

臺灣臺北地方法院民事判決

103年度重訴字第1005號

原告 李明廣

訴訟代理人 高奕驤律師

呂佩芳律師

被告 宏綺建設股份有限公司

法定代理人 沈奇宏

訴訟代理人 沈建宏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰叁拾叁萬叁仟零伍拾元，及自民國一〇三年八月一日起至清償日止，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十六，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾肆萬肆仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰叁拾叁萬叁仟零伍拾元，為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟者為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件兩造約定以本院為第一審管轄法院，有『宏綺首相』房屋買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）第15條、『宏綺首相』土地買賣契約書（下稱土地買賣契約）第11條在卷可憑（見本院卷一第16頁、第23頁），故本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告於起訴時就系爭房屋交易價值貶損部分以民法第227條第2項、第216條為請求權基礎，嗣於民國104

01 年4月9日以民事準備二狀追加依民法第359條規定請求減少
02 價金（見本院卷一第187頁），核屬訴之追加，惟原告之主
03 張均係本於系爭房屋有無瑕疵而生，基礎社會事實同一，主
04 要爭點、證據資料均具共通性而可相互援用，揆諸首揭規定
05 ，應予准許。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 (一)原告於100年7月20日向被告購買門牌號碼臺北市○○區○○
09 ○路○段○○巷○○號10樓房屋（下稱系爭房屋）、3位汽車停
10 車位暨所坐落之土地，兩造並簽立系爭房屋買賣契約及土地
11 買賣契約（下合稱系爭買賣契約），系爭房屋及坐落土地買
12 賣總價為新臺幣（下同）7,888萬元（不含車位），並於該
13 契約第9條約定，系爭房屋自使用執照核發日起，由被告就
14 房屋結構體安全保固15年，固定設備（如門窗、地磚、防水
15 等）則自被告完成交屋日起（含視同點收完成）負責保固1
16 年，被告並於100年8月16日將系爭房屋點交予原告。然原告
17 於交屋後保固期間發現系爭房屋之主臥浴室及共用浴室有滲
18 漏水之情形，且後陽台處每逢下雨必因陽台洩水坡度不足，
19 導致雨水無法順利流至排水孔而積水。被告雖於101年12月1
20 7日至102年3月18日間就前述2間浴室滲漏水進行修繕，惟拒
21 絕就陽台洩水坡度不足部分予以修繕。於系爭房屋浴室修繕
22 期間，原告復發現主臥浴室牆角處之柚木地板呈現微潮濕之
23 現象，經原告向被告現場之工務經理反應，其稱係因空氣中
24 之溼氣所導致，嗣原告於102年10月25日在上開主臥室轉角
25 處同一位置再度發現木地板發黑之現象，且主臥室緊鄰主臥
26 浴室牆面之電視櫃檯面大理石材亦變為黃色，電視櫃亦產生
27 嚴重之霉味，牆面木作裝潢更有隆起情形，原告乃於同年10
28 月31日僱工將該處之裝潢木作局部拆除，發現主臥之柚木地
29 板及其底板、電視櫃、牆面密集板噴漆裝潢等處均有遭水浸
30 泡而嚴重發霉損壞之情形，復於102年12月5日採用人工鑿除
31 方式，對地面疑似漏水區域局部開挖至結構體混凝土層後，

發現結構體之混凝土層竟有明顯之水漬。嗣於103年5、6月間，原告發現後陽台管道間（即天然瓦斯管線）亦有滲漏水之情事，該管道間係屬半密閉之空間，僅有朝向後陽台側有維修孔得以開啟，於下雨時竟有雨水由外牆流入管道間內再溢流入後陽台內，加重後陽台之積水情形。系爭房屋後陽台積水係因洩水坡度不一所致，而系爭房屋主臥室牆角處及後陽台管道間滲漏水之原因為外牆防水失效，此業經臺北市土木技師公會（下稱臺北市土木技師公會）及臺北市建築師公會（下稱建築師公會）鑑定後確認，足證被告興建系爭房屋確有結構工程施工品質及設計不良之瑕疵，而該等缺失顯係可歸責於被告之事由所致，非因天候或地理環境所產生之濕氣，更非因原告表面裝潢施工所引起之滲漏水。則被告就此即應對原告負物之瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任，依此，原告自得依附表編號1至5之「請求權基礎」及「原告請求金額」欄位所示請求被告給付損害賠償。

(二)依通常交易觀念，新成屋相較於中古屋應更具備結構體堅固、安全、耐用、防水等功能，是新成屋之交易價格，衡情均較中古屋之價格為高，然系爭房屋交屋後旋發生本件滲漏水瑕疵，已欠缺新成屋所應具備之防水功能，且系爭社區於104年8月間因颱風導致10樓以上住家後陽台管道間發生漏水問題，即10樓以上之住戶亦有外牆防水失效之情事，則依建築師公會建議之修繕方法恐亦無法完全修復系爭房屋之滲漏水問題。即便滲漏水問題修復（假設語，原告仍主張外牆防水失效之瑕疵無法修復），在交易市場上普遍擔憂瑕疵尚未完全清除，或有復發的可能性，持有不動產的風險上升，導致不動產價值降低，故系爭房屋滲漏水瑕疵縱經修復，然該房屋與無瑕疵之房屋市場價值已有不同，自應加計污名交易價值之減損，則該減少價值於超過修復費用之差額範圍內，原告即得依民法第227條第2項及第216條規定請求，並得依民法第359條之規定向被告請求減少價金（上兩標的請求權為選擇合併）。基此，原告爰向被告請求如附表編號6所示交

01 易價值貶損之損害668萬8,650元。

02 (二)被告雖辯稱原告怠於通知本案瑕疵，已喪失瑕疵擔保請求權
03 ，亦不得依民法第227條規定請求賠償云云，惟原告於101年
04 年底查知系爭房屋柚木地板呈現微潮濕之情況時，遭被告工
05 務經理以係因空氣潮濕所致之理由搪塞矇騙，復於102年12
06 月5日採用人工鑿除方式，就疑似漏水區域局部挖開至結構
07 體混凝土層後，始確認滲漏水肇因於被告結構工程施工不良
08 ，並非單純之天候或地理環境產生之濕氣導致，原告並立即
09 向被告工務經理反應及請被告公司派員勘查，惟被告於同年
10 12月26日拆除系爭房屋主臥室窗邊外牆局部石材後，並未查
11 得漏水點因而要求原告再觀察，且遲遲未能提出具體改善方
12 案，原告方於103年3月12日委請律師發函催告被告修繕系爭
13 房屋主臥室漏水問題，並委請訴外人臺灣省土木技師公會鑑
14 定（下稱臺灣省土木技師公會），於該公會103年6月5日出
15 具鑑定報告後，原告始確認主臥室牆角處之滲漏水係被告施
16 工品質不良所致，旋於103年7月22日提起本件訴訟。而就系
17 爭房屋後陽台洩水坡度不足部分，原告係於臺北市土木技師
18 公會出具鑑定報告後方確認後陽台積水問題之原因，並無怠
19 於通知瑕疵之情事，亦未喪失瑕疵擔保請求權。況被告工務
20 經理前以空氣潮濕搪塞系爭房屋滲漏水瑕疵，致原告未能及
21 時詳加確認地板受潮之原因，現反稱原告有怠於通知之情事
22 ，實有失誠信原則。另原告係於105年12月30日建築師公會
23 出具鑑定報告時，始知系爭房屋主臥室牆角處及後陽台管道
24 間之滲水原因係因外牆防水失效所致，原告乃於106年1月24
25 日以民事準備書(五)狀依民法第359條規定請求減少價金，並
26 未逾除斥期間。縱認原告提起本件訴訟有逾民法第365條規
27 定除斥期間而有喪失減少價金請求權之情事，然物之瑕疵擔
28 保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成
29 要件及規範功能各不相同，且買受人請求出賣人負不完全給
30 付之責任，並無前開民法365條規定之適用，原告自得依民
31 法第227條及第216條規定請求損害賠償及房屋交易價值貶損

之消極損害。

(四)再者，被告雖辯稱系爭房屋外牆係區分所有權人所共有，原告依據公寓大廈管理條例第56條第3項規定，原告應向全體住戶或管委會請求修繕而非被告，原告起訴請求被告修繕應有當事人不適格之違法云云，然原告買受系爭房屋時，對於系爭房屋所屬大樓之外牆等公共設施，已有給付相當之對價予被告，該大樓外牆自屬買賣契約標的內容之一部分，然系爭房屋既因混凝土施工品質不良導致外牆防水失效，以致系爭房屋主臥室牆角處及後陽台管道間出現滲漏水情況，即便該外牆係由區分所有權人所共同管理使用，被告亦不因此卸免其依買賣契約對原告應負之瑕疵擔保及債務不履行責任。

(五)依上所述，原告爰依如附表「請求權基礎」及「原告請求金額」欄所示請求被告賠償主臥室牆角處及後陽台管道間滲漏水修繕費用、後陽台坡度不足修繕費用、裝潢損失、搬遷費用、施工期間租金損失及因滲漏水瑕疵所致減少價值超過修復用之差額即價值貶損損害賠償，共計837萬元等語。並聲明：1.被告應給付原告837萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告於100年8月16日將系爭房屋點交予原告使用後，原告除就浴室及廚房牆面地坪未進行裝潢修改外，其他室內地坪原有之拋光石英磚均已由原告雇工敲除裝潢修改，是原告雖發現主臥浴室及共用浴室有滲漏水之情，然滲漏水原因是否因原告裝潢造成已有疑義，惟被告為維護和諧，仍於101年12月17日至102年3月18日就前開兩間浴室牆面及地坪、廚房地坪及其它進行修繕，至餘後陽台地坪兩造則協議毋庸施作，被告更提前於102年2月25日完成前開修繕工作，並補償修繕住宿補貼18萬元予原告，此有原告簽立之簽收單可證，足見被告並無原告所稱之拒絕修繕之情。

(二)原告於102年10月25日稱其發現系爭房屋主臥室轉角處有木

01 地板有潮濕現象時，被告工務部人員即訴外人黃建彰即於10
02 2年12月26日至現場查看，黃建彰於拆除主臥室窗外石材蓋
03 板觀察結構體現況後發現該牆角並無積水現象，亦無滲漏水
04 或積水痕跡，亦即系爭房屋主臥室轉角處滲漏並非由外而內
05 滲漏水所致，即非結構體所致之滲漏水。而臺灣省土木技師
06 公會鑑定時除被告未曾派員到場外，鑑定技師亦未實際拆除
07 主臥室窗外石材蓋板進行觀察，亦無以科學儀器進行鑑定，
08 僅以目測檢視認定之，反觀被告實際拆除主臥室窗外石材蓋
09 板以實際檢視，其程序相較「目測檢視」應較為嚴謹可信。
10 且參臺北市土木技師公會之補充說明：「責成申請人撬開主
11 臥室牆角處實木地板，檢視西側內牆（即主臥室/浴廁隔間
12 牆）（近外牆側）、檢視地坪、檢視北側外牆及窗戶均呈現
13 乾燥，亦無發霉現象，認系爭房屋主臥室牆角處漏水原因，
14 並非外牆雨水滲漏所致」，再再證明臺灣省土木技師公會鑑
15 定報告，委無足採。另就臺北市土木技師公會認定後陽台洩
16 水坡度不一致部分沒有意見；就後陽台管道間部分認定係頂
17 樓14樓露台因雨水衝擊，損壞該露台原施作之防水層，雨水
18 經頂樓露台損壞之防水層地坪滲漏至底下層管道間頂版所致
19 ，可知後陽台管道間本身並無修繕瑕疵之必要，且頂樓14樓
20 露台因長年雨水衝擊損壞地坪防水層乃自然天候原因產生之
21 損害，亦非可歸責於被告。就主臥室牆角處漏水部分之鑑定
22 方式並未以科學方法為之，至多僅能消極排除主臥室牆角處
23 漏水原因係由外面雨水入侵內部導致，無法積極確認漏水真
24 正原因。臺北市土木技師公會鑑定報告復未就「試驗方法」
25 、「試驗結果」、「研判說明」等予以說明，該鑑定結果自
26 屬不備理由而不可採，況該鑑定報告又與臺灣省土木技師公
27 會鑑定報告相互矛盾，故上開兩鑑定報告均不可採。

28 (三)至建築師公會鑑定報告雖認系爭房屋「主臥室牆角處」及「
29 後陽台管道間」滲漏水，其原因為外牆面防水失效，然觀其
30 鑑定分析為「給水管漏水試驗及主臥浴室放水一小時澆水於
31 主臥浴室爭議牆面再用水份計量測主臥浴室牆角、電視矮櫃

及各爭議點水份變化」所得出之結論，然水份計之功能僅係把目測爭議滲水處予以數值化，並非找出漏水之科學方法，與臺北市土木技師公會撬開主臥室牆角處實木地板以目測檢視方法呈現發霉現象並無太大差異，渠等上開鑑定方法難謂有效之科學鑑定。且臺北市土木技師公會於檢視原告提出之光碟中相同之澆水試驗後，仍認排除「漏水原因由外而內」，此與建築師公會鑑定所得結果竟相互矛盾，遑論給水管漏水測試及洗水測試僅得排除水份來源由內而外，至餘水份由外而內之原因，在外牆未做科學試驗前，是否能直接導出外牆防水失效之結論，論證上實屬跳躍。雖建築師公會認「...該建築物完工八年，外牆為乾式施工吊掛花崗岩其填縫材部分有老化龜裂之現象，研判雨水等經由該處滲入。」，惟被告於吊掛花崗岩施工時，結構體與石材間會有5至8公分之施工空隙，並施作防水層，縱有老化龜裂之現象，雨水滲入後應由5至8公分空隙往下流，當不至於侵入結構體滲入系爭房屋主臥室牆角處，建築師公會上開鑑定分析實與物理定律有違。縱認本件滲漏水係肇因於外牆面防水失效所致，惟系爭房屋之主臥室牆角處及後陽台管道間外牆面係全體住戶共有，並非原告一人專用部分，依據公寓大廈管理條例第7條、第56條第3項規定，原告應向全體住戶或管委會請求修繕而非被告，原告起訴請求被告修繕外牆並負擔費用，應有當事人不適格之違法，應予駁回。

(四)再者，原告主張之主臥室牆角漏水及後陽台洩水坡度不足，係屬目視可輕易發現之瑕疵，然原告於系爭房屋裝潢工程完成至遷入居住後均未通知被告主臥室有漏水情事，可知被告交屋時主臥室並無漏水瑕疵。縱漏水係可歸責於被告，然原告遲至102年12月間始通知被告前開瑕疵存在，並於103年7月始以本件為訴訟上主張，顯有怠於通知之事實，對於滲漏水之控制、損害範圍之擴大及被告應負賠償責任範圍，均有重大不利於被告之影響，依民法第356條第2項、第3項規定，視為原告承認其所受領之系爭房屋具有原約定品質，原告

01 已喪失瑕疵擔保請求權。且物之瑕疵擔保請求權與不完全給
02 付之損害賠償請求權，乃屬請求權競合關係，依法體系解釋
03 之相互影響法理，原告既因怠於通知之事實而喪失瑕疵擔保
04 請求權，亦不得依民法第227條規定請求損害賠償。另原告
05 於103年3月12日以律師函知被告漏水瑕疵，惟原告遲至104
06 年4月8日以民事準備(二)狀及於106年1月24日以民事準備書(五)
07 狀始提出民法第359條減少價金之請求，顯已超過民法第365
08 條規定之六個月除斥期間，此部分請求亦不合法。

09 (五)縱認系爭房屋確有修繕之必要，就主臥室牆角部分修繕費用
10 應以19萬7,930元合理，後陽台部分則以12萬0,649元為合理
11 。就搬遷費用及施工期間租金損失部分，原告未就其主臥室
12 修繕時是否無法居住於系爭房屋內其他房間，而有另行搬遷
13 及賃居之必要等節舉證以實其說，如原告堅持高於一般人通
14 常可接受範圍之生活水準而選擇搬遷及賃居，則此係原告自
15 身之選擇，尚難認屬損害賠償之範圍，其此部分請求，自難
16 謂有據。就交易價值減損部分，若認系爭房屋確有滲漏水之
17 瑕疵，則該瑕疵非不能補正，且補正後既未影響建物之建築
18 安全，修繕完畢後當可維持原有價值，況現行不動產房屋交
19 易規範及慣例，賣方僅需對房屋現況是否有滲漏水瑕疵進行
20 告知，並無主動告知房屋是否曾因滲漏水進行修繕，可知系
21 爭房屋未漏水與曾因漏水進行修繕後之市場上交易價格並無
22 差別，是原告請求交易價值貶損之損失應屬無據。本件經浩
23 華國際不動產估價師事務所（下稱浩華國際事務所）不動產
24 估價鑑定結果認定污名損害為零，其所採用之專家問卷訪談
25 法為法院實務所採用，並以不動產估價技術規則所列之比較
26 法為分析方法之一，鑑定起訴日100年7月20日之正常價格有
27 無因漏水而有污名損害，理由詳細，並非流於恣意，自屬可
28 採。若認原告得請求交易價值減損（即所失利益），原告亦
29 未提出任何轉售系爭房屋或其他可證明有所失利益之資料，
30 堪認原告並未有轉售之計畫，自無從依民法第216條規定請
31 求等語置辯。並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回

01 。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、原告主張伊於100年7月20日向被告購買系爭房屋、3位汽車
03 停車位及其上所坐落基地即臺北市○○區○○段○○段000
04 地號土地應有部分，兩造並簽立系爭買賣契約，依前開買賣
05 契約約定，買賣價款總計7,888萬元（不含車位），其中房
06 屋買賣價款1,578萬元、土地買賣價款6,310萬元。依系爭房
07 屋買賣契約第9條約定，本戶房屋自使照核發日起，乙方（
08 即被告）就房屋結構體安全負保固15年之責任，固定設備（
09 如門窗、地磚、防水等）自甲方（即原告）完成交屋日起（
10 含視同點收完成）負責保固1年，但如係因甲方使用不當、
11 自然耗損、或因不可抗力等不可歸責乙方之事由所致者，不
12 在此限。嗣被告於100年8月16日將系爭房屋點交予原告使用
13 ，故依系爭房屋買賣契約第9條約定，固定設備保固期自點
14 交日起至101年8月15日止等情，有系爭買賣契約、交屋證明
15 書、建物登記第二類謄本在卷可憑（見本院卷一第11至24頁
16 、第160至161頁），且為兩造所不爭執，堪信屬實。

17 四、原告主張系爭房屋因被告施工不良此可歸責於被告之事由，
18 而致主臥室牆角處及後陽台管道間發生滲漏水情事，且系爭
19 房屋後陽台因洩水坡度不一而致積水無法排出，上開瑕疵業
20 已影響居住者之安全健康甚鉅，被告自應負物之瑕疵擔保責
21 任及不完全給付之債務不履行責任，賠償原告如附表「原告
22 請求金額」欄所示之損害等語，惟為被告所否認，並以前詞
23 置辯。是本件應審究者為：（一）被告所交付之系爭房屋，是否
24 有原告主張之瑕疵？（二）原告主張被告就系爭房屋之瑕疵應負
25 物之瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任，是否有
26 據？（三）承上，原告主張被告應給付如附表「原告請求金額」
27 欄所示各項金額，是否有理？茲分述如下：

28 （一）被告所交付之系爭房屋，是否有原告主張之瑕疵？

29 1.按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第373條之規定危
30 險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
31 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1

01 項前段定有明文。又按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而
02 言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備
03 之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物
04 質上應具備者為限（最高法院73年度台上字第1173號判例意
05 旨參照）。

- 06 2. 查原告主張其向被告買受系爭房屋後發現主臥室牆角處、後
07 陽台管道間有滲漏水、後陽台有積水之情形，而此係肇因於
08 被告興建系爭房屋結構工程施工品質不良而外牆防水失效及
09 後陽台坡度不一所致等情，有照片、下雨實景錄影光碟附卷
10 可佐（見本院卷一第25至30頁、第190至192頁、第223至228
11 頁、第231至232頁），並經本院送請建築師公會鑑定結果認
12 ：「系爭房屋之主臥室牆角處及後陽台管道間有滲漏水，其
13 原因為外牆防水失效。」等節，有建築師公會105年12月30
14 日105（十七）鑑字第3285號函暨所附鑑定報告（下稱系爭
15 建築師公會鑑定報告）可證（見本院卷二第111頁），此核
16 與原告自行送請臺灣省土木技師公會鑑定結果認：「因現場
17 調查時發覺受潮情況嚴重性乃由外而內，研判應係由外而內
18 之滲水造成，必須對於室外進行相關外牆防水工程」等情大
19 致相符，有臺灣省土木技師公會103年6月5日（103）省土技
20 字第2729號鑑定報告及104年6月2日（104）省土技字第2815
21 號函（下合稱臺灣省土木技師公會鑑定報告）在卷可憑（見
22 本院卷一第33至48頁、第205頁），堪認系爭房屋之主臥室
23 牆角處及後陽台管道間確有滲漏水情事，且係因外牆防水失
24 效所致。另就後陽台坡度不足部分，經本院送請臺北市土木
25 技師公會鑑定結果認：「後陽台洩水坡度沒有不足，而是洩
26 水坡度不一致，導致後陽台鋁門迴旋範圍地坪積水，無法順
27 利自排水孔排出。」等情，有臺北市土木技師公會104年2月
28 13日北土技字第10430000236號函暨所附鑑定報告（下稱系
29 爭臺北市土木技師公會鑑定報告）可證（見本院卷一第158
30 頁），被告對此亦表示並無意見（見本院卷一第240頁），
31 足證系爭房屋之後陽台於下雨時有積水現象，此係因洩水坡

度不一所致。則系爭房屋既有上開因外牆防水失效而滲漏水及後陽台洩水坡度不一而積水之情事，依通常交易觀念，建築物本應具備結構體堅固、防水等功能，既發生滲漏水及積水之瑕疵，足以使建築物安全受損，影響居住品質甚鉅，應認該建築物之價值、通常效用及契約預定效用有所減少，顯然欠缺依通常交易觀念應具備之品質，被告所交付之系爭房屋確有瑕疵，至為明灼。

3. 被告雖辯稱系爭臺灣省土木技師公會鑑定報告、臺北市土木技師公會鑑定報告未以科學方法鑑定，且所得鑑定結果相互矛盾，而系爭建築師公會鑑定報告雖於主臥浴室爭議牆面水份計量測主臥浴室牆角、電視矮櫃及各爭議點水份變化得出結論，惟此與臺北市土木技師公會撬開主臥室牆角處實木地板以目測檢視方法呈現發霉現象並無太大差異，難謂有效之科學鑑定，另建築師公會系爭鑑定報告雖認該建築物完工八年，外牆為乾式施工吊掛花崗岩其填縫材部分有老化龜裂之現象，研判雨水等經由該處滲入，然被告於吊掛花崗岩施工時，結構體與石材間會有5至8公分之施工空隙，並施作防水層，縱有老化龜裂之現象，雨水滲入後應由5至8公分空隙往下流，當不至於侵入結構體滲入系爭房屋主臥室牆角處，建築師公會上開鑑定分析實與物理定律有違，均不足採云云，然查，依證人即建築師郭鴻烈於本院審理時證述：該標的物位於主臥室牆角的位置及後陽台管道間的位置，因為建築物已經完成竣工達到八年，所以外牆的乾式施工，花崗石的填縫材已經達到使用年限，已經有龜裂的現象。從表面上來看，看到填縫的地方有龜裂開來，水還是會滲進去一些。針對主臥室的矮櫃做測水的試驗，做完測濕試驗後，發現牆面，主臥室跟浴室牆面的部分是乾燥的，沒有漏水，有漏水是在主臥室跟外牆，發現主臥室離外牆愈近愈潮濕，從外牆有滲透進來。我們是用水份計來做量的測，根據數據的結果，認為是從裡面比較乾燥，一直往外牆的方向是愈來愈潮濕。後陽台管道間的部分，也是做水份計含水量的試驗，總共測了

01 上中下各兩處六點，發現管道間是略為有潮濕的現象，應該
02 是外面的水有點噴進來產生等語明確（見本院卷三第17至18
03 頁背面），則證人郭鴻烈既已實地勘查檢測，並以測水試驗
04 及以水份計為含水量之測試，及提出主臥室牆角處受潮照片
05 附於建築師公會鑑定報告佐證，本諸證據、工程經驗及專業
06 而為判斷，而認系爭房屋主臥室牆角處及後陽台管道間滲漏
07 水係因外牆防水失效所致，核與臺灣省土木技師公會鑑定報
08 告結論亦相符合，是系爭建築師公會所為鑑定報告，應堪採
09 信。另臺北市土木技師公會鑑定報告就系爭房屋主臥室牆角
10 漏水部分認係主臥室毗連之浴廁排水滲漏所致，且以「經責
11 成申請人撬開主臥室牆角處實（柚）木地板，檢視西側內牆
12 （即主臥室/浴廁隔間牆）（近外側牆）呈現乾燥，亦無發
13 霉現象」、「經責成申請人撬開主臥室牆角處實（柚）木地
14 板，檢視地坪（近外牆側）呈現乾燥，亦無發霉現象」等理
15 由，認系爭房屋主臥室牆角處漏水原因，並非外牆雨水滲漏
16 所致，另就後陽台管道間滲漏水部分，先稱經檢視外牆石材
17 ，接縫完整無損壞等，認無漏水情形，其後於原告提出滲漏
18 水照片及錄影光碟後（見本院卷第223至228頁），始補充說
19 明係因雨水自屋突層（RF層）灌入所致云云（見臺北市土木
20 技師公會104年2月13日鑑定報告第3至4頁、104年6月3日鑑
21 定報告第3至6頁、104年10月14日鑑定報告第4至5頁），然
22 查，臺北市土木技師公會並無於鑑定過程中進行放水漏水測
23 試及後陽台之外牆試水乙節，業據臺北市土木技師公會補充
24 說明無訛，有臺北市土木技師公會104年6月3日鑑定報告在
25 卷可憑（見該份鑑定報告第4至5頁），參以建築師公會就系
26 爭房屋為鑑定時曾就水管為測試而排除給水管漏水，並以水
27 份計量測結果，矮櫃底板受潮量測含水量由內而外為26.1%
28 、26.5%、41.8%、96.0%，由外向內遞減，有建築師公會鑑
29 定報告附卷可佐（見該份鑑定報告第9至10頁），堪認建築
30 師公會鑑定報告應較可採。而臺北市土木技師公會鑑定報告
31 既未經實測，且就後陽台管道間部分係於原告提出上開滲漏

01 水照片及錄影光碟後始依照照片及錄影光碟逕為認定，其就主
02 臥室牆角處及後陽台管道間滲漏水原因所為之判斷，自難憑
03 採。

04 (二)原告主張被告就系爭房屋之瑕疵應負物之瑕疵擔保責任及不
05 完全給付之債務不履行責任，是否有據？

06 1.按不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事
07 由，致給付內容不符債務本旨，而應負債務不履行損害賠償
08 之責任；至物的瑕疵擔保責任，係指存在於物之缺點，乃物
09 欠缺依通常交易觀念或當事人之決定，應具備之價值、效用
10 或品質，所應負之法定無過失責任。二者之法律性質、規範
11 功能及構成要件均非一致，在實體法上為不同之請求權基礎
12 ，在訴訟法上亦為相異之訴訟標的，法院於審理中自應視當
13 事人所主張之訴訟標的之法律關係定其成立要件。又出賣人
14 就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係
15 於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，
16 出賣人除負物的瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債
17 務不履行責任，亦即此際物的瑕疵擔保責任與不完全給付之
18 債務不履行責任，形成請求權競合之關係，當事人得擇一行
19 使之（最高法院100年度台上字第1468號民事裁判意旨參照
20 ）。

21 2.查系爭房屋係於97年5月29日核發使用執照，原告於100年7
22 月20日向被告購買時，系爭房屋為完成僅3年之新成屋，有
23 系爭買賣契約、臺北市政府都市發展局97使字第198號使用
24 執照存根等件附卷可佐（見本院卷一第11至23頁、卷二第15
25 8至159頁）。觀系爭房屋於交屋後，即陸續出現後陽台積水
26 、主臥室牆角處及後陽台管道間滲漏水之瑕疵，且瑕疵發生
27 原因均係因被告興建系爭房屋之施工品質及設計不良，核有
28 後陽台洩水坡度不一致、外牆防水失效等缺失，已如前述，
29 此係可歸責於被告之事由，堪認被告顯未依債之本旨為給付
30 ，要屬不完全給付之瑕疵給付甚明。

31 3.被告雖辯稱原告之主臥室牆角漏水及後陽台洩水坡度不足，

01 係屬目視可輕易發現之瑕疵，然原告遲至102年12月間始通
02 知被告前開瑕疵存在，並於103年7月始以本件為訴訟上主張
03 ，顯有怠於通知之事實，依民法第356條第2項、第3項規定
04 ，視為原告承認其所受領之系爭房屋具有原約定品質，原告
05 已喪失瑕疵擔保請求權，且物之瑕疵擔保請求權與不完全給
06 付之損害賠償請求權，乃屬請求權競合關係，依法體系解釋
07 之相互影響法理，原告既因怠於通知之事實而喪失瑕疵擔保
08 請求權，亦不得依民法第227條規定請求損害賠償云云。然
09 查：

10 (1) 按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
11 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知
12 出賣人。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣
13 人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物，民法第365
14 條第1項、第3項定有明文。又所謂通知，係指買受人於知
15 悉標的物有瑕疵時，應具體指明瑕疵之所在而對出賣人為
16 觀念通知（最高法院96年度台上字第1277號裁定意旨參照
17 ）。另買受人因物有瑕疵而請求減少價金者，其請求權之
18 6個月或5年存續期間，自買受人通知出賣人有應由出賣人
19 負擔保責任之瑕疵後或物之交付時起算（最高法院97年度
20 台上字第160號裁定意旨參照）。

21 (2) 查系爭房屋係於97年5月29日核發使用執照，兩造於100年
22 7月20日簽立系爭買賣契約乙節，有系爭買賣契約、臺北
23 市政府都市發展局97使字第198號使用執照存根等件附卷
24 可佐（見本院卷一第11至23頁、卷二第158至159頁），可
25 見系爭買賣契約係屬成屋買賣，被告交付系爭房屋予原告
26 時，系爭房屋均已完工。再觀本件原告主張系爭房屋之瑕
27 疵係滲漏水及後陽台洩水坡度不一致，若非滲漏水情形已
28 彰顯於外自難輕易察覺，顯難僅依通常檢查程序，即可從
29 速知悉。準此，系爭房屋之上開瑕疵，自屬依通常之檢查
30 不能即知之瑕疵，應自原告發見該瑕疵時，始須即通知被
31 告。原告主張其於交屋後保固期間內發現系爭房屋之主臥

浴室及共用浴室有滲漏水之情形，且後陽台處每逢下雨必積水，即通知被告修繕，被告雖於101年12月17日至102年3月18日間就前述2間浴室滲漏水進行修繕，惟並未就陽台洩水坡度不足部分予以修繕。原告於系爭房屋浴室修繕期間查知系爭房屋柚木地板呈現微潮濕之情況時，即告知被告工務經理，惟被告稱係因空氣潮濕所致，原告復於102年12月5日採用人工鑿除方式，就疑似漏水區域局部挖開至結構體混凝土層後，始確認滲漏水肇因於被告結構工程施工不良，並立即向被告工務經理反應及請被告公司派員勘查，惟被告於同年12月26日拆除系爭房屋主臥室窗邊外牆局部石材後，並未查得漏水點因而要求原告再觀察，且遲遲未能提出具體改善方案，原告方於103年3月12日委請律師發函催告被告修繕系爭房屋主臥室漏水問題，並委請臺灣省土木技師公會鑑定，該公會於103年6月5日出具鑑定報告後，原告始確認主臥室牆角處之滲漏水係被告施工品質不良所致，旋於103年7月22日提起本件訴訟等情，有103年3月12日（103）博亞律驤字第115號博亞法律事務所函、臺灣省土木技師公會鑑定報告、簽收單、102年12月26日被告拆除系爭房屋主臥室窗外石材蓋板後結構體照片等件為證（見本院卷一第31頁、第33至48頁、第80至82頁），且被告就原告有告知主臥室牆角處有潮濕現象，被告旋於102年12月26日即由工務部人員前往查看等情，並不爭執（見本院卷一第76頁背面），再依被告提出之101年11月21日「宏綺首相26號10樓李公館修繕案」修繕明細觀之（見本院卷一第79頁），後陽台積水確為原告告以瑕疵之項目，堪認原告發現瑕疵後，均已即通知被告，並無怠於通知而視為承認受領系爭房屋可言。

- (3) 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。故買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，請求其損害賠償時，自無民法第365條規定之適用（最高法院87年度

台上字第2668號民事裁判意旨參照)。承如前述，原告既無怠於通知被告之情事，且被告就系爭房屋之主臥室牆角處及後陽台管道間滲漏水、後陽台洩水坡度不一致之瑕疵，乃未依債之本旨為給付，要屬不完全給付之瑕疵給付，即應負不完全給付之債務不履行責任，揆諸前開說明，原告據此請求被告依不完全給付規定負損害賠償責任時，自無民法第365條規定之適用。基上所述，被告以原告於發現上開瑕疵後怠於通知為由，認應視為原告已承認該等瑕疵，依民法第356條規定，不得再請求被告負損害賠償責任云云，要無可取。

4. 至於被告辯稱系爭房屋之主臥室牆角處及後陽台管道間之外牆面係全體住戶共有，並非原告一人專用部分，依據公寓大廈管理條例第7條、第56條第3項規定，原告應向全體住戶或管委會請求修繕而非被告，原告起訴請求被告修繕外牆並負擔費用，應有當事人不適格之違法，應予駁回云云。惟按公寓大廈管理委員會之權責，依公寓大廈管理條例規定，僅在維護管理該公寓大廈，並執行區分所有權人會議事項（最高法院87年台上字第2549號判決參照）；且公寓大廈共用部分固得依區分所有權人會議決議予以拆除、修繕及改良，然此僅在規範區分所有權人彼此間之權利義務關係，並不影響房屋出賣人對買受人間依買賣契約應負之無過失擔保責任。換言之，房屋之出賣人若無法達成買賣契約預定之效用，仍無從解免其對出賣人之瑕疵擔保責任（最高法院89年台上字第1710號判決參照）。查本件被告出售系爭房屋予原告，買賣總價為6,845萬元，其公共設施（包括外牆部分）之對價亦係包含於該不動產買賣價金內，故原告就上開公共設施之取得有對價關係，自屬系爭買賣契約標的內容之一部，依通常交易觀念，本件系爭房屋之外牆部分顯未具備應有之價值、效用及品質，業如前述，則揆諸前揭說明，原告本於系爭買賣契約，自得請求被告負出賣人瑕疵擔保及債務不履行責任。又原告提起本件訴訟之請求權基礎為民法第359條、第360

條物之瑕疵擔保責任及同法第227條不完全給付損害賠償，均屬債之法律關係，並非基於系爭房屋外牆之所有權人地位之物權法律關係。原告本件依民法第359條、第360條、第227條規定之請求權基礎，係基於主張原告與被告間系爭買賣契約，其以被告為當事人，亦無當事人不適格之違法。被告上開所辯，並不足採。

5. 綜上所述，系爭房屋之主臥室牆角處、後陽台管道間既有因外牆防水失效而滲漏水及後陽台洩水坡度不一而致積水等瑕疵，該瑕疵乃系爭買賣契約成立後始發生，且瑕疵發生原因均屬可歸責於被告之事由，並經原告促請被告修繕，惟被告迄均未補正，業如前述，是原告主張被告應依民法第227條規定，負不完全給付之損害賠償責任，即為可採。又原告主張系爭房屋之上開瑕疵，被告應依民法第227條規定，負損害賠償責任已屬有據，則原告另依民法第359條、第360條為同一之請求，本院自無庸再予審酌，併此敘明。

(三) 承上，原告主張被告應給付如附表「原告請求金額」欄所示各項金額，是否有理？

1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。次損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，不僅須填補債權人所失利益（即消極損害），並須填補債權人所受損害（即積極損害），民法第216條規定甚明。故損害賠償之範圍，應以被害人實際所受損害為衡（最高法院97年度台上字第2601號判決意旨參照）。

2. 原告主張系爭房屋之主臥室牆角處及後陽台管道間因外牆防水失效而滲漏水之修繕費用為89萬4,000元乙節，有建築師公會鑑定報告檢附修復費用表可佐（見該鑑定報告第12頁暨附件十一），本院斟酌上開修復明細表中所列之項目，皆為修繕系爭房屋漏水瑕疵之必要費用，自堪認原告受有上開修繕費用之損害。又原告主張後陽台洩水坡度不一之修繕費用

為22萬8,000元等情，亦有臺北市土木技師公會104年2月13日鑑定報告檢附修復費用明細表在卷可憑（見該鑑定報告第5頁暨附件九），兩造就臺北市土木技師公會鑑定後陽台積水係因洩水坡度不一所致部分既不爭執，且觀上開修復費用明細表所列修繕項目均係就地坪及外牆防水為修繕，確屬必要支出之費用，足徵原告受有上開修繕費用之損害。是原告主張被告應給付系爭房屋之主臥室牆角處及後陽台管道間因外牆防水失效而滲漏水之修繕費用89萬4,000元及後陽台洩水坡度不一致之修繕費用22萬8,000元，尚屬有據，應予准許。

3. 另原告主張因系爭房屋主臥室滲漏水造成柚木地板受潮、電視櫃體發霉、電視櫃上方大理石材滲水變色等裝潢受損，此部分經廠商估價後其修繕費用為30萬6,000元，扣除電視櫃體7萬7,000元及電視櫃體上方石材檯面費2萬2,000元，其餘部分裝潢修復金額為21萬7,350元（含稅），故請求修繕費用為21萬7,350元等情，並提出晶采裝潢有限公司估價單為證（見本院卷一第50頁），惟觀諸該估價單，其上所載電視櫃體上方石材檯面費用為2萬8,000元，此部分原告顯有誤計，則於扣除上開電視櫃體7萬7,000元及電視櫃體上方石材檯面費2萬8,000元後（因此部分於建築師公會鑑定報告檢附之修復費用表內已計入主臥室電視矮櫃之價格，故應予扣除），原告所受裝潢損害為21萬1,050元【計算式：（30萬6,000元－7萬7,000元－2萬8,000元＝2萬1,000）×1.05，含稅】，是原告主張裝潢修復費用於此範圍內為有理由，逾此範圍則屬無據，不應准許。至被告辯稱就主臥室牆角處滲漏水部分修繕費用應以19萬7,930元合理，後陽台部分則以12萬0,649元為合理云云，並提出其所製作之「土木技師所提之修繕明細」為憑（見本院卷一第180至182頁），然原告主張之上開修繕費用既經建築師公會及臺北市土木技師公會鑑定並估算，本院並認可採，已如前述，而被告提出之「土木技師所提之修繕明細」係其所自行製作，自難憑採。

01 4.原告主張依臺灣省土木技師公會鑑定報告，主臥室滲漏水修
02 繕需拆除輕質隔間牆，並於載重許可下改用磚牆施作，故於
03 施作期間系爭房屋主臥室無法居住使用，原告須另行承租房
04 屋居住，而該工期預計約為90天，故施工期間租金費用為54
05 萬元（計算式：6,000元×90天）及須支出搬遷費用3萬元云
06 云，然查，本件原告請求就主臥室牆角處及後陽台管道間滲
07 漏水部分係依建築師公會鑑定報告所載之修復方式及金額為
08 主張，而觀建築師公會鑑定報告檢附之修復費用表（見該鑑
09 定報告附件十一），其施工項目多為外牆防水及主臥室電視
10 矮櫃拆除裝修之施作，且主臥室牆角處及後陽台管道間滲漏
11 水，雖可能影響原告及家人之居住品質，但尚難認系爭房屋
12 於施工期間已達到不堪居住之程度，原告復未舉證證明於主
13 臥室牆角處及後陽台管道間修繕期間，有何須搬遷居住於外
14 之必要，則原告主張被告應賠償施工期間租金費用54萬元及
15 須支出搬遷費用3萬元云云，委不足採。

16 5.原告主張依通常交易觀念，新成屋相較於中古屋應更具備結
17 構體堅固、安全、耐用、防水等功能，是新成屋之交易價格
18 ，衡情均較中古屋之價格為高，然系爭房屋交屋後旋發生本
19 件滲漏水瑕疵，已欠缺新成屋所應具備之防水功能，縱滲漏
20 水問題修復，在交易市場上普遍擔憂瑕疵尚未完全清除，或
21 有復發的可能性，持有不動產的風險上升，導致不動產價值
22 降低，故系爭房屋滲漏水瑕疵縱經修復，該房屋與無瑕疵之
23 房屋市場價值已有不同，自應加計污名交易價值之減損，爰
24 向被告請求交易價值貶損損害668萬8,650元云云，惟為被告
25 所否認。經查：

26 (1)本院前依原告之聲請囑託浩華國際事務所就「系爭房屋之
27 主臥室牆角處及後陽台管道間之滲漏水情形如依建築師公
28 會鑑定報告所示方式修復完成至不漏水狀態後，與自始無
29 瑕疵之情形相較，系爭房屋之市場交易價值是否仍有減損
30 之情事」乙節為鑑定，經其鑑定結果認「綜合專家訪談法
31 及比較法，系爭房屋在漏水瑕疵修復後，在市場上並無污

01 名化的價格減損。」，有浩華國際事務所不動產時值勘估
02 報告（下稱系爭估價報告）可參（見該報告第50頁），堪
03 認本件並無交易價值減損可言。

- 04 (2) 原告雖稱依證人郭鴻烈證述情詞可知，系爭房屋主臥室牆
05 角處及後陽台管道間之滲漏水，亦可能係從10樓以上之高
06 樓層外牆入侵，即便依建築師公會建議之修繕方法亦無法
07 完全修復系爭房屋之滲漏水問題，則浩華國際事務所鑑定
08 結果認系爭房屋滲漏水瑕疵修復後，於市場上並無污名化
09 的價格減損，即無法成立云云，然查，證人郭鴻烈雖於本
10 院審理時經本院當庭撥放「原告以洗窗車在該棟大樓14樓
11 處對著牆面灑水後，管道間呈現牆面水流狀況」之光碟（
12 見本院卷二第62頁）後證述：「（問：依照該外牆試水光
13 碟的錄影，後陽台管道間的滲漏水有無可能由10樓以上的
14 外牆滲入？）有可能。」、「（問：如僅修繕10樓外牆，
15 是否可以防免滲漏水之情形？）沒有」、「（問：依鑑定
16 報告的修繕方法，是否有辦法將系爭房屋的外牆修復到完
17 全不漏水的狀態？）至少要從第10樓以上到最上面14樓要
18 做外牆防水，才有辦法完全防止第10樓有漏水。」等語（
19 見本院卷三第18頁背面至第19頁背面），然本件證人郭鴻
20 烈僅就系爭房屋所在10樓之滲漏水為鑑定，其餘樓層並非
21 本院囑託鑑定之範圍，參以水本係由上往下流，不論原告
22 為測試時係由系爭房屋之10樓或其上樓層為灑水測試，水
23 均係流至10樓而滲入系爭房屋，至於其餘樓層是否因而亦
24 有滲漏水情事，再滲入系爭房屋，顯無從以上開光碟即得
25 論斷，堪認證人郭鴻烈上開證述之情詞，應係其於觀看光
26 碟後所為臆測之詞，要非經其實地勘驗後之結果，難認可
27 採。況系爭房屋固有主臥室牆角處及後陽台管道間滲漏水
28 之瑕疵，然此非以目前之建築或防水技術無法修復之瑕疵
29 ，足證原告主張浩華國際事務所鑑定結果認系爭房屋滲漏
30 水瑕疵修復後，於市場上並無污名化的價格減損，無法成
31 立云云，要屬無憑。

01 (3) 原告復主張浩華國際事務所之系爭估價報告忽略11樓以上
02 外牆防水之修復費用及其修復難度、其他間接修復成本，
03 並以漏水瑕疵類型不同、漏水程度不同及屋齡甚高等差異
04 極大之交易案例作為比較標的，亦漏未將比較標的成交日
05 期之交易價格修正為系爭房屋之價格日期即100年7月20日
06 ，並違反比較法應採用三件以上比較標的之估價原則。復
07 採用非不動產估價技術規則所規定之專家問卷訪談法進行
08 價格評估，且僅以3名資深市場交易人員及2名修復工程技
09 術人員為受訪對象，其樣本數過少且不具代表性，又系爭
10 房屋係新成屋，自非估價報告所稱房屋因老化產生漏水現
11 象之瑕疵，其估價內容顯有重大疏漏，亦已違反不動產估
12 價技術規則第21條規定。另揭露建物有無滲漏水情事屬重
13 要之交易事項，系爭房屋外牆防水失效於交易時經披露後
14 ，對系爭房屋之潛在買方當然會產生效用減值之心理評價
15 ，故系爭估價報告結論顯與經驗法則相違，並不足採云云
16 。然查，本件浩華國際事務所不動產估價鑑定結果係併以
17 比較法及專家問卷訪談法為分析方法，專家問卷訪談法雖
18 非不動產估價技術規則所規定之方法，然不動產估價師業
19 已分就修復工程技術之瑕疵原因類型、修復方式、施工困
20 難度、修復後復發機率及市場交易習慣之資訊揭露、議價
21 空間、待售期間等詳為鑑估，並佐以比較法以相同或鄰近
22 區域三組漏水屋及正常屋之成交案例，經情況、價格日期
23 、區域因素及個別因素調整後，判斷不動產市場，房屋有
24 漏水狀況之瑕疵，與成交價格並無關性，堪認其係依其專
25 業進行合理價值鑑估，自可採信。是原告上開所述，要
26 不足採。

27 (4) 被告雖聲請重新鑑定系爭房屋價值減損金額，惟系爭房地
28 價值減損部分業經本院認定如前，且系爭估價報告經本院
29 採認部分，亦無不可憑信之情形，自無再行鑑定之必要，
30 附此敘明。

31 五、綜上所述，原告以被告交付之系爭房屋有主臥室牆角處、後

陽台管道間滲漏水及後陽台洩水坡度不一等瑕疵為由，依民法第227條第1項、第354條第1項及第360條規定，請求被告賠償如附表「本院之判斷」欄編號1至2所示主臥室滲漏水修繕及後陽台管道間滲漏水修復費用89萬4,000元及後陽台坡度不一之修復費用22萬8,000元；及依民法第227條第2項、第213條第1項、第214條、第216條、第354條第1項及第360條等規定，請求被告賠償如附表「本院之判斷」欄編號3所示裝潢損失21萬1,050元，共計133萬3,050元及自起訴狀繕本送達翌日即103年8月1日（見本院卷一第58頁之送達回證）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，則為無理由，應駁回之。

六、本件原告勝訴部分，原告及被告分別陳明願供擔保，請求准予宣告假執行或免為假執行，經核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及提出之證據，經核與判決之結果不生影響，毋庸逐一論述，併予敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 3 月 29 日
民 事 第 五 庭 法 官 蔡 世 芳

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 108 年 3 月 29 日
書 記 官 洪 彰 言

附表

編號	原告主張損害之項目	原告請求金額	請求權基礎	本院之判斷
----	-----------	--------	-------	-------

(續上頁)

1	主臥室滲漏水修繕 及後陽台管道間滲 漏水修復費用	89萬4,000元	民法第227條第1項 、第354條第1項及 第360條	89萬4,000元
2	後陽台坡度不一致 之修復費用	22萬8,000元		22萬8,000元
3	裝潢損失	21萬7,350元【 計算式：(30萬 6,000元－電視 櫃7萬7,000元－ 電視櫃上方石材 檯面費2萬2,000 元)×1.05】	民法第227條第2項 、第213條第1項、 第214條、第216條 、第354條第1項、 第360條	21萬1,050元
4	搬遷費用損失	3萬元		0元
5	施工期間租金損失	54萬元(計算式 ：6,000元×90 日)		0元
6	因滲漏水瑕疵所致 交易價值貶損之損 害(即扣除修復費 用之差額)	668萬8,650元(計 算式： 7,800萬元×10 %－89萬4,000 元－21萬7,350 元)	民法第359條、第 227條第2項、第 216條	0元
	總計	859萬8,000元(惟 原告僅請求 837萬元)		133萬3,050元