

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1680號

原告 林欣諭
薛惠如
楊景瑜
黃家卉

共同

訴訟代理人 柳聰賢律師
柳馥琳律師

被告 樺融建設開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃邱麗芳
訴訟代理人 蘇泓達律師
裘佩恩律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告林欣諭新臺幣68萬0,279元、給付原告薛惠如新臺幣70萬9,544元、給付原告楊景瑜新臺幣52萬7,287元、給付原告黃家卉新臺幣70萬9,544元，及均自民國110年12月7日起至清償日止，按週年利率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四十五，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項，於原告林欣諭以新臺幣23萬元、原告薛惠如以新臺幣24萬元、原告楊景瑜以新臺幣18萬元、原告黃家卉以新臺幣24萬元為被告供擔保後，得分別為假執行；但被告如各以新臺幣68萬0,279元為原告林欣諭、以新臺幣70萬9,544元為原告薛惠如、以新臺幣52萬7,287元為原告楊景瑜、以新臺幣70萬9,544元為原告黃家卉預供擔保，得分別免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)、原告林欣諭、薛惠如、楊景瑜、黃家卉分別於民國（下同）108年12月14日、108年12月8日、109年1月10日、108年12月9日與被告簽訂〔樺融建設深耕7〕土地及房屋買賣合約書，以購買臺南市○○區○○○街00號5樓之1、2、3、5房屋及坐落之基地（下稱系爭房屋A1、A2、A3、A5）（原告黃家卉購買系爭房屋A5，借名登記在其女兒陳雅勤名下）。
- (二)、嗣原告4人於000年0月間，第一次由被告派員帶領查看屋況時，竟然發現屋內之天花板、門框四角、牆壁均有嚴重龜裂之情形，原告當場告知被告之工地主任，工地主任竟搪塞以：此係熱漲冷縮所致、是正常現象云云。原告4人在預計交屋日前大約10天，再次前往看屋，發現系爭房屋的頂樓逃生梯間之天花板、五樓走道及牆壁底部、4樓至5樓樓梯天花板，均有嚴重漏水、滲水情形，原告再次向工地主任反應，經工地主任承諾公司將進行修繕，並保證不再有滲漏水情形等語。
- (三)、詎料，交屋前，被告竟通知原告4人「不得」在交屋前10日內前往現場查驗，且於交屋當天，被告片面要求原告4人必須先完成交屋手續（即簽署交屋清單）後，才可交付房屋鑰匙以供原告4人實際現場驗收。原告因此於交屋當天之現場始發現系爭房屋之天花板、門框四角、牆壁均有嚴重龜裂情形，且因室內漏水導致油漆剝落、膨龜（台語）裂痕、油漆及水泥成粉狀、裝潢浸水受損等情況，立即請求被告修繕補正瑕疵，被告始於110年6月30日派人前來修繕（原證2龜裂、漏水相片）。
- (四)、後因被告遲遲無法找出漏水原因，被告僅注射發泡劑暫時性止水，且因系爭房屋A1漏水嚴重，於110年7月2日還需第二次注射發泡劑。然因被告無法找出漏水原因，且因大量注射發泡劑，導致系爭房屋屋內的排水管內部塑膠變形凸起，造成結構上之重大損害。原告4人於110年7月6日前往被告公

01 司，要求修繕漏水及因漏水造成之結構損害等，竟遭被告拒
02 絕，原告4人遂於同年月12日委請律師寄發存證信函予被告
03 要求協商解決修繕瑕疵及賠償事宜（原證3存證信函）。工
04 地主任復於同年月14日，至原告4人之房屋內查看牆壁及天
05 花板龜裂情形，被告於110年7月20日以存證信函坦承其有缺
06 失待報修且聲請調解（原證4存證信函），足證系爭房屋確
07 有漏水之情形，且因被告未能找出漏水、龜裂原因，僅能以
08 補漆、注射發泡劑等暫時性方式敷衍搪塞，並未真正修繕，
09 導致前開瑕疵情形日益嚴重，且原先修繕之5樓電梯前走道
10 漏水部位也再次漏水（原證2照片），足徵被告建造系爭房
11 屋有施工品質之瑕疵，可能是因為未施作防水層、未使用防
12 水塗料、或使用之水泥磅數不足、偷工減料等導致有滲漏
13 水、龜裂之嚴重瑕疵，故原告4人分別請求損害賠償如下：

- 14 ①、原告林欣諭（系爭房屋A1）部份：新臺幣（下同）151萬
15 5,740元（1. 家具設備損害11萬1,740元、2. 修繕工程損害38
16 萬4,000元、3. 交易價格減損50萬元、4. 精神慰撫金30萬
17 元、5. 不能居住使用損害2萬元、6. 懲罰性賠償金20萬
18 元）。
- 19 ②、原告薛惠如（系爭房屋A2）部份：141萬8,524元（1. 設備損
20 害1萬4,524元、2. 修繕工程損害38萬4,000元、3. 交易價格
21 減損50萬元、4. 精神慰撫金30萬元、5. 不能居住使用損害2
22 萬元、6. 懲罰性賠償金20萬元）。
- 23 ③、原告楊景瑜（系爭房屋A3）部份：144萬9,170元（1. 家具設
24 備損害4萬5,170元、2. 修繕工程損害38萬4,000元、3. 交易
25 價格減損50萬元、4. 精神慰撫金30萬元、5. 不能居住使用損
26 害2萬元、6. 懲罰性賠償金20萬元）。
- 27 ④、原告黃家卉（系爭房屋A5）部份：157萬9,400元（1. 家具設
28 備損害17萬5,400元、2. 修繕工程損害38萬4,000元、3. 交易
29 價格減損50萬元、4. 精神慰撫金30萬元、5. 不能居住使用損
30 害2萬元、6. 懲罰性賠償金20萬元）。
- 31 (五)、原告4人均係上班族、打工族，資力有限，以畢生積蓄並背

01 負高額貸款，而向被告購買系爭房屋，詎被告建造系爭房屋
02 有施工品質之瑕疵，可能是因為未施作防水層、未使用防水
03 塗料、或使用之水泥磅數不足、偷工減料等導致有滲漏水、
04 牆面龜裂之嚴重瑕疵，猶如屋內下小雨，迄今仍滲漏水不
05 斷，致原告4人心力交瘁，焦頭爛額，受有重大損害，爰依
06 民法第184條、第195條第1項、第227條第1、2項、第227條
07 之1、第354條、第359條、第360條，消費者保護法第51條之
08 規定，提起本件訴訟，以維權益。

09 (六)、被告所出售之系爭房屋，在鑑定之前即有嚴重漏水之情形，
10 有原證2龜裂、漏水、膨龜等瑕疵之相片、原證8錄影光碟、
11 原證9影片擷取相片可證，且被告亦經原告告知嚴重漏水，
12 而前來採用高壓注射針劑（即俗稱打針方式）在屋內打針，
13 有原證2相片可證，如無屋內嚴重漏水情形，被告又何必請
14 人以打針方式處理？而被告打針之後仍有漏水情形，此亦有
15 原證8錄影光碟、原證9影片擷取相片可證，且土木技師公會
16 之鑑定書（下稱第一份鑑定書）亦敘明有此情形。

17 (七)、系爭房屋係被告之關係企業源誠營造有限公司承包建造，營
18 造公司與被告公司均係以黃邱麗芳為負責人（見書狀附件一
19 樺融建設開發股份有限公司、附件二源誠營造有限公司基本
20 資料），從工程造價申報書可以看出系爭房屋申報及核定之
21 工程造價遠低於相同建物之工程成本及造價，足以證明被告
22 有偷工減料之情形，故違反民法瑕疵擔保責任及消費者保護
23 法之規定。

24 (八)、被告之關係企業源誠營造有限公司係丙級營造廠，本身即僱
25 有土木技師，原告原本為了防範如送請臺南市土木技師公會
26 鑑定，將可能由被告認識之土木技師受理鑑定，立場偏頗，
27 故聲請鈞院送高雄市土木技師公會鑑定，不料，被告之關係
28 營造廠亦僱有土木技師，而台南與高雄之土木技師，人數不
29 多，可以互通消息，曲意包庇，因此第一份鑑定書雖由高雄
30 市土木技師公會鑑定，惟鑑定一開始即故意以60萬元之天價
31 鑑定費用設下屏障，要原告知難而退、放棄鑑定，原告好不

01 容易湊足費用，殆鑑定之時，技師亦僅以水龍頭在屋頂陽台
02 處放水24小時方式鑑定有無漏水、滲水，並未鑑定屋頂及公
03 共設施排水有無漏水、滲水或阻塞不通之情形，之後又以鋸
04 箭法鑑定室內，稱無漏水、滲水情形，即收取60萬元天價鑑
05 定費！鑑定時，僅派出一名年輕女土木技師，外表看來白白
06 嫩嫩，顯然沒有曬過太陽、沒在工地實際工作過，且技師未
07 依職權先調取系爭建案之建造申請案卷宗（包括鋼筋配置
08 圖，混凝土出料站，上有水泥之磅數及強度），另名女性土
09 木技師帶一名女助理帶紅外線光像儀器前來鑑定，鑑定不盡
10 不實（例如：第一次鑑定稱屋頂部分沒有漏水，經原告拷貝
11 影片光碟，聲請鈞院及土木技師公會再次到場鑑定，才於
12 111年10月4日（第二次）再來現場鑑定），足證本案第一份
13 鑑定書不能排除技師是迴護同業之老闆，有虛偽鑑定、協助
14 被告開脫罪責之可能。此由鈞院根據原告之聲請函查詢相關
15 事項，部分的漏水原因技師均以簡單之理由回覆稱：「溫度
16 熱脹冷縮或輕度地震」所造成云云（見鑑定書第6頁9.20、
17 9.21、9.22.1、第7頁9.23、第9頁10.2.2、10.2.3、
18 10.2.5、10.2.7、第10頁10.2.10），並不可採，另外，鑑
19 定書認定「照片編號106~109牆面滲水，經111.10.04檢試
20 驗結果，為應修繕事項，其牆壁內部形成連續性孔洞，致使
21 雨天時，雨水由外牆滲入壁體內，並於壁體內流動至系爭房
22 屋A3之臥室陽台牆面滲出（附件6，照片編號113~115）」
23 （見鑑定書第6頁9.22.2），既然系爭房屋有明顯的漏水瑕
24 疵，為何鑑定書認定的修繕費用那麼低，可見鑑定書詞窮理
25 屈。且其鑑定之基礎，技師既未調取相關工程設計圖說、鋼
26 筋配置圖、混凝土出貨單，也未對混凝土檢測氯離子含量有
27 無超標（依《施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實施要
28 點》（附件七）第2條「中華民國國家標準CNS3090預拌混凝
29 土及CNS13465新拌混凝土中水溶性氯離子含量試驗法，新拌
30 混凝土中最大水溶性氯離子含量預力混凝土構件為
31 0.15kg/M³，鋼筋混凝土為0.15kg/M³」，更未向氣象局調取

01 自申請建造（108年12月）至鑑定之時（111年10月），臺南
02 地區有無發生地震，震度如何？亦未查明臺南地區此段期間
03 所建造之房屋有無因地震或日曬雨淋龜裂漏水之現象對照觀
04 察，卻收取高達60萬元的天價鑑定費用，理由簡陋或不附理
05 由搪塞，不能據此認定被告無違反民法瑕疵擔保責任或違反
06 消費者保護法。至於有關交易價格減損部分，對於不動產估
07 價報告書（下稱第二份報告書），原告均無意見等語。

08 (九)、聲明（見本院卷(五)第20頁）：

09 ①、被告應給付原告林欣諭1,515,740元、給付原告薛惠如
10 1,418,524元、給付原告楊景瑜1,449,170元、給付原告黃家
11 卉1,579,400元，及均自110年12月7日起至清償日止，按週
12 年利率5%計算之利息。

13 ②、訴訟費用由被告負擔。

14 ③、願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告答辯略以：

16 (一)、原告起訴狀第2頁第三點主張被告於交屋前10天不給查驗，
17 須先完成交屋手續（即簽署交屋清單）後才交付房屋鑰匙供
18 原告4人驗收云云，被告否認。依一般買賣常理，驗屋通過
19 後才辦理過戶及撥款、買方才會拿取鑰匙和權狀交屋，且銀
20 行端撥款給建商即賣方，還必須買方同意，故當時被告確實
21 是經由原告驗屋通過、同意銀行撥款，才得以完成交屋、過
22 戶、獲取包含保留款（尾款）在內的全部買賣價金。被告亦
23 否認工地主任有保證不再滲漏水乙節。

24 (二)、關於公設區域部分，被告在接獲原告反應問題後，便積極修
25 繕，除將原告反應的各樣公設注射防水發泡劑之外，還將一
26 樓及頂樓戶外門檻打除後重新施作防水、安裝好門檻，並將
27 頂樓女兒牆四周透氣管管邊填縫，及施工安裝頂樓戶外門檻
28 石材，以解決原告提到的各類公設或是室內瑕疵。被告還自
29 我要求，對女兒牆幫忙施作防水潑水劑（壓克力彈性水泥），
30 並試水完成，沒有任何漏水情況發生。上情有施工照片
31 （被證1，施作日期為去年8至10月間）為證，至今已半年

01 沒再接獲任何瑕疵或問題通知，故原告所稱之系爭瑕疵目前
02 並不存在。至於原告所說排水管內塑膠變形凸起等語，並非
03 發泡劑造成，是何等原因造成變形，應由原告舉證，況變形
04 位置是在露台，不影響功能，亦應非屬瑕疵。

05 (三)、關於私有區域（即屋內）部分，從原證4可知被告有修繕，
06 並經測試無再漏水情況發生，因此被告否認現在仍有瑕疵，
07 請原告舉證。何況，6月25日交屋當天下午，原告向被告反
08 映滲水問題，但被告人員隔天到場並沒有原告的家具，故原
09 告等人請求家具設備損害，實在不合理。原告所提原證5，
10 被告否認形式上真正，此多為估價單，無法證明原告有花費
11 該等金額。而被告工地主任黃丁山亦表示私有區域（即屋
12 內）修繕後，已無漏水情形。

13 (四)、系爭房屋A3原告楊景瑜部分，其主張陽台方面損害，被告否
14 認，亦不合理。蓋保固書第三條（二）第1點約定（被證
15 2），增建改建或裝潢變更造成之缺失不在保固範圍，故假
16 若原告楊景瑜之後舉證證明陽台方面受有損害（假設語氣被
17 告否認），亦因其逕行增建採光罩，故依兩造上開約定被告
18 自不用負擔賠償責任。再者，增建採光罩前，系爭區域本來
19 就是室外牆壁臨天井處，下雨沾到水或清洗有水痕誠屬正
20 常，而非漏水。另工地主任黃丁山亦親耳聽到原告楊景瑜說
21 室內主臥室橫樑已修好無漏水，故此部分目前沒有瑕疵。

22 (五)、原告主張系爭房屋水泥磅數不足、偷工減料致生系爭滲漏水
23 瑕疵云云，被告否認，被告有合格的報告（被證3）可證磅
24 數合格。

25 (六)、原告主張滲漏水等瑕疵嚴重影響原告身心健康，故請求精神
26 慰撫金云云，惟查，原告對於其係「身體、健康、名譽、自
27 由、信用、隱私、貞操」或「其他人格法益而情節重大」其
28 中何種「人格權」受損而請求慰撫金，並未具體釋明，更無
29 任何舉證。縱認原告因漏水而「財產權」受侵害（假設語氣
30 被告否認），然此種情緒、心情間接受到影響，並不能認為
31 被告之債務不履行或瑕疵給付行為，與原告之健康權或其他

01 人格權受損害間，有何因果關係。而關於原告主張消費者保
02 護法第51條云云，毫無論理及證據佐證，自不足採。

03 (七)、被告認為第二份報告書不可採，而應以第一份鑑定書亦即土
04 木技師公會認定系爭房屋無交易價值減損之認定較足採信，
05 分析如下：

06 ①、第二份報告書第71頁（院卷105頁）分別以屋齡16年、24年
07 的大樓（交易實例1、2）及位於安南區的5年透天厝（交易
08 實例3），這些與本案系爭屋齡只有2年且為華廈之不動產標
09 的，相較下屋齡、性質、地理位置等各項條件天差地遠的標
10 的物，來作為決定本案調整率的計算基礎，進而得出計算本
11 案各系爭不動產之交易價值減損金額，實屬不值採信。又從
12 報告書第70頁（院卷104頁）所列的比較標的7、8、9屋齡均
13 屬24年的中古屋，與本案系爭標的僅2年的屋齡相差極大，
14 且不同比較標的之面積差距，超過30平方公尺之多，實不應
15 作為比較標的為估價參考。再者，報告書第68頁（院卷102
16 頁）所列之漏水交易實例2，記載屋況有嚴重滲水情況，賣
17 方以價格折讓由買方自行負擔修繕責任，與本案滲漏水情況
18 輕微且非買方自行負擔修繕情形大不同，自不應用來比較或
19 參考。又漏水交易實例3，則是記載鐵皮屋增建多處滲水，
20 也與本案僅建物內單一位置漏水之情形大不相同，自不應用
21 來比較或參考。

22 ②、報告書當中用來比較、參考、作為本案調整率之其他物件，
23 不論屋齡、面積、性質（華廈VS大樓與透天厝）、地理位
24 置、漏水情況與嚴重程度、是否買方自行負修繕責任等情
25 形，均多有大不相同之處，根本不能作為比較、參考、作為
26 本案調整率之標準。且報告書將沒有瑕疵的土地部分也算入
27 交易價格減損之計算範圍，其估價結果自不足採信。

28 ③、依第一份鑑定書之土木技師到庭證述可知，系爭房屋之所有
29 瑕疵均非不能修復，且未影響系爭房屋之建築安全，此與海
30 砂屋、輻射屋或結構受損等不可回復情形有所不同，因此被
31 告認本件並無交易價值之減損。況該土木技師公會還是原告

01 提出之單位，並非被告等語。

02 (八)、聲明（見本院卷(五)第20頁）：

03 ①、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 ②、訴訟費用由原告負擔。

05 ③、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、法院之判斷：

07 (一)、原告林欣諭、薛惠如、楊景瑜、黃家卉分別於108年12月14
08 日（房地總價610萬元）、108年12月8日（房地總價635萬
09 元）、109年1月10日（原證漏附此部分之房地價款付款明細
10 表）、108年12月9日（房地總價635萬元）與被告簽訂〔樺
11 融建設深耕7〕土地買賣合約書、房屋買賣合約書，向被告
12 購買臺南市○○區○○○街00號5樓之1、2、3、5房屋及坐
13 落之基地，原告均業已依約給付價金完竣，被告亦均辦理移
14 轉登記系爭房屋及坐落土地之所有權登記並已交屋；原告黃
15 家卉購買系爭房屋A5，借名登記在其女兒陳雅勤名下等情，
16 業據提出土地買賣合約書、房屋買賣合約書、土地登記第二
17 類謄本附卷可稽（見本院卷(一)第27至201頁、第303至318
18 頁），且為被告所不爭執，堪認屬實。

19 (二)、原告主張被告出售及交付之新建系爭房屋存在如前所述之滲
20 漏水瑕疵、牆面裂縫等瑕疵，依民法第184條、第195條第1
21 項、第227條第1、2項、第227條之1、第354條、第359條、
22 第360條、消費者保護法第51條之規定，請求被告給付損害
23 賠償、交易價格減損、精神慰撫金及懲罰性違約金，為被告
24 所否認，並以前開情詞置辯。經查：

25 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
26 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
27 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
28 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
29 時，具有其所保證之品質；買賣之物，缺少出賣人所保證之
30 品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履
31 行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第

01 354、360條分別定有明文。次按出賣人就其交付之買賣標的
02 物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發
03 生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之
04 瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任
05 （最高法院104年度台上字第418號判決、103年度台上字第
06 442號判決、103年度台上字第196號判決意旨參照）。而所
07 謂不完全給付，係指債務人雖為給付，惟給付之內容並不符
08 合債務本旨，違反信義與衡平之原則而言。

09 ②、經查，本件原告主張系爭房屋存在滲漏水、牆面裂縫之瑕疵
10 乙節，有高雄市土木技師公會鑑定報告書（即第一份鑑定
11 書）之鑑定結果、鑑定結論及現場照片附卷可稽（見本院卷
12 二）第21至31頁、第77至197頁），細譯其鑑定結果：「9.1、
13 A1戶原告所指原訴狀之瑕疵為『屋頂板曾經發生漏水』，經
14 被告以灌注PU方式完成止漏，『表面尚未清理』，詳附件5
15 之照片編號11。9.2、A1戶原告所指之原訴狀瑕疵為『牆面
16 裂縫』，詳附件5之照片編號12。9.3、A2戶原告所指之原訴
17 狀瑕疵為『屋頂板曾經發生漏水』，經被告以灌注PU方式完
18 成止漏，『表面尚未清理』，詳附件5之照片編號13。9.4、
19 A3戶原告所指之原訴狀瑕疵為『屋頂板曾經發生漏水』，經
20 被告以灌注PU方式完成止漏，表面無PU殘留，詳附件5之照
21 片編號14。9.5、A3戶原告所指之原訴狀瑕疵為『屋頂板曾
22 經發生漏水』，經被告以灌注PU方式完成止漏，會勘時未再
23 滲漏，詳附件5之照片編號15。9.6、A3戶原告所指之原訴狀
24 瑕疵為『屋頂板曾經發生漏水』，經被告以灌注PU方式完成
25 止漏，表面無PU殘留，詳附件5之照片編號16。9.7、A5戶原
26 告所指原訴狀之瑕疵為屋頂板曾經發生漏水，經被告以灌注
27 PU方式完成止漏，表面尚未清理，詳附件5之照片編號
28 17。」、「9.9、A1戶原告於鑑定會勘中增加提出瑕疵位
29 置，詳附件5之照片編號42~50、52，均為『平頂或牆面裂
30 縫』。9.10、A2戶原告於鑑定會勘中增加提出瑕疵位置，詳
31 附件5之照片編號53~70，均為『平頂或牆面裂縫』。9.11、

01 A3戶原告於鑑定會勘中增加提出瑕疵位置，詳附件5之照片
02 編號71~82，均為『平頂或牆面裂縫、地磚龜裂、粉刷層剝
03 落』，至附件6之照片編號106~109則為『牆面滲水』。
04 9.12、A5戶原告於鑑定會勘中增加提出瑕疵位置，詳附件5
05 之照片編號83~87、90、92~103均為『平頂或牆面裂縫』，
06 其中附件5之照片編號102，其『平頂粉刷層有黏著力不足而
07 發生剝落』之情形。9.13、A1戶原告所指原訴狀之瑕疵為
08 『平頂曾經發生漏水』（詳附件5之照片編號11），經被告以
09 灌注PU方式止漏，鑑定人於111.08.13至14，以屋頂積水24
10 小時試驗，經目視、紅外線檢測(附件7，檢測位置1、8)、
11 混凝土水分計檢測(附件8，P8-1頁，測點編號A1-1~3)，未
12 發現有再發生滲漏情形。9.14、A1戶原告所指之原訴狀瑕疵
13 牆面裂縫(詳附件5之照片編號12)為熱脹冷縮或輕度地震所
14 造成。9.15、A2戶原告所指原訴狀之瑕疵為『平頂曾經發生
15 漏水』（詳附件5之照片編號13），經被告以灌注PU方式止
16 漏，鑑定人於111.08.13~14以屋頂積水24小時試驗，經目
17 視、紅外線檢測(附件7，檢測位置2、10)、混凝土水分計檢
18 測(附件8，P8-1頁，測點編號A2-1~3)，未發現有再發生滲
19 漏情形；混凝土水分計檢測其中測點編號A2-2、3，積水後
20 檢測值微幅提高，為壁體內部含水率稍有增加，但並未造成
21 壁體表面滲水，故認定無滲漏之情形。9.16、A3戶原告所指
22 原訴狀之瑕疵為『平頂曾經發生漏水』（附件5之照片編號
23 14），鑑定人於111.08.13~14以屋頂積水24小時試驗，經目
24 視、紅外線檢測(附件7，檢測位置3、11)、混凝土水分計檢
25 測(附件8，P8-1頁，測點編號A3-1~3)，未發現有再發生滲漏
26 情形。9.17、A3戶原告所指原訴狀之瑕疵為『平頂曾經發生
27 漏水』（附件5，照片編號15），鑑定人於111.08.13~14以屋
28 頂積水24小時試驗，經目視、紅外線檢測(附件7，檢測位
29 置3、12)、混凝土水分計檢測(附件8，P8-1頁，測點編號
30 A3-4~6)，未發現有再發生滲漏情形。9.18、A3戶原告所指
31 原訴狀之瑕疵為『平頂曾經發生漏水』（附件5之照片編號

01 16) ，鑑定人於111.08.13~14以屋頂積水24小時試驗，經目
02 視、紅外線檢測(附件7，檢測位置5、14)、混凝土水分計檢
03 測(附件8，P8-1頁，測點編號A3-10~12)，未發現有再發生
04 滲漏情形。9.19、A5戶原告所指原訴狀之瑕疵為『平頂曾經
05 發生漏水』(詳附件5之照片編號17)，經被告以灌注PU方式
06 止漏，鑑定人於111.08.13~14以屋頂積水24小時試驗，經目
07 視、紅外線檢測(附件7，檢測位置6、15)、混凝土水分計檢
08 測(附件8，P8-1頁，測點編號A5-1~3)，未發現有再發生滲
09 漏情形。9.20、A1戶原告於鑑定會勘中增加提出瑕疵詳附件
10 5之照片編號42至50、52，為平頂或牆面裂縫，其形成原因
11 為溫度熱脹冷縮及輕度地震所造成。9.21、A2戶原告於鑑定
12 會勘中增加提出瑕疵詳附件5之照片編號53~70，均為平頂或
13 牆面裂縫，其形成原因為溫度熱脹冷縮及輕度地震所造成。
14 9.22、A3戶原告於鑑定會勘中增加提出瑕疵，其中附件5之
15 照片編號71~82，均為平頂、地坪磁磚或牆面裂縫，其形成
16 原因為溫度熱脹冷縮及輕度地震所造成，粉刷層剝落為黏著
17 力不足所造成。其中附件6之照片編號106~109『牆面滲
18 水』，經111.10.04檢測試驗結果，為『應修繕事項』，
19 『其牆壁內部形成連續性孔洞，致使雨天時，雨水由外牆滲
20 入壁體內，並於壁體內流動至A3臥室陽台牆面滲出』(附件6
21 之照片編號113~115)。」、「9.23、A5戶原告於鑑定會勘中
22 增加提出瑕疵詳附件5之照片編號83~87、90、92~98，為平
23 頂或牆面裂縫，其形成原因為溫度熱脹冷縮及輕度地震造
24 成，至附件5之照片編號102，其原因為平頂粉刷層有黏著力
25 不足發生剝落之情形。」等語明確在卷，復有鑑定結論：
26 「10.1.1、A1戶瑕疵位置：原告所指之瑕疵經現場勘查確實
27 存在，詳本鑑定報告書附件5之照片編號11(同院卷225、
28 227、229、231、233、241左上圖及左下圖)、照片編號
29 12(同院卷241右上圖)，瑕疵位置詳附件5之P5-3頁。
30 10.1.2、A2戶瑕疵位置：原告所指之瑕疵經現場勘查確實存
31 在，詳本鑑定報告書附件5之照片編號13(同院卷209上圖、

01 243上圖及下圖)，瑕疵位置詳附件5之P5-3頁。10.1.3、A3
02 戶瑕疵位置：原告所指之瑕疵經現場勘查確實存在，詳本鑑
03 定報告書附件5之照片編號14(同院卷245上圖及下圖、247左
04 上圖)、照片編號15(同院卷247右上圖)、照片編號16(同院
05 卷247左下圖)，以上三處瑕疵會勘時由原告及被告雙方共同
06 確認，後已由被告完成修復，瑕疵位置詳附件5之P5-3
07 頁。」在卷可佐，核與前揭現場照片及施測照片之內容相符
08 一致，足徵原告主張系爭房屋存在如上述之滲漏水、被告施
09 打發泡劑後牆面未清理、牆面滲水、牆面裂縫等瑕疵乙節，
10 係屬真實無訛。

11 ③、被告雖辯稱：A3戶臥室陽台是牆面水，應屬正常現象云云，
12 然此部分經高雄市土木技師公會於111年10月4日灑水檢測，
13 鑑定結果認：「A3戶臥室陽台為『牆面滲水』，與牆面水不
14 同，詳附件6之照片編號113~115」等語；另被告辯稱：此係
15 因未將鋁框架之四周進行斷水線動作所致云云，經鑑定人依
16 現場試驗結果，亦認定「原告未安裝系爭鋁框架之情形下，
17 A3戶臥室陽台於大雨時仍會『牆面滲水』，亦即陽台『牆面
18 滲水』與系爭鋁框架是否安裝並無關係；再者，因液態水於
19 壁體內流動，將會溶解壁體內重要成份『碳酸鈣』，造成粘
20 結材強度減弱，液態水滲出位置亦會殘留『碳酸鈣』於牆
21 面，即『白華現象』，而影響美觀，且水份於壁體內部流動
22 及滯留，將容易造成牆內鋼筋鏽蝕，依上說明，自應認定A3
23 戶臥室陽台之牆面滲水，為應修繕之事項」等語明確在卷，
24 此有第一份鑑定書之鑑定結果及施測照片在卷為憑（見本院
25 卷(二)第25、27頁），佐以鑑定證人即高雄市土木技師公會鑑
26 定技師林進基於本院審理時到庭具結證述：「有關係爭房屋
27 A3住戶的陽台滲漏水部分，他的滲水的『路徑是雨水從外部的
28 磁磚滲入到牆壁的內部，雨水再順著牆壁的內部流到5樓
29 陽台外部滲出』，這跟一般我們所認知的從陽台外部經由磁
30 磚的表面，滲水過來陽台，是不一樣的滲水路徑，亦即目前
31 A3戶陽台外的滲水路徑是走牆壁的內部，因此他的這個路徑

01 長期發生之後，會造成結構的耐久性出現問題，『會縮短牆
02 壁的使用壽命』，所以我鑑定的時候認為這個是一個應該要
03 由被告負擔的瑕疵責任，所以這部分的費用，我把它放到鑑
04 定的損害賠償費用裡面。重點在於這個滲漏水的路徑是走牆
05 壁的內部，而不是牆壁的表層。換言之，這部分的漏水情況
06 與原告是否有二次施工無關。」、「系爭陽台外部在有下雨
07 的時候會從陽台外側的牆壁，吸入水份或者說滲透進去水分
08 到牆壁裡面，再由牆壁內部流動到陽台處滲出，所以必須進
09 行修繕，問題不在於他的水分是不是從陽台處滲出，而是在
10 牆壁裡面有一個雨水的流動，雨水的流動會造成牆壁裡面的
11 混凝土的成分會被析離出來，長期以後成份會造成牆壁表面
12 發生所謂的壁癌，或者白華的情形，會改變我們牆壁內部的
13 有效混凝土成分，也因此會造成牆壁的耐久性出現問題，所
14 以這部分必須進行修繕。原告的二次施工僅止於陽台磁磚外
15 側，但是水的流動路徑是磁磚的內部，所以二次施工與是否
16 漏水是不相關的。」等語明確在卷（見本院卷(三)第290、291
17 頁），足徵被告所辯係臨訟卸責之詞，委不足採。

18 ④、況查，鑑定證人即高雄市土木技師公會鑑定技師林進基於本
19 院審理時到庭具結證述：「我是台科大畢業，台科大研究所
20 念結構組畢業，然後在工程界大概有20幾年、30幾年的經
21 驗，然後鑑定的資歷也大概有一、二十年了。我研究所畢業
22 之後，陸續受僱於鄉林建設、之後去榮工處、之後去榮民工
23 程股份有限公司、之後去恒億營造公司，我目前仍受僱於恒
24 億營造公司。本案的鑑定報告係由我主筆。另一個鑑定人也
25 有到場。我們二人有充分溝通討論。」、「系爭房間4間有
26 發現曾經打過發泡劑，經過判斷是『打發泡劑之前有漏水』
27 的現象。」、「（問：原告是在交屋當天就向被告反應有漏
28 水的情況？）應該不能說一天就可以發生漏水的原因，應該
29 是說『它（指漏水）早就存在了』，只是有的時候需要雨下
30 的夠大，才能發現。所以是在交屋前就有這個原因，可能在
31 交屋之前這個原因就一直存在了，但是沒有下雨可能原告也

01 發現不了。」、「我在前面就已經講過了，溫度差異、地
02 震、混凝土澆灌及灌注等等原因，都可能造成系爭房屋的漏
03 水。」、「因為本件我在鑑定的時候，被告就已經將漏水進
04 行修繕了，所以我也測不出來（按：指漏水原因）。在我的
05 觀念中，包括那些裂縫，我認為因為它是新成屋，所以被告
06 應該去做裂縫修繕，因此我在鑑定書裡面也有核算裂縫修繕
07 的費用金額，並沒有讓原告來承擔這些房屋的瑕疵。」、
08 「（問：系爭房屋是在110年5月6日交屋，依照你的專業經
09 驗，新成屋交屋時就漏水，是否合理？）不合理。」等語明
10 確在卷（見本院卷(三)第274、275、277、280、283、289
11 頁），參以前揭第一份鑑定書之鑑定結果及鑑定證人兩次到
12 場會勘之檢測照片共115張（尚不包括紅外線檢測照片），
13 益徵系爭房屋4間確有多處滲漏水、牆面滲水、牆面裂縫等
14 瑕疵無訛，足認已減少房屋之通常效用及買賣契約預定之效
15 用。

- 16 ⑤、承前所述，被告所出賣及交付之系爭房屋4間既有應負擔保
17 責任之瑕疵，且係因可歸責於被告之事由所致，據此，被告
18 除應負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不
19 履行責任，從而，原告依民法第360條物之瑕疵擔保責任規
20 定、第227條等不完全給付法律關係，請求損害賠償，係屬
21 有據。而查，修補上述多處滲漏水、牆面滲水、牆面裂縫等
22 瑕疵所需之修繕工程費用，經高雄市土木技師公會鑑定認
23 為：「9.24、A1戶原告訴狀所指瑕疵，修復費用經評估為3
24 萬6,405元(附件15之P15-1頁)、另A1戶會勘時增列瑕疵修復
25 費用經評估為4萬7,692元(附件15之P15-2頁)。（合計為8萬
26 4,097元）」、「9.25、A2戶原告訴狀所指瑕疵，修復費用
27 經評估為9,567元(附件15之P15-3頁)、另A2戶會勘時增列瑕
28 疵修復費用經評估為5萬0,641元(附件15之P15-4~5頁)。
29 （合計為6萬0,208元）」、「9.26、A3戶原告訴狀所指瑕
30 疵，修復費用經評估為0元(附件15之P15-6頁)、另A3戶會勘
31 時增列瑕疵（包含臥室陽台牆面）修復費用經評估為7萬

01 9,221元(附件15之P15-7~8頁)。(合計為7萬9,221元)」、
02 「9.27、A5戶原告訴狀所指瑕疵，修復費用經評估為1萬
03 4,632元(附件15之P15-9頁)、另A5戶會勘時增列瑕疵修復費
04 用經評估為6萬1,427元(附件15之P15-10~11頁)。(合計為7
05 萬6,059元)」，有第一份鑑定書之鑑定結果在卷可按(見
06 本院卷(二)第27、29頁)，準此，原告林欣諭(系爭房屋
07 A1)、原告薛惠如(系爭房屋A2)、原告楊景瑜(系爭房屋
08 A3)、原告黃家卉(系爭房屋A5)請求上開瑕疵之修繕費用
09 依序為84,097元、60,208元、79,221元、76,059元部分，洵
10 屬有據；逾此範疇部分，原告4人僅以「估價單」主張修繕
11 費用各為38萬4,000元(見本院卷(一)第277、281、287、299
12 頁)，則乏依憑，難以准許。

- 13 ⑥、有關交易價格減損部分，被告雖辯稱：系爭房屋交屋時的滲
14 漏水瑕疵，被告業已施打發泡劑止漏，故應無交易價格減損
15 之情事云云，然查，本件經送不動產估價師詳予鑑定，其估
16 價報告書認定：「本案係鑑估北極段808地號及其上同段316
17 建號建物(門牌大灣一街11號五樓之1，即系爭房屋A1)於
18 111年8月13日之價額，評估時採比較法、收益法之直接資本
19 化法評估。經評估，本案標的在111年8月13日之正常價格及
20 價格減損彙整如後：(一)大灣一街11號五樓之1房屋正常價格
21 (不含停車位)為每平方公尺73,400元、總價713萬0,810
22 元。(二)大灣一街11號五樓之1房屋因漏水導致之價格減損率
23 為9.54%(交易實例含漏水修復費用)，金額為680,279
24 元。考量交易實例之減損額均含漏水修復費用在內，因此交
25 易減損額需扣減高雄市土木技師公會鑑定報告書記載之各戶
26 瑕疵修復費用，A1戶瑕疵修復費用為84,097元，是則A1戶之
27 交易價格減損為596,182元。」、「本案係鑑估北極段808地
28 號及其上同段317建號建物(門牌大灣一街11號五樓之2，即
29 系爭房屋A2)於111年8月13日之價額，評估時採比較法、收
30 益法之直接資本化法評估。經評估，本案標的在111年8月13
31 日之正常價格及價格減損彙整如後：(一)大灣一街11號五樓之

01 2房屋正常價格（不含停車位）為每平方公尺73,800元、總
02 價743萬7,564元。(二)大灣一街11號五樓之2房屋因漏水導致
03 之價格減損率為9.54%（交易實例含漏水修復費用），金額
04 為709,544元。考量交易實例之減損額均含漏水修復費用在
05 內，因此交易減損額需扣減高雄市土木技師公會鑑定報告書
06 記載之各戶瑕疵修復費用，A2戶瑕疵修復費用為60,208元，
07 是則A2戶之交易價格減損為649,336元。」、「本案係鑑估
08 北極段808地號及其上同段318建號建物（門牌大灣一街11號
09 五樓之3，即系爭房屋A3）於111年8月13日之價額，評估時
10 採比較法、收益法之直接資本化法評估。經評估，本案標的
11 在111年8月13日之正常價格及價格減損彙整如後：(一)大灣一
12 街11號五樓之3房屋正常價格（不含停車位）為每平方公尺
13 74,100元、總價552萬7,119元。(二)大灣一街11號五樓之3房
14 屋因漏水導致之價格減損率為9.54%（交易實例含漏水修復
15 費用），金額為527,287元。考量交易實例之減損額均含漏
16 水修復費用在內，因此交易減損額需扣減高雄市土木技師公
17 會鑑定報告書記載各戶之瑕疵修復費用，A3戶瑕疵修復費用
18 為79,221元，是則A3戶之交易價格減損為448,066元。」、
19 「本案係鑑估北極段808地號及其上同段319建號建物（門牌
20 大灣一街11號五樓之5）於111年8月13日之價額，評估時採
21 比較法、收益法之直接資本化法評估。經評估，本案標的在
22 111年8月13日之正常價格及價格減損彙整如後：(一)大灣一街
23 11號五樓之5房屋正常價格（不含停車位）為每平方公尺
24 73,800元、總價743萬7,564元。(二)大灣一街11號五樓之5房
25 屋因漏水導致之價格減損率為9.54%（交易實例含漏水修復
26 費用），金額為709,544元。考量交易實例之減損額均含漏
27 水修復費用在內，因此交易減損額需扣減高雄市土木技師公
28 會鑑定報告書記載各戶之瑕疵修復費用，A5戶瑕疵修復費用
29 為76,059元，是則A5戶之交易價格減損為633,485元。」等
30 語明確在卷（見本院卷(四)第105、106、218、330、442
31 頁），本院審酌系爭房屋4間因有前述多處滲漏水、牆面滲

01 水、牆面裂縫等瑕疵，縱經被告施打發泡劑修補瑕疵、或原
02 告於本案審理終結後再次進行修繕，依其瑕疵之態樣、位置
03 多處之情形（例如本院卷(二)第115頁上下照片、第119頁上下
04 照片、第123及141頁下方照片裂縫寬約0.4mm、第167頁上方
05 照片、第197頁上下方牆面明顯出水照片等），以及發泡劑
06 之防水修繕為暫時性修補，一般施工僅提供1至10年不等之
07 保固等情（見本院卷(三)第229頁高雄市土木技師公會112年9
08 月13日回函），因認系爭房屋4間存有前揭瑕疵，顯將造成
09 交易價格之減損甚明，被告空言辯稱：不會影響市場交易價
10 格云云，為臨訟卸責之詞，委不足採。

11 ⑦、至原告4人另請求之家具設備損害、不能居住之損害部分，
12 經查，觀諸第一份鑑定書之瑕疵照片，系爭房屋4間之瑕疵
13 固為曾有多處滲漏水、牆面裂縫、A3戶臥室陽台牆面滲水，
14 然於交屋日經原告反應瑕疵後，被告數日後即先施打發泡
15 劑，故滲漏水瑕疵部分，第一份鑑定書認定多數為表面尚未
16 清理、於會勘時未再滲漏，因此，尚難逕行認定原告4人所
17 提出之購買家具發票、購買衣櫃床架收據、木作工程估價
18 單、購買燈泡及燈具估價單等購買憑證，有因上開瑕疵而損
19 害；另亦難認瑕疵之程度達原告4人無法居住之程度，且原
20 告4人亦未提出所稱不能居住之損害各2萬元之證據以佐其
21 說，從而，原告4人請求家具設備之損害賠償、不能居住之
22 損害賠償云云，尚非有理。又原告4人依民法侵權行為法律
23 關係請求精神慰撫金部分，按民法第195條第1項係規定：
24 「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
25 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
26 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害
27 者，並得請求回復名譽之適當處分。」，易言之，受侵害之
28 權益為身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操等人格
29 法益者，始得依民法侵權行為之法律關係請求他方給付精神
30 撫慰金，而查本件原告受損害者乃系爭房屋即財產權，核與
31 法定要件不符，從而，原告依據民法第184、195條第1項前

01 段規定，請求被告給付精神慰撫金云云，並非有據。至原告
02 4人另請求懲罰性賠償金各20萬元云云，按消費者保護法第
03 51條規定：「『依本法所提之訴訟』，因企業經營者之故意
04 所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償
05 金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠
06 償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性
07 賠償金。」，而原告並非依消費者保護法提起本件訴訟，因
08 此原告主張欲依消費者保護法第51條規定請求被告賠償原告
09 4人各20萬元之懲罰性賠償金云云，亦與法不合，難認有
10 理。

11 四、結論：

12 (一)、綜上所述，原告依民法第360條、第227條規定，請求被告給
13 付原告林欣諭68萬0,279元、給付原告薛惠如70萬9,544元、
14 給付原告楊景瑜52萬7,287元、給付原告黃家卉70萬9,544
15 元，及均自110年12月7日起至清償日止，按週年利率5%計
16 算之利息，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，則屬
17 無據，應予駁回。

18 (二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 (三)、本件原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或
20 免為假執行，經核原告勝訴部份，合於法律規定，爰分別酌
21 定相當之擔保金額宣告之；至原告其餘假執行之聲請，因訴
22 之駁回而失所附麗，不予准許。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
24 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，
25 併此敘明。

26 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

27 民事第一庭 法官 吳金芳

28 以上正本證明與原本無異。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
31 20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

03 書記官 李崇文