

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第644號

原告 鍾莉玲
訴訟代理人 林長泉律師
被告 三發地產股份有限公司

法定代理人 鍾鼎晟
訴訟代理人 陳香如律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於中華民國114年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾萬陸仟柒佰壹拾陸元，及自民國一一〇年十一月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除撤回部分外）由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣肆拾壹萬元為被告供擔保後得假執行，但被告以新臺幣壹佰貳拾萬陸仟柒佰壹拾陸元為原告預供擔保得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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項但書第3款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告應給付原告新臺幣（下同）1,614,703元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣多次減縮、擴張應受判決事項之聲明，最後變更聲明為：（一）被告應給付原告1,975,419元，及其中之1,598,703元自原起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計付利息；其餘

01 之376,716元，則自民國113年7月27日起至清償日止，按週
02 年利率百分之5計付利息。（二）原告願供擔保，請准宣告
03 假執行。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

04 二、原告主張：原告於108年10月7日向被告買受門牌號碼新北市
05 ○○區○○街00號13樓房屋（下稱系爭房屋）及其持分土
06 地，被告於108年11月25日點交系爭房屋。詎原告與受託裝
07 潢設計人員進行屋況會勘時，陸續發現系爭房屋之主臥、次
08 臥、客廳等處牆壁有諸多裂縫，主臥、次臥牆壁發生滲水等
09 瑕疵且已生霉斑，導致房間內寢具嚴重發霉而需更換。爰依
10 民法第360條第1項規定，請求修復前揭牆壁龜裂、漏水、滲
11 水等瑕疵所需工程費用184,000元。系爭房屋修復後仍有污
12 名價值減損，依民法第227條第1項、第2項規定，請求賠償
13 1,012,716元。又修復前揭牆壁龜裂、漏水、滲水等瑕疵時
14 需將原來施作之裝潢拆除，依民法360條第1項、第227條第1
15 項、第231條第1項規定，請求其裝潢重做費用248,703元。
16 前揭修復期間為30日，原告需在外居住，依民法第227條第2
17 項規定，以每日1,000元計算請求因此增加生活上需要之租
18 金30,000元。又原告自109年7月入住系爭房屋起即受滲漏
19 水、壁癌現象及如糞便發酵等沼氣之臭味薰擾，已長達4年
20 餘，對於原告日常家居生活明顯造成干擾及不便，導致原告
21 身心受有相當程度之痛苦，侵害原告居家安寧之人格利益且
22 情節重大，依民法第195條規定，請求精神慰撫金500,000
23 元。以上合計請求1,975,419元，並聲明如前述最後變更之
24 聲明等語。

25 三、被告則以：系爭房屋漏水乃因原告交屋後自行僱人施作加裝
26 百葉窗所致，被告施工並無瑕疵、牆壁無龜裂導致滲漏水狀
27 況發生。倘認被告應負滲漏水之損害賠償責任，原告提出之
28 漏水修復工程預算編列單有多處浮報開銷及不必要工程，其
29 滲漏水之修復方式，依營建工程實務僅須從房屋內部施作即
30 可，依照被告經驗，約10日即可完工，原告估計修復期間需
31 30日過於誇大，針對每日房租，被告同意以每日1,000元計

01 算，至多僅應給付10,000元租金。系爭房屋漏水既可修復，
02 也無須經樓上同意，施作工法並不困難，估算工程款不過10
03 餘萬元，原告主張系爭房屋因滲漏水而受有污名損害100餘
04 萬元，實過於離譜。原告另主張社區化糞池、污水池有諸多
05 瑕疵導致室內產生惡臭、沼氣等，被告嚴正否認，原告亦未
06 舉證，其精神慰撫金之請求顯不足採等詞，資為抗辯，並答
07 辯聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供
08 擔保請准宣告免假執行。

09 四、按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
10 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
11 意不告知物之瑕疵者亦同。因可歸責於債務人之事由，致為
12 不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定
13 行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人
14 並得請求賠償。民法第360條第1項、第227條第1項及第2項
15 分別定有明文。

16 五、經查：

17 （一）原告主張其於108年10月7日向被告買受系爭房屋及其持分
18 土地，被告於108年11月25日點交系爭房屋等情，為被告
19 所不爭執，堪信為真實。

20 （二）原告主張系爭房屋主臥、次臥、客廳等處牆壁有諸多裂
21 縫，主臥、次臥牆壁發生滲水等瑕疵，依民法第360條第1
22 項規定請求修復所需工程費用184,000元，被告則以前詞
23 置辯，否認為被告施工所致。本院囑託社團法人臺灣省土
24 木技師公會鑑定，其指派曾茂通、錢仁成土木技師會同兩
25 造勘查系爭房屋，調查建築物構造，蒐集建築、水電圖
26 說，分析導致滲漏水的可能因素以進行漏水測試等，提出
27 鑑定報告書，其鑑定結論與建議略謂：經調查系爭房屋外
28 牆有2處伴有微裂縫的滲漏水或潮濕情形，滲漏水之一在
29 主臥室窗戶左側框邊的柱面，滲漏水之二在次臥室的窗台
30 與窗戶右下角隅，其餘房間也有裂縫情形，位置分布於各
31 房間之牆、梁、柱面或天花板，綜合分析系爭房屋龜裂、

01 滲漏水皆屬於施工缺失造成。龜裂部分建議以下修復工
02 法：穿透性裂縫與寬度大於0.3公分者，沿縫打V型槽，縫
03 內灌注環氧樹脂，續以環氧樹脂砂漿填平，再粉刷油漆修
04 復；裂縫寬度小於0.3公分者，採直接批土油漆修復。滲
05 漏水部分之修復工法：次臥室之窗框外側，下橫框全部與
06 兩端豎框下段30公分高範圍，打除約10公分寬裝修層到結
07 構層面，施作防水工程後復原磁磚。主臥室未確定滲漏水
08 源，建議修復方式：打除霉斑潮濕處裝修層到結構柱面，
09 查看確認裂縫處，打鑿V型槽，縫內灌注聚氨酯系PU發泡
10 止水劑，再以環氧樹脂砂漿填平V槽，最後粉刷油漆復
11 原。主臥室部份可能需觀察成效並重複數次修復作業。修
12 復工程費用，估算主臥室滲漏水修復費用64,500元、次臥
13 室滲漏水修復費用46,000元、其餘裂縫修復約34,000餘
14 元，與雜費、稅管費等，建議修復費用總計共184,000
15 元，詳鑑定報告書附件六之修復費用估算等語，有社團法
16 人臺灣省土木技師公會112年6月30日函附之鑑定報告書與
17 所附滲漏水測試紀錄及照片、現況調查紀錄及照片、修復
18 費用估算等在卷可稽。被告辯稱系爭房屋漏水乃原告自行
19 僱工施作加裝百葉窗所致云云，依前揭鑑定報告書所述系
20 爭房屋外牆滲漏水位置，難認係原告在系爭房屋內施作之
21 百葉窗所造成，被告又未舉證證明，所辯之詞自難採信。
22 綜合上開事證，堪認鑑定人依系爭房屋現況，分析其滲漏
23 水龜裂原因、修復工法與費用估算184,000元為可採。原
24 告依前揭規定請求被告賠償修復費用184,000元，自屬有
25 據。

26 (三)原告主張系爭房屋修復後仍有污名價值減損，依民法第
27 227條第1項、第2項規定請求賠償1,012,716元，被告則以
28 前詞置辯。按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應
29 回復者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生
30 後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除
31 得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而

01 回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價
02 值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之
03 價值性原狀。兩造同意本件囑託元大不動產估價師事務所
04 王冠元估價師就系爭房屋如依前揭社團法人臺灣省土木技
05 師公會鑑定報告建議所示工法修復後是否有污名減損價值
06 等，其採折現法推算污名損失之價值，即採加權平均資金
07 成本法決定折現率為1.84%，決定折現年期為5年，認系爭
08 房屋於108年10月7日原告購買時無前揭瑕疵之價值為
09 11,622,800元，有前揭瑕疵之價值為10,426,084元，修復
10 後之價值為10,610,084元，污名減損價值1,012,716元，
11 瑕疵價值減損包含「修復費用」及「污名價值減損」即瑕
12 疵價值減損1,196,716元＝修復費用184,000元＋污名價值
13 減損1,012,716元等語，有元大不動產估價師事務所113年
14 6月25日函附之污名化（滲漏水）瑕疵不動產價格評估及
15 113年12月19日函等在卷可稽。依上開說明，原告請求被
16 告賠償污名價值減損1,012,716元，亦屬有據。

17 （四）原告主張系爭房屋修復前揭龜裂、漏滲水等瑕疵時需將原
18 施作之裝潢拆除，依民法360條第1項、第227條第1項、第
19 231條第1項規定，擇一請求其裝潢重做費用248,703元，
20 固據提出漏水修復工程預算編列單影本為證，惟依前揭社
21 團法人臺灣省土木技師公會鑑定建議之修復工法，難認有
22 原告所指需拆除原施作裝潢之必要，其請求裝潢重做費用
23 248,703元，並無理由。

24 （五）原告主張前揭修復期間30日，原告需在外居住，依民法第
25 227條第2項規定，以每日1,000元計算請求原告因此增加
26 生活上需要之租金30,000元等語，被告則以前詞辯稱修復
27 約10日即可完工，被告同意房租以每日1,000元計算，至
28 多僅應給付10,000元租金。查原告就被告否認修復期間需
29 10日以上部分，未舉證證明依前揭社團法人臺灣省土木技
30 師公會鑑定建議之修復工法所需修復期間為原告主張之30
31 日，其請求逾10日之租金部分，難認有據。從而，原告請

01 求修復期間10日以被告同意之每日1,000元計算之租金
02 10,000元部分，為有理由。

03 (六) 原告主張其自109年7月入住系爭房屋起即受滲漏水、壁癌
04 現象及如糞便發酵等沼氣之臭味薰擾，已長達4年餘，對
05 於原告日常家居生活明顯造成干擾及不便，導致原告身心
06 受有相當程度之痛苦，侵害原告居家安寧之人格利益且情
07 節重大，依民法第195條規定請求精神慰撫金500,000元等
08 語，被告則以前詞置辯，否認系爭房屋室內有惡臭沼氣。
09 原告就被告否認部分未舉證證明，自難採信。系爭房屋雖
10 有前揭社團法人臺灣省土木技師公會鑑定之龜裂、漏滲水
11 等情，惟依兩造提出之照片及鑑定報告書所附照片內容，
12 尚難認已影響原告居家安寧且情節重大，原告請求被告賠
13 償精神慰撫金，難認有據。

14 六、綜上所述，原告請求被告給付1,206,716元（計算式：
15 184,000元+1,012,716元+10,000元=1,206,716元），及
16 自起訴狀繕本送達之翌日即110年11月27日起至清償日止，
17 按週年利率百分之5計算之遲延利息部分，為有理由，應予
18 准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原告及被告
19 均陳明願供擔保聲請准免假執行，關於原告勝訴部分，合於
20 法律規定，應予准許，至原告敗訴部分，其假執行之聲請已
21 失所依據，應併予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌
23 後均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

24 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
25 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
26 文。

27 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日
28 民事第八庭 法 官 謝宜伶

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日
02 書記官 張韶恬