

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第50號

原告 周美慧

蕭巧玉

共同

訴訟代理人 陳亮逢律師

被告 裕國冷凍冷藏股份有限公司

法定代理人 楊育偉

訴訟代理人 羅閱逸律師

廖學能律師

涂奕如律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年11月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。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項第3款定有明文。本件原告2人起訴請求被告各給付原告2人新臺幣（下同）50萬元，及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（見本院卷一第12頁）。嗣於民國114年3月21日具狀增加請求被告給付之金額（見本院卷二第141至142頁），並於114年11月5日以民事言詞辯論意旨狀最終變更聲明為：（一）被告應給付原告周美慧61萬0,200元；其中50萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘11萬0,200元自114年4月14日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）被告應給付原告蕭巧玉59萬5,860元；其中50萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘9萬5,860元自114年4月

01 14日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷二
02 第293至294頁）。經核原告變更請求被告給付之金額，屬擴
03 張應受判決事項之聲明，核與前揭規定相符，應予准許。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：

06 (一)原告周美慧於110年9月22日與被告簽訂「裕國豐盛土地房屋
07 預定買賣契約書」（下稱系爭店5契約），約定由原告周美
08 慧向被告購買預售屋建案「裕國豐盛」（下稱系爭建案）坐
09 落臺中市○○區○○段0000000地號土地及其上編號「店5」
10 之建物（現門牌為臺中市○○區○○路○段00000號，下稱
11 店5房屋），買賣總價為1250萬元。原告蕭巧玉於108年8月5
12 日與被告簽訂「裕國豐盛土地房屋預定買賣契約書」（下稱
13 系爭店8契約），約定由原告蕭巧玉向被告購買系爭建案坐
14 落臺中市○○區○○段0000000地號土地及其上編號「店8」
15 之建物（現門牌為臺中市○○區○○路○段00000號，下稱
16 店8房屋），買賣總價為1195萬元。詎112年交屋時原告發現
17 店5及店8房屋之二樓天花板管線密布，均為系爭建案大樓共
18 用之污水管、廢水管或排氣管（下合稱系爭管線），未來有
19 噪音、臭味、滲漏等問題，更嚴重壓縮原告使用室內空間，
20 情況嚴重程度已達常人心理上產生嫌惡及難以忍受之狀態，
21 減損店5及店8房屋之生活居住品質、通常效用及經濟價值，
22 欠缺一般房屋應具備之效用及價值，有將來不易脫手轉售及
23 買賣價值貶低之損害，亦屬不完全給付。經社團法人臺中市
24 土木技師公會（下稱臺中土木技師公會）鑑定因系爭管線配
25 置致價值減損之價格減損率為5.67%，則店5及店8房屋之減
26 損價值金額分別為61萬0,200元、59萬5,860元。又臺中市政
27 府環境保護局（下稱臺中市環保局）於114年8月1日晚間22
28 時12分派員到店5房屋勘查，經量測系爭管線流水聲均能音
29 量為47.6分貝，已逾多國之室內噪音基準，被告就系爭管線
30 未做相關減隔音工程，且系爭管線為正常生活機能不可或
31 缺之管線，勢必無法輕易更動或拆除，自屬物之瑕疵，原告得

01 請求減少價金，此與被告是否依主管機關核准圖說施作，或
02 於兩造契約中約定不得變更或移除無涉。系爭管線為原告簽
03 約前及系爭店5、8契約中所未能預見，被告以建築為專業，
04 卻故意隱瞞房屋有系爭管線未依設計圖施工且密佈於天花板
05 之瑕疵，則原告之物之瑕疵擔保請求權自不受民法第365條
06 之6個月除斥期間限制。爰依民法第354條第1項、第359條及
07 第179條規定，或依同法第227條第1項、第226條第1項規
08 定，請求被告給付原告周美慧61萬0,200元、原告蕭巧玉59
09 萬5,860元。

10 (二)原告於交屋時發現系爭管線密布情形，已於驗收時向原告主
11 張買賣標的物有瑕疵，被告稱管線已無法變更或修繕，哄騙
12 原告毋庸記載於交屋驗收表上，催促原告盡快完成交屋程序
13 以免違約，後續再另行討論補償方案，然因住戶意見不一，
14 無法達成共識，被告單方面決定補貼每戶4萬2,500元為補償
15 方案，並於交屋結算明細表中載明「天花板補貼42,500」，
16 惟原告未同意以該筆費用作為原告得請求減少價金或不完全
17 給付之損害賠償，且由此可見被告自認系爭管線為瑕疵。被
18 證1協商切結書為原告周美慧與被告私下簽立，與原告蕭巧
19 玉無涉，且該文件僅係就「3樓A5戶工陽排水管管路」、
20 「店五2樓廚房抽油煙機管路」更改路徑，並補貼4萬2,500
21 元予原告周美慧裝修2樓天花板為約定，與系爭管線密布所
22 導致之交易價值減損無關。至原告蕭巧玉有收受貸款利息補
23 貼係因被告遲延交屋，與本件無關。

24 (三)並聲明：

- 25 1.被告應給付原告周美慧61萬0,200元，及其中50萬元自起訴
26 狀繕本送達翌日起、其餘11萬0,200元自114年4月14日起，
27 均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 28 2.被告應給付原告蕭巧玉59萬5,860元，及其中50萬元自起訴
29 狀繕本送達翌日起、其餘9萬5,860元自114年4月14日起，均
30 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 31 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)系爭管線屬於公共設備，原告應依系爭店5、店8契約第16條
03 第3項約定，同意按其設置目的善加管理及維護，不得請求
04 變更或移除，且系爭管線之配置未違反建築法令相關規定，
05 其中污廢水管係採用低噪音管，被告係依水電配置圖說按圖
06 施作，未任意更動管線走向，兩造亦無約定應以暗管配置，
07 自不得認屬瑕疵。臺中土木技師公會之鑑定報告未依據第三
08 方公正單位出具之噪音檢測報告，未具體說明系爭管線產生
09 之分貝值，逕依原告私下自行側錄之原證14影片，率爾認定
10 系爭管線會造成價值減損，顯然欠缺客觀公允。又臺中市環
11 保局於114年8月1日稽查僅以短短「一分鐘」之均能音量作
12 為數值，不符噪音管制區劃定作業準則第6條規定24小時連
13 續測量之要求，遑論亦未達店5、店8房屋所在第二類噪音管
14 制區之噪音管制標準值均能音量50分貝，系爭管線符合管制
15 標準之音量，難認超越一般人社會生活所能容忍之範圍，對
16 於一般人之居住安寧自無影響。另系爭管線與原設計圖有所
17 差異係因被告於交屋前依照被證1切結書內容更改，抑或
18 「點交後」原告私自改管所致，原告周美慧私自改管更遭臺
19 中市政府住宅發展工程處限期恢復原狀。

20 (二)原告等店面戶於交屋前之初次驗屋程序即已知悉系爭管線之
21 存在，並推派原告周美慧為代表向被告反映系爭管線問題及
22 求償，兩造於112年2月9日達成共識，由被告分別給付4萬2,
23 500元之天花板補貼費用予原告，被告並已給付，原告則承
24 諾放棄就系爭管線日後追訴之權利，此經雙方簽立被證1協
25 商切結書載明，被告不選擇直接在交屋前為店面戶施作天花
26 板以遮蔽系爭管線，係應原告之要求。原告蕭巧玉因自行裝
27 修天花板而影響其使用店面之時程，另向被告要求補貼2個
28 月貸款利息，被告並於112年5月12日給付。故原告於嗣後驗
29 屋、交屋時，均未於驗收單有關於系爭管線之記載，依民法
30 第356條第2項規定，視為承認渠等所受點交之建物，原告不
31 得再向被告主張物之瑕疵擔保及不完全給付責任。再者，原

01 告於交屋前即知悉系爭管線之存在，原告周美慧、蕭巧玉並
02 分別於112年3月8日、112年5月12日順利交屋，卻遲至112年
03 11月27日方提出本件訴訟，其等物之瑕疵擔保請求權已逾民
04 法第365條所定6個月除斥期間；退萬步言，原告反悔又就同
05 一管線問題提起本件訴訟，實有違誠信等語，資為抗辯。

06 (三)並聲明：

07 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

08 2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、兩造不爭執事項（見本院卷第286至288、328至329頁）：

10 (一)原告周美慧於110年9月22日與被告簽訂「裕國豐盛土地房屋
11 預定買賣契約書」（即系爭店5契約），約定由原告向被告
12 購買預售屋建案「裕國豐盛」（即系爭建案）坐落臺中市○
13 ○區○○段0000000地號土地及其上編號「店5」之建物（現
14 門牌為臺中市○○區○○路○段00000號，即店5房屋），買
15 賣總價為1250萬元（含土地價款491萬元、房屋價款619萬
16 元、車位價款140萬元），原告周美慧已付清上開價金（見
17 本院卷一第109至187頁系爭店5契約）。

18 (二)原告蕭巧玉於108年8月5日與被告簽訂「裕國豐盛土地房屋
19 預定買賣契約書」（即系爭店8契約），約定由原告向被告
20 購買系爭建案坐落臺中市○○區○○段0000000地號土地及
21 其上編號「店8」之建物（現門牌為臺中市○○區○○路○
22 段00000號，即店8房屋），買賣總價為1195萬元（含土地
23 價款419萬元、房屋價款646萬元、車位價款130萬元），原
24 告蕭巧玉已付清上開價金（見本院卷一第315至187頁系爭店
25 8契約）。

26 (三)依臺中土木技師公會鑑定時之現場狀態，店5房屋之2樓天花
27 板下方共裝設11支管線，較設計圖少2支管，店8房屋之2樓
28 天花板下方共裝設14支管線，較設計圖多1支管，均為系爭
29 建案大樓共用之污水管、廢水管或排氣管（下合稱系爭管
30 線），其中污廢水管為低噪音管。原告於驗收時即知悉系爭
31 管線之存在。

01 (四)系爭店5、店8契約第16條第3項均約定：供水、供電、通訊
02 系統（含室內配電箱等）、通風管道、消防灑水系統、逃生
03 緩降機及其他公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說
04 及設計之指定位置裝設，買方同意不提出任何主張，並同意
05 按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除（見本
06 院卷一第127、325頁）。

07 (五)店5房屋完工後，原告周美慧會同被告於112年2月3日進行驗
08 收程序，交屋驗收表之缺失狀況有記載「2F管線問題」，複
09 驗交屋及交屋完成日期為112年3月8日。原告周美慧與被告
10 於112年2月9日簽訂協商切結書，約定「將3樓A5戶工陽排水
11 管管路（詳附件1）更改其管路路徑，將一部分空間改管於圖
12 面所標示其路徑」、「將店五2樓廚房抽油煙機管路（詳附
13 件2）更改其管路路徑，將一部分空間改管於圖面所標示其
14 路徑」、「甲方（即被告）112年2月8日下午與乙方（即原
15 告周美慧，下同）協商，補貼乙方新台幣4萬2,500元整，供
16 乙方後續裝修2樓天花板」，「雙方達成以上共識，皆已認
17 同其改管方式及補貼金額，並日後無反悔之事項，放棄日後
18 追訴之權利」（見本院卷一第455、547頁協商切結書、交屋
19 驗收表）。

20 (六)店8房屋完工後，原告蕭巧玉未填載交屋驗收表，於112年5
21 月12日完成交屋程序。原告蕭巧玉要求被告補貼店8房屋貸
22 款112年5月4日至同年5月12日加1個月之利息共2萬1,267
23 元。店8之交屋結算明細表記載原告蕭巧玉之應補繳金額8萬
24 4,213元扣除天花板補貼4萬2,500元、利息補貼2萬1,267
25 元，應收金額為2萬0,446元，原告蕭巧玉已將該應收金額匯
26 予被告（見本院卷一第465、469頁交屋結算明細表、利息補
27 貼收據）。

28 (七)被告於系爭建案就店5、店8房屋之二樓天花板系爭管線之
29 設置，並未違反主管機關相關規定。

30 (八)臺中市環保局於114年5月26日及同年5月28日至店5房屋、系
31 爭建案稽查，現場無違反環保法令之情事；該局於同年8月1

01 日22時12分派員針對店5房屋進行勘查，會同陳情人量測排
02 水管流水聲均能音量為47.6分貝。排水管流水聲非屬噪音管
03 制法管制範疇（見本院卷二第225至239頁函文及附件陳情
04 函、稽查紀錄）。

05 四、本院之判斷：

06 (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
07 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
08 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
09 度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣
10 人應負擔保之責任者，買受人得請求減少價金，固為民法第
11 354條第1項、第359條所規定。惟主張因物之瑕疵而請求減
12 少價金之買受人，應就該瑕疵存在及其如何減少物之價值、
13 通常效用或契約預定效用之情，負舉證責任（最高法院114
14 年度台上字第1322號判決意旨參照）。次按債務人負有依債
15 務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全
16 給付，為瑕疵之給付，債權人於受領給付後，以債務人給付
17 不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，
18 應由債權人負舉證責任（最高法院77年度台上字第1989號判
19 決意旨參照）。查系爭店5、店8契約之買賣標的包含建造完
20 成之店5、店8房屋、其基地及車位，倘其建築結構穩固，且
21 被告使用之建材、建造工法及技術與系爭店5、店8契約之約
22 定及目前科技水準相符，能達使原告安全適宜居住使用之目
23 的，即難謂其未符合買賣標的物之通常效用及契約預定效
24 用，或未依債之本旨為給付。

25 (二)原告雖主張店5及店8房屋之二樓天花板管線密布，未來有噪
26 音、臭味、滲漏等問題，更嚴重壓縮原告使用室內空間，情
27 況嚴重程度已達常人心理上產生嫌惡及難以忍受之狀態，減
28 損店5及店8房屋之生活居住品質、通常效用及經濟價值，且
29 屬不完全給付等語。惟被告於系爭建案就店5、店8房屋之二
30 樓天花板系爭管線之設置，並未違反主管機關相關規定乙
31 節，為兩造所不爭執，並有臺中土木技師公會114年2月4日

01 (113)中土鑑發字第297-10號函檢送之113鑑281號鑑定報告
02 書可稽（下稱系爭鑑定報告，見本院卷二第111頁及外放鑑
03 定報告書第18頁）。且系爭店5、店8契約第16條第3項均約
04 定：供水、供電、通訊系統（含室內配電箱等）、通風管
05 道、消防灑水系統、逃生緩降機及其他公共設備之數目與位
06 置，依主管機關核准圖說及設計之指定位置裝設，買方同意
07 不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護，不
08 得要求變更或移除（見本院卷一第127、325頁）；又依兩造
09 約定之建材設備表，關於給水排水系統「汙、排水管採用PV
10 C發泡管，耐用又減音，透氣管及雨水採用PVC管」（見本院
11 卷一第158、340頁）。而店5、店8房屋內之系爭管線經臺中
12 土木技師公會鑑定結果，除店5、店8房屋二樓頂板下實際施
13 工之管線與排水管線設計圖「材質、尺寸及數量」略有差異
14 外，並未發現系爭管線之設置位置、管線走向及以明管方式
15 設置等，有何違反排水管線設計圖之情形，且系爭管線中之
16 污廢水管部分均為低噪音管（PVC-DWV管），其產品特性可
17 減小約5db噪音量，有系爭鑑定報告可參（見系爭鑑定報告
18 第9至12頁），可見系爭管線確係依設計之指定位置裝設，
19 其中較可能產生噪音之污水管、廢水管部分，均已依兩造約
20 定之建材設備表採用PVC發泡管（PVC-DWV管）。況關於建築
21 給排水管路，近年來國內建築物因考量建築物維修管理，以
22 明管配置為主，此不僅便於日後之維修，亦不致因將管線埋
23 設於建築結構體內，弱化結構體之強度，是系爭管線以明管
24 方式設置，實屬一般建築常見且合理之作法。此外，原告主
25 張系爭管線未來有臭味、滲漏等問題，僅係其主觀臆測，並
26 未舉證以實其說，況管線將來是否會滲漏，與該管線是否埋
27 設於結構體內並無直接關係，被告以明管方式設置管線，並
28 不會增加臭味或滲漏問題發生之機率，反而便於日後之維
29 修。是原告以被告在店5、店8房屋二樓天花板設置系爭管
30 線，即主張該房屋有「管線密布」之瑕疵或不完全給付云
31 云，要無足採。

01 (三)按法院固得就鑑定人依其特別知識觀察事實加以判斷而陳述
02 之鑑定意見，依自由心證判斷事實之真偽。然就鑑定人之鑑
03 定意見可採與否，則應踐行調查證據之程序而後定其取捨
04 (最高法院108年度台上字第1277號判決意旨參照)。查系
05 爭鑑定報告鑑定結果雖認：依相關資料蒐集研判，店5及店8
06 房屋2樓頂板下方處排水吊管為大樓正常生活機能不可或缺
07 之管線，然排水管線未經過適當減隔音工程降低音量，確實
08 會影響住戶生活品質，對於房屋價值影響，依複委託城鄉不
09 動產估價師聯合事務所評估房地減價金額，結果詳該事務所
10 出具之鑑估報告書（下稱系爭鑑估報告），房地價格減損率
11 為5.67%等語（見系爭鑑定報告第25頁）。惟系爭管線所發
12 出之排水聲響音量為何，與該聲響是否構成噪音暨是否減損
13 建物價值有重要關連，是臺中土木技師公會於本件鑑定過程
14 中，曾發函要求原告提供環保局或相關公正單位雨水管、
15 污、廢水管量測噪音值，有該公會113年8月27日函文可參
16 （見本院卷二第75頁），詎臺中土木技師公會因原告回復表
17 示就管線噪音值部分不另委請環保局或公證單位鑑定，請鑑
18 定人依現有資料及經驗法則判斷系爭管線之存在，對於房屋
19 價值影響為何（見鑑定報告第5頁），即在未取得系爭管線
20 實際排水音量數值之情況下進行鑑定，其鑑定結果已難認客
21 觀可採。且店5、店8房屋所在地區係屬第二類噪音管制區，
22 依噪音管制區劃定作業準則第6條規定，其夜間（晚上6時至
23 翌日上午6時）管制之均能音量為50分貝，此有被告提出之
24 噪音管制區圖示可稽（見本院卷二第273頁）。而排水管流
25 水聲雖非屬噪音管制法管制範疇，惟臺中市環保局於114年8
26 月1日22時12分派員針對店5房屋進行勘查，量測排水管流水
27 聲一分鐘均能音量為47.6分貝，有該局稽查紀錄為憑（見本
28 院卷二第238至239頁），可見系爭管線所發出之流水聲並未
29 逾噪音管制區劃定作業準則所定之管制音量。且建物之設備
30 或管線之聲音是否構成噪音，會因建物使用目的及時間差異
31 而有不同，而依系爭鑑定報告所參酌之內政部建築研究所10

01 3年10月委託研究計畫：建築給排水噪音改善對策與相關法
02 規檢討研究期末報告記載：建築設備配屬之排水管路產生之
03 噪音雖無設備本身噪音高，多數案例皆可達到美國、日本、
04 中國之建築室內噪音基準要求，但由文獻得知，當背景噪音
05 為45至55dB時，對人體夜間睡眠會產生干擾之情況，且高於
06 55dB時，易使人由睡眠中醒來，故應透過相關建築給排水噪
07 音改善手法，提升整體建築音環境品質（見系爭鑑定報告8-
08 63頁），是背景噪音為45至55dB時，係對人體夜間睡眠產生
09 干擾，惟店5、店8房屋之主要用途為「店鋪」，此有建物登
10 記謄本為憑（見系爭鑑估報告第65至68頁），並非供人長期
11 睡眠之臥室，縱店5房屋曾經測得排水管流水聲一分鐘均能
12 音量為47.6分貝，亦難認該等排水聲音確已嚴重影響店5、
13 店8房屋居住使用者之生活品質。

14 (四)且關於店5、店8房屋因系爭管線致交易價值減損之情形，臺
15 中土木技師公會係複委託城鄉不動產估價師聯合事務所進行
16 鑑定，依該事務所出具之系爭鑑估報告所載，勘估標的（店
17 5、店8房屋）損害類型說明為：勘估標的有噪音之污染，但
18 並無進行實際檢測等語（見系爭鑑估報告第42頁），可見系
19 爭鑑估報告並未依據系爭管線實際產生之噪音音量分析評估
20 店5、店8房屋因而減損之價值。且系爭鑑估報告勘估店5、
21 店8房屋因系爭管線配置致價值減損之情形，係將系爭管線
22 列為「內部嫌惡設施」，以比較標的價格為基礎，經比較、
23 分析及調整等程序，以推算勘估標的價格，並就勘估標的與
24 比較標的區域因素分析及個別因素分析調整，而就其中比較
25 細項「其他（內部嫌惡設施）」部分，認為勘估標的較3筆
26 比較標的均為「劣」，調整百分率均為「-6%」（見系爭鑑
27 估報告第43至51頁），然而本件比較標的編號2部分為臺中
28 市○○區○○路○段00000號，此與店5房屋同為系爭建案之
29 店面戶，其內部2樓天花板應同有相類排水管線之設置，系
30 爭鑑估報告竟逕予認定關於「其他（內部嫌惡設施）」部
31 分，勘估標的較該比較標的為「劣」，並調整百分率為「-

01 6%」，可見系爭鑑估報告進行分析調整時，並未切實查明各
02 比較標的是否與勘估標的同有相類管線設置之情形，其就店
03 5、店8房屋因系爭管線配置致價值減損之鑑估結果，自難遽
04 予憑採。此外，參以系爭鑑估報告在未考量系爭管線之設置
05 對店5、店8房屋價格之影響前，以比較法及收益法評估，認
06 系爭店5、店8房屋之單價為每平方公尺10萬5,800元（見系
07 爭鑑估報告第36頁），然而與店5、店8房屋同屬系爭建案店
08 面戶之臺中市○○區○○路○段00000號，於112年5月1日之
09 交易單價為每平方公尺11萬5,157元，有比較標的分析表可
10 參（見系爭鑑估報告第31頁），系爭建案中其餘店面戶之實
11 際交易單價既然較系爭鑑估報告評估店5、店8房屋之單價為
12 高，顯見系爭管線之存在就店5、店8房屋之價格難認有何實
13 際減損。是原告主張系爭管線已減損店5、店8房屋之價值云
14 云，難認有據。

15 (五)況店5房屋完工後，原告周美慧會同被告於112年2月3日進行
16 驗收程序，交屋驗收表之缺失狀況有記載「2F管線問題」，
17 複驗交屋及交屋完成日期為112年3月8日。原告周美慧與被
18 告於112年2月9日簽訂協商切結書，約定「將3樓A5戶工陽排
19 水管管路（詳附件1）更改其管路路徑，將一部分空間改管於
20 圖面所標示其路徑」、「將店五2樓廚房抽油煙機管路（詳
21 附件2）更改其管路路徑，將一部分空間改管於圖面所標示
22 其路徑」、「甲方（即被告）112年2月8日下午與乙方（即
23 原告周美慧，下同）協商，補貼乙方新台幣4萬2,500元整，
24 供乙方後續裝修2樓天花板」，「雙方達成以上共識，皆已
25 認同其改管方式及補貼金額，並日後無反悔之事項，放棄日
26 後追訴之權利」等情，為兩造所不爭執，並有協商切結書、
27 交屋驗收表為憑（見本院卷一第455、547頁），可見原告周
28 美慧於112年2月3日驗屋時，雖認為店5房屋2樓設置系爭管
29 線有問題，惟於同年2月9日業與被告簽訂協商切結書，就系
30 爭管線部分合意以由被告補貼原告周美慧4萬2,500元裝修2
31 樓天花板之方式處理，並約定「放棄日後追訴之權利」，原

01 告周美慧顯已承認其所受領之店5房屋2樓設置系爭管線之狀
02 態，其嗣後再以本件訴訟主張系爭店5房屋2樓天花板之系爭
03 管線係屬瑕疵或未依債之本旨給付，要屬無據。

04 (六)綜上，原告所提證據均不足以證明店5、店8房屋設置系爭管
05 線有減少店5、店8房屋價值、通常效用或契約預定效用之瑕
06 疵存在，或被告有未依債之本旨給付之情形，是原告依民法
07 第354條第1項、第359條及第179條規定，請求被告負物之瑕
08 疵擔保責任，返還應減少之價金，或依同法第227條第1項、
09 第226條第1項規定，請求被告負不完全給付之損害賠償責
10 任，均屬無據，不應准許。

11 五、綜上所述，原告依民法第354條第1項、第359條及第179條規
12 定，或依同法第227條第1項、第226條第1項規定，請求(一)被
13 告應給付原告周美慧61萬0,200元，及其中50萬元自起訴狀
14 繕本送達翌日起、其餘11萬0,200元自114年4月14日起，均
15 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付原告
16 蕭巧玉59萬5,860元，及其中50萬元自起訴狀繕本送達翌日
17 起、其餘9萬5,860元自114年4月14日起，均至清償日止，按
18 週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既
19 經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

20 六、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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論駁，併此敘明。

23 七、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 115 年 1 月 9 日
26 民事第二庭 法官 李宜娟

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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 115 年 1 月 9 日
31 書記官 李愛靜