

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第4號

原告 鄭雅雪

訴訟代理人 洪瑋彬律師

林見軍律師

廖國竣律師

王博鑫律師

被告 許榮典

訴訟代理人 洪崇欽律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國115年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣86萬3,385元，及自民國111年1月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之14，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣29萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣86萬3,385元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但屬於擴張或減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，本件原告起訴時主張其向被告購買門牌號碼臺中市○里區○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）及所坐落之基地即臺中市○里區○○段000○○00地號土地（權利範圍全部）、755之52地號土地（權利範圍100分之28，下稱系爭755之52地號土地，與前開土地、房屋合稱系爭房地），因系爭房屋有滲漏水等瑕疵，依民法第359條、第179條、第277

條規定請求減少價金或損害賠償，並聲明第1項為：「被告應給付原告新臺幣（下同）631萬3,440元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」

（見本院卷一第13頁）；嗣於訴狀送達後，追加主張系爭755之52地號土地有欠缺使用權之瑕疵，依民法第354條、第359條、第179條、第277條規定請求減少價金或損害賠償，並變更原聲明第1項為：「被告應給付原告611萬1,480元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」（見本院卷二第481頁）。核原告追加權利瑕疵擔保為請求權基礎部分，與原訴均係本於系爭房地具有瑕疵所生損害之同一基礎事實；原告更正聲明請求被告給付之金額部分，則屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，均與法無違，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造於民國110年1月21日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告向被告購買系爭房地，買賣價金為1836萬元，原告已依約給付完畢，並於同年6月28日遷入居住。然系爭房屋竟有「頂樓漏水、1樓客廳地板磁磚滲水、牆壁樓梯間滲水、浴室僅虛設抽風馬達、僅使用直徑1.6公厘電線」等瑕疵，價金因此減少184萬6,000元，瑕疵之修復費用則為99萬4,964元。原告復遭訴外人鄭淑芬基於分管協議主張對系爭755之52地號土地有全部使用權，堪認系爭755之52地號土地具有權利瑕疵，因此減少價金34萬3,256元。因系爭房地存有前開瑕疵，被告迄今未完成點交，經原告限期催告仍未履行，自110年9月1日起至110年12月10日止遲延點交日數共100日，被告應按日給付以前開買賣總價款千分之1計算之違約金合計183萬6,000元。爰擇一依民法第359條、第179條、第227條請求被告給付系爭房屋減少之價金184萬6,000元及瑕疵修復費用99萬4,964元；擇一依民法第354、第359條、第179條、第227條請求被告給付系爭755之52土地減少之價金34萬3,256元；依系爭契約第10條第3

01 款請求被告給付違約金183萬6,000元等語。並聲明：1.被告
02 應給付原告611萬1,480元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
03 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保，請
04 准宣告假執行。

05 二、被告則以：原告於110年6月10日即以存證信函通知被告系爭
06 房屋有頂樓樓板漏水之瑕疵，然遲至110年12月10日始提起
07 本件訴訟請求減少價金，原告就系爭房屋頂樓漏水之請求已
08 逾民法第365條第1項規定之除斥期間。原告於110年3月30日
09 與鄭淑芬簽立分管契約書，自應受該契約所拘束。原告主張
10 之瑕疵修復費用、交易價值減損用有諸多不合理之處，不應
11 准許。被告已於同年6月15日點交系爭房屋、並未遲延履行
12 點交義務，亦無經原告定期催告後於催告期間內履行之情
13 事，自不適用系爭契約第10條第3款約定。被告於100年6月2
14 2日交付面額100萬元之支票予原告，作為擔保系爭房屋裝設
15 水、電、瓦斯之用，業經原告兌現，倘認原告得請求減少價
16 金或損害賠償，亦應扣除100萬元等語，資為抗辯。並聲
17 明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，
18 願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、得心證之理由

20 (一)經查，兩造於110年1月21日簽訂系爭契約，系爭房地於110
21 年5月11日辦畢所有權移轉登記，原告於110年6月28日遷入
22 居住，為兩造所不爭執（見本院卷二第475至476頁、卷三第
23 9至10頁），堪信為真實。

24 (二)系爭房屋存在「頂樓漏水、1樓客廳地板磁磚滲水、牆壁樓
25 梯間滲水、浴室僅虛設抽風馬達、僅使用直徑1.6公厘電
26 線」之瑕疵(下合稱系爭瑕疵)：

27 1.系爭房屋存在系爭瑕疵，認定如下：

28 (1)就頂樓漏水部分：社團法人臺中市土木技師公會111中土技
29 字第447-10號鑑定報告（外放，下稱系爭鑑定報告）認定略
30 以「系爭房屋之屋頂經蓄水作滲漏測試，頂樓樓板出現滲漏
31 水，且滲漏水至地板上，頂樓之牆面、梁柱亦呈現潮濕之狀

01 況，堪認存在頂樓天花板、梁柱、牆壁滲水之瑕疵」等語，
02 有系爭鑑定報告在卷可佐（見系爭鑑定報告第2頁、第9至11
03 頁、第42至43頁、第47至48頁），堪認系爭房屋存在頂樓滲
04 漏水瑕疵。

05 (2)就1樓客廳地板磁磚滲水部分：系爭鑑定報告認定略以「1樓
06 地板呈現潮濕之情形、1樓電梯機坑則有積水痕跡，且經過1
07 樓地板含水量量測後，堪認確實存在1樓客廳地板磁磚滲水
08 之狀況」等語（見系爭鑑定報告第44至45頁、第2頁、第9至
09 11頁），足認系爭房屋之1樓客廳地板磁磚具有滲漏水情
10 形。

11 (3)就牆壁、樓梯間滲水部分：系爭鑑定報告認定略以「除前開
12 1樓、頂樓之滲水潮濕部分外，4樓牆呈現潮濕痕跡，存在四
13 樓至五樓間滲水之情形」等語，堪認系爭房屋之牆壁、樓梯
14 間確實存在滲水情形（見系爭鑑定報告第46頁、第2頁、第9
15 至11頁）。

16 (4)就浴室僅虛設抽風馬達部分：系爭鑑定報告認定略以「系爭
17 房屋之各樓層廁所並無設置排風管及排風口，僅虛設抽風馬
18 達」等語（見系爭鑑定報告第2頁、第9至11頁、第45至46
19 頁），堪認系爭房屋之浴廁確實存在虛設抽風馬達之情形。

20 (5)就僅使用直徑1.6公厘之電線部分：系爭鑑定報告認定略以
21 「查建造執照設計圖中電氣單線圖(如附件九)及向台電公司
22 申請用電之用電裝置竣工圖(如附件九)並非使用直徑1.6公
23 厘之配線，為確保用電更為安全，建議請電氣專業人員評估
24 改善」（見系爭鑑定報告第3頁、第71至73頁），堪認有此瑕
25 疵，被告徒以鑑定結果與鑑定會勘之實況不符等語否認，然
26 未舉證以實其說，且縱被告抗辯所裝配之電線符合兩造簽訂
27 系爭契約時適用之用戶用電設備裝置規則第12條規定等節屬
28 實，前開情形對於用電安全仍有所妨害，被告徒以上情主張
29 不存在瑕疵，均難謂有理由。

30 2.審酌前揭情形，系爭房屋之牆面、天花板、梁柱、磁磚如有
31 滲漏水、潮濕情形，乃水分進入屋體材質侵蝕結構，甚或形

01 成壁癌，系爭房屋之各樓層廁所均未施作排風管及排風口，
02 無法達到排風之效用，對居住者生活品質顯有妨害；至未使
03 用直徑1.6公厘之電線，亦已對用電安全造成危害，自均屬
04 物之瑕疵，堪予認定。又上開瑕疵於原告遷入系爭房屋前即
05 存在，亦經臺中市土木技師公會認定明確（見系爭鑑定報告
06 第2至3頁），足見於交屋時即有上述瑕疵存在，應堪認
07 定。

08 (三)原告請求被告給付修復費用部分，於94萬70元內為有理由，
09 逾此範圍請求應予駁回：

10 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
11 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
12 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
13 7條定有明文。次按買賣標的物如係特定物，於契約成立前
14 已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕
15 疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所
16 為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不
17 履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參
18 照）。

19 2.經查，系爭房屋於交屋前已存在系爭瑕疵，已如前述，又被
20 告於系爭房地之現況說明書(下稱系爭現況說明書)第11項
21 「建築改良物是否有滲漏水情形」勾選「否」（見本院卷一
22 第37頁），且系爭瑕疵無從自外觀上知悉是否存在，被告未
23 證明原告於締約時即知悉系爭瑕疵，原告不知瑕疵即為買
24 受，被告自有給付內容不符債務本旨之情事，其復未舉證有
25 何不可歸責事由，是原告主張依照債務不履行規定請求損害
26 賠償，並依民法第213條第3項規定，請求支付回復原狀所必
27 要之費用，以代回復原狀，自屬有據。

28 3.原告得請求之回復費用應以94萬70元為限：

29 (1)本件經臺中市土木技師公會鑑定修繕系爭瑕疵所需費用，系
30 爭房屋就系爭瑕疵所需修繕費用如附表所示費用(見系爭鑑
31 定報告第3頁)，其中如附表編號1至3所示費用，審酌係鑑定

01 人至現場履勘後，詳列須修復之項目與面積，並將修復方
02 式、工法、材料、位置明確載於鑑定報告，以此方式估算修
03 復費用，自屬可採。至其餘項目經本院審酌被告抗辯及各項
04 因素後認定如下：

05 ①如附表編號4「僅虛設抽風馬達施作」部分應以4萬1,605元
06 為限：經查，系爭鑑定報告依據原告所提供之估價單(見系
07 爭鑑定報告第50頁)，認定修復項目包含「抽風馬達5個」，
08 惟系爭房屋之浴廁既已裝設抽風馬達，有本院於111年8月9
09 日之履勘筆錄及現場照片可佐(見本院卷一第335至357頁)，
10 自不得將抽風馬達之費用納入修繕項目，再參照原告所提供
11 之相同規格變速馬達之價格資料(見本院卷三第75頁)，堪認
12 應以一座8,679元計算其價格，就此項瑕疵之修復費用自應
13 為4萬1,605元(計算式：8萬5,000元－8,679元×5＝4萬1,605
14 元)。

15 ②如附表編號5「其他(10%)」部分應以4萬3,089元為限：經
16 查，本件就如附表編號1至4所示修復項目之總修復費用應為
17 43萬885元(計算式：12萬2,400元＋7萬2,000元＋19萬4,880
18 元＋4萬1,605元＝43萬885元)，則其他因施作修復工程所需
19 10%費用自應以4萬3089元為限(計算式：43萬885元×10%＝
20 4萬3,089元，元以下四捨五入)。

21 ③如附表編號6「廢料清理及運什費(5%)」部分應以2萬1,544
22 元為限：本件就如附表編號1至4所示修復項目之總修復費用
23 應為43萬885元，已如前述，則因施工所需負擔之5%廢料清
24 運費自應為2萬1,544元(計算式：43萬885元×5%＝2萬1,544
25 元，元以下四捨五入)。

26 ④如附表編號7「稅捐及管理費(10%)」部分應以4萬9,552元
27 為限：本件就如附表編號1至6所示因修復瑕疵所需費用為49
28 萬5,518元(計算式：12萬2,400元＋7萬2,000元＋19萬4,880
29 元＋4萬1,605元＋4萬3,089元＋2萬1,544元＝49萬5,518
30 元)，則因修復瑕疵所需支出之稅捐及管理費應為4萬9,552
31 元(計算式：49萬5,518元×10%＝4萬9,552元，元以下四捨

五入)。

(2)就「僅使用直徑1.6公厘之電線」部分，系爭鑑定報告建議請電氣專業人員評估改善(見系爭鑑定報告第3頁)，原告並提出奇泓工程有限公司(下稱奇泓公司)之工程報價單為修復費用之依據，其中修復項目包含「整棟線路抽換工程」1式、「線路重新抽換 拉線」、「分路及電盤結線」、「裝潢部分拆除及復原工程」1式，共計39萬5,000元(見本院卷三第77頁)，經核應屬修復前開電線瑕疵之必要費用，此估價單應屬可採。被告辯稱原告所提出之影本與原本並不相符，惟經本院當庭勘驗後，可知二者固然形式上有些許不同，其估價之內容均相符，原本則經奇泓公司蓋用大小章(見本院卷三第54頁)，形式上應屬真正，得作為裁判之基礎，附此敘明。

(3)從而，就修復系爭瑕疵之必要費用，應以94萬70元(計算式：12萬2,400元+7萬2,000元+19萬4,880元+4萬1,605元+4萬3,089元+2萬1,544元+4萬9,552元+39萬5,000元=94萬70元)為限，原告其餘請求應予駁回。

(四)原告得請求被告返還系爭房屋減少之價金92萬3,315元，逾此範圍請求應屬無據：

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；致給付不能者，得請求損害賠償，民法第227條第1項、第226條第1項定有明文。復按損害賠償目的在於填補所生損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，故於物被毀損時，被害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而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀(最高法院104年度台上字第523號判決意旨參照)。

2.經查，本件經本院囑託臺中市土木技師公會就系爭瑕疵致系爭房屋價值減損為估價，經其另請莊進昌專業不動產估價師

01 進行價值減損評估，認為：系爭房屋於修繕後仍會有房屋市
02 價之減損，如依照「比較法」估算，其減少之價金區間在於
03 92萬3,300元與184萬6,600元之間；如依照「收益法」估
04 算，其價值減損127萬1,000元【計算式：正常房屋價格1871
05 萬3,000元-瑕疵房屋價格1744萬2,000元=127萬1,000元】
06 (見系爭鑑定報告第3至4頁、第51至59頁)。然細譯本件就交
07 易價值減損之系爭鑑定報告內容，僅泛稱針對瑕疵不動產與
08 在該地區缺乏瑕疵房屋不動場之市場交易價格為比較，並參
09 酌系爭房屋坐落地區之周圍房價、地段等因素，而為前開交
10 易價值減損金額之判斷，卻疏未提及系爭房屋有何瑕疵及該
11 等瑕疵何以會造成房屋之價值減損，亦未評估倘若修繕後是
12 否會有價格上之異動等因素，且鑑定結果所認之減損金額，
13 並非依照相關瑕疵、現況等而為一具體數額之評估，而係認
14 依照實務之案例及不動產估價師就有關瑕疵房屋鑑定之操作
15 實務，針對瑕疵不動產，多係就房屋瑕疵情況，兼考量周圍
16 市場價值，而認市場交易價值減損金額，分以比較法、收益
17 法認定如前述浮動之價格範圍，然就價值減損金額何以有如此
18 大的浮動範圍，是否確實有針對系爭房屋之瑕疵情況、地
19 段、鄰近市場價值等因素，就房屋之價值減損為實際之評
20 估，已屬有疑，實難逕認原告依該鑑定報告，主張在比較法
21 下，系爭房屋受有184萬6,000元之鑑定報告所認最高價值減
22 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，其中所提出之不動
24 產估價鑑定操作實務採用之準則，以估價實務上多係以交易
25 正常價格之5%至10%計算為價值減損金額計算之依據，仍
26 可供本院審酌系爭房屋是否有因系爭瑕疵而生交易價值減損
27 之參考。本院審酌系爭瑕疵雖可經修復，而非如海砂屋、輻
28 射屋、結構受損屋等不可修復性瑕疵，然被告所交付之系爭
29 房屋之屋齡尚新，即出現大面積滲漏水等瑕疵，且經修復漏
30 水、電線更換之全新成屋，亦會有修復痕跡，依常情判斷，
31 房屋是否有經過修繕、是否曾經發生滲漏水、用電是否安

01 全、瑕疵發生之時間是否在新建之時或是業經長久使用之後
02 等因素，皆係市場交易時會參考之重要條件，則系爭房屋既
03 屬全新成屋，即出現系爭瑕疵，勢必會影響其在市場上之價
04 值，而出現交易價值減損之情形，認以正常房屋價格之5%
05 為價值減損之數額，即系爭房屋之汙名價值減損之數額應為
06 92萬3,315元（計算式：1846萬6,300元×5%=92萬3,315
07 元），尚屬適當。是以，原告因被告之不完全給付行為，造
08 成系爭房屋受有交易價值減損，使原告受有損害，並經本院
09 確認無訛，自得依民法第227條第1項準用第226條第1項規
10 定，請求被告負損害賠償責任以填補該部分損害。則原告請
11 求被告就交易價值減損部分，應給付原告92萬3,315元，逾
12 此範圍之請求，則屬無據。

13 (五)被告辯稱原告就頂樓漏水之瑕疵已罹於請求瑕疵擔保責任除
14 斥期間等情，應屬無據：

15 「物之瑕疵」擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其
16 法律性質、構成要件及規範功能各不相同。買受人如主張出
17 賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害
18 時，無民法第365條除斥期間規定之適用。債權人依民法第2
19 27條不完全給付之規定請求債務人賠償損害，應適用民法第
20 125條一般請求權15年時效之規定（最高法院92年度台上字
21 第882號、94年度台上字第2352號、97年度台上字第280號判
22 決意旨參照）。經查，原告自陳於110年6月10日發函通知被
23 告系爭房屋之頂樓樓板存在嚴重滲水等瑕疵（下稱第一次通
24 知），於110年8月10日復以存證信函催告被告改善瑕疵（下稱
25 第二次通知），如被告未完成，則請求被告退還已給付之款
26 項1836萬元並給付懲罰性違約金，有各該存證信函影本存卷
27 可參（見本院卷一第89至94頁、第107至112頁）；原告於110
28 年12月10日始起訴主張減少價金，起訴狀繕本於111年1月13
29 日送達被告，有原告民事起訴狀、本院送達回證在卷可佐
30 （見本院卷一第13頁、第133頁）。次查，兩造對於原告於110
31 年6月28日遷入系爭房屋居住並無爭執（見本院卷三第10頁、

卷二第476頁)。惟原告得依債務不履行規定向被告請求損害賠償，已如前述，縱原告於遷入房屋前即為第一次通知，揆諸前揭說明，應無民法第365條規定之適用，被告抗辯原告已罹於除斥期間等節，應屬無據。

(六)原告主張系爭755之52地號土地具有權利瑕疵等節，應屬無據：

經查，兩造於110年1月21日簽訂系爭契約，該契約就不動產標示及權利範圍記載略以：「土地標示 大里區樹王段755-52地號 16.81平方公尺 權利範圍100分之28」(見本院卷一第32頁)，而系爭現況說明書第1項亦以手寫註記「755-52地號共有」(見本院卷一第37頁)，堪認兩造僅就系爭755之52地號土地之應有部分100分之28成立買賣契約。再參照原告係自行與鄭淑芬於110年3月30日成立共有土地分管契約書，約定由鄭淑芬使用系爭755之52地號土地全部(見本院卷三第21至23頁)，則縱原告主張遭鄭淑芬主張權利乙節為真，也難認系爭755之52地號土地於移轉時具有權利瑕疵，原告主張為無理由。

(七)原告依系爭契約第10條第3款請求被告給付違約金為無理由：

按系爭契約第10條第2、3款約定略以：二、賣方如不履行契約所定各項義務時，即為賣方違約，買方得限期催告履行，逾期不履行即予解除契約，賣方除應將所收價款全部退還外，並應同時賠償與已收價款同額金額做為懲罰性違約金。三、有第一款、第二款之情形，經他方催告而於催告期間履行者，應按每日以買賣總價款千分之一支付遲延違約金(見本院卷一第36頁)。經查，原告自陳被告於110年6月28日交付系爭房屋(見本院卷二第476頁)，且系爭契約第9條已以手寫註記「屋況現況點交由雙方自行確認」(見本院卷一第35頁)，則原告主張被告遲延點交等節，已非無疑。再者，原告固依照第一次、第二次通知主張已催告被告改善瑕疵，然綜合前述條款文義，可知系爭契約第10條第3款係指被告發

生同條第2款違約情事，嗣經原告催告而履約，原告就買賣總價千分之一計付違約金，若是被告遲延後仍拒絕履約，即與該款違約金要件不符，原告既主張被告迄今未修復瑕疵，則原告據此約定、舉輕以明重之法理請求被告給付違約金等語，自屬無據。原告再主張依照消費者保護法(下稱消保法)第11條第2項規定，應為有利於原告之解釋等語，然本件尚非消保法所定消費關係，應無消保法之適用，原告主張應無理由。

(八)被告抗辯所交付原告之100萬元房屋交付保留金，應於原告所得請求之賠償扣除，為有理由：

經查，兩造對於被告於110年6月22日交付票載金額100萬元、載明「房屋交付保留金」等字樣之聯邦商業銀行興中分行本行支票(下稱系爭支票)予原告，業經原告簽收後兌領，均不爭執(見本院卷二第476頁、卷三第10頁)，並有系爭支票之影本在卷可佐(見本院卷一第177頁)，再參照被告所提出、原告不爭執形式上真正(見本院卷一第236頁)之LINE對話紀錄所示，原告表示「15號點交要有瓦斯和電可以用，其他缺失部改善部分。水的部分押金100萬元」等語，經訴外人姜秋如回覆「6/15早上會把付款的文件送到合庫銀行，貸款撥下來，同時匯給賣方，交尾款押100萬元整，由賣方另外開立支票給你收執，買賣資金流程才完整」等語(見本院卷一第173至175頁)，堪認因系爭房屋斯時尚存在原告所主張之數項缺失，遂由被告提供100萬元尾款作為將缺失補足之擔保。而原告既已將該筆保留金100萬元提領完畢，則堪認原告就修復費用已部分受償，被告主張應予扣除為有理由。

(九)從而，本件原告得請求被告賠償之數額包括：減少價金92萬3,315元、回復費用94萬70元，惟應扣除100萬元保留金，共計86萬3,385元(計算式：92萬3,315元+94萬70元-100萬元=86萬3,385元)。原告逾此部分之請求，即屬無憑。

(十)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

01 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
02 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
03 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
04 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
05 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
06 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條
07 定有明文。本件原告對被告之債權，為無確定期限之給付，
08 是依前開規定，應自原告催告請求被告負損害賠償責任即自
09 起訴狀繕本送達被告之翌日，起算被告之遲延利息。查本件
10 起訴狀繕本於111年1月13日送達被告，有送達證書附卷可稽
11 （見本院卷一第133頁）。揆諸前揭說明，原告請求被告給
12 付自111年1月14日起，至清償日止，按週年利率5%計算之
13 利息，自屬有據。

14 四、綜上所述，原告依民法第227條，請求被告給付86萬3,385
15 元，及自111年1月14日起至清償日止之法定遲延利息，為有
16 理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

17 五、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經
18 核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金
19 額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附
20 麗，應予駁回。

21 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
22 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

23 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 115 年 7 月 17 日

25 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

26 法官 鍾宇嫣

27 法官 陳 馥

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
30 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 7 月 20 日

附表：

編號	修繕項目	費用
1	頂樓漏水防水膠泥粉刷修復(二度)	$2 \times 1,800 \text{ 元/M}^2 \times 34 \text{ M}^2 = 12 \text{ 萬 } 2,400 \text{ 元}$
2	1樓客廳地板磁磚滲水修復	$4800 \text{ 元} \times 15 \text{ M}^2 = 7 \text{ 萬 } 2,000 \text{ 元}$
3	平頂及牆防水水泥砂漿粉刷	$580 \text{ 元/M}^2 \times 336 \text{ M}^2 = 19 \text{ 萬 } 4,880 \text{ 元}$
4	浴室僅虛設抽風馬達施作	8萬5,000元
5	其他(10%)	4萬7,428元
6	廢料清理及運什費(5%)	2萬3,714元
7	稅捐及管理費(10%)	5萬4,542元