02 況，致鑑定人無從檢視其地磚瑕疵數量，然劉瑞廷所有A6房
03 屋、王淑娟所有C1房屋、鄭翰譯所有A5房屋，除上開已修繕
04 部分外，現況仍存有附表三編號2、5、7「不爭執之瑕疵」
05 欄所示瑕疵，蔡佳玲所有B1戶房屋，經鑑定後雖無現存之其
06 他瑕疵，惟系爭房屋為被告之同一批施工人員施工不慎所
07 致，參以A6、C1、A5房屋仍有尚未修復之瑕疵狀況，且一般
08 人如非地板隆起情況嚴重，影響生活起居，應不至於入住後
09 僅約4年之時，決定施作須全面移置家中物品，且會造成煙
10 塵、之地板更換工程，且鑑定至現場會勘時，因有8戶以上
11 住戶地磚空心狀、隆起及裂縫，佔全社區戶數比例不算低，
12 且B1、C1、A6、A5等4戶於鑑定會勘時，尚留有部分瑕疵未
13 全部自行更換，供鑑定人參酌，鑑定研判應該是地磚隆起嚴
14 重，擔心生活起居隨時會絆倒受傷之隱憂，而不得不先拆除
15 部分瑕疵嚴重的居室地磚，尚非嚴重之居室地磚則留待鑑定
16 勘查，故鑑定人判裝其已自行拆除之地磚，存有瑕疵之可能
17 性大於不存在瑕疵之可能性。（見卷二第234頁）。足認劉
18 瑞廷、王淑娟、鄭翰譯、蔡佳玲主張其所有房屋有附表四所
19 示有爭執之瑕疵狀況存在，應堪採信。又原告主張系爭房屋
20 有附表三「不爭執之瑕疵」欄所示瑕疵，為被告所不爭執，
21 堪信真實。又系爭房屋經臺中市建築師公會鑑定後，亦認系
22 爭房屋之地磚與地板剝離、地磚隆起等瑕疵，普遍存在於各
23 戶之臥室地板、客餐廳地板及電梯前走廊地板，少部分存在
24 於各戶樓梯踏步，且地磚與地板會剝離，有二種剝離呈現，
25 第一種剝離現象是地磚之粘著劑仍粘在地磚背面，而粘著劑
26 與打底之地板剝離，其瑕疵原因是打底之地板有砂質粉塵或
27 過度乾燥，致使粘著劑與打底地板黏性固著差而剝離。第二
28 種剝離現象是地磚之粘著劑仍粘在打底之地板上，而粘著劑
29 與地磚背面剝離，其瑕疵原因是粘著劑數量、厚度不足或是
30 地磚背面存在油漬、灰塵。致使地磚與粘著劑剝離，嚴重者
31 甚至地磚隆起。上述兩種 瑕疵現象存在時，於地磚表面以

01 硬物敲擊，即可聽見中空、未紮實空聲音，此刻地磚與地磚
02 間只剩填縫劑相連，縱使現況地磚未隆起，因具瑕疵過程致
03 未黏著且已經剝離，未來地磚脫落、隆起只是早晚的事，因
04 為僅剩地磚與地磚相互間少量填縫劑相連，而上開瑕疵係因
05 被告施工不慎而產生等情，有臺中市建築師公會報告書（下
06 稱系爭鑑定報告）附卷可稽（見外放卷）。足認系爭房屋於
07 被告交付予原告前即有附表三「不爭執瑕疵」欄、附表四所
08 示「有爭執之瑕疵」欄之瑕疵存在狀況，且上開瑕疵係因被
09 告施工不慎所致，屬可歸責於被告之瑕疵。是被告所交付系
10 爭房屋，難認已符合適於居住之安全與品質，嚴重之地磚與
11 地板剝離、隆起或破裂情形，勢必造成原告日常生活之困
12 擾，堪認被告交付之系爭房屋有不完全給付，被告自應負損
13 害賠償責任。

14 (三)負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
15 回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，
16 自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得請求支
17 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1
18 項至第3項定有明文。經查系爭房屋確有附表三、四所示減
19 少效用之瑕疵，而有加以修繕之必要，且上開瑕疵為被告施
20 工不慎所致，自屬有可歸責之事由，其進而發生不完全給付
21 之責任時，自應認被告具有可歸責之事由而不得主張免責。
22 又系爭房屋經鑑定後，估列如附表五「系爭鑑定報告估列之
23 修復費用」欄所示，有系爭鑑定報告、臺中市建築師公會11
24 0年8月27日中市建師（000-0000）鑑字第366號函、111年2
25 月11日中市建師(000-0000)鑑字第50號函附卷可稽（見外放
26 卷、卷二第229-235頁、第287-291頁），茲就原告請求，分
27 述如下：

28 1.D5戶房屋有附表三編號1所示瑕疵，原告劉美玉請求被告
29 給付依系爭鑑定報告估算之修復費用新臺幣（下同）270,
30 510元，核其請求數額經鑑定人依其專業為估算，應合於
31 市價，且屬回復原狀之必要費用，尚屬有據。

01 2.A6戶房屋有附表三編號2、附表四編號1所示瑕疵，業由本
02 院認定如前，又原告劉瑞廷雖已針對其1樓客、餐廳地磚
03 瑕疵，自行敲除並更換新的地磚。鑑定人無從檢視其地磚
04 瑕疵數量，惟劉瑞廷已提出估價單為證（卷三第149頁）
05 足認劉瑞廷已支出286,335元修復費用。鑑定人考量無法
06 檢視清點瑕疵地磚，但也不致於每一塊地磚皆有瑕疵，研
07 判瑕疵地磚占該居室面積應有70%以上，加總15%敲除瑕疵
08 修復地磚時會鬆動周圍原有無隆起地磚，評量後合計瑕疵
09 地磚數量以1樓客、餐廳地磚鋪貼面積80%計算。是A6戶房
10 屋修復附表三編號2、附表四編號1瑕疵經系爭鑑定報告估
11 算之修復費用為284,134元，劉瑞廷請求被告給付284,134
12 元，堪認合於市價，且屬回復原狀之必要費用，應屬有
13 據。

14 3.B1戶房屋有附表四編號4有爭執之瑕疵存在，業由本院認
15 定如前，又蔡佳玲雖於鑑定前已針對其1樓客、餐廳地磚
16 瑕疵，自行敲除並更換新的地磚，致鑑定人無從檢視其地
17 磚瑕疵數量，惟蔡佳玲業已提出估價單、存摺封面及網路
18 銀行交易明細表為證（見卷一第393-395頁、卷三第151-1
19 53頁），足認蔡佳玲就附表四編號4瑕疵，已支出18,300
20 元修復費用。鑑定人考量無法檢視清點瑕疵地磚，但也不
21 致於每一塊地磚皆有瑕疵，研判瑕疵地磚占該居室面積應
22 有70%以上，加總15%敲除瑕疵修復地磚時會鬆動周圍原有
23 無隆起地磚，評量後合計瑕疵，瑕疵地磚數量以1樓客、
24 餐廳地磚鋪貼面積80%計算，且蔡佳玲已更換地磚材質，
25 是B1戶修復費用仍應以鑑定報告所估列112,326元較估價
26 單之金額為可採，蔡佳玲亦請求被告給付修復費用112,32
27 6元，核其請求數額，應合於市價，且屬回復原狀之必要
28 費用，尚屬有據。

29 4.特B戶房屋有附表三編號3所示瑕疵，原告吳翔瀧請求被告
30 給付依系爭鑑定報告估算之修復費用41,492元，核其請求
31 數額業經鑑定人依其專業為估算，應合於市價，且屬回復

01 原狀之必要費用，尚屬有據。

02 5.A7戶房屋有附表三編號4所示瑕疵，原告林承賢請求被告
03 給付依系爭鑑定報告估算之修復費用177,206元，核其請
04 求數額經鑑定人依其專業為估算，應合於市價，且屬回復
05 原狀之必要費用，尚屬有據。

06 6.C1戶房屋有附表三編號5、附表四編號2所示瑕疵，業由本
07 院認定如前，C1戶房屋2樓臨53巷之客廳地板雖由王淑娟
08 於鑑定會勘日前，已自行敲除地磚改貼大理石，鑑定人無
09 從檢視其原地磚瑕疵數量，惟王淑娟已提出估價單（見卷
10 三第155頁），足認其已支出修復費用150,000元，但觀之
11 本戶屋突層面積僅約17m²，如鋪滿60*60cm地磚需要47
12 塊，於鑑定時空心隆起即達23塊瑕疵，加總敲除瑕疵耗
13 損，需修復達35塊，因本戶皆為同一施工廠商，由屋突之
14 施工不慎隆起瑕疵，難以排除2樓臨53巷之客廳地板亦施
15 工不慎，若非地磚隆起嚴重，影響日常起居生活，住戶沒
16 有必要急於僅自行更換2樓地磚考量無法檢視清點80*80瑕
17 疵地磚數量，但也不致於每一塊地磚皆為瑕疵，鑑定人考
18 量無法檢視清點瑕疵地磚，但也不致於每一塊地磚皆有瑕
19 疵，研判瑕疵地磚占該居室面積應有70%以上，加總15%敲
20 除瑕疵修復地磚時會鬆動周圍原有無隆起地磚，評量後合
21 計瑕疵以2樓客廳鋪貼面積80%計算，並估算修復費用為16
22 4,721元。原告王淑娟請求被告給付164,721元，既經鑑定
23 人依其專業為估算，應合於市價，且屬回復原狀之必要費
24 用，尚屬有據。

25 7.A5戶房屋有附表三編號6、附表四編號3所示瑕疵，鄭翰譯
26 雖已針對其3樓、4樓臥室地磚瑕疵，自行敲除並更換新的
27 地磚，致鑑定人無從檢視其地磚瑕疵數量，惟原告鄭翰譯
28 業已提出收據為證（見卷三第157頁），足認鄭翰譯就上
29 開瑕疵已支出修復費用567,000元。然上開收據係記載全
30 室更換地磚，而鑑定人考量無法檢視清點瑕疵地磚，但也
31 不致於每一塊地磚皆有瑕疵，研判瑕疵地磚占該居室面積

應有70%以上，加總15%敲除瑕疵修復地磚時會鬆動周圍原有無隆起地磚，評量後合計瑕疵地磚數量以3樓、4樓臥室地磚鋪貼面積80%計算，並估算瑕疵修復費用為347,461元。鄭翰譯請求被告給付依系爭鑑定報告估算之修復費用347,461元，核其請求數額經鑑定人依其專業為估算，應合於市價，且屬回復原狀之必要費用，尚屬有據。

8.A2戶房屋有附表三編號7所示瑕疵，原告陳鑫傑請求被告給付依系爭鑑定報告估算之修復費用158,515元，核其請求數額經鑑定人依其專業為估算，應合於市價，且屬回復原狀之必要費用，尚屬有據。

9.被告辯稱系爭鑑定報告之估價顯已偏離市場行情，且不符合被告原施作等級，應為適當調整，且所列費用未區分材料及工資，無從知悉所列地磚等級為何，亦無從計算材料折舊費用等語，並舉工程合約書、財團法人109年1月營建物價雜誌為證（見卷二第169-191、第325-330頁）。惟查，上開雜誌雖能反映當時之大宗採購營建工料價格，然本件非屬大宗採購，且由於被告係建設公司，議價能力高於一般人，衡諸常情，廠商向被告報價會低於市價，再依被告當時施作之材料及工資實際成本，係僅為直接成本並未包含管理費及利潤，其單價自然偏低，因屬大量長期採購新建工程，其單價一定比瑕疵修復零星小數量來的低。而就本案地磚瑕疵損壞之修補，因各戶修復費用不多，且修補數量少，更因修復施工位置分散於各戶的1至5層樓，地磚瑕疵損壞之修補，業界多採連工帶料方式，若拆分為材料及工資兩項工種費用分別發包，業者承接修復意願不高。拆分為材料及工資比較適合大面積施工，對修補小工程，比較適合連工帶料方式為之。再者影響同一品牌地磚材料價格的因素包括：訂購數量、付訂期日、交貨地點、付款方式、票期長短、交貨期程、搬運方式、退料辦法、議價能力、市場景氣等等。而影響工資高低的因素包括：技藝良窳、經驗多寡、工地遠近、付薪方式、工期長短、

01 施工數量、工人人力等因素，故不能僅看單價多寡即遽認
02 偏高或偏低，宜考慮上述影響地磚及工資之諸多因素，系
03 爭鑑定報告已以一般中等等級地磚為估算，並無偏離市場
04 情況。且本件係部分修繕，非全面修繕，僅係回復至原告
05 交付系爭房屋時應有之狀態，系爭房屋亦不可能因上開修
06 復而增長使用年限，或使市場認為係新建建物，應無折舊
07 問題，亦無拆分材料及工資之必要。故系爭房屋修復費用
08 仍應以系爭鑑定報告所估算如附表五「系爭鑑定報告估列
09 之修復費用」欄所示金額為可採。

10 (四)本件上揭所述可歸責於被告之瑕疵性質原係得補正之事項，
11 然原告於起訴前，已請求被告修繕上開瑕疵，並向臺中市政
12 府消費者保護官提出申訴，然被告拒絕修繕，致未能加以解
13 決上開瑕疵，有臺中市政府消費爭議案件申訴協調會109年2
14 月12日會議紀錄附卷可稽（見卷一第337-338頁），且本件
15 自起訴迄今亦已逾2年，兩造於訴訟中亦協議由專業機關為
16 相關鑑定及費用估算，自應認被告已無意補正瑕疵，對於被
17 告之補正亦難認對原告有利益，故原告自得依民法第227條
18 第1項之規定，依給付不能之規定，請求被告賠償因債務不
19 履行所生之損害。至原告主張依民法第359條、第179條請求
20 減少價金，茲不再論述。

21 六、綜上，原告依民法第277條第1項規定請求被告給付如附表五
22 「原告變更聲明後請求之金額」欄所示金額，及自109年7月
23 8日起（兩造合意利息起算日，見卷三第162頁）至清償日
24 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
25 許。

26 七、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核原告
27 勝訴部分，為有理由，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證
29 據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論
30 述，併此敘明。

31 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 112 年 7 月 12 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 7 月 12 日
書記官 廖日晟

附表一：

編號	原告	被告應給付原告 金額(新臺幣)	原告供擔保金 額(新臺幣)	被告供擔保金 額(新臺幣)
1	劉美玉	270,510元	90,170元	270,510元
2	劉瑞廷	284,134元	94,711元	284,134元
3	蔡佳玲	112,326元	37,442元	112,326元
4	吳翔瀧	41,492元	13,830元	41,492元
5	林承賢	177,206元	59,069元	177,206元
6	王淑娟	164,721元	54,907元	164,721元
7	鄭翰譯	347,461元	115,820元	347,461元
8	陳鑫傑	158,515元	52,838元	158,515元

附表二：

編號	原告	戶號	與被告簽約 日	交屋日期	門牌號碼： 臺中市潭子區新興路一段53巷
1	劉美玉	D5	103/8/21	105/3/9	12弄10號(預售屋買賣)
2	劉瑞廷	A6	105/1/18	105/3/8	11號(成屋買賣)
3	蔡佳玲	B1	103/9/17	105/2/3	13弄2號(預售屋買賣)
4	吳翔瀧	特B	103/10/2	105/1/10	13弄10號(預售屋買賣)
5	林承賢	A7	102/12/1	105/2/3	9號(預售屋買賣)
6	王淑娟	C1	103/8/23	105/4/2	10號(預售屋買賣)
7	鄭翰譯	A5	105/5/20	105/10/7	15號(成屋買賣)
8	陳鑫傑	A2	105/1/21	105/3/31	19號(成屋買賣)

附表三：兩造不爭執之瑕疵

編號	原告	戶號	不爭執之瑕疵
1	劉美玉	D5	(1)1樓至5樓臥室、樓梯拋光地磚有空心狀聲音並隆起。 (2)2樓浴廁壁磚蛀洞及浴室滲水，浴室外牆壁癌。
2	劉瑞廷	A6	2樓至4樓臥室、樓梯拋光地磚有空心狀聲音並隆起。
3	吳翔瀧	特B	1樓至頂樓臥室、樓梯拋光地磚有空心狀聲音。
4	林承賢	A7	1樓至頂樓臥室樓梯拋光地磚有空心狀聲音、隆起。
5	王淑娟	C1	頂樓起居室拋光地磚有空心狀聲音。
6	鄭翰譯	A5	(1)3樓、4樓間樓梯梯間地板空心。 (2)2樓、3樓走廊地磚空心狀 (3)2樓浴缸大理石立面剝離且隆起。
7	陳鑫傑	A2	(1)1樓至頂樓臥室樓梯拋光地磚有空心狀聲音。 (2)4樓前後浴廁地磚空心。

附表四：兩造爭執之瑕疵

編號	原告	戶號	有爭執之瑕疵
1	劉瑞廷	A6	1樓客、餐廳80*80cm之地磚隆起
2	王淑娟	C1	2樓臨53巷之客廳地板空心隆起。
3	鄭翰譯	A5	1樓客廳、3樓及4樓臥室、5樓神明廳地板。
4	蔡佳玲	B1	1樓客、餐廳、廚房80*80cm之地磚。

附表五：

編號	原告	戶號	瑕疵項目	原告原起訴請求之金額 (新臺幣)	原告變更聲明後請求之金額 (新臺幣)	系爭鑑定報告估列之修復費用 (新臺幣)
1	劉美玉	D5	(1)1樓至5樓臥室、	715,733元	270,510元	270,510元

			樓梯拋光地磚有空心狀聲音並隆起。 (2)2樓浴廁壁磚蛀洞及浴室滲水，浴室外牆壁癌。			
2	劉瑞廷	A6	(1)2樓至4樓臥室、樓梯拋光地磚有空心狀聲音並隆起。 (2)1樓客、餐廳80*80cm之地磚。	891,555元	284,134元	284,134元
3	蔡佳玲	B1	1樓客、餐廳、廚房80*80cm之地磚。	267,800元	112,326元	112,326元
4	吳翔瀧	特B	1樓至頂樓臥室、樓梯拋光地磚有空心狀聲音。	450,250元	41,492元	41,492元
5	林承賢	A7	1樓至頂樓臥室樓梯拋光地磚有空心狀聲音、隆起。	951,825元	177,206元	177,206元
6	王淑娟	C1	(1)頂樓起居室拋光地磚有空心狀聲音。 (2)2樓臨53巷之客廳地板。	585,953元	164,721元	164,721元
7	鄭翰譯	A5	(1)1樓至頂樓臥室樓梯拋光地磚有空心狀聲音。 (2)4樓前後浴廁地磚空心。 (3)1樓客廳、3樓及4樓臥室、5樓神明廳地板。	1,567,125元	347,461元	347,461元
8	陳鑫傑	A2	(1)3樓、4樓間樓梯梯間地板空心。 (2)2樓、3樓走廊地磚空心狀 (3)2樓浴缸大理石立面剝離且隆起。	1,106,175元	158,515元	158,515元