

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第1002號

原告 洪好儒
訴訟代理人 陳姿君律師
複代理人 邱靜怡律師
被告 大山建設有限公司
法定代理人 王勳忠
訴訟代理人 蘇文俊律師
複代理人 黃鈴育律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國109年10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參拾玖萬陸仟貳佰陸拾捌元，及自民國一〇七年四月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾玖萬陸仟貳佰陸拾捌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、程序方面：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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項但書第3款定有明文。本件原告起訴聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）60萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第1頁）。嗣於民國109年3月23日本院審理時聲明：(一)被告應給付原告73萬7,050元，及其中60萬元自起訴狀送達翌日起至清償日止，其餘13萬7,050元自民事擴張聲明暨準備(二)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假

執行（見本院卷二第19頁）。核其所為擴張聲明請求之金額，屬應受判決事項聲明之擴張，合於首開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於104年6月25日與被告簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買門牌號碼臺中市○○區○○○○路○○號房屋（下稱系爭房屋）及坐落之基地，買賣總價款1,566萬元，並於105年2月間交屋。詎原告入住1年後陸續發現系爭房屋存在如附表所示之瑕疵，經向被告反應請求修繕，並於107年1月29日寄發存證信函請求被告減少價金或給付修繕費用，惟均未獲置理。經本院囑託臺中市大臺中建築師公會鑑定出具鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），系爭房屋具附表編號2、3、4、5、6、9、10、11、12、14之瑕疵，修繕費用為69萬50元，減損建物價值4萬7,000元，顯已減少系爭房屋之價值或通常效用或契約預定效用，而有物之瑕疵，且被告未依債之本旨履行債務，交付有瑕疵之房屋與原告，構成不完全給付。不動產之瑕疵並非交屋後幾個月內就可立即發現，可能經過一段時間才慢慢產生，另被告身為系爭房屋之建商，就系爭房屋有無瑕疵難諉為不知，是被告故意不告知瑕疵於原告，依民法第357條規定，本件應無民法第356條之適用。爰依民法第354條、第359條及第179條規定，請求被告負瑕疵擔保責任而主張減少價金，或依民法第227條第1項、第226條規定，請求被告負債務不履行之不完全給付責任（擇一為有利之判決）等語。並聲明：(一)被告應給付原告73萬7,050元，及其中60萬元自起訴狀送達翌日起至清償日止，其餘13萬7,050元自民事擴張聲明暨準備(二)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

系爭房屋於105年2月間交屋，依據系爭買賣契約第13條約定，固定設備部分（如門窗、粉刷、地磚、衛浴廚具設備等

01) 負責保固一年，則本件原告主張之瑕疵業已逾越保固期間
02 ，且原告使用系爭房屋，其主張之許多瑕疵不可能過一年後
03 方發現，早已逾越除斥期間。又原告自106年2月起即發現
04 瑕疵，然自107年1月29日方通知被告，故顯已逾越從速檢
05 查及瑕疵通知義務，視為承認受領之系爭房屋無瑕疵，自無
06 主張瑕疵擔保之權利。依系爭鑑定報告及鑑定人駱世鴻證述
07 ，被告就原告主張之瑕疵分述如下：(一)附表編號2、3、4
08 如鑑定報告所述，屬於自然老舊之現象，自無可歸責被告之
09 因素，且均無影響效用及功能。附表編號2屬非結構性的龜
10 裂無安全疑慮，材質龜裂比例細微，材質使用上亦無問題；
11 附表編號3屬於材料特質，無損外牆磁磚功能，另相關法令
12 規範亦無對勾縫做相關規定，又鑑定人於證述時明確指出僅
13 是美感問題，不影響功能上使用，並不影響其固定磁磚之功
14 能，且數量非常少。(二)附表編號5、6、10、14如鑑定報告
15 所述，契約及法令均無規定，此部分即非債之本旨範圍內，
16 被告縱使無給付，亦與債之本旨無違。附表編號5、6僅是
17 無法即時排水，並非無法排水，亦無法令或契約約定需多久
18 時間完成排水，且尚有其它因素所致，並不影響價值或效能
19 ，故並非瑕疵；附表編號10鑑定報告亦稱是原告之最佳選擇
20 ，且僅是排水慢並非無法排水，且屬於洩水時間合理範圍，
21 系爭洩水坡度並無瑕疵或不合格之處，不得僅因使用者使用
22 錯誤及主觀感受認定有瑕疵；另以一般清潔用品即可去汙，
23 且使用材質並無問題，亦有可能是原告人為造成；附表編號
24 14缺失並不彰顯，屬於無關重要之瑕疵，而排水孔蓋原告應
25 舉證被告自始沒提供。

26 (二)附表編號9為原告個人需求，自與瑕疵或不完全給付無關，
27 ，雖鑑定人稱感覺饒度過大，但其表示僅是其感覺，並無任
28 何實際檢驗證據。附表編號11系爭買賣契約僅約定窗戶使用
29 特定品牌，並不包含一樓店面鋁門，亦即其餘部分並沒有約
30 定使用品牌。附表編號12依據道路交通管理處罰條例第3條
31 及第55條規定，原告本不得於騎樓停車，縱些微不符規定，

有此落差，即坡度稍高，亦不影響使用價值或效用。基上，顯見系爭房屋並無瑕疵存在，或瑕疵不影響效用無關重要而不得視為瑕疵。另原告請求之金額未依折舊計算，且工法均為全數拆除後重建，並非修補缺失部分，此與損害賠償原則不相符，且系爭房屋並非新屋，亦無估算折舊價值，故鑑定價格顯有疑義。又最高法院77年4月19日第7次民事庭會議決議(一)要旨，瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致時，出賣人始同時負有物之瑕疵擔保及不完全給付之債務不履行責任。原告各項請求，其存在為自始存在，抑或事後發生且可歸責於被告，並有不符合債之本旨之情事，應由原告負舉證之責等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造爭執及不爭執事項（見本院卷二第240至241頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

(一)不爭執事項：

1. 原告於104年6月25日與被告簽訂臺中市○○區○○○○路○○號房屋（即系爭房屋）之買賣契約，約定以買賣價金1,566萬元向被告購買系爭房屋，被告於105年1月6日交屋。
2. 原告入住後一年即106年2月發現本院卷一第92頁至93頁所列15項瑕疵，而於107年1月29日發存證信函（原證2）與被告，請求減少價金與修繕金額。
3. 原告主張系爭房屋之瑕疵為附表（即本院卷一第92頁至93頁所列瑕疵）編號2、3、4、5、6、9、10、11、12、14（下稱系爭瑕疵）。

(二)爭執事項：

1. 系爭房屋是否有原告主張之系爭瑕疵？
2. 原告依民法第354條、第359條、第179條，請求被告負瑕疵擔保責任而主張減少價金，或依民法第227條第1項、第226條規定，請求被告負債務不履行之不完全給付責任（擇一為有利之判決），而訴請被告給付原告73萬7,050元（金額計算詳本院卷二第57至61頁修繕費用欄加附表編號2。（1

萬 5,000 元) 、 3. (7,000 元) 、 4. (2 萬 5,000 元) 並加計法定遲延利息，是否有理由？

四、得心證之理由：

(一)系爭房屋有原告主張之附表編號 6 (浴室濕區洩水坡度不足導致積水、浴缸外圍積水部分)、9、10、11、12、14之瑕疵：

按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，或依當事人之決定，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，且不以物質上應具備者為限（最高法院 73 年台上字第 1173 號判決參照）。原告就其主張之系爭瑕疵提出如附表原告所提證據欄所示照片、圖說為證（見本院卷一第 34 至 49 頁），經本院囑託臺中市大臺中建築師公會鑑定「系爭房屋有無原告主張系爭瑕疵？如有，造成瑕疵之原因？修復費用若干？若無法修補，系爭房屋因瑕疵減損之價值若干？」之事項，經該公會指派建築師為鑑定後，以 109 年 2 月 10 日中市大臺中建師（000-000）鑑字第 059 號函檢附鑑定報告書（即系爭鑑定報告）函覆本院，合先敘明。茲就系爭瑕疵分述如下：

1. 附表編號 2、3、4：

系爭鑑定報告認為，附表編號 2：現場存有原告主張之附表編號 2 現象，依據現況觀察最主要乃混凝土材質乾縮潛變、天候及底材外在因素影響所產生，係屬材質自然老化行為非結構體性的龜裂無安全疑慮。考慮無結構性損傷、無漏水之虞、材質龜裂比例細微及即使修復新舊材質接合色澤不一致性將產生外觀不協調性故建議不處置；瑕疵屬材料特質，減損價值建議參考按建築物折舊率等語。附表編號 3：現場存有原告主張之附表編號 3 現象，原告所提之外牆裂縫應是指磁磚間勾縫現象，一般外牆磁磚勾縫功能係增進瓷磚與建築物外牆表面之黏著。然現場混凝土勾縫顯示為不滿漿狀況，雖然不滿漿，但卻未造成外牆磁磚脫落及室內側滲漏水現象，無損砂漿功能；另相關法令規範亦無對勾縫做相關規定。

此問題發生原因主要乃勾縫施工過程缺失不滿漿或混凝土勾縫凝固前經異物外力影響所以引起，瑕疵面積約占表面積0.1%以下。瑕疵屬材料特質，無損外牆磁磚功能，減損價值建議參考按建築物折舊率等語。附表編號4：現場存有原告主張之附表編號4現象，發生原因有不同材質底材、新舊工期、及溫溼度日曬光線之故是為影響全棟室內牆面龜裂之主因，屬材質特性。瑕疵屬材料特質，減損價值建議參考按建築物折舊率等語，並有鑑定人現場勘查照片為佐（見系爭鑑定報告第9至11頁、第139至153頁）。且經鑑定人駱世鴻建築師到庭證述：附表編號2、3、4使用之材質為一般常用之材質，被告使用這種材質是可以的，使用上不會有影響。一般室內牆面就是刷油漆，跟被告選用材質無關，附表編號2、3外牆與材質選擇較有關，附表編號3外牆龜裂是指磁磚間勾縫現象，勾縫目的是固定磁磚，不滿漿是勾縫美感問題，但現場所見數量很少，影響很低，屬美感問題。附表編號2、3、4使用之材質，一般在施工完成後大概二、三個月就會陸續出現材質老化折舊自然現象，這是裂縫數量多少的問題。通案而言，抵石子或油漆會出現本件中的裂痕，這個現象在其他件也很容易發現。油漆可以多施作幾次來做保養。後來使用者，還是須要做保養。與被告施工，如批土、談米、上漆等工序，如工人是否仔細小心等有關，也與環境如日曬有關，在西曬的牆面最易發現此問題。依鑑定人工作經驗，本件此部分施工品質合格，沒有說很好，應該可以交代。一般使用一到兩年的房屋出現這樣的現象，是正常的等語（見卷二第162至166頁）。基上，可見系爭房屋雖有附表編號2、3、4之現象，然參諸上開鑑定意見，附表編號2、3為一般常用之建築材質，而附表編號4部分一般室內即為刷油漆，亦無材質選用問題，一般使用一到兩年的房屋出現上開現象尚屬正常，而屬材質老化折舊自然現象，亦與環境因素有關，而附表編號3數量甚少，不影響使用功能，於美觀影響亦非顯著，應無關重要，應認附表編號2、3、

4 並不構成瑕疵。原告此部分主張並非可採。

2. 附表編號 5：

系爭鑑定報告認為，有四樓浴室乾區洩水坡度不足導致積水之現象，但無防水層施作瑕疵導致有漏水之情形。本問題點發生原因，小區域排水涉及洩水方向、表面材料（材質大小）、衛生器具配置、磁磚的分割對縫拼貼、排水孔配置及洩水安排種種因素，因此難以達到完全即時洩水能力導致地板排水最後會留存部分水分消散較慢，此為綜合權衡下考慮結果。尤其地坪鋪面尺寸越大越易發生該問題。本院卷一第 43 頁照片所示排水孔蓋因位於磁磚中心洩水問題疑慮將更大故導致洩水消散較慢。但透過窗後通風及天花板通風除濕機一般而言能在一、二小時內達成除溼目的，端視使用者習慣而定。當然該問題易牽涉施工品質、產品售價、建商信譽問題；乾濕分離浴室設計目的在於利用使用行為分區乾濕增加安全性、便利性、衛生性，常濕、常乾，目的即在解決洩水坡度無法即時瞬間洩水之要求等語，並有鑑定人現場勘查照片為佐（見系爭鑑定報告第 13 頁、第 154 至 156 頁）。依前開鑑定意見，四樓浴室乾區並未有防水層施作瑕疵導致有漏水之情形，原告亦未提出其他舉證以實其說，該部分主張自不足採。另就四樓浴室乾區洩水坡度不足導致積水之部分，並經鑑定人駱世鴻建築師證述：洩水是指排水最低點，磁磚為滿磚，排水孔沒有在滿磚的最低點，因此產生排水的問題。排水問題在三、四樓，因磁磚尺寸不同，產生排水問題不同，例如 X 向 Y 向的最低點，就很難固定安排排水孔的位置；當初設計時排水孔蓋就不應設置在磁磚中心，應該做在磁磚接合的位置。一般施工前應實施磁磚計畫，但很少有人這樣做。這跟被告設計、施工品質是否有關，目前排水沒有規範法規，這個很複雜，這是廠商信譽的問題。浴室乾濕分離，淋浴是濕的區域，馬桶臉盆部分是屬於乾區，本來就不會用水去一直潑灑，由本件乾區的部分是花崗石，乾區水份不多有積水，是屬於合理的。透過排風機也能得到自然乾燥是屬

01 合理。依系爭房屋浴室乾區大小，沒有規範要求正常的洩水
02 速度，就經驗而言，廁所使用方式因人而異，乾濕分離，如
03 容易把乾區弄濕，是因為使用者勤於打掃，與原始設計有落
04 差等語（見本院卷二第166至167頁）。參酌上述鑑定意見
05 ，四樓浴室乾區原始設計目的為乾區，若有時常積水之情形
06 則與乾區規劃之原始目的不同，而乾區縱使因使用情況而有
07 積水之情形，透過窗後通風及天花板通風除濕機，一般而言
08 能在一、二小時內達成除溼目的，是以雖無法足以快速、即
09 時達到完全排水，但仍得在配合窗後通風及天花板通風除濕
10 機之使用下達成乾燥效果，應不影響使用機能，而難認屬瑕
11 疵。原告此部分主張，亦非可採。

12 3. 附表編號6：

13 系爭鑑定報告認為，有三樓浴室洩水坡度不足導致積水、浴
14 缸外圍積水、地磚有空心之現象，但無防水層施作瑕疵導致
15 有漏水之情形。洩水坡度不足的發生原因同附表編號5；浴
16 缸外圍積水原因屬施工瑕疵，並無相關法令及規範規定，並
17 且依據系爭買賣契約並無對材料規格做特殊要求。門檻處地
18 板面敲擊確實有部分空心，磁磚黏貼背板黏貼材間確實存在
19 空氣，存在原因可能施工瑕疵或材質乾縮潛變產生拱起現象
20 無法確認，但未發現空心部分影響使用性、美觀性、黏著性
21 等各功能等語，並有鑑定人現場勘查照片為佐（見系爭鑑定
22 報告第14頁、第156至158頁）。依前開鑑定意見，三樓浴
23 室並未有防水層施作瑕疵導致有漏水之情形，原告亦未提出
24 其他舉證以實其說，該部分主張自不足採。又地磚空心部分
25 ，成因可能為施工瑕疵或材質乾縮潛變，但並不影響使用性
26 、美觀性、黏著性，應無關重要，而可認不構成瑕疵。另三
27 樓浴室洩水坡度不足導致積水、浴缸外圍積水部分，經鑑定
28 人駱世鴻建築師證述同上附表編號5部分，另並證稱：一般
29 設計洩水坡度時，會考量洩水速度，完全取決於工人經驗，
30 設計沒有做到這麼細的要求，圖說上沒有設計洩水坡度。三
31 樓設計為花崗石，是大面的表現，容易出現洩水問題。浴缸

01 外圍積水，鑑定書載為施工瑕疵所致，主要是洩水坡度沒有
02 做好。產生積水就是洩水坡度問題。浴缸沒有規範洩水坡度
03 ，一般浴缸外圍會做洩水坡度，避免積水等語（見本院卷二
04 第167頁）。參諸上開鑑定意見，浴缸為洗浴所使用，則浴
05 缸外圍為容易噴濺水分之處，一般而言浴缸外圍應做洩水坡
06 度，避免積水，但被告並未於浴缸外圍施作洩水坡度，而不
07 符一般使用需要，且有積水導致清潔、衛生之問題，堪認屬
08 瑕疵。浴室洩水坡度不足部分，浴室乾區原始設計目的為乾
09 區，若有時常積水之情形則與乾區規劃之原始目的不同，而
10 乾區縱使因使用情況而有積水之情形，透過窗後通風及天花
11 板通風除濕機，一般而言能在一、二小時內達成除溼目的，
12 是以雖無法足以快速、即時達到完全排水，但仍得在配合窗
13 後通風及天花板通風除濕機之使用下達成乾燥效果，應不影
14 響使用機能，而難認屬瑕疵。三樓浴室濕區部分，即為洗浴
15 使用，屬容易潮濕空間，則於相當時間內排水應為濕區使用
16 目的上須具備之功能，參諸上開鑑定意見認為三樓浴室有洩
17 水坡度不足導致積水，足認三樓浴室濕區部分洩水坡度不足
18 導致積水，而不符濕區在使用目的上需具備之功能，堪認屬
19 瑕疵。

20 4. 附表編號9：

21 系爭鑑定報告認為，確認有氣密式鋁門窗饒度過大，容易晃
22 動，氣密度不佳，窗型容易變形之現象。根據被告所提鋁窗
23 試驗報告及出廠證明等說明材料品質達其品質規格標準（見
24 系爭鑑定報告第123至126頁）。現況評斷乃依手推鋁窗瞬
25 間力道評斷饒度故廠商所標示變形有所出入等語，並有鑑定
26 人現場勘查照片為佐（見系爭鑑定報告第18頁、第161頁）
27 。並經鑑定人駱世鴻建築師證述：原告覺得窗戶饒度比較大
28 ，對於大風雨，產生聲音比較大，現場也是這樣的狀況，伊
29 也有用手去推，確實有饒度，現況推的結果變形量有較大，
30 如果有需要，須拆下來鑑定。覺得有超過一般的正常範圍。
31 一般依據廠商出廠證明去安裝鋁門窗，不會再做特別試驗。

01 附表編號9在安裝、施作上沒有施工不當，但饒度較大是材
02 質及窗戶尺寸、形式問題，窗戶較大，鋁材比較軟等語（見
03 本院卷二第168至169頁）。參諸上開鑑定意見，系爭房屋
04 之門窗存有原告所主張如附表編號9所示瑕疵，被告所提鋁
05 窗試驗報告及出廠證明等說明材料品質雖經記載合於品質規
06 格標準，然既經鑑定人現場以手推方式可感覺變形量有較大
07 ，超過一般的正常範圍，足見該門窗變形程度之明顯，應認
08 系爭鑑定報告之意見較為可採。

09 5. 附表編號10：

10 系爭鑑定報告認為，確認存在一樓地磚無法用一般清潔劑去
11 污且無洩水坡度導致積水之現象。無法去污之原因，由於系
12 爭房屋交屋使用已經一段時期，地磚表面無法確認損害責任
13 歸屬，究竟是原地磚品質不良或人為使用損害因此造成地磚
14 表面黏附汙雜物不易清除結果；廁所漏水事涉建築物整體高
15 程及排水能力問題，系爭房屋廁所因設計於一樓樓梯下方，
16 本即是利用有限空間，增加小空間利用性，自然是相對權衡
17 利弊得失考慮所產生結果，因此在原先設計階段即不考慮設
18 計廁所，最後考慮購屋者需求而於樓梯下方增設廁所使用空
19 間，此情形下相較一般廁所易產生缺失如下：小空間設置廁
20 所增加使用性確有因高程及建築結構問題導致排水管安置排
21 放不易，排水不順問題（慢，非不排）；空間更擁塞，高個
22 子使用不便；不設置廁所改設置儲藏室無排水問題。以建商
23 角度多功能空間選擇樓梯下方設置廁所可能是最佳考慮亦無
24 可厚非，亦為房屋交易市場最多需求結果等語，並有鑑定人
25 現場勘查照片為佐（見系爭鑑定報告第19至20頁、第162頁
26 ）。並經鑑定人駱世鴻建築師證述：一樓地磚材質是石英磚
27 ，該地磚材質可用一般清潔用品去汙，一般不會有本院卷一
28 第47頁附圖八情況，用強酸強鹼清潔可能導致地磚無法去汙
29 之情形。另無洩水坡度部分，所調圖面為儲藏室，後來現況
30 變更為廁所，但沒有變更圖面。一般而言，廁所應設計洩水
31 坡度等語（見本院卷二第161頁、第169頁）。參照上開鑑

定意見與鑑定人證述，足認一樓地磚無法用一般清潔劑去污，且廁所並無洩水坡度，自屬瑕疵。

6. 附表編號 11：

系爭鑑定報告認為，確認一樓店面鋁窗未依照系爭買賣契約約定採用大同、亞細亞、力霸等原廠窗。依系爭買賣契約第 2 條第 2 項所示房屋坐落「同前基地內房屋編號：A2，計一戶房屋，建照號碼為（103）中都建字第 0142 號，房屋平面圖如附件(二)（見本院卷一第 17 至 20 頁）；第 7 條建築物主要構造、主要建材及其廠牌、規格，第 2 項有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如建材設備表如附件(四)（見本院卷一第 22 至 23 頁），而附件(二)簽約圖一樓平面圖所示包含落地捲門及落地鋁門窗（見本院卷一第 17 頁），附件(四)【門】店鋪捲門：採用高級鍍鋁鋅快速遙控捲門，並附防夾安全裝置；【鋁門窗】採用大同、亞細亞、力霸、特別經過風雨試驗的正字標記粉體塗裝住家型氣密式鋁門窗，附紗窗（見本院卷一第 22 頁）。本案自購買至交屋，兩造未有表達變更設計或變更建材需求說明，按鑑定人現場會勘結果及被告提供文件亦未有該尺寸鋁門窗，因此確認一樓正面落地鋁門窗非系爭買賣契約所約定採用大同、亞細亞、力霸等原廠氣密式鋁窗，原告所提供建築執照許可圖面 A6-2（見系爭鑑定報告第 118 頁）亦說明落地鋁門應符合規格。本問題之發生原因為被告未按契約約定採用大同、亞細亞、力霸等原廠窗等語，並有鑑定人現場勘查照片為佐（見系爭鑑定報告第 20 至 21 頁、第 163 頁）。參諸系爭買賣契約第 2 條第 2 項、第 7 條，契約附件(二)簽約圖一樓平面圖所示包含落地捲門及落地鋁門窗，附件(四)【門】店鋪捲門：採用高級鍍鋁鋅快速遙控捲門，並附防夾安全裝置；【鋁門窗】採用大同、亞細亞、力霸、特別經過風雨試驗的正字標記粉體塗裝住家行氣密式鋁門窗，附紗窗等語，建築執照許可圖面 A6-2（見系爭鑑定報告第 118 頁）之施工估價注意事項記載「本工程鋁門窗採用亞細亞、信元、YKK、中華、大同或同等品」與載有名稱為

01 落地鋁門之圖示，顯見系爭房屋之一樓店面鋁門應採用上開
02 特別約定規格之門窗，被告既未依約採用上開特別約定規格
03 之門窗，顯與契約不符，當屬有不符合契約特別約定之瑕疵（
04 見本院卷一第9頁、第10頁、第17頁、第22頁）。被告辯稱
05 上開約定不包含一樓店面鋁門，顯與契約約定不符，自非可
06 採。

07 7.附表編號12：

08 系爭鑑定報告認為，確認存在一樓騎樓斜坡坡度超過道路境
09 界線40分之1不符臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準（原
10 告主張誤載為臺中市騎樓設置標準）第4條第1項第4款規
11 定之情形。依原告所提供建築執照許可圖面A4-1、A4-3剖面
12 圖（見系爭鑑定報告第112頁、第114頁）所示，該剖面繪
13 製示意乃A戶騎樓無障礙坡道剖面圖。現場會勘結果騎樓施
14 工並未依照圖面（A4-3）規定施作，現況不符臺中市騎樓設
15 置標準第4條第1項第4款之規定。本問題發生原因為係因
16 被告未按建築執照書圖規定施工所致等語，並有鑑定人現場
17 勘查照片為佐（見系爭鑑定報告第20至21頁、第163至164
18 頁）。並經鑑定人駱世鴻建築師證述：臺中市騎樓及無遮簷
19 人行道設置標準是為保護行人行走安全，法令為最低標準，
20 所以才會設定法規，例如京華酒店，因為少了一個扶手所以
21 造成有人摔樓致死，法規要求為最低標，路面坡道不符規定
22 ，小朋友、行動不便者、老年人可能會滑倒，伊認為從道路
23 到騎樓的斜度比較斜，容易滑倒等語（見本院卷二第169至
24 170頁）。按騎樓及無遮簷人行道之設置規定如下：騎樓及
25 無遮簷人行道地板面應與人行道齊平，無人行道者，應高出
26 公共排水溝溝面十公分，並向道路境界線作成四十分之一洩
27 水坡度，臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準第4條第1項
28 第4款定有明文，而臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準係
29 依臺中市建築管理自治條例第17條第3項規定訂立，臺中市
30 建築管理自治條例第17條第3項則係依建築法第101條規定
31 訂立，回歸建築法之立法目的係為為實施建築管理，以維護

01 公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，則建築之
02 建造應符合上開法規規定，以符合上開立法目的，且有鑑定
03 人上開證述可參。可見系爭房屋之建築執照許可圖面A4-1、
04 A4-3（見系爭鑑定報告第112頁、第114頁）就法定斜坡部
05 分均載有「SLOPE：1/40」，被告未依圖施作，造成使用上
06 之危險，當屬瑕疵。被告竟辯稱亦不影響使用價值或效用，
07 顯不可採。

08 8.附表編號14：

09 系爭鑑定報告認為，確認存在系爭房屋三樓花台施工無洩水
10 坡度，會積水，及4樓花台無排水孔蓋。依據現勘結果，三
11 樓花台施工對於洩水功能確實不佳並造成部分積水詳現況照
12 片如系爭鑑定報告第168頁，考量功能性與實用性，花台確
13 實無排水孔蓋，但洩水坡度即因花台、小面積、戶外通風故
14 積水所產生不便及相關缺失即不彰顯；相關規範、契約並無
15 規定。無排水孔蓋之發生原因，原告遺失或被告施工遺漏；
16 無洩水坡度發生原因，原告、被告看法不一致等語，並有鑑
17 定人現場勘查照片為佐（見系爭鑑定報告第23頁、第168頁
18 ）。並經鑑定人駱世鴻建築師證述：一般而言，花台應設計
19 有洩水坡度等語（見本院卷二第170頁）。參考上開鑑定意
20 見，可認系爭房屋三樓花台施工並無洩水坡度，會積水，及
21 4樓花台無排水孔蓋，而花台在使用目的上應與用水相關，
22 而有排水之需求，應設計有洩水坡度，然既無設計洩水坡度
23 ，則與花台之使用目的不符，應認屬瑕疵，又排水孔依常情
24 應設置有排水孔蓋，4樓花台無排水孔蓋亦屬瑕疵。

25 (二)原告依民法第227條第1項規定，請求被告負不完全給付之
26 債務不履行損害賠償責任，請求被告給付39萬6,268元，為
27 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，不應准許
28 ；

29 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
30 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
31 條第1項定有明文。又按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言

。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，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。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任。再按出賣人因可歸責於己之事由而交付有瑕疵之物，該物即欠缺應有價值、通常效用或契約預定之效用，依社會通念及交易習慣，要難認該給付內容與當事人締約之債之本旨相符，自不應因瑕疵存在或發生之時點係在買賣契約成立前、後而異其責任（最高法院94年台上字第1112號判決要旨參照）。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，就賠償範圍有無包括給付標的物以外之損害，以及所得行使權利之種類，二者亦非一致。上開二項請求權競合時，買受人得擇一行使之，倘其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105年度台上字第2245號判決意旨參照）。民法第227條第1項之請求權，應適用民法第125條一般請求權15年消滅時效之規定。

2. 就本院上開認定不屬瑕疵部分，原告依民法第354條、第359條、第179條，請求被告負瑕疵擔保責任而主張減少價金，或依民法第227條第1項規定，請求被告負債務不履行之不完全給付責任，為無理由，不應准許。

3. 就本院上開認定屬瑕疵部分，原告依民法第354條、第359條、第179條，請求被告負瑕疵擔保責任而主張減少價金，或依民法第227條第1項規定請求被告負債務不履行之不完全給付責任（擇一），析述如下：

① 不完全給付之損害賠償請求權乃屬原來給付義務之變形與延

01 長，出賣人應予排除、修補瑕疵並重行提出給付。又系爭買
02 賣契約第13條約定之「保固」期限與範圍，屬損害賠償責任
03 之特約，與瑕疵擔保責任、債務不履行之不完全給付責任有
04 間。查兩造所定之系爭買賣契約為房屋預定買賣契約，屬於
05 預售屋買賣，依債之本旨，被告交與原告之房屋應為新屋，
06 因此，就後述本院認定被告所為之給付未依債之本旨所致而
07 生之修繕費用，並不須計算折舊，被告此部分所辯並無足採
08 。

09 ②附表編號6（浴室濕區洩水坡度不足導致積水、浴缸外圍積
10 水）：

11 此部分被告未依物之使用目的施作而生上開瑕疵，自屬未依
12 債之本旨所致，堪以認定。就修補費用部分，依系爭鑑定報
13 告第15頁所列費用項目，係包括浴室濕區及乾區之全室重作
14 費用，此業據鑑定人駱世鴻建築師證述在卷（見本院卷二第
15 160頁），惟本院既認附表編號6之瑕疵僅有該浴室濕區，
16 不包括乾區部分，則全室重作明顯逾越瑕疵修補範圍，有違
17 債務本旨，雖鑑定人駱世鴻建築師證稱：該費用是以全室拆
18 除之方式進行估價，因為廁所牽涉到防水問題，廁所只要一
19 拆就是全部拆除，不能只是哪裡漏水，就修哪裡就好，不然
20 會有漏水壁癌的現象，伊列的費用都是必要的費用，地面亦
21 須拆除，要全部拆除一次施工，才不會產生斷點。浴室防水
22 施作必須一次施作，無法那邊漏水那邊拆修。使用浴室四面
23 牆壁及天花板都會產生水氣，不是只有地面變濕，如果只有
24 拆除牆面，天花板沒有重新施作，天花板與牆面間防水，就
25 會產生斷點，將來就會有漏水的情形。全室拆除的過程中，
26 馬桶、臉盆、淋浴門、浴缸容易損壞，設備部分如果沒有損
27 壞，還是可以再使用，但是沒有辦法保證拆除時不會損壞到
28 設備。如果沒有辦法做好，將來還要重拆，費用更貴。伊所
29 列項目單價依據為目前可以取得的普遍價格，屬中等品質的
30 價格。為處理洩水坡度，浴室一定拆掉重作。因為涉及防水
31 問題等語（見本院卷二第160至161頁）。然核對系爭房屋

之三樓浴室平面圖及照片（見系爭鑑定報告第61頁、第158頁），該浴室明顯可分為乾濕二區，以現今裝潢技術，將兩者分開設計及施工並非難事，目前設計趨勢亦常以分離方式處理，是本院認以全室重作之方式及費用計算附表編號6之瑕疵修復費用，未符誠信原則，爰就系爭鑑定報告第15頁所列費用項目，其中關於浴室乾區部分剔除，計算該浴室濕區修復費用如下：拆除清運、打底粉刷、浴室防水、貼花崗石、砌磚、平頂、水電拆裝、矽利康防水施工、清潔打掃之費用除以2計算【計算式： $(16,482 + 13,742 + 10,307 + 164,904 + 3,750 + 6,851 + 5,000 + 1,500 + 1,500) \div 2 = 112,018$ 】，加上濕區配置之浴缸費用8,000元、淋浴龍頭5,000元（其淋浴門屬可拆卸重覆使用樣式，不予列入），為12萬5,018元（計算式： $112,018 + 8,000 + 5,000 = 125,018$ ），以此認定為此部分修復費用。從而，此部分原告依民法第227條第1項規定，請求被告負債務不履行之不完全給付責任，給付原告12萬5,018元，為有理由。

③附表編號9、10（無洩水坡度部分）、11、12、14（三樓花台無洩水坡度部分）之瑕疵：

附表編號9被告未考慮窗戶選用材質與窗戶尺寸問題，而生氣密式鋁門窗饒度過大，容易晃動，氣密度不佳，窗型容易變形之現象；附表編號10（無洩水坡度部分）、11、12、14（三樓花台無洩水坡度部分），被告未依契約約定、法規或物之使用目的施作而生上開瑕疵，自屬未依債之本旨所致，堪以認定。上開瑕疵經系爭鑑定報告認定修復費用為4萬8,000元、1萬8,900元、8萬1,000元、12萬元、3,350元（詳見附表各編號之修復費用欄），原告依民法第227條第1項規定，請求被告負債務不履行之不完全給付責任，給付原告上開修復費用，為有理由。

④附表編號10（一樓地磚無法用一般清潔劑去汙部分）、14（四樓花台無排水孔蓋部分），查一樓地磚無法用一般清潔劑去汙部分，依鑑定人前開所述，該地磚材質為石英磚可用一

般清潔用品去汙，則本件地磚無法去汙之原因究竟是原地磚品質不良或人為使用損害因此造成地磚表面黏附汙雜物不易清除結果，無法確認（見本院卷二第169頁）。另無排水孔蓋之發生原因，無法確認為原告遺失或被告施工遺漏，系爭鑑定報告亦同此見（見系爭鑑定報告第23頁）。因此附表編號10（一樓地磚無法用一般清潔劑去汙部分）、14（四樓花台無排水孔蓋部分），應認為不可歸責被告之瑕疵，則原告請求被告負債務不履行之不完全給付責任，為無理由。另被告於105年1月6日交屋與原告，原告入住後一年即106年2月發現附表所示瑕疵（見不爭執事項1.），然附表編號10（一樓地磚無法用一般清潔劑去汙部分）、14（四樓花台無排水孔蓋部分）應於交屋後1年內可發現，因此此部分有民法第356條之適用，視為原告承認其所受領之物，原告雖主張被告故意不告知瑕疵，但未能舉證以實其說，是以原告請求被告依民法第354條、第359條、第179條，請求被告負瑕疵擔保責任而主張減少價金，亦無理由。至於此二項費用，因鑑定結果所列附表編號10、14「無洩水坡度」部分之修復費用，本就未列該等費用（見系爭鑑定報告第20頁、第23頁），無庸自本院所准前揭修復費用中扣除。

⑤綜上，原告依民法第227條第1項規定，請求被告負不完全給付之債務不履行損害賠償責任，請求被告給付39萬6,268元（計算式：12萬5,018元＋4萬8,000元＋1萬8,900元＋8萬1,000元＋12萬元＋3,350元＝396,268），為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

⑥末按，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；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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件給付無確定期限，而起訴狀繕本係於107年4月1日送達被告，此有本院送

達證書1紙在卷可考（見本院卷一第58頁），故就上開准許部分（未逾原起訴金額60萬元），原告主張自起訴狀繕本送達翌日即107年4月2日起算之法定遲延利息，為有理由。

五、綜上所述，系爭房屋有附表編號6（浴室濕區洩水坡度不足導致積水、浴缸外圍積水部分）、附表編號9、10（無洩水坡度部分）、11、12、14（三樓花台無洩水坡度部分）之瑕疵存在，且可歸責於被告，屬未依債務本旨而為給付，構成不完全給付，從而，原告依民法第227條第1項規定，請求被告負債務不履行之不完全給付責任，訴請被告給付原告39萬6,268元並加計法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則無理由，不應准許。本判決所命給付未逾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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 109 年 11 月 27 日
民事第五庭 審判長法官 黃綵君
法官 李 蓓
法官 張意鈞

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 109 年 11 月 27 日
書記官 陳靖國

附表：

編號	項目	原告所提證據	鑑定報告意見	修復費用或價值減損（新臺幣）
1	頂樓窗戶滲漏水	本院卷一第34頁	判斷該窗戶品質符合規定，正常使用行為下無滲漏水現象。 （見系爭鑑定報告第8頁倒數第2行以下）	
2	頂樓女兒牆抵石子裂縫	本院卷一第35頁	1.瑕疵屬材料特質，不建議修補。 2.有減損建物價值。 （見系爭鑑定報告第10頁第3行以下）	原告主張1萬5,000元；被告主張3,000元（見本院卷二第241頁）
3	外牆裂縫	本院卷一第36頁	1.勾縫施工過程缺失不滿漿或混凝土勾縫凝固前經異物外力影響所引起。 2.不建議修補。 3.有減損建物價值。 （見系爭鑑定報告第10頁第12行以下、第26頁表格）	原告主張7,000元；被告主張3,000元（見本院卷二第241頁）
4	全棟室內牆面龜裂	本院卷一第37至42頁	1.瑕疵屬材料特質。 2.不建議修補。 3.有減損建物價值。 （見系爭鑑定報告第10頁倒數第6行以下、第26頁表格）	原告主張2萬5,000元；被告主張9,000元（見本院卷二第241頁）
5	四樓浴室乾區洩水坡度不足導致積水且防水層施作瑕疵導致有漏水之情形	本院卷一第43頁	有洩水坡度不足導致積水之情形，但無防水層施作瑕疵導致有漏水之情形。 （見系爭鑑定報告第12頁第3行以下）	132,800元 （見系爭鑑定報告第13至14頁）
6	三樓浴室洩水坡度不足導致積水且浴缸外圍會積水並有瓷磚龜裂且防水層施作瑕疵導致有漏磚有空心狀況	本院卷一第44頁	有三樓浴室洩水坡度不足導致積水、浴缸外圍積水、地磚有空心之現象，但無防水層施作瑕疵導致有漏水之情形。 （見系爭鑑定報告第14頁第1行以下）	286,000元 （見系爭鑑定報告第14至15頁）
7	三樓及四樓廁所漏水	本院卷一第45頁	無瑕疵。 （見系爭鑑定報告第16頁第1行以下）	
8	二樓及四樓地磚隙大小不一致，有些隙太大，且地磚填縫未完全	本院卷一第46頁	無瑕疵。 （見系爭鑑定報告第16頁第10行以下）	
9	二樓前面氣密式鋁門窗饒度過大，容易晃動，氣密度不佳，窗型容易變形		確認有氣密式鋁門窗饒度過大，容易晃動，氣密度不佳，窗型容易變形之現象。現況評斷與出廠證明有所出入。 （見系爭鑑定報告第18頁第3行以下）	48,000元 （見系爭鑑定報告第19頁）
10	一樓地磚無法用一般清潔劑去	本院卷一第47頁	確認存在一樓地磚無法用一般清潔劑去	18,900元

(續上頁)

	潔劑去污，且無洩水坡度導致積水		污且無洩水坡度導致積水之現象。 (見系爭鑑定報告第19頁第2行以下)	(見系爭鑑定報告第20頁)
11	一樓店面鋁門未依照原證一契約書第19頁約定採用大同、亞細亞、力霸等原廠窗		被告未按系爭買賣契約約定採用大同、亞細亞、力霸等原廠窗。 (見系爭鑑定報告第20頁第4行以下)	81,000元 (見系爭鑑定報告第21頁)
12	一樓騎樓斜坡坡度超過道路境界線40分之1 不符臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準第4 條第1 項第4 款之規定	本院卷一第48頁	確認存在一樓騎樓斜坡坡度超過道路境界線1/40不符臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準第4 條第1 項第4 款規定之情形，被告未按建築執照書圖規定施工所致。(見系爭鑑定報告第21頁倒數第9 行以下)	120,000元 (見系爭鑑定報告第22頁)
13	冷氣室外機預留空間與合約書第21頁約定預留分離式主機位置不符，造成室外機占用陽台空間且引起噪音及熱氣排放問題		無瑕疵。	
14	三樓花台無洩水坡度，會積水及四樓花台無排水孔蓋	本院卷一第49頁	確認存在系爭房屋三樓花台施工無洩水坡度，會積水，及四樓花台無排水孔蓋之現象。 見系爭鑑定報告第23頁第1行 以下)	3,350元 (見系爭鑑定報告第23頁)
15	廚房無排水孔		原始設計無排水孔。	