

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度建字第83號

原告 邱浩銘

訴訟代理人 王維立律師

賴邵軒律師

被告 藝飛室內設計有限公司

法定代理人 吳澧承

訴訟代理人 林書緯律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年5月7日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣叁拾陸萬玖仟捌佰零柒元，及自民國
一百一十一年九月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之
五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之三十九，餘由原告負擔。

四、本判決得假執行。但被告如以新臺幣叁拾陸萬玖仟捌佰零柒
元為原告供擔保後，免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟
法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之工程承攬合約書
（下稱系爭契約）第16條第5項約定，合意以本院為第一審
管轄法院，故本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
之基礎事實同一者、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2款、第3款定有明文。查原告起訴時係以民法第495條第1項、第227條第1項、第2項為請求權基礎，請求被告賠償其瑕疵損害、瑕疵結果損害，嗣追加民法第227條之1規定為請求權基礎，據以增列精神慰撫金之請求（見本院卷(二)第26頁），並調整各項請求金額為如附表一所示（見本院卷(二)第379、448頁）。經核原告所為前述變更請求金額、追加請求權，核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明、訴之追加，且衡其基礎原因事實皆係基於系爭契約所生之履約爭議，在社會生活上可認為有共通性或關連性，就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內亦具有同一性或一體性，於同一訴訟程序解決紛爭，合乎訴訟經濟，且其請求之基礎事實同一，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國107年12月16日簽立系爭契約，由被告承攬施作原告之新北市○○區○○路0段00號28樓房屋（下稱系爭房屋）之全屋裝修工程（下稱系爭工程）。詎系爭房屋之「外衛浴與開放廚房等濕乾式空間介面6處」、「客廳與主陽台介面／室內側3處」、「客廳與主陽台介面／室外側3處」、「外衛浴間內側地坪介面白華2處、及馬桶腳座收頭瑕疵」發生漏水、施工不良等瑕疵，然被告一再拖延未為修繕，原告乃於111年6月9日委請律師發函催告被告進行修復仍未果，原告自得依民法第495條第1項、第227條第1項規定，請求被告就此等瑕疵損害負賠償責任，計為新臺幣（下同）402,240元（各項目及金額詳如附表一項次一編號1至5、附表二所示）。

(二)又因被告上開瑕疵給付，原告尚受有須拆除陽台木地板、防水檢測費用之固有財產損失各6,300元、86,500元（詳如附表一項次二編號1、2所示）；且因該等瑕疵涉及客廳、衛浴等主要生活空間，致原告於瑕疵修復期間無法居住使用系爭房屋，受有93日（詳如附表二「原告主張」項下「修復工

期」欄所示)相當於租金之損害，以每日租金1,076元計算，計100,068元(計算式：1,076元×93日=100,068元，詳如附表一項次二編號3所示)，共計192,868元，原告得依民法第227條第2項請求被告如數賠償。另系爭房屋漏水多年，被告修繕意願始終消極，致原告損害持續擴大，且原告為釐清漏水原因，耗費極大精神，更因家中尚有幼子，不時須擔心其身體狀況，可知系爭房屋之瑕疵對原告居住安寧之人格法益侵害甚大，原告亦得依民法第227之1條規定，請求被告賠償其非財產上之損害賠償346,774元(如附表一項次三所示)。

(三)並聲明：1.被告應給付原告941,882元(計算式：402,240元+539,642元=941,882元)，及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：

(一)被告施作之系爭工程已於108年12月1日完工並起算1年保固期間，然原告至109年11月30日保固期屆滿後之110年1月3日始向被告主張系爭房屋有滲漏水之情事，已逾民法第498條第1項所定之逾瑕疵發見期間，原告無權要求被告負瑕疵修補責任。且原告至遲於110年3月9日即發現漏水瑕疵存在，然其迄111年9月13日方提起本件訴訟，系爭工程又非民法第499條規定之重大修繕，自無延長瑕疵發現期間之理，是原告之損害賠償請求權亦罹於民法第514條之1年時效。又被告員工雖曾於110年10月26日就漏水情形向原告分析可能之原因，但此顯非承認原告請求之意，並無中斷並重行起算時效之事由，是原告就系爭工程之損害賠償請求權業因原告發現瑕疵後1年間不行使而消滅。

(二)又本件固經法院囑託臺北市建築師公會(下稱鑑定單位)進行鑑定，鑑定人於113年7月23日作成鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)，該鑑定結果雖認系爭房屋有滲漏水情形須為修繕，然鑑定單位僅以水份儀檢測牆壁、地面之含水量、分布

01 區域，但此至多僅可顯示漏水事實存在，然尚不足證明漏水
02 原因與被告有關，且被告已多次向鑑定單位詳述其確有施作
03 止水墩、為符合原告要求乃以兩造合意方式進行施工等情，
04 卻未經鑑定單位採納，顯見其鑑定結論多有偏頗而不可採，
05 原告復未能舉證說明該等瑕疵確係可歸責於被告，當無從令
06 被告復損害賠償責任甚明。況且，鑑定單位既認定該等瑕疵
07 屬長期累積之輕微滲漏，即非明顯重大之瑕疵，但其提出之
08 修繕工法卻將多處空間列為須全部拆除後新建，自非回復原
09 狀之必要性修繕，系爭鑑定報告甚將非系爭契約約定之工項
10 均納入被告之責任範圍，不當擴張被告原應施作之內容，該
11 等部分顯不應由被告負擔修繕費用。且原告提起本件訴訟前
12 進行陽台木地板之拆除、進行防水檢測之費用均與被告無
13 關，原告之請求自無理由。另系爭房屋漏水僅在部分區域，
14 原告自始未舉證說明其於系爭房屋修補期間有何不能居住或
15 使用系爭房屋之事實，亦無從請求被告負擔其租金損失；又
16 被告並非具有重大過失或基於故意而侵害原告之人格權，則
17 其請求慰撫金實無理由且有過高之虞等語。

18 (三)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請
19 准免為假執行。

20 三、本院之判斷：

21 兩造均不爭執於107年12月16日簽訂系爭契約，由被告就系
22 爭房屋承攬施作系爭工程等情，有系爭契約在卷可稽（見本
23 院卷(一)第31至47頁），堪信為真。惟原告主張系爭工程有附
24 表所示之瑕疵，致其受有瑕疵損害、瑕疵結果損害，計941,
25 882元等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。故本院應
26 審究者為：(一)原告是否已逾民法第498條之瑕疵發見期間？
27 又其損害賠償請求權是否依民法第514條已因瑕疵發見後1年
28 間不行使而消滅？(二)原告依民法第495條第1項、第227條第1
29 項規定，請求被告給付如附表一編號一所示之各項瑕疵損
30 害，有無理由？(三)原告依民法第227條第2項規定，請求被告
31 給付如附表一編號二所示之各項瑕疵結果損害，有無理由？

01 (四)原告依民法第227條之1規定，請求被告給付如附表一編號
02 三所示之精神慰撫金，有無理由？茲分論如下：

03 (一)被告之時效抗辯有無理由部分：

04 1.按第493條至第495條所規定定作人之權利，如其瑕疵自工作
05 交付後經過1年始發見者，不得主張。工作依其性質無須交
06 付者，前項1年之期間，自工作完成時起算；工作為建築物
07 或其他土地上之工作物或為此等工作物之重大之修繕者，前
08 條所定之期限，延為5年；第498條及第499條所定之期限，
09 得以契約加長。但不得減短；定作人之瑕疵修補請求權、修
10 補費用償還請求權、減少報酬請求權、損害賠償請求權或契
11 約解除權，均因瑕疵發見後1年間不行使而消滅，民法第498
12 條、第499條、第501條、第514條第1項分別定有明文。又定
13 作人請求承攬人負瑕疵擔保責任之期間，分為瑕疵發見期間
14 及權利行使期間。前者謂定作人非於其期間內發見瑕疵，不
15 得主張其有瑕疵擔保權利之期間，民法第498條至第501條之
16 規定屬之；後者指擔保責任發生後，定作人之權利應於一定
17 期間內行使，否則歸於消滅之期間，民法第514條之規定屬
18 之（最高法院109年度台上字第2882號判決意旨參照）。準
19 此，定作人於工作完成或工作交付後，如於瑕疵發見期間內
20 發見瑕疵，即應於第514條第1項規定之1年短期時效期間內
21 行使權利，否則其依民法第493條、第495條規定所主張之瑕
22 疵擔保責任修補費用償還請求權、損害賠償請求權等權利，
23 即因罹於時效而消滅。

24 2.經查，觀諸兩造間之工程報價單及平面配置圖所示（見本院
25 卷(一)第55、57頁），可知系爭工程包含假設、水電、泥作、
26 鐵件及鋁窗、油漆、木作、系統櫃、玻璃、木地板、雜項、
27 廚具、代購工程等項目，且施作範圍遍及系爭房屋之全部空
28 間，雙方亦均陳述系爭房屋係以毛胚屋狀態交由被告進行全
29 室裝修等情一致，堪認系爭工程為全屋之大規模裝修，核屬
30 工作物之重大修繕，故瑕疵發現期間依民法第499條應為5
31 年。而系爭工程於108年12月1日完工，此有工程保固書（下

01 稱系爭保固書）在卷可稽（見本院卷(一)第417頁），是原告
02 至遲應於113年12月1日前發現瑕疵。參諸原告所提其拍攝系
03 爭房屋客廳木地板之相簿截圖及影像檔案（見本院卷(一)第43
04 9、441頁、證物袋），及被告所提兩造間之對話紀錄（見本
05 院卷(一)第439、441頁、證物袋），足見原告於109年12月間
06 已發現客廳木地板疑似有發黑之情形，於100年1月3日即向
07 被告反應其廁所馬桶下方漏水及客廳靠陽台之木地板發霉黑
08 化，尚未逾前述瑕疵發現時間。又原告發現該等瑕疵後，旋
09 持續請求被告修繕或賠償費用，尚無於瑕疵發見後1年間不
10 行使權利之情形，然直至111年1月間雙方仍無共識，被告亦
11 未完成該等瑕疵之修復，此觀上開對話紀錄內容即明，原告
12 復於111年6月9日委由律師發函定期催告被告修繕瑕疵並賠
13 償費用，猶未獲被告置理，此有律師函存卷可考（見本院卷
14 (一)第123至183頁），嗣其於111年9月13日提起本件訴訟，有
15 其民事起訴狀所蓋本院收狀戳存卷可查（見本院卷(一)第9
16 頁），核無罹於5年瑕疵發現期間或1年權利行使期間之情，
17 因認被告抗辯原告就系爭工程之損害賠償請求權已罹於時效
18 而消滅云云，要無足取。

19 (二)原告得否請求被告給付如附表一編號一所示之各項瑕疵損害
20 部分：

- 21 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
22 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
23 承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除依前二條之規
24 定，請求修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損
25 害賠償，民法第227條第1項、第495條第1項分別定有明文。
26 而定作人直接行使民法第495條第1項不完全給付責任之損害
27 賠償請求權時，既非行使民法第493條所定瑕疵擔保責任之
28 修補費用償還請求權，自應回歸民法債編通則有關「不完全
29 給付」之規範，並適用同法第227條第1項之規定。若其瑕疵
30 給付可能補正者，依給付遲延之規定行使其權利；其不能補
31 正時，則依給付不能之規定發生法律效果。因此，定作人對

於有瑕疵之工作原得拒絕受領；倘已受領，並因可歸責於承攬人之事由致工作發生瑕疵，而該瑕疵為承攬人可能補正，其補正給付無確定期限者，定作人於行使上開損害賠償請求權，必先依民法第229條第2項或第3項規定，催告或定有期限催告承攬人補正而未為給付後，承攬人自受催告或自期限屆滿時起，負遲延責任，定作人亦於此時始得謂有該項損害賠償請求權存在。此乃同法第495條第1項所定之損害賠償請求權本係不完全給付責任性質，並尋繹是項請求權之規範功能，於89年5月5日將同法第227條修正為「不完全給付」之規定施行後，並非在排除該條第一項所定「債權人得依關於『給付遲延』之規定行使其權利」之適用所當然之解釋（最高法院101年度台上字第661號判決意旨參照）。準此，定作人依民法第227條第1項、第495條第1項規定請求承攬人負瑕疵損害賠償責任，應以催告或定有期限催告承攬人補正而承攬人未為給付，為其權利要件成立之前提。而查，原告於111年6月9日委由律師發函定期催告被告修繕瑕疵並賠償費用乙節，業如前述，該律師函並於同年6月10日送達被告，此有中華郵政掛號郵件收件回執在卷可參（見本院卷(一)第183頁），堪認原告已履行定期催告被告修繕之程序。

2. 茲就附表一項次一編號1至5分論如下：

(1) 外衛浴與開放廚房等濕乾式空間介面修繕費用（即附表二項次一所示）：

- ① 鑑定單位經現場勘查及測量，作成鑑定結果判定此部分有6處滲漏水，但相對輕微，亦可稱之為滲漏水氣或濕氣（見系爭鑑定報告第16頁、第45至46頁附件五、3編號1至6照片），其造成原因為：「A. 系爭毛胚屋交屋後之室內裝修工程，變更原外衛浴間位置，但在新外衛浴間位置與相鄰臥室與餐廳間並未設置止水墩，以阻斷外衛浴間在用水行為時，發生滲漏水至相鄰臥室與餐廳地板面」、「B. 系爭室內裝修工程中，毛胚屋地板上方在完成打底水泥砂漿層後，當其含水量仍然過高時即鋪設上方木地板」、「C. 上述兩項滲漏水

01 氣經由地板下方、尤其從不同地坪介面邊緣之空隙被木地板
02 吸收後，逐漸導致系爭木地板面材因含水分過多而質變翻
03 黑；上述原因B，在地板底層之含水分經一段時間後，當地
04 板內含水分值達到平衡後，即不會再滲漏」（見系爭鑑定報
05 告第16至17頁）。可知此部分漏水瑕疵係因被告改變原外衛
06 浴間位置，但未在新衛浴位置與相鄰臥室與餐廳間設置止水
07 墩，又於地板上方打底水泥砂漿層含水量過高時即鋪設上方
08 木地板所致，即因被告施工不當使原告受有外衛浴與開放廚
09 房間之滲漏水損害。

10 ②被告雖辯稱其確有施作止水墩，上開鑑定結果未考量及此，
11 顯然有誤云云，並舉兩造間之對話紀錄為憑（見本院卷(二)第
12 177至181頁），然此經原告否認。查，觀諸上開對話內容，
13 被告雖於群組中建立「客浴第一次防水」、「客浴第二次防
14 水」、「客浴第三次防水」之相簿，但全無關於施工過程或
15 工法之說明，又無其他施工或設計資料可佐，尚難憑此逕認
16 被告所述屬實；況縱認被告有施作止水墩，惟鑑定單位經現
17 場勘查確認外衛浴與開放廚房介面共有6處有滲漏水情形，
18 業詳前述，則被告所施作之止水墩或其他防水措施是否無瑕
19 疵而能確實發揮阻隔浴室滲漏水之功用，亦非無疑。是無從
20 為被告有利之認定，其所辯要難採取。

21 ③又就本項瑕疵之修復，系爭鑑定報告認修復方式為：「A. 外
22 衛浴與臥室介面：外衛浴間四周牆面底部應設置止水墩、以
23 及配套防水處理，才能徹底根治，修復方式與位置詳附件六
24 3（見系爭鑑定報告第59頁）；惟，現階段住家已使用中，
25 重作該工程之代價大」、「B. 拆除與更新介面2尺內已質變
26 翻黑之木地板含底層與面材」、「C. 其他：加強室內自然通
27 風、增加除濕機使用頻率等，可有效降低室內濕度」，並估
28 算合理修繕費用為132,700元，再加計利潤管銷與稅金15%
29 （見系爭鑑定報告第17頁、第20至21頁表10.1項目一），是
30 原告就此項瑕疵請求被告給付修繕費用之損害賠償152,605
31 元（計算式：132,700×1.15=152,605元，詳附表二項次一

所示），洵屬有據。

(2)客廳與主陽台介面／室內側修繕費用（即附表二項次二所示）：

①系爭鑑定報告判定此部分有3處滲漏水（見系爭鑑定報告第17頁、第46至47頁附件五、3編號7至11照片），其造成原因為：「A.系爭室內裝修工程（即系爭工程，以下同）變更、與打除客廳與主陽台間之原有窗台度為大片落地門，而毛胚屋交屋時客廳TOC（室內地板結構體完成時之高程）高程低於外部陽台之磁磚完成面；而新作該大片落地門下方又未施作止水墩或類似之有效斷水設施，導致無法阻斷外部滲漏水至室內客廳地板內」、「B.系爭室內裝修工程變更後，客廳與主陽台之地坪齊平下，新作大片落地門之戶外側未設置截水溝，導致無法攔截陽台上所使用各類雨排水、生活用水等滲漏至室內客廳地板內」、「C.系爭室內裝修工程變更，將原毛胚屋經平頂與外牆，提供至主陽台之給水管源，改走客餐廳地坪、經大片落地門框下方重新接回；該變更後之金屬給水管接頭或其周圍被打除之RC構造防水性能等損壞，導致滲漏水」（見系爭鑑定報告第17至18頁）。堪認被告將客廳與主陽台間之窗台改作大片落地門後，室內外之地坪變更為齊平，但其疏未於落地門之戶外側設置截水溝，無法有效阻擋室外之排水進入室內，且變更給水管線路徑，亦破壞周圍結構之防水功能，自有規劃及施工不當之可歸責事由致原告受有此部分漏水瑕疵之損害。

②被告雖辯稱：其於施工時已有施作止水墩，且系爭鑑定報告忽略系爭房屋之主陽台係為無障礙之設計，落地窗框內外齊高，本無施作止水墩之可能；又被告為迎合原告所提不破壞陽台磁磚之要求，始未設置截水溝，亦非屬報價範圍；另主陽台外側水管皆由建商施工，與被告無關云云，並舉兩造間對話紀錄為據（見本院卷(二)第183至193頁），此均為原告所否認。查，被告既稱因主陽台為無障礙設計而無法設置止水墩，又稱其於施工時有設置止水墩，所述已有矛盾，且觀諸

01 系爭鑑定報告之113年6月6日會勘紀錄，記載：「客廳與大
02 陽台間採『YKK/無障礙平軌式設計』之大片落地窗；但，被
03 告方已提供施工照片，落地門下框料與RC樓板間未施作止水
04 墩、內外兩側未施作防水層、及陽台完工照片中落地窗外側
05 未施作排水溝防止雨排水侵入等」等語（見系爭鑑定報告第
06 29頁），可知鑑定單位確已綜合評估現場實際情形及被告說
07 法及資料，並無忽略該處為無障礙設計之情事。另依被告所
08 提之上開對話紀錄，被告固就設置落地窗提供2個方案予原
09 告選擇，並告知其中無障礙形式之窗戶本身未附截水溝（見
10 本院卷(二)第185頁），而原告雖表明其理想是無障礙或最低
11 障礙空間，然此工程之可行性乃至於陽台排水功能之正常運
12 作、管線之更改及正確施工及配置等節，本均屬被告之專業
13 範疇，被告人員並向原告表示：「基本上，齊平沒太大問
14 題，但是要小退一點，作收邊施工就沒問題」等語（見本院
15 卷(二)第191頁），亦曾於後續對話中表示：「後來問優墅的
16 工務大哥（YKK的經銷商），他說這檯窗本身是沒有附截水
17 溝的，展示間有附截水溝是因為要讓人看得清楚排水方式，
18 那我們陽台本身是做架高木地板，所以不需要截水溝也可以
19 排水的」等語，此有原告提出之對話紀錄在卷可佐（見本院
20 卷(二)第245頁），由此難認有何原告明知施作無障礙形式之
21 落地窗將導致陽台無法排水仍執意進行之情事。此外，被告
22 就系爭房屋主陽台部分漏水之水管接點均為建商施作而與其
23 無關乙情，並未提出任何具體事證以實其說，況系爭鑑定報
24 告於113年6月27日會勘紀錄表已明確指出：「原建商交屋
25 時，給水管走客廳平頂，送水至大陽台使用，而系爭裝修時
26 改走客廳地板下方；依兩造提供照片、及現在工程習慣，均
27 採用金屬給水管，材質本身龜裂導致滲漏水之機會極低，尤
28 其新屋；但，金屬給水管之接頭則端視個案施工品質而異。
29 系爭鑑定項目第二、三項即大片落地窗之室內、室外側滲漏
30 水，在中間段即B處，即該給水金屬管穿越位置，亦即裝修
31 時所變更水管走向之接頭處位置」等語（見系爭鑑定報告第

32頁），比對系爭鑑定報告附件六之1所示之本件滲漏水位置圖（見系爭鑑定報告第57頁），可知前述B處係在系爭房屋室內，顯見系爭鑑定報告所指之漏水點並非主陽台之外側水管，而係經被告裝修時變更水管走向之金屬給水管接頭，自與主陽台外側水管無關。因認被告上開所辯均屬無憑。

③又關於本項瑕疵之修復，系爭鑑定報告認修復方式為：「須補作整個客廳大片落地門底部之止水墩、兩側防水層處理、大片落地門戶外側增設截水溝、以及更新該處金屬水管接頭與其四周之防水層處理等，修復方式與位置詳附件六3（見系爭鑑定報告第59頁）」，並估算合理修繕費用為76,400元，再加計利潤管銷與稅金15%（見系爭鑑定報告第18頁、第21頁表10.1項目二），是原告就此項瑕疵請求被告給付修繕費用之損害賠償87,860元（計算式：76,400×1.15=87,860元，詳附表二項次二所示），核屬有理。

(3)客廳與主陽台介面／室外側修繕費用（即附表二項次三所示）：

①系爭鑑定報告判定此部分有3處滲漏水（見系爭鑑定報告第18頁、第47至49頁附件五、3編號12至17照片），其造成原因同附表二項次三所示，即系爭工程變更後，客廳與主陽台之地坪齊平下，在新作大片落地門之戶外側未設置截水溝，導致無法攔截陽台上所使用各類雨排水、生活用水等，滲漏水至室內客廳地板內（見系爭鑑定報告第18至19頁），可見被告就此亦有施工及規劃不當致原告滲漏水損害之可歸責事由。

②被告固辯稱：其確有施作止水墩，並舉照片為佐（見本院卷(二)第195頁），但鑑定單位未曾要求其提供側門施工完成之照片，即逕認被告未就側門部分施作止水墩，其推論顯有偏頗云云，然此為原告所爭執。查，止水墩係指在門檻下方施作稍高於地板之平台，並採用U型門檻，在門檻內填滿防水泥漿，以此增加斷水長度，擋住虹吸效應，達防止滲水之效果，此有原告提出之止水墩介紹資料存卷可考（見本院卷(二)

第249至259頁），而觀諸被告雖提出上開照片，然並無其他施工資料相佐，至多僅足證明被告有施作防水塗層，但實難確認其有施作止水墩之事實，且鑑定單位亦係經現場實地勘查，並斟酌各項資料及現場情形後，始依其專業作出鑑定結論，尚無顯然錯誤可指；況縱認被告確有施作止水墩，然客廳與主陽台之室外側既仍有滲漏水情形，顯見該止水墩不具正常防水效用，猶難謂無施工不當之情。是被告前開所辯，均無可採。

③再就本項瑕疵之修復，系爭鑑定報告認修復方式為：「在大片落地門外側加設截水溝、及四周防水層配套，修復方式與位置詳附件六之3（見系爭鑑定報告第59頁）」，並估算合理修繕費用為38,700元，再加計利潤管銷與稅金15%（見系爭鑑定報告第19頁、第21至22頁表10.1項目三），是原告就此項瑕疵請求被告給付修繕費用之損害賠償44,505元（計算式：38,700×1.15=44,505元，詳附表二項次三所示），為有理由。

(4)外衛浴間內部介面白華2處及馬桶腳座收頭瑕疵修繕費用（即附表二項次四所示）：

①就外衛浴間部分，系爭鑑定報告判定此部分有3處滲漏水，即增設門檻有滲漏水現象（見系爭鑑定報告第19頁、第49至50頁附件五、3編號19至23照片），其造成原因為：「該位置毛胚屋交屋時為窗台度，外側僅為樑外露而非可供使用之陽台；系爭室內裝修變更，增設該側門時將窗台度整個打除至TOC（即Top of Concrete之縮寫，指毛胚屋時RC樓板完成面），當少了原本該RC造窗台度兼止水墩功能後，導致外面雨水直接經由該不具止水功能之新作門檻與門縫滲漏至室內地坪」（見系爭鑑定報告第19頁）。另就馬桶腳座部分，則判認：「馬桶腳座造收頭美觀確實有工程瑕疵，其造成原因在於衛浴地坪高程、與選用馬桶，二者未善盡規劃事宜，導致馬桶腳座空隙過大，增加施工困難，雖無礙性能，惟近看確實有瑕疵」（見系爭鑑定報告第19至20頁）。堪認被告就

01 此部分之瑕疵有規劃及施工不當之可歸責事由。

02 ②被告雖抗辯：前述白華情況甚為輕微，且系爭鑑定報告並未
03 說明該等瑕疵係被告所造成；又本項次衛浴之馬桶原為埋壁
04 隱藏式水箱，被告已告知若改為壁掛式水箱，其管距與原始
05 設計均不符，但原告仍決意更換，方致馬桶位置產生位移並
06 造成馬桶座腳美觀問題，原告當應自行負責云云，並舉兩造
07 間對話紀錄、衛浴馬桶改裝前後照片為憑（見本院卷(二)第19
08 7至205頁）。然查，系爭鑑定報告確已敘明係因裝修將窗台
09 打除至混凝土頂面，導致窗台喪失防水功能，使外面雨水直
10 接經由該不具止水功能之新作門檻與門縫滲漏至室內地坪，
11 因此造成室內之滲漏水，此瑕疵自屬被告施工瑕疵所致。又
12 觀諸被告所上開對話內容，固可證明原告經被告告知若更換
13 馬桶會有管距與原始設計不符之問題後，仍決定要改裝壁掛
14 式水箱形式之馬桶等事實，惟參以系爭鑑定報告所附之該浴
15 廁馬桶之現況照片（見系爭鑑定報告第50頁編號23照片），
16 可見該更換後之馬桶係直接裝設於水泥底座上，並無任何修
17 飾，而系爭鑑定報告就此亦僅認有美觀上之瑕疵，已如前
18 述，是該部分外觀之瑕疵顯可歸責於被告施工品質不佳所
19 致，核與原告更換馬桶水箱形式之行為無涉，是被告上述所
20 辯要無可採。

21 ③又就本項瑕疵之修復，系爭鑑定報告認修復方式為：「系爭
22 四B位置須重作門檻兼止水墩，而系爭四C馬桶腳座收頭須打
23 除重作，修復方式與位置詳附件六之3（見系爭鑑定報告第5
24 9頁）」，並估算合理修繕費用如見系爭鑑定報告表10.1項
25 目四所示（見系爭鑑定報告第22頁），其雖計算本項修繕費
26 用之總額為38,800元，然正確金額應為29,800元（計算式：
27 $6,000 + 3,200 + 3,200 + 6,000 + 1,200 + 1,200 + 3,000 + 6,000 = 29,800$ 元），再加計利潤管銷與稅金15%，共計34,270
28 元（計算式： $29,800 \times 1.15 = 34,270$ 元），是原告就此項瑕
29 疵請求被告給付修繕費用之損害賠償34,270元（詳附表二項
30 次四所示），為有理由。
31

01 (5)陽台木地板恢復原狀與重新鋪設木地板修繕費用（即附表二
02 項次五所示）：

03 ①按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並
04 二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害
05 賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請
06 求權存在（最高法院48年台上字第481號裁判意旨參照）。

07 ②查，原告主張其另受有陽台木地板恢復原狀與重新鋪設木地
08 板修繕費用之損害，並以臺北市建築師公會114年7月15日11
09 4□鑑字第1801號補充鑑定函（下稱系爭補充鑑定報告）為
10 憑（見本院卷(二)第279至286頁）。惟細譯系爭補充鑑定報告
11 內容，經向鑑定單位詢問系爭房屋客廳所之落地門係向YKK
12 （即台灣華可貴建材股份有限公司）所購買裝設，於設計上
13 可否暫時災拆解再重組，鑑定分析認：「可否暫時拆解再重
14 組須考慮兩個層面，一者依據買方與YKK之合約規範，另者
15 依據當時安裝工法；就工程而論，系爭落地門含門扇、門
16 框，而落地門既能安裝上，即應能拆解下來；工程構造上，
17 落地門框與RC建築構造間會存在3-5cm施工間隙/嵌縫，以利
18 門框安裝，之後門框上下左右的一整圈間隙須填實水泥砂
19 漿、最外側表面再打矽膠密接防水；拆除時則逆向施作，故
20 在細工、妥適下進行拆解並非不可行；惟原YKK氣密門窗之
21 性能與品質將會因此有不同程度的性能減損」、「另如主陽
22 台木地板恢復、且半戶外之主陽台TOC（Top of Concrete/
23 毛胚屋時RC樓板完成面）不高於室內客廳之TOC面，同時補
24 強該落地門下方既有門台度之防水性能，含表面批土與塗布
25 防水塗料，以及落實陽台洩水坡度等均能落實，使該落地門
26 台度功能近似止水墩防水性能、陽台又能快速排水且不積水
27 下，即無須進行系爭YKK落地門拆解、以及補作門框下方止
28 水墩工程」，並作成鑑定結果為：「(1)不拆解再重組系爭YK
29 K落地門，則刪除表10.1項目二之預估費用『客廳與主陽台
30 介面/室內側3處』（見本院卷(二)第284頁，即本判決附表二
31 項次二所列費用）」、「(2)主陽台木地板恢復之工程費用，

則新增表10.1 2項目五之預估費用『10.1 2主陽台木地板恢復原狀與重新鋪設木地板修繕費用』（見本院卷(二)第286頁，即本判決附表二項次五所列費用）」等語，可知系爭房屋客廳所裝設之YKK廠牌落地門於工法及構造上尚非不得拆解，但如施作主陽台地板之修復工程，即毋庸進行上開落地門之拆解及門框下方防水墩之補作，顯見兩者間應具擇一之關係。

③原告雖主張：其就本項所主張修復者為戶外陽台之木地板，與系爭鑑定報告、系爭補充鑑定報告所認定之修繕範圍不同，附表二項次二、五所列費用自可併為請求等語。查，觀諸系爭鑑定報告就附表二項次二「客廳與主陽台介面／室內側」部分之修繕方式為補作落地門底部之止水墩、防水層，及於門外增設截水溝等，並標示修繕位置及範圍如系爭鑑定報告附件六3所示（見系爭鑑定報告第59頁），業詳述如前，可見此部分之修繕多屬空間交界處之止水工程；而系爭補充鑑定報告就附表二項次五「陽台木地板」部分則指半戶外之主陽台木地板，此亦如前述，固足認兩者確屬不同範圍之修繕。然系爭補充鑑定報告既已言明就系爭房屋「客廳與主陽台介面／室內側」部分之漏水，得以前開2種修繕方式擇一進行，則原告主張其除附表二項次二外，尚得請求附表二項次五所示之費用，已屬無憑。況且，原告自述系爭房屋之戶外陽台木地板係其為進行鑑定而拆除等語（見本院卷(二)第453頁），即難逕認戶外陽台木地板之拆除係因被告之施工行為所直接導致之損害，原告復未舉證說明兩者間之相當因果關係，衡諸上開說明，自不合於損害賠償請求權之成立要件，故原告就本項請求被告給付陽台木地板恢復原狀與重新鋪設木地板修繕費用83,000元（詳附表二項次五所示），核屬無據。

(6)綜前各節，原告就附表一項次一所示之瑕疵損害共得向被告請求319,240元（計算式：152,605+87,860+44,505+34,270=319,240元），逾此數額者，則無依據。

01 (三)原告得否請求被告給付如附表一項次二所示之各項瑕疵結果
02 損害部分：

03 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
04 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
05 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
06 7條第1項、第2項定有明文。又承攬人所為不完全給付造成
07 之損害可分為瑕疵給付（瑕疵損害）與加害給付（瑕疵結果
08 損害）。前者係指承攬人完成之工作本身有瑕疵對工作本身
09 發生之損害，乃定作人履行利益之減損；後者則指因承攬人
10 完成之工作瑕疵，對於定作人之身或該工作以外之其他財
11 產等固有益，所造成之損害。是承攬人之工作因瑕疵而不
12 能使用、無價值或價值貶損等依附於工作之損害，包括工作
13 價值或效用之減損及其修復費用或因無法使用而另行租用所
14 支出之費用等，均屬瑕疵給付（最高法院108年度台上字第2
15 626號判決意旨參照）。

16 2.茲就附表一項次二編號1至3分論如下：

17 (1)陽台木地板拆除費用、台灣防水工程技術協進會檢測費用：
18 原告主張其於本件起訴前委由台灣防水工程技術協進會進行
19 檢測，而須拆除陽台木地板，並支出拆除費用6,300元及鑑
20 定費用86,500元等情，據其提出台灣防水工程技術協進會漏
21 水原因鑑識報告書、彩瑞實業有限公司服務合約書為憑（見
22 本院卷(一)第71至121、197頁），然為被告所爭執。查，原告
23 前揭起訴前自行委託台灣防水工程技術協進會所為之鑑定，
24 並非由法院囑託鑑定單位為之，其因此拆除陽台木地板及所
25 支付之鑑定費用，均核屬原告基於訴訟上舉證單方需求所為
26 之支出，難認屬本件請求損害賠償之必要費用，原告復未舉
27 證說明該等費用之支出與被告施工行為間之相當因果關係，
28 因認原告請求上開拆除及檢測費用，尚乏依據。

29 (2)相當於租金之損害：

30 ①按不動產被侵害，致所有權人不能使用、收益該不動產者，
31 其可能受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法

院108年台上字第2338號判決意旨參照)。又按損害賠償之方法應回復他方損害發生前之原狀，不能回復原狀或回復原狀顯有重大困難者，應以金錢賠償之；損害賠償之範圍不僅須填補債權人所失利益（即消極損害），並須填補債權人所受損害（即積極損害），此觀民法第213、215、216條規定自明。

②查，被告就附表一項次一編號1至4所示之瑕疵應負損害賠償責任，業經認定如前。而審諸該等修繕範圍係在客廳、陽台、廚房、外衛浴等處，雖非遍及全屋，但系爭房屋既已裝修完成且原告已入住，現場有眾多固定或非固定式家具，此有台灣防水工程技術協進會漏水原因鑑識報告書所附之現場照片在卷可參（見本院卷(一)第80至85頁），則於修繕施工期間現場之非固定式家具須搬動移位，固定式家具則須加以包覆隔絕，是系爭房屋在修繕施工期間，確實處於無法進入居住之狀態，故原告主張其因修繕漏水致無法就系爭房屋使用收益，而受有相當於租金之損害，被告應依民法第227條第2項規定負賠償責任等語，即非無憑。

③又系爭補充鑑定報告就修復附表一項次一編號1至4所示瑕疵之施工期間，認定：「修復工期合計66天，內含不收縮水泥養護工期14天/次*3次=42天；如第二、四大項同時施工，可縮短為47天，內含不收縮水泥養護工期14天/*2次=28天」等語（見本院卷(二)第279頁），原告固稱附表一項次一編號2、4無法同時施作，但就此並未提出具體事證以供參酌，尚難逕採，故仍以系爭補充鑑定報告所認最短施工期間47天為修復附表一項次一編號1至4瑕疵之必要天數。再觀諸原告所提實價登錄及房屋坪數資料（見本院卷(一)第201、203頁），可知鄰近系爭房屋之房屋於111年3月間之出租行情為月租每坪493元，又系爭房屋之登記面積為65.47坪，以此計算原告在此47日期間不能使用系爭房屋所得請求相當於租金之賠償為50,567元（計算式：493元×65.47÷30×47=50,567元，元以下四捨五入），逾此範圍者，則無理由。

01 (四)原告得否請求被告給付如附表一項次三所示之精神慰撫金部
02 分：

03 1.按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用
04 第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任；不
05 法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
06 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財
07 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第227條之1、
08 第195條第1項前段分別定有明文。又所謂人格權，係以人格
09 為內容之權利，以體現人性尊嚴價值之精神利益及人格自由
10 發展之價值理念，人格自由發展在使個人能夠實現自我，形
11 成其生活方式（最高法院110年度台上字第2399號判決要旨
12 參照）。據上規定，債務人因債務不履行，致侵害債權人居
13 住安寧之人格利益，如其情節重大，債權人尚非不得依上開
14 規定請求賠償相當之金額。

15 2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
16 任，民事訴訟法第277條定有明文。是以民事訴訟如係由原
17 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
18 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
19 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
20 （最高法院82年度台上字第1723號判決意旨參照）。準此，
21 原告主張被告應依民法第227條之1規定就其所受人格權損害
22 負損害賠償責任，為被告所爭執，即應由原告就上開規定構
23 成要件事實之成立負舉證責任。

24 3.查，原告就其所主張之此部分事實，並未提出任何具體事
25 證，縱認其確因漏水而造成生活之不便，但是否已達情節重
26 大程度，猶屬不明；又原告自述其為釐清本件漏水原因及對
27 被告求償所耗心力，亦難遽認屬人格權受有侵害，是原告主
28 張依民法第227條之1準用第195條第1項規定請求被告賠償精
29 神損害346,774元云云，洵屬無據。

30 (五)遲延利息之認定：

31 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229 條第1
05 項、第2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
06 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之
07 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5
08 %，亦為民法第233 條第1 項前段、第203 條所明定。查原
09 告共得請求被告給付369,807元（計算式：319,240+50,567
10 =369,807元），且該給付無確定期限，而原告之民事起訴
11 狀繕本係於111年9月22日送達被告（見本院卷(一)第219頁送
12 達證書），是原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即111
13 年9月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬
14 有據。

15 四、綜前所述，原告依民法第495條第1項、第227條第1、2項規
16 定，請求被告給付369,807元及自111年9月23日起至清償日
17 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾
18 此範圍之請求，並非有據，應予駁回。又兩造均陳明願供擔
19 保請為宣告假執行或免為假執行，本判決所命給付金額未逾
20 50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定依職權宣
21 告假執行；而原告所為假執行之聲請，僅在促使法院為此職
22 權之行使，本院不受其拘束，無再命原告提供擔保之必要，
23 亦不另為准駁之諭知；另被告陳明願供擔保免為假執行，核
24 無不合，併酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，
25 其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之
27 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無
28 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
31 民事第一庭 法 官 劉娟呈

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

05 書記官 李登寶