

臺灣高等法院民事判決

109年度上更一字第142號

上訴人 征泰建設有限公司

法定代理人 游禮信

訴訟代理人 簡坤山律師

被上訴人 黃宜芬

訴訟代理人 張致祥律師

複代理人 林聖凱律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國106年2月6日臺灣宜蘭地方法院第一審判決（104年度建字第11號）提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於112年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除確定部分外）關於命上訴人給付逾新臺幣壹佰陸拾捌萬參仟貳佰肆拾元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之十二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國100年5月9日與上訴人簽訂房屋預定買賣合約書（下稱系爭買賣契約），購買上訴人於訴外人陳彥仲所有坐落宜蘭縣○○市○○○○段000地號土地上興建之同段000建號0層建物（門牌：宜蘭縣○○市○○路○○○巷00號，下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地）。伊入住後，發現該房屋現況與使用執照圖說不符，且與隔鄰即同巷26號房屋（下稱26號房屋）間之介面存有裂縫，造成房屋滲漏水，伊因此受有未按圖施作之修復費用新臺幣（下同）12萬8,309元、避免滲漏水之修繕費用38萬7,538元、系爭房地交易性貶值損失138萬7,520元之損害等情，依民法第227條、第360條、第35

01 9條及第179條規定，求為擇一命上訴人給付190萬3,367元，並
02 加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審為
03 上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴；另未繫屬本院部
04 分，不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

05 二上訴人則以：系爭房屋主體結構並無瑕疵，與26號房屋間之介
06 面雖有間隙，通常使用不會發生滲漏水，且訴外人即26號房屋
07 所有人李昆暲已於該房及系爭房屋施作部分防水工程，縱大量
08 灌水亦不會再發生有雨水自介面滲入之情況發生。系爭房屋現
09 況與使用執照圖說不符，係建築師漏未於申請使用執照前修正
10 圖面，不影響結構安全，被上訴人並未受有損害。其情形亦非
11 不得補正，被上訴人未催告伊補正，復一再拒絕受領伊提出之
12 給付，應認為伊已完成給付；縱認伊應負賠償責任，兩造就系
13 爭房屋滲漏水部分前已成立調解，其不得再請求修補費用。此
14 外，伊未以特約保證系爭房屋之品質，被上訴人不得依民法第
15 360條規定請求損害賠償；被上訴人已承認受領之物，伊不負
16 物之瑕疵擔保責任，另其逾民法第365條之除斥期間，不得再
17 主張減少價金。且難認有因此受有交易性貶值損失，其依據具
18 有重大瑕疵之鑑定報告為請求，亦屬無據，前述損失亦難認應
19 含土地價值貶損在內等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決除
20 確定部分外，其餘不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，
21 被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

22 三被上訴人於100年5月9日與上訴人簽訂系爭買賣契約，以240
23 萬元購買上訴人興建之系爭房屋；另以760萬元向陳彥仲購買
24 系爭房屋坐落土地，嗣兩造於101年1月3日完成系爭房屋之點
25 交。又26號房屋、系爭房屋，分屬上訴人興建之南屏學府第1
26 期、第2期建案，為不同工期之建築（含基礎），兩屋相鄰
27 接；兩造於交屋後曾因採光罩漏水問題，於102年12月24日成
28 立調解等事實，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、系爭房
29 地登記謄本、消費爭議調解委員會調解筆錄、土地買賣契約書
30 可稽（見原審卷(一)第11至22、78頁及背面、80頁、原審卷(二)第
31 54至56頁背面）。

01 四被上訴人主張：系爭房屋現況與使用執照圖說不符，且與26號
02 房屋間之介面存有裂縫，造成系爭房屋滲漏水，伊因此受有未
03 按圖施作之修復費用12萬8,309元、避免滲漏水之修繕費用38
04 萬7,538元及系爭房地交易性貶值損失138萬7,520元之損害，
05 依民法第227條、第360條、第359條及第179條等規定，請求上
06 訴人賠償等語，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。爰審認
07 如次：

08 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險
09 移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少
10 其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關重要
11 者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有
12 其所保證之品質。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買
13 受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠
14 償，出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第354條、第360
15 條定有明文。次按，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給
16 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
17 利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求損
18 害賠償，民法第227條第1項、第2項定有明文。所謂不完全給
19 付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符
20 合債務本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種。而債務
21 人應依債之本旨為給付，僅在特別情事下始得免責，乃債法之
22 大原則，苟債務人之給付與債之內容不符，而主張免責者，應
23 就其歸責事由不存在負舉證責任。且物之出賣人就其交付之買
24 賣標的物，有應負擔擔保責任之瑕疵，其瑕疵係於契約成立後始
25 發生者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給
26 付之債務不履行責任。

27 (二)系爭買賣契約第5條第1款記載：「本戶之施工標準悉依宜蘭縣
28 政府建設局核准圖樣施工，建材設備概要，另詳附件。」、第
29 6條第1款記載：「本房屋之施工標準，依政府主管機關核准圖
30 樣為準，甲方（即被上訴人）如要求變更或增減工程時，一律
31 於乙方（即上訴人）指定期限內為之，……其變更或增減工程

凡有改變房屋之結構、主要管道、外觀設計，建築法規所不合，或其他妨害第三人權益之虞者，皆不予辦理。」、第16條記載：「本工程之正確圖說及約定，以本合約書核准圖說（含核准變更之圖說）為準，…。」；另契約附件(五)房屋建材及設備記載：「四鋼筋：…1樓到頂樓結構主體、隔戶牆、外牆及隔間牆皆為鋼筋綁紮……符合國家相關法令標準，並按政府建築主管機關核准圖樣確實施工」等語（見原審卷(一)第14、30頁），足見兩造已約明上訴人就系爭房屋之興建，應依宜蘭縣政府建設局核准之圖樣施作。上訴人自承系爭房屋現況與使用執照圖說不符，係因建築師漏未於申請使用執照前修正圖面（見前審卷(二)第122頁），可知系爭房屋並無宜蘭縣政府建設局核准變更之圖說，上訴人自負有依使用執照所附竣工圖興建並按該圖樣交付系爭房屋予被上訴人之義務。

(三)系爭房屋經原審現場履勘，並委請台灣省土木技師公會（下稱土木公會）鑑定結果認定（見原審卷(一)第115至118頁之勘驗筆錄及外放之鑑定報告）：

- 1.使用執照所附竣工圖應為最終完成之樣態，系爭房屋現況與竣工圖比對，有屋頂層未施作泛水牆，屋突1層之前、後陽台女兒牆未施作至樑下方，1至3層後陽台與26號房屋外牆相鄰之牆壁寬度不足等不符之情形，上開施作不符之牆構件不影響結構安全，其變更對房屋空間之利用影響不大，但外觀因此產生更多角隅，整體視覺較差（見鑑定報告第4至7頁及附件十現場照片）。
- 2.又依勘驗筆錄記載，系爭房屋與26號房屋間之介面存有裂縫；前述裂縫應非結構裂縫，實乃兩幢建物間之介面，而建築物間在設計上為避免受地震力擺動變形的相互影響，依法規應於建築物間留設「間隔」，本件原建築執照結構計算書有計算及考慮兩幢建築物間之碰撞間隔（系爭房屋須留設6.01公分、26號房屋須留設6.54公分），然實際上並未保留碰撞間隔，故表面上看起來像是建築物間的裂縫，此應為建築物間之整體介面；上述建築物間因未保留碰撞間隔所形成整體之介面，無法完全

01 修復，因為修復後一般有感地震過後即可能再形成；且系爭房
02 屋整體結構安全在原設計地震力範圍內雖仍屬安全，惟因建築
03 物間碰撞距離未留設，可能導致局部構件會有碰撞受損情形（
04 見鑑定報告第7至9頁）。

05 3.另經漏水測試及透地雷達測像的驗證，系爭房屋室內確實存有
06 滲漏水現象，主因為建築物未留設碰撞間隔所形成整體的介面
07 ，導致雨水滲流緩慢而含水量增加；且研判系爭房屋鄰26號牆
08 面在施工時採用單面模板，澆置混凝土石或因搗實不確實，造
09 成該牆面存有蜂窩或孔隙現象；上開介面裂縫因地震擠壓碰撞
10 而加大，可能使矽利康膠產生脫離、拉裂或因矽利康膠本身的
11 劣化，介面施作矽利康膠為無效之防水措施（見鑑定報告第8
12 至9頁）。

13 (四)佐參上訴人自承上開介面內牆壁未施作防水；鑑定人金信良即
14 土木公會承辦鑑定技師結稱：因水會進入系爭房屋及26號房屋
15 之介面，系爭房屋之牆壁裡面有蜂窩或者其他因素，導致介面
16 的水會滲入到室內等語（見前審卷(一)第135頁、第137頁反面
17 面）。依前事證，足認系爭房屋現況與宜蘭縣政府建設局最終
18 核准之竣工圖不符，係因上訴人未按圖施作所致；另系爭房屋
19 與26號房屋間存有介面裂縫，主因為上訴人興建系爭房屋時未
20 與26號房屋保留碰撞間隔，導致雨水滲流緩慢而含水量增加，
21 且鄰26號牆面澆置混凝土石或因搗實不確實，形成蜂窩或孔
22 隙，造成系爭房屋室內發生滲漏水。上訴人辯稱該圖說不符純
23 屬建築師漏未於申請使用執照前修正圖面，被上訴人未受有損
24 害，及系爭房屋於通常使用，不會發生滲漏水云云，並無可
25 採。

26 (五)關於系爭房屋現況與竣工圖不符部分：

27 上訴人交付之系爭房屋現況有屋頂層未施作泛水牆、屋突1層
28 之前後陽台女兒牆未施作至樑下方，及1至3層後陽台與26號房
29 屋外牆相鄰之牆壁寬度不足等與圖說不符之處，造成該屋外觀
30 產生更多角隅，整體視覺較差，業如前述。其明知依約應按宜
31 蘭縣政府建設局核准之圖樣施工，並以此為施工標準，卻未按

圖實際施作，並於交屋時告知被上訴人前開差異，自可認上情乃欠缺上訴人所保證之品質，及其於交屋時有故意不告知被上訴人該瑕疵情事，則被上訴人依民法第360條規定請求上訴人就系爭現況與圖說不符之瑕疵負損害賠償責任，核屬有據。又損害賠償乃在回復其應有之狀態，前述牆面施作寬度不足、部分高度降低，及補為施作該等與圖面不符之處，所需必要工程費用為12萬8,309元，亦據前述公會鑑估明確（見鑑定報告第7頁及附件十），被上訴人請求上訴人如數賠償，應予准許。前述請求權行使，無庸催告補正，上訴人亦無提出給付遭被上訴人拒絕之情事，上訴人辯稱被上訴人未催告伊補正，復一再拒絕受領伊提出之給付，應認為伊已完成給付云云，不足為採。又被上訴人依民法第360條規定為請求，既屬有理，則其另依不完全給付規定對上訴人為請求部分，未逾上開得請求之數額，無庸再行審究，併此敘明。

(六)關於系爭房屋發生滲漏水部分：

1. 查系爭房屋與26號房屋為不同工期之建築（含基礎），依建築法規應留設適當之碰撞間隔，以避免受地震力擺動變形而相互影響，惟上訴人於興建時並未保留碰撞間隔，二者間形成整體之介面裂縫，導致雨水滲流緩慢而含水量增加，復因鄰26號牆面澆置搗實不確實形成蜂窩或孔隙，造成系爭房屋室內發生滲漏水；上開介面無法完全修復，如發生一般有感地震即可能再形成，且因未留設碰撞間隔，仍有可能導致局部構件碰撞受損，已如前敘。被上訴人主張伊入住後即陸續發生滲漏水，雖曾通知上訴人處理，但其認為漏水發生在系爭房屋與採光罩接合處，未實際修繕漏水原因等語，業據提出現場照片為佐，核與上訴人自承被上訴人於102年9月間陳情系爭房屋漏水，伊實地瞭解係因系爭房屋1樓室外PC突出雨遮與鄰房共同壁之新舊結構銜接處下雨會滴水，事後在該雨遮下方增建採光罩，接縫處之雨水因採光罩未與牆壁完全密合，仍有少部分會流到地面等語，及兩造嗣於同年12月24日就建物接合處採光罩漏水問題，在宜蘭縣政府消費爭議調解委員會成立調解，上訴人同意

01 依被上訴人之要求重新解決建物接縫處採光罩問題（即於新舊
02 結構處切出U型槽，以矽膠填充，其上塗PU防水材，再覆蓋白
03 鐵板），並於1個月內施作完成之調解筆錄內容相符（見原審
04 卷(一)第37、80、86頁正反面），堪認兩造斯時並未就系爭房屋
05 因未留設碰撞間隔，導致室內發生漏水乙節進行調解，是上訴
06 人辯稱兩造就系爭房屋滲漏水部分前已成立調解云云，並無可
07 取。

08 2.又系爭房屋因未與26號房屋之間未留設碰撞間隔，造成系爭房
09 屋室內發生漏水，且局部構件有可能因碰撞受損，上開瑕疵之
10 判斷，已涉及建築專業，非一般人依通常檢查所得發現；又前
11 述碰撞間隔未留設，而於二者外觀形成所見整體之介面裂縫，
12 本質無法完全修復，上訴人前以矽膠填充等方式進行修補，均
13 未能終局改善，業如前述，自難認上訴人已依債之本旨為給
14 付，且可歸責於上訴人，則被上訴人依民法第227條及給付不
15 能之規定，請求上訴人負損害賠償責任，核屬有據。而前開介
16 面裂縫雖無法完全修復，但因此導致系爭房屋於下雨時易生雨
17 水滲流緩慢而含水量增加之情況，仍應加以改善，上訴人前以
18 不鏽鋼板包覆之施作方式作為介面防水原則正確，但施作方式
19 存有瑕疵，以致防水效果不彰，應於兩幢建築物間介面牆壁包
20 覆垂直向不鏽鋼泛水版，屋突1層女兒牆頂包覆水平不鏽鋼泛
21 水版及系爭房屋屋頂層加設泛水牆，完成防水處理後包覆水平
22 不鏽鋼泛水版，亦即將全數介面重新採用不鏽鋼包覆施作，所
23 需必要工程費用為38萬7,538元，有前述鑑定報告可佐（見鑑
24 定報告第8至10頁及附件六、七），被上訴人請求上訴人如數
25 賠償，應予准許。其另依民法第360條規定為請求部分，既未
26 逾上開得請求之數額，自無庸再行審究，併此敘明。

27 3.至上訴人辯稱26號房屋所有人李昆暲已於該房及系爭房屋施作
28 部分防水工程，縱大量灌水亦不會再發生有雨水自介面滲入之
29 情況發生云云，經本院多次闡明僅請求履勘現場，並未提出其
30 他具體證據為佐（見本院卷(一)第69至72、145至146頁、卷(三)第
31 356、371至372頁），審酌上訴人前施作不鏽鋼板包覆，但施

01 作方法有誤，業經土木公會鑑定明確，足見系爭房屋與鄰房所
02 存介面，縱事後有另經鄰房施作不鏽鋼板及泛水版包覆之情
03 形，僅請求本院履勘現場，亦無從判斷其工法是否合於前述建
04 議之適當修繕方式。佐以上訴人嗣於本院審理時亦主張被上訴
05 人請求之修繕費用，應待其實際依土木公會鑑定報告修繕後才
06 需給付，否則將影響鄰房權益（見本院卷(三)第194頁）；被上
07 訴人亦辯稱前述鄰房修繕與本項並無重疊，否則上訴人也不會
08 要求伊仍應依該鑑定報告進行修繕，況鄰房所有人李琨景前於
09 本件上訴第三審中之108年7月16日，擅自僱工欲拆除、更換原
10 有鐵板，經伊報警處理後亦表示同意回復原狀，足見系爭房屋
11 之介面裂縫及滲漏水狀況仍未修復，依然存在等語（見本院卷
12 (三)第372、451至453頁），並提出宜蘭縣政府警察局宜蘭分局
13 民族派出所陳報單及現場照片為憑（見本院卷(一)第191、193
14 頁），核屬相符，是上訴人此部分抗辯，依前說明，並無可
15 採。又前述請求權行使，無庸催告補正，上訴人亦未證明有提
16 出該項前金錢給付遭拒之事實，則其抗辯被上訴人未催告伊補
17 正，復一再拒絕受領伊提出之給付，應認為伊已完成給付云
18 云，不足為採。

19 (七)關於系爭房地交易性貶值損失部分：

- 20 1.按債務人因債務不履行，依民法第227條、第226條第1項規定
21 對於債權人負損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬
22 「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債
23 權人因而所生之損害，其應回復者，並非「原有狀態」，而係
24 「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內，故
25 於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補
26 技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所
27 減少之交易價值，亦得請求賠償；其價格應以債務人應為給付
28 之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定
29 給付標的物價格時，應以起訴時之市價為準，債權人於起訴前
30 已曾為請求者，則以請求時之市價為準，此觀同法第213條第1
31 項及第216條規定自明。

01 2.又經本院委請社團法人台北市不動產估價師公會（下稱台北市
02 不動產估價師公會）鑑定結果認定：依我國不動產估價師公會
03 全國聯合會第九號公報一瑕疵不動產污名價值減損估價指引貳
04 所載，雖非所有瑕疵不動產均具有污名化價值減損（即交易性
05 貶值損失），而應先分析污名化效果是否顯著，以確立價值減
06 損與瑕疵問題之間的因果關係，依不動產估價實務，房屋漏水
07 修復後，通案應無污名化之價值減損或減損不大，惟系爭房屋
08 應不在於漏水瑕疵修復後是否存有污名化之價值減損，而是其
09 與26號房屋間的裂縫，即兩幢建築物間的介面，實際上係因未
10 保留碰撞間隔的結果，且鄰6號牆面研判存有蜂窩或孔隙現象，
11 上述建築物間未留有碰撞間隔所形成的整體介面，無法完全
12 修復，蓋因修復後一般有感地震過後即可能再形成，故可確
13 立具有污名化效果，其價值減損為「不具瑕疵問題之價值」，
14 扣除「瑕疵問題修復後」的差額，依收益法折現現金流分析法
15 及比較法，推算其污名化價值減損比例為6.93%等情，有該公
16 會指派輪值不動產估價師葉美麗鑑估所製作之估價報告書、同
17 公會111年12月14日說明函及相關輪值辦法襄閱項目表可稽
18 （見本院卷(三)第3至158、287至293頁）。上訴人雖以前述鑑定
19 報告附有被上訴人簽署之委任合約，足見葉美麗所為鑑定結果
20 乃有所偏頗，不足為採云云（見本院卷(三)第141至143頁），惟
21 葉美麗結稱本件係因公會指派案件之委託人為被上訴人，費用
22 亦由其支付（墊付），所以伊才請被上訴人簽署上開文書等語
23 綦詳（見本院卷(三)第335至336頁），核與本院委鑑通知註明之
24 本件請求鑑定及繳費人相符（見本院卷(一)第645、646頁），是
25 上訴人前述主張核屬臆測情詞，難以為採。

26 3.審酌系爭房屋發生漏水之主因係因系爭房屋與26號房屋未留設
27 碰撞間隔所致，該碰撞間隔於兩幢建築物興建完成後已無從追
28 復，且因未留設碰撞間隔，遇地震時仍有可能導致局部構件碰
29 撞受損；鑑定人葉美麗結稱：伊自75年間起從事不動產相關行
30 業，並於94年考取不動產估價師資格，現為台北市不動產估價
31 師公會副理事長，前開鑑定報告由伊作成後，另經其他資深會

員所組成之襄閱小組審核，並曾經提出修正意見，主要是因為本件情形無案例可循，常見房屋漏水修復後應無污名化問題，但本件係因沒有留設碰撞間隔，依卷附土木技師評估內容，此種情形無法修復（無法再留設碰撞距離），遇到地震仍可能因碰撞拉扯而產生裂縫，針對此種不確定因素，會讓居住人或想要購買的人心裡產生抗拒，故有污名化效果，本案是採收益法及比較法判斷減損價值，因無往例可循，故有參考傾斜但未影響結構安全的案例來做判斷，所得減損比例為6.93%，並以系爭房地買賣成交價格計算其數額，如法院認為應採取其他時點之房地價值，對於前述減損比例並無影響等語綦詳（見本院卷(三)第333至345頁）。而系爭房屋係屬連棟式建築，單獨拆除改建不易，通常存在於土地達數十年，期間基地無從為其他利用，故不動產買賣常以房地為整體作為單一之交易標的物，統一估定買賣之價格為常態，土地價格既會隨時間而波動，改建過程長短，難謂對於土地價值無影響。準此，堪認系爭房地因存有前述未留設碰撞間隔之瑕疵，顯然影響他人以正常價格進行交易之意願，且因系爭房地為連棟式建築，無從單獨拆除重建，而房地價值同受影響。

4.至原審囑託上為不動產估價師事務所及本院另囑託永大不動產估價師聯合事務所為鑑定結論（見外放不動產鑑價報告、本院卷(二)第5至196頁），依鑑定人即不動產估價師鐘燦榮、黃昭明到庭所為說明（見本院卷(一)第579至589頁），堪認二者主要均係針對漏水及介面裂縫所生污名化問題加以評估，未慮及前揭未留設碰撞間隔之瑕疵無法修復，於地震後即有可能再形成或造成局部構件受損等情之影響，故兩份鑑定報告對於系爭房地交易價值有無減損及其比例之認定，均難認周全。上訴人辯稱：系爭房屋與26號房屋間所存介面非結構性裂縫，且滲漏水可以修復解決，應無交易性貶值損失云云，不足為採。

5.總上，被上訴人主張系爭房地因系爭房屋存有前述間隔瑕疵，而受有污名化之交易性貶值損失，洵屬有據。又系爭房地於104年4月間起訴時之平均正常交易價值為1,684萬5,500元（即以

01 上為不動產估價師事務所鑑估之1,734萬4,000元與永大不動產
02 估價師聯合事務所鑑估之1,634萬7,000元平均計算），有上開
03 兩份鑑定報告可參（見外放不動產鑑價報告第3頁、本院卷(二)
04 第7頁），是依前揭減損比例6.93%計算，堪認系爭房地於被上
05 訴人請求損害賠償時，乃受有116萬7,393元（計算式：16,84
06 5,500×6.93%=1,167,393，元以下四捨五入）之交易性貶值損
07 失。至被上訴人另據前述葉美麗所為鑑價報告，主張其因上述
08 鐵皮包覆之修繕方式，尚受有可修補之貶值損失17萬5,000元
09 云云（見本院卷(三)第135、489頁），惟鑑定人葉美麗結稱此非
10 法院直接囑鑑範圍，是伊自己看到有系爭房屋外觀存有十字形
11 之不鏽鋼板，且有水漬之髒汙，被上訴人說是因為漏水做的，
12 所以伊才納入說明，但上情並不會影響系爭房屋之交易價值等
13 語明確（見本院卷(三)第343、345頁），足見其於鑑價時一併提
14 及系爭房屋美觀與否之問題，應屬個人主觀意見，難認因此造
15 成系爭房屋交易價值貶損，無從為有利被上訴人之認定。

16 6.從而，被上訴人依不完全給付之法律關係，請求上訴人給付11
17 6萬7,393元，為有理由；逾之，則屬無據。另被上訴人依民法
18 第360條規定為請求部分，未逾上開得請求之數額，無庸再行
19 審究，併此敘明。

20 五綜上所述，被上訴人依民法第360條規定請求上訴人賠償系爭
21 房屋現況與圖說不符之損害12萬8,309元，及依民法第227條、
22 第226條第1項規定，請求上訴人賠償系爭房屋漏水損害38萬7,
23 538元及系爭房地之交易性貶值損失116萬7,393元，共計168萬
24 3,240元（計算式：128,309+387,538+1,167,393=1,683,240）
25 ，及自起訴狀繕本送達翌日即104年5月28日（見原審卷(一)第59
26 頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
27 許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審除確定部分
28 外，就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未
29 洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有
30 理由，爰由本院廢棄並改判如主文第2項所示。至上開應准許
31 部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，核無違

01 誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，
02 應予駁回。

03 六本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與
04 判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

05 七據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主
06 文。

07 中 華 民 國 112 年 6 月 6 日
08 民事第七庭

09 審判長法 官 林翠華

10 法 官 許炎灶

11 法 官 黃珮茹

12 正本係照原本作成。

13 被上訴人不得上訴。

14 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
15 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
16 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
17 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
18 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
19 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

20 中 華 民 國 112 年 6 月 6 日

21 書記官 黃文儀