

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1300號

原告 吳哲元

訴訟代理人 蔡文斌律師

李明峯律師

複代理人 林冠廷律師

被告 浩立建設股份有限公司

法定代理人 劉國煌

訴訟代理人 洪梅芬律師

涂欣成律師

李政儒律師

王紹雲律師

上列當事人間給付修繕費等事件，本院於民國111年12月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣701萬9,153元，及其中新臺幣443萬
7,820元自民國110年9月12日起、另新臺幣258萬1,333元自
民國111年6月9日起均至清償日止，按週年利率5%計算之利
息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣233萬9,718元供擔保後，得假執行。
但被告如以新臺幣701萬9,153元為原告預供擔保後，得免為
假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國108年7月19日向被告購買坐落臺南市○○區○○
段000000地號土地及其上同段13224 建號建物（門牌號碼台
南市○○區○○路00巷00弄0 號，下稱系爭房屋），被告於

01 同年9月7日交屋。依兩造簽立之不動產買賣合約書（下稱系
02 爭契約）第13條，及被告交付之保固書約定，被告自交屋日
03 起，除不可抗力因素或可歸責於買方者外，對系爭房屋之結
04 構部份（如樑柱、樓梯等）負責保固15年，對固定建材及設
05 備部分（如門窗、粉刷、地磚等）負責保固1年，暨負防水
06 保固責任3年（屋頂、外牆、陽露臺、浴廁及窗框四周）。

07 (二)又原告於109年7月間裝潢時發現系爭房屋樓板及樑柱疑似有
08 傾斜疑慮，乃於同年10月間委託訴外人安誠工程顧問有限公
09 司（下稱安誠公司）現場鑑測結果，系爭房屋之樑柱結構體
10 雖無安全顧慮，但垂直傾斜率介於1/110~1/173之間，依據
11 高雄市建築物工程施工損害鄰屋鑑定手冊，房屋傾斜大於1/
12 200而安全顧慮者，應估列修復補強費用，及因使用不便、
13 價值減損之補償金額；另水平傾斜率介於1/110~1/125之
14 間，亦大於建築物基礎構造設計規範所容許之1/250等情，
15 顯示系爭房屋確有傾斜，且已超過建築規範所容許之範圍，
16 而具有結構上之瑕疵。又系爭房屋於防水及固定建材設備保
17 固期間，亦發生漏水及天花板膨脹剝落之情況，是原告依系
18 爭契約保固責任、買賣瑕疵擔保責任及債務不完全給付之規
19 定，請求被告就系爭房屋之傾斜、漏水及天花板膨脹剝落等
20 瑕疵，應負修復補強及損害賠償責任。

21 (三)再本件審理期間另囑託臺南市土木技師公會鑑定結果，系爭
22 房屋因傾斜瑕疵所需修補費用為新臺幣（下同）405萬2,836
23 元、價值減損為264萬2,657元；另因漏水瑕疵所需修補費用
24 為19萬5,835元、價值減損為12萬7,825元，合計為701萬9,1
25 53元，是原告依此請求被告如數給付。

26 (四)並聲明：1. 如主文第一項所示。2. 請准供擔保得為假執行。

27 二、被告答辯：

28 (一)被告交屋前，原告曾委託訴外人弘曜非破壞檢驗工程行（下
29 稱弘曜工程行）檢驗系爭房屋有無瑕疵或缺失，依該工程行
30 所提出之驗屋單，並無傾斜或漏水之缺失，且經原告複驗確
31 認並無缺失後，始於108年9月7日交屋，足認系爭房屋於被

01 告交付時並無傾斜、漏水或天花板膨脹剝落等瑕疵存在。嗣
02 原告另提出之安誠公司鑑定報告書，鑑定日期距交屋日已經
03 過1年多，並不能證明為交屋時所存在之瑕疵。另系爭房屋
04 交屋後縱有漏水瑕疵，因原告曾於此期間裝潢，不能排除為
05 原告裝潢施工所致，且交屋後至110年12月期間，臺南地區
06 曾發生最大震度4級地震，亦不能排除係因地震所致。

07 (二)又依臺南市土木技師公會鑑定結果，雖認系爭房屋有傾斜及
08 漏水瑕疵，惟不能證明為交屋時已存在，原告自不得請求被
09 告負擔瑕疵擔保責任，或依債務不完全履行請求損害賠償責
10 任。況且，縱認被告應負保固修補責任，然依被告另徵詢依
11 其他建築師意見，亦認為不宜採用該公會鑑定建議之地改侵
12 入性工法進行修補，且傾斜修補費用僅需32萬8,100元，另
13 徵詢其他工程行報價，漏水及天花板油漆剝落修繕費用各僅
14 為1萬4,000元及3,800元（共計1萬7,800元），可見該公會
15 所評估之修繕費用405萬2,836元（傾斜部分）及19萬5,835
16 元（漏水及油漆剝落部分），顯有過高，應不可採。

17 (三)再原告係以總價1,630萬元購入系爭房屋，而臺南市土木技
18 師公會鑑定系爭房屋目前價值高達2,693萬8,400元，足見系
19 爭房屋縱有傾斜或漏水瑕疵，亦非重大，原告日後出售系爭
20 房屋，尚可獲利超過1,000萬元，顯無交易價值減損可言，
21 故該公會鑑定原告另受有價值減損金額277萬482元，亦不可
22 採。

23 (四)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，請准供擔保得
24 免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項：（卷第462-467頁）

26 (一)兩造於108年7月19日簽立系爭契約，原告向被告購買坐落臺
27 南市○○區○○段000000地號土地及其上之系爭房屋，被告
28 於108年9月7日交屋。

29 (二)依系爭契約第13條及被告出具之保固書，除不可抗力因素或
30 可歸責於買方者外，被告對自交屋日起，對系爭房屋之整體
31 結構部份（如樑柱、樓梯等）負責保固15年，防水保固責任

3 年（屋頂、外牆、陽露臺、浴廁及窗框四周），固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚等）負責保固1年。

(三)被告交屋前，原告於108年8月9日委由弘曜工程行驗屋，並提出驗屋單（如卷第379-389頁）。

(四)被告交屋後，原告主張於裝潢期間發現系爭房屋疑似有傾斜情況，自行委託安誠公司鑑定。

(五)本院審理期間另囑託臺南市土木技師公會鑑定下列事項，並經該公會出具鑑定報告書：

1. 系爭房屋有無有傾斜情況？如有，傾斜位置在何處？傾斜原因為何？傾斜比例多少？有無因此而影響房屋結構安全？
2. 前項如有，應如何修復系爭房屋傾斜情況？所需費用多少（含材料、工資及相關施工費用）？
3. 系爭房屋是否因前項傾斜情況，影響其使用年限？交易價值減損？
4. 系爭房屋有無漏水或天花板膨脹剝落等瑕疵？如有，具體瑕疵情況如何？瑕疵原因為何？瑕疵應如何修復？瑕疵修復所需費用多少（含材料、工資及相關施工費用）？瑕疵修復後是否尚有交易價值減損問題？如有，減損價額為多少？

(六)被告於前項鑑定後另提出其他建築師鑑定意見，認為不宜採用侵入性工法，並就漏水瑕疵修復費用，另提出其他工程行報價單，本院就此部分再函請鑑定人補充說明。

四、兩造爭執事項：（卷第468頁）

(一)系爭房屋有無傾斜、漏水或天花板膨脹剝落等瑕疵？

(二)原告依系爭契約保固責任、買賣瑕疵擔保責任及債務不完全給付之規定，請求被告給付系爭房屋傾斜及漏水之修繕費用共計424萬8,671 元，暨因房屋傾斜致生交易價值減損之損害277萬482元，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)系爭房屋有傾斜、漏水及天花板膨脹剝落之瑕疵：

1. 依兩造不爭執事項(一)、(三)所示，原告於108年7月19日向被告購買系爭房屋，被告於同年9月7日交屋前，原告曾委託弘曜

工程行驗屋，依該工程行所提出之驗屋單，交屋時尚未發現房屋有傾斜、漏水或天花板膨脹剝落等情況。惟原告陳稱其嗣於109年7月間裝潢時發現系爭房屋疑似有傾斜疑慮，自行委託安誠公司於同年10月間現場鑑測結果，認為：「1. 標的物其樑柱之結構體系統完整，現況無明顯結構之裂縫，故標的物目前無結構安全顧慮。2. 本案建築物之傾斜率介於 $1/110 \sim 1/173$ 之間，依據高雄市建築物工程施工損害鄰屋鑑定手冊所述，房屋傾斜率大於 $1/200$ ，而無安全顧慮者，應估列修復及補強費用，及因使用不便、價值減損估列補償金額。3. 本案建築物之相鄰兩柱之 Δ/L 介於 $1/110 \sim 1/125$ 之間，依據建築物基礎構造設計規範所述，容許角變量原則上不得超過 $1/250$ ，本案大於 $1/250$ 」等情，業據其提出安誠公司鑑定報告書為憑（見卷第35-151頁）。而受理上開鑑定之人員，乃係高雄市土木技師公會所屬會員，具有土木技師證照，堪認上開鑑測結果應具相當可信度，可資證明系爭房屋確有傾斜之情況。

2. 又本院審理期間另囑託臺南市土木技師公會鑑定認為：系爭房屋外部結構與各樓層內部結構皆有傾斜情況（綜合評估，整理於附件七），傾斜率(A/H)以MAX代稱，1樓MAX= $1/62$ 變化到2樓MAX= $1/112$ 、3樓MAX= $1/132$ 、4樓MAX= $1/134$ 等不同傾斜率變化，2~RF東側外牆MAX= $1/117$ ，建物結構體整體皆為東往西傾斜（連同北側併棟，大灣段4704地號上之臺南市○○區○○路00巷00號）。再比對安誠公司鑑定報告書，當時測量最大傾斜率為外部結構：MAX= $1/110$ ，室內：MAX= $1/110$ （2F樑）、 $1/103$ （2F柱）、 $1/125$ （3F樑），與本案測量之室外：MAX= $1/117$ ，室內：MAX= $1/112$ （2F陽台門框），測量結果尚無太大差異。依鑑定手冊分類將建築物傾斜率區分為小於 $1/200$ ，可視為無傾斜，傾斜率大於 $1/40$ ，則屬傾斜嚴重即考慮拆除重建。系爭房屋之傾斜率幾乎皆大於 $1/200$ ，且東西向傾斜率1樓結構柱已達 $1/74$ ，雖尚未達 $1/40$ ，但傾斜率已非屬輕微，建築物傾斜後，傾斜一側的接觸壓力其

01 它側大，傾斜的狀況會繼續惡化，此乃因建築物傾斜後會造
02 成P-△效應，在無外力支撐的條件下，系爭房屋之東西向傾
03 斜趨勢將持續擴大，此外，標的物座落於土壤液化高潛勢範
04 圍，基礎承載層地層為粉土質細砂(ML ~SM)、地下水位變
05 動範圍，一旦遇上餘震，受土壤液化影響，傾斜的角度也可
06 能加劇，影響房屋結構安全等情（見鑑定報告書第6-7頁之
07 鑑定結論(一)），亦可證明系爭房屋之結構體由東往西傾斜之
08 情況非屬輕微，已達至應予修補之必要程度。

- 09 3. 另系爭房屋之1樓天花板膨脹剝落，2樓及4樓東側有明顯漏
10 水痕跡等情，復據上開鑑定報告書所載明（見鑑定報告書第
11 8頁鑑定結論(四)），足證原告陳稱系爭房屋併有漏水及天花
12 板膨脹剝落之瑕疵，亦為可採。

13 (二)原告依系爭契約保固責任，請求被告給付修繕費用424萬8,6
14 71元，應予准許：

- 15 1. 依兩造不爭執事項(一)、(二)所示，被告自108年9月7日交屋
16 起，除不可抗力因素或可歸責於原告者外，對系爭房屋之結
17 構部分（如樑柱、樓梯等）負責保固15年，就防水部分負保
18 固責任3年（屋頂、外牆、陽露臺、浴廁及窗框四周），就
19 固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚等）負責保固1
20 年。
- 21 2. 又系爭房屋於107年2月21日竣工，於同年6月14日領取使用
22 執照，原告於108年間購入時乃甫建築完成之新成屋，而被
23 告於108年9月7日交屋後1年，即經安誠公司鑑定發現系爭房
24 屋有結構體傾斜之情況，足認臺南市土木技師公會鑑定研判
25 傾斜主要原因為興建施工階段放樣偏移所致之情事（見鑑定
26 報告書第7頁），亦為可採。被告雖陳稱不能排除為原告裝
27 潢所致，或因臺南地區於此期間曾發生地震所致等情詞。然
28 鑑定人依兩造指定位置進行測量與查證，認為原告裝修放樣
29 尚稱水平，且蒐集基地鄰近地基調查試驗報告書與土壤液化
30 查詢、107年7-8月地震報告等資料，亦認為系爭房屋雖位於
31 土壤液化高潛勢範圍，竣工後於107年7月11日及同年8月26

01 日曾發生永康地區震度4~5級淺層地震，然系爭房屋外牆底
02 與地面尚無開裂或擠壓狀態等情（見鑑定報告書第6-7
03 頁），足認傾斜原因與原告裝潢或地震無關，被告上開所
04 述，自無可採。是依系爭契約保固責任，被告就系爭房屋之
05 結構傾斜瑕疵，應負修補責任，堪以認定。

06 3. 另就系爭房屋之1樓天花板膨脹剝落、2樓及4樓漏水原因，
07 應為混凝土外牆裂隙所致，復據臺南市土木技師公會鑑定確
08 認（見鑑定報告書第8頁(四)），而外牆防水亦屬被告應負之
09 保固責任，且自108年9月7日交屋起至111年2月17日鑑定會
10 勘尚未滿3年，應係在被告負防水保固期間所發生。是被告
11 就系爭房屋之漏水及天花板膨脹剝落應負保固修繕責任，亦
12 堪認定。

13 4. 再就系爭房屋傾斜之修復，臺南市土木技師公會鑑於系爭房
14 屋1樓與2樓以上各層傾斜率差異約2倍，而且各樓層傾斜率
15 均不相同，因與北棟相鄰房屋之結構體相連（共用樑柱
16 牆），不易以工程技術進行回復各樓層應有垂直度（扶
17 正），且為避免因扶正而需拆除室內木作裝修。因此，針對
18 系爭房屋傾斜之修復，建議採用基礎地層改良予以補強（以
19 下簡稱地改），以降低傾斜危害。又考量地表下4.7m深度皆
20 為N=8~9之鬆砂（參考砂地盤標準貫入試驗之簡易土壤判斷
21 法N<10為鬆砂），及房屋由東往西傾斜之基礎加固，作為地
22 改範圍（含建物與傾斜西側通路周圍進行打除、開挖、組
23 模、灌漿、回填及復舊等）；並按系爭房屋傾斜率為1/74，
24 另外估列無法或不易扶正之非工程性補償金額比例 $P\% = 10\% +$
25 $50 \times (1/74 - 1/100) = 27.57\%$ ，包含其他與安全衛生管理費、
26 廢棄物清理及運什費、稅捐及管理費，補強工程項目之規劃
27 設計監造費等費用，合計為405萬2,836元（詳鑑定報告書附
28 件七：項次7~12），尚未超過重建工程費用701萬9,153
29 元。另外就外牆裂隙致生漏水及天花板膨脹剝落，建議採用
30 具有彈性之材料修補，1F天花板剝落灌注EPOXY（環氣樹脂）
31 修補，RC外牆塗刷PU材漏水處理後，再進行油漆一底二度

(含披土)。上述瑕疵修復費用包含其他與安全衛生管理費、廢棄物清理及運什費、利潤、稅捐及管理費等所需費用為19萬5,835元(詳鑑定報告書附件七：項次1~6)等意見，亦屬妥適可採。

5. 被告雖另提出其他建築師意見及其他工程行報價，認為不宜採用地改之侵入性工法進行修補，且評估修補費用僅需32萬8,100元(傾斜部分)及1萬7,800元(漏水及天花板膨脹剝落部分)等情，爭執上開鑑定評估之修繕費用過高。然臺南市土木技師公會鑑定人依據現場勘驗所評估之修補費用，自較未實地勘驗人員所粗估之意見，更為可採，無庸置疑。且本院將被告提出之不同意見及估價資料，再函詢鑑定人仍據其補充說明：(1)系爭房屋傾斜主要因為施工階段放樣偏移，東西向傾斜率1樓結構柱已達1/74，非屬輕微，建築物傾斜後，傾斜一側的接觸壓力比其它側大，傾斜的狀況會繼續惡化，此乃因建築物傾斜後會造成P- Δ 效應，在無外力支撐條件下，系爭房屋之東西向傾斜趨勢將持續擴大，因此，針對系爭房屋傾斜之修復，乃建議以地改補強。(2)系爭房屋坐落於土壤液化高潛勢範圍，基礎承載層地層為粉土質細砂(ML ~ SM)、地下水位變動範圍，一旦遇上餘震，受土壤液化影響，傾斜的角度也可能加劇，影響房屋結構安全。系爭房屋因前項傾斜情況，構架同時承受垂直力及水平力所造成之水平位移，對垂直力而言會多了與其下支承端間之偏心距，而此偏心距加上垂直力的作用，即對構架產生二次傾倒彎矩，即為「構架」之二階效應(P- Δ 效應)，在無外力支撐的條件下，東西向傾斜趨勢將持續擴大，影響其使用年限。(3)建築物因地震而產生位移時，常會在壁面或窗口角隅產生裂縫，而此類裂縫又會因下次地震或異動時，而繼續有張開閉合之現象，故對此類裂縫宜採用具彈性之材料修補之，1F天花板剝落灌注EPOXY(環氧樹脂)修補，RC外牆塗刷PU材漏水處理後，再進行油漆一底二度(含披土)等相同意見，復有該公會111年10月20日函覆可稽(見卷第437-438頁)

01 。是被告此部分意見，尚難認可採。

02 6. 從而，原告依據上開鑑定意見，請求被告依系爭契約保固責
03 任，給付系爭房屋傾斜、漏水及天花板剝落所需之修繕費用
04 共計424萬8,671元，即屬有據，應予准許。

05 (三)原告依買賣瑕疵擔保責任及債務不完全履行規定，請求被告
06 賠償交易價值之損害277萬482元，亦應准許：

07 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
08 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
09 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
10 人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，
11 而請求不履行之損害賠償，分據民法第354條第1項前段及第
12 360條所規定。又因可歸責於債務人之事由，致為不完全給
13 付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權
14 利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求
15 賠償，復據民法第227條所規定。

16 2. 承前所述，被告就系爭房屋之傾斜、漏水及天花板剝落等瑕
17 疵，應依系爭契約負保固責任，而被告依系爭契約所應負結
18 構及防水保固責任之年限，乃係在擴大及強化被告應負出賣
19 人之物之瑕疵擔保責任，並延長被告在保固責任期間內亦負
20 有維護系爭房屋具備通常效用之責任，故究其法律性質仍屬
21 物之瑕疵擔保責任，應適用民法物之瑕疵擔保責任規定，是
22 原告就被告應負之保固責任，亦得請求因瑕疵所生之損害賠
23 償。又被告就上開瑕疵存在之原因，如有可歸責事由時，另
24 應負不完全給付之責任，故原告亦得依民法第227條第2項規
25 定，就該瑕疵所生之損害，請求被告應負不完全給付之損害
26 賠償責任。而系爭房屋之傾斜主要原因，乃於興建施工階段
27 放樣偏移所致之情，亦經認定，故因傾斜所生交易價值損
28 害，原告自得依買賣瑕疵擔保責任或債務不完全履行規定，
29 請求被告負損害賠償責任。

30 3. 再查系爭房屋因傾斜及漏水現況，無法或不易透過扶正工程
31 消除瑕疵疑慮，故以地改修復補強後尚留有房屋傾斜之瑕

疵，無法達到法律上恢復原狀之態樣，經城鄉不動產估價師聯合事務所以比較法及收益法推論系爭房屋客觀上具汙名效果之交易性貶值，評估系爭房屋（含土地）鑑定時總價為26,93萬8,400元，因傾斜及漏水各減價9.81%及0.47%之比例，交易性貶值之減價金額各為264萬2,657元（傾斜）及12萬7,825元（漏水），合計為277萬482元等情，亦有此部分估價報告書可參。是原告依買賣瑕疵擔保責任或債務不完全履行規定，請求被告賠償交易價值減少之損害277萬482元，亦屬有據，併應准許。被告以系爭房屋（含土地）鑑定總價達2,693萬8,400元，尚超過原告購入之總價，遽謂無交易價值貶損云云，亦無可採。

(四)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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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%。復分據民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條所規定。本件原告請求被告應給付之前開金額，並未定有給付之期限，是其併請求443萬7,820元自起訴狀繕本送達被告翌日即110年9月12日起（見卷第191頁）、另258萬1,333元自民事變更追加狀繕本送達被告翌日即111年6月9日起（見卷第485頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，亦應准許。

六、綜上所述，原告依系爭契約保固責任、買賣瑕疵擔保責任及債務不完全給付之規定，請求被告給付701萬9,153元，及其中443萬7,820元自110年9月12日起、另258萬1,333元自111年6月9日起均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 九、論結：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條
05 第2項、第392條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
07 民事第五庭 法 官 陳淑卿

08 以上正本係照與原本作成。

09 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
10 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
11 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
12 者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 3 月 3 日
14 書記官 謝璧卉