

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度消字第5號

原告 莊健煌

訴訟代理人 陳忠儀律師
陳家祥律師
張立筠律師

被告 國盛建設股份有限公司

法定代理人 孫再良
訴訟代理人 連元龍律師
複代理人 張日昌律師
訴訟代理人 陳瓊苓律師

被告 忠泰建設股份有限公司

法定代理人 李忠義
訴訟代理人 許睿平
林青穎

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年1月19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

□本件原告起訴主張其向被告國盛建設股份有限公司（下稱國盛公司）購買由被告忠泰建設股份有限公司（下稱忠泰公司）所興建之位於台北市中山區之「品中山」建案（下稱品中山建案）B4戶19樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地（與系爭房屋合稱系爭房地），因系爭房屋瑕疵，依消費者保護法（下稱消

01 保法)第7條、第8條規定請求被告連帶賠償新台幣(下同)10
02 0萬元,並依物之瑕疵擔保、不完全給付法律關係請求國盛公
03 司減少價金、賠償100萬元等語(見本院卷一第11-15頁),嗣
04 基於同一基礎事實關係,追加消保法第51條規定為請求權基礎
05 (本院卷一第172頁、卷二第385頁),並擴張請求被告連帶給
06 付200萬元(見本院卷二第373-374頁),國盛公司雖不同意原
07 告追加消保法第51條規定為本件請求權基礎(見本院卷一第25
08 5頁),然原告所為上開訴之追加、擴張訴之聲明經核均與民
09 事訴訟法第255條第1項第2款、第7款規定尚屬相符,應予准
10 許。

11 □原告主張:伊於民國106年6月28日以價金5168萬元購買由忠泰
12 公司所興建、全新完工之系爭房地,與國盛公司簽訂買賣契約
13 (下稱系爭買賣契約),詎於106年10月25日驗收時,發現有
14 外牆梁帶鋁包鈹積水嚴重之瑕疵,因被告承諾修繕,且伊基於
15 室內裝潢需求,故同意先辦理交屋,嗣於系爭房屋室內裝修
16 時,伊又自107年1月29日起陸續發現系爭房屋天花板、夾層及
17 牆壁漏水、鋼梁穿孔及鏽蝕,被告不僅確認上開瑕疵,且經兩
18 造共同指定之台北市土木技師公會派員鑑定,亦確認系爭房屋
19 有滲漏水、鏽痕、鋼梁穿孔等瑕疵。系爭房屋不具消保法第7
20 條所規定之可合理期待之安全性,國盛公司為系爭房屋經銷
21 商,忠泰公司為系爭房屋建造人,皆應依消保法第7條第1項、
22 第2項、第8條規定連帶賠償伊所受損害:修繕費用5萬8120
23 元、價值減損115萬9451元、系爭房屋修繕期間無法使用、另
24 行租屋之使用坪數差異損失28萬2416元、租用其他房屋之租
25 金、瓦斯費用損失2萬4991元、水費、有線電視費用、電費、
26 管理費等費用1萬367元、租用倉庫暫置物品費用12萬元、修繕
27 漏水後重新上漆費用37萬8000元、總計203萬3345元(計算
28 式:5萬8120元+115萬9451元+28萬2416元+2萬4991元+1萬367
29 元+12萬元+37萬8000元=203萬3345元),伊並得依消保法第51
30 條規定請求給付最高5倍懲罰性違約金計1016萬6725元,扣除
31 尚未結清之系爭房地價金尾款91萬3016元,仍逾200萬元,伊

01 乃於本件先一部請求被告連帶給付200萬元。又系爭房屋既全
02 新落成，理應為完好狀態，卻有上開嚴重瑕疵，國盛公司即有
03 不完全給付之情，且上開嚴重瑕疵應為國盛公司出售系爭房屋
04 時所明知卻故意不告知伊，伊亦得依民法第227條、第359條、
05 第360條規定請求國盛公司減少價金、賠償伊所受損害等語，
06 聲明：(一)被告應連帶給付原告200萬元及自起訴狀繕本送達翌
07 日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假
08 執行。

09 □國盛公司則以：伊出售系爭房地予原告，兩造間成立系爭買賣
10 契約關係，原告於106年年底裝修系爭房屋，向伊反應系爭房
11 屋漏水、鋼梁穿孔，伊基於服務客戶，同意原告所提委由台北
12 市土木技師公會派員鑑定、伊支付鑑定費用、負擔原告另行租
13 屋之租金、管理費每月計6萬7348元至修復後2個月等要求，後
14 台北市土木技師公會於107年間完成鑑定，認系爭房屋並未發
15 現漏水，且原告所指鋼梁穿孔之情，與規範尚稱相符，不用補
16 強。又自伊修繕系爭房屋後已逾5年，系爭房屋現況並無滲
17 水、壁癌發泡或水痕，足見伊確實已將原告於106年間所指稱
18 系爭房屋漏水處修繕完畢，系爭房屋已無原告所指稱之漏水瑕
19 疵，且原告主張鋼梁穿孔不符安全性之瑕疵，亦未於瑕疵通知
20 後6個月內為主張，已逾除斥期間，原告亦不得再主張依瑕疵
21 擔保規定請求減少價金等語，資為抗辯，聲明：(一)原告之訴及
22 假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
23 為假執行。

24 □忠泰公司則以：品中山建案起造人為國盛公司，因國盛公司負
25 責人與伊公司負責人為多年好友，且兩家公司皆從事房地產
26 業，故國盛公司對外以「忠泰建設機構」稱之，實則兩家公司
27 各具不同法人格，伊並非品中山建案起造人，亦非系爭買賣契
28 約關係當事人或生產、製造商品、提供服務之人，與原告間不
29 具消費關係，況且，系爭房屋現已無原告所指漏水之情，系爭
30 房屋自無價值減損，原告不得依消保法規定請求伊賠償等語，
31 資為抗辯，聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受

01 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 ☐兩造均不爭執：

03 (一)原告於106年6月28日與國盛公司簽訂系爭買賣契約，約定原告
04 以價金5168萬元向國盛公司購買全新完工之品中山建案B4戶19
05 樓之系爭房屋與坐落基地（即系爭房地），此並有原告所提出
06 之系爭房地買賣契約書在卷可憑（見本院卷一第17-32頁）。

07 (二)原告與國盛公司於107年3月16日簽訂協議書（下稱協議書），
08 載明兩造就系爭房屋漏水等瑕疵修繕事件協議由原告另行承租
09 位於台北市新生北路之房屋（下稱系爭租屋），承租費用（含
10 房租、電、水費、管理費、有線電視及網路費）由國盛公司負
11 擔，租賃期間係自107年3月17日起至同年6月16日止計3個月，
12 若租約終止前未如期完工，國盛公司仍應安排居住處所至修復
13 日起2個月為止，上開費用仍由國盛公司負擔，此並有協議書
14 為證（見本院卷一第101頁）。

15 (三)原告於107年3月8日申請台北市土木技師公會就系爭房屋為鑑
16 定（下稱第一次鑑定），鑑定書記載：「...☐鑑定要旨：申
17 請人（即原告）針對標的物（即系爭房屋）內疑似結構漏水問
18 題點3處及管線漏水問題點2處確認漏水原因及鋼梁穿孔是否符
19 合安全規範須釐清疑慮，...」（下稱第一次鑑定書），此並
20 有鑑定書為憑（見本院卷一第111-118頁）。

21 以上事實均堪信為真。

22 ☐原告主張其向國盛公司購買由忠泰公司所興建完工之系爭房
23 屋，系爭房屋具漏水、鋼樑穿孔鏽蝕之瑕疵，被告應依消保法
24 第7條、第8條、第51條、民法第227條、第359條、第360條規
25 定減少價金、賠償原告所損害、給付懲罰性違約金，原告於本
26 件為一部請求被告給付200萬元，為被告所否認，並以前揭情
27 詞置辯。經查：

28 (一)原告主張品中山建案於銷售時即已宣稱係由忠泰公司所建造，
29 後發生本件爭議，忠泰公司不僅出面處理，並出具防水施工要
30 領書，又忠泰公司於104人力網站所刊登之人力招募說明，亦
31 載明品中山建案為該公司所開發之建案，可見忠泰公司即為品

01 中山建案之起造人，並提出廣告文宣、銷售人員提出之品中山
02 建案負責單位資訊截圖、忠泰公司營建部經理葉文達、業務部
03 副理陳津松之名片、來文信封、防水工程資料、104人力銀行
04 之忠泰公司介紹資料為證（見本院卷一第175-187頁、第297
05 頁），查：

06 1.上開104人力銀行之忠泰公司介紹資料記載：「忠泰建設股份
07 有限公司。...產業類別：建築工程業。...產業描述：建築開
08 發及建設營造事業。...忠泰集團之忠泰建設機構自創立以
09 來，一直以最新的營建觀念及專業建築之態度，從事大台北地
10 區為主之建築業開發，陸續開發許多高品質、精緻的大樓住
11 宅，如...『品中山』...，辦公大樓個案：...等，提供美好
12 舒適的居住環境。...」（見本院卷第297頁），又上開廣告文
13 宣載明品中山建案為忠泰建設擘劃（見本院卷一第177-179
14 頁），上開建案負責單位資訊截圖亦記載：「...品中山接待
15 中心...忠泰建設，電話號碼：...，...忠泰建設工務所，電
16 話：...，屋況修繕，...」（見本院卷一第181頁），倘若忠
17 泰公司並非品中山建案建商，則何以忠泰公司對外指稱品中山
18 大廈為其所開發，並據為公司對外招募員工之資本資料？何以
19 同意於上開廣告文宣載明該公司為其所擘劃，並以公司名義派
20 員進駐工地、公布連絡電話，以負責屋況修繕？是被告抗辯忠
21 泰公司並非品中山建商，國盛公司、忠泰公司兩家公司負責人
22 為多年好友，國盛公司專為忠泰公司處理土地開發買賣事宜，
23 兩家公司皆從事房地產業，承租同棟大樓，時常互有建築技術
24 交流及人力支援，故國盛公司對外皆以忠泰建設機構稱之，實
25 際上品中山建案、系爭房屋並非忠泰公司所建等語，難認可
26 採。

27 2.況且，原告主張發生系爭房屋漏水爭議之後，係由忠泰公司人
28 員出面與原告協商，來文寄件人亦記載忠泰公司及該公司地址，
29 國盛公司於第一次鑑定所提防水工程資料，亦記載「工程
30 名稱：忠泰建設機構新生北路新建工程」，有原告所提出之與
31 其前開所述相符之忠泰公司營建部經理葉文達、業務部副理陳

01 津松之名片、被告來文信封、防水工程資料為證（見本院卷第
02 183-197頁），被告並未予爭執，惟倘若忠泰公司並非品中山
03 建案之建商，何以出面與原告協商、處理系爭房屋之瑕疵爭
04 議？亦徵被告抗辯並非系爭房屋並非忠泰公司所建，並非可
05 採。

06 3.又兩造固不爭執品中山建案獲核發台北市政府都市發展局105
07 使字第0056號使用執照（見本院卷一第165頁），該使用執照
08 記載起造人為國盛公司，被告並據此抗辯國盛公司方為系爭建
09 案之建商，系爭房屋並非忠泰公司所興建。按建築法第12條第
10 1項雖規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之
11 申請人...」、同法第30條前段規定：「起造人應依照核定工
12 程圖樣及說明書施工...」，惟建築執照為行政上許可建築之
13 要件，執照所載建築起造人與建物實際起造人並非必然相同，
14 不能僅以建設公司未以自己名義登記為執照起造人，即認為其
15 非起造人，否則無異鼓勵建設公司得以不用自己名義起造之方
16 式規避相關法律責任。原告主張忠泰公司為品中山建案之建
17 商，已提出上開證據以資證明，被告僅以上開使用執照所載內
18 容，抗辯忠泰公司並非品中山建案建商、系爭房屋並非忠泰公
19 司所興建，亦不足採。

20 4.綜上，原告主張系爭房屋為忠泰公司所興建，堪以採信。

21 (二)原告主張其買受系爭房屋，於裝修期間即發現系爭房屋有漏
22 水、鏽蝕、鋼梁穿孔之瑕疵，已經被告確認，且兩造於提起本
23 件訴訟前亦共同指定台北市土木技師公會派員鑑定（即第一次
24 鑑定），確認系爭房屋有上開瑕疵，並提出第一次鑑定書為證
25 （見本院卷一第45-52頁）；又本院囑託台北市結構工程工業
26 技師公會派員於110年就系爭房屋是否具有漏水、鋼梁鏽蝕之
27 瑕疵再為鑑定（下稱第二次鑑定），經該技師公會出具鑑定書
28 （下稱第二次鑑定書，見本院卷外放之台北市結構工程業技師
29 公會鑑定報告書）。查：

30 1.兩造均不爭執原告向國盛公司買受系爭房屋，裝修期間發現系
31 爭房屋具漏水瑕疵，原告、國盛公司因此就上開漏水瑕疵爭議

簽訂協議書。依第一次鑑定書所載，該次鑑定係針對系爭房屋內疑似結構漏水問題點3處、管線漏水點2處確認漏水原因，以及鋼梁穿孔是否符合安全規範，鑑定書並載明：「...□鑑定結論：(一)系爭各處漏水之原因研判：1...確認漏水問題1.處上方鋼梁有一穿孔並以PVC管接至室內；...確認該處並未確實清理接管導致漏水；...2.漏水問題2.，為雨水排水管落水頭與樓板銜接處滲漏水，建設公司自行改善修復，...，且重新處理並試水完成確認止漏；...且本次測試漏水問題點6.之連接鑄鐵管時，於落水頭上方蓄水，測試時並未發現漏水。3.漏水問題點3.，經屋頂相對位置蓄水72小時之試水，並未發現室內樓板及梁底有顏色染劑滲漏，據此判斷該試水處屋頂並未有滲漏至漏水問題點3.。4.4月17日會勘時，檢測漏水問題點5.時，拆除管線接頭及包覆材時，發現管線接頭有漏水，導致包覆材積水滲漏，造成問題點4.漏水原因。5.漏水問題點5.之管線，經4月17日發現接頭滲漏水後，重新安裝試水，至同月20日會勘經觸摸管線接頭及檢視可視之管材，並未發現有漏水現象。6.檢測漏水問題點6.之管線，經107年4月18日會勘時，拆除管線包覆材亦發現管材及懸吊鐵件有生鏽痕，有一彎頭生鏽嚴重，疑有漏水現象發生，惟經調整後試水，經觸摸管線接頭及檢視可視之管材，並未發現有漏水現象。(二)鋼樑穿孔安全研判：...4.19MF鋼樑G23開孔尺寸約 $\phi 118\text{mm}$ 符合建設公司提供之開孔圖說尺寸；另依圖ST.2-11樑穿孔之一般規定，有鋼樑及SRC樑兩種開孔補強之規定，但G23鋼樑非採用SRC包覆方式，只在鋼樑兩側腹板填滿混凝土（開孔旁有看到鋼樑）不適用該補強圖說，但建設公司無提供類似SRC鋼樑開圓孔補強圖說，惟建設公司於107年5月29日提供該鋼樑穿孔檢核，結果不用補強，詳附件七結構技師簽證說明書。...。□建議：...2.19MF鋼樑G23開孔補強圖說闕如，建設公司於107年5月29日提供該鋼樑穿孔補強結構技師簽證說明書，惟該處穿孔採PVC管外牆出露補縫處...應採精密儀器來測試，確認該處是否有水滲入鋼樑導致鋼材生鏽及結構強度減損。...」（見本院卷一

第111-118頁)。

2. 由上開第一次鑑定書所載，可知系爭房屋於第一次鑑定時確有漏水之情，然皆已修繕至不漏水；而就上開鋼梁穿孔採PVC管外牆出露補縫處，並未排除因水滲入鋼梁導致鋼材生鏽、減損結構強度之疑慮，且就鋼樑穿孔是否有安全疑慮乙節，對照上開第□項第(二)款之「鋼梁穿孔安全研判」之第1至第5點，其中第1至3點、第5點均記載：「符合相關規範之安全要求」、「與規範尚稱相符」、「補強方式經核對與補強圖說尚稱相符」，然上開第4點並未有上開與規範、圖說相符之記載，而係記載國盛公司並未提供相關類似SRC鋼梁開圓孔補強圖說，僅提供該鋼梁穿孔檢核不用補強之結構技師簽證說明書。
3. 又本院囑託台北市結構工程工業技師公會派員就系爭房屋是否具有漏水、鋼梁鏽蝕之瑕疵再為鑑定（即第二次鑑定），第二次鑑定書記載：「...□鑑定要旨：... (一)... (系爭房屋) 於本次鑑定時，是否有漏水、鋼梁鏽蝕之瑕疵?... 各該瑕疵之成因，及各該瑕疵對於結構安全有無影響。(二)... 合理之修復費用為何?...」、「...□鑑定結果：1.現場勘查結果：... (3)關於夾層主臥室頂，天花板內不定時之滴水聲，鑑定期間內，屋主曾於4月4日側錄到約20秒的短暫滴水聲。...□結論與建議：... A. 檢視瑕疵現況：經兩次現場會勘，就曾經發生滲漏或鏽蝕損害之各點位進行勘查，『漏水點A』處下方牆面有異常潮濕與霉漬現象，其他各點尚無漏水或鋼梁鏽蝕情形。B. 鋼梁鏽蝕與漏水瑕疵成因：a. 『漏水點A』處，以鋼梁穿孔並通管至室外，作為原有浴廁排氣孔，並未牽引至管道間排放施作，且無妥設預防室外雨水與溼氣倒灌入內的工法與措施，是該處曾經發生漏水瑕疵之成因；而目前採用百頁板覆蓋室外側出口，未能完全阻絕室外水氣滲入，是目前該處牆面時常潮濕之成因。b. 上述位置，曾發生穿孔鋼梁 (G23) 鏽蝕之瑕疵，勘查該樑係採用『TYPE B-側面包覆型SRC梁』施作，與原設計外周梁應採『TYPE A-全包覆型SRC梁』不符，因其底面鋼板外露，是遇有漏水或於潮濕環境時，發生鋼梁鏽蝕瑕疵之成因。

C. 瑕疵對結構安全影響：a. 房屋周邊外梁穿孔，易引發滲漏水或潮濕環境，並使外露鋼骨發生鏽蝕等瑕疵，會減少鋼板有效厚度，減損結構強度與安全度。b. 建議針對上述瑕疵成因根本改善，以免除後續再有漏水與鋼梁鏽蝕等瑕疵的疑慮」、「...修復建議與合理費用估算：A. 建議修復方式：a. 『漏水點A』處夾層外周梁G23，依原設計TYPE A-全包覆型SRC梁復原，焊植鋼筋後灌注混凝土包覆底面鋼骨。b. 未使用之排氣管穿孔，先移除PVC管封頭，於鋼梁腹板外側以無收縮混凝土填實，並敲除內側穿孔周邊部分混凝土，再以等厚鋼板全滲透焊封板開孔後，填補腹板內側混凝土，完全填封閉A處鋼梁開孔，以阻絕滲漏水疑慮。B. 修復費用：a. 『漏水點A』處外周梁完全填封穿孔，並以混凝土包覆鋼骨，經參照『台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定單價分析報告書單價修訂本』內工資及材料與工程單價估算，該項費用約為58,120元整，...。b. 其他各曾經漏水點位，於民國107年間發生漏水情事，為施工瑕疵造成，...因滲漏水多屬細微瑕疵或水路，經長時間演化才顯現，進而對房屋結構造成損害，故之前漏水瑕疵雖經修補，仍可能發生後續滲漏水等損害與困擾；另因浴廁上方天花板內，不定期會聽到滴水聲，尚存有不明確之漏水疑慮。基於上述，又因鑑定標的物於交屋驗收期間，歷經漏水損害與修補，房屋已非原應有之完好屋況，鑑定標的物不宜採用定型化的防水保固期限，建議能針對各『漏水點』，提供持續保固與維護，或量化上述保固費用，提撥作為鑑定標的物各漏水點位，日後滲漏水維護之專用款...」，此有第二次鑑定書為憑（見外放之第二次鑑定書第1-6頁）。

4. 由上開第二次鑑定書所載內容，可知系爭房屋上開鋼梁穿孔並通管至室外，所採百頁板覆蓋「室外側」出口之方式，並未能完全阻絕「室外」水氣滲入，導致系爭房屋之A漏水點處下方牆面之異常潮濕與霉漬現象，且系爭房屋鋼梁穿孔易引發滲漏水，使外露鋼骨發生鏽蝕等瑕疵，又該梁係採用「TYPE B-側面包覆型SRC梁」施作，與原設計外周梁應採「TYPE A-全包覆

01 型SRC樑」不符，因其底面鋼板外露，遇有漏水或於潮濕環境
02 時，易發生鋼樑鏽蝕瑕疵，而鋼樑鏽蝕會減少鋼板有效厚度，
03 減損結構強度與安全度。從而原告主張系爭房屋有上開瑕疵，
04 應為可採。

05 5.至被告雖抗辯品中山大廈建案工程建造種類為鋼骨RC造，包覆
06 型SRC梁依圖號S5.2-03分為TYPE A及TYPE B兩種型式，本件因
07 考量19樓之2房屋建築空間之使用性與便利性，而將19樓夾層
08 一支編號為G23之包覆型SRC梁由TYPE A改為TYPE B，亦即將該
09 支梁下方未以混凝土包覆之，其餘鋼梁之型式則均維持不變，
10 並不影響建物之設計強度與結構安全，並提出品中山建案原始
11 結構設計單位即訴外人永峻工程顧問股份有限公司所出具之函
12 文為證（見第二次鑑定書附件5）。惟依第二次鑑定書所載，
13 鑑定機關台北市結構工程工業技師公會係認以鋼梁穿孔並通管
14 至室外，所設置之百頁板未能有效阻絕室外水氣，而鋼梁穿
15 孔、底面鋼板外露倘遇有漏水、潮濕環境，易發生鋼梁鏽蝕，
16 鋼梁鏽蝕則會減少鋼板有效厚度，進而減損結構強度與安全
17 感，可見上開鑑定機關並非認定編號G23之包覆型SRC梁由TYPE
18 A改為TYPE B，即直接會影響建物之設計強度與結構安全。是
19 被告所舉上開函文，尚不足以為有利於被告之認定。

20 6.又原告並主張系爭房屋另有被告未能補正之漏水瑕疵，查：

21 (1)第二次鑑定書已經載明除漏水點A處以外，系爭房屋「室內」
22 「其他各點」應無漏水或鋼梁鏽蝕之情（見外放之鑑定書第5
23 頁）。而第二次鑑定書固載明「...關於夾層主臥室頂、天花
24 板內不定時之滴水聲，鑑定期間內，屋主曾於4月4日側錄到約
25 20秒的短暫滴水聲。...」、「...另因浴廁上方天花板內，不
26 定期會聽到滴水聲，尚存有不明確之漏水疑慮...」，原告亦
27 提出系爭房屋現場光碟錄音錄影檔案為證（本院卷一第215
28 頁），本院勘驗筆錄亦記載在108年間於系爭房屋錄得滴水聲
29 （見本院卷一第289頁）。惟原告固然指稱於系爭房屋「室
30 內」聽見「滴水聲」，然是否即等同於系爭房屋室內「漏
31 水」？並非無疑。況且，依第二次鑑定書所載，鑑定人會同兩

造於111年1月19日、3月18日二度至系爭房屋履勘，除上開漏水點A處下方牆面有異常潮濕、霉漬現象以外，並無漏水情事。倘若系爭房屋屋內確實係因「漏水」而產生上開「滴水聲」，則衡情理應會滲漏至天花板、牆壁面等處。自原告主張錄得上開滴水聲之108年間，迄至兩造會同鑑定人至系爭房屋履勘之111年1月、3月間，期間長達約3年，然除上開漏水處A點以外，原告並未能指出系爭房屋他處天花板、牆壁面有何滲漏水、水漬、霉漬等足以顯示系爭房屋屋內有結構或管線漏水之情。是以僅憑原告主張於系爭房屋屋內可聽見滴水聲乙節，實難以遽認系爭房屋除漏水點A處以外，另有其他滲漏水之情。另參以本院囑託寶源不動產估價師事務所，就系爭房屋漏水價值減損若干為鑑定，依該事務所出具之估價報告書（下稱估價報告書）所載：「... 勘查日期：111年9月12日...，本案現場勘察時，經本所估價師會同雙方當事人及訴訟代理人親赴勘估標的現場勘察，室內已無漏水現象，... 台北市結構工程工業技師公會鑑定結論所載『... 浴廁上方天花板內，不定期會聽到滴水聲...』，本次會勘並未發現...」（見外放之估價報告書第14頁、第60頁），亦徵原告所指上開滴水聲是否確實為系爭房屋室內結構、管線漏水所致，實非無疑。

(2)又第二次鑑定書雖亦記載：「其他各曾經漏水點位，於民國107年間發生漏水情事，為施工瑕疵造成，... 因滲漏水多屬細微瑕疵或水路，經長時間演化才顯現，進而對房屋結構造成損害，故之前漏水瑕疵雖經修補，仍可能發生後續漏水等損害與困擾；...」，然第二次鑑定書係記載「可能」發生後續漏水，尚存有「不明確」之漏水「疑慮」等語，堪認鑑定機關亦未認系爭房屋之滴水聲係因系爭房屋結構、管線漏水所致，進而確認系爭房屋有原告所指漏水之情。原告既已未能明確指出漏水位置，即不足認系爭房屋現實存在原告所指漏水之瑕疵。

(三)系爭房屋既有上開瑕疵，原告據而主張依消保法第7條、第8條、第51條規定請求被告連帶賠償其所受損害即修繕費用5萬8120元、系爭房地價值減損115萬9451元、系爭房屋修繕期間無

01 法使用、原告另行租屋之使用坪數差異損失28萬2416元、租用
02 其他房屋之租金、瓦斯費用損失2萬4991元、水費、有線電視
03 費用、電費、管理費等費用1萬367元、租用倉庫暫置物品費用
04 12萬元、修繕漏水後重新上漆費用37萬8000元、總計203萬334
05 5元（計算式：5萬8120元+115萬9451元+28萬2416元+2萬4991
06 元+1萬367元+12萬元+37萬8000元=203萬3345元），且原告得
07 依消保法第51條規定請求被告給付最多1016萬6725元，扣除原
08 告尚未結清之系爭房地價金尾款91萬3016元，原告得請求被告
09 給付仍逾200萬元，原告乃於本件先一部請求給付200萬元，並
10 提出第二次鑑定書、租賃契約書、管理費收據、水費、有線電
11 視費用、電費、天然瓦斯費用單據、倉庫租約、油漆估價單為
12 證（見本院卷一第217-245頁）。惟按從事設計、生產、製造
13 商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或
14 提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準
15 可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身
16 體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理
17 危險之方法。消保法第7條第1項、第2項分別定有明文。上開
18 條文規定於第2章「消費者權益」之第1節「健康與安全保障」，
19 佐以消保法第1條明定該法之立法目的，在於保護消費者權
20 益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，可見
21 上開規定旨在規範商品或服務應具備安全性與衛生性，以保
22 護消費者從事消費活動時，其自身之安全及固有財產，不致因
23 所購買之商品或服務不具備當時科技或專業水準可合理期待之
24 安全性，而受到危害。至商品因本身缺陷或不具安全性，致毀
25 損、滅失或不堪使用而生之財產上損失，與消費者之健康與安
26 全保障並無直接關係，消費者得依民法瑕疵擔保責任或債務不
27 履行等規定請求賠償，應不在消保法第7條規定保護範圍之
28 列。是以原告依消保法第7條、第8條、第51條規定，主張被告
29 應連帶賠償原告因系爭房屋具有上開瑕疵所受之上開財產上損
30 害，並於抵銷尾款價金後於200萬元範圍內為一部請求，即難
31 認有據。

01 (四)原告主張其所買受之系爭房屋具有上開瑕疵，依民法第227
02 條、第354條、第359條、第360條規定請求系爭房屋出賣人國
03 盛公司減少價金、賠償原告所受之上開損害，查：

04 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
05 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務
06 人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第22
07 7條第1項、第226條第1項分別定有明文。復按物之瑕疵係指存
08 在於物之缺點而言；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，
09 認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕
10 疵。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法
11 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
12 瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵；
13 買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人
14 於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不
15 知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本
16 旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103 年度
17 台上字第2631號判決意旨參照）。又負損害賠償責任者，除法
18 律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
19 狀。債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原
20 狀，民法第二百十三條第一項、第三項定有明文。債權人為回
21 復原狀必要費用之請求，係以請求支付回復原狀所必要之費
22 用，以代回復原狀，仍在實現被害權益狀態之完整，而屬回復
23 原狀之評價範圍（最高法院95年度台上字第2617號判決參
24 照）。

25 2.原告向國盛公司所購得之系爭房屋具上開鋼梁穿孔等瑕疵，揆
26 諸上開說明，衡情系爭房屋之上開瑕疵應為系爭買賣契約成立
27 前即已存在，且為國盛公司明知然未告知原告，而為原告於簽
28 約所不知，仍與國盛公司簽訂系爭買賣契約，堪認國盛公司交
29 付具上開瑕疵之系爭房屋，為不完全給付，原告主張國盛公司
30 因此應負不完全給付之債務不履行損害賠償責任，應屬有據。

31 3.原告主張其受有修繕費用5萬8120元、系爭房地價值減損115萬

9451元、原告於系爭房屋修繕期間無法使用、另行租屋之使用坪數差異損失28萬2416元、租用其他房屋之租金、瓦斯費用損失2萬4991元、水費、有線電視費用、電費、管理費等費用1萬367元、租用倉庫暫置物品費用12萬元、修繕漏水後重新上漆費用37萬8000元、總計203萬3345元，查：

(1)修繕費用5萬8120元：

第二次鑑定書已經載明系爭房屋漏水點A處外周梁完全填封穿孔，並以混凝土包覆鋼骨，參照台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定單價分析報告書單價修訂本所載工資及材料與工程單價估算，上開修繕費用為5萬8120元（見第二次鑑定書第5-6頁），應為原告回復系爭房屋至無瑕疵狀態之必要費用，依前開說明，原告請求國盛公司如數給付，即屬有據。

(2)系爭房屋價值減損115萬9451元：

依估價報告書所載，可知倘若系爭房屋存有第二次鑑定書所指漏水之情，則系爭房屋將因此價值減損115萬9451元（見外放之估價報告書第10頁），然同前所述，原告未能就其所指稱之「滴水聲」具體舉證係因系爭房屋仍有漏水情狀所致，難認系爭房屋已因漏水而價值減損115萬9451元，從而原告主張其受有系爭房屋價值減損115萬9451元之損害，請求國盛公司賠償，為無理由。

(3)原告於系爭房屋修繕期間無法使用、另行租屋之使用坪數差異損失28萬2416元、租用倉庫暫置物品費用12萬元、租用其他房屋之租金、瓦斯費用損失2萬4991元、水費、有線電視費用、電費、管理費等費用1萬367元、修繕漏水後重新上漆費用37萬8000元：

①兩造均不爭執就系爭房屋漏水爭議簽訂協議書，協議書記載：...□自本協議簽訂日起至甲方（指國盛公司）修復日起2個月期間，乙方（指原告）居住之承租費用（含房租、電、水費、管理費、有線電視及網路費）應由甲方全權負擔。...□租賃期間為107年3月17日至107年6月16日止（共3個月），若租約終止前雙方皆未如期完工，甲方仍應安排居住處所至甲方

01 修復日起2個月為止，期間如有任何承租費用（含房屋、電、
02 水費、管理費、有線電視及網路費）應由甲方全權承
03 擔。...」，原告並因此居住由訴外人連慧如所出租之系爭租
04 屋，雙方簽訂租賃期間自107年3月17日起至107年6月16日止之
05 房屋租賃契約書。嗣原告與連慧如先後四度簽訂協議書，展延
06 租期自107年6月17日起至同年7月16日止、同年7月17日起至同
07 年月23日止、同年7月23日起至同年月27日止、同年7月27日起
08 至同年8月3日止，此並有原告所提出之協議書、房屋租賃契約
09 書為證（見本院卷一第217-230頁）。

10 ②原告主張系爭房屋為57坪，系爭租屋則僅有29坪，故原告受有
11 使用坪數利益損失每月6萬2759元之損害，自107年3月17日起
12 至同年8月3日止共計4.5個月，總計28萬2416元；又系爭租屋
13 坪數不足，原告為存放物品，自107年3月1日起至107年8月31
14 日止另行承租倉庫放置物品，租金共計12萬元，皆為其所受損
15 害，國盛公司應負賠償之責。惟原告與國盛公司既然已就系爭
16 房屋漏水爭議簽訂協議書，約定原告於修繕期間另行居住系爭
17 租屋，由國盛公司負擔租金及水電等費用，可見兩造已經合意
18 以此方式填補原告因系爭房屋漏水瑕疵所受之損害，原告所受
19 損害既已獲得填補，原告再行主張受有系爭租屋坪數不足之損
20 失使用利益、另行負擔倉庫租金之損害，請求被告賠償，即難
21 認有據。

22 ③原告主張其代墊系爭租屋自107年7月23日起至7月27日止之追
23 加租賃費用8857元、瓦斯費用635元、107年7月27日起至8月3
24 日之追加租賃費用1萬5499元，總計2萬4991元，被告迄未償
25 還，為原告所受損害，被告應負賠償之責。惟協議書所約定之
26 國盛公司負擔系爭租屋租金與水電費等費用之期間，係自107
27 年3月17日起至107年6月16日止。原告雖主張因修繕漏水一再
28 延長系爭租屋租期，然為國盛公司所否認，原告雖舉協議書、
29 房屋租賃契約書為證（見本院卷一第217-230頁），然依上開
30 協議書、租賃契約書所載內容，並無從證明有原告所指修繕期
31 間一再延長之情，而不足以為有利於原告之認定，故原告支付

上開費用，難認係因系爭房屋之漏水瑕疵所致，原告主張被告應負不完全給付之損害賠償責任，難認可取。

④原告主張其承租系爭租屋，自107年3月17日起至8月3日止墊付水費1206元、有線電視費用900元、電費4916元、管理費2848元、天然氣費497元，計1萬367元，國盛公司迄未償還，應負賠償之責，國盛公司則抗辯超過107年6月16日止之水電費、有線電視費用、及協議書未約定之天然氣費用947元，非國盛公司所應負擔。查：

①水費1206元：

依原告所提台北自來水事業處水費通知單、繳費憑證所載（見本院卷一第233-235頁），原告繳交系爭租屋之107年3月15日起至107年5月15日止之水費452元、107年5月15日起至107年7月11日止之水費494元，依協議書第3條約定，系爭租屋租賃期間自107年3月17日起至107年6月16日止之水費應由國盛公司負擔，是原告主張其於上開期間代墊水費，為其所受損害，被告應如數賠償，應屬有據，而自107年3月17日起至107年5月15日止之水費計445元（計算式：452元×60日/61日=445元，元以下四捨五入）、自107年5月15日起至107年6月16日止之水費計277元（計算式：494元×32日/57日=277元，元以下四捨五入）。由上，原告得請求國盛公司給付之水費計722元（計算式：445元+277元=722元）。至原告請求國盛公司給付之自107年7月12日起至107年8月6日止之水費260元（見本院卷一第235頁），基於同前理由，難認屬原告所受損害，不能准許。

②有線電視費用900元：

依原告所提有線電視繳費收據（見本院卷一第236頁），使用期間係自107年6月18日起至同年9月17日止，並非協議書所約定之系爭房屋修繕期間，基於同前理由，原告主張其支付上開費用，為系爭房屋具有漏水瑕疵所受之損害，為不可採。

③電費4916元：

依原告所提繳費通知單、繳費憑證所載（見本院卷一第237-237頁），原告繳交系爭租屋之自107年3月2日起至107年5月2日

止之電費830元、107年5月3日起至107年7月2日止之電費2478元、依協議書第3條約定，系爭租屋租賃期間自107年3月17日起至107年6月16日止之電費應由國盛公司負擔，是原告主張其於上開期間代墊電費，為其所受損害，被告應如數賠償，應屬有據。而自107年3月17日起至107年5月2日止之電費計640元（計算式： $830\text{元} \times 47\text{日} / 61\text{日} = 640\text{元}$ ，元以下四捨五入）、自107年5月3日起至107年6月16日止之電費計1828元（計算式： $2478\text{元} \times 45\text{日} / 61\text{日} = 1828\text{元}$ ），是原告得請求國盛公司給付之電費共計2468元（計算式： $640\text{元} + 1828\text{元} = 2468\text{元}$ ）。至原告請求國盛公司給付之自107年7月3日起至107年8月2日止之電費1584元（見本院卷一第238頁），基於同前之理由，原告主張其支付上開費用，為其因系爭房屋具有漏水瑕疵所受之損害，並非可採。

④管理費2484元：

依原告所提管理費收據（見本院卷一第232頁），原告係繳交系爭租屋107年5月份管理費等共計2848元，然依國盛公司所提簽收單（見本院卷二第371頁），記載「...金額：202,044元。摘要：3/17-6/16租金及管理費，...」，是國盛公司抗辯其已依協議書約定，給付系爭租屋之租金、管理費，堪以採信，原告於本件請求國盛公司給付上開管理費2484元，難認有據。

⑤天然氣費497元：

依原告所提繳費憑證（見本院卷一第239頁），僅記載計費日為107年6月26日、本次結算至107年8月6日止，費用為497元，並無從證明係系爭租屋自107年3月17日起至107年6月16日止之天然氣費用，基於同前理由，原告主張其支付上開費用，為其因系爭房屋具有瑕疵所受之損害，難認可取。

⑤原告主張被告修繕漏水後，雖將裝潢之木工回復，但未重新上漆，上漆費用估計為37萬8000元，國盛公司應負賠償責任，並提出估價單為證（見本院卷一第245頁），惟原告並未舉證上開費用為回復原狀之必要費用，其請求國盛公司賠償，難認有

據。

(4)綜上，原告主張國盛公司應依不完全給付法律關係賠償其所受上開損害，應以其中修繕費用5萬8120元，自107年3月17日起至107年6月16日止修繕期間系爭租屋之水費722元、電費2468元，共計6萬1310元（計算式：5萬8120元+722元+2468元=6萬1310元），為有理由。又原告自陳應扣除系爭房地價金尾款91萬3016元（見本院卷二第385頁），則經扣除原告尚未給付之價金尾款91萬3016元，原告已不得再請求國盛公司賠償其所受損害。

4.至原告主張系爭房屋有上開瑕疵，依民法第354條、第359條、第360條規定，國盛公司應負物之瑕疵擔保責任，請求國盛公司減少價金並將原告因此溢付之價金返還予原告、賠償原告所受損害。惟依前所述，依原告所舉證據，已難認系爭房屋有價值減損之情，且原告得請求國盛公司賠償之金額與系爭房地價金尾款抵銷後已無餘額，不得再請求國盛公司賠償，是原告上開主張即非有據。

□綜上，原告依消保法第7條、第8條、第51條、民法第227條、第354條、第359條、第360條規定請求被告連帶給付原告計200萬元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

□本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法，經核均與本件判決結果無影響，爰不一一論述。至原告聲請調查證據，主張估價報告所載鑑定計價方式等內容不明瞭、不完足，應重新估價，且第二次鑑定報告亦漏未鑑定被告未按圖施工、鋼梁外露、結構系統是否產生失誤，鋼骨防火、防水性能是否充足、有無滿足建築技術規則第70條、第71條規定等，就漏水問題亦未鑑定，應補充鑑定（見本院卷二第425-431頁），惟同前所述，已難認系爭房屋有價值減損之情，故本院認尚無重新估價之必要。而第二次鑑定報告已就系爭房屋是否有原告所指G23鋼梁未依圖施工、鋼梁穿孔、對於安全之影響、以及漏水點A下方牆面水漬等瑕疵逐一鑑定，並於鑑定書記載鑑定過

程、鑑定結論與建議，本院認為皆無再為補充鑑定之必要，附
此敘明。

□據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
民事第五庭 法 官 匡 偉

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
書記官 林鈞婷