

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第780號

原告 紀方偉  
訴訟代理人 黃政堯律師  
                  陳懿宏律師  
被告 良茂建設股份有限公司

法定代理人 陳春銅  
訴訟代理人 陳怡均律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國115年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾壹萬貳仟捌佰元，及自民國一一二年六月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用關於鑑定費部分由被告負擔，其餘訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾壹萬貳仟捌佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：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、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。本件原告起訴時，以民法第179條、第360條前段、第227條規定為訴訟標的，並聲明：(1)被告應給付原告新臺幣（下同）104萬600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；(2)願供擔保請准宣告假執行。嗣追加民法第184條第1項前段、消費者保護法第7條第1項及第3項規定為訴訟標的，並變更為如後開之聲明，核其變更追加前後請求之基礎事實同一，且屬應受判決事項

01 聲明之減縮，依前開規定，其變更追加為合法，自應准許。

02 貳、實體事項：

03 一、原告主張：

04 (一) 訴外人廖崇孝前與被告簽立房地預定買賣契約書（下稱系  
05 爭買賣契約）向被告買受坐落桃園市○○區○○段  
06 000○○000○地號土地上被告興建之「良茂詠恆-恆美館」  
07 A6-11F房地（下稱系爭房屋）及地下3層機上23號停車  
08 位，又於民國109年8月7日與原告簽立預售屋換約買賣協  
09 議書，約定廖崇孝將系爭房屋及其土地持分暨系爭買賣契  
10 約之權利與義務轉由原告承受。

11 (二) 原告於110年12月底遷入居住，嗣於111年5月12日發現系  
12 爭房屋之客廳、次臥及書房之樓地板皆有大量積水、滲  
13 水、冒水，遂通知被告修繕，被告雖派員查看並偕同樓上  
14 屋主同步執行放水測試，然均查無原因，嗣樓上屋主於  
15 111年7月21日入住，漏水現象又於111年7月24日、26日再  
16 次發生，被告始推估為系爭房屋牆內管線漏水所致，惟迄  
17 至111年8月9日被告敲開系爭房屋牆面，才發現係因被告  
18 起造時設置於牆面內之管線有破洞，因而導致漏水，被告  
19 固於當日更換管線並修復完成，然系爭房屋及其內裝潢、  
20 物品均已受有損害。

21 (三) 系爭房屋於交屋時已存在滲漏水之瑕疵，顯然欠缺一般新  
22 成屋所應具備之品質，復未具被告提供防水保固所保證不  
23 會漏水之品質，則被告未履行交付合於使用收益之物之義  
24 務，導致系爭房屋因漏水而生價值減損，原告得依民法第  
25 359條請求減少價金，並依民法第179條規定或依消費者保  
26 護法第7條第1項、第3項及民法第184條第1項前段規定，  
27 擇一有利者，請求被告給付系爭房屋價值減損之損害，又  
28 因損害數額之證明顯有重大困難，依民事訴訟法第222條  
29 第2項規定請求認定原告受有價值減損之損害至少10萬  
30 元；又被告已於111年7月24日明知系爭房屋發生漏水與管  
31 線有關，卻未積極修繕，致使系爭房屋牆面、地板、電視

01 牆及漏水區域內之紙箱均因泡水而受有損害，原告得依民  
02 法第360條前段、第227條第1項、第2項、消費者保護法第  
03 7條第1項、第3項及民法第184條第1項前段規定，擇一有  
04 利者，請求被告給付如附表一所示物品之損害2萬958元、  
05 系爭房屋因漏水所生損害之修復費用33萬800元等語。

06 (四) 並聲明：(1)被告應給付原告45萬1,758元，及自起訴狀繕  
07 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
08 息；(2)願供擔保請准宣告假執行。

## 09 二、被告則以：

10 (一) 原告自承於111年5月12日發現系爭房屋滲漏水並通知被  
11 告，卻遲至112年1月19日始提起本件訴訟請求減價，顯逾  
12 民法第365條所定6個月除斥期間，原告請求返還價金，自  
13 無理由。況瑕疵業已修復，依一般不動產交易通念，不會  
14 導致交易價格貶損；又價值減損並非民事訴訟法第222條  
15 第2項所定損害，原告迄未舉證證明，難認受有價值減損  
16 之損害。

17 (二) 被告於111年5月16日現場會勘，未發現漏水痕跡，遂於徵  
18 得樓上屋主同意後，旋於翌日入該屋檢查，然因該屋尚無  
19 裝潢、施工，僅前幾日曾委請清潔公司清洗室內，尚無法  
20 確知系爭房屋漏水原因，被告乃與原告協商再行觀察，若  
21 有發現漏水現象儘速與被告聯繫。嗣原告於111年7月24日  
22 表示系爭房屋相同位置又出現漏水現象，被告即於111年7  
23 月25日進入系爭房屋樓上屋內進行檢測，然一般明管排水  
24 均正常，被告遂請該屋承租人暫停使用冷氣1日，於111年  
25 7月27日發現係該屋冷氣預埋排水管線瑕疵，被告乃於原  
26 告指定之111年8月9日進入系爭房屋進行施工前保護工  
27 程，並完成冷氣管線更換，經原告確認已無漏水，再於  
28 111年8月16、17日進行泥作回復原狀工程，是被告研判冷  
29 氣管線造成漏水現象，前後不過3日，係為配合原告方於  
30 111年8月9日進行更換，則原告自111年7月28日以後受漏  
31 水影響部分，自非可歸責於被告。

01 (三) 依通常經驗法則，每包尿布和每罐奶粉均有使用防水之外  
02 包裝，且使用者為避免尿布受潮、受塵及奶粉開罐後之食  
03 用期限，依常情不可能在同一區域同時拆開兩個包裝以上  
04 之尿布和奶粉使用；又益生菌及初乳蛋白每盒均有30包獨  
05 立防水單包裝，依常情亦不可能在1包益生菌或初乳蛋白  
06 尚未食用完畢前，再開啟另1包益生菌或初乳蛋白，故原  
07 告應僅受有如附表一編號1尿布1包、編號2奶粉1罐、編號  
08 3益生菌單包裝1包、編號4乳蛋白單包裝1包之損害。

09 (四) 系爭房屋因冷氣預埋排水管線破損，造成約3坪牆面留有  
10 水痕，未見其他損害。另桃園市室內設計裝修商業同業公  
11 會（下稱系爭公會）出具之114年5月9日(114)桃室輝字第  
12 0000000號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書），則有下  
13 列重大瑕疵：

14 1. 附表二之項次一、油漆工程部分：

15 (1)關於項次一-3（泡水乳膠漆面龜裂剝落打磨批土），項  
16 次一-1（客廳、次臥室、天花板重新噴乳膠漆）及項次  
17 一-2（客廳、次臥室、更衣間、牆面重新刷乳膠漆）之  
18 受損修復工項均為「舊有重新刷漆」、補充說明亦均為  
19 「僅表面水痕汙損不影響結構」，足見僅係在系爭房屋  
20 相關位置之舊有乳膠漆上，重新為新的乳膠漆。惟項次  
21 一-3顯然僅是將項次一-1及項次一-2相關位置上龜裂剝  
22 落之乳膠漆打磨後批土，期能與未龜裂剝落之舊乳膠漆  
23 之厚度相同，並非將項次一-1及項次一-2之相關位置全  
24 數乳膠漆磨除見底後重新上漆，何以項次一-3之施作數  
25 量是項次一-1及項次一-2總和數量共36坪？系爭鑑定報  
26 告書為何未能計算出項次一-1及項次一-2之相關位置，  
27 應打磨批土龜裂剝落乳膠漆面幾處或幾平方公尺面積，  
28 以具體核算應施作之數量？

29 (2)退言之，若項次一-1及項次一-2係因本件冷氣管線漏水  
30 而受有損害，亦應計算折舊。

31 2. 附表二之項次二、地板工程部分：

01 (1)項次二-1 (全室SPC石塑長條木紋地板／背膠靜音  
02 墊)，其受損新增工項雖為「全部更換新品」、補充說  
03 明為「泡水受損卡扣接縫處會漲料龜裂」，惟現場勘驗  
04 時，並未見SPC石塑長條木紋地板有何漲料龜裂之處，  
05 又何以得見全室之SPC石塑長條木紋地板均已泡水受  
06 損？又有何理由須全數拆除並更換？系爭鑑定報告書  
07 內，為何未見SPC石塑長條木紋地板已呈現漲料或龜裂  
08 狀態之照片？

09 (2)項次二-2 (全室牆角界面伸縮縫處填補同色矽膠)，受  
10 損修復工項雖為「全部更換新品」、補充說明為「拆除  
11 後無法修補必須重新施作」，惟系爭房屋原始工程估價  
12 單及系爭房屋漏水後之估價單，均未見有「全室牆角界  
13 面伸縮縫處填補同色矽膠」之工項，足見此工項乃屬臆  
14 測，蓋若係系爭房屋原有施作此工項，則應包含在項次  
15 二-1施工項目內，且全室牆角界面伸縮縫為一平面四周  
16 周長概念，計算數量單位絕非為坪；若系爭房屋原未有  
17 施作此工項，則不應偏惠原告為之。

18 (3)退言之，若項次二-1及項次二-2係因本件冷氣管線漏水  
19 而受有損害，亦應計算折舊。

### 20 3. 附表二項次三、設備檢測工程部分：

21 (1)項次三-1 (開關、插座、電話、網路、主機線路檢查整  
22 理工資)，受損修復工項為「舊有重新整理」、補充說  
23 明為「未拆除設施設備受損查驗」，足見開關、插座、  
24 電話、網路、主機線路應未受損。依一般通常經驗邏  
25 輯，開關、插座、電話、網路、主機線路並未與系爭鑑  
26 定報告書所列油漆工程、地板工程有所關聯，且通常開  
27 關、插座、電話、網路、主機線路之工程多半早於油漆  
28 工程、地板工程之前的工序為施作，如果施作油漆工  
29 程、地板工程定然會導致開關、插座、電話、網路、主  
30 機線路有所損害，想必一般裝潢工序也不會將開關、插  
31 座、電話、網路、主機線路之工程安排在油漆工程、地

01 板工程之前，否則不等於白白浪費開關、插座、電話、  
02 網路、主機線路之工程施作；反之，如果油漆工程、地  
03 板工程是導致系爭房屋開關、插座、電話、網路、主機  
04 線路之損害，因油漆工程、地板工程並非被告施作，與  
05 被告無關。

06 (2)項次三-2 (傢俱與設備完工定位安裝技術工資)，受損  
07 修復工項為「舊有重新整理」，足見傢俱與設備並未受  
08 損；另附表二此項次之補充說明為「測試復原配合必要  
09 工項」，如傢俱與設備本未受損，且本來移動位置前其  
10 功能未損害，故而如其位移後復歸原位之測試所需，應  
11 與被告無涉；另系爭房屋內何種傢俱需何種移位、定  
12 位、何種設備需何種方式拆卸、何種方式安裝，附表二  
13 均未列明，足見此工項乃屬臆測。

14 4. 附表二項次四、假設工程部分：

15 (1)項次四-1(現場傢俱、設備包覆及搬遷工資)，附表所  
16 列，原告先前提出之假設工程並無搬遷之需求，顯見此  
17 項已然超出原告擬回復原狀之範圍，核屬不必要且屬超  
18 出委託範圍之鑑定；另系爭房屋內何種傢俱、何種設備  
19 需包覆、何種傢俱、何種設備需搬遷，附表二均未列  
20 明，足見此工項乃屬臆測。

21 (2)項次四-3 (室內窗簾、家電、傢俱、細軟等防護鋪設措  
22 施)，原告先前提出之假設工程中並無此需求，顯見此  
23 項已然超出原告擬回復原狀之範圍，應屬不必要且屬超  
24 出委託範圍之鑑定；另系爭房屋內何種窗簾、家電、傢  
25 俱、細軟需防護鋪設措施，附表二均未列明，足見此工  
26 項乃屬臆測。

27 (3)項次四-4 (完工後傢俱、設備細部清潔)，附表二所列  
28 細清之單價，對照原告先前提出之清潔工程 (粗清+細  
29 清) 中，已高出原告所列單價3,000元，足見附表二就  
30 細部清潔部分，顯然已超出原告擬細部清潔之標的；另  
31 系爭房屋內何種完工後傢俱、設備需細部清潔及其方

01 法，附表二均未列明，且其核算基準亦未列明，足見此  
02 工項乃屬臆測。

03 (4)項次四-5（施工期間原告房屋租賃補助費），原告先前  
04 提出之工程估價總表並無此需求，原告極可能住居於系  
05 爭房屋內，足見原告並無此項需求，此項應屬不必要且  
06 屬超出委託範圍之鑑定；另附表二逕自假設1個月之租  
07 屋費用5萬元，顯已超出系爭房屋同社區之詠恆-恆美館  
08 A1（8樓）之租金2.6萬元接近2倍，由此可見此項單價  
09 根本缺乏客觀標準等語，以資抗辯。

10 （五）並答辯聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔  
11 保請准宣告免為假執行。

### 12 三、關於本件應適用之規範：

13 （一）物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
14 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失  
15 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程  
16 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於  
17 危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而  
18 出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除  
19 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平  
20 者，買受人僅得請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所  
21 保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而  
22 請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦  
23 同。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定  
24 外，應回復他方損害發生前之原狀。無法律上之原因而受  
25 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原  
26 因，而其後已不存在者，亦同。民法第354條、第359條、  
27 第360條、第213條第1項、第179條定有明文。

28 （二）因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
29 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全  
30 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法  
31 第227條定有明文。

01 (三) 出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而  
02 其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事  
03 由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成  
04 不完全給付之債務不履行責任（最高法院98年度台上字第  
05 1691號民事裁判參照）。

06 (四) 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
07 任。民法第184條第1項前段定有明文。

08 (五) 從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於  
09 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或  
10 服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商  
11 品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能  
12 者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業  
13 經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，  
14 應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法  
15 院得減輕其賠償責任。消費者保護法第7條定有明文。其  
16 中的損害賠償，係在填補消費者因使用商品或接受服務致  
17 生固有利益之損害，至於履行利益之損害，並無本條之適  
18 用。

#### 19 四、得心證之理由：

##### 20 (一) 不爭執事項：

21 1. 本件原告主張：廖崇孝前與被告簽立系爭買賣契約，向被  
22 告買受系爭房屋及地下3層機上23號停車位，又於109年8  
23 月7日與原告簽立預售屋換約買賣協議書，約定廖崇孝將  
24 系爭房屋及其土地持分暨系爭買賣契約之權利與義務轉由  
25 原告承受，嗣原告於110年12月底遷入居住；原告於111年  
26 5月12日發現系爭房屋客廳、次臥及書房樓地板積水、滲  
27 水、冒水，並通知被告修繕等語，並提出上開協議書、系  
28 爭買賣契約、照片、修繕單等件為證（見本院卷第1宗第  
29 15、16、43、55、77至147、205至226頁），且為被告所  
30 不爭執，堪可採認。

31 2. 系爭公會受本院委託鑑定，現場勘查並比對冷氣漏水修復

01 工程施工前、中、後之相關照片資料，亦確認係建物結構  
02 體隱蔽牆體內之預埋冷氣排水管路破損，致使冷氣排水滲  
03 出，進而造成屋內產生滲漏水情形，對房屋原有裝潢設施  
04 造成實質損害（見本院卷第2宗第285頁，並參其鑑定勘驗  
05 現場查核採證照片，本院卷第2宗第290至294頁）。

06 3. 另被告抗辯其已於111年8月24日將系爭房屋漏水管線修復  
07 完成等語，原告並不爭執，亦可堪採。

08 （二）關於返還價金之請求：

09 1. 原告主張其就系爭房屋因漏水污名價值貶損10萬元行使減  
10 價請求權，並依民法第179條規定請求被告返還該部分價  
11 金云云，然如前述，原告於111年5月12日通知被告系爭房  
12 屋漏水之情事，而於112年1月19日提起本件訴訟（見起訴  
13 狀上本院收文章，本院卷第1宗第9頁），又無證據足認原  
14 告已於起訴前對被告請求減價，則該減價請求權已因6個  
15 月除斥期間屆至而消滅，原告再行請求減價，不生效力，  
16 亦無從請求返還價金。

17 2. 原告雖另依消費者保護法第7條第1項、第3項規定，請求  
18 被告賠償此項損害云云，然房屋滲漏水通常無涉消費者保  
19 護法第7條第1項所規定之「安全性」，而且原告主張的這  
20 項損害，是履行利益而非固有利益之損害，並非消費者保  
21 護法該等規定所要填補的損害，而與該等規定不符。

22 3. 原告雖就同一損害，另依民法第184條第1項前段規定請求  
23 被告賠償，然未就被告對系爭房屋滲漏水有故意過失之事  
24 實舉證，即與該段規定不符，無從據以求償。此部分主張  
25 為無理由，應予駁回。

26 （三）關於修繕費用之損害賠償：

27 1. 系爭買賣契約本即預售屋買賣契約，簽立日期為108年6月  
28 3日（見本院卷第1宗第101頁），其中第9條第1項約定，  
29 被告應於同年月1日前開工（見本院卷第1宗第89頁），原  
30 告並於110年12月底始入住系爭房屋，綜合此等情節，堪  
31 認系爭房屋滲漏水之瑕疵，是在系爭買賣契約成立後發

01 生，依前開規定及說明，被告交付有滲漏水瑕疵之系爭房  
02 屋，亦屬不完全給付，對原告因此滲漏水瑕疵所受損害應  
03 負賠償責任。

- 04 2. 被告雖執前詞，抗辯原告自111年7月28日以後受漏水影響  
05 期間，非可歸責於被告云云，然而，原告的不完全給付，  
06 不在怠於修繕，而在交付有瑕疵之物，而被告經原告通知  
07 系爭房屋滲漏水後，修繕是否及時，既不影響被告就系爭  
08 房屋交付時即有滲漏水之情事可否歸責，也不會中斷滲漏  
09 水及其所生損害之間的因果歷程，對於被告的賠償責任也  
10 就不生影響。此部分抗辯於法無據，並無可採。
- 11 3. 關於滲漏水所生損害之修復費用，原告援引系爭鑑定報告  
12 書附件一（即本判決附表二）為證，而對於受損害之裝潢  
13 項目及其範圍，系爭鑑定報告書所載意見是（見本院卷第  
14 2宗第285頁）：

15 依現場查驗結果，確認本次冷氣排水滲漏造成之直接裝  
16 溝損害項目與範圍如下：

- 17 (1)天花板：受漏水污染產生明顯污痕，須全面重作乳膠  
18 漆塗裝。
- 19 (2)牆面：滲水處牆面亦有污痕，須進行清除與重新批  
20 土、乳膠漆塗裝。
- 21 (3)地板：原有漂浮式石塑地板泡水受損，須全數拆除並  
22 更換。
- 23 (4)裝潢介面收邊：陰角處矽利康填縫因受潮脫落，須重  
24 新填縫整修。
- 25 (5)檢修技術工資：包含拆卸必要裝修構件以利確認受損  
26 範圍及排除其他損害之查驗工資。

27 此外，因修繕所衍生之連帶裝潢修繕處理項目包括：

- 28 (1)區域內之傢俱與家電設備保護包覆及搬移費用。  
29 (2)施工期間之室內動線與公共區域保護鋪設措施。  
30 (3)泡水裝修構件與設施設備之拆除及清運費。

01 (4)工程完工後傢俱及設備之細部清潔費用。

02 (5)傢俱與設備於完工後之重新定位與安裝技術工資。

03 (6)因無法居住所產生之施工期間臨時安置或房屋租賃費  
04 用。

05 對於回復原狀之方式及費用，系爭鑑定報告書所載意見是  
06 (見本院卷第2宗第286頁)：

07 建議於室內人員不居住狀態下施作，並於施工前對現場  
08 既有傢俱、家電及物品完成妥善打包與保護，依據受損  
09 範圍分區搬移。後續依現場實際受損之裝修品項進行拆  
10 除、修繕與更換作業，以回復原設施原貌與使用功能為  
11 主。

12 受損項目與修復費用詳列於本鑑定報告附件一。

13 標註有：受損區域、修復項目、衍生修繕內容、數量、  
14 單價與統計匯整表，可供法院審理查閱參照。

15 4. 被告雖抗辯：系爭公會於鑑定當天推了4、5箱的儀器，到  
16 場的人也有4、5位，但系爭鑑定報告書內並未呈現儀器測  
17 量之結果，既然有儀器測量，即應將測量結果展現在鑑定  
18 報告中云云，表示對系爭鑑定報告書有所質疑，並聲請傳  
19 喚鑑定人到庭說明：(一)系爭鑑定報告書所依據之估價  
20 是否有明確的市場行情或計算方式為依據？系爭鑑定報告  
21 書之單價是否合理？(二)系爭鑑定報告書中所採用之裝  
22 潢損害鑑定之方法為何？符合何種專業規範、標準或依  
23 據？推論過程為何？然查：

24 (1)被告空言陳稱：系爭公會於鑑定當天推了4、5箱的儀器  
25 云云，並無證據可佐，無從採認，被告據以質疑系爭鑑  
26 定報告書內並無儀器測量結果云云，顯屬無據。

27 (2)本院委託系爭公會進行鑑定，乃因該會係由其室內設  
28 計、室內裝修、室內裝潢公司行號組成，就室內設計、  
29 室內裝修、室內裝潢具有相當專業經驗，被告聲請傳喚

01 鑑定人到庭說明的事項，毋寧是明知故問，顯無必要。  
02 (3)法院當然不能不加思索地將鑑定意見照單全收，因為鑑  
03 定是證據方法，法院仍需對鑑定結果進行證據評價，始  
04 能據以認定事實；又聲請傳喚實際進行鑑定之人到庭接  
05 受訊問，確實也包含在鑑定這種證據方法之內，但本件  
06 系爭鑑定報告書內，已就其認定爭房屋冷氣管線破損造  
07 成滲漏水之依據載明如前述，被告沒有具體指出這些記  
08 載有何不當，或有背於室內設計、室內裝修、室內裝潢  
09 之專業經驗，從而是沒有具體表明應證事實，即屬摸索  
10 證明，其證據調查之聲請為不合法，應予駁回。

11 5. 被告雖就附表二項次一、油漆工程部分抗辯如上，然查：  
12 原告原始工程估價單內，油漆工程當中的全室噴漆，單位  
13 是51坪（見本院卷第2宗第305頁），至於附表二項次一、  
14 油漆工程，如被告援引內容所示，僅係在系爭房屋相關位  
15 置之舊有乳膠漆上，重新為新的乳膠漆，而非重作全室噴  
16 漆，項次一-1及項次一-2的施作數量8坪、28坪，就已經  
17 是該等工項應打磨批土龜裂剝落乳膠漆面的面積，則項次  
18 一-3以兩者36坪為其施工數量，理所當然。被告此部分抗  
19 辯於法無據，並無可採。

20 6. 被告另就附表二項次二、地板工程部分抗辯如上，然查：  
21 (1)系爭房屋地面鋪設的SPC石塑長條木紋地板，確有因滲  
22 漏水而泡水受損之情事，原告已提出現場錄影光碟為證  
23 （見本院卷第1宗第243頁），系爭鑑定報告書所列損害  
24 項目與範圍，也包括「地板：原有漂浮式石塑地板泡水  
25 受損，須全數拆除並更換」（見本院卷第2宗第285  
26 頁），且另補充說明：「原有漂浮式石塑地板泡水受  
27 損，須全部拆除並更換」（見本院卷第2宗第294頁），  
28 這些鑑定意見，都沒有認定地板已有漲料龜裂，不過是  
29 指出地板泡水受損的事實；又附表二項次二-1補充說明  
30 為「泡水受損卡扣接縫處會漲料龜裂」（底線為本院所  
31 加），也就是，若不及時更換則未來將會漲料龜裂的意

01 思，這同樣不是認定地板現在已經漲料龜裂，則現場勘  
02 驗時未見漲料龜裂、系爭鑑定報告書內未見漲料龜裂狀  
03 態之照片，乃屬當然。被告此項抗辯，容有誤會，於法  
04 無據，並無可採。

05 (2)系爭房屋原始工程估價單中，木作工程內的全室SPC石  
06 塑地板數量為18坪、報價為單價4,000元，未另計算界  
07 面伸縮縫處填補矽膠之費用（見本院卷第2宗第304  
08 頁），應已包含在全室SPC石塑地板之內，則項次二、2  
09 另行計算，是否必要，即有疑義，原告未另舉證，本院  
10 自難為有利於原告之認定，此項目及其費用1萬8,000元  
11 即應扣除。

12 7. 被告另就附表二項次三、設備檢測工程部分抗辯如上，然  
13 查：

14 (1)一般房屋建築裝修工程，會先做開關、插座、電話、網  
15 路、主機線路，再做油漆工程、地板工程，是因為前者  
16 不先做完，後者沒辦法做，而後者的施作確實可能對先  
17 做好的前者造成損害，所以要回過頭來檢查、整理之前  
18 做好的開關、插座、電話、網路、主機線路，是以項次  
19 三-1應屬必要。

20 (2)如附表二所示裝修工程，有移動系爭房屋內傢俱設備之  
21 必要，基於誠信原則、交易習慣及契約之補充解釋，一  
22 般認為承攬人因施工而移動傢俱設備者，亦有在工作完  
23 成後將傢俱設備歸位之義務；又傢俱設備的移動本來就  
24 有可能會造成傢俱設備的損害，所以歸位後也需要一併  
25 整理、測試，確認其是否確有受損，是以項次三-2應屬  
26 必要；又裝修工程的估價單，通常不會列舉需移動、歸  
27 位、定位之傢俱設備，及其移動、歸位、定位、安裝、  
28 檢查方式，附表二未有列舉，並無不當，被告以此抗  
29 辯，顯屬無據，並無可採。

30 8. 被告另就附表二項次四、假設工程部分抗辯如上，然  
31 查：

01 (1)本院委請系爭公會鑑定事項為：1.系爭房屋是否因冷氣  
02 管線破損，受有滲漏水之損害？2.如有，其受損害之裝  
03 潢項目及其範圍為何？回復原狀之方式及費用為何？

04 (見本院113年8月27日桃院增民忠112訴780字第  
05 1130082264號函稿，本院卷第2宗第99頁)則系爭鑑定  
06 報告書表列受損項目與修復費用如附表二所示，並未超  
07 出委託鑑定範圍。

08 (2)原告按系爭鑑定報告書如附表二所示鑑定結果，主張其  
09 修復費用如附表二所示，並未超出原告擬回復原狀之範  
10 圍，因為附表二的內容，就是本院言詞辯論終結時，原  
11 告主張應回復原狀的內容。

12 (3)關於現場傢俱、設備包覆及搬遷、室內窗簾、家電、傢  
13 俱、細軟等防護鋪設、完工後傢俱、設備細部清潔等工  
14 項，裝修工程的估價單，通常不會列舉細項，也不會表  
15 明核算基準，附表二未有列舉或表明，並無不當，被告  
16 以此抗辯，顯屬無據，並無可採。

17 (4)如前所述，系爭鑑定報告書「建議於室內人員不居住狀  
18 態下施作」(見本院卷第2宗第286頁)，就附表二所示  
19 修繕工程之內容及性質而言，亦屬適當，被告空言抗  
20 辯：原告極可能住居於系爭房屋內，足見原告並無此項  
21 需求云云，自無可採；又關於租金金額，按被告提出的  
22 591租屋網查詢結果，「青埔國小A18恆美館二房車」每  
23 月租金固然只有2萬6,000元(見本院卷第3宗第27至30  
24 頁)，但這份文件並無查詢日期，不清楚這是什麼時候  
25 的行情，且其上記載「最短租期一年」、「押金二個  
26 月」，而附表二所列修繕工程工期只需1個月，尚難比  
27 附援引。此部分抗辯於法無據，並無可採。

28 9.被告另抗辯，原告所受損害應予折舊云云，然查：系爭房  
29 屋原始工程估價單所載報價日期為110年11月22日(見本  
30 院卷第2宗第301頁)，原告主張其於110年12月底入住系  
31 爭房屋，原告並於111年5月12日通知被告系爭房屋有滲漏

01 水之瑕疵，所以開始發生漏水時，距離裝潢完成不到1  
02 年，是因為被告否認損害、拒絕修繕，又在訴訟上多為無  
03 益抗辯，才會拖到現在，計算折舊顯不合理，本院因此不  
04 為折舊之計算。此部分抗辯於法無據，並無可採。

05 10. 據此，原告所得請求被告賠償的修繕費用，應如附表二  
06 所示扣除項次二、2的1萬8,000元後的金額31萬2,800  
07 元。

08 (四) 關於物品損壞之損害賠償，原告主張系爭房屋漏水致原告  
09 所有如附表一所示物品損壞，請求被告賠償云云，經查，  
10 原告提出的照片，拍到有水漬的瓦楞紙箱（見本院卷第1  
11 宗第225、226頁），但也只有紙箱，紙箱裡有什麼，並不  
12 清楚；原告未另就其所稱物品損壞之事實舉證，而損害賠  
13 償又旨在填補損害，無損害即無賠償，則原告此部分損害  
14 賠償之請求為無理由，應予駁回。

15 五、綜上所述，原告依債務不履行之法律關係，請求被告給付31  
16 萬2,800元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年6月3日起至清  
17 償日止，按年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准  
18 許；逾此金額之請求為無理由，應予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與本判決結果  
20 不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

21 七、本件原告勝訴部分，係命被告給付金額未逾50萬元之判決，  
22 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執  
23 行，並定相當擔保金額准許被告免為假執行之聲請；至原告  
24 敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

25 八、關於訴訟費用之負擔：法院為終局判決時，應依職權為訴訟  
26 費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人  
27 一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命  
28 兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之  
29 訴訟費用。民事訴訟法第87條第1項、第78條、第79條定有  
30 明文。又原告減縮應受判決事項之聲明，因減縮部分視為撤  
31 回，減縮部分之裁判費，應由原告自行負擔，故第一審裁判

01 費應按減縮前之金額計算。本件訴訟費用包括第一審裁判  
02 費、複製電子卷證費及鑑定費，其中裁判費應以原告按其起  
03 訴時（即減縮應受判決事項之聲明前）訴訟標的價額計算，  
04 並複製電子卷證費依比例由兩造分別負擔，乃屬當然；至於  
05 鑑定費，由於鑑定的待證事實是修繕費用這項損害的具體內  
06 容與金額，原告並依鑑定結果請求此部分費用，並且幾乎全  
07 部獲准，至於被告則始終否認，則鑑定費應由被告負擔，始  
08 屬公允，爰裁判如主文第3項。

09 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民  
10 事訴訟法第79條，判決如主文。

11 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日  
12 民事第四庭 法官 孫健智

13 正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日  
17 書記官 彭明賢

18 附表一：

19

編號	項目	單位	數量	計算方式	金額
1	麗貝樂touch3尿布	箱	2	網路售價2,619元/箱	5,238元
2	能恩水解1號奶粉	箱	1	網路售價2,100元/箱	4,200元
3	卡蘿琳益生菌	盒	4	網路售價1,680元/盒	6,720元
4	卡蘿琳初乳蛋白	盒	3	網路售價1,600元/盒	4,800元