臺灣高等法院民事判決

111年度消上字第17號

上　訴　人　吳碧琦

000000000000000000

訴訟代理人　張立宇律師

複　代理人　劉立耕律師

被　上訴人　冠德建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　馬志綱

訴訟代理人　梁穗昌律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年6月24日臺灣臺北地方法院108年度消字第45號第一審判決提起上訴，本院於112年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國103年7月8日簽立「冠德中研房地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），約定上訴人以總價新臺幣（下同）4,323萬元向被上訴人購買門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00號10樓之1房屋（下稱系爭房屋）、車位及其基地。系爭房屋為新屋，於103年12月30日交屋予上訴人時，已存有不能即知之主臥室浴廁洗臉盆給水管接頭止水帶施工瑕疵（下稱系爭瑕疵㈠）、主臥室浴廁天花板內給水管轉接處止水帶施工瑕疵（下稱系爭瑕疵㈡），被上訴人並有故意不告知瑕疵之情事，而應負物之瑕疵擔保責任，而該等瑕疵及其後各所致系爭房屋於106年10月間發生樓地板漏水（下稱系爭漏水㈠）、於107年12月30日發現之主臥室浴廁天花板漏水（下稱系爭漏水㈡）部分，亦同時構成不完全給付，且屬被上訴人依系爭契約附件七應負保固責任範圍，經上訴人行使價金減少請求權，被上訴人應返還減少之

價金，並應賠償上訴人回復原狀必要費用、施工期間租金損失及慰撫金；又被上訴人為我國專業、著名之建設公司，然其興建之系爭房屋影響上訴人之健康及安全，致上訴人受有損害，上訴人亦得請求被上訴人給付懲罰性賠償金，是被上訴人應就如附表所示請求項目給付上訴人如附表所示金額等情。爰依如附表所示請求權基礎，求為被上訴人給付224萬8,942元及其法定遲延利息之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人224萬8,942元，及其中223萬3,034元自起訴狀繕本送達翌日起、其中1萬5,908元自民事準備四狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算利息之判決。

二、被上訴人則以：兩造於103年12月30日交屋時，上訴人業已確認系爭房屋無瑕疵而簽具交屋證明書，系爭漏水㈠、㈡係於上訴人點交使用後至少3至4年後發現，亦係上訴人重新裝潢後至少1或2年後始發生，可認係上訴人未盡善良維護管理之責及自行施工所致，被上訴人所交付之系爭房屋並無不符通常效用或減損價值之瑕疵，亦無不完全給付，且本件並非涉及系爭契約附件七浴廁、陽臺地坪防水之水泥材料防水保固事項，無保固3年約定之適用，而依系爭契約第21條約定水電設備及安裝僅保固1年，上訴人已使用3至4年之久，被上訴人自無瑕疵擔保或債務不履行或保固責任可言。況上訴人未即行檢查通知被上訴人，顯係怠於通知，依民法第356條規定，視為承認所受領之物，且上訴人遲至108年9月25日起訴時始請求減少價金，已逾民法第365條規定之除斥期間，又上訴人未曾定期催告被上訴人修繕，被上訴人毋庸負賠償責任，本件亦無消費者保護法第51條規定之適用。是以，上訴人請求之項目及金額均無理由，縱被上訴人應負賠償責任，因上訴人未盡保管房屋及設備之義務、未於發現後採取避免或減少損害之必要措施，亦與有過失，應依民法第217條減輕賠償金額等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁

回。

三、本件經兩造確認之不爭執事項如下（見本院卷第201頁至第202頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

㈠兩造於103年7月8日簽立系爭契約，約定上訴人以總價4,323萬元向被上訴人購買系爭房屋、車位及其基地。

㈡系爭房屋為被上訴人興建之新屋，於103年12月30日辦理交屋予上訴人，上訴人於104年6月至105年間裝潢系爭房屋。

㈢上訴人曾申請許可進行室內裝修，施工期間為104年10月22日起至105年4月22日止。

㈣系爭契約第6章第21條第1項第2款關於保固年限約定，固定建材及設備部分如天花板、衛浴設備、水電設施與安裝等，及防水部分如浴廁防水、給排水管漏水等，保固1年；同條項第3款關於除外條款約定，如其損壞係正常耗損，或不可歸責於乙方即被上訴人之事由致生毀損時，不在此限，非在保固範圍內。

㈤系爭房屋浴廁洗臉盆給水管接頭止水帶在106年10月間有漏水情形，浴廁天花板及其內給水管轉接處止水帶在107年12月30日有漏水情形，上訴人分別係於106年10月12日前、107年12月30日發現上開漏水情事。

㈥本件上訴人係於108年9月25日起訴。

四、上訴人主張系爭房屋於103年12月30日交屋時即存有系爭瑕疵㈠、㈡，並分別導致系爭房屋發生系爭漏水㈠、㈡，上訴人因而受有損害，其得依如附表所示請求權基礎，請求被上訴人就如附表所示請求項目給付如附表所示金額云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：㈠被上訴人是否應負物之瑕疵擔保責任?㈡被上訴人是否應負不完全給付之債務不履行責任?㈢被上訴人是否應依系爭契約附件七負保固責任?㈣上訴人依消費者保護法第51條規定，請求被上訴人給付懲罰性賠償金，有無理由?

五、本院之判斷：

㈠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，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物；不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買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償；出賣人故意不告知物之瑕疵者，亦同；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅；前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第354條第1項本文、第356條、第359條本文、第360條、第365條分別定有明文。經查：

1. 上訴人主張系爭房屋於103年12月30日交屋時，已存有系爭瑕疵㈠、㈡乙節，為被上訴人所否認，而依兩造交屋當時上訴人簽立之交屋證明書，已載明「…在工地現場逐一核對房屋結構、裝修、附屬設備含功能測試結果，確認符合契約約定並已完成交屋手續…」（見原審卷一第207頁），可認上訴人於交屋時業已確認系爭房屋並無其所稱系爭瑕疵㈠、㈡。上訴人雖主張其非建築或裝潢專業人員，交屋當時僅係確認系爭房屋無具體明顯之瑕疵，而系爭瑕疵㈠、㈡導致之系爭漏水㈠、㈡，非經一段時間累積，難依通常檢查而發現，屬不能即知之瑕疵云云，然漏水情形雖非得自外觀一望即知，仍非不得依通常程序檢查發現，上訴人固非建築或裝潢專業人員，無從就漏水原因之責任歸屬為判斷，但漏水事實是否存在，實無須特殊專業能力即得查知，上訴人將漏水原因之責任歸屬與漏水事實是否存在兩者相混淆，據以主張

系爭瑕疵、漏水㈠、㈡難依通常檢查而發現，實非有據。況且，上訴人自陳其配偶廖瑞堂係土木技師，曾自行為系爭房屋滲漏水原因出具鑑定報告書（見外放原證2），其子廖崑宏則係為系爭房屋裝潢之設計師（見本院卷第295頁），則上訴人與其同住家屬顯有依通常程序從速檢查所受領之物之能力，且自上訴人於103年12月30日辦理交屋後，截至系爭契約第6章第21條第1項第2款關於水電設施與安裝及給排水管漏水等保固1年之期限，亦有相當足夠之時間可依通常程序從速檢查系爭房屋現況，則自系爭房屋交屋起算上開保固事項1年之期間內，上訴人未曾向被上訴人就系爭瑕疵㈠、㈡為主張，再依上訴人所陳，其於104年至105年間裝潢系爭房屋有包含天花板、地板等工程（見本院卷第293頁），若系爭房屋確有上訴人所主張之系爭瑕疵㈠、㈡存在，亦非無從於天花板、地板之裝潢工程進行中發現系爭漏水㈠、㈡之情事，上訴人卻主張其於系爭房屋裝潢後1年餘之106年10月間，始發現並通知被上訴人有系爭瑕疵、漏水㈠，且於107年12月30日發現系爭瑕疵、漏水㈡，時隔1年半方於109年6月18日通知被上訴人，顯未善盡從速檢查義務，並怠於為通知，依民法第356條規定，自應視為上訴人業已承認所受領之物。

2. 再者，就系爭瑕疵㈠部分，上訴人既於106年10月12日通知被上訴人，則依民法第365條第1項規定，上訴人即應於通知後6個月即於107年4月12日前行使價金減少請求權。本件上訴人主張其配偶曾於107年1月30日表示「那任何後果你們自行負責喔，我現在是先跟你講喔。」、「但是我一定會跟你們求償。」等語，其另有以107年3月22日琦字第107032201號函要求被上訴人就木板發黑變色、櫥櫃部分打除、牆面汙損之善後進行處理，即為其於6個月內向被上訴人請求減少價金之通知云云（見本院卷第128頁至第130頁），然細繹上訴人所提出上開期日之對話譯文與函文內容（見本院卷第133頁至第141頁、外放原證2第37頁至第38頁），均無任何關

於減價之表示，且買受人依物之瑕疵擔保規定請求減少價金，與其請求賠償損害，性質並不相同，上訴人逕以上開譯文及函文作為其曾於通知發現系爭瑕疵㈠後6個月間向被上訴人為請求減少價金之意思表示，難認有理，故本件被上訴人抗辯上訴人就系爭瑕疵㈠部分之價金減少請求權，遲至108年9月25日起訴時始主張，已逾民法第365條第1項規定6個月之除斥期間，應屬有據。

3. 上訴人另主張依兩造107年6月26日、同年月28日對話譯文、被上訴人107年4月10日冠字第1071152號函、107年1月30日上訴人配偶與被上訴人職員之電話錄音譯文（見原審卷一第123頁至第142頁、第153頁至第167頁、本院卷第139頁至第141頁），可知被上訴人有故意隱瞞漏水情事，該當於民法第360條所定「出賣人故意不告知物之瑕疵」，惟觀之上訴人所提出之上開對話譯文及函文，至多僅能看出被上訴人人員前往了解漏水情形，及與上訴人商議如何修復等情事，縱被上訴人否認漏水係可歸責於被上訴人事由所致，亦無從憑此認定被上訴人於交屋前已知悉系爭房屋有漏水瑕疵卻故意不告知之情形，上訴人僅憑兩造間就系爭房漏水原因可否歸責於被上訴人，及就賠償事宜未能達成共識，遽指被上訴人有故意不告知瑕疵之情事，自無可採。

4. 從而，上訴人於103年12月30日辦理交屋後未善盡從速檢查、通知瑕疵義務，本院亦無法認定系爭房屋於交屋時，被上訴人有何故意不告知瑕疵之情事，則上訴人既怠於檢查及通知，而視為承認其所受領之系爭房屋，自不得請求被上訴人負物之瑕疵擔保責任，且上訴人就系爭瑕疵㈠之價金減少請求權，顯逾民法第365條第1項規定6個月之除斥期間，是其依民法第359條規定主張減少價金再依民法第179條規定請求返還，及依民法第360條規定主張被上訴人負不履行之損害賠償責任，均無理由。

㈡次按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。故買受人如主張

出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，應無民法第356條規定之適用（最高法院87年度台上字第2668號、108年度台上字第117號判決意旨參照）。又因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。經查：

1.上訴人主張系爭房屋因被上訴人施工不良，致系爭房屋存有系爭瑕疵㈠、㈡，並分別導致系爭漏水㈠、㈡等情，為被上訴人所否認，經原審囑託臺北市建築師公會就系爭房屋是否發生滲漏水、漏水範圍及其原因進行鑑定，經臺北市建築師公會鑑定後，認系爭房屋於109年6月18日會勘時，地板無發現滲漏水，但確曾發生滲漏水，浴廁天花板內給水管有漏水，並認定樓地板滲漏水原因係因浴廁洗臉盆給水管接頭止水帶施工瑕疵導致，浴廁天花板漏水原因研判應為止水帶施工瑕疵等情，有該公會109年9月30日（109）（十七）鑑字第2760號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）可考，固可認系爭房屋確有系爭漏水㈠、㈡之情形，且該等漏水原因分別係因浴廁洗臉盆給水管接頭止水帶施工瑕疵、天花板內給水管轉接處止水帶施工瑕疵所致，惟因上訴人曾於104年6月至105年間裝潢系爭房屋，系爭漏水㈠、㈡依序係在上訴人進行室內裝修後之106年10月間、107年12月30日始發生，則該等造成系爭漏水㈠、㈡之施工瑕疵，是否當然屬被上訴人所為，即非無疑。

2.上訴人雖主張其於104年至105年間裝潢系爭房屋並未包含主臥室浴廁云云，然依上訴人所自行提出之系爭房屋臺北市建築物室內裝修竣工查驗簽章合格檢查表（見原審卷二第77頁至第79頁），可知上訴人申請裝修系爭房屋之面積為114.92平方公尺，空間包含客廳、餐廳、和室、廚房、臥室、浴廁，並涉及分間牆變更，對照系爭契約所載系爭房屋之主建物面積為114.86平方公尺（見原審卷一第56頁），足見被上

訴人主張上訴人係就系爭房屋全部重新裝潢乙節，確屬有據。上訴人復改稱其於104年間，發現浴廁地板有白樺現象，要求被上訴人更換，被上訴人有將浴廁地板及牆面重新施作，嗣因被上訴人表示其工人為外籍勞工，才由上訴人自行僱工鋪設浴廁之地磚及浴缸邊牆云云，亦為被上訴人所否認，辯稱當時係上訴人主張大理石保養、維護不易，因而要求更換原已鋪設完成之浴廁大理石地面，被上訴人僅補貼上訴人石材費用，由上訴人自行更換，非由被上訴人進行施工等語，並提出上訴人於104年11月27日出具之簽收單為憑（見本院卷第175頁），而該簽收單記載上訴人有領取被上訴人補貼之浴室石材費用8萬4,000元等語，倘於104年間被上訴人確有應上訴人要求將系爭房屋浴廁重新施作，實無再額外補貼上訴人材料費用之必要；至上訴人所稱係因被上訴人之工人為外籍勞工，才由上訴人自行僱工鋪設浴廁之地磚及浴缸邊牆，然如上訴人係基於施工品質考量，不願由被上訴人之外籍工人進行鋪設地磚及浴缸邊牆之工程，始自行僱工，殊難想像上訴人何以可接受由被上訴人之外籍工人進行鋪設地磚及浴缸邊牆以外之其餘工程，包含舊有磁磚打除、防水層施作、衛浴設備拆裝、牆面磁磚鋪設等，是上訴人上開所述實與常情有違，難以採信。上訴人另提出其於104年7月17日簽立之切結書（見原審卷一第423頁），主張104年間系爭房屋浴廁地板之防水層皆為被上訴人所施作，觀之該份切結書固記載上訴人同意系爭房屋廁所地坪更換為石英質地磚，並同意委由根基營造股份有限公司修復，再以手寫加註「整體之保固，仍由冠德負責」，然該份切結書為上訴人單方簽立，亦與上訴人嗣後主張係由伊自行鋪設地磚不符，且無從判斷該手寫加註內容係何人所為，難認被上訴人確有於上訴人自行更換廁所地坪後仍願負保固責任之意，自亦無從認定被上訴人有於104年間重新施作系爭房屋之浴廁地板及牆面。

3.上訴人之子廖崑宏固曾以系爭房屋裝潢設計師名義於110年9

月28日以崑字第11000928001號函覆原審表示「本司設計及協助屋主發包，範圍於浴廁部分為磁磚鋪設，未涉及防水，當時建設公司所提供之石材磁磚打除清運及防水層鋪設保固，乃至於浴廁龍頭及浴櫃之拆卸及安裝復原皆為建設公司所派之工班施作。我司發包之廠商施作磁磚時亦有建設公司所派工地主任確保無損建設公司防水層後，由建設公司做最後磁磚牆面與地面交接處周圈之矽利康封水施工，由於本司所設計之工法於磁磚牆面與地面交接處作法為填縫劑施工，可證明本項目之防水保固為建設公司所負責」等語（見原審卷二第161頁），惟廖崑宏身為上訴人之子，且與上訴人同住在系爭房屋，此有系爭房屋全戶戶籍資料可參（置於本院卷限閱證物袋內），與本件利害關係甚深，雖其表示上訴人就系爭房屋浴廁進行之裝修工程僅為磁磚鋪設，未涉及防水、磁磚打除清運、衛浴設備拆裝等，然此情皆為被上訴人所否認，且如依上訴人及廖崑宏主張，其等僱用之工人僅進行磁磚鋪設工作，被上訴人勢必須先配合該名工人將已安裝完成之衛浴設備拆卸，打除舊有磁磚，並重新施作防水層後，再由該名工人鋪設磁磚，待其鋪設完畢，被上訴人方再進場重新將衛浴設備安裝歸位，除依一般之工程實務習慣難以想像兩方工人於施工時間上何以能夠並願意相互配合，且使系爭房屋浴廁之保固責任及地磚與牆邊磁磚接合處施工責任難以釐清，故廖崑宏函覆內容顯與一般裝潢工程實務常理未合，難以遽採。而廖崑宏雖又於前開函文檢附施作系爭房屋浴廁磁磚工人周尚賢之書面聲明（見原審卷二第181頁），欲證明被上訴人以矽利康收邊之防水工法與其所採行之填縫劑施工作法不同，其施作範圍未涉及防水一事，惟依該書面聲明所載「…最後收尾的也是建設公司用矽利康收邊，我們一般都依室內設計師做填縫劑…」等語，可知周尚賢應為廖崑宏固定合作之裝潢工人，其所配合出具之書面聲明是否全然真實，自非無疑，上訴人與廖崑宏始終未能提出系爭房屋設計裝潢契約暨完整報價單供審酌，或與之同時施

工之被上訴人工班為何人，實無從僅憑廖崑宏上開函文及所檢附並非完整之部分資料，遽認上訴人所稱其裝潢系爭房屋並未包含主臥室浴廁之主張為可採。

4.是以，考量上訴人已將系爭房屋主建物全部面積納入申請裝修範圍，裝修空間包含浴廁，並涉及分間牆變更，且施工長達半年期間，復有自行僱工重新施作浴廁之磁磚工程，應認被上訴人抗辯系爭房屋業經上訴人全部重新裝潢，並經上訴人自行更換浴廁地板、牆壁後，系爭房屋浴廁已非被上訴人施工之原狀，確屬有據。再者，依照上訴人配偶廖瑞堂自行製作之原證2鑑定報告第3、4頁第五項漏水處理經過記載「6.107年2月23日由億澧工程有限公司人員，尋找可能滲水點。同時進行給水管的保壓測試，在保壓狀況下，水壓並未下降，顯示在壁體內的本身並無問題，107年3月12日億澧公司將各測試的給水管重新安裝接回，經觀察多日，牆壁及地板不再有水滲出。滲漏水事件的緊急處理暫告一段落。（檢測及修繕中之照片詳附件-3）7.107年12月30日在主臥室浴室的天花板又發現另一水管漏水，該漏水的水管在億澧工程行進行前述漏水檢修時，曾進行水管的施工。該漏水約3~5分鐘掉下一滴。目前在漏水管下擺放水盆，承接漏水，俟一段時間後，再將積水倒掉，避免造成災損。」、第11頁記載「…尤其在107年12月30日又發現天花板上方的給水管漏水了。（前期檢測漏水時曾在該天花板的給水管施工）…」（見外放原證2），可見107年12月30日發現之系爭漏水㈡，係於訴外人億澧工程有限公司（下稱億澧公司）人員於107年2月23日進行給水管測試，再於同年3月12日將測試之給水管重接安裝接回後始發生，顯與被上訴人之施工無涉。上訴人雖主張億澧公司為被上訴人指派之協力廠商，且系爭鑑定報告第4頁第九項第㈡4.點已記載「4.被告（即被上訴人）於107年2月23日派員拆卸可疑接管，並做水壓測試，經重新接回管線，即無漏水至今（附件四，4-4，P5~7）」，足認107年2月23日係由被上訴人派員進行修繕云云，然臺北市建

築師公會係於109年3月間始受原審囑託進行鑑定（見原審卷一第305頁），在此之前並未實際參與系爭房屋之修繕過程，而其於系爭鑑定報告認定被上訴人曾於107年2月23日派員拆卸可疑接管一事，乃係依系爭鑑定報告附件四，4-4，P5~7照片，然上開照片全係由上訴人提供並自行加註（見系爭鑑定報告第7頁），又該等照片雖顯示有人員到場檢修，惟該人員究係何人實無從僅憑上訴人或其配偶自行於照片加註為被上訴人之水電廠商即足認定，上訴人復未提出其他證據證明107年2月23日將天花板內給水管拆卸並重新接回之人員確屬被上訴人之人員，則被上訴人辯稱系爭瑕疵㈠、㈡之浴廁洗臉盆給水管及天花板內給水管業經重新施工，非被上訴人施工所為，亦屬有據。

5.從而，系爭房屋於106年10月間、107年12月30日分別發生系爭漏水㈠、㈡當時，系爭房屋業經上訴人重新裝潢，而非被上訴人原有之施工狀態，即難認屬被上訴人施工不良所致，自非可歸責於被上訴人，上訴人無從依民法第227條規定請求被上訴人負債務不履行損害賠償責任，是其主張其因被上訴人不完全給付，須支出回復原狀必要費用、施工期間之租金，並受有精神上之痛苦，被上訴人應依民法第213條、第216條、第227條、第231條第1項及第195條第1項規定，負賠償責任等節，均屬無據。

㈢再就上訴人主張被上訴人依系爭契約附件七，應就系爭瑕疵㈠、㈡負保固責任云云，觀諸系爭契約附件七建材與設備說明書中就「防水、隔熱」約定：「1.浴廁、陽臺地坪防水採彈性水泥或同等級防水材料，確保防水功能並防水保固3年。…」（見原審卷一第90頁），惟本件上訴人主張之系爭瑕疵㈠、㈡分別為主臥室浴廁洗臉盆給水管接頭止水帶施工瑕疵、主臥室浴廁天花板內給水管轉接處止水帶施工瑕疵，與前開地坪防水無涉，況上訴人自陳系爭瑕疵㈠業經修復，至今無滲漏水現象，此部分亦經系爭鑑定報告認定無訛（見系爭鑑定報告第5頁），另於107年12月30日發現之系爭瑕疵

㈡，則早已逾上開3年之保固期限，且系爭漏水㈠、㈡實係因上訴人重新裝潢系爭房屋，並經重新施工所致，非可歸責於被上訴人，已如前述，從而，上訴人依系爭契約上揭保固約定請求被上訴人給付其並未實際支出之修繕費用，自無理由。

㈣另按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第51條定有明文。查本件被上訴人無須對上訴人負物之瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任，已如前述，則上訴人請求被上訴人賠償其損害，即屬無據，上訴人復未舉證證明被上訴人有何依消費者保護法應負損害賠償責任之情事，其空言主張被上訴人所交付之系爭房屋存有系爭瑕疵㈠、㈡，並導致系爭漏水㈠、㈡，造成主臥室樓地板積水、發霉、建材繡蝕，引發蟲害，影響上訴人健康，衍生居住安全隱憂云云，顯屬無稽。從而，上訴人依消費者保護法第51條規定請求被上訴人給付其所受損害額1倍之懲罰性賠償金，自無理由。

六、綜上所述，上訴人依如附表所示請求權基礎，請求被上訴人給付224萬8,942元，及其中223萬3,034元自起訴狀繕本送達翌日起、其中1萬5,908元自民事準備四狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　12　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　王唯怡

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　112　　年　　4　　月　　13　　日

書記官　任正人

附表：

編號	瑕疵、漏水名稱	請求項目	金額（新臺幣）	請求權基礎
1	系爭瑕疵、漏水㈠	回復原狀必要費用	87萬8,517元	㈠保固責任：系爭契約附件七。 ㈡民法第179條（返還依民法第359條減少之價金）。 ㈢民法第227條第1項、第231條第1項、第213條、第216條。 ㈣民法第227條第2項、第213條、第216條。 ㈤民法第360條。
		施工期間租金損失	13萬8,000元	㈠民法第227條第1項、第231條第1項、第213條、第216條。 ㈡民法第227條第2項、第213條、第216條。
		慰撫金	20萬元	民法第227條之1、民法第195條第1項
		懲罰性賠償金	101萬6,517元	消費者保護法第51條

（續上頁）

2	系爭瑕疵、漏水㈡	回復原狀必要費用	1萬5,908元	㈠保固責任：系爭契約附件七。 ㈡民法第179條（返還依民法第359條減少之價金）。 ㈢民法第227條第1項準用同法第231條第1項、第213條、第216條。 ㈣民法第227條第2項、第213條、第216條。