

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度重訴字第19號

原告 許凱傑
詹鈍崧
林朋諺
張俊鴻
陳依雯
柳維晨
林光陽
許德祥
陳家瑩
宋展宥

上十人共同

訴訟代理人 莊國禧律師

原告宋展宥

訴訟代理人 宋世堂

被告 逢記建設有限公司

法定代理人 陳淵諒

訴訟代理人 陳世煌律師

李冠穎律師

洪婕慈律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年12月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告如附表二編號1至8「本院判斷金額」欄所示之金額，及均自民國108年2月13日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之三十，餘由被告負擔。

本判決於原告以附表二「假執行擔保金額」欄所示之金額供擔保後得假執行；但被告如以附表二「免為假執行擔保金額」欄為原告預供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序部分：

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被
06 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；被告於訴之變更或追
07 加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，
08 民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款及同條第2項分別定有
09 明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原
10 訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上
11 可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理
12 繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於
13 後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解
14 決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法
15 院90年度台抗字第2號裁定參照）。

16 二、經查，原告起訴時主張其向被告購買如附表一各編號所示之
17 房屋有頂樓、牆壁、窗戶滲水及牆壁龜裂等瑕疵造成其受有
18 損害，依民法354條、360條、第365條之規定請求被告賠償
19 修復漏水之損害及請求減少價金，並聲明如附表二「起訴聲
20 明金額」欄所示（見本院卷一第11至19頁）；嗣於訴狀送達
21 後，原告就同一原因事實，具狀撤回依民法第360條、365條
22 請求損害賠償，而追加依同法第179條請求返還不當得利（
23 見本院卷二第9頁）；再於民國109年6月17日具狀就修復漏
24 水之損害及交易減損之損害賠償金額，變更訴之聲明為如附
25 表二「變更後聲明」欄所示（見本院卷二第151至157頁）；
26 復於109年7月2日具狀就同一原因事實，追加依民法第227條
27 、231條、213條請求賠償上開瑕疵導致之修復損害、房屋減
28 損價值等語（見本院卷二第187至191頁），核屬擴張或減縮
29 應受判決事項之聲明，且其請求之原因事實均係本於房屋漏
30 水瑕疵損害之同一基礎事實，主要爭點亦具共通性，不甚礙
31 被告之防禦及訴訟之終結，故依前開規定，原告上開訴之變

更追加，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)原告等於如附表一「購入時間」欄所示之時間，分別向被告購買如附表一「門牌號碼」欄所示之建物（下稱系爭建物）及其座落土地，原告等均已給付價金完畢並遷入居住。然自107年7月2日起，原告等於雨後，陸續發現如附表一「瑕疵項目」欄所示，系爭建物之屋頂、牆壁竟有滲水進入屋內及屋內牆面、梯間多處裂痕、滲水現象，原告等通知被告修復，被告僅就建物之頂樓修補，仍無法解決建物牆壁龜裂及滲水問題，是原告等買受之建物有上開滲水、裂痕等瑕疵，已減損系爭建物之價值及通常效用，被告應負瑕疵擔保責任；且被告於出售系爭建物時，隱匿上開滲水、裂痕等瑕疵未告知原告，上開瑕疵亦因原告興建不良而造成，原告自應負不完全給付之損害賠償責任。

(二)原告等已於如附表一「通知時間」欄所示之時間，以存證信函通知被告，並於107年12月28日提起本件訴訟，原告依民法第354條、第359條規定請求減少價金，該減價之計算應以原告等因修繕滲水、龜裂瑕疵所生之費用，以及系爭建物縱使修繕完畢後，仍因曾有滲水瑕疵造成交易價值減損（原告等各主張之金額詳如附表二「變更聲明欄」所示之金額）；又原告等均已給付價金完畢，被告收取減價前之價金即無法律上原因，故依民法第179條請求被告返還；另依民法第227條、231條不完全給付之規定，請求被告依民法第213條規定賠償原告修復瑕疵及價格減損之損害，擇一為原告勝訴判決等語。並聲明：1.被告應給付原告如附表二變更聲明欄所示之金額及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告等係於106年8月間陸續取得系爭建物所有權，卻於107年7月始主張系爭建物有裂痕及漏水瑕疵，業已經過約一年

01 之久，期間風災、地震頻傳且溫差甚大，漆面出現些許裂痕
02 在所難免，並未影響建築結構安全，且非買賣之初即有之瑕
03 疵，被告經原告通知後曾至現場，然原告不同意被告進入屋
04 內查看，究竟有無原告所主張之滲漏水瑕疵實乏證據證明。

05 (二)本件經鈞院囑託台灣省結構工程技師公會鑑定，鑑定意見認
06 系爭建物之主要柱、樑構件之表面大致完好，未發現結構龜
07 裂，牆面裂縫不影響結構安全等語，可見縱有原告主張之牆
08 面裂痕，亦對建物之安全性無影響，而房屋所應具備之通常
09 效用乃係穩固、耐用之建築形體、建構，不影響建物使用安
10 全已足，是原告主張牆壁之細微裂紋，並未損及房屋之通常
11 效用，顯難視為系爭建物之瑕疵。況原告林朋諺即門牌號碼
12 5號之建物所有人、原告柳維晨即門牌號碼7號之所有人、原
13 告林光陽即門牌號碼8號之所有人、原告宋展宥即門牌號碼
14 11號之所有人於系爭建物完工後，自行為二次施工，原告林
15 光陽將防火巷搭設水泥，原告林朋諺、柳維晨搭設鐵皮違章
16 ，原告宋展宥則在頂樓加設鐵製鋼骨雨遮及鐵皮違章，上開
17 建物二次施工均需使用電鑽等重型工具對牆面鑽孔，自有增
18 加牆壁龜裂之可能，使原存在牆壁之裂縫加大，如將系爭建
19 物之牆壁裂縫責任均加諸被告，實為不公。

20 (三)如鈞院認系爭建物確有被告應負擔擔保責任之瑕疵，台灣省結
21 構技師公會鑑定人估算之修復費用如鷹架搭設、外牆防水漆
22 、內牆油漆、牆面裂縫等修繕金額均顯然高於市價，上開鑑
23 定報告之修繕費用實不可採。又系爭建物如有裂紋、滲水之
24 瑕疵，經修繕回復至合於正常使用之狀態後，難謂有何交易
25 價值之減損或減失，鈞院囑託華聲科技不動產估價師事務所
26 （下稱華聲事務所）鑑定系爭建物如完全修復後有無交易價
27 值貶損，鑑定意見雖認系爭建案於社區當地識別性高、身體
28 健康及房屋結構損害、民間習俗因素、龜裂漏水再發生之疑
29 慮等因素，認定系爭建物修復後仍有污名價值減損云云，然
30 該鑑定報告並未提供因龜裂、滲水導致價值減損之交易情形
31 ，亦無認定影響程度之客觀資料，僅憑鑑定人主觀之意見，

01 籠統載稱推估影響程度1%、2%等節，難謂客觀公正，不足
02 為系爭建物有無污名價值減損之依據。

03 (四)本件原告雖追加依據民法第227條為請求權基礎，然依最高
04 法院判決、判例，構成不完全給付之債務不履行必以瑕疵係
05 於契約成立後始發生，且可歸責於出賣人為要件，本件縱認
06 原告主張裂紋、滲水情形屬瑕疵，然依台灣省結構工程技師
07 公會之鑑定意見，系爭建物之牆面龜裂、滲水應於系爭建物
08 興建完成時已存在，亦即兩造簽訂買賣契約時即已存在原告
09 主張之瑕疵（被告仍否認之），顯不符合不完全給付之要件
10 。況被告與原告等之買賣契約第9條均約定「系爭建物依付
11 清買賣價款當日以現狀點交」，被告既已依現況交付系爭建
12 物，自屬依債之本旨提出給付，原告依不完全給付請求賠償
13 實無理由。

14 (五)原告行使權利，已逾民法第365條所規定之除斥期間。兩造
15 係於106年6月至107年7月間陸續簽訂房屋買賣契約書，原告
16 等既主張已於106年9月至107年8月間發現系爭建物有裂紋、
17 滲水之瑕疵情形，竟於108年11月8日始以民事追加暨陳報狀
18 請求依民法354條、359條減少價金，顯已逾民法第365條第1
19 項6個月短期時效之規定，其等之瑕疵擔保請求權已罹於時
20 效，不應准許。

21 (六)綜上所述，原告本於民法第359條、第179條、第227條、第
22 、第231條、213條之規定請求被告給付如變更聲明所示之價
23 金，為無理由。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利益判
24 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、不爭執事實：

26 (一)原告10人分別於106年、107年間向被告購買系爭建物及建物
27 之座落基地，原告10人均已將各該房地之價款交予被告，其
28 中：

29 1.原告林光陽於106年7月18日購入門牌號○○○鄉○○路○○巷
30 ○號房地。

31 2.原告張俊鴻及陳依雯於106年8月29日共同購入門牌號○○○

鄉○○路○○巷○號房地，應有部分各1/2。

3.原告柳維晨於107年3月2日購入門牌號○○○鄉○○路○○巷○號房地。

4.原告許德祥及陳家瑩於106年11月4日共同購入門牌號○○○鄉○○路○○巷○○號房地，應有部分各1/2。

5.原告許凱傑於107年6月29日購入門牌號○○○鄉○○路○○巷○號房地。

6.原告林朋諺於106年11月6日購入門牌號○○○鄉○○路○○巷○○號房地。

7.原告詹鈍菘於106年7月25日購入門牌號○○○鄉○○路○○巷○○號房地。

8.原告宋展宥於107年1月22日購入門牌號○○○鄉○○路○○巷○○號房地。

(二)原告等發現系爭建物之屋頂、外牆於下雨天時滲水進入屋內，導致屋內有漏水、積水現象，並於下列時間分別通知被告：

1.原告林光陽於107年7月18日寄發彰化南瑤郵局存證信函第64號。

2.原告柳維展於107年7月19日寄發竹塘郵局存證信函第11號。

3.原告詹鈍菘於107年7月19日寄發竹塘郵局存證信函第12號。

4.原告張俊鴻於107年7月18日寄發二林萬興郵局存證信函第13號。

5.原告林朋諺於107年7月18日寄發埤頭郵局存證信函第34號。

6.原告宋展宥於107年7月18日寄發埤頭郵局存證信函第32號。

7.原告許凱傑於107年9月5日寄發埤頭郵局存證信函第42號。

8.原告許德祥於107年7月18日寄發埤頭郵局存證信函第33號。

(三)原告等於107年12月28日共同提起本訴。

四、上開不爭執事實，有系爭建物之買賣契約、建物所有權狀、存證信函及原告起訴狀在卷為憑（見本院卷一第11至39頁、第360至398頁，卷二第209至254頁），並為兩造所不爭執。本件原告主張系爭建物有被告應負瑕疵擔保之滲漏水瑕疵，

且被告就本件瑕疵係因施工不確實所致，屬可歸責於被告之不完全給付，請求依瑕疵擔保、不完全給付之規定減少買賣價金及賠償損害等語，被告則以上情置辯，是本件爭點厥為：(一)系爭建物是否有被告應負擔擔保責任之滲漏水瑕疵？(二)原告等請求減少價金有無罹於時效？(三)原告依民法第359條規定，得主張減少系爭建物之買賣價金為何？(四)原告依不完全給付之債務不履行之法律關係請求賠償，是否有據？茲分敘如下：

(一)系爭建物是否有被告應負擔擔保責任之瑕疵？

1.系爭建物經兩造合意囑託由台灣省結構工程技師公會鑑定結果：①會勘發現系爭建物之柱、樑構件表面大致完好，無明顯裂紋，外牆裂紋發生在系爭1、2、7、11號建物側牆紋；每戶樓梯平台外牆；窗台下牆壁及屋頂梯間牆。內牆裂紋發生在隔戶牆及廁所、臥室隔間牆。②經混凝土鑽心取樣抗壓試驗及牆面鋼筋掃描結果，主要結構混凝土材料強度及鋼筋施工正常，本鑑定標的物15公分鋼筋混凝土外牆，因無常時水壓存在，又有表面飾材，防水粉刷處理若確實，應不會產生滲水現象，研判系爭建物外牆裂縫滲水原因歸類如下：(1)因水電管線埋在混凝土15公分牆內，本鑑定標的物電信表箱深度達10公分，造成牆壁厚度剩5公分，有一層鋼筋遭截斷，如該處補強未確實，溫度變化或地震力作用容易於開口角落斷裂，此狀況每戶都有發生；另水電管線埋設過於集中或配置偏牆一側：系爭1號建物客廳、2號建物之臥室及各戶梯間牆有此情況發生。(2)牆壁開口之壁體與窗戶間固定物清理、填充不確實，受地震力影響應力集中容易產生開裂滲水，此情況每戶都有發生。(3)樓層不同時間澆灌產生施工裂縫，外牆施工接縫若防水處理不確實，則會產生樓版橫向滲水，系爭1號建物各樓層樑版位置滲水施工接縫造成。工作走道接縫因不同材質產生之乾縮，混凝土乾縮或溫差較大較易產生乾裂，本鑑定標的物熱水管線位置及屋頂梯間牆有此現象等情，有本件鑑定報告、標的物現況調查及照片附卷可憑（

見外置台灣省結構工程技師公會108年8月12日臺省結技鑑字第2864號鑑定報告第4至5頁，下稱第一次鑑定報告），足認系爭建物之樓梯平台外牆、窗台下牆壁及屋頂梯間牆確有外牆裂紋，且該裂紋乃位於電表箱位置、水電管線位置、窗角邊及樓層接縫處，除混凝土收縮因素外，尚因水電管線埋設過於集中或配置偏牆一側、牆壁開口補強不確實、防水粉刷方式或防水材料失效產生裂縫滲水等，致系爭8棟建物遇雨即有滲水情形，是原告上開主張應屬有據。

2.按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第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。但減少之程度無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。又民法第354條第1項規定瑕疵擔保責任，係為補充當事人之意思表示而設，除當事人有免除擔保責任之特約外，出賣人當然有此責任，不得謂當事人未訂有出賣人應負擔擔保責任之特約，出賣人即無此種責任。查本件兩造間買賣契約標的之系爭建物係屬住宅，其最主要之功能即供人居住使用，房屋一旦發生牆壁裂縫，遇雨即生滲漏水之情事，不但將致毀損屋內財物，且會干擾使用人之生活起居，無以完足發揮其供人居住之目的，影響居住品質，是房屋有滲漏水之情形，自屬減少其通常效用之瑕疵，並減損系爭建物之價值。

3.被告雖抗辯系爭建物經台灣省結構工程技師公會鑑定後，認為主要柱、樑夠件表面大致完好，未發現結構龜裂，依現況調查記錄之牆面裂縫，經研判不會影響本標的物結構安全，故系爭建物之牆面龜裂對於建物安全性無影響，且牆壁裂痕僅屬輕微，應為水泥收縮比例所產生，難認該裂痕有何影響房屋效用，應不屬瑕疵云云。然系爭建物確有外牆裂縫一事，業經鑑定人鑑定明確，已如上述，並非僅有內牆龜裂情形

，且鑑定結果亦載明外牆裂縫之發生原因為水電管線埋設過於集中或配置偏牆一側、牆壁開口與窗戶間固定物填充不確實、外牆施工接縫防水處理不確實等（見第一次鑑定報告第4頁），顯見系爭建物之外牆裂痕並非僅係溫差或混凝土收縮造成之細微裂縫。而鑑定人至現場會勘時，亦發現系爭1號建物之窗台裂痕長70公分、90公分、隔間牆裂痕長250公分、110公分；系爭2號建物之外牆裂痕長590公分、470公分、隔間牆裂痕長320公分、260公分、梯間外牆裂痕長220公分；系爭5號建物外牆裂痕長150公分、360公分、315公分、梯間外牆裂痕長235公分、隔間牆裂痕長260公分、215公分；系爭6號建物之隔間牆裂痕常330公分、315公分、410公分、梯間外牆裂痕長310公分、575公分，並有浴廁磁磚膨起之情形；系爭7號建物之外牆裂縫長315公分、270公分、120公分、梯間外牆裂縫110公分、300公分等；系爭8號建物外牆裂縫440公分、220公分、梯間外牆裂縫480公分、320公分、隔間牆多處裂縫；系爭10號建物外牆裂縫150公分、230公分、梯間外牆裂縫65公分、50公分、隔間牆裂縫350公分等多處；系爭11號建物外牆裂縫100公分、300公分、250公分等多處，亦有隔間牆及梯間外牆裂縫等節，此參第一次鑑定報告附件五標的物現況調查及照片甚明，足見系爭8棟建物之外牆、梯間外牆均有多處長度甚長之裂縫，則雨天時，雨水沿裂縫滲入建物內部自有可能，堪信原告等主張雨後系爭建物之牆壁滲水進入屋內應屬可信，自影響原告之居住品質，甚至損害屋內裝潢、物品，而屬減損通常效用之瑕疵，基此，被告抗辯本件牆面裂縫應屬輕微無損通常效用，難謂為瑕疵云云，尚無可採。

4. 被告再抗辯原告等係於106年8月即陸續取得系爭建物之所有權，於107年7月始發現上開牆面裂痕等瑕疵，業已經過1年之時間，縱有上開瑕疵，應為交屋後因風災、地震、氣候、溫差等自然因素造成，並非系爭建物交付時即有之瑕疵云云。惟系爭建物係由被告興建，申報竣工日期為105年10月27

01 日，再於106年7月至107年3月間，陸續出售予本件原告等情
02 ，為台灣省結構工程技師公會108年8月12日臺省結技鑑字第
03 2864號鑑定報告記載明確，以及系爭建物之買賣契約在卷可
04 參（見本院卷二第209至253頁），是系爭建物係完工超過半年
05 至1年半間，始出售予原告等，應可認定。惟承前述，系爭
06 建物之外牆裂縫、內牆裂紋、牆面龜裂及漏水之發生，乃因
07 水電管線埋設過於集中或配置偏牆一側、牆壁開口之壁體與
08 窗戶間固定物清理、填充不確實，樓層不同時間澆灌產生施
09 工裂縫化等原因所造成等情，為台灣省結構工程技師公會第
10 一次鑑定報告所認定，顯見該外牆裂縫、內牆裂紋、牆面龜
11 裂之發生乃肇因於系爭建物於施工時即有施工不良之情形，
12 縱興建完成時上開瑕疵未能顯現於外，然因時間、地震、溫
13 差等外力逐漸顯現產生，審酌系爭建物興建完成時即有上開
14 施工瑕疵存在，而原告等復於完工後數月至1年餘之間始點
15 交取得，則被告交付系爭建物與原告等時，上開瑕疵自己經
16 產生，而為被告應負瑕疵擔保之事由，難認上開瑕疵係系爭
17 建物交付予原告等之後始發生，被告上開所辯，難認有據。
18 又本件買賣契約固均約定被告於原告付清買賣價款當日「現
19 狀點交」等語（見本院卷二第211至253頁），然上開水電管
20 線之埋設、牆壁開口與窗戶間填充、混凝土澆灌等工程項目
21 ，乃存在於牆壁體內，並非肉眼可立即發現，而原告等係於
22 交屋後之107年7月間，因連續大雨始發現系爭建物有滲漏水
23 瑕疵，再經本件囑託台灣省結構工程技師公會鑑定，始知上
24 開瑕疵之發生原因等情，此有原告等寄發之存證信函及台灣
25 省結構工程技師公會第一次鑑定報告可據（見本院卷一第
26 360至396頁，外置鑑定報告）；審酌於契約當事人之認知上
27 ，應係於交屋或看屋時所得發現之「現況」，包含所在位置
28 、範圍、可確知之屋況；而於看屋當下無法確知之滲漏水瑕
29 疵，自非在原告等看屋或簽約時認知之「現況」，在無特別
30 約明免除出賣人之瑕疵擔保責任之前提下，自難認上開現況
31 交付之約定係在免除出賣人應負之瑕疵擔保責任。

01 5.被告又抗辯系爭5、7、8、11號建物於交屋後，原告林朋諺
02 、柳維晨、林光陽、宋展宥自行二次施工造成牆壁裂縫，並
03 非原告應負擔擔保責任云云。惟經本院再囑託台灣省結構工程
04 技師公會為補充鑑定，鑑定意見略以：系爭5、7、8、11號
05 建物一樓後側均有鋼骨二次施工加建情形，系爭11號建物頂
06 樓有鋼骨加建之二次施工情形，依第一次鑑定報告之結論，
07 系爭8戶建物牆面龜裂、漏水原因為水電管線、牆壁開口、
08 施工接縫等原因造成，鑑定人於109年11月10日補充鑑定之
09 現況調查，以上4戶鋼骨加建與原結構體結合處無裂縫產生
10 ，且未為二次加工之系爭1、2、6、10號建物亦有相似裂縫
11 及滲水，與上開4戶相較，無明顯差異，研判二次施工非瑕
12 疵造成原因，也不會使原有裂縫加大等語（見外置台灣省結
13 構工程技師公會109年12月10日臺省結技鑑字第2955號鑑定
14 報告第4頁，下稱第二次鑑定報告），是原告林朋諺、柳維
15 晨、林光陽、宋展宥於交屋後，雖就上開建物再為二次施工
16 加建，然該加建行為並非導致系爭建物外牆裂縫、遇雨滲水
17 之原因，此由鑑定人現場勘查時發現加建結構與原有結構之
18 連結柱、樑、牆構建表面完好，並無結合處裂紋等情甚明，
19 基此，被告上開抗辯，尚屬無憑。

20 (二)原告等請求減少價金有無罹於時效？

21 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解
22 除其契約或請求減少其價金；買受人之解除權或請求權，於
23 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
24 時起經過五年而消滅，民法第359條、第365條第1項定有規
25 定。又出賣人所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，
26 不以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要（最高法
27 院70年度台上字第422號判決參照）。民法第365條第1項規
28 定之請求減少價金，實係主張減少價金，不以出賣人承諾為
29 必要，與同條項規定解除契約之性質，同屬形成權，該條項
30 於二者所規定之6個月行使期間，皆為無時效性質之法定期
31 間，苟買受人於該6個月內曾為減少價金之主張，其後所生

之效果權利，則可於普通時效期間內繼續存在，又請求減少價金形成權之行使，祇須當事人以意思表示為之，並不須任何方式（最高法院73年度台上第4354號裁判、58年台上字第1938號判例參照）。本件被告出售之系爭建物具滲漏水之瑕疵，已如前述，則依民法第354條第1項規定，被告應負出賣人物之瑕疵擔保責任，原告依民法第359條規定請求減少價金，即屬有據。

2. 被告抗辯原告等係於108年11月8日始以民事追加暨陳報狀追加請求依民法第354條、第359條請求減少價金，已逾渠等於106年9月至107年8月間通知被告後6個月，原告等之瑕疵擔保請求權已罹於時效云云。惟查，原告等係於107年7、8月因大雨始發現系爭建物屋頂及外牆有滲漏水情形，並分別於前開不爭執事項三、(二)1至8所示之日期，以存證信函通知被告，再於107年12月28日提起本件訴訟等節，此有上開存證信函、民事起訴狀在卷為憑（見本院卷一第11至19頁、第360至396頁），是原告等依民法第356條第1項通知被告系爭建物有滲漏水瑕疵之時點，應為107年7月18日、同年月19日、同年9月5日，並於107年12月28日起訴。又觀之原告於本件起訴狀主張因系爭建物出現頂樓、牆壁、窗戶滲水及牆壁龜裂之瑕疵，原告得請求被告賠償雇工修繕之費用，且因牆壁龜裂滲水，導致原告等房屋交易價值減損，請求各減少10萬元價金等語（見本院卷一第17頁），足見原告等起訴時，即依買賣瑕疵擔保之規定請求被告減少價金，是原告等為上開通知後6個月內提起本訴請求被告減少價金，難認有何逾除斥期間之情形。被告等雖抗辯原告係於108年11月8日始以民事追加暨陳報狀追加依民法第359條請求減少價金云云，然原告已於起訴狀主張前開瑕疵擔保之原因事實，並請求減少價金各10萬元，已如前述，僅漏列民法第359條為請求權基礎，嗣於108年11月8日具狀補充，因此，被告抗辯原告等請求減少價金已罹於時效云云，難謂可採。

(三) 原告依民法第359條規定，得主張減少系爭建物之買賣價金

為何？

1.按買賣因物有瑕疵，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。民法第359條前段定有明文。而買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條亦有規定。經查，原告主張系爭建物因上開瑕疵而減少之價金，應以原告等需支出之建物修繕費用，及建物修繕完畢仍有污名化影響之交易性貶值為據，則上開主張是否可採、具體金額為何，則分論如下。

2.系爭建物之修繕費用部分：

①本院囑託台灣省結構技師公會鑑定系爭建物修復漏水之修繕費用為何，鑑定機關回覆略以：因全部住戶已入住，修繕方式盡可能不影響住居為原則，分外牆處理及內牆處理方式，外牆處理主要以電表箱、樓層接縫處及各戶窗台產生滲水處做修復防水處理，內牆處理主要以產生滲水處由內側裂縫灌注環氧樹脂及復原之牆面油漆；原告等各建物之修復費用分別如下：

(1)原告許凱傑所有之系爭1號建物，外牆部分因修復瑕疵須搭設鷹架面積164平方公尺，每平方公尺單價340元，鷹架搭設費用為55,689元；電表箱及樓層接縫瑕疵須處理面積為32平方公尺、每平方公尺單價1,800元，電表箱及樓層接縫瑕疵修復費用為58,122元；窗台裂縫須修復2處，每處單價2,000元，窗台裂縫修復費用4,000元；外牆防水漆須修復面積189平方公尺，每平方公尺單價180元，外牆防水漆修復費用35,859元；內牆部分窗台裂縫灌注環氧樹脂2處，單價4,000元，窗台裂縫修復金額8,000元、內牆需油漆面積127.8平方公尺、單價150元，內牆油漆費用19,176元，上開修復費用共

計 180,845 元。

(2) 原告詹鈍崧所有之系爭 2 號建物，外牆部分因修復瑕疵須搭設鷹架面積 164 平方公尺，每平方公尺單價 340 元，鷹架搭設費用為 55,689 元；電表箱及樓層接縫瑕疵須處理面積為 25 平方公尺、每平方公尺單價 1,800 元，電表箱及樓層接縫瑕疵修復費用為 45,846 元；窗台裂縫須修復 2 處，每處單價 2,000 元，窗台裂縫修復費用 4,000 元；外牆防水漆須修復面積 189 平方公尺，每平方公尺單價 180 元，外牆防水漆修復費用 35,859 元；內牆部分窗台裂縫灌注環氧樹脂 2 處，電信表箱裂縫灌注環氧樹脂 2 處、單價均為 4,000 元，窗台及電信表箱裂縫修復金額 16,000 元、內牆需油漆面積 163.4 平方公尺、單價 150 元，內牆油漆費用 24,515 元，上開修復費用共計 181,908 元。

(3) 原告林朋諺所有之系爭 5 號建物，外牆部分因修復瑕疵須搭設鷹架面積 58 平方公尺，每平方公尺單價 340 元，鷹架搭設費用為 19,795 元；窗台裂縫須修復 2 處，每處單價 2,000 元，窗台裂縫修復費用 4,000 元；外牆防水漆須修復面積 80 平方公尺，每平方公尺單價 180 元，外牆防水漆修復費用 15,268 元；內牆部分窗台裂縫灌注環氧樹脂 2 處，單價 4000 元，窗台裂縫修復金額 8,000 元、內牆需油漆面積 98.5 平方公尺、單價 150 元，內牆油漆費用 14,774 元，上開修復費用共計 61,837 元。

(4) 原告張俊鴻及陳依雯共有之系爭 6 號建物，外牆部分因修復瑕疵須搭設鷹架面積 58 平方公尺，每平方公尺單價 340 元，鷹架搭設費用為 19,795 元；窗台裂縫須修復 2 處，每處單價 2,000 元，窗台裂縫修復費用 4,000 元；外牆防水漆須修復面積 80 平方公尺，每平方公尺單價 180 元，外牆防水漆修復費用 15,268 元；內牆部分窗台裂縫灌注環氧樹脂 2 處，單價 4,000 元，窗台裂縫修復金額 8,000 元、內牆需油漆面積 108.3 平方公尺、單價 150 元，內牆油漆費用 16,248 元，上開修復費用共計 63,311 元。

- 01 (5) 原告柳維晨所有之系爭7號建物，外牆部分因修復瑕疵須搭
02 設鷹架面積58平方公尺，每平方公尺單價340元，鷹架搭設
03 費用為19,795元；窗台裂縫須修復2處，每處單價2,000元，
04 窗台裂縫修復費用4,000元；外牆防水漆須修復面積80平方
05 公尺，每平方公尺單價180元，外牆防水漆修復費用15,268
06 元；內牆部分窗台裂縫灌注環氧樹脂2處、電信表箱裂縫灌
07 注環氧樹脂3處，單價均為4,000元，窗台及電信表箱裂縫修
08 復金額20,000元、內牆需油漆面積107.9平方公尺、單價150
09 元，內牆油漆費用16,184元，上開修復費用共計75,247元。
- 10 (6) 原告林光陽所有之系爭8號建物，外牆部分因修復瑕疵須搭
11 設鷹架面積58平方公尺，每平方公尺單價340元，鷹架搭設
12 費用為19,795元；窗台裂縫須修復2處，每處單價2,000元，
13 窗台裂縫修復費用4,000元；外牆防水漆須修復面積80平方
14 公尺，每平方公尺單價180元，外牆防水漆修復費用15,268
15 元；內牆部分窗台裂縫灌注環氧樹脂2處，單價4,000元，窗
16 台裂縫修復金額8,000元、內牆需油漆面積171平方公尺、單
17 價150元，內牆油漆費用25,653元，上開修復費用共計72,71
18 6元。
- 19 (7) 原告許德祥及陳家瑩共有之系爭10號建物，外牆部分因修復
20 瑕疵須搭設鷹架面積58平方公尺，每平方公尺單價340元，
21 鷹架搭設費用為19,795元；窗台裂縫須修復2處，每處單價
22 2,000元，窗台裂縫修復費用4,000元；外牆防水漆須修復面
23 積80平方公尺，每平方公尺單價180元，外牆防水漆修復費
24 用15,268元；內牆部分窗台裂縫灌注環氧樹脂2處，單價4,0
25 00元，窗台裂縫修復金額8,000元、內牆需油漆面積127.3平
26 方公尺、單價150元，內牆油漆費用19,088元，上開修復費
27 用共計66,151元。
- 28 (8) 原告宋展宥所有之系爭11號建物，外牆部分因修復瑕疵須搭
29 設鷹架面積89平方公尺，每平方公尺單價340元，鷹架搭設
30 費用為30,352元；窗台裂縫須修復2處，每處單價2,000元，
31 窗台裂縫修復費用4,000元；外牆防水漆須修復面積109平方

公尺，每平方公尺單價180元，外牆防水漆修復費用20,706元；內牆部分窗台裂縫灌注環氧樹脂2處、電信表箱裂縫灌注環氧樹脂3處，單價均為4,000元，窗台、電信表箱裂縫修復金額20,000元、內牆需油漆面積137.3平方公尺、單價150元，內牆油漆費用20,589元，上開修復費用共計95,647元。

②此有台灣省結構工程技師公會第一次鑑定報告附卷足參（見外置鑑定報告第5頁、附件六）。本院審酌鑑定人至現場履勘後，詳列須修復之項目與面積，並將修復方式、工法、材料、位置明確載於鑑定報告，以此計算修復費用（見第一次鑑定報告附件六），堪認本件鑑定報告所認之修復費用應屬可採。

③被告雖抗辯上開鑑定報告所認之修復費用過高，其自行委託廠商搭設鷹架之費用僅需63,630元、外牆防水漆僅需94,909元、內牆油漆僅需56,760元云云，並提出訴外人崑興企業社、國利漆料行之估價單、洧元實業有限公司請款單為證（見本院卷一第299至307頁）。然台灣省結構工程技師公會第一次鑑定報告，乃經鑑定人至現場會勘後，以專業判斷本件瑕疵之發生原因與修復方法，並實際測量應架設鷹架之面積、裂縫處理面積、防水漆面積及內牆油漆面積等，再依一般合理單價估算，此參上開鑑定報告附件六標的物修繕費用計算甚明。足信本件鑑定報告所列之修繕費用，係依據實際瑕疵範圍及最佳修繕方法所為之估算，並依鑑定人從事營建工程之專業經驗，認每平方公尺鷹架架設費用為340元、外牆防水漆單價180元、內牆油漆單價150元，審酌鑑定人並無設立特定營建公司，亦無指定由何廠商為上開修復工程，其鑑定意見應為中立、客觀而無利益衝突之情形，反觀被告所辯每平方公尺搭設鷹架之單價只需90元、外牆防水漆單價只需107元、內牆油漆單價只需54.5元云云，乃被告基於出賣人應負瑕疵擔保責任，自以低廉之修復費用以扣減較低價金對其有利，其所辯鑑定報告所列修繕費用過高云云，難謂可採。況原告等告知被告上開漏水瑕疵後，被告亦曾前往處理修繕

，然係以灌注矽利康及施打發泡劑之方式防止漏水，而未處理漏水之原因等節，為原告林光陽於本院審理時陳述明確（見本院卷二第402頁），及有原告等提出之存證信函為憑（見本院卷一第360至398頁），堪信原告等已對被告修復漏水之處理方式並無信賴，則被告抗辯其以較低費用即可修復云云，難以憑採。

④從而，被告依買賣契約本須交付無滲漏水瑕疵之建物與原告，然被告交付之系爭建物既有上開瑕疵而須修補，則由原告等自行支付上開修補至無瑕疵建物之費用，堪認屬被告交付之系爭建物所減少之通常效用，原告主張此部分應減少價金，核屬有據。

3.系爭建物修復後是否仍有交易性貶值？

①原告主張系爭建物修復後，仍與無瑕疵房屋之市場價值不同，而有交易性貶值，此部分亦應減少價金等語，被告則否認之。經本院囑託華聲事務所就系爭建物修繕完成後，是否於一般市場交易過程中，將來仍有交易價值之減損、減損數額為何等事項鑑定，鑑定意見略以：依據台灣省結構技師公會鑑定報告，系爭建物之主要柱、樑構建表面大致完好，無明顯裂痕，鑑估標的牆面龜裂、漏水研判不影響結構安全，發生原因大致為混凝土乾縮因素及牆壁開口補強不確實導致裂縫產生，及防水粉刷方式或是防水材料失效導致滲水，而房屋漏水不僅造成住戶在環境衛生上感到困擾，水也會腐蝕建築物，時間久了不但內裝遭到破壞，室內電子、電器設備容易損壞，結構體也因水的侵入使建築物壽命縮短，高濕度的環境中，細菌與黴菌較易孳生，對居住者身體造成無形損害。一般房屋漏水瑕疵，通常在技術上可以修復，只是修復費用高低差別，系爭建物屬可修復之建物，但修復後是否有汙名價損之影響因素，考量a.系爭建案社區於當地識別性高：本案社區位於埤頭市區北側，鄰近新建案不多，一旦房屋曾有龜裂、漏水情形，甚至衍生訴訟，現今資訊媒體傳播快速，容易經由推測而知悉係本社區，對於本案社區之不動產市

價有顯著之不良影響，推估影響程度1%；b.身體健康及房屋結構損害，蓋房屋曾面臨龜裂、漏水情形，健康因素為買方購屋買房之考量因素之一，另外加上滲漏水會造成牆面起殼脫落，牆面裝飾大受破壞，還有地板發霉潮變，影響使用壽命，在長期滲漏之情況下，鋼筋受到鏽蝕，結構承载力大大降低，導致建築物使用壽命急速下降，很有可能變成危房，在上述標籤化影響，直接對房屋價格造成影響，推估影響程度1%；c.民間習俗因素，一旦房屋面臨龜裂、漏水情形，在風水因素考量下，買方難免有前屋主是否居住不安寧，會有難再轉手出售之疑慮，推估影響程度1%；d.龜裂、漏水再發生之疑慮，蓋房屋曾面臨龜裂、漏水之情形，儘管修復完成，勢必得注意是否有再發生之狀況，房屋裝修亦須避開曾有龜裂、漏水之位置，以便日後確定是否再度發生，對於住宅之美觀、舒適有所折扣，曾發生龜裂、漏水之房屋，仍有再度發生之高風險，推估影響程度為2%，是系爭建物曾發生龜裂、漏水情事，將影響經濟價值減損、原有合理市場價格、市場上被接受程度、承買價格支付意願高低及市場交易習慣等因素，推估系爭房屋於交易性貶值（汙名化損失）之影響約為5%，各戶交易性貶值推算如下：系爭1、2號建物，均各為319,500元、系爭5、6、7、8、10號建物，均各為307,000元、系爭11號建物，為316,000元等節（見鑑定報告第42至45頁），有華聲事務所鑑定報告附卷為憑。

- ② 本院審酌華聲事務所之鑑定報告，係考量本件房地為一體之透天住宅，因系爭建物所在之埤頭市區，建物所有人多為自住使用，出租收益之情形少見，故捨棄收益法，僅以比較法、成本法評估系爭房地正常情況下之交易價值，並擇定系爭6號建物為基準戶，再據以推算其他戶之房地價值，經鑑估後，本件基準戶之土地價格應為每坪88,000元、建物價值應為3,113,785元，合計系爭6號建物之房地價格應為6,140,000元；而因系爭1、2號建物屬社區邊戶、系爭11號建物為面寬淺間，價值較高，調整率各為4%、3%，系爭1、2號房地之

價格應為6,390,000元、系爭11號房地之價值應為6,320,000元等節，業據上開鑑定報告記載明確（見華聲事務所鑑定報告第39、41頁），參諸原告等購買系爭房地之價格，原告宋展宥、係以6,360,000元購買系爭11號房地；原告柳維晨、林朋諺、許德祥及陳家瑩、張俊鴻與陳依雯係以6,200,000元購買系爭7號、5號、10號、6號房地；原告許凱傑係以6,750,000元購買系爭1號房地；原告詹鈍崧係以6,360,000元購買系爭2號房地等節，有買賣契約在卷為憑（見本院卷二第209至253頁），核與華聲事務所上開鑑定意見之市值差距不遠，堪信原告等購買系爭房地時，係以無滲漏水瑕疵之市價購入無訛。然系爭房屋確有前述外牆裂縫之滲漏水瑕疵，發生原因乃系爭建物於105年間興建時施工不良所致，已如上述，則該瑕疵迄今已約5年，該建物之建材自可能因建物滲水情形久未修繕，而損及建物內部材料、結構，縱使滲漏處修繕完畢，仍有未能及時回復之損害，而影響交易價值；參以本件社區之戶數僅12戶，即有本件8戶及被告自陳門牌號○○○鄉○○路○○巷○○號之房屋發生漏水瑕疵（見本院卷一第293頁），足見戶數眾多，於當地房地交易市場極易形成該社區之房屋均有滲漏水瑕疵之汙名化標籤，而降低系爭房地轉手之可能及價格，從而，原告等主張系爭建物於修繕完成後，仍有交易價值之貶損；並因系爭建物曾有滲漏水瑕疵，造成身體健康及結構損害、房屋市場之負面評價，尚屬可採。

- ③惟台灣省結構技師公會之第一次鑑定報告，已認依鑑定意見提供之修復方式，可有效改善裂縫滲水之問題，再以定期保養維護建物耐久性即可（見第一次鑑定報告第6頁）；第二次補充鑑定報告再闡述系爭8棟建物之滲漏水瑕疵之發生原因因為水電管線、牆壁開口、施工接縫等原因造成，可以完全修復，不會有因未能修復造成建物內裝、外觀損害之部分等節（見第二次鑑定報告第5頁），足認系爭建物依台灣省結構技師公會建議之方式修繕後，應無反覆發生漏水瑕疵之虞

01 。基此，華聲事務所就交易貶值之鑑估中，考量系爭建物龜
02 裂、漏水再發生之疑慮，而認影響交易價值2%之情形，與
03 前開台灣省結構技師公會之鑑定意見有違，參酌系爭建物能
04 否修繕完全，乃屬營建工程之專業範疇，自以台灣省結構技
05 師公會之鑑定意見較為可採，是此部分華聲事務所認應折價
06 2%難謂有據，而以原告等之系爭房地所受之交易性貶值，應
07 均以3%為可採。

08 ④從而，系爭建物於修繕完畢後，原告等仍受有客觀交易價值
09 之減損，原告許凱傑、詹鈍崧就交易減損部分，請求191,70
10 0元（計算式： $6,390,000 \times 3\% = 191,700$ ）；原告林朋諺、
11 張俊鴻及陳依雯、柳維晨、林光陽、許德祥及陳家瑩各請求
12 184,200元（計算式： $6,140,000 \times 3\% = 184,200$ ）；原告宋
13 展宥請求189,600元（計算式： $6,320,000 \times 3\% = 189,600$ ）
14 為有理由。

15 ⑤被告雖抗辯華聲事務所之鑑定報告，認系爭建物因龜裂、滲
16 水而有長期處於潮濕環境引發疾病，或家具、地板、結構鋼
17 筋受損之情形，以及風水學之影響，顯係基於系爭建物未為
18 修繕之前提，而與原告主張修繕完畢是否仍有價值減損之情
19 形不同，且鑑定意見所認之各項因素影響系爭建物價值之程
20 度並無客觀標準，系爭建物所占價值之比例僅佔總價之50%
21 ，鑑定報告所認系爭建物汙名化價值之減損竟佔房屋售價之
22 10%，顯不合理云云。惟查，華聲事務所之鑑定意見，乃基
23 於系爭建物修繕完成後，仍有無法以修復技術進行修復之市
24 場性價值減損為基礎，即汙名價損之價值評估等節，此據華
25 聲事務所出具之鑑定報告載明：瑕疵建物之價值減損，可分
26 為使用價值的減損與交換價值的減損，使用價值減損僅包含
27 修復成本；交換價值減損則包含修復成本與汙名減損，汙名
28 係指支付不動產修復費用後，仍然存在不動產價值損失，考
29 量系爭建物曾發生龜裂、漏水情事，將影響經濟價值減損、
30 原有合理市場價格、市場上被接受程度、承買價格支付意願
31 高低及市場交易習慣等因素等語甚明（見華聲事務所鑑定報

告第42、43、45頁），被告辯稱上開鑑定意見乃衡量未為修復瑕疵之價格減損云云，容有誤會。再華聲事務所之鑑定報告認系爭房屋修繕完畢後，仍有交易價值減損之原因，乃著重於曾發生滲漏水瑕疵之建物，於交易市場基於健康考量、風水考量，本不如從無漏水瑕疵之建物，而系爭建物又因地區之識別性高，在當地交易市場上應眾所皆知曾有本件滲漏水瑕疵，自影響買方購買之意願及市場交易價格，且於不動產交易市場之交易習慣，買賣雙方通常以土地、房屋之總價為議價基礎，亦即建物與坐落基地只會形成一個市場價值，而非土地、房屋各為不同價值，故汙名減損應對一完整之房地狀態進行推估，並非僅就建物部分評估；參以兩造所訂立之本案房地買賣契約，確未區分土地、建物價格，而係以總價方式交易（見本院卷二第209至253頁），是被告辯稱上開鑑定報告所認之價值減損竟佔建物價值之10%云云，亦難謂可採。

4. 按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判例意旨參照）。是買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。本件被告就其出賣之房屋應負瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金，則被告自受有溢領價金之利益，成立不當得利。系爭建物因有上揭瑕疵存在，系爭買賣契約應減少如附表二「本院判斷金額」欄所示價金，上開價金減少後，被告就該減少部分價金，顯屬溢收，而獲有利益，經原告行使價金減少請求權，即失其法律上之原因，就原告而言，自有多付價金之損害，兩者間復有相當因果關係，原告依不當得利規定，請求被告返還如附表二所示本院判斷欄所示之金額，為有理由，應予准許，逾此部分則無理由，應予駁回。

01 (四)原告依不完全給付之債務不履行之法律關係請求賠償，是否
02 有據？

03 1.原告另追加請求依選擇合併之方式，擇一依買賣瑕疵擔保與
04 不完全給付之債務不履行規定，請求被告給付如變更後訴之
05 聲明所示之金額。而本院認原告依買賣瑕疵擔保之規定請求
06 減少價金，被告應返還如附表二所示本院判斷金額欄所示金
07 額，即各該建物之修復費用及交易貶值之金額為有理由，已
08 如前述，此部分即無庸再與審酌被告是否應依不完全給付之
09 規定為損害賠償。

10 2.至於本院認原告等主張之交易貶值價額逾3%之部分無理由，
11 乃考量系爭建物依台灣省結構技師公會鑑定意見所認之修繕
12 方式為修繕後，應無反覆發生滲漏水之虞，是原告等因龜裂
13 、滲水再發生之疑慮而請求減少客觀價值2%之部分，難認有
14 據，則此部分原告既未證明確有價值受損，渠等依不完全給
15 付之規定請求賠償，亦屬無憑，不應准許。

16 五、綜上所述，被告於交付系爭建物予原告時，確有減損房屋通
17 常效用及價值之滲漏水瑕疵，則原告等依據買賣瑕疵擔保之
18 規定，主張系爭建物應減少如附表二所示本院判斷金額欄（
19 即修復費用加計價值減損之總額）所示之價金，並依民法第
20 179條不當得利之規定請求被告返還，為有理由，應予准許
21 ，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。又原告等另依據
22 民法第227條第1項、第231條、第213條規定請求被告賠償上
23 開不能允許之部分，亦屬無憑，仍應駁回。未按給付有確定
24 期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定
25 期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
26 付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴
27 狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，
28 與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文
29 。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
30 定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
31 率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，

週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告對被告之上開債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而於108年2月12日送達起訴狀於被告，有送達證書可憑（見本院卷一第159頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日即108年2月13日起，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合。

六、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至原告其餘假執行之聲請，則因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。

七、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。

八、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 2 月 4 日

民事第二庭法官 王姿婷

附表一；原告購入之建物及起訴主張之瑕疵項目

編號	原告	門牌號碼	購入時間	瑕疵項目	通知時間
1	許凱傑	彰化縣埤頭鄉 崙子路52巷1 號	107年6月 29日	1樓客廳牆面裂痕滲水 1樓客廳靠地面牆角滲水 壁癌 1樓儲藏室裂痕滲水 2樓樓梯牆面裂痕滲水 2樓至3樓樓梯角滲水 2樓房間牆面裂痕滲水 2樓廁所外裂痕滲水 3樓房間牆面裂痕滲水 3樓牆角滲水	107年9月5日
2	詹鈍菴	彰化縣埤頭鄉 崙子路52巷2 號	106年7月 25日	1樓客廳牆面裂痕滲水 2樓前後房間牆面裂痕滲 水 2樓走道裂痕 3樓房間牆面裂痕滲水	107年7月19日
3	林朋諺	彰化縣埤頭鄉	106年11	1樓客廳牆面裂痕滲水	107年7月18日

(續上頁)

		崙子路52巷5號	月6日	1至2樓樓梯牆面裂痕滲水 2樓房間牆面裂痕滲水 2至3樓樓梯牆面裂痕滲水 3樓房間牆面裂痕滲水 3樓至頂樓梯牆面裂痕滲水 頂樓通風管遭封死滲水	
4	張俊鴻 陳依雯	彰化縣埤頭鄉 崙子路52巷6號	106年8月 29日	1樓客廳牆面裂痕滲水 1樓至2樓樓梯牆面裂痕滲水 2樓房間牆面裂痕滲水 2樓至3樓樓梯牆面裂痕滲水 3樓房間牆面裂痕滲水 頂樓樓梯牆面裂痕滲水	107年7月18日
5	柳維晨	彰化縣埤頭鄉 崙子路52巷7號	107年3月 2日	1樓客廳牆面裂痕滲水 2樓樓梯牆面裂痕滲水 2樓房間牆面裂痕滲水 3樓房間牆面裂痕滲水	107年7月19日
6	林光陽	彰化縣埤頭鄉 崙子路52巷8號	106年7月 18日	1樓客廳牆面裂痕滲水 1樓至2樓樓梯牆面裂痕滲水 2樓房間牆面裂痕滲水 2樓至3樓樓梯牆面裂痕滲水 3樓至頂樓樓梯牆面裂痕滲水 3樓房間牆面裂痕滲水 3樓天花板滲水	107年7月18日
7	許德祥 陳家瑩	彰化縣埤頭鄉 崙子路52巷10號	106年11 月4日	2樓樓梯牆面裂痕滲水 2樓房間牆面裂痕滲水 3樓樓梯牆面裂痕滲水 3樓房間牆面裂痕滲水 3樓房間天花板裂痕滲水	107年7月18日
8	宋展宥	彰化縣埤頭鄉 崙子路52巷11號	107年1月 22日	1樓廚房牆面裂痕 1至2樓樓梯牆面裂痕滲水 2樓房間牆面裂痕滲水	107年7月18日

(續上頁)

				2至3樓樓梯牆面裂痕滲水 3樓房間 3樓至頂樓樓梯牆面裂痕	
--	--	--	--	-------------------------------------	--

附表二：原告起訴聲明金額、變更後金額、本院判斷金額

編號	原告	起訴聲明金額 (新台幣)	變更後聲明 (新台幣)	本院判斷金額(新 台幣)(即修復費用 與交易貶值之加總 金額)	假執行擔保 金額(新台 幣)	免為假執行擔 保金額(新台 幣)
1	許凱傑	1,295,000元 ，及自起訴狀 繕本送達翌日 起至清償日止 ，按週年利率 5%計算之利 息。	500,345元， 及自起訴狀繕 本送達翌日起 至清償日止， 按週年利率5 %計算之利息 。	372,545元 (計算式： 180,845+191,700 =372,545)	124,000元	372,545元
2	詹鈍崧	1,295,000元 ，及自起訴狀 繕本送達翌日 起至清償日止 ，按週年利率 5%計算之利 息。	501,408元， 及自起訴狀繕 本送達翌日起 至清償日止， 按週年利率5 %計算之利息 。	373,608元 (計算式： 181,908+191,700 =373,608)	124,000元	373,608元
3	林朋諺	1,185,000元 ，及自起訴狀 繕本送達翌日 起至清償日止 ，按週年利率 5%計算之利 息。	368,837元， 及自起訴狀繕 本送達翌日起 至清償日止， 按週年利率5 %計算之利息 。	246,037元 (計算式： 61,837+184,200 =246,037)	82,000元	246,037元
4	張俊鴻 陳依雯	1,185,000元 ，及自起訴狀 繕本送達翌日 起至清償日止 ，按週年利率 5%計算之利 息。	370,311元， 及自起訴狀繕 本送達翌日起 至清償日止， 按週年利率5 %計算之利息 。	247,511元 (計算式： 63,311+184,200 =247,511)	82,000元	247,511元
5	柳維晨	1,295,000元	382,247元，	259,447元	86,000元	259,447元

(續上頁)

		，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	(計算式： $75,247 + 184,200 = 259,447$)		
6	林光陽	1,185,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息	379,716元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	256,916元 (計算式： $72,716 + 184,200 = 256,916$)	85,000元	256,916元
7	許德祥 陳家瑩	1,185,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	373,151元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	250,351元 (計算式： $66,151 + 184,200 = 250,351$)	83,000元	250,351元
8	宋展宥	905,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	411,647元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	285,247元 (計算式： $95,647 + 189,600 = 285,247$)	95,000元	285,247元

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 110 年 2 月 4 日
書記官 吳曉玫