臺灣臺中地方法院民事判決

104年度訴字第243號

原　　告　陳敏慧
訴訟代理人　李永然律師
　　盧孟蔚律師
被　　告　興富發建設股份有限公司
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　黃捷琳律師

上當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆拾玖萬陸仟零壹拾壹元，及自民國102年11月1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。

訴訟費用由被告負擔百分之七， 餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如提供新臺幣肆拾玖萬陸仟零壹拾壹元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件被告之法定代理人變更為鄭志隆，業經鄭志隆具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第56頁），核無不合，先予敘明。

二、原告起訴原聲明請求：(一)被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○道0段000號32樓房屋漏水區域加以修繕，確定不再漏水至同號31樓之1房屋為止。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）489萬5939元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息（見臺灣臺北地方法院102年度訴字第2913號卷第4頁，下稱北院卷）；嗣經變更，最後於民國108年4月30日言詞辯論期日聲明為：如後述原告之聲明所示（見本院卷三第245頁），核屬請求之基礎事實同一及擴張應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第2項之規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

（一）原告於99年8月26日向被告購買坐落臺中市○○區○○段12、15、15-1、15-2、15-3、15-4、15-5地號等土地上興建之「百達富裔」A-31F之預售屋（即門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○○○號31樓之1房屋，下稱系爭房屋），兩造簽立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），買賣價金7681萬元。系爭房屋於100年1月21日建築完成，核發使用執照，依系爭契約第18條第1項約定，被告應於使用執照核發後6個月內（即100年7月21日）完成交屋，惟被告屆期無法如期交屋，僅先於100年8月30日辦理過戶手續，因系爭房屋存有瑕疵，遲遲無法辦理點交，至100年10月21日原告勉強辦理點交，100年12月21日原告會同被告人員更換門窗、門把時，臥室一發生漏水情形，經原告要求被告修繕，漏水情形雖一度未再發生，惟原告於102年2月22日發現主臥室、臥室一有更為嚴重之漏水情形，經委請社團法人新北市土木技師公會進行鑑定，研判應屬系爭房屋上方之32樓屋頂平台花圃及水池防水工程不佳所致。

（二）被告擅自於32樓屋頂平台建造塑木地板、植栽區、塑木平台A區（含花草土壤）、塑木平台A區（水池）及水瀑牆（下稱景觀工程）等違建，破壞屋頂平台建築結構，被告增加景觀工程等設施，卻未完成32樓地板相對位置四周及下層屋頂頂板之防水工作，破壞原始樓板防水結構，縱使修補亦難以回復，因系爭房屋頂板有裂縫，導致32樓地板因長期浸水而滲入相對樓地板下層之系爭房屋頂板而產生滲漏水情形，致原告主臥室、臥室一發生漏水情形，被告雖一再進行修繕工程，惟仍未達到回復原狀，系爭房屋仍持續漏水，且有增加新的漏水點，被告所為修繕工程並未符合原告要求，爰依民法第227條第1項、第231條第1項及第213條第1項等規定，請求被告將32樓平台樓板及系爭房屋屋頂頂板之裂縫及漏水修復至確定不再漏水，並按原有防

水工法施作回復屋頂平台應有之防水結構。而系爭房屋主臥室頂板確實有裂縫及滲漏水情形，原告依系爭契約第20條約定及民法第227條第1項規定請求修繕費用23萬6244元（系爭房屋修復費用7803元及32樓修復費用22萬8441元）。又被告應於100年7月21日完成交屋，惟本件實際交屋日為100年12月21日，被告遲延給付長達153日，原告得依系爭契約第18條第2款前項約定，請求被告支付遲延違約金548萬7305元及法定利息。系爭房屋漏水造成原告一家需在外租屋生活，無法入住，被告應賠償原告所受損害及每月租金及管理費共計180萬1536元，及系爭房屋價值貶損之金額。

（三）原告雖於100年12月20日簽立協議書，協議修正合約價格，此乃因被告遲未就系爭房屋之建材設備瑕疵為完整修復，而允就該建材設備瑕疵所減損之價值（不含漏水或其他），換算成金錢自契約價金中扣除，並非全案和解條件，該協議書亦無原告聲明放棄違約金請求等之記載，被告辯稱就協商賠償事宜，已由被告賠償62萬9671元和解，並非事實。另被告以系爭契約第18條第1項約定，辯稱原告不得以房屋瑕疵為由拒絕交屋，從而不負系爭契約第18條第2項遲延責任云云，惟上開約定違反平等互惠原則，依消費者保護法第12條第1項規定，應屬無效。再者，被告完成交屋與原告付清屋款，乃兩造彼此之契約義務，系爭契約並未約定付款期限，原告付清屋款5759萬元之期限，應為被告實際交屋之日即100年12月21日，或最早應為所有權登記為原告之日即100年8月30日，原告於100年8月3日付清屋款，並無遲延給付價金，自無庸支付遲延利息，而違約金之約定係以被告解除契約時併得對原告主張違約責任，然本件被告並無解除契約，原告自無違約責任，是被告以遲延利息及違約金主張抵消抗辯，實無理由等語。

（四）並聲明：

1.被告應拆除坐落門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○○○號

32樓屋頂平台上之景觀工程即台灣省結構工程技師公會103年11月5日台省結計技鑑字第2486號鑑定報告書第11頁第十一、(一)點所載露台2上之塑木地板、植栽區、塑木平台A區（含花草土壤）及水瀑牆，並回復原狀如臺中市政府都市發展局中市都違字第1050158293號函所附之建物32層使用執照建築平面及該鑑定報告書附件四之結構平面圖。

2.被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○○○號32樓屋頂平台樓板及31樓之1頂板之漏水修復。

3.被告應給付原告708萬7305元，及自102年11月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告則以：

（一）系爭房屋漏水之主要原因，係因全體住戶共同使用之32樓四周花台植栽區長期澆質浸水所致，而該區域已約定專用，係由全體住戶大樓管委會負責管理維護，被告並無管理權限，實無從為廢除花台植栽區或其他任何處置，則該漏水之主要原因，自非可歸責於被告，原告請求被告就該部分修繕漏水，即屬無由。至於次要漏水原因，就被告專用區域之露台部分，被告業於107年7月至11月間完成漏水之修繕，同時將原有水瀑牆、水池、植栽花台、水塔、塑木平台等，全部拆除，回復為原使用執照竣工圖所示原狀，則露台區已無任何水源得以滲入系爭房屋，原告請求被告再予修繕，並無理由。系爭房屋因漏水所造成之價值減損，係因管委會疏於進行32樓A棟共用屋頂平台之管理維護所致，原告自應依據公寓大廈管理條例規定向管委會請求修繕漏水並請求無法使用系爭房屋之租金損害、管理費及系爭房屋價值減損之損害賠償，原告向被告請求，並無理由。

（二）系爭房屋於100年1月21日取得使用執照後，被告隨即通知原告進行驗屋，惟原告一再以瑕疵為由拒絕辦理交屋，被告均逐項依原告要求修繕及更換新品完成，嗣原告於100

年10月21日簽立交屋切結書、工地交屋資料收執表，然兩造對於價金遲延利息、工程瑕疵、交屋遲延利息、違約金、水電瓦斯管理費等契約責任，仍存在爭議，嗣兩造達成協議，由被告賠償62萬9671元予原告達成全案之和解，雙方同意以減價方式處理。準此，兩造既已就本件買賣契約爭議，約定由被告支付賠償金和解，原告再依系爭契約第18條第2項約定請求被告給付交屋遲延利息，自屬無理由。況系爭契約第18條第1項約定，原告不得以瑕疵為由拒絕交屋，原告自通知交屋日起逾15日以上仍拒絕點交，視為已點收完成，則被告並無遲延違約責任。而原告未依約於收受被告99年11月15日申辦銀行貸款暨繳款通知書7日內，繳清銀行貸款期款5759萬元，已違約在先，依系爭契約第18條第1項約定，被告即無須負擔契約第18條第1、2項所定「於使用執照核發後6個月內通知原告進行交屋」之義務，被告自無違約。而原告既於100年12月21日始繳清契約全部價金，在此之前即無由要求被告負交屋義務，自難認被告應付交屋遲延違約金。

（三）原告違約遲延給付價金，延至100年8月3日始給付銀行貸款期款5759萬元，依系爭契約第7條第2項約定，應按逾期期款部分每日給付萬分之2之遲延利息計331萬7184元，並應依系爭契約第22條第2項約定給付違約金1152萬1500元。本件如認被告負有交屋延遲利息之給付義務及房屋市價減損之義務，被告亦主張以原告所負價金遲延利息及違約金債務抵銷之，經抵銷後，原告請求即無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、下列事項為兩造不爭執事項（見北院卷第157頁背面、第158頁、第180頁）

（一）原告於99年8月26日向被告購買坐落臺中市○○區○○段12、15、15-1、15-2、15-3、15-4、15-5地號等土地上興建之「百達富裔」A-31樓，約定總價為7681萬元，銀行貸款期款為5759萬元，雙方簽立如原證1所示之房屋土地預

定買賣契約書。

（二）系爭房屋於100年1月21日核發使用執照。於100年8月30日辦理過戶登記。於100年10月21日兩造簽立如北院卷第97頁之交屋切結書。

（三）原告於99年8月23日繳付價金50萬元，於99年8月27日給付面額1867萬元、到期日99年8月26日之票據一張，該票款於99年9月2日入帳，於100年8月3日繳付價金5744萬元，於100年12月21日繳付價金6萬9091元。

（四）原證1至原證12、被證1至被證10形式上為真正。

四、本院得心證之理由

（一）原告請求被告拆除坐落門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○○○號32樓屋頂平台上之景觀工程『即台灣省結構工程技師公會103年11月5日台省結計技鑑字第2486號鑑定報告書第11頁第十一、(一)點所載露台上塑木地板、植栽區、塑木平台A區（含花草土壤）及水瀑牆』，並回復原狀如臺中市政府都發局中市都違字第1050158293號函所附之建物32層使用執照建築平面及該鑑定報告書附件四之結構平面圖部分：

1.被告辯稱已拆除景觀工程等語。經查，本件臺灣臺北地方法院曾囑託台灣省結構工程技師公會鑑定：「門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○○○號32樓（下稱32樓）屋頂平台之現狀，與該建物使用執造竣工圖是否相符，若不符，不符之處為何？」。鑑定結果為：「32樓屋頂平台的露台1是相符，露台2是不相符。露台2不相符之處為增加塑木地板、植栽區、塑木平台A區（含花草土壤）、塑木平台A區（水池）及水瀑牆。」，有台灣省結構工程技師公會103年11月5日台省結技鑑字第2486號鑑定報告書（下稱結構工程師鑑定報告書）附卷可憑。足見露台1（見結構工程師鑑定報告書第58-60頁照片）與系爭建物使用執照竣工圖相符。而32樓屋頂平台上與建物使用執照竣工圖不符之處為：塑木地板、植栽區、塑木平台A區（含花草土壤）

、塑木平台A區（水池）及水瀑牆等。而被告已將上開不符竣工圖之設置全部拆除，回復原狀，已據被告提出拆除照片為證（見本院卷三第186-218頁），是原告再為請求被告拆除上開設置，並回復原狀，即無理由。

2.原告另主張屋頂防水責任施工洩水坡度要達到200分之1（應係100分之1）、20¢ PVC落水管附高腳罩頭云云。經查，結構工程師鑑定報告記載：「屋頂防水責任施工洩水坡度100分之1、20¢ PVC落水管附高腳罩頭，為屋頂防水措施規劃原則，無量化數據及位置之說明，故無法研判是否與現狀相符。然依被告所提供之環工技師簽證排水設備平面圖（結構工程師鑑定報告附件十一），研判是與現狀相符」等語。是被告辯稱已回復原狀，應可採信。則原告請求履勘現場，本院認核無必要，附此敘明。

3.原告再主張被告先前於露台2施作前開設置破壞防水結構云云。為被告所否認，經查，結構工程師鑑定報告就此部分鑑定結果為：「..露台2結構樓版上方有埋置鋼板作為防水措施，故有無破壞防水層、加重原防水層負擔，研判已不影響。...就露台2之分析說明可知，並無改變32樓屋頂平台之結構體。不影響32樓屋頂平台之結構安全。」等語。本院囑託社團法人臺中市土木技師公會鑑定，該公會鑑定結果亦認為：「該水池主要以不鏽鋼板作為隔水層，故發生滲漏水之可能性極低」等語，有該公會鑑定報告書在卷可憑（見該公會106鑑014號鑑定報告書9、鑑定結果9.3），是原告之主張亦不可採。

（二）原告請求被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○○○號32樓屋頂平台樓版及31樓之1頂版之漏水修復部分：

1.經社團法人臺中市土木技師公會鑑定，鑑定結論為：「9.1、106.02.18辦理初勘，即見滲漏水由臺中市○○區○○○道○段○○○號31樓之1臥室一頂板低下(當日初勘時僅見一滴)，原告置於現場收集杯內之殘水少於1CC(收集杯詳附件五，照片編號2)。滲漏水處亦已有碳酸鈣結晶(詳附件

五，照片編號1)，顯見該滲漏水現象已有數月以上。9.2、以混凝土水分計量測臥室一頂板混凝土之含水量(結果詳附件九)，臥室一頂版混凝土之含水量介於3.8~ 5.3%。檢測廚房門口頂版混凝土之含水量約為3.5%，檢測大門頂版混凝土之含水量約為3.6~3.7%。可知臥室一頂板上方有水分滲入混凝土內，此滲入之水分再往廚房及大門處擴散。(註:未受液態水浸潤之混凝土以水分計量測結果約介於2~3%，此數值會因空氣中之濕度變化及混凝土密實度而有差異，然只要未受液態水浸潤，該數值少有超過3.0%)。9.3、再往上至32層樓查看相對位置之使用情況，臥室一之相對位置為32層樓之水池，該水池主要以不鏽鋼板作為隔水層，故發生滲漏水之可能性極低(詳附件五，照片標號7)。9.4、再查水池旁之水塔區，並未特別設置防水措施，於106.2.18及106.04.08查看時，該水塔區均積水(詳附件五，照片標號9~10)，且水管佈線多而複雜，依被告代表所述，水池之不鏽鋼板是直接置於32層樓地板，該地板與不鏽鋼板間並未做任何粘結處理。9.5、依上述之鑑定調查結果，臥室一漏水原因為水池旁之水塔區積水緩慢滲入水池下方之地板與不鏽鋼鈑之縫隙，經長期浸水結果，造成台灣大道3段389號31樓之1臥室一頂版混凝土內含水量偏高，在混凝土內部孔隙較大之處形成出水點(詳附件五，照片標號1)。9.6、建議修復方法及費用:應分為31層樓之1臥室一及32層樓兩處施工。9.6.1、31層樓之1臥室一修復方法：於滲漏水處高壓灌注環氧樹脂(EPOXY)，填補混凝土內之孔隙。修復費用為NT7803元，詳附件六，P20。9.6.2、32層樓修復方法：應將紅線區(詳附件九，P40所示紅線區域)內混凝土版上之覆蓋物清除，清潔完成後塗佈厚度5mm之PU(此塗佈應含混凝土版上覆土範圍內之管線)，待PU凝固後即可原樣復舊。修復費用為NT228441元，詳附件六，P21。」。

2.嗣送補充鑑定，補充鑑定結果為：「9.1、107.7.31辦理

現場會勘，於臺中市○○區○○○道○段○○○號31樓之1主臥室頂板漏水處A處（原告所指漏水點）可見滲漏水情形，即水分由頂板處緩慢而長期持續之滲漏作用，形成碳酸鈣結晶。9.231樓之1主臥室頂板漏水B處（前經新北市土木技師公會鑑定漏水處）碳酸鈣結晶形態仍殘留，與鑑定技師106年4月8日現場會勘所見情形比較並無擴大結晶之情形，以目視法觀察並無水分滲出。9.3、31樓之1主臥室頂板漏水C處（補充鑑定會勘過程中發現），有碳酸鈣結晶情形，然水分蒸發速率大於出水速率，故漏水C處並未見水分滴下之情形。9.4、以混凝土水分計量測主臥室頂板混凝土之含水率，主臥室頂板混凝土之含水率介於3.5～4.2%。可知主臥室頂板上方有水分滲入混凝土內。此滲入之水分主要由主臥室頂板之四周往中央區滲透，再由混凝土中微細裂縫滲出（漏水A處及C處之情形）。9.5、再往上至32層樓查看相對位置之使用情況，主臥室漏水A、B、C處之32層樓相對位置其四周均為花台，並種植植物而長期澆水，花台下緣之排水溝因長期浸水有生長苔蘚情形。9.6、依上述之鑑定調查結果，主臥室漏水原因主要為32層樓相對漏水位置四周之花台植栽區用水，經長期浸水結果，造成台灣大道3段389號31樓主臥室頂板混凝土內含水量偏高，在混凝土內部孔隙較大之處形成出水點。9.7、勘查被告於32層樓使用之露台區，正進行用水設備設施拆除作業。依上述之鑑定調查及混凝土水分計量測結果，主臥室漏水主要原因依序為北側花台區、南側花台區、西側花台區、東側花台區、越過東側花台區為被告使用之露台區。....鑑定結論10.1.1、107.07.31辦理現場會勘，於臺中市○○區○○○道○段○○○號31樓之1主臥室頂板原告所指漏水點可見滲漏水情形（漏水A處），並形成碳酸鈣結晶。10.1.2、補充鑑定會勘過程中，另發現一處漏水C處。10.1.3、漏水B處則為前新北市土木技師公會鑑定時即存在，目前並無漏水情形。10.1.4、詳9.4節說明及現

場漏水A處、C處可見情形，可確認台灣大道3段389號31樓之1主臥室有漏水情形。...10.2.1、依9.6節之說明，漏水原因主要為32層樓相對漏水位置四周之花台植栽區用水，經長期浸水所致，被告使用之東側露台區為次要原因。依9.7節之鑑定結果，主臥室漏水主要原因依序為北側花台區、南側花台區、西側花台區、東側花台區、越過東側花台區之露台（被告使用）」。有該公會107年8月15日（107）中土鑑發字第179-03號補充鑑定報告書附卷可憑（外放）。

3.依上開之鑑定結果，原告所有系爭房屋主臥室漏水主要原因為北側花台區、南側花台區、西側花台區、東側花台區（此目前為系爭大樓管理委員會管理），被告使用之露台為次要原因。證人即鑑定人林進基土木技師於本院證述略以：以目前被告修繕完成的狀況，被告專用露台部分，原來之花圃已經拆掉，原來的水塔區及管線都已經移除，鑑定報告漏水之次要原因就不存在了。...鑑定報告建議的修復方法不是唯一方法，加5mm的PU主要是增加防水層耐久性，不是加上PU就是特別能止水或是不能止水。被告主張的修復方法，最大差異就是PU防水層或是複合式防水膜，這會影響耐久性。不一定要固定使用特定方法才可以達到止水效果等語（見本院卷三第177-178頁）。是被告已拆除32樓屋頂平台上與建物使用執照竣工圖不符之處：塑木地板、植栽區、塑木平台A區（含花草土壤）塑木平台A區（水池）及水瀑牆、水塔、管線等，已如前述。則依鑑定人之證述，系爭房屋主臥室漏水之次要原因已排除；至於主要原因部份，現雖由系爭大樓管理委員會管理，被告固已無管理權限，而無從為廢除花台植栽區或其他任何處置，但該漏水之原因既係由頂板處緩慢而長期持續之滲漏水所造成，自屬被告施作時之瑕疵所致，不因現由大樓管理委員會管理而影響被告之修復義務。原告就此部分請求被告修復至不漏水，復又請求修復費用，本院認由被告依

鑑定報告給付22萬8441元修復費用，由原告修繕，即可達修復之效果。故原告請求修復費用22萬8441元，應予准許。原告請求修繕至不漏水狀態，則應駁回。

4.至系爭房屋臥室一漏水原因為水池旁之水塔區積水緩慢滲入水池下方之地板與不鏽鋼鈑之縫隙經長期浸水結果，造成系爭房屋臥室一頂版混凝土含水量偏高，在混凝土內部孔隙較大處形成出水點，其修復費用為7803元（見上開鑑定報告）。雖被告已將水塔移除，惟仍應負修復責任。原告就此部分請求被告修復至不漏水，復又請求修復費用，為重複請求，本院認由被告給付修復費用7803元予原告，由原告修繕，即可達修復之效果。故原告請求修復費用7803元，應予准許。請求修繕至不漏水狀態，則應駁回。

（三）原告主張系爭房屋應於100年7月21日完成交屋，惟被告實際交屋日期為100年12月21日，遲延153天，依系爭買賣契約第18條第2款前段規定，及消費者保護法第17條、預售房屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1項第1、2款之約定，請求被告給付逾期交屋之違約金有無理由？

被告對系爭房屋應於100年7月21日完成交屋，惟實際交屋日期為100年12月21日之事實，並未爭執。惟以前詞置辯。經查，原告於100年12月20日出具協議書予被告，該協議書內容記載：「立書人陳敏慧茲向興富發建設股份有限公司，購買位於臺中市○○區○○段○○○號上興建之百達富裔社區，編號A-31房地，雙方經協議後合約價修正為6683萬329元整。原合約成交價為6746萬元整。減價62萬9671元（分別為土地款32萬1132元、房屋款30萬8539元）」。有協議書附卷可憑（見北院卷第99頁）。原告主張此協議書並未拋棄對被告逾期交屋之違約金請求權，被告則辯稱兩造就系爭房屋所生之糾紛已達成協議，原告不得再請求逾期交屋之違約金等語。然解釋契約應探求當事人真意。兩造於交屋前之100年9月間，因原告認為系爭房屋有諸

多瑕疵（如原告所提出之原證3、4，見北院卷第37-39頁），原告當時確有表示未放棄遲延交屋違約金請求權，且表示將按買賣雙方合約按日進行索賠（見北院卷第37頁）。而被告於99年11月15日、100年1月21日通知原告辦理銀行貸款，有申辦銀行貸款暨繳款通知書、中華郵政大宗掛號函件執據聯附卷可憑（見本院卷第100-103頁），原告遲至100年8月3日繳交5744萬之貸款期款。上開原告請求被告修補瑕疵等，及被告請求原告繳納銀行貸款等事宜，亦據證人張世熙、林俊隆、趙淑惠於北院證述甚詳（見北院卷第195-200頁、222-223頁），則原告在100年12月20日所出具之協議書，被告所以將原告之買賣價金減價，自應認兩造已就當時原告主張之被告交屋遲延、原告繳納房屋銀行貸款遲延等達成和解，是原告自不得再向被告主張逾期交屋之違約金，被告亦不得向原告主張貸款逾期之違約金。綜上，原告請求被告給付交屋逾期違約金，為無理由，不應准許。

（四）原告主張系爭房屋自100年即持續漏水迄今，造成原告一家需租屋生活，無法入住，請求每月租金及管理費共180萬1536元之損害，有無理由？

原告上開請求為被告所否認。經查，原告主張系爭房屋於100年間即漏水，惟其遲至105年始租屋，足見原告是否有租屋之必要，即屬有疑。又系爭房屋漏水情形，已如前述，漏水地點在主臥室、及臥室一，漏水情形並非嚴重，並無致原告無法居住之情形，是原告請求被告給付每月租金及管理費共180萬1536元，並無理由。不應准許。

（五）原告請求被告給付系爭房屋因漏水之貶損價值，有無理由？

查本件經送臺中市大臺中建築師公會鑑定，鑑定結論為：「說明4：系爭房屋在沒有漏水之正常市場交易價格為何？...107年4月19日評定單價（000000元/坪），建物面積（266.6901坪）評定總價..為00000000元。..說明5：縱

在修繕完成後，系爭房屋之市場價格為何？..107年4月19日總價00000000元。說明6：其與正常未漏水之市場交易價格之差價為何？...107年4月19日差價259767元。」。有該公會108年1月4日中市大臺中建師鑑字第011號鑑定報告書在卷可憑（見鑑定報告書第6頁，外放）。系爭房屋有漏水已如前述，惟如經修復後，其房屋價值貶損為25萬9767元，是原告請求系爭房屋貶損之價值在25萬9767元為有理由，應予准許。

五、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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5%。民法第233條第1項、第203條亦有明定。查，本件原告對被告之損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。是本件原告請求自102年11月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息（原告起訴狀繕本於102年8月2日送達被告，見北院卷第73頁），核無不合，應予准許。

六、綜上，本件原告請求被告給付修復費用23萬6244元（計算式：228441＋7803＝236244），及房屋價值貶損之價格25萬9767元，合計49萬6011元，及自102年11月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。請求拆除坐落門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○○○號32樓屋頂平台上之景觀工程（即台灣省結構工程技師公會103年11月5日台省結計技鑑字第2486號鑑定報告書第11頁第十一、(一)點所載露台上塑木地板、植栽區、塑木平台A區（含花草土壤）及水瀑牆，並回復原狀如臺中市政

府都發局中市都違字第1050158293號函所附之建物32層使用執照建築平面及該鑑定報告書附件四之結構平面圖。被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○○○號32樓屋頂平台樓板及31樓之1頂板之漏水修復至無漏水、交屋遲延違約金、租金及管理費等，均無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依職權宣告假執行。並依民事訴訟法第392條第2項依職權宣告被告提供擔保得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及主張，核與本件判決結論不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　28　　日

民事第六庭　法　官　謝慧敏

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　　108　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　張玉楓