

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第417號

原告 康劍文

劉彥德

共同

訴訟代理人 王一翰律師

被告 泉美建設股份有限公司

法定代理人 李惠玲

訴訟代理人 林坤賢律師

王怡潔律師

當事人間損害賠償事件，本院於民國111年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告劉彥德新臺幣參佰零貳萬伍仟零陸拾玖元。

原告劉彥德其餘之訴及原告康劍文之訴，均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十五、原告康劍文負擔百分之三十三，餘由原告劉彥德負擔。

本判決第一項於原告劉彥德以新臺幣壹佰零壹萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參佰零貳萬伍仟零陸拾玖元為原告劉彥德預供擔保，得免為假執行。

原告劉彥德其餘假執行之聲請及原告康劍文假執行之聲請，均駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但求之基礎事實同一者、擴張或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、3款定有明文。查原告起訴原聲明第1、2項：1.被告應給付原告康劍文新臺幣（下同）445萬元。2.被告應給付原告劉彥德845萬元。【見109年度中司調字第1557號卷（下稱中司調卷）第13頁】。訴狀

送達後，原告於民國109年11月6日以民事變更訴之聲明暨準備(三)狀，變更其聲明為：1.被告應給付原告康劍文400萬元。2.被告應給付原告劉彥德800萬元。（本院卷二第93頁）。核其係減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告康劍文於96年3月29日向訴外人吳煒煌購買系爭被告興建之「泉美歐緣社區」中之「臺中市○○區○○○路000巷0號」房屋（下稱系爭8號房屋），於96年4月20日完成登記。原告劉彥德於94年間向被告購買被告興建之「泉美歐緣社區」中之「臺中市○○區○○○路000巷0號」房屋（下稱系爭2號房屋，並與系爭8號房屋合稱系爭房屋），於94年3月31日交屋。原告2人於交屋2年後發現系爭房屋地基沉陷、室內地板嚴重傾斜，經原告向被告多次說明瑕疵情況後，被告於108年4月初承諾修復瑕疵，旋即進行地質改善修復工程。然經上開地質改善修復工程，仍未能解決地基沉陷問題，雙方遂約定於108年12月16日開會協商，初步達成協議由被告委託臺中市結構技師公會鑑定系爭房屋現況，以確認系爭房屋是否仍繼續下陷、房屋傾斜是否已達危險等級等，作為雙方繼續協商之基礎，然被告從此之後便不聞不問，原告無奈，僅能以訴訟解決本件爭議。

(二)本件經社團法人臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）就系爭房屋沈陷、傾斜之原因鑑定結果以：「上開二房屋之沈陷傾斜原因係基礎座落於回填層，基礎載重作用後填方土壤產生壓密沈陷，此種沈陷狀況於興建完成（民國93年）後隨著時間拉長逐漸顯現出來；當基礎沈陷量不均勻時，即產生房屋傾斜情形」。被告興建系爭房屋時，就房屋之基礎未夯實、未妥善地質改良，致系爭房屋傾斜，同時構成民法第227條第1、2項之瑕疵給付及加害給付，且屬不法侵害原告就系爭房屋之所有權；又被告身為建商，未依消費者保護法

(下稱消保法)第7條第1項規定確保其商品(系爭房屋)符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性,亦屬違反保護他人之法律。原告主張受有以下損害:1.針對房屋傾斜、地層下陷之地盤加勁穩固等工程所需之施工費用及施工期間所帶來之干擾成本,被告應賠償原告康劍文250萬元、原告劉彥德500萬元。2.系爭房屋傾斜之房價跌價損失,被告應賠償原告康劍文150萬元、原告劉彥德300萬元。爰依民法第184條第1項前段、第2項、民法第227條第1項、第2項、消保法第7條等規定請求損害賠償,請鈞院擇一判決。

(三)系爭房屋自98年起開始傾斜,導致排水失靈之損害,原告因長期信任被告,直至108年才知悉有不完全給付之情形,故本件請求權時效應自108年間原告知悉得向被告請求損害賠償時起算。退步言之,亦應自98年原告知悉損害發生時始起算,而非自交屋時起算時效。又被告公司曾於開庭時表示,因多次協助修繕,花費不貲,故不願洽談和解,當時雖未明言修繕時間,然被告公司於98年、100年、108年至少進行3次規模不一之修繕,亦發生民法第129條第2款「承認」之中斷時效之情形。又本件起訴前,原告便與被告協商,依起訴狀所附原證5號108年12月16日之會議摘要內容,雙方因一時無法達成共識,同意由被告公司出資,委由公證單位「驗證房屋是否可以安全居住」,當時僅就原告劉彥德之系爭2號房屋進行現況測量及安全評估,鑑定報告於109年3月4日作成,然該鑑定報告完成後,被告卻未將鑑定內容告知原告,直至本件起訴後,該鑑定報告才隨被告提出答辯狀,讓原告知悉。被告刻意拖延時間,於本件起訴後,再以時效抗辯,拒絕賠償確實造成之損害,亦有違誠信原則。

(四)系爭房屋確有傾斜之情形,且難以完全修復,比照相類事件判決,本件華聲科技不動產估價師事務所(下稱華聲公司)之估價因相類似案件極少,只能保守估價,導致減損價值認定過低,以本件而言,至少應有10%之價值減損。

(五)並聲明:1.被告應給付原告康劍文400萬元。2.被告應給付

01 原告劉彥德800萬元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)土木技師公會之鑑定結果不可採：

04 1.本件鑑定並未進行現況地質鑽探檢測，亦未有檢附現況土壤
05 乘載力試驗等數據分析，即未實際測量地下層或以其他科學
06 儀器探勘，僅以目測及改造後表面高程與參考系爭房屋建築
07 基地興建開發前之92年鑽探報告便推估房屋傾斜原因，鑑定
08 報告之可信度令人質疑。

09 2.鑑定報告認為系爭房屋建築基地坐落於回填層上，可能因夯
10 實度、承載力不足造成土壤壓密沉陷，進而因時間拉長產生
11 房屋傾斜之情形。按常理推論，於建築基地上增建房屋，勢
12 必將使得土層承載力降低，加劇地基沉陷，然鑑定報告卻認
13 為系爭8號房屋左右兩側均勻沉陷，並未產生向左側增建部
14 分沉陷情形，房屋傾斜與增建工程無關，由此可見系爭鑑定
15 報告論理顯然矛盾，無法自圓其說。

16 3.鑑定報告第7頁指系爭8號房屋有22.8至24.2公分的均勻沈
17 陷，並非事實，系爭8號房屋主建物增建處與中庭端景牆上
18 緣之瓦斯管路緊密相連，倘系爭8號房屋有上述高差沉陷，
19 瓦斯管線必因下沉而造成斷裂，但瓦斯管線完好無缺；又系
20 爭8號房屋如有上述沈陷，理應與相連之其他住戶房屋牆壁
21 有明顯斷開之裂痕，然鑑定報告第54頁下方檢附之照片系爭
22 8號房屋與圍牆相連處卻僅有0.3至3mm之裂縫，顯與常理不
23 符並非事實。故鑑定報告書之分析數據並非正確。

24 (二)原告依不完全給付、侵權行為、消保法之規定，請求損害賠
25 償，均無理由：

26 1.原告康劍文與被告間並無任何契約關係，無從主張被告應負
27 不完全給付責任。又原告主張者為為交屋時已存在之「自始
28 瑕疵」，而非交屋後始發生之「嗣後瑕疵」，與民法第227
29 條要件不符，故原告主張被告應負不完全給付責任，顯無理
30 由。縱認為被告對於原告劉彥德仍應負不完全給付之責，惟
31 被告已於94年3月31日交付系爭2號房屋予劉彥德，是劉彥德

01 最遲應於109年3月31日主張被告應負不完全給付責任，然原
02 告劉彥德遲至109年5月21日始提起本訴，是原告劉彥德對被
03 告之不完全給付損害賠償請求權業已罹於時效而消滅，被告
04 得拒絕給付。

05 2.原告主張買受系爭房屋之2年後發現房屋傾斜之情事，並主
06 張發現房屋傾斜後隨即向被告公司反應，被告允以修繕，惟
07 原告所述與事實不符，原告遲至108年間始向被告公司反應
08 房屋傾斜，且假設原告所述其等分別於96年、98年發現房屋
09 傾斜一事為真，原告於斯時即「知有損害及賠償義務人」，
10 2年之短期消滅時效即應自當時開始起算，是以，原告主張
11 因侵權行為而生損害賠償請求權，亦已罹於時效。

12 3.被告就系爭房屋皆合法取得建築執照、使用執照在案。是
13 以，被告所興建之系爭房屋均符合當時科技、專業水準可合
14 理期待之安全性。原告2人所有房屋均有自行增建之情事，
15 系爭房屋縱有傾斜之情形，可能為自行增建，二次施工所
16 致，不可肇因於被告。原告使用系爭房屋已逾十餘年，這十
17 餘年間，臺灣歷經無數颱風、地震、暴雨侵襲，這些天災皆
18 可能侵蝕地基之穩固，進而導致房屋傾斜，是系爭房屋縱有
19 房屋傾斜之情形，亦非被告所致，故原告主張被告應負消保
20 法第7條第1項、第3項商品責任，自無理由，且原告主張之
21 消保法損害賠償請求權亦已罹於時效。

22 4.原告陳稱曾於98年、100年、108年間委請被告改善地層下陷
23 問題，被告因而派工修繕，故分別於前揭時間因被告「承
24 認」而發生時效中斷效果云云，惟查，原告並未於98年向被
25 告反應地層下陷問題，被告於100年、108年為原告等2人社
26 區施作工程亦非為解決地層下陷問題，並無所謂「承認」而
27 發生時效中斷之效果。

28 (三)若被告應負損害賠償責任，對損害額意見如下：

29 1.土木技師公會鑑定傾斜原因後認為系爭2號房屋之修復費用
30 總計3,362,000元，其中包含基礎扶正工程費用2,855,600
31 元，系爭2號房屋與相鄰之6號房屋為相連之雙併透天建物，

01 鑑定人認為基礎扶正工程施作工法為系爭2號房屋與6號房屋
02 一併扶正（參鑑定報告第13頁），從而，系爭2號房屋之基
03 礎扶正工程費用理應為2,855,600元之半數即1,427,800元。

04 2.本件起訴前，被告已分別於原告2人、訴外人李惠玉住家內
05 施作灌漿加固工程並支出修繕費用1,792,325元，可防止房
06 屋繼續傾斜。故，縱被告應就系爭房屋傾斜負損害賠償之
07 責，亦應扣除灌漿加固工程之修繕費用，亦即應分別扣除59
08 7,442元。

09 3.依常理而言，倘房屋發生傾斜，導致不動產交易價格減損之
10 標的應僅限於「房屋」，而不及於其坐落之「土地」。華聲
11 公司之估價鑑定報告計算系爭房屋價格交易減損5%時，卻以
12 「未發生傾斜房屋與其坐落之土地價格」之總和x5%計算，
13 並非單純以房屋交易價格之5%計算，被告認為系爭8號房屋
14 縱有交易價值減損，減損價格應為房屋交易價格6,106,050
15 元之5%即305,303元；系爭2號房屋縱有交易價值減損，減損
16 價格應為房屋交易價格6,010,368元之5%即300,518元，估價
17 鑑定報告之計算基礎顯然有誤。

18 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，被告願供擔
19 保請准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執事項及本件爭點（本院卷(三)第23-24頁、第147
21 頁、第237頁）：

22 (一)兩造不爭執之事項：

23 1.訴外人吳煒煌向被告購買被告興建之系爭8號房屋，於93年7
24 月1日交屋。96年3月29日，原告康劍文復向吳煒煌購買系爭
25 8號房屋，於96年4月20日完成登記。

26 2.原告劉彥德向被告購買被告興建之系爭2號房屋，於94年3月
27 31日交屋。

28 3.原告劉彥德、康劍文透過郭林勇律師，與被告約定於108年1
29 2月16日開會協商，初步達成協議由被告公司委託鑑定單位
30 鑑定，作為雙方繼續協商之基礎。後臺中市結構工程技師公
31 會就系爭2號房屋進行鑑定，於109年3月4日提出鑑定報告，

01 鑑定結論記載：該屋於東西向確有傾斜，惟結構系統尚無明
02 顯結構性損壞，尚無立即性結構安全疑慮等語（見本院卷一
03 第269頁協議書、271至309頁鑑定報告書之283頁）。

- 04 4.系爭房屋經送土木技師公會鑑定結果認為房屋之沈陷傾斜原
05 因係基礎座落於回填層，基礎載重作用後填方土壤產生壓密
06 沈陷，此種沈陷狀況於興建完成（民國93年）後隨著時間拉
07 長逐漸顯現出來；當基礎沈陷量不均勻時，即產生房屋傾斜
08 情形。

09 (二)本件爭點：

- 10 1.原告主張原告購買系爭房屋時，因房屋設計施工導致系爭房
11 屋傾斜，被告應負民法第184條第1項前段、第2項之侵權行
12 為損害賠償責任、民法第227條第1項、第2項之不完全給付
13 損害賠償責任、消保法第7條之損害賠償責任（擇一請求）
14 ，有無理由？
- 15 2.如爭點(一)原告主張有理由，則其依上開侵權行為、不完全給
16 付、消保法之法律關係，請求被告給付原告康劍文400萬元
17 損害賠償（計算方式見中司調卷第23頁，扣除施工不良費
18 用）、給付原告劉彥德800萬元損害賠償（計算方式見中司
19 調卷第23頁，扣除施工不良費用），有無理由？

20 四、法院之判斷：

- 21 (一)原告不得依民法第184條第1項前段規定向被告請求損害賠償
22 ；

- 23 1.按債務不履行與侵權行為在民事責任體系上，各有其不同之
24 適用範圍、保護客體、規範功能及任務分配。債務不履行
25 （契約責任）保護之客體，主要為債權人之給付利益（履行
26 利益）（民法第199條參照），侵權行為保護之客體，則主
27 要為被害人之固有利益（又稱持有利益或完整利益）（民法
28 第184條第1項前段參照），因此民法第184條第1項前段所保
29 護之法益，原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以
30 外之利益，特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產
31 上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上

01 合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之
02 目的（最高法院98年度台上字第1961號裁判意旨參照）。而
03 民法第184條第1項前段規定：因故意或過失，不法侵害他人
04 之權利者，負損害賠償責任，準此，此項侵權行為之成立，
05 須行為人故意或過失不法侵害他人之權利（固有利益），且
06 行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果
07 關係，始能成立；又主張侵權行為損害賠償請求權之人，對
08 於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

09 2.原告主張被告不法侵害原告就系爭房屋之所有權，其得依民
10 法第184條第1項前段，請求被告賠償所受損害云云。惟系爭
11 房屋物理性本體並無發生毀損滅失之情形，原告就系爭房屋
12 之占有及使用，亦不受影響，是原告就系爭房屋之所有權難
13 認受有侵害，且原告主張所受損害，即系爭房屋之修復施工
14 費用、修復期間之干擾成本及房價跌價等損害，性質上均屬
15 純粹經濟上損失或純粹財產上損害，並非權利受侵害，非屬
16 民法第184條第1項前段保護之客體「權利」，原告復未主張
17 或舉證尚有其他何種固有利益受侵害，是原告依民法第184
18 條第1項前段規定，請求被告賠償系爭房屋瑕疵所生損害，
19 洵屬無據，不應准許。

20 (二)原告不得依民法第184條第2項、消保法第7條規定向被告請
21 求損害賠償：

22 1.從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提
23 供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務
24 ，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服
25 務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於
26 明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反
27 前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償
28 責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償
29 責任，消保法第7條定有明文。

30 2.商品因本身具有缺陷所生之損失，學理上稱為「商品自傷」
31 ，此種情形是否有上述消保法第7條規定之適用？本院審酌

消保法第二章第一節之名稱定為「健康與安全保障」，該法第7條第1項修正前原條文規定：「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者應確保其提供之商品或服務，無『安全或衛生上之危險』。」，於92年1月22日修正之立法理由揭示：「第一項所稱『安全或衛生上之危險』，應係指商品或服務欠缺安全性，而所謂『欠缺安全性』，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，爰參考歐體指令第6條並將本法施行細則第5條第1項及第2項規定修正予以納入」，及同條第2項明確規定「商品或服務具有危害消費者『生命』、『身體』、『健康』、『財產』之可能」之意旨，係以商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能，並致消費者上述權利受有損害作為企業經營者應負賠償責任之前題，可知消保法第7條所規定之商品責任，其規範目的在保障消費者之「固有利益」，故就商品使用之過程中對消費者生命、身體、健康或其他固有財產造成之損害，課予企業經營者無過失之損害賠償責任。至於商品因本身之缺陷所生之損失，為純粹經濟上損失或純粹財產上損害，應回歸契約責任（物之瑕疵擔保、不完全給付）加以救濟，由契約相對人承擔損害賠償責任。如此解釋，方能維持民事責任體系中，契約責任與侵權責任之合理分際。因此，消保法第7條之適用範圍，即不包含「商品自傷」之情形（同此見解：王澤鑑，民法學說與判例研究(八)，99年3月版，第269—272頁；最高法院105年度台上字第65號、106年度台上字第1號裁判）。

3. 本件原告主張之損害即系爭房屋修復之施工費用、修復期間之干擾成本及房價跌價之損失，均屬因商品即系爭房屋本身缺陷所造成之損失，即屬「商品自傷」之情形。依前揭說明，此種「商品自傷」所生之損失為純粹經濟上損失或純粹財產上損害，不在消保法第7條之適用範圍，應回歸契約責任加以救濟，由契約相對人即出賣人承擔損害賠償責任。故原

01 告依消保法第7條規定向被告請求損賠償，即屬無據，且消
02 保法第7條之保護客體為「權利」而不及於純粹經濟上損失
03 或純粹財產上損害，如前所述，則原告以被告違反消保法第
04 7條第1項規定，係違反保護他人之法律，依民法第184條第2
05 項規定向被告請求損害賠償，自亦無據。

06 (三)原告康劍文不得依民法第227條第1項、第2項規定向被告請
07 求損害賠償：

08 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
09 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
10 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第22
11 7條定有明文；而債權債務之主體應以締結契約之當事人為
12 準，凡以自己名義締結契約者，即成為契約之當事人，得享
13 有契約所生之權利及應負擔契約所生之義務。債權人基於債
14 之相對性僅得對於契約名義之債務人行使權利，而不得對於
15 債務人以外之人請求（最高法院100年度台上字第715號裁判
16 意旨參照），準此，民法第277條所定之不完全給付責任，
17 亦應以當事人間債之關係有效存在為其權利行使之前題。

18 2.經查：系爭號8號房屋係訴外人吳煒煌向被告購買，嗣由原
19 告康劍文於96年3月29日向吳煒煌購買並完成登記等情，為
20 兩造所不爭執（不爭執事項1.）。準此，原告康劍文與被告
21 間就系爭8號房屋並無締結買賣契約之債之關係存在，基於
22 債之相對性原則，原告康劍文自無從向被告主張應負契約責
23 任及債務不履行責任。原告康劍文雖稱其向吳煒煌購買系爭
24 8號房屋時，吳煒煌有表示將系爭不動產授與原告康劍文
25 時，所有之權利均已移轉到原告康劍文身上（本院卷(三)第58
26 頁），惟未據提出相關債權讓與及合法通知被告之證明，尚
27 無可採，從而，原告康劍文依民法第227條之規定向被告請
28 求損害賠償，不應准許。

29 (四)原告劉彥德不得依民法第227條第2項規定向被告請求損害賠
30 償：

31 按民法第227條第2項所定因不完全給付而生前項以外之「損

01 害」者，謂之加害給付，係指發生原來債務不履行之損害以
02 外之損害，即履行利益以外、固有利益之損害。而原告劉彥
03 德主張之各項損害均屬履行利益之損害，並非履行利益以
04 外，尚受有何固有利益之損害，故其此部分主張亦無理由。

05 (五)原告劉彥德得依民法第227條第1項規定向被告請求損害賠
06 償：

07 1.因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
08 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條
09 第1項定有明文。此項不完全給付責任成立之要件為：債務
10 人之給付不符合債務本旨；債務人具可歸責性；債權人因而
11 受有損害。次按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發
12 生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於
13 買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給
14 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號判決要旨參照）。由
16 此觀之，即使買賣標的物之瑕疵於契約成立時即已存在，如
17 瑕疵係可歸責於出賣人之事由，且出賣人於締約時因故意或
18 過失未告知該瑕疵，使買受人在不知有瑕疵之情形而為購買
19 者，出賣人仍應對買受人負不完全給付責任。被告辯稱原告
20 劉彥德主張之瑕疵為交屋時已存在之「自始瑕疵」，而非交
21 屋後始發生之「嗣後瑕疵」，與民法第227條要件不符云
22 云，本院認為此見解過度限縮不完全給付責任之適用範圍，
23 在買、賣雙方間造成輕重失衡之風險分配，故為本院所不
24 採，合先敘明。

25 2.出賣人給付之標的物如不具備依通常交易觀念或依當事人之
26 決定所應具備之價值、效用或品質者，即為不完全之給付，
27 本件系爭2號房屋現實上已發生傾斜沈陷之情形，為被告所
28 不爭執，並經土木技師公會鑑定確認無誤（詳下述），依其
29 情形自屬不具備依通常交易觀念買賣房屋所應具備之價值、
30 效用及品質，是本件被告之給付不符合兩造買賣契約之債務
31 本旨，應堪認定。

01 3.本件經囑託土木技師公會鑑定，土木技師公會鑑定報告書
02 （案號：0000000000號）鑑定結果以：「上開二房屋之沈陷
03 傾斜原因係基礎座落於回填層，基礎載重作用後填方土壤產
04 生壓密沈陷，此種沈陷狀況於興建完成（民國93年）後隨著
05 時間拉長逐漸顯現出來；當基礎沈陷量不均勻時，即產生房
06 屋傾斜情形。」等語（鑑定報告書第12頁），且兩造對此鑑
07 定結果並不爭執（不爭執事項4.）。被告雖以鑑定報告分析
08 數據不正確，並陳述意見如二、(一)所示，惟土木技師公會之
09 鑑定係實地進行現場高程及傾斜度測量，再依系爭房屋興建
10 時原設計地基調查報告所載之鑽探深度、鑽探結果、建築剖
11 面詳圖、開發前周遭地形圖等資料，依原建築剖面高程、結
12 構設計剖面高程分析而推知系爭房屋基礎座落於回填層，於
13 鑑定報告均詳列各項測量數據、說明其判斷依據，並有測量
14 成果紀錄表及照片、原設計地基調查報告、結構計算書、設
15 計圖摘錄、週遭地形圖作為附件（鑑定報告書第10-11頁、
16 第79-132頁）；至於鑑定報告中關於系爭8號房屋之沈陷量
17 是指主體結構，而被告所指之圍牆不是主體結構，與主體結
18 構並未相連，故無明顯斷開裂痕等情，亦據鑑定人到庭說明
19 （本院卷(三)第42頁），被告僅憑主觀想法臆指鑑定報告數據
20 不正確，尚難憑採。而依鑑定人於本院言詞辯論時證稱：
21 「沒有規定建築基礎不可以座落於回填層，但施工的基礎座
22 落於回填層時應該要分層滾壓、夯實或進行地質改良，地質
23 改良可增加基礎的承载力，施工規範有規定夯實的標準，
24 應由施工單位負責檢驗是否符合標準。」、「若施工有
25 符合施工規範，且有進行地質改良，原則上比較不會發生建
26 物沈陷情形。」、「（以系爭建物現實已經發生沈陷不平均
27 的狀況，是否可回推認為當初施工時未確實進行分層滾壓、
28 夯實及進行地質改良？）我們的判斷是如此。如果基礎坐落
29 於回填層但夯實不良，於興建完成就會逐漸發生沈陷，但何
30 時具體顯現不確定。」、「（鑑定報告第11頁指出房屋沈陷
31 可能為回填層夯實不足，報告記載可能兩字，是否表示鑑定

01 人亦無法排除其他原因導致？）這是主要原因，應該可以說
02 就是因為夯實不足承载力不足所造成。目前沒有發現其他造
03 成房屋沈陷的原因。」等語（本院卷(三)第40-42頁）。可見
04 被告興建系爭2號房屋時，房屋之基礎係座落於回填層，並
05 因基礎座落之回填層夯實度及承载力不足，基礎載重作用後
06 填方土壤產生壓密沈陷。當基礎沈陷量不均勻時，即產生房
07 屋傾斜情形；又系爭房屋基礎座落之回填層夯實度及承载力
08 不足，則係出於興建系爭2號房屋施工時未落實施工規範之
09 分層滾壓、夯實及進行地質改良等作為，被告為興建並出售
10 系爭房屋之建商，就其給付不符合債務本旨自具有可歸責之
11 事由，且被告就系爭房屋之基礎係座落於回填層之事實及在
12 回填層施作房屋基礎時應遵循之施工規範，均應知悉，是
13 故，本件縱無事證足認被告係「故意」不告知瑕疵，至少亦
14 符合「過失」未知告知瑕疵之情事，而原告劉彥德購買系爭
15 2號房屋時，無從知悉系爭2號房屋之基礎座落於回填層且有
16 夯實度、承载力不足之情形而予以買受，準此，原告劉彥德
17 依民法第227條第1項規定，主張被告應負不完全給付之損害
18 賠償責任，堪認有據。

19 (六)原告劉彥德對被告之不完全給付損害賠償債權請求權，仍可
20 行使：

- 21 1.消滅時效自請求權可行使時起算，民法第128條定有明文。
22 所謂「可行使時」，係指請求權人行使其請求權，客觀上無
23 法律上之障礙而言，要與請求權人主觀上何時知悉其可行使
24 無關。倘請求權人因疾病、權利人不在、權利存在之不知或
25 其他事實上障礙，不能行使請求權者，則時效之進行不因此
26 而受影響（最高法院101年度台上字第1030號、99年度台上
27 字第1335號裁判意旨、最高法院95年度第15次民庭會議第6
28 號決議參照）。
- 29 2.本件原告劉彥德向被告購買系爭2號房屋，於94年3月31日交
30 屋之事實，為兩造所不爭執（不爭執事項2.），而原告劉彥
31 德就系爭2號房屋瑕疵所生之損害，於系爭2號房屋交付，房

01 屋之利益及危險負擔移轉予原告劉彥德時即可行使，故本件
02 請求權時效應自94年3月31日起算，原告劉彥德主張請求權
03 時效應自其知悉損害發生時起算，要無可採。原告劉彥德另
04 主張被告於98年、100年、108年間均有進行修繕，發生「承
05 認」之中斷時效，惟民法第129條第2款所謂「承認」乃債務
06 人向請求權人表示認識其請求權存在之觀念通知，而原告劉
07 彥德所指被告於98年間曾進行修繕乙事，為被告所否認，原
08 告復未提出何項事證以實其說，難認可信，至被告於100
09 年、108年間進行之修繕工程，被告否認係為處理原告劉彥
10 德所指之房屋瑕疵，且被告就其修繕作為尚且向原告劉彥德
11 及其他住戶收取費用，為原告所自承，並有中庭整修請款
12 單、中庭車道維修建議單及收據在卷可憑【109年度中司調
13 卷1557號（下稱中司調卷）第13頁、45頁，本院卷(三)第240
14 頁、251頁、253頁】，是難認被告所為上述修繕作為係向原
15 告劉彥德為承認其債權存在之表示。此外，原告復未主張或
16 舉證證明本件尚有何其他中斷時效之事由發生，且於言詞辯
17 論時自承在起訴前無其他中斷時效之事由（本院卷(三)第238
18 頁）。準此，本件原告劉彥德對被告之不完全給付損害賠償
19 債權請求權自交屋即94年3月31日起，算至原告劉彥德於109
20 年5月21日提起本訴（中司調卷第13頁），已逾15年之請求
21 權時效期間。

22 3. 惟行使權利履行義務應依誠實及信用方法，民法第148條第2
23 項定有明文。本件原告劉彥德自交屋後即在權利可行使之狀
24 態，本應在時效期間內適時行使其權利，如有怠於行使權利
25 之情形，固應自行承擔時效消滅之不利益。惟本件原告劉彥
26 德於108年11月7日即因系爭2號房屋傾斜下陷之瑕疵，以存
27 證信函要求被告說明修復情況、房屋地基下陷原因、目前已
28 作的補救措施進度及未來沈陷觀測計劃、地板傾斜如何整平
29 之計劃、公布地基下陷改良工程，施工前之鑽探報告、未來
30 社區房屋安全如何定期鑑定報告等，該存證信函已送達被告
31 （中司調卷第53-61頁、本院卷(三)第161頁）；嗣兩造於108

01 年12月16日開會協商，會議結論略以：雙方同意，由泉美公
02 司出資，委託公證單位驗證房屋是否可繼續安全居住。泉美
03 公司所建議之公證單位及驗證項目，需經受害戶同意確認。
04 被告於會後委由臺中市結構工程技師公會就系爭2號房屋進
05 行鑑定，於109年3月4日提出鑑定報告（中司調卷第77-79
06 頁、不爭執事項3.）；原告於108年3月31日以存證信函向被告
07 要求回復鑑定報告，該存證信函被已送達被告（中司調卷
08 第83-85頁、本院卷(三)第163頁）。顯見當時兩造已就本件爭
09 執進行協商，且兩造協商會議結論由被告出資驗證之鑑定報
10 告，被告並未提供予原告劉彥德，亦未於鑑定報告完成後據
11 該鑑定結果向原告劉彥德表示反對或否認其權利，致使原告
12 劉彥德因認兩造仍持續協商中而未及時向行使權利，則原告
13 主張被告於訴訟中提出時效抗辯有違誠信原則，尚非無據。
14 本院認為原告在協商會議要求被告出資驗證之鑑定報告作成
15 後之同年5月21日即提起本訴，尚未逾相當及合理之期間，
16 被告於本訴提出時效消滅之抗辯，有違誠實及信用原則，不
17 應准許。

18 (七)原告劉彥德得請求賠償之數額：

- 19 1.按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損
20 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
21 數考量在內。故原告劉彥德就系爭2號房屋之瑕疵，得請求
22 被告修補或賠償修復費用，以填補系爭2號房屋因瑕疵所生
23 之技術性貶值損失；另系爭2號房屋因有沈陷傾斜之瑕疵，
24 縱經修復，仍因交易心理因素之影響，在不動產交易市場上
25 之接受度較低而減損其交易價值，故就系爭2號房屋因瑕疵
26 所減少之交易價值，亦得請求被告賠償，以填補其交易性貶
27 值之損失。
- 28 2.本件經土木技師公會鑑定系爭2號房屋之修復費用，鑑定結
29 果採方案一之工法使用油壓千斤頂扶正基礎，其修復經費總
30 預算為3,362,000元（鑑定報告書第13頁），惟依鑑定報告
31 書所附數量及費用計算表及啟明房屋遷移工程傾斜扶正估價

單所示（鑑定報告書第136頁、138頁），上開修復費用中關於基礎扶正工程費用2,667,000元係就系爭2號房屋與其雙併相鄰之6號房屋一併扶正之總費用，則系爭2號房屋此部分基礎扶正工程費用應以半數計算，即應為1,333,500元（2,667,000元 $\times$ 1/2=1,333,500元），故方案一之修復費用應為①1,658,950元【基礎扶正工程1,333,500元+地坪復原（地坪鋪磁磚96,600元+地坪鋪石材（車道）42,000元）+管路修復50,000元+損壞修復工程136,850元=1,658,950元】，另依鑑定報告所載加計包商利雜費7%為②116,127元（① $\times$ 7%=116,127元，小數點以下4捨5入，以下同）、營業稅5%為③88,754元【（①+②） $\times$ 5%=88,754元】，合計為1,863,831元（①+②+③=1,863,831元）。至被告辯稱修復費用尚應扣除被告前為原告劉彥德施作灌漿加固工程之費用云云，惟被告所指修繕費用係於本件起訴前施作之工程費用，而本件起訴後，系爭2號房屋既經土木技師公會鑑定仍須進行上述基礎扶正及損壞修復之工程，該修復費用之損害，自應由被告如數賠償，被告辯稱起訴前修繕之費用應予扣除，尚屬無據。

3. 本件經囑託華聲公司鑑定系爭2號房屋經依土木技師公會鑑定報告所示方式修復後，其交易價值之減損數額？經華聲公司鑑估結果如估價報告書第4頁所示。本院認為華聲公司之估價依系爭2號房屋發生沈陷、傾斜修復、扶正後存在之市場性，根據消費者行為理論、不動產估價原則、供需原則、替代原則進行分析，作為評估交易貶值之調整依據，並以未發生傾斜情況之交易價格為基準，鑑估系爭2號房屋之交易性貶值為1,161,238元，所為估價方法客觀公正，當可採為認定系爭2號房屋交易性貶值損失之依據。被告雖以該估價減損結果係以土地+房屋之總價為估算，應僅以房屋價值估算云云，惟不動產買賣之交易市場上，關於成屋之買賣，依交易習慣，其買賣價金多以土地+房屋結合體之總合價值估算，除非為素地買賣或土地上建物已老舊不堪使用等情形，

否則鮮有拆分土地、房屋個別計算其交易價值。本件系爭2號房屋因有沈陷傾斜之瑕疵，致減損其交易價值，其影響所及亦應為土地＋房屋結合體，日後於市場交易之整體價值，是被告所辯上情尚難採納。至原告劉彥德主張減損價值應以10%計算，未據提出其主張之依據或華聲公司之估價報告有何錯誤而不應採用之理由，亦難憑採。

4.從而，原告劉彥德得請求被告賠償之數額合計為3,025,069元（1,863,831元＋1,161,238元＝3,025,069元）。

五、綜上所述，原告劉彥德依民法第227條第1項不完全付之法律關係，請求被告給付3,025,069元，為有理由，應予准許，原告劉彥德其餘請求及原告康劍文之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原告劉彥德勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

七、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
民事第五庭 法 官 陳文爵

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 111 年 12 月 30 日
書記官 楊玉華