

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2912號

原告 陳柏志

訴訟代理人 林思儀律師

被告 廖敏雄

郭津如

共同

訴訟代理人 郭乃瑩律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣22萬3000元，及自民國113年10月18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11，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分，得假執行。但被告以新臺幣22萬3000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、程序部分：

- 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。原告起訴時，原列李珣昀、陳柏志2人為原告，嗣原告於民國114年3月3日言詞辯論程序撤回李珣昀之起訴，經被告當庭表示無意見（見本院卷第247-248頁），故李珣昀撤回起訴已生效力，先予陳明。
- 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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款亦有明文。原告起訴時以民法第354條、第359條、第360

條、第227條、第227條之1為請求權基礎，並聲明：「被告應給付新臺幣（下同）200萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，至清償日止，按年息百分之5算之利息」（見本院卷第11頁）。嗣經原告於訴訟程序中追加民法第179條、第411條但書等規定為請求權基礎，並追加聲明最終於114年6月10日言詞辯論程序聲明：「(一)被告應給付原告200萬元及其中100萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其中100萬元自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行」（見本院卷第247、441頁）。核原告上開訴之追加所對應之事實均為原告與被告就不動產買賣契約所生之同一紛爭事實，合於上開規定，原告訴之追加應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)訴外人李珣昀與兩造於113年2月12日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告、李珣昀以總價2338萬元向被告買受坐落臺中市○○區○○段000○000000地號土地之應有部分及同段798-19地號土地全部及其上同段2366建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00弄00號房屋，下合稱系爭房地，就房屋下稱系爭房屋），後李珣昀經兩造同意，將其就系爭契約之權利義務轉讓予原告，被告於113年5月13日以系爭契約為原因將系爭房地之所有權移轉登記為原告所有，兩造並於113年5月24日完成交屋。

(二)詎原告自113年5月25日起即陸續發現系爭房屋有如本判決附件（即本院卷第243頁之附表3）所示之瑕疵情形（下合稱系爭瑕疵，單指特定項目時則以項次稱之），顯然欠缺被告於系爭契約中保證「無滲漏水」之品質。經原告於113年5月27日聯繫房屋仲介張育銓及被告處理未果，且詢問鄰居方得知系爭房屋所在社區之其他房屋均有發生漏水情形，向建商要求修補並無效果等情，可見被告顯為惡意隱瞞有系爭瑕疵。嗣兩造於113年6月6日協調由建築師公會鑑定並確認瑕疵修

01 補費用，被告又片面拒絕修繕。

02 (三)原告爰依民法第360條、第227條第1項等規定（擇一請
03 求），請求被告應賠償原告為修復系爭瑕疵之費用100萬
04 元；或依民法第359條規定行使減少價金100萬元權利，並依
05 民法第179條規定請求被告應返還價金100萬元。

06 (四)又，系爭房屋之系爭瑕疵縱經修復，仍會造成經濟上交易價
07 值之減損達90萬元，原告爰依民法227條第1項規定準用同法
08 第226條第1項規定、第360條規定（擇一請求），請求被告
09 賠償原告90萬元；或依民法第359條規定行使減少價金90萬
10 元權利，並依民法第179條規定請求被告返還價金90萬元。

11 (五)另，依系爭契約第16條所示，系爭房屋內所附之冷氣3台
12 （下稱系爭冷氣）亦為本件買賣之標的，而上開冷氣於交付
13 前亦有瑕疵而無法正常運作使用，經原告請求被告修補無
14 果，因此自行請人修繕而支出費用1萬元，爰依民法第360
15 條、第227條第1項等規定（擇一請求），請求被告賠償原告
16 為修復上開瑕疵之費用1萬元；倘認兩造就系爭冷氣之法律
17 關係為贈與契約，則因被告有故意不告知瑕疵之情事，原告
18 亦備位依民法第411條但書規定，請求被告賠償原告修復上
19 開瑕疵之費用1萬元。

20 (六)本件原告花費畢生積蓄購買系爭房屋，然被告不僅惡意隱瞞
21 系爭瑕疵，且態度惡劣拒絕修補，更將原告聯繫方式封鎖，
22 導致原告求償無門，身心折磨、痛苦不堪，身體權、健康權
23 受有侵害，爰依民法第227條之1準用第193條、第195條規
24 定，請求被告賠償精神慰撫金9萬元。以上共計請求被告應
25 給付原告200萬元及法定遲延利息等語。

26 (七)並聲明：1.被告應給付原告200萬元及其中100萬元自起訴狀
27 繕本送達翌日起，其中100萬元自民事變更訴之聲明狀繕本
28 送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；
29 2.願供擔保請准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)系爭房屋為被告於110年3月27日向訴外人米羅生活科技開發

01 有限公司（下稱米羅公司）所購買，被告於購買後裝潢之際
02 雖曾發現漏水，然當下就請米羅公司修繕完畢，此後未再有
03 漏水情事發生。且兩造於簽訂系爭契約前，原告曾於113年2
04 月4日、10日、12日經房屋仲介帶入看屋，於113年5月26日
05 驗屋及交屋完畢，期間原告從未反應有系爭瑕疵，原告前以
06 本件紛爭事實對被告提出詐欺告訴，亦經臺灣臺中地方檢察
07 署以114年度偵字第16872號為不起訴處分，均足證明被告並
08 無未誠實告知或惡意隱瞞之情事。況，原告於驗屋當日對系
09 爭房屋現況均仔細評估，縱認有何瑕疵，均為原告簽訂系爭
10 契約時已知悉，依民法第355條第1項之規定，被告亦無庸負
11 擔保之責。再者，系爭瑕疵均非不可修復，且修復後不影響
12 建築結構安全，與海砂屋、輻射屋或結構受損等不可回復情
13 形有所不同，難認有何汙名損害，且原告並未提出相關資料
14 佐證有何交易性價值貶損。是以，原告請求被告應負擔瑕疵
15 擔保責任之損害賠償或請求減少價金，均不可採。遑論，依
16 民法第360條規定，僅有在原告不依民法第359條解除契約或
17 減少價金時始得請求損害賠償，故原告同時主張瑕疵擔保之
18 減少價金及損害賠償，亦於法未合。

19 (二)倘鈞院認為原告請求房屋瑕疵修繕費用有理由（假設語氣，
20 被告否認），因原告已另外經媒合系爭契約之房屋仲介將居
21 間款全額退回，縱原告受有損害，亦已受填補，自不得再為
22 此部分之請求。

23 (三)系爭冷氣依系爭契約第16條可知為被告附贈，兩造間並無買
24 賣契約之法律關係。故原告依買賣契約主張瑕疵擔保責任或
25 不完全給付，於法無據。再者，系爭冷氣可否運轉，於原告
26 驗屋當下即可檢查，原告怠至起訴時始為如此主張，期間原
27 告如何使用系爭冷氣，被告無從知悉，故其請求被告賠償相
28 關費用，於法無憑。此外，由原告提出之維修單內容觀之，
29 均僅為一般冷氣日常保養之項目，難認系爭冷氣有原告主張
30 無法運轉之情，故原告請求被告賠償維修費用1萬元，並無
31 理由。

01 (四)被告未就系爭瑕疵有何惡意隱瞞，已如前述，縱使系爭房屋
02 確有瑕疵，原告於驗屋時即已知悉，且該瑕疵並非不能修
03 復，依鈞院委請社團法人臺中市土木技師公會（下稱臺中市
04 土木技師公會或鑑定單位）所出具之114年12月22日(114)中
05 土鑑發字第17707號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），亦可
06 知修復費用並無過鉅，難認原告受有人格權損害。再者，兩
07 造於113年2月12日即簽訂系爭契約，原告遲至115年4月20日
08 始就此部分提出請求，亦已罹於2年消滅時效等語，資為抗
09 辯。

10 (五)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.願供擔保，
11 請准宣告假執行。

12 三、本院之判斷：

13 (一)就訴外人李珣昀與兩造於113年2月12日簽訂系爭契約，約定
14 由原告、李珣昀以總價2338萬元向被告買受系爭房地；訴外
15 人李珣昀經兩造同意，將其就系爭契約之權利義務轉讓予原
16 告；被告於113年5月13日以系爭契約為原因將系爭房地之所有
17 權移轉登記為原告所有；兩造就系爭房屋於113年5月24日
18 辦理交屋程序，由原告實際取得系爭房屋占有使用等事實為
19 兩造所不爭執（見本院卷第248、249、442頁），可認為
20 真。

21 (二)系爭房屋於移轉占有予原告前，即存有如項次1至7、9、1
22 1、12等原告所指之瑕疵情形，至於其餘項次則無原告所指
23 瑕疵之情形；原告依民法第360條規定請求被告賠償其22萬3
24 000元，為有理由：

25 1.按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
26 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第36
27 0條前段定有明文。

28 2.原告主張系爭房屋於113年5月24日辦理交屋前即存有系爭瑕
29 疵（共計15項），對此本院囑託臺中市土木技師公會就「系
30 爭房屋如附件損害位置、內容所示漏水、白華、裂痕及排水
31 不良等情形？該情形發生之原因為何？可能發生之時期距今

多久？如修復上開情形，所需之費用金額為多少（請列明修復明細）？等事項」為鑑定。經臺中市土木技師公會完成鑑定程序後函覆本院如系爭鑑定報告所示。

3.就系爭房屋有無如附件損害位置、內容所示漏水、白華、裂痕及排水不良等情形，系爭鑑定報告認：

1. 項次1三樓外牆漏水、白華現象：有，磁磚縫表面吐白。

2. 項次2二樓外牆漏水、白華現象：有，磁磚縫表面吐白、角偶處有結晶物體。

3. 項次3二樓外牆漏水、白華現象：有，磁磚表面（及縫）嚴重吐白。

4. 項次4二樓陽台裂痕、有水痕：有，陽台下方牆面有裂縫。

5. 項次5三樓主臥窗戶左下方漏水、滴水流至地面：有，角偶處有水漬、油漆剝落及打針注射發泡防水痕跡。

6. 項次6三樓主臥右方牆壁裂痕、有水痕：有，牆面裂縫。

7. 項次7三樓陽台上方有白華：有，磁磚縫表面吐白、角偶處有結晶狀物體。

8. 項次8四樓臥室窗戶左下方牆面有濕氣：角偶處有打針注射發泡防水痕跡，經試驗後無滲水。

9. 項次9四樓陽台上方有白華：有，磁磚縫表面吐白、角偶有結晶狀物體。

10. 項次10五樓前陽台左上方：有修補痕跡、水痕：頂板角偶有矽利康修補痕跡，經試驗後無滲水。

11. 項次11五樓前陽台左下方疑似白華：有，部分磁磚縫呈暗綠色。

12. 項次12五樓後陽台上方疑似白華或油漆塗過：有，漏水點在採光罩開口旁。

13. 項次13四樓前臥房右邊牆面有裂痕疑似油漆補過：窗框旁油漆表面有修補痕跡，經試驗後無滲水。

14. 一樓浴室洗臉檯汗水倒灌：試驗後無汗水倒灌狀況。

15. 一樓浴室排水管阻塞：試驗後無汗排水管阻塞狀況（以上

見系爭鑑定報告第13頁)。

4. 本院認上開鑑定意見係由鑑定單位會同兩造分別於114年9月16日、同年10月29日現場實地會勘(見系爭鑑定報告第5頁及該報告附件二)，並經承辦技師現場針對原告所指之具體位置進行灑水、侵水及灌水試驗，經觀察變化並做紀錄，是其所出具之鑑定意見應屬可採，而可認系爭房屋有項次附件項次1至7、9、11、12等原告所指之瑕疵情形，至於其餘項次，因經鑑定單位現場測試未見有滲水或汙水倒灌或汙排水管阻塞等狀況，自難認構成原告主張之瑕疵情形。
5. 又本院審酌鑑定單位關於瑕疵發生原因之說明，就項次1至3、項次7、9、11等瑕疵部分為「水分子入侵結構體或外牆粉刷打底面，當滲入牆面的水分子經裂縫析流出，將Ca(OH)₂帶出牆面，在水分子蒸發後所產生的結晶體，或是與水析流沉澱物質，水的種類可能有雨水或結露水，項次11磁磚縫呈暗綠色研判該位置臨近地板排水，處於較潮溼環境，磁磚縫吸水所後所導致之結果」，就項次4之瑕疵部分為「牆高約10cm的矮牆為二次澆置，陽台地磚施工前未將施工接縫做妥防水處理」，就項次5之瑕疵部分為「三樓主臥窗戶左下方雖有施作發泡防水，仍未能完全阻絕外水入滲」，項次12之瑕疵部分「採光罩鋁骨架有縫隙所造成」(見系爭鑑定報告第14、16、17、19頁)，並參酌原告係於113年5月25日即交屋後之隔日起陸續發現上開瑕疵(見本院卷第419頁)，可認就附件項次1至7、9、11、12等原告所指之瑕疵情形均應係發生於原告實際取得系爭房屋占有前。又系爭契約第9條第5項規定：「賣方保證保證本標的物於交屋前無存在物之瑕疵(例：……滲漏水等瑕疵)如有上述情事·除本契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任」(見本院卷第63頁)，是可認原告主張系爭房屋具如附件項次1至7、9、11、12等所示瑕疵情形，系爭房屋缺少被告保證之品質，其得依民法第360條規定請求被告負損害賠償責任等語，應屬有據。

01 6.原告固對於系爭鑑定報告就項次8、13、14、15等部分認未
02 有滲水或汙水倒灌或汙排水管阻塞等狀況，予以爭執（見本
03 院卷第326-329頁），然就上開項次鑑定單位確有會同兩造
04 現場實地會勘，鑑定單位並以浸水測試、灑水測試、灌水測
05 試等方式為檢測，均有相關檢測照片及鑑定說明附於系爭鑑
06 定報告內（見系爭鑑定報告第18-21頁），則鑑定報告之鑑定
07 意見應屬可採，原告再為爭執，實不可採。

08 7.就附件項次1至7、9、11、12等所示瑕疵其修復方法及費
09 用，鑑定單位建議，就項次1、2、3、7、9及11部分為「搭
10 架、表面清潔、噴.刷塗混凝土強化劑二道、噴.刷水性多功
11 能黏著劑、再噴.刷壓克力防水劑、最後噴刷塗水性耐候抗
12 污漆（分兩道塗佈），為解決外牆白華.結晶物產生，建議正
13 面外牆宜全面施作防水處理」，就項次4部分為「二樓陽台
14 地磚切割、敲除地磚（寬約30cm）、長度約460cm，打除深度
15 應至2FL版結構體，清潔完妥並施作防水層，試水至無滲漏
16 後，上部地磚再復原」，就項次5部分為「三樓主臥窗戶左
17 下方，正面外牆加強防水處理改善完妥後，即能降低外水入
18 滲情形」，就項次6部分為「三樓主臥右方牆壁，室內牆面
19 裂縫、油漆剝落處需重新刷漆復原」，就項次12部分為「五
20 樓後陽台上方，採光罩鋁骨架縫隙以防水材料填實後再試
21 水，直至無滲漏止」（見系爭鑑定報告第22、23頁），就以
22 上修復費用之金額及細目則如該鑑定報告附見八所示之「瑕
23 疵損壞修復估算明細表」共計22萬3000元。

24 8.雖原告對於鑑定單位上開修復方法爭執，並表示就漏水部分
25 應採取剔除至結構層重作之方式，且應將室內牆面整治之費
26 用計入，而認鑑定單位建議之方法並非有效之修復方式且建
27 議金額過低云云（見本院卷第325-330頁）。然經本院再次函
28 詢鑑定單位，鑑定單位以115年3月26日（114）中土鑑發字第1
29 77-08號函（下稱鑑定單位補充函）表示：「依本會114鑑17
30 0號鑑定報告附件八外牆暨有磁磚防水施工圖示建議方式，
31 能有效阻絕雨水入侵結構體混凝土或粉刷層孔隙，降低水泥

水化作用反應可能產生鈣化性粉末或形成之結晶物」、「依本會鑑定人專業判斷，外牆白華瑕疵無需採用剔除至結構層重作防水之工法」、「項次5-三樓主臥窗戶左下方窗框漏水原因，經114年10月29日鑑定會勘作積水試驗，經浸水測試約3小時，有明顯滲水痕跡，顯示水從窗戶外台度入滲，施作外牆整體防水性工法修復，即能有效改善漏水瑕疵」、「項次4二樓陽台裂痕、有水痕，就二樓陽台牆面底部，二次澆置施工縫內側作防水工程加強防水效果，依鑑定報告附件八瑕疵損壞修復估算明細表(項次4)、單價分析表(編號NO 3)、工程數量數量計算表第4項2F陽台地坪防水處理，已經包含修復所需工料費」等語(見本院卷第357-359頁)，已本諸土木技師之專業對原告疑問予以釋明，並具體說明其建議修復工法之理由，本院認於原告未能提出其他具體事證或專業意見反駁上開鑑定單位回覆說明情況下，認應以鑑定單位所建議之修復方法與修復金額較為可採。

9.從而，本院認以鑑定單位上開所建議之修復方法之金額作為原告因附件項次1至7、9、11、12等所示瑕疵所受損害之數額應屬可採，則原告依民法第360條規定請求被告賠償其22萬3000元為有理由，逾此部分之請求為無理由。又原告固另依民法第227條第1項規定、民法第179條（同時主張應減少買賣價金）規定為相同聲明（100萬元）之請求，惟本院認原告因上開瑕疵所受損害之金額僅為22萬3000元，如肯定原告得減少價金，其數額同為22萬3000元，則原告另以上開規定為請求，難獲較有利之判決結果，本院自無庸就此部分之請求權基礎予以審論。

10.按買受人於契約成立時，知其物有民法第354條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，民法第355條第1項定有明文。被告固以證人張育銓之證詞為證，抗辯原告於驗屋當時已經發現系爭房屋有漏水、白華等情況仍同意交屋，依上開規定應認原告已同意受領該瑕疵情況，原告自不得再主張被告應負物之瑕疵擔保責任云云。查，證人張育銓於本院證

01 稱：我印象中於113年5月26日前1、2天兩造就系爭房屋進行
02 驗屋及交屋，當時系爭房屋外面有白白的狀況，外觀很明
03 顯，原告有問我那個白白的是什麼，我們以為是日積月累旁
04 邊建物顏色留下來的，以為是抵石子，不知道是白華，當天
05 3樓前面房間跟4樓前面房間有漏水狀況，氣密窗左下角靠近
06 柱子的地方有漏水，我有跟原告說回公司後再與被告協商看
07 有怎麼處理等語（見本院卷第445、447頁）。是由上開證人
08 之證述，雖可認原告於驗屋當時有看到系爭房屋外觀有「白
09 白的狀況」，但房屋仲介人員及原告均未認知該狀況為所謂
10 白華、壁癌之瑕疵，又原告雖於當日亦有看到系爭房屋3
11 樓、4樓房屋有漏水情形，但房屋仲介人員亦表示此瑕疵事
12 後再與被告協商處理方式，均難認原告有於當日認知系爭房
13 屋存有上開瑕疵，且同意接受上開瑕疵之情，況且上開驗屋
14 及交屋之日期係兩造於113年2月12日成立系爭契約後，故被
15 告以上開情事抗辯其依民法第355條規定無庸負擔擔保之責
16 云云，並不可採。

17 11.被告另援引證人張育銓之證詞，抗辯居間之不動產仲介公司
18 已將居間款46萬元之佣金退回原告，縱原告受有損害，亦已
19 受填補，自不得再為此部分之請求云云。然，原告是否受領
20 有居間報酬之退款，為原告與不動產仲介公司間之法律關
21 係，與原告與被告間之買賣契約關係並無關聯，亦不影響原
22 告依民法或系爭契約得對被告之權利主張，被告此抗辯實不
23 可採。

24 (三)原告另主張系爭房屋之系爭瑕疵縱經修復，仍會造成經濟上
25 交易價值之減損，原告爰依民法227條第1項規定準用同法第
26 226條第1項規定、第360條規定（擇一請求），請求被告賠
27 償原告90萬元；或依民法第359條規定行使減少價金90萬元
28 權利，並依民法第179條規定請求被告返還價金90萬元云
29 云。惟就附件項次1至7、9、11、12等所示瑕疵，鑑定單位
30 已有建議如上所示之修復方法，且依鑑定單位補充函可知，
31 該修復方法已能有效改善滲水、漏水之情形，則於修復後當

01 能回復系爭房屋無瑕疵之狀態，自難認系爭房屋經修復瑕疵
02 後尚有市價貶損之狀況，原告主張已難採認，復原告未能再
03 提出其他具體事證證明於瑕疵經修復後，系爭房屋仍因該瑕
04 疵受有市價或經濟上之損害及其數額，是原告此部分主張與
05 請求並不可採。

06 (四)原告另主張系爭冷氣有無法正常運作使用之瑕疵，經原告請
07 求被告修補無果，因此自行請人修繕而支出費用1萬元，爰
08 併依民法第360條、第227條第1項等規定（擇一請求），或
09 依民法第411條但書規定，請求被告賠償原告修復上開瑕疵
10 之費用1萬元云云。然，依系爭契約第16條可知系爭冷氣係
11 由被告贈與原告（見本院卷第67頁），則被告就系爭冷氣當
12 毋庸依民法第360條、第227條第1項等規定，對原告負債務
13 不履行損害賠償責任。又原告並未舉證被告有何民法第411
14 條但書所定「故意不告知其瑕疵或保證其無瑕疵者」之情
15 形，是被告亦無庸就系爭冷氣之瑕疵情形，對於原告負擔保
16 之責。原告此部分請求均屬無據。

17 (五)原告另主張其因系爭房屋之瑕疵，身體權、健康權受有侵
18 害，爰依民法第227條之1準用第193條、第195條規定，請求
19 被告賠償精神慰撫金9萬元云云。惟，原告並未提出具體證
20 據證明其因附件項次1至7、9、11、12等所示瑕疵致其身體
21 權或健康權受有侵害，難認原告此部分主張之事實為真，是
22 原告此部分請求亦無理由。

23 (六)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
24 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
25 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
26 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項分別
27 定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
28 得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍
29 從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
30 律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203
31 條亦分別明定。原告依民法360條規定請求被告給付22萬300

0元，屬給付無確定期限，被告應於收受起訴狀繕本送達後，始負給付遲延責任，則原告自得依上開規定，請求被告應加計自起訴狀繕本送達翌日（113年10月18日，見本院卷第137-141頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、綜上所述，原告依民法360條規定請求被告給付22萬3000元，及自113年10月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾上開部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

六、原告固於辯論終結後具狀主張證人張育銓證詞與事實不符，聲請傳喚證人李珏昀、李隨得作證，請求再開本件辯論程序等語。然本院業已說明無法依證人張育銓之證詞認本件有民法第355條第1項之情形，被告抗辯不可採，是自無再開辯論程序之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 115 年 7 月 10 日
民事第五庭 法官 潘怡學

以上正本係照原本作成。

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 115 年 7 月 10 日
書記官 賴玉真

附件：本院卷第243頁房屋瑕疵項目總表。