

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3295號

原告 李鴻易

邱雅姿

共同

訴訟代理人 曹哲瑋律師

複代理人 林劼穎律師

被告 富師建設有限公司

法定代理人 游玉霞

訴訟代理人 涂芳田律師

複代理人 蔡昆宏律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年11月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告李鴻易、邱雅姿各新臺幣參拾捌萬元，及均自民國一一二年十二月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告各以新臺幣壹拾參萬元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如各以新臺幣參拾捌萬元為原告李鴻易、邱雅姿預供擔保，得免為假執行。

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，但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項但書第3款定有明文。本件原告起訴時聲明第1項原為：被告應給付原告李鴻易、邱雅姿各新臺幣（下同）431,750元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣變更為：被告應給付原告李鴻易、邱雅姿各38萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%

01 計算之利息（見本院卷第350頁）。核屬減縮應受判決事項
02 之聲明，應予准許。

03 貳、實體事項

04 一、原告主張：伊於民國111年4月17日以總價1,818萬元向被告
05 買受坐落臺中市○○區○○○段○○○○○○○○○○
06 地號土地暨其上同段243建號房屋（門牌號碼臺中市○○區
07 ○○○路0000號，下稱系爭房屋），並簽立房地預定買賣契
08 約書（下稱系爭契約），復於111年7月29日辦理土地及建物
09 所有權登記（原告應有部分各2分之1），於112年3月18日辦
10 理交屋。被告依系爭契約第12條約定就房屋防水負有3年保
11 固之保證意旨（下稱系爭保固約定），並交付防水保固書予
12 伊。詎伊於112年8月入住後，即發現系爭房屋外牆、浴室、
13 窗臺等多處漏水。經委請驗屋公司就系爭房屋檢測後，發現
14 系爭房屋有「一樓車庫採光罩處滲水、二樓客廳窗框下方牆
15 面滲水、二樓廁所馬桶清洗器給水管滲漏、三樓臥室左側牆
16 面窗框滲水、三樓浴廁馬桶邊地板排水管内砂漿淤積、四樓
17 前臥室窗框下方牆面滲水、四樓前臥室廁所沐浴龍頭下方地
18 板排水管内砂漿淤積、五樓陽台地板排水管内砂漿淤積、五
19 樓陽台天花板頂板處有水漬、屋頂水塔處地板排水管内砂漿
20 淤積及排水不通、電梯井電梯基坑內牆面滲水」等缺失。則
21 其交付防水失效而漏水之系爭房屋，顯然缺少系爭保固約定
22 所保證之防水品質，應負物之瑕疵擔保責任。爰依民法第35
23 4條、第360條規定，請求命被告賠償修繕漏水瑕疵所需費用
24 本息之判決等語。並聲明：如主文第1項所示。

25 二、被告則以：原告自111年11月8日起即向伊告知欲先交屋，嗣
26 告知伊系爭房屋瑕疵及應修繕部分，伊均積極通知承攬廠商
27 進行瑕疵修繕，原告確認完系爭房屋瑕疵修繕完成後即交屋
28 入住。原告雖自行提出驗屋檢測報告，然伊否認該檢測報告
29 所載之瑕疵為交屋前即存在，原告自應就此負舉證責任。且
30 伊並無保證系爭房屋具有不滲漏水之品質，況原告已入住使
31 用系爭房屋5個月，漏水原因多端，除人為不當使用外，亦

01 可能因天氣熱脹冷縮所導致之正常耗損，而原告已自行僱工
02 修繕，亦無法排除系爭房屋漏水，係因原告修繕不當所導
03 致，原告應舉證系爭房屋漏水部分均屬施工不良所致，系爭
04 房屋既無法排除材料耗損或人為使用管理等加速老化因素，
05 自不能僅因交屋後有滲漏水情形，即認伊應負損害賠償責
06 任。又原告所稱漏水瑕疵，伊已表明願修繕，然原告堅持將
07 系爭房屋漏水處全數拆除重做防水，惟敲打拆除之方式將影
08 響系爭房屋其他結構、防水層及泥作層，造成系爭房屋產生
09 其他潛在問題，原告主張之修繕方式並非必要修繕方式。反
10 觀伊使用之注射矽利康防水方式，不僅能立即達到防水效
11 果，且亦無須耗費人力、成本將漏水處打除，自屬最低成本
12 獲取最大收益之修繕方式。另原告已就系爭房屋為部分修
13 繕，其自行修繕部分自應提出單據，據以認定損害賠償數額
14 等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受
15 不利判決，願供擔保請准免為假執行。

16 參、本件經法官協同兩造整理不爭執事項並簡化爭點（配合判決
17 書之製作，於不影響爭點要旨下，調整部分文字用語），結
18 果如下（見本院卷第470頁至第471頁）：

19 一、不爭執事項

20 (一)原告於111年4月17日以總價1,818萬元向被告購買系爭房
21 屋，而簽立系爭契約，被告於111年7月29日辦理土地及建物
22 所有權登記予原告（原告應有部分各2分之1），於112年8月
23 前交屋並搬入系爭房屋居住。

24 (二)被告於111年11月10日出具保固書予原告，就系爭房屋防水
25 保固3年（見本院卷第85頁）。

26 (三)原告於112年9月14日以律師函通知被告修繕漏水事宜（見本
27 院卷第87頁至第89頁）。

28 二、爭點

29 (一)被告出售系爭房屋有無保證不漏水？是否缺少保證之防水品
30 質而應負物之瑕疵擔保責任？系爭房屋漏水是否因被告施工
31 不良所致？必要修繕方式為何？原告依民法第360條規定請

01 求被告賠償修繕漏水瑕疵費用各38萬元本息有無理由？

02 肆、得心證之理由

03 一、系爭房屋具有漏水瑕疵，不具被告保證品質

04 (一)原告向被告購買系爭房屋，兩造於111年4月17日簽訂系爭契
05 約，原告已於112年8月搬入系爭房屋居住，而系爭房屋確有
06 漏水之事實，為兩造所不爭執（見不爭執事項一、本院卷第
07 221頁）。

08 (二)原告係向被告購買新成屋，系爭契約固未載明被告擔保系爭
09 房屋無滲漏水之品質，惟依一般不動產交易習慣，新成屋本
10 即應具有無滲漏水之品質，始符交易常情。而系爭契約第12
11 條已約定：「本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸
12 責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸
13 責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓
14 梯．．．等）負責保固十五年，防水部分負責保固三年，固
15 定建材及設備部分（如：門窗、地磚．．．等）負責保固一
16 年，賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證」。
17 而被告已於111年11月10日出具保固書予原告，就系爭房屋
18 防水保固3年，此亦為兩造所不爭執（見不爭執事項二），
19 並有該保固書可證（見本院卷第85頁）。被告既允諾防水保
20 固3年，此項約定在於強化出賣人即被告對於物之瑕疵擔保
21 責任，而被告既同意防水保固3年，足見其對系爭房屋之防
22 水，具有保證優於一般房屋之意涵，以使消費者相信被告出
23 賣之房屋具有一定防水之品質，此項約定應認係保證系爭房
24 屋所具有之防水品質，自堪認定。是被告交付之系爭房屋因
25 施工瑕疵致發生滲漏水，自屬欠缺被告所保證之品質，故原
26 告請求被告負物之瑕疵擔保責任，自屬有據。答辯意旨以其
27 並未保證系爭房屋不漏水云云（見本院卷第151頁），核與
28 上開客觀事證不符，亦與交易常情不符，自無可採。

29 二、系爭房屋如附表所示漏水範圍為被告施工不良所致

30 (一)答辯意旨固不爭執系爭房屋有漏水之事實，然爭執漏水之範
31 圍及成因，經兩造合意由台灣營建防水技術協進會鑑定系爭

01 房屋漏水範圍、成因、必要修復方式及費用（見本院卷第30
02 9頁至第310頁）。經該會鑑定後出具之鑑定報告（下稱系爭
03 鑑定報告）內容略以：鑑定人於114年6月11日會同兩造至系
04 爭房屋鑑定，並就未修復之漏水項目，以現場實際試水並搭
05 配儀器檢測，另就已完成修復之漏水項目，則以原告提供之
06 漏水修復過程照片，並與現場拍攝照片核對檢視，並自1樓
07 逐層至屋突頂樓房屋勘查。經鑑定系爭房屋包含「1樓房屋
08 車庫採光罩下方滴水、電梯井機坑積水、2樓浴室馬桶清洗
09 器漏水、2樓至4樓前側窗框滲漏水、3樓浴缸側壁白華漏
10 水、5樓多處平頂白華掉漆及屋頂平台排水管、地坪白
11 華」，依現場會勘、儀器檢測、原告提供照片研判系爭房屋
12 曾有明顯滲漏水情形，基於系爭房屋為新成屋且交屋後即陸
13 續有滲漏水情形，研判為施工不良所致。系爭房屋滲漏水區
14 域主要為「窗框（週邊）漏水」與「屋頂平台漏水」，且非
15 單一點漏水而是多處滲漏水。一般而言「翻修工法」價格最
16 高，最費工時，但成效高且較一勞永逸。「灌注工法」則價
17 格中等，施工較為快速，但純裂縫漏水較有效，若為原始防
18 水施工或嵌縫瑕疵則成效較差。就「窗框（週邊）漏水」，
19 經比對原告提供修復過程照片及現況，可見窗框週邊多有嵌
20 縫不確實、週邊外牆混凝土澆置瑕疵，甚至以磚塊填充，基
21 此，「窗框（週邊）漏水」與「屋頂平台漏水」，並非純裂
22 縫漏水，應以翻修工法修繕如附表所示，此有台灣營建防水
23 技術協進會114年7月8日台（114）防協會字第206號函暨檢
24 附鑑定報告書可證（見本院卷第339頁）。

25 (二)答辯意旨雖以系爭房屋漏水為原告修繕不當所致，並非施工
26 不良，且原告已為部分修復，則鑑定人已無從鑑定漏水與否
27 及成因云云置辯，惟經鑑定人陳信斌到庭結稱如下：

28 1.伊從事漏水鑑定工作大約10年，包含法院的鑑定案件有上百
29 件。伊依現場履勘及使用儀器鑑定系爭房屋漏水情況，依鑑
30 定位置所採取方式不太一樣，大部分盡可能直接試水，其他
31 方式例如紅外線熱像儀、水分計等，情況嚴重的水甚至會直

接滴下來。以浴室地坪積水測試而言，會先使用水分計測試，如果水分計有增加，即使沒有看到漏水，我們仍然會鑑定認為有漏水，因為漏水是經年累月的。針對系爭房屋「窗框（週邊）漏水」，因原告已就窗框部分先行修繕，此時試水已無意義，伊僅能就原告提出之修繕照片鑑定，伊當時告知被告律師會由照片判斷窗框漏水部分，該律師當場並沒有表示異議，大概沒多久該律師就離開了。伊核對原告提出之修繕照片，無論兩造何方提供的，伊會先與現場環境核對研判照片真偽，伊研判照片沒有經過變造，再從照片判斷情況。原告提供很多修繕過程的照片，呈現將舊窗框打掉的狀態，如鑑定報告附件八照片編號11至14、編號19至26，驗屋的膠帶黏貼處還是有一些舊水漬存在。因為系爭房屋是新成屋，並不是10幾年前漏水後來才提告，而水漬狀態是經過一段時間是舊的狀態，伊當時到現場，依照官司以及屋主的修繕時間，可以判斷這種漏水，不是最近修繕後才造成的。參照施工過程的照片，伊觀察照片發現窗框周圍有塞磚頭，且窗框也可以看到有崎嶇，這也會造成漏水，只是窗框周圍有磚頭是比較嚴重的因素。原告拆除窗框，肯定會破壞到磁磚，但對照如鑑定報告附件八照片編號75至84，其中照片編號75，混凝土有一片一片的狀況，照片編號76至80、84下方，窗框拆卸後有一個溝，這是當初混凝土就沒有灌得非常好，所以才會是一片一片的，照片編號82、83窗框跟混凝土拆除可以看見很多洞，這不可能是拆除窗框所造成的，而照片編號81可以看見磚頭填塞，這與一般的營造不同，通常都是混凝土，不該出現磚頭，因為磚頭跟混凝土是異材質容易漏水，這個情況不是品質好的施工方式，因此伊判斷當時就會有漏水。一般做窗框防水，把窗框立上去後會做填縫，將窗框與混凝土間的洞口填滿，因為窗戶大部分是鋁或其他金屬做的，與混凝土是異材質，要做防水就會比較困難，所以要把填縫先填實，填縫完成後，再用第二道彈性水泥去塗窗框、鋁料及混凝土，此時旁邊會有膠帶，塗完後再把膠帶拆

掉，第三道會使用矽利康塞水路，先在旁邊貼膠帶，矽利康填完後，再把膠帶撕掉。系爭房屋窗框是使用磚頭填塞，後面一定會漏水，因為那個縫隙光靠磚頭無法完美填滿，縫隙會太大，建設公司應該要再次灌漿，而不是直接用磚頭去填縫隙，基於上述，伊研判該漏水是施工不良所致，不是其他人為或天災因素。以本件之窗框漏水而言，因為系爭房屋窗框大小是固定的，可能當初建商在建造的時候，房屋的窗框與預計開設窗戶的洞口有落差，所以窗框周圍才以磚頭填縫，這種情況用灌注工法修復沒有效果。因為系爭房屋窗框施工時是同一批工人施作，施工工法及水準不會相差太大，故完工的品質會差不多，原告提出了很多窗框的施作照片都有同樣情況，不是只有1、2扇，數量已經非常多了，比例已經到這種程度，因此可認定所有窗框均須修繕。

2.另外鑑定時原告已將系爭房屋一樓房屋車庫採光罩修好，原告給伊很多照片，伊篩選後附上鑑定報告。如鑑定報告附件八照片編號63，雨遮是剛拆除狀態，可以看到下方有一些白色水漬，這個水漬的狀態不會是1、2天形成，所以不會是修繕後才產生的。另外就系爭房屋之屋頂平台地坪及浴室的部分，有經過試水測試，如果是系爭房屋之屋頂平台地坪漏水，一般是做防水層，因為是一層平面，這種情況會用灌注工法非常少，系爭房屋是透天，屋主不可能上不了這個平台，所以如果防水層有瑕疵，當然是重做防水層，使用灌注工法是在不得已的情況才會使用，例如無法到頂樓層的平台或是一般公寓樓上漏水，但樓上不是屋主所有，才會從樓下使用灌注工法，但灌注工法不見得可以把裂縫填滿，過一段時間，可能又會漏水，故就系爭房屋之屋頂，應以翻修工法重新施作防水。針對修繕方式比如露台側邊樑內排水管滲漏現象，以灌注工法修繕完成要碰運氣，通常在做鑑定報告的修繕方法，比較不會採用要碰運氣的修繕方法。

3.再就系爭房屋電梯井機身漏水而言，依紅外線熱像儀拍的照片即附件八照片編號49、50是電梯井背面，牆面的部分是偏

01 黃綠色，所以牆面沒有漏水。牆的轉角有類似Y字型的藍色
02 線條，含水量相對高表示當時水是有滲進去。假設雨水打下
03 來，牆要有比較良好的防水狀態，水不應該進入電梯井，之
04 所以會含水，就代表牆壁的防水沒有做好，水就會滲漏到牆
05 面後方即電梯井。照片編號50底下有修不同顏色的磁磚，原
06 告只有修下方的磁磚，上面是沒有修的，但是照片編號49上
07 面還是有水，所以即使修了以後，牆的轉角與地板的交界，
08 含水量還是比較高，故可判斷在原告修繕之前，水就有滲進
09 去了。最下方兩層以上的磁磚也沒有裂縫或污水，所以研判
10 沒有打到防水層，又因為水是往低處流，就算毛細管理論，
11 也頂多往上3到5公分，照片這種高度至少有30到40公分，故
12 可以研判有漏水。另外照片編號51是機坑內部的紅外線熱像
13 儀，可以看到內側牆含水量特別高，表示水是有滲進去的，
14 且這在比較隱密的地方，所以不易散去，伊拍攝的時候還是
15 有含水量，均可認定有漏水。基於上述原因，可認為是建商
16 當初施工品質不良導致，並非修繕後所造成，而整個房屋因
17 上開漏水區域須修復費用即如系爭鑑定報告附件七所示等語
18 （見本院卷第384頁至第397頁）。衡諸上開鑑定結論係經鑑
19 定技師會同兩造實地勘查及檢測，就尚未修復部分使用紅外
20 線溫度熱像分析儀及水分計測量儀，在現場測試水計量溫
21 度、水分含量之變化，並搭配儀器檢測結果。而就已修復部
22 分則以修繕前、後之照片，綜合現場使用情形所為研判，並
23 與現場拍攝照片核對檢視，如何判斷施工不良詳加說明。其
24 鑑定結果與通常事理無違，鑑定結果亦無論理或邏輯上之謬
25 誤，或與客觀經驗法則相悖之情事，其鑑定結論係本於科學
26 驗證之所得，應屬可採。

27 (三)參以原告提出於112年9月26日驗屋之檢測報告，就系爭房屋
28 之缺失亦為「一樓採光罩處滲水」「二樓客廳窗框下方牆面
29 滲水」「二樓廁所馬桶清洗器給水管滲漏」「三樓臥室左側
30 牆面窗框滲水」「四樓前臥室窗框下方牆面滲水」「五樓陽
31 台壁磚填縫處白華、天花板頂板處有水漬」「電梯井基坑內

牆面滲水」等情（見本院卷第96頁），亦與系爭鑑定報告所載漏水處相符，並有各缺失處檢驗照片可稽（見本院卷第97頁至第109頁），且修繕建議亦以系爭房屋外牆開口剪力裂縫、外牆造型結構施工縫常因雨水沿開口端裂縫滲入內牆，進而造成滲漏水或壁癌，建議從外牆處剷除裝修材重新施作防水層，不建議施作防水針止漏等語（見本院卷第110頁），亦與系爭鑑定報告結論相符。審酌原告所出具之檢測報告為甫交屋入住後隨即檢測所得，原告復於112年9月14日以律師函通知被告修繕漏水事宜（見不爭執事項三），此時原告亦尚未修繕各漏水瑕疵，已可排除為房屋修繕所導致漏水。參以被告亦自陳系爭房屋之社區已知有4戶漏水等語（見本院卷第149頁），且依被告所提出各戶別之修繕請款明細，可見每戶窗框均為修繕漏水範圍（見本院卷第199頁至第209頁），核與系爭房屋窗框漏水位置吻合，足認系爭鑑定報告認窗框漏水確為施工不良所致可採。答辯意旨徒以系爭房屋已部分修復，故鑑定人已無從修復，而爭執系爭鑑定報告結論，自無可採。

三、原告請求被告賠償修繕漏水瑕疵費用各38萬元為有理由

(一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第354條第1項前段及第360條分別定有明文。而民法第360條係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，固須出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺其所保證之品質時，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償。但出賣人與買受人間有無此項保證品質之特約，應以契約內容及當事人立約當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準。至於約定之方式，不問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求保證其品質，而出賣人予以同意，均無

01 不可（最高法院83年度台上字第1707號判決意旨參照）。

02 (二)經查，原告係向被告購買新成屋，且被告已出具保固書，被
03 告自應保證系爭房屋於交屋時具有一定之防水品質，始符交
04 易常情，已如前述。被告交付之系爭房屋因施工不良致發生
05 滲漏水，自屬欠缺被告所保證之品質，故原告依民法第360
06 條規定，請求被告依物之瑕疵擔保責任，負修復漏水之損害
07 賠償費用，自屬有據。而修繕系爭房屋滲漏水所需施作之項
08 目及費用如附表所示，有系爭鑑定報告在卷可參（見系爭鑑
09 定報告書第9頁及附件七），合計費用為76萬元（計算式：50
10 2,000元+258,000元=76萬元）。答辯意旨另以系爭房屋漏
11 水之修繕方式，應以「灌注工法」為之云云。然查，系爭房
12 屋漏水重點區域為「窗框（週邊）漏水」與「屋頂平台漏
13 水」，又因窗框週邊多有嵌縫不確實、週邊外牆混凝土澆置
14 瑕疵，甚至以磚塊填充，已非純裂縫漏水，要無以灌注工法
15 填補裂縫之可能，應以翻修工法重新施作防水，亦如前述，
16 是答辯意旨所辯之灌注工法並非系爭房屋漏水修繕之適當方
17 法，自應以翻修工法修繕如附表所示。至答辯意旨另以系爭
18 房屋已修繕漏水部分，若實際修繕費用低於鑑定報告則以實
19 際費用計算，若高於鑑定報告估價費用，則以鑑定報告為據
20 （見本院卷第457頁）。原告則陳稱：以鑑定報告評估之修
21 復費用為據等語（見本院卷第470頁）。審酌原告請求之數
22 額為鑑定報告依系爭房屋漏水以翻修工法修繕之必要費用，
23 且評估修繕完成不見得有交易性貶值情況，而不請求交易性
24 貶值（見本院卷第470頁），已寓有損害取得折衷、平衡之
25 意，核其所得請求數額亦未過高，經審酌民事訴訟法第222
26 條第2項所定合理分配舉證責任之精神，本院認系爭鑑定報
27 告所估價之修繕數額，尚屬合理。系爭房屋修繕漏水費用為
28 76萬元，而原告就系爭房屋應有部分各登記為2分之1（見不
29 爭執事項一），是原告依民法第360條規定，各請求被告賠
30 償修繕漏水瑕疵費用38萬元（計算式：76萬元/2=38萬
31 元），於法自屬有據。

01 伍、次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、
06 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
07 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高
08 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
09 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
10 項、第203條亦有明文。本件原告對被告之損害賠償債權，
11 核屬無確定期限之給付，是原告一併請求自起訴狀繕本送達
12 之翌日即112年12月13日起（見本院卷第215頁）至清償日
13 止，按年息5%計算之遲延利息，亦屬有據。

14 陸、綜上所述，被告保證系爭房屋具有一定防水品質，而系爭房
15 屋具有如附表所示之漏水瑕疵，原告請求被告賠償修繕漏水
16 瑕疵費用各38萬元，及均自起訴狀繕本送達之翌日即112年1
17 2月13日起（見本院卷第215頁）至清償日止，按年息5%計算
18 之利息，為有理由，應予准許。

19 柒、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核無
20 不合，爰就分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

21 捌、本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊防禦方法及證據，
22 核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 玖、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
24 段。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日
26 民事第三庭 法 官 劉承翰

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日
31 書記官 許宏谷

附表：系爭房屋漏水範圍及修復費用（新臺幣：元）

壹、系爭房屋漏水範圍：					
「1樓房屋」車庫採光罩下方滴水、電梯井機坑積水、「2樓浴室」馬桶清洗器漏水、「2樓至4樓」前側窗框滲漏水、「3樓浴缸」側壁白華漏水、「5樓房屋」多處平頂白華掉漆及「屋頂平台」排水管、地坪白華等					
貳、系爭房屋漏水修復費用及方式：					
項次	工程項目	單位	數量	單價	複價
一、	系爭房屋正面窗框止漏修復費用				
1	採光罩配件拆卸保留（含安裝復原）	式	1	12,000	12,000
2	室外鋼管鷹架（含安裝與拆除）	m ²	90	800	72,000
3	1樓車庫前簷滴水止漏處理	式	1	50,000	50,000
4	玻璃窗戶保護措施（含9檯）	式	1	8,000	8,000
5	窗框週邊牆面磁磚打除與處理	式	1	30,000	30,000
6	窗框嵌縫與防水層施作處理	式	1	90,000	90,000
7	窗框防水灑水測試	式	1	20,000	20,000
8	窗框週邊牆面磁磚彈線鋪設（含工料）	式	1	60,000	60,000
9	窗框週邊塞水路施作	式	1	25,000	25,000
10	1樓電梯井後側外牆止漏修復（含工料）	式	1	40,000	40,000
11	廢棄物運棄費	式	1	30,000	30,000
12	零星整修及其他調整	式	1	15,000	15,000
13	廠商稅捐與管理費	式	1	50,000	50,000
				小計	502,000
項次	工程項目	單位	數量	單價	複價
二、	屋頂平台防水層止漏修復費用				

1	屋頂平台地坪原磁磚打除及整平工料	式	1	20,000	20,000
2	屋頂平台地坪防水材施作(連工帶料)	m ²	27	2,000	54,000
3	72小時地坪積水測試(含儀器)	式	1	12,000	12,000
4	地坪表面鋪設磁磚回復原狀(含搬運)	m ²	27	2,500	67,500
5	樑內排水管打鑿更新(含檢查測試)	式	1	30,000	30,000
6	室內陽台平頂牆壁白華處理(含油漆)	式	1	8,000	8,000
7	3樓浴室浴缸防水修復(連工帶料)	式	1	20,000	20,000
8	2樓浴室馬桶清洗器更新(連工帶料)	式	1	500	500
9	廢棄物整理運棄費	式	1	15,000	15,000
10	零星整修及其他調整	式	1	6,000	6,000
11	廠商稅捐與管理費	式	1	25,000	25,000
				小計	258,000
第一項與第二項費用合計：760,000元					