

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第1981號

原告 葉庭好
廖志峰
王詩如
張美如
蕭宇辰
屈麗旻
陳亞庭

共同

訴訟代理人 陳介山律師
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
劉采鑫
賴承恩

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各給付附表一所示原告如附表一「應給付金額欄」所示之金額及利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

本判決原告勝訴部分，於附表三所示原告各以附表三「假執行供擔保金額欄」所示之金額為被告供擔保後，得假執行。但被告如以附表三「免假執行擔保金額欄」所示之金額分別為附表三所示原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告葉庭好等7人（以下合稱原告葉庭好等人）分別於民國

103年6月起不同時間購買被告興建之大山映高鐵社區房屋，分別為臺中市○○區○○○○路○○號房屋（所有權人原告葉庭好，下稱系爭59號房屋）、臺中市○○區○○○○路○○巷○○弄○○號房屋（所有權人原告廖志峰及王詩如，下稱系爭6號房屋）、臺中市○○區○○○○路○○號房屋（所有權人原告張美如，下稱系爭45號房屋）、臺中市○○區○○○○路○○巷○○弄○○號房屋（所有權人原告蕭宇辰，下稱系爭28號房屋）、臺中市○○區○○○○路○○號房屋（所有權人原告屈麗旻，下稱系爭65號房屋）、臺中市○○區○○○○路○○號房屋（所有權人原告陳亞庭，下稱系爭55號房屋）。原告葉庭好等人入住後，陸續發現房屋之瑕疵，隨即通知被告，被告知悉後曾進行修補，卻未能回復。被告於民國105年10月30日大山映高鐵社區召開第一屆第一次區分所有人會議時，承認且同意延長保固期間，但因瑕疵持續擴大，原告葉庭好等人一再通知被告，卻未獲置理，原告葉庭好等人已依民法第354條、356條、359條等規定，行使物之瑕疵擔保請求權，請求減少價金；又被告交付之房屋，原告葉庭好等人均已清楚、明確指出房屋之瑕疵，且經社團法人臺中市土木技師公會鑑定（不含原告陳亞庭所有之系爭55號房屋），於108年9月3日做成鑑定報告（107中土鑑發字第410-07號，下稱系爭鑑定報告），則原告葉庭好等人所有之房屋因各有後述瑕疵，造成原告葉庭好等人之損害，而被告無法證明其無不可歸責之事由，故原告葉庭好等人依民法第227條準用同法第231條規定，請求被告修補，但因被告數次修補皆無法符合債之本旨，原告葉庭好等人依民法第213條第3項規定，請求被告給付下列房屋修復費用，以代回復原狀：

（一）原告葉庭好部分：

1. 被告於105年7月31日點交系爭59號房屋，原告葉庭好於同年10月17日入住後，發現房屋有下列瑕疵：

① 系爭鑑定報告鑑定項目：

- (1) 2樓天花板滲水。

- 01 (2) 3樓主臥廁所馬桶滲水。
02 (3) 3樓主臥廁所前之超耐磨木質地板不平整。
03 (4) 廁所明鏡 (1-4樓浴室明鏡生鏽)。
04 (5) 欄杆鏽蝕 (3樓、5樓)。
05 (6) 磁磚破裂-3樓浴缸外壁磁磚破裂及洗手台破裂。
06 (7) 配電等設備生鏽 (1樓電箱、信箱、天然氣箱、用電開關生
07 鏽)。

08 ②未經鑑定部分：

- 09 (1) 2樓廁所大理石地面不平整及接縫處變大。
10 (2) 門窗嚴重風切 (1-5樓門窗非氣密式)。
11 (3) 牆壁龜裂 (1-4樓牆壁多處龜裂)。
12 (4) 窗角裂縫 (1-4樓窗角裂縫)。
13 (5) 樓梯裂縫 (1樓樓梯裂縫)。

14 2.原告葉庭好為維修、改善系爭59號房屋之瑕疵，經廠商估價
15 後，就「保護工程」（一至三樓樓梯及走道、地板保護）、
16 「三至四樓浴廁拆除復原更新含清運工程」、「氣密門換修
17 」部分，費用為新臺幣（下同）300,000元；「2樓浴室翻修
18 」、「室內翻修之其餘工程」部分，費用為148,150元；「2
19 樓客廳天花板、3樓浴室外牆壁壁癌工程」及「其他工程」
20 部分，費用34,500元；原告葉庭好為修繕被告所致系爭59號
21 房屋之瑕疵，總計需支出482,650元。

22 (二)原告廖志峰、王詩如部分：

23 1.被告於104年12月6日點交系爭6號房屋，原告廖志峰、王詩
24 如於105年5月1日入住後，發現房屋有下列瑕疵：

25 ①系爭鑑定報告鑑定項目：

- 26 (1) 3樓主臥浴室壁癌。
27 (2) 3樓木地板受潮翹起。
28 (3) 廁所明鏡 (4樓浴室明鏡黑斑)。
29 (4) 欄杆鏽蝕 (3樓前陽台欄杆生鏽)。

30 ②未經鑑定部分：

- 31 (1) 4樓前臥室窗台滲水。

01 (2) 5樓樓梯間滲水。

02 (3) 牆壁龜裂(1-4樓壁面龜裂)。

03 2.原告廖志峰、王詩如為維修、改善系爭6號房屋之瑕疵，經
04 廠商估價後，就「一至五樓全棟油漆(含裂縫批土)」、「
05 四樓前窗台防水抓漏」、「樓外牆防水處理」部分，費用為
06 99,000元；「三樓浴室抓漏檢視室內管路與地面漏水處理」
07 部分，費用為223,000元；「超耐磨地板、矽利康、起步條
08 」部分，費用為36,215元；原告廖志峰、王詩如為修繕被告
09 所致系爭6號房屋之瑕疵，總計需支出358,215元。

10 (三)原告張美如部分：

11 1.被告於104年11月點交系爭45號房屋，原告張美如隨即將房
12 屋出租，不知有瑕疵，係於105年10月收到被告通知召開區
13 分所有權人會議，會中提到被告點交之房屋有漏水及嚴重瑕
14 疵，原告張美如始經承租人同意進屋檢查，發現下列瑕疵：

15 ①系爭鑑定報告鑑定項目：

16 (1) 1樓天花板滲水(來自2樓廁所滲水)。

17 (2) 2樓廁所滲水(致1樓天花板滲水)。

18 (3) 2樓天花板滲水(來自3樓廁所滲水)。

19 (4) 3樓浴室滲水(致2樓天花板滲水)。

20 (5) 3樓主臥地板嚴重滲水(致2樓天花板)及木地板翹起。

21 (6) 4樓浴室滲水。

22 (7) 廁所明鏡(3樓、4樓廁所明鏡鏽蝕)。

23 (8) 欄杆鏽蝕(3樓陽台、5樓)。

24 (9) 配電等設備生鏽(1樓電箱、信箱、天然氣箱、用電開關生
25 鏽)。

26 ②未經鑑定部分：

27 (1) 門窗嚴重風切(1-5樓門窗非氣密式)。

28 (2) 牆壁龜裂(1-4樓牆壁多處龜裂)。

29 (3) 窗角裂縫(1-4樓窗角裂縫)。

30 2.原告張美如為維修、改善系爭45號房屋之瑕疵，經廠商估價
31 後，就「三、四樓各1樞共2樞氣密門換裝」部分，費用為57

01 ,600元；「三、四樓浴室漏水，整個敲掉重做」部分，費用
02 為223,000元（不含發票，如需另加5%）；「2樓房間浴室
03 翻修」、「3樓房間浴室翻修」、「4樓房間浴室翻修」及「
04 室內翻修其餘工程」部分，費用為582,100元；原告張美如
05 為修繕被告所致系爭45號房屋之瑕疵，總計需支出862,700
06 元。

07 (四)原告蕭宇辰部分：

08 1.被告於104年10月點交系爭28號房屋，原告蕭宇辰於105年3
09 月6日入住後，發現房屋有下列瑕疵：

10 ①系爭鑑定報告鑑定項目：

11 (1)2樓浴廁漏水。

12 (2)3樓主臥室廁所漏水。

13 (3)3樓主臥室牆面有一整圈壁癌(廁所牆自地上算起，於5公
14 分處)。

15 (4)3樓主臥室木地板不平整(因浴室漏水造成)。

16 (5)廁所明鏡(1-4樓廁所明鏡黴斑)。

17 ②未經鑑定部分：

18 (1)3樓主臥室浴缸側壁洩水不良。

19 (2)門窗嚴重風切(1-5樓門窗非氣密式)。

20 2.原告蕭宇辰為維修、改善系爭28號房屋之瑕疵，就「一、二
21 樓廁所的洩水坡度，須地板打除防水安裝」部分，每樓層所
22 需費用為27,050元，二間共計54,100元；「三、四樓浴廁漏
23 水、壁癌整層全敲重做」部分，費用為223,000元（不含發
24 票，如需另加5%）；「2樓房間浴室翻修」、「3樓房間翻
25 修」部分，費用為194,150元；原告蕭宇辰為修繕被告所致
26 系爭28號房屋之瑕疵，總計需支出471,250元。

27 (五)原告屈麗旻部分：

28 1.被告於104年12月點交系爭65號房屋，原告屈麗旻於105年2
29 月入住後，發現房屋有下列瑕疵：

30 ①系爭鑑定報告鑑定項目：

31 (1)3樓浴廁滲水

(2) 3樓主臥滲水木地板翹起

②未經鑑定部分：

(1) 2樓浴廁未施作洩水坡度(嚴重積水)。

(2) 門窗嚴重風切(1樓、5樓鋁門窗非氣密)。

(3) 牆壁龜裂(1樓樓梯、落地窗牆壁嚴重龜裂，2樓廚房牆壁龜裂)。

(4) 配電等設備生鏽(騎樓配電箱、電源總開關生鏽)。

2.原告屈麗旻為維修、改善系爭65號房屋之瑕疵，經廠商估價後，就「浴室整修工程(含拆除、泥作、石材、衛浴設備及天花板工程)」、「壁癌工程」、「木地板工程」及「其他工程」部分，費用為240,750元；則原告屈麗旻為修繕被告所致系爭65號房屋之瑕疵，需支出240,750元。

(六)原告陳亞庭部分：

1.被告於105年1月點交系爭55號房屋後，未交付「水」的竣工圖，原告陳亞庭並發現房屋有下列瑕疵(原告陳亞庭就房屋瑕疵項目未聲請鑑定)：

①2樓廁所地上磁磚裂對半及空心。

②2樓廁所無洩水坡度。

③3樓主臥廁所乾區沖洗滲水。

④3樓廁所與樓梯共同牆壁癌。

⑤3樓主臥廁所浴缸擺放錯誤，浴缸外圍無法洩水(致清潔困難)。

⑥3樓廁所無洩水坡度。

⑦門窗嚴重風切(1樓前門、2樓、頂樓鋁門窗非氣密)。

⑧廁所明鏡(1-4樓廁所鏡子鏽蝕)。

⑨欄杆鏽蝕(3樓及頂樓欄杆生鏽)。

⑩配電等設備生鏽(1樓騎樓配電箱、信箱、天然氣箱、用電開關生鏽)。

2.原告陳亞庭為維修、改善系爭55號房屋之瑕疵，經廠商估價後，就「2樓房間浴室翻修」、「3樓房間浴室翻修」部分，費用為302,900元；則原告陳亞庭為修繕被告所致系爭55號

01 房屋之瑕疵，需支出302,900元。

02 二、原告葉庭好等人發現房屋瑕疵後，即通知被告，並提出當時
03 材料價格，請專業工程廠商就瑕疵部分進行估價，則修復費
04 用應以原告葉庭好等人發現瑕疵當時認定之材料價格為計算
05 ，且修復費用不應計算折舊。

06 三、並聲明：

07 (一)被告應給付原告葉庭好482,650元，及自起訴狀繕本送達被
08 告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

09 (二)被告應給付原告廖志峰、王詩如358,215元，及自起訴狀繕
10 本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

11 (三)被告應給付原告張美如862,700元，及自起訴狀繕本送達被
12 告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

13 (四)被告應給付原告蕭宇辰471,250元，及自起訴狀繕本送達被
14 告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

15 (五)被告應給付原告屈麗旻240,750元，及自起訴狀繕本送達被
16 告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

17 (六)被告應給付原告陳亞庭302,900元，及自起訴狀繕本送達被
18 告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

19 (七)願供擔保，請准宣告假執行。

20 貳、被告抗辯：

21 一、原告葉庭好等人均已違反民法第356條買受人從速檢查之義
22 務，而喪失瑕疵擔保請求權；即便原告葉庭好等人即時通知
23 被告房屋之瑕疵，卻未於6個月期間內行使瑕疵擔保請求權
24 ，依民法第365條規定，原告葉庭好等人之請求權均已消滅
25 ；

26 (一)原告葉庭好於105年10月17日遷入系爭59號房屋時，即已發
27 現房屋瑕疵，且其瑕疵均非無法立即發現（如漏水、龜裂）
28 ，則至原告葉庭好起訴時，已經過近2年期間，原告葉庭好
29 顯有違買受人之從速檢查義務，而喪失瑕疵擔保請求權；縱
30 使原告葉庭好即時通知被告修繕，卻未於6個月期間內行使
31 請求權，其權利亦已消滅。

01 (二)原告廖志峰、王詩如於105年5月1日遷入系爭6號房屋時，即
02 已發現房屋瑕疵，且其瑕疵均非無法立即發現（如漏水、龜
03 裂），則至原告廖志峰、王詩如起訴時，已超過2年，原告
04 廖志峰、王詩如顯有違買受人之從速檢查義務，而喪失瑕疵
05 擔保請求權；縱使原告廖志峰、王詩如即時通知被告修繕，
06 卻未於6個月期間內行使請求權，其權利亦已消滅。

07 (三)原告張美如於105年10月經通知參加區分所有權人會議，至
08 遲於該時即已發現房屋瑕疵，且其瑕疵均非無法立即發現（
09 如漏水、龜裂），則至原告張美如起訴時，已經過近2年期
10 間，原告張美如顯有違買受人之從速檢查義務，而喪失瑕疵
11 擔保請求權；縱使原告張美如即時通知被告修繕，卻未於6
12 個月期間內行使請求權，其權利亦已消滅。

13 (四)原告蕭宇辰於105年3月6日遷入系爭28號房屋時，即已發現
14 房屋瑕疵，且其瑕疵均非無法立即發現（如漏水、龜裂），
15 則至原告蕭宇辰起訴時，已超過2年，原告蕭宇辰顯有違買
16 受人之從速檢查義務，而喪失瑕疵擔保請求權；縱使原告蕭
17 宇辰即時通知被告修繕，卻未於6個月期間內行使請求權，
18 其權利亦已消滅。

19 (五)原告屈麗旻於105年2月遷入系爭65號房屋時，即已發現房屋
20 瑕疵，且其瑕疵均非無法立即發現（如漏水、龜裂），則至
21 原告屈麗旻起訴時，已超過2年，原告屈麗旻顯有違買受人
22 之從速檢查義務，而喪失瑕疵擔保請求權；縱使原告屈麗旻
23 即時通知被告修繕，卻未於6個月期間內行使請求權，其權
24 利亦已消滅。

25 (六)原告陳亞庭於105年1月即已發現房屋瑕疵，且其瑕疵均非無
26 法立即發現（如漏水、龜裂），則至原告陳亞庭起訴時，已
27 超過2年期間，原告陳亞庭顯有違買受人之從速檢查義務，
28 而喪失瑕疵擔保請求權；縱使原告陳亞庭即時通知被告修繕
29 ，卻未於6個月期間內行使請求權，其權利亦已消滅。

30 二、原告葉庭好等人提出之估價單據均概括籠統，無法與其主張
31 之房屋瑕疵為對應，另就房屋瑕疵項目，被告抗辯如下：

01 (一)原告葉庭好所有之系爭59號房屋：

02 1.系爭鑑定報告鑑定項目：

03 ①就2樓天花板滲水、3樓主臥廁所馬桶滲水、3樓主臥廁所前
04 之超耐磨木質地板不平整部分，系爭鑑定報告並未表示含水
05 率高即減損房屋價值，亦未認定壁癌成因為浴室放水所致，
06 且未認定房屋有漏水之狀況，故無法證明被告有違反契約或
07 法令，亦無從證明瑕疵與被告有關。

08 ②廁所明鏡(1-4樓浴室明鏡生鏽)：生鏽之因為潮濕，而潮濕
09 之成因眾多，使用者習慣、天氣或環境等均有影響，無法證
10 明與被告有關。

11 ③欄杆鏽蝕(3樓、5樓)：符合一般建築常態，係自然氧化造成
12 ，非屬瑕疵，與被告無涉，亦不可歸責被告。

13 ④磁磚破裂(3樓浴缸外壁磁磚破裂及洗手台破裂)：外力所致
14 ，非屬瑕疵，與被告無涉，亦不可歸責被告。

15 ⑤配電等設備生鏽(1樓電箱、信箱、天然氣箱、用電開關生鏽
16)：系爭鑑定報告未顯示有此瑕疵，成因是否被告所致，尚
17 有疑慮，原告應舉證說明與被告有關。

18 2.下列未經鑑定項目，均與被告無涉：

19 ①2樓廁所大理石地面不平整及接縫處變大。

20 ②門窗嚴重風切(1-5樓門窗非氣密式)。

21 ③牆壁龜裂(1-4樓牆壁多處龜裂)、窗角裂縫(1-4樓窗角裂縫)
22 、樓梯裂縫(1樓樓梯裂縫)。

23 (二)原告廖志峰、王詩如所有之系爭6號房屋：

24 1.系爭鑑定報告鑑定項目：

25 ①就3樓主臥浴室壁癌、3樓木地板受潮翹起部分，系爭鑑定報
26 告並未表示含水率高即減損房屋價值，亦未認定壁癌成因為
27 浴室放水所致，且未認定房屋有漏水之狀況，故無法證明被
28 告有違反契約或法令，亦無從證明瑕疵與被告有關。

29 ②廁所明鏡(4樓浴室明鏡黑斑)：生鏽之因為潮濕，而潮濕之
30 成因眾多，使用者習慣、天氣或環境等均有影響，無法證明
31 與被告有關。

01 ③ 欄杆鏽蝕(3樓前陽台欄杆生鏽)：符合一般建築常態，係自
02 然氧化造成，非屬瑕疵，與被告無涉，亦不可歸責被告。

03 2.下列未經鑑定項目，均與被告無涉：

04 ① 4樓前臥室窗台滲水、5樓樓梯間滲水。

05 ② 牆壁龜裂(1-4樓壁面龜裂)。

06 (三)原告張美如所有之系爭45號房屋：

07 1.系爭鑑定報告鑑定項目：

08 ① 就1樓天花板滲水(來自2樓廁所滲水)、2樓廁所滲水(致1樓
09 天花板滲水)、2樓天花板滲水(來自3樓廁所滲水)、3樓浴室
10 滲水(致2樓天花板滲水)、3樓主臥地板嚴重滲水(致2樓天花
11 板)及木地板翹起、4樓浴室滲水部分，系爭鑑定報告並未表
12 示含水率高即減損房屋價值，亦未認定壁癌成因為浴室放水
13 所致，且未認定房屋有漏水之狀況，故無法證明被告有違反
14 契約或法令，亦無從證明瑕疵與被告有關。

15 ② 廁所明鏡(3樓、4樓廁所明鏡鏽蝕)：生鏽之因為潮濕，而潮
16 濕之成因眾多，使用者習慣、天氣或環境等均有影響，無法
17 證明與被告有關。

18 ③ 欄杆鏽蝕(3樓陽台、5樓)：符合一般建築常態，係自然氧化
19 造成，非屬瑕疵，與被告無涉，亦不可歸責被告。

20 ④ 配電等設備生鏽(1樓電箱、信箱、天然氣箱、用電開關生鏽
21)：符合一般建築常態，係自然氧化造成，非屬瑕疵，與被
22 告無涉，亦不可歸責被告。

23 2.下列未經鑑定項目，均與被告無涉：

24 ① 門窗嚴重風切(1-5樓門窗非氣密式)。

25 ② 牆壁龜裂(1-4樓牆壁多處龜裂)、窗角裂縫(1-4樓窗角裂縫)
26 。

27 (四)原告蕭宇辰所有之系爭28號房屋：

28 1.系爭鑑定報告鑑定項目：

29 ① 就2樓浴廁漏水、3樓主臥室廁所漏水、3樓主臥室牆面有一
30 整圈壁癌(廁所牆自地上算起，於5公分處)、3樓主臥室木地
31 板不平整(因浴室漏水造成)部分，系爭鑑定報告並未表示含

01 水率高即減損房屋價值，亦未認定壁癌成為浴室放水所致
02 且未認定房屋有漏水之狀況，故無法證明被告有違反契約
03 或法令，亦無從證明瑕疵與被告有關。

04 ②廁所明鏡(1-4樓廁所明鏡黴斑)：生鏽之因為潮濕，而潮濕
05 之成因眾多，使用者習慣、天氣或環境等均有影響，無法證
06 明與被告有關。

07 2.下列未經鑑定項目，均與被告無涉：

08 ①3樓主臥室浴缸側壁洩水不良。

09 ②門窗嚴重風切(1-5樓門窗非氣密式)。

10 (五)原告屈麗旻所有之系爭65號房屋：

11 1.系爭鑑定報告鑑定項目：

12 ①就3樓浴廁滲水、3樓主臥滲水木地板翹起部分，系爭鑑定報
13 告並未表示含水率高即減損房屋價值，亦未認定壁癌成為
14 浴室放水所致，且未認定房屋有漏水之狀況，故無法證明被
15 告有違反契約或法令，亦無從證明瑕疵與被告有關。

16 2.下列未經鑑定項目，均與被告無涉：

17 ①2樓浴廁未施作洩水坡度(嚴重積水)。

18 ②門窗嚴重風切(1樓、5樓鋁門窗非氣密)。

19 ③牆壁龜裂(1樓樓梯、落地窗牆壁嚴重龜裂，2樓廚房牆壁龜
20 裂)、配電等設備生鏽(騎樓配電箱、電源總開關生鏽)。

21 (六)原告陳亞庭所有之系爭55號房屋(未聲請鑑定)：

22 原告陳亞庭未提出客觀證據證明房屋確有瑕疵及瑕疵係被告
23 所致，且報價單之修繕項目與原告陳亞庭主張之瑕疵是否一
24 致，原告均未舉證，被告否認系爭55號房屋具有瑕疵。

25 三、系爭鑑定報告中之報價均無將工料比分拆，更無就建築材料
26 部分計算折舊，金額顯有疑義，且系爭鑑定報告估算之費用
27 僅為房屋修補費用，與是否為房屋瑕疵或可歸責於被告無
28 涉。

29 四、並聲明：(一)駁回原告之訴及其假執行之聲請；(二)如受不
30 利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 參、法院之判斷：

01 一、被告於103年間分別出售預售屋（興建完成後門牌號碼即為
02 後述大山映高鐵社區之各房屋）予原告葉庭好等人（其中原
03 告葉庭好為系爭59號房屋；原告廖志峰、王詩如為系爭6號
04 房屋；原告張美如為系爭45號房屋；原告蕭宇辰為系爭28號
05 房屋；原告屈麗旻為系爭65號房屋；原告陳亞庭為系爭55號
06 房屋），前揭各房屋興建完成後，被告將前揭各房屋點交並
07 移轉所有權登記予原告葉庭好等人（其中系爭59號房屋於10
08 5年7月間點交原告葉庭好；系爭6號房屋於104年12月間點交
09 原告廖志峰、王詩如；系爭45號房屋於104年11月間點交原
10 告張美如；系爭28號房屋於104年10月間點交原告蕭宇辰；
11 系爭65號房屋於104年12月點交原告屈麗旻；系爭55號房屋
12 於105年1月點交原告陳亞庭）等情，為兩造所不爭執，並有
13 原告葉庭好等人各與被告簽立之房屋預定買賣合約書在卷可
14 按，堪認屬實。

15 二、出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其
16 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
17 致者，出賣人除負物的瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給
18 付之債務不履行責任，亦即此際物的瑕疵擔保責任與不完全
19 給付之債務不履行責任，形成請求權競合之關係，當事人得
20 擇一行使之。又因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付
21 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利
22 ，民法第227條第1項定有明文，且此項請求權，應適用民法
23 第125條一般請求權15年消滅時效之規定，並無買賣物之瑕
24 疵擔保等有關民法第356條（買受人檢查通知義務）、第365
25 條（請求權行使期間）等規定之適用。再者，不完全給付之
26 損害賠償請求權乃屬原來給付義務之變形與延長，出賣人應
27 予排除、修補瑕疵並重行提出給付。若債權人已證明有債之
28 關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債
29 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
30 責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證
31 證明，即不能免責。經查：

01 (一)原告葉庭好、廖志峰、王詩如、張美如、蕭宇辰、屈麗旻部
02 分：

03 原告葉庭好、廖志峰、王詩如、張美如、蕭宇辰、屈麗旻主
04 張被告交付其等上址各該房屋，未依債之本旨而有前揭經系
05 爭鑑定報告鑑定項目之瑕疵及未經鑑定項目之瑕疵，為被告
06 所否認，經查：

07 1.原告葉庭好、廖志峰、王詩如、張美如、蕭宇辰、屈麗旻主
08 張前揭未經鑑定項目部分，固據其等提出估價單、現場相片
09 、追加修繕報價單等件為證，惟其等所舉前揭估價單、報價
10 單之修繕項目，除無從逕認確與其等前揭主張之瑕疵互為一
11 致外，且經本院勘驗上址各該房屋並依其等所指位置拍攝之
12 現場相片（見本院107年9月27日勘驗筆錄及所附現場相片）
13 ，顯難逕認造成該等現況情形之成因為何，且其等前揭主張
14 ，亦未經臺中市土木技師公會等專業之鑑定機構鑑定其確切
15 成因究係為何，於此情形，自無從逕認被告交付其等之上址
16 各該房屋，有何未依債之本旨而交付瑕疵之物或該等瑕疵確
17 係因被告所致之情事。是原告葉庭好、廖志峰、王詩如、張
18 美如、蕭宇辰、屈麗旻以上址各該房屋，存有前揭未經鑑定
19 項目之瑕疵且該等瑕疵係因被告所致為由，據此依買賣物之
20 瑕疵擔保及不完全給付債務不履行之法律關係，對被告之
21 本件請求，為無理由，不應准許。

22 2.經系爭鑑定報告鑑定項目部分：

23 經本院勘驗上址各該房屋並依原告葉庭好、廖志峰、王詩如
24 、張美如、蕭宇辰、屈麗旻所指位置拍攝之現場相片（見本
25 院107年9月27日勘驗筆錄及所附現場相片），本院並依原告
26 葉庭好、廖志峰、王詩如、張美如、蕭宇辰、屈麗旻聲請而
27 囑託社團法人臺中市土木技師公會鑑定：原告葉庭好、廖志
28 峰、王詩如、張美如、蕭宇辰、屈麗旻所列項目是否存在，
29 其成因為何，有無減損上址各該房屋即系爭標的之價值效用
30 或係符合一般建築常規，如需修復，其各項修復之合理費用
31 為何。該公會鑑定結果如下，有系爭鑑定報告書在卷可按，

01 堪認經該公會鑑定有減損系爭標的價值而須支出修復費用之
02 項目部分，確屬瑕疵；至其餘項目因自然氧化或外力所致而
03 符合一般建築物之常態部分，則非屬瑕疵：

- 04 (1) 原告葉庭好之系爭59號房屋，其中3樓主臥浴廁滲水（致2樓
05 天花板滲水、壁癌及3樓浴廁外面壁癌）、3樓主臥木地板翹
06 起均因滲水所致，廁所明鏡（1-4樓浴室明鏡生鏽）則因潮溼
07 所致，有減損系爭標的價值，修復費用合計為105,771元。
08 至其餘之欄杆鏽蝕、配電等設備生鏽（1樓電箱、信箱、天然
09 氣箱、用電開關生鏽）之成因為自然氧化，而3樓浴缸外壁磁
10 磚破裂及洗手台破裂則係因外力所致，均符合一般建築物之
11 常態。
- 12 (2) 原告廖志峰、王詩如之系爭6號房屋：其中3樓主臥浴室壁癌
13 、3樓木地板受潮翹起均因滲水所致，4樓浴室明鏡黑斑則因
14 潮溼所致，有減損系爭標的價值，修復費用合計為82,484元
15 。至其餘欄杆生鏽之成因為自然氧化，符合一般建築物之常
16 態。
- 17 (3) 原告張美如之系爭45號房屋：其中1樓天花板（來自2樓廁所
18 滲水）、2樓天花板（來自3樓廁所滲水）、3樓浴室（致2樓天花
19 板滲水）、2樓天花板及木地板翹起、4樓浴室均係因滲水所
20 所，而廁所明鏡（3樓、4樓）鏽蝕則因潮溼所致，有減損系
21 爭標的價值，修復費用合計為141,463元。至其餘之欄杆鏽
22 蝕、配電等設備生鏽（1樓電箱、信箱、天然氣箱、用電開關
23 生鏽）之成因為自然氧化，符合一般建築物之常態。
- 24 (4) 原告蕭宇辰之系爭28號房屋：其中2樓浴廁漏水、3樓主臥室
25 廁所漏水、3樓主臥室牆面有一整圈壁癌（廁所牆自地上算起
26 ，於5公分處）、3樓主臥室木地不平整之成因均因滲水所致
27 ，廁所明鏡（1至4樓）黴斑則因潮濕所致，有減損系爭標的
28 價值，修復費用合計為104,966元。
- 29 (5) 原告屈麗旻所有之系爭65號房屋：其中3樓浴廁、3樓主臥木
30 地板翹起之成因均因滲水所致，有減損系爭標的價值，修復
31 費用合計為79,034元。

且就被告質疑系爭鑑定報告部分，參諸臺中市土木技師公會
109年3月26日（109）中土鑑發字第088-01號復本院之下列
補充鑑定意見（見本院卷二第236、241至243頁）：①、含
水率及其差異比例因為用材及工法不同是無法以單一國家標
準來適用，有鑑於此，在本案鑑定報告中皆無以「含水率的
絕對值」來做任何的判定，而是以「對照」、「比較」的為
依據，是以含水率之標準與本鑑定之採用方法無關，本鑑定
也不是採用絕對值評判，而是將比對、對照的結果呈現作為
佐證；②、承第①點之說明，現況在不同區域、不同情況之
對照中都可顯現出其有出現含水率明顯較高的情況；③、鑑
定報告內檢測之含水率皆為當天同天檢測，採用對照組並於
同天檢測即是要消除環境、天候及平常使用習慣之影響的科
學中方法；④、本案檢測之含水率皆為當天同天檢測，採用
對照組並於同天檢測即是要消除環境、天候及平常使用習慣
之影響，此為相對比較值以去除環境差異及不同測量日期差
異等因素；⑤、本鑑定報告並無陳述含水率提升即減少房屋
價值，也沒認定壁癌產生結果是僅受浴室放水所致，而是陳
述依對照組之檢測結果呈現出受測處含水率較高及浴室放水
後含水率較高之現象來佐證在這些區域在跟其他地方比較、
在不同使用情況產生含水率較高的現像；⑥、所收之兩造契
約內無有關含水比例應達標準之約定；⑦、如第①點及第③
點之說明，本鑑定報告係採對照檢測之方式佐證在不同區域
或不同情況下會有含水率提高喪失防水功能性之情況，而非
以含水率絕對值做為鑑定之依據，是以本問題所指仍是以含
水率絕對值為準之誤解；⑧、本鑑定報告之建議工程價係以
讓含水率會提高之區域恢復原貌為基礎進行估價，其是以施
工手段修復損害，無比例折舊之問題等語，顯見臺中市土木
技師公會就系爭鑑定報告所為之鑑定方法及鑑定結果並無不
當，堪予憑採。此外，再佐以卷附大山映高鐵社區於105年
10月30日召開第1屆第1次區分所有權人之會議紀錄（見本院
卷第65至72頁），可知當時兼括原告葉庭好等人在內等住

戶參與該次會議時即反映各該房屋之瑕疵問題等情以觀，足見臺中市土木技師公會前揭鑑定上址各該房屋因滲水、潮溼之成因，致葉庭好、廖志峰、王詩如、張美如、蕭宇辰、屈麗旻受有各須支出前述修復費用之損害，係因被告所為之給付未依債之本旨所致，堪以認定。此外，被告對於原告葉庭好、廖志峰、王詩如、張美如、蕭宇辰、屈麗旻所受之前揭損害，係屬不可歸責於被告事由所致之有利於己事實，未能舉證證明，自不能解免其對原告葉庭好、廖志峰、王詩如、張美如、蕭宇辰、屈麗旻應負之債務不履行損害賠償責任。是原告葉庭好、廖志峰、王詩如、張美如、蕭宇辰、屈麗旻依不完全給付債務不履行損害賠償之法律關係，請求被告給付其等如附表一「應給付金額欄」所示之金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

(二)原告陳亞庭部分：

原告陳亞庭主張被告交付之系爭55號房屋，未依債之本旨而有：①2樓廁所地上磁磚裂對半及空心；②2樓廁所無洩水坡度；③3樓主臥廁所乾區沖洗滲水；④3樓廁所與樓梯共同牆壁癌；⑤3樓主臥廁所浴缸擺放錯誤，浴缸外圍無法洩水(致清潔困難)；⑥3樓廁所無洩水坡度；⑦門窗嚴重風切(1樓前門、2樓、頂樓鋁門窗非氣密)；⑧廁所明鏡(1-4樓廁所鏡子鏽蝕)；⑨欄杆鏽蝕(3樓及頂樓欄杆生鏽)；⑩配電等設備生鏽(1樓騎樓配電箱、信箱、天然氣箱、用電開關生鏽)等瑕疵，致其受有需支出302,900元修復費用之損害，固據原告陳亞庭提出估價單、現場相片、追加修繕報價單(見本院卷一第127、262至272、278、279頁)為證，惟為被告所否認，且經本院勘驗系爭55號房屋現場並依原告陳亞庭所指位置拍攝之現場相片(見本院107年9月27日勘驗筆錄及所附現場相片)，尚難逕認造成該等現況情形之成因為何，且原告陳亞庭所舉前揭估價單、報價單之修繕項目，亦難逕認確與原告陳亞庭前揭主張之瑕疵互為一致外，原告陳亞庭就其前揭主張，亦未經臺中市土木技師公會等專業之鑑定機構鑑定其

01 確切成因究係為何，甚且臺中市土木技師公會就其餘原告聲
02 請鑑定項目，亦有與原告陳亞庭所指類似情形之現況（欄杆
03 鏽蝕、配電等設備生鏽）經該公會鑑定結果係因自然氧化而
04 符合一般建築常態之情形，已如前述等情以觀，自無從逕認
05 被告交付原告陳亞庭之系爭55號房屋，有何未依債之本旨而
06 交付瑕疵之物或該等瑕疵確係因被告所致之情事。是原告陳
07 亞庭以系爭55號房屋存有前揭瑕疵且該等瑕疵係因被告所致
08 為由，據此依買賣物之瑕疵擔保及不完全給付債務不履行之
09 法律關係，對被告之本件請求，為無理由，不應准許。

10 (三)綜上，原告葉庭好、廖志峰、王詩如、張美如、蕭宇辰、屈
11 麗旻依不完全給付債務不履行損害賠償之法律關係，請求被
12 告給付其等如附表一「應給付金額欄」所示之金額，為有理
13 由，應予准許。至原告葉庭好等人逾此範圍之請求，為無理
14 由，不應准許。

15 三、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。
16 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
17 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
18 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
19 之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2
20 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
21 得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍
22 從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
23 律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第20
24 3條亦有明文。本件附表一所示原告對被告之債權（即各如
25 附表一「應給付金額欄」所示之金額），既經原告起訴送達
26 訴狀予被告，被告迄未給付，當應負遲延責任，則附表一所
27 示原告請求被告給付其等均自起訴狀繕本送達被告翌日即10
28 7年6月30日（見本院卷一第146頁之被告送達回證）起至清
29 償日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息，核無不合，
30 應予准許。

31 四、綜上所述，原告依不完全給付債務不履行損害賠償之法律關

01 係，請求被告給付附表一所示原告如附表一「應給付金額欄」
02 所示之金額及利息，為有理由，應予准許。至原告逾此範
03 圍依不完全給付債務不履行損害賠償及買賣物之瑕疵擔保法
04 律關係所為之請求，為無理由，應予駁回。又原告就前揭請
05 求有理由部分，另依買賣物之瑕疵擔保法律關係請求被告減
06 少價金，乃以單一聲明，請求法院為同一之判決，屬訴之客
07 觀重疊合併，訴訟標的雖有數項，如其中一項請求為有理由
08 ，即可為原告勝訴之判決，就他項標的無須更為審判，是本
09 院就此部分自無庸再予論斷，附此敘明。

10 肆、按「所命給付之金額或價額未逾新臺幣五十萬元之判決，法
11 院應依職權宣告假執行。」，民事訴訟法第389條第1項第5
12 款固定有明文。惟在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判
13 決時，均應合併計算其金額或價額，以定其是否得依職權宣
14 告假執行（94年11月25日臺灣高等法院暨所屬法院94年法律
15 座談會民事類提案第37號研討意見及審查意見參照）。經查
16 ，被告應給付附表一所示原告之金額合計為513,418元，已
17 逾500,000元，本件原告勝訴部分，既已逾前開法條規定應
18 依職權宣告假執行之上限，自不得依職權宣告假執行。則原
19 告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分核無不合
20 ，依民事訴訟法第390條第2項規定，各酌定相當擔保金額准
21 許之；另依同法第392條第2項規定，本院依被告之聲請酌定
22 相當擔保金額，宣告被告分別為原告預供擔保後，得免為假
23 執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失其宣告之依
24 據，應併予駁回。

25 伍、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
26 核與判決無影響，自無庸逐一論述，併此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

28 中華民國 109 年 10 月 7 日

29 民事第七庭法官 何世全

30 一、上正本係照原本作成。

31 二、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。
三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由(民事訴訟法第441條第1項第3款、第4款)，提出於第一審法院。

中 華 民 國 109 年 10 月 7 日
書記官 陳弘祥

附表一：

編號	原告	應給付金額
1	葉庭好	新臺幣10萬5771元，及自民國107年6月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
2	廖志峰、 王詩如	新臺幣8萬2484元，及均自民國107年6月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
3	張美如	新臺幣14萬1163元，及自民國107年6月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
4	蕭宇辰	新臺幣10萬4966元，及自民國107年6月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
5	屈麗旻	新臺幣7萬9034元，及自民國107年6月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

附表二：（兩造應負擔訴訟費用表）

編號	兩造		訴訟費用分擔
1	原告	葉庭妤	百分之十四
2		廖志峰、 王詩如	百分之十
3		張美如	百分之二十七
4		蕭宇辰	百分之十三
5		屈麗旻	百分之六
6	被告	陳亞庭	百分之十一
7	被告	大山建設 有限公司	百分之十九

附表三：（假執行及免假執行擔保金額表，金額均為新臺幣）

編號	原告	假執行供擔保金額	免假執行擔保金額
1	葉庭妤	3萬5257元	10萬5771元
2	廖志峰、 王詩如	2萬7495元	8萬2484元

01 (續 上 頁)

02

03

04

05

06

07

08

3	張 美 如	4 萬 7 0 5 4 元	1 4 萬 1 1 6 3 元
4	蕭 宇 辰	3 萬 4 9 8 9 元	1 0 萬 4 9 6 6 元
5	屈 麗 旻	2 萬 6 3 4 5 元	7 萬 9 0 3 4 元