

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第977號

原告 林定霖

訴訟代理人 施立元律師

被告 環創家居有限公司

兼 上一人

法定代理人 王雲生

臺中市○區○○街0號7樓之2

共 同

訴訟代理人 劉凡聖律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國114年12月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告王雲生、環創家居有限公司應連帶給付原告新臺幣35萬
4,273元，及被告王雲生自民國112年4月12日起、被告環創
家居有限公司自民國112年4月25日起，均至清償日止，按週
年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔15%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣35萬4,273元為
原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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、3款定有明文。查原告
起訴時聲明為：「(一)被告王雲生、環創家居有限公司（下稱

01 環創公司)應返還原告新臺幣(下同)249萬元,及自起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利
03 息。(二)願供擔保請准宣告假執行。」【見本院112年度桃司
04 調字第33號卷(下稱調解卷)第10頁】。嗣於民國114年10
05 月28日具狀追加民法第227條第2項、第227之1條規定為本件
06 請求權基礎,並變更聲明為:「(一)被告王雲生、環創公司應
07 連帶給付原告247萬1,673元,及自起訴狀繕本送達翌日起至
08 清償日止,按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣
09 告假執行。」(見本院卷二第7頁),經核原告追加民法第2
10 27條第2項、第227之1規定為請求權基礎,均係基於主張被
11 告王雲生、環創公司共同承攬原告位於桃園市○○區○○街
12 000巷00弄0號房屋之增建工程,因被告所交付之工作物有漏
13 水瑕疵所致生之損害,核屬請求之基礎事實同一;原告上開
14 變更請求金額部分,屬縮減應受判決事項之聲明,揆諸前揭
15 規定,均應予准許。

16 貳、實體方面:

17 一、原告主張:

18 (一)被告王雲生於000年0月00日承攬原告位於桃園市○○區○
19 ○街000巷00弄0號房屋(下稱系爭建物)之增建工程,並
20 與原告簽訂建築物室內裝修-設計委託及工程承攬契約書
21 (下稱系爭承攬契約),約定工程地點為系爭建物;施作
22 面積約312.32平方公尺;施作範圍包含但不限於增建系爭
23 建物第三層樓及第三層樓內部裝潢及系爭建物原有一、二
24 樓內部裝潢(下併稱系爭工程),約定承攬工程總價為71
25 0萬元,契約期間為109年7月15日起至110年3月31日止。
26 原告與被告王雲生另於109年8月25日、109年9月5日就系
27 爭承攬契約第10條付款辦法,簽訂合約補件。嗣被告王雲
28 生另於109年11月16日出具被告環創公司追加減單,就系
29 爭工程與原告約定追加三項工程,追加工程費用50萬元;
30 再於109年12月7日出具被告環創公司追加減單,就系爭工
31 程約定追加四項工程,追加工程費用6萬7,680元(就前

01 開追加減單併稱系爭增補契約；就前開兩次追加工程併稱
02 追加工程），故系爭工程及追加工程之總金額為766萬7,6
03 80元。因被告環創公司為一人公司，法定代理人即為被告
04 王雲生，被告王雲生以自己之名義與原告簽訂系爭承攬契
05 約後，復又出具載有被告環創公司名義之估價單、追加減
06 單與原告簽立系爭增補契約，足認被告王雲生、環創公司
07 係共同承攬原告所有系爭建物之增建工程，自應依系爭承
08 攬契約及系爭增補契約共同對原告負契約義務。

09 （二）然被告王雲生、環創公司不僅無法依約定期限完成工作，
10 於驗收期間系爭建物自109年12月22日起，先後發生多處
11 嚴重漏水問題，經原告通知被告王雲生、環創公司修補瑕
12 疵，被告王雲生、環創公司雖曾數次派人修補，惟均無法
13 完成修補，系爭建物仍持續滲漏水。直至111年10月1日，
14 被告對於原告之催告修繕完全置之不理，拒絕修補，迄今
15 仍未完成修補系爭建物之漏水瑕疵。系爭建物經鈞院囑託
16 社團法人桃園市土木技師公會鑑定之結果，系爭建物目前
17 有如附表一所示共33處漏水情形（下稱系爭漏水），系爭
18 漏水原因如附表一「漏水原因」欄所示，推斷應為工程外
19 牆及外露部分未施作全面防水工程有關。然被告依系爭承
20 攬契約及系爭增補契約承攬施作之系爭工程及追加工程，
21 實係將原有之二層建物幾近全數拆除，重新砌牆、配置隔
22 間並裝潢，另增建第三層建物及內部裝潢，是以被告依系
23 爭承攬契約、系爭增補契約承攬施作之工程自應包括系爭
24 建物一、二、三層之外牆防水工程，足徵造成系爭建物目
25 前漏水之情況，實為被告施作之系爭工程及追加工程有瑕
26 疵所致。依鑑定結果所示，就系爭建物漏水瑕疵，應修補
27 如附表二所示之項次一「外部增做金屬防水外牆」、項次
28 二「外牆與其他構造相接位置防水」、項次三「屋頂露臺
29 防水及排水」所示之修復項目，修補費用共為77萬5,641
30 元（計算式：61萬4,934元+7萬1,264元+8萬9,443=77
31 萬5,641元），然鑑定報告鑑定人估算之費用與市價仍有

01 差距，經原告請不同廠商實地估價，應認本件系爭建物漏
02 水瑕疵之修補費用應為161萬7,400元（計算式：145萬7,4
03 00元+16萬元=161萬7,400元），較為合理，更接近實際
04 市場價值。又系爭建物室內部分因系爭漏水瑕疵所造成損
05 害之修復費用，經鑑定結果如附表二項次四「室內滲水修
06 復」所示，金額為5萬4,273元；另於被告依系爭承攬契
07 約、系爭增補契約交付系爭建物後，原告於109年12月22
08 日發現系爭建物持續漏水迄今已近5年，系爭建物為原告
09 一家五口共同居住，5年以來原告及家人深受漏水所苦，
10 嚴重影響生活品質，被告王雲生、環創公司承攬系爭工程
11 導致所交付之系爭建物存有漏水瑕疵，造成原告全家精神
12 上痛苦，侵害原告之居住安寧權，是原告應可請求被告王
13 雲生、環創公司賠償精神慰撫金80萬元。從而，原告請求
14 被告王雲生、環創公司連帶給付247萬1,673元（計算式：
15 161萬7,400元+5萬4,273元+80萬元=247萬1,673元），
16 應屬有據。為此，爰依系爭契約第16條、民法第494條、
17 第495條第1項、第179條、第227條第2項、第227條之1之
18 規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如變更後訴之聲明所
19 示。

20 二、被告則以：

21 （一）系爭承攬契約估價單清楚註明「不含估價單尚未有之項
22 目」，且系爭承攬契約、系爭增補契約亦無任何建物整體
23 或外牆防水工程項目，足徵系爭承攬契約之承攬報酬亦不
24 包含完成此部分之工項，足認系爭建物之防水工程非兩造
25 合意之契約內容，不應視為系爭承攬契約之一部分；又被
26 告先前僅為維持客戶關係，協助處理已施作項目，尚難認
27 為被告是基於契約責任而為之，且系爭承攬契約、系爭增
28 補契約文件上也一再約明不提供防蟲或防漏之施作項目，
29 故被告抗辯就系爭建物之漏水問題，不應由被告負擔瑕疵
30 擔保責任。另原告雖主張瑕疵修復費用，應以原告另徵詢
31 之第三方公司之報價金額161萬7,400元為依據，然鑑定機

01 關已具備相當之專業性，其對各工項工程費用之金額，亦
02 係本於專業知識所為之推斷，原告僅以價格高低推論金額
03 合理性，理由並不充分，故就原告主張超過鑑定報告所示
04 修復金額之部分，應認欠缺必要性。

05 (二) 系爭建物之漏水處雖不少，然漏水狀況非嚴重達不能居住
06 之程度，原告僅以文字陳述，並未舉證證明所受損害情
07 況，則原告主張精神賠償之請求，即非法所允許。再者，
08 原告於114年10月民事言詞辯論意旨狀始主張慰撫金請求
09 金額，並增加民法第227條之1之請求權基礎，已罹於時效
10 或超過除斥期間；另原告於110年10月完成驗收後，至遲
11 於110年10月11日反應系爭建物3樓小孩房漏水、110年10
12 月15日反應與鄰房共用牆面滲水、111年2月21日反應3樓2
13 間客房滲水，卻遲至112年3月15日始提出減少報酬之請
14 求，已超過瑕疵發見後一年之權利行使期間，則原告自不
15 得再主張瑕疵修補請求權、修補費用償還請求權、減少報
16 酬請求權、損害賠償請求權等甚明。從而，原告主張被告
17 王雲生、環創公司應連帶給付原告247萬1,673元，應無理
18 由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不
19 利判決，願供擔保請准免為假執行。

20 三、兩造不爭執之事實：（見本院卷二第69-71頁、第89頁）

21 (一) 被告王雲生為被告環創公司負責人，且被告環創公司為一
22 人公司。被告王雲生於000年0月00日承攬原告位於桃園市
23 ○○區○○街000巷00弄0號房屋（即系爭建物）之增建工
24 程，並與原告簽訂系爭承攬契約，約定工程地點為系爭建
25 物；約定施作面積約312.32平方公尺；施作範圍包含但不
26 限於增建系爭建物第三層樓及第三層樓內部裝潢、系爭建
27 物原有一、二樓內部裝潢（即系爭工程），約定承攬工程
28 總價為710萬元，契約期間為109年7月15日起至110 年3月
29 31日止；被告王雲生並出具被告環創公司之估價單（下稱
30 系爭估價單），依系爭估價單所示，系爭工程含二十項工
31 程，其中第六項「泥作工程」項下，明列「做防水」；第

二十項「其他工程」金額225萬6,000元，項下明列「增建」、「樓梯」、「鐵捲門」等工項；系爭工程估價單備註欄另有約定「不含估價單尚未有之項目，則列入追加之」。原告與被告王雲生另於109年8月25日、109年9月5日就系爭承攬契約第10條付款辦法，簽訂合約補件。

(二) 被告王雲生另於109年11月16日出具被告環創公司追加減單，就系爭工程與原告約定追加三項工程，追加工程費用50萬元；再於109年12月7日出具被告環創公司追加減單，就系爭工程約定追加四項工程，追加工程費用6萬7,680元。系爭工程及追加工程之總承攬金額共為766萬7,680元。被告均為系爭工程及追加工程之承攬人。

(三) 原告就系爭工程承攬費用，已給付被告731萬2,680元，尚餘尾款35萬5,000元未給付。惟因系爭承攬契約第11條約定系爭工程應於110年3月31日完工，被告遲至110年8月19日始完工，被告就系爭工程有遲延之情事，經兩造協議後以遲延日數55日，依系爭承攬契約第18條約定，以1日7,100元計算遲延違約金共39萬500元，並加計原告因此增加之1個月房屋租金1萬7,000元支出後，共40萬7,500元，兩造合意由原告應給付之剩餘工程款抵扣後，再由被告支付原告5萬2,500元，作為系爭工程遲延完工之處理方式。被告就系爭承攬契約對於原告已無任何工程款債權存在。

(四) 被告於110年8月19日交付系爭建物予原告；兩造並於110年7月19日、110年8月26日、110年9月28日、110年10月1日就系爭工程及追加工程辦理驗收完畢。

(五) 原告有於110年10月11日、110年10月15日、111年2月21日向被告反應系爭建物有漏水情形；兩造有於110年10月20日進行EDG外牆防水測試。

(六) 系爭建物目前有漏水之瑕疵情形存在，依社團法人桃園市土木技師公會鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）所示，系爭建物漏水位置共33處（如附表一所示），系爭建物漏水原因為增建部分牆板採組合板片工法，非混凝土一體澆

灌，欠缺系爭建物整體防水施工；系爭建物漏水原因，推斷為承攬工程外牆及外露部分未施作全面防水工程有關。系爭建物目前漏水部分之具體修復方式及費用為：外部增做金屬防水外牆費用614,934元；外牆外部與其相鄰棟水平構造相接位置加做防水層費用71,264元；屋頂露臺防水及排水費用89,443元，共77萬5,641元。系爭建物室內部分因漏水受損之具體修復方式為：系爭建物室內部分因牆壁受損之具體修復方式為刮除滲水白華部分，塗刷防霉底漆，再以一底二度塗刷乳膠面漆；裝修天花板因滲水受損之具體修復方式為拆除更換新的天花板。系爭建物室內部分因漏水受損之修復費用為5萬4,273元。

四、本件經兩造協議簡化爭點如下：(一)系爭建物外牆及外露部分之防水工程是否為系爭承攬契約及系爭增補契約之約定承攬施作範圍？(二)原告請求被告王雲生、環創公司連帶給付系爭建物因修補漏水瑕疵所需費用161萬7,400元；及系爭建物室內滲水修復費用5萬4,273元；及依民法第227條之1規定，請求精神慰撫金80萬元，有無理由？被告抗辯原告就系爭建物之瑕疵修補請求權、修補費用償還請求權已逾民法第514條之除斥期間，是否可採？茲敘述如下：（見本院卷二第90頁）

（一）系爭建物外牆及外露部分之防水工程應為系爭承攬契約及系爭增補契約之約定承攬施作範圍：

1、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院96年度台上字第2631號判決要旨參照）。次按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規

01 範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院應為闡
02 明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋（以契約文義為
03 基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史解釋（斟酌立
04 約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考量契約之目
05 的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢
06 視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，且應
07 兼顧不能逸出契約最大可能之文義。又除非確認當事人於
08 訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應予訂定而漏未訂
09 定，致無法完滿達成契約目的，出現契約漏洞之情形，方
10 可進行補充性解釋（契約漏洞之填補），以尊重當事人自
11 主決定契約內容之權利，避免任意侵入當事人私法自治之
12 領域，創造當事人原有意思以外之條款。至法院認契約出
13 現漏洞而為補充性解釋時，應斟酌締約過程、締約目的、
14 契約類型、內容等關連事實，參考相關法規範及誠信原則
15 予以填補（最高法院111年度台上字第2083號民事判決意
16 旨參照）。

17 2、原告主張被告以系爭承攬契約、系爭增補契約承攬施作系
18 爭工程及追加工程，被告於110年8月19日將完工後之系爭
19 建物交付原告，系爭建物存有如附表一所示之系爭漏水瑕
20 疵，依系爭鑑定報告所示，系爭漏水係因承攬工程外牆及
21 外露部分未施作全面防水工程所致，並據此主張系爭建物
22 全面防水工程應為被告依系爭承攬契約、系爭增補契約內
23 容所應承攬施作之一部分等語；則為被告所否認，並抗辯
24 系爭承攬契約、系爭增補契約中無任何建物整體或外牆防
25 水工程項目，被告承攬施工之範圍不包括系爭建物全面防
26 水工程等語。是以，被告就系爭建物之系爭漏水瑕疵，是
27 否須依約負擔契約責任，於兩造間發生疑義，自應綜合兩
28 造締約時之一切資料於文義、論理詳為推求，並參酌社會
29 交易習慣，依誠信原則解釋或補充以為論斷。經查：

30 (1)兩造均不爭執被告承攬施作系爭工程、追加工程之施工範
31 圍包含增建系爭建物第三層樓及第三層樓內部裝潢、系爭

建物原有一、二樓內部裝潢等工程範圍。參以原告提出被告施工進行期間之現場施工照片可認定（見本院卷一第219-295頁），被告實際施作之範圍不僅將系爭建物原有之一、二層樓建物外牆幾近拆除，重新配置窗戶、隔間外（見本院卷一第219-221頁、第283-285頁），更增建原建物未有之第三層樓，及就系爭建物一至三層內部重新隔間、配管、配線、重新裝潢，足徵系爭工程及追加工程並非僅係單純增建第三層及內部裝潢，其改動之範圍幾近已達拆除重建之程度，則於此情況下，在原告僅為一般屋主並未具備專業建築工程之知識背景下，其所認知者理當為承攬人於大量拆除原有系爭建物之外牆、內部隔間並重新設計規劃建造共三層樓之系爭建物，該建造完成之系爭建物理應具備通常一般建物應有之品質及效能即足以遮風避雨，無漏水情形發生，應屬合於交易習慣及通常情形下，身為定作人之原告可合理預期之契約效果；況系爭工程及追加工程之總工程款高達766萬7,680元，與前開認定被告實際承攬施作之工程範圍，並無明顯偏低之情形存在；且由卷附系爭估價單所示，被告於「泥作工程」項下，亦明列「做防水」之每坪單價（見調解卷第36頁）；參以被告對於原告通知系爭建物有漏水之情形發生後，被告從未表示兩造間之系爭承攬契約、系爭增補契約不含系爭建物全面防水工程，反而係持續進場修補系爭建物之漏水問題，此有兩造對話紀錄內容可佐（見調解卷第56-81頁），兩造並於110年10月20日進行系爭建物外牆防水測試（如不爭執事項第5項所示），若非被告承攬之範圍包括系爭建物全面防水工程，則何以被告於原告多次通知系爭建物有漏水之情形下，從未向原告表示防水工程非契約約定之承攬範圍，反而積極配合修繕並測試修繕結果，被告此舉顯然不合於常情，是以，綜合上開各項證據資料，及兩造締約目的、工程承攬契約須高度專業性之特性，兼衡交易習慣及誠信原則，應認原告主張系爭建物外牆及外露部分之

01 防水工程，本應為系爭承攬契約及系爭增補契約之約定承
02 攬施作範圍，洵屬有據。

03 (2)被告雖以系爭估價單已清楚註明「不含估價單尚未有之項
04 目」（見調解卷第34頁），且系爭承攬契約估價單、系爭
05 增補契約亦無任何建物整體或外牆防水工程項目等為由，
06 抗辯系爭建物之防水工程非兩造合意之契約內容云云。然
07 觀被告提供之系爭估價單內容，僅臚列大致之工程名稱，
08 甚至僅列「其他工程；1式；單價225萬6,000元」，並僅
09 於該項下臚列「增建；1式；單價180萬元」、「樓梯；1
10 組；單價30萬元；鐵捲門；100平方公尺；單價1,560元；
11 合計15萬6,000元」等情（見調解卷第34頁、第38頁），
12 並未詳載各工程細項，則於具備專業工程知識之被告僅提
13 供如上開所示內容空泛之系爭估價單之締約情況下，應認
14 被告於締約時承諾完工後之系爭建物應具備通常建物應有
15 之品質，即須足遮風避雨而無漏水之程度，始符合兩造締
16 約之目的，則被告抗辯兩造有特約排除系爭建物全面防水
17 工程不包括於系爭承攬契約、系爭增補契約之承攬施工範
18 圍，自應由被告就此等反於契約通常約定之情況，負舉證
19 證明之責，然未見被告於系爭承攬契約、系爭增補契約中
20 特別註明不含系爭建物之全面防水工程，則被告上開抗
21 辯，自無足採信。至被告另辯稱其未有防水工程方面之專
22 業云云，惟依系爭承攬契約、系爭增補契約所示，被告係
23 立於類似統包之角色，向原告收取工程總價後承攬系爭建
24 物增建第三層樓及第一層至第三層樓內部之裝修（即系爭
25 工程及追加工程），自不排除被告可另將其中部分工程分
26 包予他人，則被告上開抗辯，同屬無據。

27 3、從而，原告主張系爭建物外牆及外露部分之防水工程應為
28 系爭承攬契約及系爭增補契約之約定承攬施作範圍，自屬
29 有據。

30 (二)原告請求被告王雲生、環創公司連帶給付系爭建物因修補
31 漏水瑕疵所需費用161萬7,400元，因已逾民法第514條所

01 定之一年權利行使期間，而不得主張：

- 02 1、按承攬人不於民法第493條第1項所定期限內修補瑕疵，或
03 依該條第3項之規定拒絕修補或其瑕疵不能修補者，定作
04 人得解除契約或請求減少報酬；因可歸責於承攬人之事
05 由，致工作發生瑕疵者，定作人除依前2條之規定，請求
06 修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損害賠
07 償；又定作人之瑕疵修補請求權、修補費用償還請求權、
08 減少報酬請求權、損害賠償請求權或契約解除權，均因瑕
09 疵發見後1年間不行使而消滅，民法第494條前段、第495
10 條第1項、第514條第1項分別定有明文。又定作人請求承
11 攬人負瑕疵擔保責任之期間，分為瑕疵發見期間及權利行
12 使期間。前者謂定作人非於其期間內發見瑕疵，不得主張
13 其有瑕疵擔保權利之期間，民法第498條至第501條之規定
14 屬之，原則上自工作交付時起算，無須交付者自工作完成
15 後起算，且得以契約加長期限，但不得減短。後者指擔保
16 責任發生後，定作人之權利應於一定期間內行使，否則歸
17 於消滅之期間，民法第514條第1項規定屬之，觀諸法條明
18 文規定：定作人之瑕疵修補請求權、修補費用償還請求
19 權、減少報酬請求權、損害賠償請求權或契約解除權，
20 「均因瑕疵發見後」一年間不行使而消滅，可知上揭各權
21 利之行使期間起點均自「瑕疵發見後」起算，是雖曾行使
22 瑕疵修補請求權，仍不影響其契約解除權「權利行使期
23 間」之起算，此乃基於承攬性質及法律安定性所為之特別
24 規定，以促定作人從速行使權利，應不容許就「瑕疵發見
25 後」之起算時點以約定延長之，始符法意（最高法院101
26 年度台上字第1960號判決意旨參照）。準此，民法第494
27 條前段之契約解除權、減少報酬請求權及第495條第1項之
28 損害賠償請求權之權利行使期間，不因定作人曾行使瑕疵
29 修補請求權，影響權利行使期間之起算。又按民法第514
30 條第1項定作人之瑕疵擔保損害賠償請求權之一年期間，
31 應自「瑕疵發見後」起算，至定作人是否知悉瑕疵發生有

01 可歸責於承攬人之原因，則與「瑕疵發見」無涉，尚無據
02 為判斷瑕疵發見時點之餘地（最高法院100年度台上字第1
03 232號民事裁判要旨參照）。

- 04 2、原告自承於109年12月22日即有通知被告系爭建物有漏水
05 之情形存在等語（見本院卷二第66頁），此有原告提出兩
06 造所不爭執之對話紀錄內容可佐（見本院卷二第66頁、調
07 解卷第58頁）；又被告係於110年8月19日交付系爭建物予
08 原告，後續兩造陸續辦理驗收，並於110年10月1日驗收完
09 畢，且原告陸續於110年10月11日、110年10月15日、111
10 年2月21日向被告反應系爭建物有漏水之情形，此有兩造
11 對話紀錄在卷可考（見調解卷第73-75頁）；兩造並於110
12 年10月20日就系爭建物進行EDG外牆防水測試（見本院卷
13 一第31-35頁），上開事實均為兩造所不爭執，益徵原告
14 於109年12月22日即發現系爭建物有系爭漏水之瑕疵存
15 在，至遲於110年10月20日兩造就系爭建物進行外牆防水
16 測試之際，即已全面發現系爭建物有系爭漏水瑕疵存在，
17 則原告就民法第514條第1項規定之各權利之行使期間，至
18 遲均應自110年10月20日起算。原告縱就系爭漏水瑕疵有
19 先行使瑕疵修補請求權，然揆諸上開說明，此等事實不影
20 響原告關於民法第494條前段減少報酬請求權、契約解除
21 權及第495條第1項損害賠償請求權之權利行使期間之起
22 算，故原告行使上開權利之期間均於111年10月20日屆
23 滿，原告係於112年3月15日提起本件訴訟，此有民事起訴
24 狀上所蓋本院收狀戳可證（見調解卷第10頁），其於起訴
25 後始主張行使減少報酬請求權、損害賠償請求權，可見其
26 行使上開權利已罹於一年之期間甚久，準此，被告抗辯原
27 告之減少報酬請求權及損害賠償請求權已因罹於民法第51
28 4條權利行使期間而消滅，自屬有據。
- 29 3、從而，被告抗辯原告之減少報酬請求權、損害賠償請求權
30 已罹於時效而消滅，既屬有據；則原告主張其得依民法第

01 494條、第495條第1項、第179條之規定，請求被告給付16
02 1萬7,400元及法定利息，即不應准許。

03 (三) 原告依民法第227條第2項規定，請求被告連帶給付系爭建
04 物室內滲水修復費用5萬4,273元，為有理由：

05 1、按因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵，定作人依
06 民法第495條規定，得請求修補或解除契約或請求減少報
07 酬外，並得請求損害賠償。此所謂損害，乃指因修補致工
08 作完成遲延所生之損害，或因瑕疵給付所致其他權利之損
09 害，不包括加害給付（最高法院92年度台上字第2573號判
10 決意旨參照）。又承攬人所為不完全給付所造成之損害可
11 分為瑕疵給付（瑕疵損害）與加害給付（瑕疵結果損
12 害），前者係指承攬人所完成之工作有瑕疵，以致該工作
13 本身之價值或效用減少或滅失，定作人因此所遭受之損
14 害；後者則指承攬人所完成之工作，不但有瑕疵，且因其
15 瑕疵而致定作人之身分或財產等固有益，遭受履行利益
16 以外之其他損害，二者分別為民法第227條第1、2項所明
17 定（最高法院102年度台上字第182號、104年度台上字第1
18 423號、105年度台上第2072號判決意旨參照）。準此，民
19 法第495條第1項、第227條第1項、第226條所謂損害，均
20 指瑕疵損害，第227條第2項則指瑕疵結果損害，即加害給
21 付。次按債權人依民法第495條第1項，與依同法第227條
22 規定，請求債務人賠償損害，係不同之法律關係，其請求
23 權各自獨立，消滅時效亦不同。又承攬工作物因可歸責於
24 承攬人之事由，致工作物發生瑕疵，定作人之損害賠償請
25 求權，其行使期間，民法債編各論基於承攬之性質及法律
26 安定性，於民法第514條第1項既已定有短期時效，自應優
27 先適用。是就瑕疵給付所致損害之賠償請求權固有民法第
28 514條第1項短期時效之適用，但就加害給付所致損害之賠
29 償請求權，則無民法第514條第1項短期時效之適用。

30 2、經查，依財團法人桃園市土木技師公會114年7月31日桃土
31 技字第1140002116號函檢附之系爭鑑定報告（見本院卷一

第447頁)所示,系爭建物如附表一所示之系爭漏水瑕疵,與承攬工程外牆及外露部分未施作全面防水工項有關,且承攬人對於系爭建物滲漏防止未有詳盡完整規劃,並做有效防水施工,方致使系爭建物天雨產生滲漏等情(見系爭鑑定報告第17-19頁);而被告依系爭承攬契約、系爭增補契約約定,承攬施作之工程範圍應包括系爭建物全面防水工程即系爭建物外牆及外露部分之防水工程一節,業經本院詳述如前(見四、(一)部分),惟被告未盡其契約義務,未就系爭建物施作全面防水工程,方導致系爭建物有系爭漏水瑕疵存在,顯屬可歸責於承攬人之事由,致工作發生瑕疵,因系爭建物之系爭漏水瑕疵,致原告所有之系爭建物內部共29處之牆壁、頂板、屋頂地面等範圍受有損害,此有系爭鑑定報告可考(見系爭鑑定報告第23-27頁),應認原告就系爭建物之固有財產權利,因可歸責於被告之上開不完全給付行為而受有損害,原告主張得依民法第227條第2項規定請求被告賠償此部分損害,自屬有據。

- 3、系爭建物因系爭漏水瑕疵致系爭建物固有之牆壁、頂板、屋頂地面等範圍受有程度不等之損害,其具體修復方式為刮除滲水白華部分,塗刷防霉底漆,再以一底二度塗刷乳膠面漆,詳細明細項目如附表二項次四「室內滲水修復」欄所示,修復費用為5萬4,273元,此有系爭鑑定報告可考(見系爭鑑定報告第27頁);又被告對於系爭鑑定報告所示之上開修復方式及費用,均不爭執,足徵原告就系爭建物之固有利益,因被告未就系爭建物施作全面防水工程,此一可歸責於被告事由所致之不完全給付受有瑕疵結果損害金額為5萬4,273元,應堪認定。又被告王雲生、環創公司對於其等均為系爭承攬契約、系爭增補契約之當事人一節,亦不爭執(見本院卷二第66頁),準此,原告依民法第227條第2項規定,請求被告連帶給付5萬4,273元,自屬有據,應予准許。

01 (四) 原告依民法第227條之1規定，請求被告連帶給付精神慰撫
02 金30萬元，為有理由；逾此範圍之請求，則為無理由：

03 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
04 任；不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
05 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
06 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第
07 184條第1項前段、第195條第1項前段定有明文。而現行民
08 法第195條之權益主體及受保護之人格法益，亦應同解為
09 含居住於該特定區域人之居住安寧與生活環境之人格法益
10 (最高法院108年度台上字第2437號判決意旨參照)。而
11 慰藉金之多寡，應斟酌雙方之身分、地位、資力與加害之
12 程度及其他各種情形核定相當之數額。其金額是否相當，
13 自應依實際加害情形與被害人所受之痛苦及雙方之身分、
14 地位、經濟狀況等關係決定之（最高法院85年台上字第46
15 0號判決意旨參照）。

16 2、經查，原告主張系爭建物1樓臥室及客廳、系爭建物2樓臥
17 室及衛浴間、系爭建物3樓臥室、客廳、陽台及樓梯間之
18 天花板、牆壁，均因漏水造成潮濕而發霉、油漆剝落、產
19 生壁癌，且該情況自110年8月19日原告入住起，迄今多年
20 未獲改善，已嚴重影響原告之生活起居而感到身心痛苦等
21 語，並據提出系爭建物漏水照片為佐（見本院卷一第103-
22 217頁）；且參系爭鑑定報告所示，系爭建物室內因系爭
23 漏水所造成之損害共達29處，並有各處受損照片為證（見
24 系爭鑑定報告第23-27頁、第133-165頁），觀諸上開系爭
25 建物漏水現況照片，堪認該漏水情形顯已破壞原告之居住
26 環境及品質，逾越一般人於社會生活中所能容忍之程度，
27 其情節重大，原告確實因此受有精神上之痛苦，且與被告
28 王雲生、環創公司未善盡修繕管理之義務具有行為關聯共
29 同，故原告依民法第227條之1規定準用184條第1項前段、
30 第185條第1項前段、第195條第1項前段規定，請求被告連
31 帶賠償精神慰撫金，於法有據。本院審酌系爭建物之漏水

情形、範圍及損害程度等一切情狀，認原告請求慰撫金80萬元，尚嫌過高，應以30萬元為當，逾此金額之請求，即屬無據。

五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查，本件減少價金債務，其給付並無確定期限，原告起訴狀繕本分別於112年4月11日送達被告王雲生；於112年4月13日寄存送達被告環創公司登記址所在之臺北市政府警察局信義分局福德派出所，此有本院送達證書在卷足憑（見調解卷第96頁、第94頁）；被告環創公司部分，依民事訴訟法第138條第2項規定，該寄存送達自112年4月13日起，經10日即112年4月24日發生送達效力，並對被告環創公司生催告之效力。被告王雲生、環創公司自受催告時起，始負遲延責任，則原告請求被告王雲生應給付自起訴狀繕本送達翌日即112年4月12日起；被告環創公司應給付自112年4月25日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第227條第2項規定，請求被告連帶賠償系爭建物所受瑕疵結果損害5萬4,273元；及依民法第227條之1規定準用侵權行為規定，請求被告連帶賠償精神慰撫金30萬元，均為有理由；原告另依系爭契約第16條、民法第494條、第495條第1項、第179條規定，請求被告連帶給付系爭建物瑕疵損害161萬7,400元，則為無理由。準此，原告請求被告連帶給付35萬4,273元，及被告王雲生自112年4月12日起、被告環創公司自112年4月25日起，均至清償日止，按

週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
民事第二庭法 官 陳俐文

正本係照原本作成。

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。

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 115 年 2 月 3 日
書記官 陳今巾

附表一：系爭鑑定報告第13-17頁

編號	漏水位置	漏水之原因
1	立正面外牆	牆板接合位置滲漏
2	1層牆壁	牆壁滲漏
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

(續上頁)

01

11	2層牆壁	
12	2層頂板	頂板滲漏
13		
14	2層牆壁	牆壁滲漏
15		
16		
17		
18	2層頂板	頂板滲漏
19	3層牆壁	牆壁滲漏
20		
21		
22		
23	3層頂板	頂板滲漏
24	3層牆壁	牆壁滲漏
25		
26		
27		
28	3層頂板	頂板滲漏
29	3層牆壁	牆壁滲漏
30		
31		
32	屋頂地面	屋頂防水失效
33	3層牆壁	牆壁滲漏

02

附表二：系爭鑑定報告第175-177頁

03

項次	修復項目	單位	數量	單價	複價
----	------	----	----	----	----

一		外部增做金屬防水外牆				
	1	金屬外牆	平方公尺	172	2,500	430,000
	2	施工架		191	510	97,410
		小計				527,410
	3	廢料清理及運什	式	1	3,000	3,000
	4	安全衛生管理費		1	2,000	2,000
		1~4項合計				532,410
	5	廠商利潤10%	式	1	53,241	53,241
		1~5項合計				585,651
	6	營業稅5%	式	1	29,282.55	29,283
合計						614,934
二		外牆與其他構造相接位置防水				
	1	外牆與其他構造相接位置防水	公尺	29.6	2,000	59,200
		小計				59,200
	2	廢料清理及運什	式	1	1,500	1,500
	3	安全衛生管理費		1	1,000	1,000
		1~3項合計				61,700
	4	廠商利潤10%	式	1	6,170	6,170
		1~4項合計				67,870
	5	營業稅5%	式	1	3,394	3,394
合計						71,264
三		屋頂露臺防水及				

		排水				
	1	露臺防水及排水	平方公尺	62.45	1,200	74,940
		小計				74,940
	2	廢料清理及運什	式	1	1,500	1,500
	3	安全衛生管理費		1	1,000	1,000
		1~3項合計				77,440
	4	廠商利潤10%	式	1	7,744	7,744
		1~4項合計				85,184
	5	營業稅5%	式	1	4,259	4,259
	合計					89,443
四		室內滲水修復				
	1	刮除滲水白華	平方公尺	31.17	300	9,351
	2	塗刷防霉底漆			450	14,027
	3	塗刷乳膠面漆			480	14,962
	4	拆除更換天花板	處	1	6000	6,000
		小計				44,339
	5	廢料清理及運什	式	1	3,000	3,000
	6	安全衛生管理費		1	2,000	2,000
		1~5項合計				49,339
	7	廠商利潤10%	式	1	4,934	4,934
		1~6項合計				54,273
	8	營業稅5%	式	1	2,714	2,714
	合計					54,273
	總計					829,914

依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

01 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
02 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
03 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
04 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。
05 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期
06 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。
07 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。