

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第420號

原告 彭詩迦 住○○市○○區○○路0段000巷0號4樓之

梁雅雯

共同

訴訟代理人 陳乃慈律師

胡書瑜律師

複代理人 蔡司瑾律師

被告 鼎川建設股份有限公司

法定代理人 吳孟儒

訴訟代理人 吳紹貴律師

複代理人 黃啟翔律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年7月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應分別給付原告彭詩迦、梁雅雯新臺幣53萬800元、新臺幣58萬400元，及均自民國111年2月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔5分之2，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告彭詩迦、梁雅雯分別於民國109年1月19日、108年8月25日各以新臺幣（下同）403萬元、468萬元，向被告購買其所興建之「鼎川禧市」建案預售屋戶別4D、4C，嗣於109年9月完成交屋，彭詩迦取得門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷0號4樓之1房屋（下稱系爭4之1房屋）、梁雅雯取得門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷0號4樓之5房屋（下稱系爭4之5房屋）（合稱系爭二戶房屋），約定被告就上開

01 房屋之保固修繕期間自109年9月10日起至110年9月9日止。
02 詎系爭二戶房屋交屋後於109年11月起即陸續出現陽台、浴
03 室多次漏水、滲水之情形，經原告通知被告公司人員於110
04 年6月26日到場處理，被告表示僅願以「打防水針」之方式
05 處理，拒絕修繕其結構上之瑕疵，原告復於同年7月20日通
06 知被告修繕遭拒，爰依民法第359條、第179條規定及第227
07 條第1項準用第226條第1項規定，請求法院擇一為有利判
08 決，請求被告給付彭詩迦、梁雅雯房屋價值減損之費用各93
09 萬元及108萬元；復依民法第227條第1項準用第231條第1項
10 規定，請求被告給付彭詩迦修繕費用35萬1,120元、鑑定費
11 用11萬880元；給付梁雅雯修繕費用25萬2,904元、系統櫃修
12 繕4萬8,900元、鑑定費用11萬880元等語。並聲明：(一)被告
13 應給付彭詩迦139萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
14 清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應給付梁雅雯149
15 萬2,684元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
16 息5%計算之利息。

17 二、被告則以：被告經原告於110年6月25日告知系爭二戶房屋存
18 有漏水之瑕疵時，隨即於隔日查看並安排相關修繕工作，並
19 經諮詢專業防水廠商後，告知原告系爭二戶房屋之漏水處應
20 以高壓灌注工法修繕，卻遭原告拒絕，兩造並繼續進行協
21 商，協商期間原告從未請求減少價金，卻於本件起訴時方提
22 起減少價金之請求，則該請求已罹於除斥期間。又系爭房屋
23 並無滅失之危險，被告亦未逃避瑕疵之修復，故原告私下委
24 請他人所為鑑定之費用不應由被告負擔。而原告請求被告負
25 擔之修繕部分，有多處不合理之處，實不應全數強加由被告
26 負擔，且系爭房屋之漏水情形尚非無法修補，並無任何交易
27 價值減損或汙名損失之情形，亦不得向被告請求該部分費用
28 等語。並聲明：原告之訴駁回。

29 三、不爭執事項(見本院卷一第369頁、第546至547頁)

30 (一)彭詩迦、梁雅雯分別於109年1月19日、108年8月25日各以40
31 3萬元、468萬元，向被告購買其所興建之「鼎川囍市」建

01 案預售屋戶別4D、4C，嗣於109年9月完成交屋，彭詩迦取得
02 系爭4之1房屋、梁雅雯取得系爭4之5房屋，約定被告就上開
03 房屋之保固修繕期間自109年9月10日起至110年9月9日止。

04 (二)原告於交屋後即陸續發現系爭二戶房屋陽台、浴室有漏水、
05 滲水之情形，遂於110年6月25日通知被告系爭房屋有漏水情
06 形，經被告於次日派員到場查看，確有漏水之情形，被告表
07 明將以高壓灌注工法（即俗稱之注射防水針）進行維修，遭
08 原告當場拒絕。

09 (三)原告於110年7月20日共同以律師函通知被告表示系爭二戶房
10 屋於109年11月起陸續發現漏水、滲水狀況，多次反映後被
11 告仍未提出有效之解決方案，故請被告於函到5日內向原告
12 提出具體且有效根除漏水之施作與處理方案及賠償事宜，否
13 則將提起相關訴訟。被告則於同年9月13日以律師函向原告
14 表示於6月25日經原告通知後即於次日安排處理，但因原告
15 不能接受被告所採用之修繕方式而拒絕被告人員入內修繕。
16 如原告認為被告所採修繕方式不當，被告亦考慮以給付修繕
17 費用之方式解決問題，並請原告提供修復費用之估價單給被
18 告，以利協商進行。

19 (四)系爭房屋陽台漏水係可歸責於被告所致（見本院卷一頁546
20 頁）。

21 (五)原告就系爭房屋漏水之原因、修繕費用及價值減損委請社團
22 法人臺灣省土木技師公會鑑定，因而各支出鑑定費用11萬88
23 0元。

24 (六)本件起訴狀繕本係於111年2月10日送達被告（見本院卷一第
25 287頁）。

26 四、得心證的理由

27 (一)系爭房屋之漏水瑕疵是否可歸責於被告？

28 原告主張系爭房屋有漏水瑕疵等情，為兩造所不爭執（見本
29 院卷一第369頁），且本院審酌本件送請臺中土木技師公會為
30 漏水瑕疵鑑定，鑑定過程中發現系爭二戶房屋出現多處結構
31 體裂縫，主臥室浴廁、客廳共用浴廁及陽台等有滲漏水情

01 形，經排除給排水管洩漏之情況後，於二戶房屋之陽台先行
02 蓄水，再於浴廁地坪積水1小時及淋灑牆面10分鐘後，系爭4
03 之1房屋之主臥浴廁、客廳共同浴廁、陽台、牆壁等經原告
04 指名具體發生漏水處，出現含水潮濕，且集中於客廳共用浴
05 廁外底部牆緣，陽台女兒牆亦有目視可見之白華析晶；系爭
06 4之5房屋之共用浴廁、陽台牆壁、主臥浴廁等經原告指名之
07 滲漏水處，有含水潮濕情形，前陽台女兒牆有目視可見之白
08 華析晶，且陽台試水後即出現水滴，直到浴廁試水皆仍持續
09 有水滴狀況，認系爭二戶房屋之陽台應為主要滲漏水原因，
10 且浴廁及陽台皆有防水設備未完善情形，故無法抑制水份入
11 侵，前揭漏水瑕疵狀況，臺中土木技師公會鑑定之結果亦同
12 此見解，並有該會之鑑定報告附卷可憑，則系爭二戶房屋之
13 陽台、主臥浴廁及客廳共用浴廁確實皆存有漏水之瑕疵，該
14 部分事實足堪認定。

15 (二)原告得否請求減少價金？

16 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規
17 定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其
18 價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減
19 少價金；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金
20 者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後
21 六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅，民法第
22 359條、第365條第1項定有明文。

23 2.經查，系爭二戶房屋具有漏水之瑕疵，業經前開認定甚明，
24 則被告身為房屋之出賣人，自應就標的物之瑕疵負瑕疵擔保
25 責任，原告並得就民法第359條規定，依標的物瑕疵狀況向
26 被告請求減少價金。然此經被告辯稱：被告於110年6月25日
27 經原告通知系爭二戶房屋有漏水情形，即於隔天至現場查看
28 並安排相關修繕工作，惟就修繕方式兩造並未達成共識，原
29 告遂於110年7月20日提出律師函要求被告進行修繕及賠償，
30 該期間原告均未向被告請求減少價金，迄至111年1月14日起
31 訴時始提出該請求(見本院卷一第15至25頁)，則原告於通知

01 後超過6個月之時間始請求減少價金，自己罹於民法所定6個
02 月之除斥期間等語，原告雖稱：兩造於通知漏水瑕疵後6個
03 月內，有偕同律師進行協商，原告已有向被告表示請求減少
04 價金等語，並提出當日協商之錄音檔案及錄音譯文為佐(見
05 本院卷第441至第457頁)，然查經檢視該譯文全文，兩造除
06 不斷溝通瑕疵修繕之方法外，及原告曾表示「其實我們在法
07 律上可以跟你們主張交易價值減損」外，並未見原告有明確
08 向被告為價金減少之請求，而該項陳述亦僅表示於法律上得
09 主張之事項，為談判過程中所為之利害分析，充其量可推知
10 原告已知該項權利，藉此提醒被告，惟仍難認原告於該次協
11 商過程已有正式向被告請求減少價金之意思。

12 3.準此，原告於110年6月25日即已通知被告系爭二戶房屋之漏
13 水瑕疵，若欲請求減少價金，依民法第365條規定，即應於6
14 個月內向被告為價金減少請求之意思表示，然原告卻迄至11
15 1年1月14日始透過訴訟提出該項請求，亦未提出其他資料證
16 明於通知後6個月內有向被告請求減少價金，則原告該項請
17 求已逾民法第365條所定之6個月除斥期間，自不得再依民法
18 第359條規定向被告請求減少價金，先予敘明。

19 (三)系爭房屋之漏水瑕疵是否可歸責於被告而應由被告負給付遲
20 延責任？

21 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
22 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
23 者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條
24 第1項、第231條第1項定有明文。復按債務不履行之債務人
25 之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要
26 件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債
27 務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務
28 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
29 其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責(最高法院97
30 年度台上字第1000號判決意旨參照)。

31 2.經查，系爭二戶房屋存有漏水之瑕疵，業經認定在卷，被告

01 僅就陽台之漏水瑕疵係可歸責於被告不為爭執，然其餘漏水
02 瑕疵則否認之，惟衡以房屋本係供人居住休憩之用，其內部
03 結構、設施應當具有遮風擋雨之效果，依交易常情，買賣之
04 新成屋各處實不應出現滲漏現象，尤以系爭二戶房屋於000
05 年0月間方完工交屋予原告，則000年0月間房屋即出現漏水
06 現象，則瑕疵發現時間距離交屋時間未滿一年，實非新建成
07 屋應具備之品質，而被告既為系爭二戶房屋之建造者，對於
08 陽台以外部分，包含該二戶房屋之主臥浴廁及客廳共用浴廁
09 等處之漏水，又未舉證證明有因其他如地震、颱風等外力因
10 素影響結構而導致房屋於如此短的時間內出現裂縫及漏水瑕
11 疵，則該瑕疵自均屬可歸責於被告，被告既未交付具備應有
12 品質之房屋予原告，屬瑕疵給付，自應負不完全給付之責
13 任。惟系爭二戶房屋之瑕疵尚屬可修補，則原告主張依照不
14 完全給付準用給付遲延之規定，向被告請求瑕疵修補之損害
15 賠償，自屬有據。

16 (四)系爭房屋漏水瑕疵之修復方式暨費用應如何？

17 1.原告主張系爭二戶房屋之瑕疵，業經前開認定甚明，至該二
18 戶房屋之漏水瑕疵應為如何之修復及適當之費用為何，本院
19 審酌系爭二戶房屋之瑕疵修復方式及費用，認浴廁部分之滲
20 漏水若以高壓灌注工法，屬破壞性修繕，無法修復完成，而
21 應重新施作防水處理維護、重新施作浴廁防水工程，如易滲
22 漏之浴廁隔間牆、止水墩等；就陽台部分，則認因蓄積水氣
23 已有一段時間，無法僅以高壓灌注工法處理，應重新施作陽
24 台防水工程，並因兩戶房屋之滲漏水情形、格局等皆屬相
25 似，故採用一致性編列修復費用應屬適當，其修復之項目、
26 單位、數量、單價、複價等如附表一及附表二所示，臺中土
27 木技師公會亦採相同見解(見外放鑑定報告第8至9頁)。該公
28 會屬具備判斷滲漏水瑕疵及修復方式之專業鑑定機構，系爭
29 房屋業經專業之建築師進行現場會勘進行滲漏水測試，並依
30 照現場情況考量後續長久使用，提出建議之修復方法，尚值
31 參酌，然就陽台防水工程部分，該鑑定報告建議之陽台防水

01 工程施作部分項目暨費用中包含「浴廁設備與烤箱復位」之
02 費用7,000元(見外放之鑑定報告附件7第1頁),惟陽台區域
03 應不包括浴廁設備及烤箱等衛浴設備,且該鑑定報告建議之
04 修復方式中並未見陽台部分需要進行浴廁設備及烤箱之復
05 位,而係將該項目列於「標的物浴廁修繕」之建議修繕方法
06 內(見外放鑑定報告第9頁),浴廁設備復位之費用亦已列入
07 建議之修繕費用內,顯係誤將浴廁設費及烤箱復位項目列於
08 陽台之修繕費用內,則陽台既不具備浴廁設備及烤箱設備,
09 復位該等設備之費用自非屬必要,應予剔除,則原告主張系
10 爭4之1、系爭4之5房屋之陽台部分修繕費用應均各以12萬8,
11 000元(即135,000-7,000=128,000)為妥適、浴廁部分則均以
12 每戶7萬8,000元為妥適。

13 2.被告雖辯稱:系爭二戶房屋之漏水瑕疵應皆係因陽台漏水所
14 致,與浴廁防水設施無關,且經試水結果,多處測點之潮濕
15 數值皆隨時間下降,亦僅有部分測點測得潮濕情形,靠陽台
16 地面之測點亦未測得潮濕情形,則僅需針對特定部分進行防
17 水修繕,應認「陽台地面防水」、「浴廁地坪滲透式防水處
18 理」、「浴廁設備復位」、「水電修復及壓力測試」等項目
19 皆無修繕必要語。惟查,系爭二戶房屋之陽台、主臥浴廁及
20 客廳共用浴廁皆有漏水瑕疵,業經前開認定甚明,本院另審
21 酌浴室是家中最潮濕區域,浴室內外地板下的水泥砂漿層是
22 相連的,當浴室門檻附近有水氣滲入水泥層時,會引發虹吸
23 現象,使水氣往乾燥區域移動,造成浴室外的地板出現水
24 氣,而系爭二戶房屋之浴廁雖有施作防水層,惟經鑑定機構
25 試水後,仍出現四周泛水層防潮性能失效,浴廁外牆底皆有
26 明顯濕度色差之情,顯見浴廁部分之漏水瑕疵非因陽台漏水
27 所致,浴廁確有施作防水之必要;又陽台經試水後出現外牆
28 滴水、白華析晶之情,顯見防水工程未盡完全,陽台樓板區
29 形成一個集水坑,長期蓄積水氣,使樓板內水份飽和再沿裂
30 縫至外牆產生滴水狀況,自亦有全面重行施作防水之必要,
31 臺中土木技師公會亦同此見解(見外放鑑定報告第7至9頁)。

01 被告所辯僅泛指前開項目無修復必要，卻未具體指摘說明不
02 具必要性之理由，應認被告所辯不可採。

03 3.至原告主張修復之費用，應以其私自送請鑑定之結果為據等
04 語，惟查私鑑定做成之鑑定報告，雖仍具私文書性質，如予
05 當事人辯論機會，非不得成為法院形成心證原因，然該私鑑
06 定之過程並未通知被告到場，使被告有及時表示意見及指出
07 瑕疵狀況之機會，鑑定之結果亦經被告所否認，而本院既經
08 兩造同意送請臺中土木技師公會為本件漏水瑕疵之鑑定，且
09 鑑定過程皆有通知兩造到場進行會勘並提出相關資料及意見
10 陳述，互核二鑑定報告之鑑定過程，應認本院送請之鑑定報
11 告較為可採，原告主張應以私鑑定之結果為修復依據，尚屬
12 無據。

13 (五)系爭4之5房屋之系統櫃受損，是否可向被告請求損害賠償？

14 梁雅雯主張系爭4之5房屋之主臥室內所安裝之系統櫃，因可
15 歸責於被告之漏水瑕疵，而使系統櫃受潮因而毀損，惟前開
16 系統櫃雖有毀損之情，然觀察現場漏水情形即周圍梁柱剝落
17 情況，並無相關證據得以證明系統櫃之受損與房屋之漏水瑕
18 疵有關，臺中土木技師公會之鑑定亦採此見解，則尚難僅因
19 系爭4之5房屋有漏水之瑕疵，而系統櫃有毀損情形，即斷認
20 系統櫃之受損與前開漏水瑕疵相關，而可歸責於被告，是以
21 原告該部分主張尚屬無據。

22 (六)原告可否向被告請求私人委託鑑定之鑑定費用？

23 1.倘依當時情況，證物有滅失危險而需鑑定時，鑑定費縱係因
24 提供證據而支出，能否謂該費用非實現損害賠償債權所必
25 要，而不得請求賠償，洵非無疑(最高法院107年度台上字第
26 769號判決意旨參照)。則鑑定費用倘非依當時情況，證據存
27 有滅失風險而亟需鑑定，即屬為提供證據而支出，不得請求
28 賠償。

29 2.原告主張因系爭二戶房屋存有漏水等瑕疵，雙方就瑕疵位
30 置、成因、修復方法等產生歧異，原告方以私人委託鑑定之
31 方式，委請臺灣土木技師公會鑑定系爭二戶房屋，而房屋之

01 瑕疵既可歸責於被告，則原告系爭二戶房屋之瑕疵而去請求
02 鑑定之費用支出，自屬可歸責於被告而生之損害，而得向被告
03 請求等語。惟查，私人委託鑑定僅係原告為確認瑕疵及修
04 復方法之方式，亦屬原告為取得對己有利之證據所為之證明
05 方法，並非所有漏水瑕疵爭議皆需透過私人委託鑑定之方式
06 確認及釐清，且兩造既因瑕疵爭議而由原告提起訴訟進入訴
07 訟程序，透過民事訴訟程序即可由兩造合意鑑定機關，並由
08 法院委請專業第三方機構鑑定，房屋之漏水瑕疵既未經修
09 復，亦未存有證據滅失之風險，無由原告私人委託鑑定之必
10 要性，自非屬因系爭二戶房屋之瑕疵而生之必要損害。準
11 此，原告為取得對己有利之證據，並以之為憑作為訴訟之證
12 明方法，而自行委託之鑑定，費用即應由原告自行負擔，其
13 等就該部分鑑定費用支出，請求被告負損害賠償責任，實屬
14 無據。

15 (七)系爭二戶房屋是否受有汙名價值減損而可向被告請求損害賠
16 償？

17 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
18 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；致給付不能
19 者，得請求損害賠償，民法第227條第1項、第226條第1項定
20 有明文。復按損害賠償目的在於填補所生損害，其應回復
21 者，係損害事故發生前之應有狀態，故於物被毀損時，被害
22 人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失
23 而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價
24 值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價
25 值性原狀（最高法院104年度台上字第523號判決意旨參
26 照）。

27 2.原告主張因被告之瑕疵給付，使系爭二戶房屋生交易價值減
28 損金額(即汙名價值減損)之損害賠償，該部分請求，係主張
29 系爭二戶房屋因前開漏水瑕疵所生「交易上」貶損，經原告
30 自行送請財團法人臺灣土木技師公會為標的物價值減損之評
31 估，並提出該公會出具之鑑定報告，認定系爭4之1房屋市場

01 交易價值減損金額為31萬元至93萬元、系爭4之5房屋減損金
02 額則為36萬元至108萬元等語，經被告辯稱所謂汙名損失應
03 指鬼屋、兇宅、海砂屋、輻射屋、地震受損屋、結構受損屋
04 等具有不可回復性瑕疵者，漏水瑕疵既可經修復，自無汙名
05 損失而有價值減損之情等語。經查，本件就交易價值減損鑑
06 定報告內容部分，僅泛稱針對瑕疵不動產與在該地區缺乏瑕
07 疵房屋不動場之市場交易價格為比較，並參酌系爭二戶房屋
08 座落地區之周圍房價、地段等因素，而為前開交易價值減損
09 金額之判斷，卻疏未提及系爭二戶房屋有何瑕疵及該等瑕疵
10 何以會造成房屋之價值貶損，亦未評估倘若經修繕後是否會
11 有價格上之異動等因素，且鑑定結果所認之減損金額，並非
12 依照相關瑕疵、現況等而為一具體數額之評估，而係認依照
13 實務之案例及不動產估價師就有關瑕疵房屋鑑定之操作實
14 務，針對瑕疵不動產，多係就房屋瑕疵情況，兼考量周圍市
15 場價值，而認市場交易價值減損金額，多為交易價格之5%至
16 15%，而認定本件系爭二戶房屋之價值減損金額各為31萬元
17 至93萬元、36萬元至108萬元之浮動範圍，然就價值減損金
18 額何以有如此大的浮動範圍，是否確實有針對系爭二戶房屋
19 之瑕疵情況、地段、鄰近市場價值等因素，就房屋之價值減
20 損為實際之評估，已屬有疑，實難逕認原告依該鑑定報告，
21 為系爭二戶房屋各受有93萬元、108萬元之鑑定報告所認最
22 高價值減損金額之主張有據。

23 3.然查，前開鑑定報告雖有其不完足之處，惟其中所提出之不
24 動產估價鑑定操作實務採用之準則，及估價實務上多係以交
25 易價格之5%至15%為價值減損金額計算之依據，仍可供本院
26 為審酌系爭二戶房屋是否有因漏水瑕疵而生交易價值減損之
27 參考。則本院審酌，漏水瑕疵雖可經修復，而非如海砂屋、
28 輻射屋、結構受損屋等不可修復性瑕疵，然被告所交付之系
29 爭二戶房屋，為全新之成屋並非舊屋，卻在一開始即出現漏
30 水瑕疵，縱然可修復亦必然無法與一開始即完全無瑕疵之狀
31 態相比，且經修復之全新成屋，亦會有修復痕跡，依常情判

01 斷，房屋是否有經過修繕、曾經發生過漏水、瑕疵發生之時
02 間是否在新建之時或是業經長久使用之後等因素，皆係市場
03 交易時會參考之重要條件，則系爭房屋既屬全新成屋，於交
04 屋不到一年之際，即出現如此大範圍之滲漏水情況，勢必會
05 影響其市場上之價值，而有交易價值減損之情形，則本院
06 審酌前開因素會造成系爭房屋之市場價值受損，及系爭二戶
07 房屋位處臺中市烏日區尚非位於市中心，原告購買時之每坪
08 單價約為18萬元上下，系爭房屋係新建之時即出現瑕疵，但
09 瑕疵態樣為漏水瑕疵，經鑑定確認屬可修復之瑕疵等因素，
10 認以買賣契約價格之8%為價值減損之數額，即系爭4之1房
11 屋、系爭4之5房屋請求污名價值減損之數額各於32萬4,800
12 元、37萬4,400元內之範圍內【計算式：系爭4之1房屋：4,0
13 60,000(房價)×8%=324,800；系爭4之5房屋：4,680,000(房
14 價)×8%=374,400】，尚屬適當。是以，原告因被告之不完全
15 給付行為，造成系爭二戶房屋有交易價值貶損，使原告受有
16 損害，並經本院確認無訛，自得依民法第227條第1項準用第
17 226條第1項規定，請求被告負損害賠償責任以填補該部分損
18 害。則原告請求被告就交易價值減損部分，應給付彭詩迦、
19 梁雅雯各32萬4,800元、37萬4,400元即屬有據，逾此部分之
20 請求，則屬無據。

21 4.至原告雖聲請傳喚為價值減損鑑定之莊進昌為證人以證明系
22 爭二戶房屋受有汙名價值減損，惟本院既已審酌客觀之不動
23 產鑑價實務經驗及原告出具之鑑定報告內容等，已就系爭二
24 戶房屋是否存有汙名價值減損及減損之數額為客觀具體之審
25 酌，自無再傳喚證人確認該部分減損狀況之必要。

26 (七)基上，原告因系爭二戶房屋之漏水瑕疵修繕各需花費20萬6,
27 000元(即128,000+78,000=206,000)及各受有32萬4,800元、
28 37萬4,400元之污名價值減損，是以系爭4之1房屋就53萬800
29 元範圍內(計算式：206,000+324,800=530,800)、系爭4之5
30 房屋就58萬400元範圍內(計算式：206,000+374,400=580,40
31 0)，請求被告給付損害賠償實屬有據，逾此部分之其他費用

請求則屬無據。

(八)原告就系爭房屋之瑕疵是否與有過失？

1.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之，民法第217條第1項定有明文。此規定之目的在謀求加害人與被害人間之公平，倘受害人對於損害之發生或擴大亦有過失時，由加害人負全部賠償責任，未免失諸過苛，乃賦與法院得減輕其賠償金額或免除之職權。所謂被害人與有過失，祇須其行為與加害人之行為，為損害之共同原因，而其過失並有助成損害之發生或擴大者，即屬相當。

2.被告另辯稱：原告於110年6月25日通知被告系爭房屋有漏水情形後，被告即已提出相關修繕工作安排，係原告拒絕採取被告同意之方式進行修繕，方會使漏水情形擴大，迄今仍持續有漏水情形，甚而無法再以高壓灌注工法為修繕，則原告一再拒絕被告修繕，使損害擴大至現今程度，實屬與有過失，應自負一定之責任等語。惟查，如前所述，本件系爭二戶房屋之修繕不宜僅以高壓灌注工法進行修繕，此屬破壞性修繕，無法修繕完成，原告於110年請求被告修繕之際，被告表示欲以高壓灌注之工法修繕，原告拒絕自有正當理由，而兩造既因修繕之方法、費用等有所爭執，方會由原告提出本件訴訟，且原告於000年0月間通知被告修繕，雙方無法達成合致之修繕方式，原告已隨即於隔年2月向本院提起訴訟，並未有遲誤之情事，而訴訟進行中尚未釐清瑕疵、修繕方法等各項爭議前，原告自然無法針對標的物進行修繕，且為釐清兩造爭議，原告以提起訴訟之方式為之實屬原告自身權益之行使，則系爭房屋迄今仍未修繕之原因並非可歸責於原告，被告所稱原告因拒絕被告所提修繕方法並提起訴訟，而因訴訟期間遲誤瑕疵修繕，屬於原告之與有過失，實屬無據。

(九)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

相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。準此，本件原告請求債務不履行之損害賠償之債，係以支付金錢為標的，並無確定期限，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日起即111年2月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第226條第1項、第227條第1項、第231條第1項規定，請求被告給付彭詩迦53萬800元、梁雅雯58萬400元，及均自111年2月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

民事第一庭 法 官 許石慶

法 官 蕭一弘

法 官 趙蕙涵

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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 113 年 7 月 26 日

書記官 林俐

附表一

編號	工程項目及說明	單位	數量	單價 (新臺幣)	複價 (新臺幣)	備註
0	拆除陽台原有裝修表層	平方公尺	22.00	000元	6,417元	含泛水高
0	地坪整理與放樣 (洩水坡度)	平方公尺	17.00	000元	1,866元	
0	0：2防水水泥砂	平方公尺	22.00	000元	1萬7,284元	含泛水高

(續上頁)

01

	漿粉刷					
0	PU防水處理	平方公尺	22.00	0,344元	3萬052元	含泛水高
0	牆與地坪鋪磁磚 (含放樣)	平方公尺	22.00	0,781元	3萬9,823元	含泛水高
0	牆面防水塗料	平方公尺	4.00	000元	2,709元	含泛水高
0	積水測試防水性能	式	1.00		0,000元	至少72小時含NDT含水率
0	廢料清理及運什費	式	1.00		0,609元	含安全衛生管理費
0	稅捐及管理費	式	1.00		0萬8,240元	
00	浴廁設備與烤箱復位	工	2.00	0,500元	7,000元	該項目應予剔除，不計入總價
總計：12萬8,000元(即13萬5,000-7,000元=12萬8,000元)						

02

附表二

03

編號	工程項目及說明	單位	數量	單價 (新臺幣)	複價 (新臺幣)	備註
0	浴廁地坪滲透式水處理	平方公尺	10.00	0,344元	1萬3,534元	2間浴廁地坪含泛水高
0	SILICON填補	公尺	31.00	000元	5,530元	2間浴廁地坪四周
0	L型止水角鋼門檻安裝(含拆除)	公尺	1.00	0,000元	5,400元	2間浴廁止水墩
0	浴廁門口牆面防水塗料	平方公尺	36.00	000元	2萬2,313元	2間浴廁
0	浴廁設備復位(不含新品)	工	2.00	0,500元	7,000元	2間浴廁
0	水電修復及壓力測試	工	1.00	0,000元	5,000元	2間浴廁
0	積水測試防水性能	式	1.00		0,000元	至少72小時
0	廢料清理及運什費	式	1.00		0,827元	含安全衛生管理費
0	稅捐及管理費	式	1.00		0萬396元	
總計：7萬8,000元						