

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第467號

原告 張雅琪

訴訟代理人 張聰明

高靖棠律師

原告 鍾文龍

彭秉慧

陳清標

邱貫元

共同

訴訟代理人 高靖棠律師

被告 大瀚營造有限公司

法定代理人 朱璧塘

訴訟代理人 朱俊達

李國煒律師

上一人

複代理人 劉育志律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國115年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告張雅琪新臺幣527,279元、原告鍾文龍新臺幣706,169元、原告彭秉慧新臺幣612,956元、原告陳清標新臺幣581,401元、原告邱貫元新臺幣489,255元，及均自民國113年11月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔29%、原告張雅琪負擔12%、原告鍾文龍負擔10%、原告彭秉慧負擔14%、原告陳清標負擔17%，原告邱貫元負擔18%。

四、本判決第一項於原告張雅琪以新臺幣17萬元、原告鍾文龍以新臺幣23萬元、原告彭秉慧以新臺幣20萬元、原告陳清標以

01 新臺幣19萬元、原告邱貫元以新臺幣16萬元分別為被告供擔
02 保後，得假執行；但被告如以新臺幣527,279元為原告張雅
03 琪、以新臺幣706,169元為原告鍾文龍、以新臺幣612,956元
04 為原告彭秉慧、以新臺幣581,401元為原告陳清標、以新臺
05 幣489,255元為原告邱貫元預供擔保，得免為假執行。

06 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 原告於本院審理中撤回依民法第191條規定為請求權基礎之
10 部分，被告並未異議，合先說明（本院卷三第28頁）。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：原告分別於民國109年至110年間向被告購買○門
13 牌號碼桃園市○區○路（下同）如附表一所示之房屋（下合
14 稱系爭房屋），入住後陸續發現系爭房屋有如附表二所示之
15 滲漏水情形，且係被告施作防水工程有瑕疵所致，使原告受
16 有如附表一所示損害，爰依民法第360條、第359條、第227
17 條第1、2項、第184條第1項前段及買賣契約第7條保固之約
18 定（擇一），提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應分別給
19 付原告如附表一「總請求金額」欄所示之金額，及均自起訴
20 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願
21 供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：原告於交屋後均違法搭建採光罩，及原告鍾文龍
23 之90號房屋、原告彭秉慧之92號房屋，敲除RC結構將2樓陽
24 台外推，破壞防水層，因而造成滲漏水，應由原告自行負
25 責。原告主張之瑕疵未經專業鑑定查明存在及成因，難認係
26 被告所致，且原告亦無法證明於交屋時即存在瑕疵。又原告
27 行使民法第359條權利已逾6個月除斥期間、侵權行為請求權
28 亦罹於2年時效。縱需修繕，針對浴室門檻及門框處局部修
29 繕即可，無需拆除整個浴室地磚重新鋪設，原告請求之修繕
30 費用已超出必要範圍。再者，被告於接獲原告反映後已派員
31 修繕，然原告拒絕配合修繕、自行破壞門檻，導致損害擴

大，依誠信原則，應認原告怠於行使權利或權利濫用，不得再為請求等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)被告交付予原告之房屋有如下所示之瑕疵存在。

1. 原告張雅琪之86號房屋：

(1)原告張雅琪主張其向被告購買86號房屋，交屋後陸續發現2樓前、後浴室、3樓浴室、2至3樓樓梯間分戶牆有滲漏水之情事，業據其提出買賣契約書、照片在卷可稽（本院卷一第31至41頁）。經本院於114年5月14日勘驗86號房屋，2樓前浴室屋主稱天花板有滲水。3樓浴室屋主稱會滲水到木地板，已更換木地板，故屋主目前不敢使用3樓浴室。2至3樓樓梯間牆面油漆則有滲水痕跡等情，有勘驗筆錄及照片附卷為憑（本院卷二第255、259至269頁）。

(2)原告張雅琪於起訴前委託訴外人○有限公司（下稱○公司）於113年1月24日檢測，檢測情形為：2樓前浴室天花板目視有白華（對應3樓主浴室滲漏）。以高階熱顯像儀檢測2樓前浴室天花板、2樓後浴室門檻、3樓浴室門檻、2至3樓樓梯間分戶牆，均有顯示為藍色及綠色（表示含有水分及高密度濕氣，下同），局部有顯示為紫色及紫黑色（表示吸水飽合滲漏，下同）。檢測結論為：「…2、3樓浴室地坪工法造成漏水問題，半乾濕式工法造成底部吸水飽和向外擴散，原浴室未做降板工法，淋浴門檻底部無斷水，淋浴區滲入乾區，乾區向外透水出門檻…」，有檢測報告書在卷可參（本院卷一第43至107頁）。

(3)依上開檢測報告書可知86號房屋2樓前、後浴室、3樓浴室、2至3樓樓梯間分戶牆確實存在滲漏水情形，原因為被告施工工法造成。

2. 原告鍾文龍之90號房屋：

01 (1)原告鍾文龍主張其向被告購買90號房屋，交屋後陸續發
02 現2樓後浴室、3樓浴室、4樓後浴室有滲漏水之情事，
03 業據其提出買賣契約書、照片在卷可稽（本院卷一第
04 113至125頁）。經本院於114年5月14日勘驗90號房屋，
05 2樓套房浴室（2樓後浴室）門檻處有嚴重發霉變黑。2
06 樓後浴室前天花板有水痕。2樓套房有很重的潮濕味。3
07 樓浴室前木地板打開有明顯潮濕痕跡。4樓套房內浴室
08 （4樓後浴室）門檻屋主稱自行塗防水膠，屋主稱門口
09 的木地板下是腐爛的，之前建商有換過木地板等情，有
10 勘驗筆錄及照片附卷為憑（本院卷二第255至256、273
11 至291頁）。

12 (2)原告鍾文龍於起訴前委託○公司於113年1月21日檢測，
13 檢測情形為：以高階熱顯像儀檢測2樓浴室門檻、2樓主
14 臥天花板均有顯示為藍色及綠色，局部有顯示為紫色及
15 紫黑色。打開2樓天花板目視3樓樓地板有白華結晶及滴
16 水情形。檢測結論為：「2樓主浴室未做浴室應有之降
17 板工法，且淋浴區淋浴門檻無至底斷水功能，水份經地
18 磚流下至水泥砂漿層，其乾濕區未完全斷水，水份仍越
19 過淋浴門檻漏至乾區地坪水泥砂漿墊層，再流出浴室門
20 檻，門檻僅做平貼無斷水止水，所以到門檻仍會漏出。
21 3樓主浴淋浴區地坪水泥砂漿墊層因吸水飽合外透水泥
22 砂碳酸鈣結晶至地排管邊流出，地坪防水層也已劣化，
23 水分經淋浴門檻底流入乾區地坪滲漏至2樓主臥室天花
24 板上形成白華結晶約5-8分鐘滴一次水，使用浴室才有
25 明顯漏水」，有檢測報告書在卷可參（本院卷一第127
26 至149頁）。

27 (3)依上開檢測報告書可知90號房屋2樓前、後浴室、3樓浴
28 室確實存在滲漏水情形，原因為被告施工工法造成。惟
29 尚無證據證明4樓浴室目前有漏水情形。

30 3. 原告彭秉慧之92號房屋：

31 (1)原告彭秉慧主張其向被告購買92號房屋，交屋後陸續發

01 現2樓前、後浴室、3樓浴室、4樓後浴室有滲漏水之情
02 事，業據其提出買賣契約書、照片在卷可稽（本院卷一
03 第157至178頁）。經本院於114年5月14日勘驗92號房
04 屋，2樓套房浴室（2樓後浴室）門口木地板挖掉。2樓
05 前浴室門口為大理石地板，浴室門檻矽利康挖掉，屋主
06 稱水從浴室流出到1、2樓樓梯間天花板（照片顯示有壁
07 癌），2樓大理石地板有白華。3樓浴室門檻前木地板隆
08 起。4樓後浴室屋主稱門檻有維修過但還是會滲水等
09 情，有勘驗筆錄及照片附卷為憑（本院卷二第255、293
10 至309頁）。

11 (2)原告彭秉慧於起訴前委託○公司於113年1月21日檢測，
12 檢測情形為：以管道內視鏡檢測2樓前浴室及3樓主浴地
13 排管口破損。以高階熱顯像儀檢測2樓前浴室門檻、2樓
14 後浴室門檻、2樓樓梯間走道牆、2樓樓梯間背斜、3樓
15 主浴室門檻均有顯示為藍色及綠色，局部有顯示為紫色
16 及紫黑色。檢測結論為：「…浴室地坪結構施工未做降
17 板工法，貼地磚貼打底時又採用半乾濕式軟底工法。浴
18 室墊高泥作地坪採半乾濕式工法施工不良易吸水滲漏至
19 外區…。地排水管立管與靠近地排五金處有破裂，可能
20 造成水流經過到地排由破口滲入浴室地坪砂漿層。…浴
21 室乾區濕區分離淋浴門檻未做至底斷水，淋浴區地坪軟
22 底吸飽水份繞出底部至乾區，乾區地坪受水份浸潤往門
23 框門檻外流動至臥室外部滲漏，木地板受潮變形」，有
24 檢測報告書在卷可參（本院卷一第175至245頁）。

25 (3)依上開檢測報告書可知92號房屋2樓前、後浴室、3樓浴
26 室確實存在滲漏水情形，原因為被告施工工法造成。惟
27 尚無證據證明4樓浴室目前有漏水情形。

28 4. 原告陳清標之98號房屋：

29 (1)原告陳清標主張其向被告購買98號房屋，交屋後陸續發
30 現1樓洗手間外牆、2樓前、後浴室、3樓浴室有滲漏水
31 之情事，業據其提出買賣契約書、照片在卷可稽（本院

卷一第255至271頁）。經本院於114年5月14日勘驗98號房屋，2樓後浴室前木地板全部挖掉，屋主稱建商有處理過但沒用。3樓浴室門檻前木地板隆起等情，有勘驗筆錄及照片附卷為憑（本院卷二第256、311至329頁）。

(2)原告陳清標於起訴前委託○公司於112年12月22日檢測，檢測情形為：以高階熱顯像儀檢測2樓及3樓淋浴區地排管邊隙、2樓浴室門框均有顯示為藍色及綠色，局部有顯示為紫色及紫黑色。檢測結論為：「經檢測漏水主要原因：浴室與房間地坪未做浴室降版工法（應使浴室樓板低於房間樓板），現況無降版，反而浴室平面墊高，房間地板成低處，而水往低處流（門檻外）。浴室排水時因洩水平緩積水流入地坪軟底層，軟底層砂質比例較重，由地排落水頭管邊縫隙開始吐水泥砂質碳酸鈣結晶（3樓浴室）。浴室未做降版又做軟底墊高，地磚軟底砂漿吸水後排水，水往低處流，門檻又重新施作不銹鋼板無效擋水，水份改由門框底滲出（二樓）」，有檢測報告書在卷可參（本院卷一第273至319頁）。

(3)依上開檢測報告書可知98號房屋2樓前、後浴室、3樓浴室確實存在滲漏水情形，原因為被告施工工法造成。

5. 原告邱貫元之100號房屋：

(1)原告邱貫元主張其向被告購買98號房屋，交屋後陸續發現2樓前、後浴室、3樓浴室有滲漏水之情事，業據其提出買賣契約書、照片在卷可稽（本院卷一第325至337頁）。經本院於114年5月14日勘驗100號房屋，2樓套房木地板全拆掉，2樓前浴室門檻旁牆壁有壁癌，屋主稱使用時水會滲到隔壁套房。3樓浴室門口木地板有部分挖掉，目測潮濕發霉等情，有勘驗筆錄及照片附卷為憑（本院卷二第256至257、331至343頁）。

(2)原告邱貫元於起訴前委託○公司於113年1月21日檢測，檢測情形為：以管道內視鏡檢測2樓浴室門檻底部軟底

01 層砂質濕氣過高。3樓浴室濕區排水管口白華。檢測結
02 論為：「2樓主浴室，原建商門檻修繕後仍未修好不
03 漏，除原有建造未依浴室地坪降版工法施工外，浴室門
04 檻底部嵌縫工法經修繕後仍有漏水，2樓浴室門檻未至
05 底斷水、淋浴門檻未至底斷水，導致乾濕區地坪水份藏
06 於地坪內，2樓浴室門檻下方挖開後發現砂土潮濕未乾
07 明顯仍有漏水。3樓主浴地排管邊與五金地排接合處因
08 吸水飽合，已在排水管邊開始吐碳酸鈣白華結晶…」，
09 有檢測報告書在卷可參（本院卷一第339至383頁）。

10 (3)依上開檢測報告書可知100號房屋2樓前、後浴室、3樓
11 浴室確實存在滲漏水情形，原因為被告施工工法造成。

12 6. 被告雖辯稱○公司並非兩造合意且由法院擇定之公正第三
13 方機構，且沒有使用水分儀檢測，可信度存疑云云。惟
14 查，○公司負責人即為本件檢測人○到庭具結證稱摘要如
15 下（本院卷三第7至11頁），堪信證人○具備一定之專業
16 能力，且原證4、8、12、16、20檢測報告書為證人○實際
17 到場以熱顯像儀及部分搭配水分儀及管道內視鏡檢測，復
18 已具結擔保其證詞真正，應可採信。

19 (1)我做漏水及房屋檢測及房屋裝修行業約十年，我是念土
20 木工程系，我有室內裝修專業技術人員證照（113.7.22
21 到118.7.21），公共工程品管人員證（112.12.22核
22 發），水電相關執照（自來水承裝技工111.6.28核發，
23 用電設備檢驗110.9.9核發，混泥土職類110.11.16 核
24 發，自來水事業技術人員丙級考驗合格113.11核發，電
25 氣承裝業登記執照110.5.7到115.5.6 ）（並經本院當
26 庭勘驗水電相關執照正本）。

27 (2)原證4、8、12、16、20檢測報告書，是我於報告書檢測
28 日期，實際至原告家中檢測所製作。檢測方法是先測定
29 在尚未洗澡前正常使用自來水管冷熱水管是否有漏水，
30 以進水管水壓測試，排水管有無破，外觀上檢查有無因
31 地震或人員破壞或材料裂損。確定沒有外觀上的傷損或

人為破壞、冷熱水管沒有漏水，排水管也沒有破損、外觀磁磚或矽利康沒有受損之情形下，以淋浴洗澡的方式試水，以淹水到門檻的方式測試排水，試水對針對磁磚的表面、角隅、磁磚表面的縫隙做試水測試。是單純的試水，再加上熱顯像儀及水分儀的測試，測試結果如報告，有漏水的話是低溫而且有類似水的顏色（水藍色、藍綠色），水分儀是緊貼磁磚及泥作面做水分儀的數顯測試。5%以上算偏高，6%超標，12%以上無法測試。

(3)原證4（86號房屋）：2樓浴室的乾濕分離，淋浴乾濕區的分隔門檻沒有斷水路，在淋浴區以淹水測試發現的。3樓浴室地排外觀上有明顯的白華結晶，屋主發現漏水已經減少使用，白華是屬於乾掉的碳酸鈣結晶，但是如果繼續使用的話，會繼續出現滲漏的情形，防水層沒有問題，但是門檻的斷水沒有做好，所以水從門檻漏出去，而且從乾區的地坪向下滲漏到2樓。從浴室門檻出來之後滲到沒有做防水的地方例如房間就會蔓延開來。排水管有白華結晶顯示排水管的吸水已經飽和沿著地平下的排水管蔓延在電管的出線盒旁顯示白華（本院卷一第51頁）。

(4)原證8（90號房屋）：這幾戶測試的方法及使用的儀器都接近，主要是針對浴室。漏水的頻率不一樣，原證8（90號房屋）是最明顯嚴重漏水的情形，而且已經拿盆子在接水，盆子是放在天花板上接水。試水的時候，5到8分鐘滴一次水（參本院卷一第135頁照片）。

(5)原證12（92號房屋）：漏水的位置最長，受影響的包含木地板裝潢及梯間，從浴室到房間到樓梯間外，都有垂流漏水的情形已經出現白華結晶、鐘乳石。2樓浴室地排以管道內視試鏡發現排水管接近五金接合處破裂，大概在管口下2、3公分下，就是接點的地方有破裂。

(6)原證16（98號房屋）：2樓浴室有一間的外部門檻建商有重做，我去現場時屋主有跟我說，而且在我們測漏前

01 建商有修，測漏後建商有來瞭解。浴室正常用水會做高
02 低差，就是要比沒有做防水的區域低，水才不會往沒有
03 做防水的地方流（降板），浴室的乾區及濕區是一樣高
04 沒有做降板。軟底是指正常磁磚工法，但是這邊的浴室
05 沒有做降板，也沒有做門檻的斷水路，會造成軟底墊高
06 的部分會像海綿一樣的吸水，墊高的部分雖是在防水層
07 上面，但吸滿水會浸潤防水層，與門檻的收邊處如果沒
08 有施作，就會滲水到外部。

09 (7)原證20（100號房屋）：漏水原因一樣。漏水位置及狀
10 況不一樣，是因建商陸續修繕造成漏水的位置與其他戶
11 不一樣。

12 7. 被告再辯稱系爭房屋門檻已遭人為破壞，造成漏水不可歸
13 責於被告云云。惟查：

14 (1)86號房屋浴室門檻前有白色矽利康剝落（本院卷一第77
15 頁）。證人○證稱其到現場看就是這樣，這是外觀不影
16 響本來浴室有無做斷水路的情形，而且即使剝掉也沒有
17 影響等語（本院卷三第14頁）。觀之檢測報告結論亦記
18 載「…淋浴門檻底部無斷水，淋浴區滲入乾區，乾區向
19 外透水出門檻，門檻外割開矽立康可明顯發現出水。」
20 （本院卷一第49頁）。足見漏水為已存在之事實，割開
21 矽利康只為觀察已漏水之事實，並非漏水之原因，被告
22 所辯不可採。

23 (2)90號房屋浴室門檻水泥層剝落，露出泥砂（本院卷一第
24 138、139頁）。證人○證稱其到現場就是這樣。原本有
25 有地板材料，因漏水漏到爛掉，所以有人將其撥開，但
26 這是在浴室外面，不影響漏水的原因。是漏水的結果不
27 是原因等語（本院卷三第14頁）。足見漏水為已存在之
28 事實，並非破壞門檻所致，故被告所辯不可採。

29 (3)100號房屋浴室門檻前有一個洞（本院卷一第353頁）。
30 證人○證稱本來就有缺口，稍微挖開以手指伸進去就是
31 摸到門檻沒有做確實，砂漿是濕的，而且這是在浴室外

面的房間，不是漏水的原因，沒有破壞浴室的磁磚門檻（本院卷三第15頁）；以手挖開的目的是要以內視鏡探視看砂漿層是否有潮濕浸潤的情形，結果裡面都是濕的。但是我們挖的洞是在房間，不影響浴室的防水層及門檻，沒有任何傷損等語（本院卷三第11頁）。觀之檢測報告結論亦記載：「…2樓浴室門檻未至底斷水、淋浴門檻未至底斷水，導致乾濕區地坪水分藏於地坪內，2樓浴室門檻下方挖開後發現『砂土濕未乾明顯』仍有漏水」（本院卷一第343頁）。可知是先發生漏水，才挖開洞觀察浴室外房間地坪內部潮濕情形，而非因挖開洞導致漏水，被告所辯並不可採。

8. 被告又辯稱是原告於交屋後均違法搭建採光罩，及原告鍾文龍將90號房屋、原告彭秉慧將92號房屋，敲除RC結構將2樓陽台外推，破壞防水層造成滲漏水云云，被告並提出照片數幀為證（本院卷一第419至429頁）。惟查：

(1)經本院勘驗，86號1樓前有採光罩；90號1樓前無採光罩、1樓後陽台有採光罩、2樓後陽台有採光罩；92號1樓前無採光罩、2樓有採光罩；98號1樓前有採光罩、1樓後陽台有採光罩、3樓有採光罩；100號1樓前有採光罩、2樓有採光罩、4樓有採光罩（本院卷二第255至257、259、273、275、281、291、293、309、311、313、315、331、343頁）。惟衡情1樓搭設採光罩不會造成2、3樓的浴室「門檻」漏水，且系爭房屋各戶搭設採光罩位置不一，2、3樓浴室卻都有門檻漏水的情形，顯見漏水與搭設採光罩無關，且證人○亦證稱搭採光罩與漏水沒有關係等語（本院卷三第14頁）。

(2)經本院勘驗，90號房屋2樓和92號房屋2樓都有陽台外推（本院卷二第255、256、285、301頁）。惟90號房屋及92號房屋漏水處不只與2樓陽台相鄰的浴室，尚有3樓浴室也漏水，且未陽台外推之其他86號房屋、98號房屋、100號房屋的浴室也有漏水情形，顯然漏水與陽台外推

無關，且證人○亦證稱陽台外推與浴室廁所沒有關係等語（本院卷三第13頁）。故被告所辯並不可採。

(二)原告依民法第227條第1項規定請求被告賠償修繕費為有理由。

1. 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。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108年度台上字第117號民事判決意旨參照）。
2. 次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，依民法第227條第1項規定，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。其情形能補正者，債權人可依給付遲延之法則；如不能補正，則依給付不能之法則，行使權利。又債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院111年度台上字第318號民事判決意旨參照）。
3. 原告向被告買受系爭房屋，有如本院決三之(一)1至5所述之瑕疵存在，原告至遲已於113年5月16日定期催告被告修繕，有律師函及回執在卷可參（本院卷一第27至29頁），被告逾期仍未修復，則原告起訴請求被告賠償修繕費，自屬有據。被告辯稱不可歸責於己云云，並不可採（如本院決三之(一)6至8所述）。
4. 原告依民法第227條第1項請求被上訴人賠償修繕費，既屬有據，其另依民法第359條、第360條、第184條第1項前段規定及買賣契約第7條保固之約定請求被告賠償修繕費，於金額之認定並未更為有利，自無庸再予審究。又修繕漏水之修繕費並非固有損害，故原告依民法第227條第2項請求被上訴人賠償修繕費，尚屬無據。
5. 至於原告請求被告賠償因漏水所致交易價值貶損、清潔費

(金額均如附表一所示)，未據原告舉證以實其說，不予准許。又系爭房屋均為1至4樓整棟之建物（本院卷二第164頁），其中2至4樓均有浴室及房間，非不得分批修繕，難認原告有於修繕期間另外尋覓住處之必要，故原告請求修繕期間住宿費（金額如附表一所示），為無理由。

(三)原告得請求之修繕費金額如下：

1. 依證人○證稱依檢測報告所示之檢測結論，建議修復方法為：「以毛細現象灌注磁磚及門檻的縫隙，更換淋浴門檻重新做斷水路，還要重新打深，會破壞原來的防水層，所以要重做防水層。修繕費用會因時間作調整，現在都有調漲。當初是我們請配合包商及我們一起估價的，修繕部分要看現場願意配合到什麼程度。但每間浴室不一樣，正常一間大概15到18萬元，這邊只有將漏水修到不漏，但不包含回復原狀例如裝潢的木地板及天花板。」等語（本院卷三第12頁）。嗣證人○就修繕漏水之必要項目進行估價如附件一至五所示，原告亦稱修繕費用以此為準（本院卷三第29頁）。

2. 原告張雅琪之86號房屋：

(1)86號房屋2樓前、後浴室、3樓浴室、2至3樓樓梯間分戶牆確實存在滲漏水情形，已如前述，故如附件一修繕2、3樓浴室之項目及費用均為必要。另2樓前浴室天花板因3樓浴室滲漏而受潮（本院卷一第51頁；卷二第261頁），有拆除、更換及油漆之必要，併此說明。

(2)惟附件一其中編號1.1「超耐磨木地板平鋪18,000元」、編號2.4「壁磚+地磚貼磚工程38,500元」、編號4.4「地磚+壁磚貼磚工程26,000元」，共計82,500元之材料費應予折舊，自交屋日期即110年6月17日起至通知被告有瑕疵日即111年2月9日止（日期均詳如附表三），已使用約8個月，房屋附屬設備耐用年限為10年，以定率遞減法計算折舊後為71,170元【計算式：第1年折舊值 $82,500 \times 0.206 \times (8/12) = 11,330$ 。第1年折舊後

價值82,500-11,330=71,170】。

(3)其餘防水、油漆等修繕材料均係附屬於系爭房屋之零件材料，本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部，並不具獨立之物之價值，其附著之結果，僅係修補系爭房屋之瑕疵，達於不滲漏水之應有狀態，原告並未取得額外利益，即無庸扣除折舊。拆除、復原安裝、廢棄物清運亦無須折舊。

(4)承上，原告張雅琪請求修繕費用527,279元【計算式：（附件一稅前總金額513,500元－82,500元＋71,170元） $\times$ 1.05，元以下四捨五入】，逾此範圍，為無理由。

3. 原告鍾文龍之90號房屋：

(1)90號房屋2樓前、後浴室、3樓浴室確實存在滲漏水情形，惟尚無證據證明4樓浴室目前有漏水情形，已如前述，故如附件二修繕2、3樓浴室之項目及費用均為必要，4樓浴室即附件二編號9之38,000元則無必要。

(2)然附件二其中編號2、4均為主浴室淋浴間修繕工程；編號3、5均為主浴室乾區止漏工程，編號4、5之工程項目與編號2、3重複，故應將編號4之金額107,000元（計算式：12,000元＋32,000元＋28,000元＋26,000元＋6,000元＋3,000元）、編號5之金額42,000元予以扣除，較為合理。

(3)惟附件二其中編號1.1「超耐磨木地板平鋪108,000元」、編號2.4「壁磚+地磚貼磚工程38,500元」、編號6.4「地磚+壁磚貼磚工程29,500元」、編號10.4「壁磚+地磚貼磚工程38,500元」，共計214,500元之材料費應予折舊，自交屋日期即110年5月16日起至通知被告有瑕疵日即111年7月31日止（日期均詳如附表三，因原告未提出通知被告有瑕疵日之確切日期，故本院以31日為準），已使用約1年3個月，房屋附屬設備耐用年限為10年，以定率遞減法計算折舊後為161,542元【計算式：

第1年折舊值 $214,500 \times 0.206 = 44,187$ 。第1年折舊後價值 $214,500 - 44,187 = 170,313$ 。第2年折舊值 $170,313 \times 0.206 \times (3/12) = 8,771$ 。第2年折舊後價值 $170,313 - 8,771 = 161,542$ 】。

(4)其餘防水、油漆等修繕材料均係附屬於系爭房屋之零件材料，本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部，並不具獨立之物之價值，其附著之結果，僅係修補系爭房屋之瑕疵，達於不滲漏水之應有狀態，原告並未取得額外利益，即無庸扣除折舊。拆除、復原安裝、廢棄物清運亦無須折舊。

(5)承上，原告鍾文龍請求修繕費用706,169元【計算式：
(附件二稅前總金額912,500元－4樓修繕費38,000元－編號4之107,000元－編號5之42,000元－214,500元＋161,542元) $\times 1.05$ ，元以下四捨五入】，逾此範圍，為無理由。

4. 原告彭秉慧之92號房屋：

(1)92號房屋2樓前、後浴室、3樓浴室確實存在滲漏水情形，惟尚無證據證明4樓浴室目前有漏水情形，已如前述，故如附件三修繕2、3樓浴室之項目及費用均為必要，4樓浴室即附件二編號9之38,000元則無必要。

(2)惟附件三其中編號1.1「超耐磨木地板平鋪18,000元」、編號2.4「壁磚+地磚貼磚工程38,500元」、編號4.4「地磚+壁磚貼磚工程26,000元」、編號6.4「地磚+壁磚貼磚工程29,500元」，共計112,000元之材料費應予折舊，自交屋日期即110年6月16日起至通知被告有瑕疵日即111年12月6日止（日期均詳如附表三），已使用約1年6個月，房屋附屬設備耐用年限為10年，以定率遞減法計算折舊後為79,768元【計算式：第1年折舊值 $112,000 \times 0.206 = 23,072$ 。第1年折舊後價值 $112,000 - 23,072 = 88,928$ 。第2年折舊值 $88,928 \times 0.206 \times (6/12) = 9,160$ 。第2年折舊後價值 $88,928 - 9,160 = 79,768$ 】。

(3)其餘防水、油漆等修繕材料均係附屬於系爭房屋之零件材料，本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部，並不具獨立之物之價值，其附著之結果，僅係修補系爭房屋之瑕疵，達於不滲漏水之應有狀態，原告並未取得額外利益，即無庸扣除折舊。拆除、復原安裝、廢棄物清運亦無須折舊。

(4)承上，原告彭秉慧請求修繕費用612,956元【計算式：

(附件三稅前總金額654,000元－4樓修繕費38,000元－112,000元＋79,768元)×1.05，元以下四捨五入】，逾此範圍，為無理由。

5. 原告陳清標之98號房屋：

(1)98號房屋2樓前、後浴室、3樓浴室確實存在滲漏水情形，已如前述，故如附件四修繕2、3樓浴室之項目及費用均為必要。

(2)惟附件四其中編號1.1「超耐磨木地板平鋪18,000元」、編號2.4「壁磚+地磚貼磚工程38,500元」、編號4.4「地磚+壁磚貼磚工程26,000元」、編號6.4「地磚+壁磚貼磚工程29,500元」，共計112,000元之材料費應予折舊，自交屋日期即109年12月7日起至通知被告有瑕疵日即111年7月18日止（日期均詳如附表三），已使用約1年8個月，房屋附屬設備耐用年限為10年，以定率遞減法計算折舊後為76,715元【計算式：第1年折舊值 $112,000 \times 0.206 = 23,072$ 。第1年折舊後價值 $112,000 - 23,072 = 88,928$ 。第2年折舊值 $88,928 \times 0.206 \times (8/12) = 12,213$ 。第2年折舊後價值 $88,928 - 12,213 = 76,715$ 】。

(3)其餘防水、油漆等修繕材料均係附屬於系爭房屋之零件材料，本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部，並不具獨立之物之價值，其附著之結果，僅係修補系爭房屋之瑕疵，達於不滲漏水之應有狀態，原告並未取得額外利益，即無庸扣除折舊。拆除、復原安裝、廢棄物清運亦無須折舊。

01 (4)承上，原告陳清標請求修繕費用581,401元【計算式：
02 (附件四稅前總金額589,000元－112,000元＋76,715元)
03 $\times 1.05$ ，元以下四捨五入】，逾此範圍，為無理由。

04 6. 原告邱貫元之100號房屋：

05 (1)100號房屋2樓前、後浴室、3樓浴室確實存在滲漏水情
06 形，已如前述，故如附件五修繕2、3樓浴室之項目及費用
07 均為必要。

08 (2)惟附件五其中編號1.4「壁磚+地磚貼磚工程38,500元」、
09 編號2.1「平鋪超耐磨木地板12,000元」、編號3.1「超耐
10 磨木地板平鋪18,000元」、編號7.4「地磚+壁磚貼磚工程
11 26,000元」，共計94,500元之材料費應予折舊，自交屋日
12 期即109年12月27日起至通知被告有瑕疵日即111年2月15
13 日止（日期均詳如附表三），已使用約1年2個月，房屋附
14 屬設備耐用年限為10年，以定率遞減法計算折舊後為72,4
15 57元【計算式：第1年折舊值 $94,500 \times 0.206 = 19,467$ 。第1
16 年折舊後價值 $94,500 - 19,467 = 75,033$ 。第2年折舊值 $75,033 \times 0.206 \times (2/12) = 2,576$ 。第2年折舊後價值 $75,033 - 2,576 =$
17 $72,457$ 】。

18 (3)其餘防水、油漆等修繕材料均係附屬於系爭房屋之零件材
19 料，本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他
20 物結合，方能形成功能之一部，並不具獨立之物之價值，
21 其附著之結果，僅係修補系爭房屋之瑕疵，達於不滲漏水
22 之應有狀態，原告並未取得額外利益，即無庸扣除折舊。
23 拆除、復原安裝、廢棄物清運亦無須折舊。

24 (4)承上，原告邱貫元請求修繕費用489,255元【計算式：
25 (附件五稅前總金額488,000元－94,500元＋72,457元) $\times$
26 1.05 ，元以下四捨五入】，逾此範圍，為無理由。

27 7. 被告雖辯稱修繕方案有二，其一為在整間浴室門檻及牆角試
28 水檢視，細心找出滲水破點，注射或塗抹防水樹脂封住該破
29 口，連續來口三次細心檢測修繕，直到無滲漏時，最後再進
30 行矽膠填縫之美化，應可解決門檻及磚牆滲漏問題，每間浴
31

01 室試水檢測、注射或塗抹防水樹酯及矽膠填縫封邊等修繕費
02 用約2萬元，則86號房屋為6萬元、90號房屋為8萬元、92號
03 房屋為8萬元、98號房屋為6萬元、100號房屋為6萬元。其二
04 為將浴室地板全部打除重新施作防水並復原，則86號房屋為
05 183,037元、90號房屋為240,890元、92號房屋為240,890
06 元、98號房屋為183,037元、100號房屋為183,037元（本院
07 卷三第63至77頁）。惟被告自承於111年、112年間已進入系
08 爭房屋修繕（本院卷二第347至361頁；卷三第53頁），然於
09 113年1月間證人○檢測時仍有漏水情形，足見被告之修繕方
10 案一並不可採，修繕方案二為被告參考其他漏水案件所作，
11 亦難認可採。且原告於被告修繕無效果後拒絕配合被告修
12 繕，難謂違反誠信原則，亦非權利濫用。

13 (四)綜上，原告張雅琪請求修繕費527,279元、原告鍾文龍請求修
14 繕費706,169元、原告彭秉慧請求修繕費612,956元、原告陳
15 清標請求修繕費581,401元、原告邱貫元請求修繕費489,255
16 元，為有理由，逾此範圍之修繕費及原告請求交易價值貶
17 損、住宿費、清潔費，為無理由。

18 四、遲延利息之依據：原告請求被告給付損害賠償，未定給付期
19 限、以支付金錢為標的，又未約定利息，依民法第229條第2
20 項、第233條第1項本文、第203條規定，被告自受催告時
21 起，負遲延責任，是原告就上述得請求之金額，併請求自起
22 訴狀繕本送達被告之翌日即113年11月19日起（於113年11月
23 18日送達，本院卷一第398、399頁）至清償日止，按年息5%
24 計算之利息，亦屬有據。

25 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項規定，請求被告給付如
26 主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理
27 由，應予駁回。

28 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
29 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許
30 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予
31 駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 115 年 7 月 24 日

民事第五庭 法 官 吳佩玲

附件一、86號房屋修繕金額（印自本院卷三第41頁）

附件二、90號房屋修繕金額（印自本院卷三第43頁）

附件三、92號房屋修繕金額（印自本院卷三第45頁）

附件四、98號房屋修繕金額（印自本院卷三第47頁）

附件五、100號房屋修繕金額（印自本院卷三第49頁）

附表一、原告請求項目金額（本院卷一第25頁）

編號	原告	門牌號碼	修繕費(A)	交易價值貶損(B)	修繕期間住宿費(C=3,000元×90日)	清潔費(D)	總請求金額(E=A+B+C+D)
1	張雅琪	86號	886,000元	50萬元	27萬元	5萬元	1,706,000元
2	鍾文龍	90號	886,000元	50萬元	27萬元	5萬元	1,706,000元
3	彭秉慧	92號	1,136,550元	50萬元	27萬元	5萬元	1,956,550元
4	陳清標	98號	1,423,500元	50萬元	27萬元	5萬元	2,243,500元
5	邱貫元	100號	1,453,000元	50萬元	27萬元	5萬元	2,273,000元

附表二、原告主張之瑕疵及修繕金額（本院卷一第19至21頁）

編號	原告	門牌號碼	原告主張室內漏水位置	原告主張之瑕疵情形	修繕金額
1	張雅琪	86號	2樓前、後浴室、3樓	(1)浴室濕區門檻未做至底	539,175元

			浴室、2至3樓樓梯間分戶牆	斷水。 (2)隔壁戶浴室滲漏。	(附件一)
2	鍾文龍	90號	2樓後浴室、3樓浴室、4樓後浴室	(1)2樓主浴室未做降板工法、且乾溼區未施作斷水。 (2)3樓主浴室地坪墊層含水飽和滲漏，且地坪防水層也已劣化。	958,125元 (附件二)
3	彭秉慧	92號	2樓前、後浴室、3樓浴室、4樓後浴室	2樓浴室漏水原因： (1)未做降版、半乾式軟底打底吸水。 (2)地排近五金處破裂。 (3)乾溼區未施作斷水，漏水蔓延至房間木地板受潮變形。	686,700元 (附件三)
4	陳清標	98號	1樓洗手間外牆、2樓前、後浴室、3樓浴室	浴室未做降版工法又做軟底墊高，導致積水流入地坪軟層，由線排排水槽管邊溢出水水泥砂碳酸鈣白華結晶。	618,450元 (附件四)
5	邱貫元	100號	2樓前、後浴室、3樓浴室	(1)2樓主浴室濕區未至底斷水、漏水。 (2)3樓浴室地坪墊層含水飽和滲漏。	512,400元 (附件五)
備註： 1.原告主張修繕費用以附件一至五為準（本院卷三第29頁）。					

附表三、

編號	原告	門牌號碼	購買日期	房地總價	交屋日期	發現瑕疵日期	通知被告有瑕疵日	被告修繕日期	原告行使民法第359條、第360條權利到達被告之日期
1	張雅琪	86號	110年5月5日 (本院卷一第37頁)	3,600萬元 (本院卷一第31頁)	110年6月17日	111年2月	111年2月9日	111年12月9日	113年5月20日 (本院卷一第27至29頁)
2	鍾文龍	90號	109年12月13日 (本院卷一第17頁)	3,336萬元 (本院卷一第114頁)	110年5月16日	111年7月	111年7月	111年12月3日	同上
3	彭秉慧	92號	110年4月17日 (本院卷一第63頁)	3,336萬元 (本院卷一第157頁)	110年6月16日	111年12月6日	111年12月6日	112年5月19日	同上

(續上頁)

4	陳清標	98號	109年9月22日 (本院卷一第2 61頁)	未提供資 訊	109年12月7日	111年6月16日	111年7月18日	112年5月28日	同上
5	邱貫元	100 號	109年10月15日 (本院卷一第3 31頁)	3,268萬元 (本院卷 一第325 頁)	109年12月27日	111年2月14日	111年2月15日	112年5月28日	同上
備註： 1.交屋日期為兩造所不爭執(本院卷三第138頁)。 2.發現瑕疵日期係依原告主張(本院卷二第177頁)，惟被告有爭執(本院卷二第179頁)。 3.通知被告有瑕疵日係依原告主張(本院卷二第177頁)，為被告不爭執(本院卷二第179頁)。 4.被告修繕日期係依被告所述製作(本院卷二第179頁；卷三第53頁)。									

以上正本係照原本作成。

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 7 月 24 日

書記官 龍明珠

依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

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記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

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。