

臺灣高雄地方法院民事判決

106年度重訴字第232號

原告 陳宜彰
原告 蔡佳殷
原告 楊景勝
原告 江昌庭
原告 蘇于媛
原告 賴坤信
原告 蔡昆杰
原告 宋玫玲
原告 阮俊傑
原告 莫曉艷
原告 廖曉鵬
原告 洪素珍
原告 陳瑛椿
原告 陳筱蓓
原告 簡三貴
原告 林純慧
原告 陳泱錚
前17人共同
訴訟代理人 林佑襄律師

被告 和築建設股份有限公司
法定代理人 李元華
訴訟代理人 吳玉豐律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國108年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各給付原告如附表一「被告應給付之金額及利息」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之比例負擔。

本判決原告勝訴部分，於各原告各以附表一「被告應給付之金額

及利息」欄之「金額」之三分之一供擔保後，得假執行。但被告如各以附表一「被告應給付之金額及利息」欄之「金額」，為各原告預供擔保後，得免為假執行。
原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，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項第3款定有明文。本件原告起訴時係聲明被告應給付原告各如起訴狀所載金額，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，嗣於本院審理中，擴張及減縮聲明為被告應給付原告各如附表一所載金額，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，核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。
- 二、原告主張：如附表一所示之原告分別於附表一所示之時間，與被告訂立預售房屋買賣契約書，向被告購買坐落高雄市○○區○○段○○○○號等3筆土地內興建之日光CITY社區大樓預售屋（門牌號碼如附表一所示，下稱如附表一所示房屋），並於附表一所示時間交屋，惟自105年度梅雨季及其後颱風季後，如附表一所示房屋陸續出現天花板、牆面、門窗框多處嚴重滲漏水，天花板、壁面並產生多處裂縫，以及出現磁磚蓬鬆等情形。原告多次通知被告處理修繕，被告雖派員檢修，惟僅以簡易修繕方式為之，終究無法完成修繕。然原告向被告所承購之如附表一所示房屋為預售屋，依通常交易觀念，新成屋較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，詎料，如附表一所示房屋交屋後，旋即發生滲漏水瑕疵，顯已欠缺新成屋所應具備之安全、耐用、防水之功能，前開瑕疵縱經修繕，在交易市場上亦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。且如附表一所示房屋之瑕疵修復施工期間，如

附表一所示房屋無法居住，原告須在外租屋，原告自得依物之瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任，請求被告給付房屋因漏水等瑕疵所須之修繕費用、租屋費用及所致交易價值貶損之損害賠償。又如附表一所示房屋滲漏水等瑕疵，嚴重影響原告身心健康，原告因此飽受精神折磨，原告亦得請求被告給付精神上損害賠償。原告多次向被告請求修繕費用、減少價金、損害賠償等，屢經協商未果。原告復於105年12月6日以存證信函向被告請求，亦未獲處理。又原告如附表一所示之房屋漏水等瑕疵（可檢視部分）之損害業經高雄市土木技師公會鑑定明確等語，爰依據民法第359條、第179條、第227條、第277條之1之規定，聲明：被告應給付原告各如附表一所示之金額，及均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；願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：如附表一所示房屋為專業建築師設計，並經主管機關為審核通過，發給建築執照，並無原告指稱之設計上瑕疵，系爭建案在竣工後，在經建築主管機關為竣工查驗通過，始發給系爭建案之使用執照。被告業依兩造間買賣契約之約定內容，將系爭房屋完整無瑕疵地交付原告等人，並經原告確認標的房屋已修補完成，有原告簽認之交屋通知書、驗屋確認書、屋況確認單為據，被告既已依民法第373條規定於交付前完成所有瑕疵之修補，原告請求減少價金，於法無據。況原告提起本件訴訟，距其確認屋況，已逾可請求減少價金之6個月除斥期間。原告莫曉艷業於104年10月27日將房屋轉售李倫昌，原告陳瑛樁於105年1月5日將房屋轉讓楊裕坤，原告陳泱鐸於105年12月29日轉售鄭秉鈞，已非房屋所有人，即無將來修繕費用支出之需求，進而以此修繕費為減少價金之替代請求。且民法第359條減少價金請求權性質為「形成權」，原告楊景勝、蘇于媛則分別於105年11月30日、12月2日於申請消費爭議同時依民法第359條，向被告為減少價金各17萬8000元、17萬7000元之意思表示，不得再重複

請求瑕疵修補費用或不完全給付之損害。又瑕疵擔保請求權與不完全給付之請求權競合之前提係出賣人有故意或過失致標的物瑕疵，被告縱竭盡今時營建技術為房屋之興建，但因客觀上技術之侷限，依現有營建技術上，不可能完全不產生容許性裂隙，被告既無任何故意、過失，原告自無不完全給付請求權。縱使被告有可歸責之事由，原告亦只能依民法第229條、第231條第1項有關給付遲延之規定行使其權利，不能以另行委託他人施作而支出之費用，作為損害賠償之依據。且被告交付房屋前，已修復完成瑕疵，並無遲延給付，更無拒絕修補之情事，又如附表一所示之房屋縱有瑕疵，亦非不能補正之瑕疵，被告一再表示有修補之能力與意願，但為原告拒絕，則原告自行排除被告履行給付義務，應無不完全給付之賠償請求權。又原告已使用2至3年，交屋時不存在之裂隙，或合乎契約標準之履約標的，有可能因為使用、管理、裝潢施工等因素，原告交屋後，施作裝潢之工程及使用之材料，皆為隙縫產生之原因，原告既已改變房屋現況，自不得再主張瑕疵，又縱有滲漏水瑕疵，亦不影響原告居住，且被告均有派員檢修，僅是原告拒絕修繕。且修繕瑕疵，只須小小修補即可，原告仍可居住，無須搬遷，故原告請求修繕費用、租屋費用等均無理由。依鑑定之結果，如附表一所示房屋之瑕疵只須修繕即可，修繕完成就如同新屋一般，且現實中亦無交易發生，客觀上即不存在交易貶值之問題。又附表一所示房屋縱有瑕疵，被告亦無加害給付，且無侵害原告人格權，原告請求慰撫金顯然無據。原告雖援引系爭鑑定報告為損害賠償、減少價金之依據，惟鑑定報告不生拘束法院獨立審判之職權，法院更不應只憑鑑定報告即為全盤援引接受，而無視鑑定結論達乎常情之缺失等，若法院自承非營建專業而不就鑑定過程之程序問題，甚或在實體判斷瑕疵結果形成上，所具體存在者與其他專業不相吻合之事實為檢驗者，不啻將判決委諸鑑定人而成為「具實質權限之法官」，本件鑑定技師，無視於被告提出世界各國營建工程上有關「容

許裂隙之數值為0.3mm」、也無視於「窗檯滲漏之事實存否」之爭議，也不採工程慣例上有關滲漏修補之工法，而一概地以「重新施作」為唯一方法，諸此違反「工程慣例」及「比例原則」之修復方法，應有再行委託其他專業團體為專業檢討之必要。原告另將未經鑑定之「未可檢視部分」自行列舉並請求為損害賠償，更屬無稽，此部分為原告加工裝潢覆蓋，經鑑定機關明示「無法鑑定」，自無原告所指瑕疵。鑑定報告所為修復工法，未符工程慣例及比例原則致大幅度誇大修復之工時、費用，致修復之範圍與工期發生錯誤，縱有原告所指裂隙，在工程上均無須舉家遷移，並無「施工期間住宿租金損失」。原告對於「交易性貶值」「精神慰撫金」之請求，並無舉證。原告雖於訴之聲明為利息之主張，但其起訴狀只有法條，並無事實與證據，更未具體區分其請求項目、金額，被告無從知悉原告主張之各項金額，難認原告已經催告，而得以起訴狀送達翌日起作為遲延利息之起算日原告既行使減價形成權，即不能再為「不完全給付」之請求，原告108年6月5日主張之減價金額，僅能自108年6月6日起算遲延利息等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：如附表一所示之原告於如附表一所示時間，以如附表一所示金額，向被告購買如附表一所示之房屋，並於如附表一所示時間交屋。

五、本件之爭點：

(一)原告依民法第227條第1項請求被告賠償如附表一所示之房屋漏水等瑕疵（可檢視部分）、房屋漏水等瑕疵（未檢視部分），有無理由？如無理由，依民法第359條、第179條之減少價金及不當得利請求，有無理由？

(二)原告依民法第227條第2項請求被告賠償如附表一所示之施工期間租金損失、房屋交易價值貶損，有無理由？如無理由，依民法第359條、第179條之減少價金及不當得利請求，有無理由？

01 (三)原告依民法第227條之1請求被告賠償如附表一所示之精神慰
02 撫金，有無理由？

03 (四)原告請求遲延利息，有無理由？

04 六、本院得心證之理由

05 (一)原告依民法第227條第1項請求被告賠償如附表一所示之房屋
06 漏水等瑕疵（可檢視部分）、房屋漏水等瑕疵（未檢視部分
07 ），有無理由？如無理由，依民法第359條、第179條之減少
08 價金及不當得利請求，有無理由？

09 1、按「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
10 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。」、「買
11 賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者
12 ，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除
13 契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」民法第227
14 條第1項、民法第359條，分別定有明文。次按不完全給付，
15 係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容
16 不符債務本旨，而應負債務不履行損害賠償之責任；至物的
17 瑕疵擔保責任，係指存在於物之缺點，乃物欠缺依通常交易
18 觀念或當事人之決定，應具備之價值、效用或品質，所應負
19 之法定無過失責任。二者之法律性質、規範功能及構成要件
20 均非一致，在實體法上為不同之請求權基礎，在訴訟法上亦
21 為相異之訴訟標的，法院於審理中自應視當事人所主張之訴
22 訟標的之法律關係定其成立要件。又出賣人就其交付之買賣
23 標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始
24 發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物的
25 瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任，
26 亦即此際物的瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任
27 ，形成請求權競合之關係，當事人得擇一行使之。買受人如
28 主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，應無民法第
29 365條及第356條規定之適用（最高法院100年度台上字第
30 1468號、91年度台上字第1588號、92年度台上字第882號民
31 事判決參照）。經查：依上開規定及說明，原告行使民法第

227條第1項之不完全給付損害賠償請求權時，自毋庸受檢查通知義務及6個月除斥期間之限制，核先說明。而如附表一所示之原告於如附表一所示時間，以如附表一所示金額，向被告購買如附表一所示之房屋，並於如附表一所示時間交屋等情，為兩造所不爭執，並有如附表一所示房屋建物謄本（見本院卷一第44頁至第77頁）、交屋通知書、驗屋確認書、屋況確認單（見本院卷一第96頁至第159頁）可證，足以認定。又如附表一所示之房屋有如附表一所示房屋漏水等瑕疵（可檢視部分）之損害及修復費用等情，有高雄市土木技師公會107年5月11日高市土技字第00000000號鑑定報告書及所附鑑定會勘紀錄表、如附表一所示房屋之修復工程預算書、修復工程數量明細表、現場瑕疵之照片平面位置示意圖、現場瑕疵之照片說明表、現場瑕疵照片（見外放之高雄市土木技師公會107年5月11日高市土技字第00000000號鑑定報告書2冊）、107年11月28日高市土技字第00000000號鑑定報告書及所附鑑定會勘紀錄表、如附表一所示房屋之修復工程預算書、修復工程數量明細表、現場瑕疵之照片平面位置示意圖、現場瑕疵之照片說明表、現場瑕疵照片預算書（見外放之高雄市土木技師公會107年11月28日高市土技字第00000000號鑑定報告書1冊）可參，亦堪認定。而就如附表一所示之房屋漏水（可檢視部分）成為為何，經高雄市土木技師公會依有無住戶使用不當因素致造成漏水瑕疵成因（有無超載使用、有無變更用途、有無破壞建物主結構系統）、有無地震外力破壞因素、是否因鄰房興建時因深開挖及抽取地下水，造成基礎地層下陷或傾斜致造成瑕疵成因、是否因施工不良、養護不足造成漏水瑕疵，逐一鑑定後，認為可以排除如附表一所示之原告變更用途、超載使用、破壞主結構系統等情事，且此段期間內並未發生足以損害建物之5級震度以上之地震，亦無第三人行使外力破壞等，而應屬於被告施工不良及養護不足等未善盡施工管理人之責任所致（見外放之高雄市土木技師公會107年5月11日高市土技字第00000000號鑑定

報告書2冊），及依據內政部建築研究所103年12月版「既有建築物漏水診斷及因應對策之研究」所載，檢查如附表一所示之房屋窗戶周圍有無牆體龜裂現象、窗戶周圍的填縫材（含塞水路之材質）有無老化、破斷、窗戶周圍室內側塗膜狀態是否正常、漏水現象是否與窗戶或開口上方的雨庇有關、窗戶本體的水密性是否良好，並予以拍照及繪製示意圖，認定附表一所示之房屋之窗戶（含開口）周圍滲漏發生原因為窗框四周牆體因施工不良造成龜裂、窗台上、下緣（含雨庇）洩水方向錯誤（倒瀉水）、窗框與四周牆體間之填縫材料（嵌縫砂漿），因施工不良造成裂縫，或收縮造成裂縫、窗框四周與填縫材料介面（或牆體）間之塞水路（矽利康）施工不良或材料老化、破斷，致無法阻絕滲漏、R.C WALL（牆體）施工不良致木楔未取出造成空隙、外牆與牆板施工縫未處理窗台上緣與RC牆交界處、外牆因有劣化未處理、因施工地震等外力造成龜裂而漏水（見外放之高雄市土木技師公會107年11月28日高市土技字第00000000號鑑定報告書1冊）等情，有上開鑑定報告書2份及所附之鑑定會勘紀錄表、如附表一所示房屋之修復工程預算書、修復工程數量明細表、現場瑕疵之照片平面位置示意圖、現場瑕疵之照片說明表、現場瑕疵照片可稽，足以認定。由此可見，被告於兩造訂立預售房屋買賣契約後，因可歸責於被告之前揭施工或養護不良之過失，致被告所交付原告之如附表一所示之房屋有附表一所示之漏水（可檢視部分），被告所為之給付，不符其應依兩造買賣契約提供原告具備正常價值、效用或品質之「不」漏水房屋之債務本旨，自依民法第227條第1項「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。」之規定，負債務不履行損害賠償之責任。而如附表一所示之房屋有如附表一所示房屋漏水等瑕疵（可檢視部分）之損害修復費用如附表一所示，業如前述，是原告依此修復費用為基準，請求被告賠償原告相當於附表一所示房屋漏水等瑕疵（可檢視部分）修復費

01 用之金額，應有理由。

02 2、原告雖另依民法第227條第1項、第359條、第179條之減少價
03 金及不當得利請求被告給付相當於如附表一所示之房屋漏水
04 等瑕疵（未檢視部分）之金額云云，惟按當事人主張有利於
05 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
06 前段有明文規定。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應
07 先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
08 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所
09 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院著有17年
10 上字第917號判例可資參照。經查，原告所指之如附表一所
11 示之房屋漏水等瑕疵（未檢視部分），是否確有漏水瑕疵或
12 不完全給付，非無疑義，且原告並無舉證此部分確有漏水之
13 瑕疵，自難認原告此部分之主張有理由。

14 3、被告所辯不足取之理由：

15 (1)被告雖質疑高雄市土木技師公會所指派之鑑定技師係原告廖
16 曉鵬先行申請由該2位技師鑑定後，因本院送請鑑定，而由
17 該公會以後案併前案之方式，沿用該2位鑑定技師云云。惟
18 查，關於被告所質疑之上揭事項，經本院函詢高雄市土木技
19 師公會，該公司以107年3月8日高市土技字第10700678號函
20 覆本院：該會於107年1月11日接獲本院107年1月5日雄院和
21 民認106重訴232字第1071000464號送請鑑定函，即通知原告
22 繳交初勘費用5000元及辦理鑑定案申請手續，嗣原告廖曉鵬
23 於107年2月6日繳交鑑定初勘費用5000元，並填寫鑑定申請
24 書，該會即依法院鑑定案件人力輪序表派任二位技師負責該
25 案鑑定工作，並於107年2月6日以高市土技字第10700460號
26 函通知兩造訴訟代理人訂於107年2月13日舉行初勘工作，俾
27 以計算鑑定公費，且於107年2月13日初勘時，現場徵詢兩造
28 對指派之兩位鑑定人執行鑑定工作資格有無拒卻聲明或迴避
29 之要求，兩造均當場表示無，原告廖曉鵬所填寫之鑑定申請
30 書，係因循本院送請鑑定函及該會鑑定作業程序填寫，原告
31 廖曉鵬並未獨立或另案申請該會鑑定等語，並檢附檢附通知

繳費函、原告廖曉鵬所填寫之鑑定申請書、初勘通知函、初勘紀錄表影本各1份（見本院卷三第17頁至第22頁）為憑，足認被告上揭說詞係全係自行編造，毫無根據，且與事實不符。甚至，上開高雄市土木技師公會所指派之二位技師係依法院鑑定案件人力輪序表輪派之事釐清後，被告又因鑑定結果不利於被告，被告即無端以：原告廖曉鵬之鑑定申請書編號為000-000號，可見指派之技師是引進鑑定案之技師，而非依輪序表指派之技師，程序不正義，鑑定結果不可信云云置辯，惟經本院函詢該公會，該公會以107年6月25日高市土技字第10702183號函覆原告廖曉鵬之鑑定申請書編號應為107-044號，僅因電腦檔未修正而誤植為000-000號等語（見本院卷三第116頁），堪認被告又再以毫無根據之虛構情節誣指鑑定技師不公正。

- (2) 被告雖對鑑定報告質疑：【1. 按「高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊（102年5月版）」之適用，只限於建築營造工程損害鄰房之鑑定，但本件則係買賣瑕疵歸責之判斷，二者截然不同，在判斷瑕疵存在及歸責原因上，完全迥異，根本無法適用為本件之鑑定依據，但本件鑑定執行技師竟忽視兩造契約內容有關就瑕疵之認定，在契約書第12條（驗屋條款）第3項（驗屋標準）中已有就「地磚平整與黏著度」暨牆面伸縮細紋之容許與門窗框扇之表面瑕疵，約明處理之方式等，而且，如附表一所示房屋交屋時，兩造以本此契約所約定不得視為瑕疵之事項，並已完成交屋程序，然本件鑑定技師竟將系爭鑑定事項誤解為「建築鄰損鑑定」，而將兩造驗收交屋時所確認合於契約之非瑕疵項目，全部回復為被告應負擔之鄰損瑕疵，更且，極盡擴大地將肉眼無可見之「乾縮性縫隙」判斷為「結構性縫隙」，諸如0.05 mm之小縫竟視為「結構性縫隙」，而採用Epoxy環氧樹脂灌注，而有違反工程慣例及文獻之判斷，實非合於事證之鑑定結論。2. 本件原告主張系爭標的之窗戶有滲漏之瑕疵，但為被告所否認，遂採鑑定為證據方法，而客觀之事實所現，系爭窗戶之結

01 構，均已與如附表一所示房屋結合，則本件執行技師在鑑定
02 履勘之日，從未使用任何儀器為現場檢測，也未經兩造同意
03 為採樣攜回檢驗，執行技師又無透視混凝土之特殊技能，則
04 執行技師又如何單憑目視即得判斷系爭窗戶之結構不良、填
05 塞材料老化、混凝土水密不良等之瑕疵？況鑑定過程中，並
06 未看到有任何滲漏之情況，鑑定報告中亦無照片佐證有滲漏
07 之情形，而鑑定當日係晴天，不能僅憑有縫隙，就認為有漏
08 水。3. 本件鑑定內容竟全然違反一般營建工程之工程常規與
09 慣例，而將一般乾縮性縫隙全部視為結構性縫隙，而要求全
10 部以Epoxy灌注為修復方式。在工程實務上，採Epoxy環氧樹
11 脂灌注作為修復方式時，均應以0.3 mm、0.4 mm左右之縫隙
12 才得為灌注，0.4 mm以下之縫隙，因縫隙過小根本無法灌注
13 ，但本件鑑定報告竟要求被告就0.05mm~0.1mm之撮爾小縫，
14 亦全部須以Epoxy環氧樹脂灌注。諸此工法根本無可能執行
15 。且現行營造工程之技術，已臻成熟，雖營造上尚無法全然
16 排除發生滲漏、乾縮縫隙之小瑕疵，但在類此瑕疵之補正工
17 程上，則已有完善有效之應對修補工法，當為不爭之事實，
18 再參以本件鑑定執行技師既先為判定系爭窗戶滲漏發生之原
19 因，各有不同，且瑕疵之種類、大小更有差異，在現行工程
20 修補工法上斷無不能修補回復之理，但本件鑑定意見，竟不
21 論滲漏之位置，也不探求滲漏之位置究為窗戶本體或窗體與
22 牆壁結合之結構問題，更不區分滲漏之瑕疵大小等，而一概
23 採取「拆除重作」為唯一之修補方法，核其鑑定意見顯違經
24 驗法則，更違比例原則。4. 本件鑑定技師以臺灣近年來無五
25 級以上地震，故全部縫細皆為可歸責於被告之結論，完全違
26 反經驗法則與建築常規。復按系爭契約第12條第3項驗屋標
27 準：「(二)地、壁磚：每塊磁磚平整度以CNS標準規範之，單
28 磚四角黏著度有三角（含）黏著則視為合於標準。(三)室內油
29 漆：……壁面伸縮細紋不得視為瑕疵。(四)各戶建材（如地面
30 飾材、浴缸、門窗框扇）表面瑕疵在不影響日常生活下，同
31 意以專業美容方式處理之。」，已明文約定伸縮細紋不得視

01 為瑕疵，故應將 0.3 mm 以下之縫隙，自鑑定中刪除，不得為
02 請求修復之項目。又鑑定執行技師僅以敲擊時有「空、空」
03 聲即判斷為拱托，認定為瑕疵，有違契約合意，已逾被告之
04 履行義務。再者，本件鑑定勘驗之日，原告指為滲漏之窗台
05 ，全部乾爽且無任何滲漏之情況，但鑑定技師竟憑空判定窗
06 台滲漏，且採最極端之拆除重作為修復方式，惟依契約第 12
07 條第 3 項之約定，窗框下水漬痕為表面瑕疵，應以專業美容
08 方式處理。鑑定技師之鑑定意見未參酌兩造契約，未辨別本
09 件為買賣之物之瑕疵，而非建築鄰損之侵權行為，所為原因
10 及修復方式鑑定不合於法律，不得作為本件訴訟之參考。】
11 云云，惟高雄市土木技師公會就被告之上揭質疑，業以 108
12 年 1 月 23 日高市土技字第 00000000 號鑑定報告載稱：【鋼筋
13 混凝土、混凝土及水泥砂漿粉刷層等建築物，若施工時達到
14 台北市建築公會之施工說明書所載事項，應可避免發生乾縮
15 裂縫，乾縮縫隙的產生，應屬未針對暴露環境採用正確的施
16 工與養護方法及養護期間不當堆放物料、提早拆模等因素，
17 如能由產生來源進行排除，配合如內政部建築研究所委託之
18 研究報告「混凝土收縮開裂機理及防制技術之研究（103 年 12
19 月）」等工程技術，應可避免發生。依據內政部建築研究所
20 95 年 12 月版之「既有 RC 建築物劣化及其修復之研究」內第 9
21 頁「表 2-2 不同規範規定最大允許裂縫寬度」所載，介於
22 0.05mm~0.4mm，結構性裂縫概指發生於建築物之樑、柱、板
23 與具承載重之 RC 牆等主要結構系統構件上之裂縫統稱。結構
24 性裂縫發生後產生之影響為：對結構物產生安全上及使用上
25 之影響；外在環境之有害成份侵入，促使裂縫部份持續擴大
26 及劣化，造成使用性能降低，而導致使用壽命縮短，嚴重者
27 ，將影響結構物之安全性；降低結構物之剛性，剪力強度，
28 拉力強度，抗彎強度等，並使得結構行為發生應力重新分配
29 ，造成破壞的連續及進展。嚴重者會使構材掉落造成危害；
30 加速混凝土中性化現象，使鋼筋腐蝕速度變快；因滲漏水造
31 成油漆塗層發霉與混凝土析晶，導致保護層剝落與縮短結構

物使用年限；破壞混凝土之氣密性，若屬醫院、核電廠或疫苗培植所等結構物，將造成輻射線或疫苗菌外洩，威脅人命安全。最大允許裂縫寬度限制與「修復」及「補強」之關聯性：「修復」與「補強」名詞未經各界經一致性且公開性之承認「修復」依據日本混凝土協會之說明係指：裂縫發生後，為使構造物「回復非耐力性外機能」為目的之行為，亦即回復構造物無關「強度已受傷害」以外之機能為目的之行為；「補強」依據日本混凝土協會之說明係指：裂縫發生後，為「回復因構造物耐力降低或提昇耐力」為目的之行為，亦即回復構造物「強度已受傷害」因而降低之強度，或提昇構造物既有強度以外之強度等之行為。可得結論如下：構造物產生裂縫之寬度若小於最大允許裂縫寬度，代表構造物已受到如上述之某些傷害，雖尚未降低構造物強度，但為「回復非耐力性外機能」（例如：滲漏，外在環境之有害成份侵入，氣密性，鋼筋腐蝕加快，加速中性化等），則必須對裂縫予以「修復」。構造物產生裂縫之寬度若等於或大於最大允許裂縫寬度，代表構造物受到如上述第3項所述之傷害，已降低構造物不等程度之強度，為期「回復因構造物耐力降低或提昇耐力」，則須對裂縫予以「補強」。本案鑑定以高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊供為鑑定判斷之依據，本案鑑定標的物位屬高雄市行政轄區，102年5月修訂版之高雄市鑑定手冊，係經高雄市土木技師公會、高雄市建築師公會、高雄市結構工程工業技師公會等三大技師公會聯合編審後，並報經高雄市政府建築物主管單位之工務局審訂合格，具相當程度之公開性、公平性、公正性與完備。至於其他技師公會之鑑定手冊應不具約束本案鑑定判斷依據之效力。高雄市鑑定手冊並無裂縫最大容許寬度之規定，僅規定舉凡結構性裂縫應視情況予以修復、補強或拆除重做：依高雄市鑑定手冊第27頁第二、2項載明「2、結構性裂縫：情況輕微者，應補強或其他方式估算修復費用，情況嚴重者，應視情況予以補強或拆除重做估算修復費用。」，高雄市鑑定手冊第

01 102頁至第104頁提供為鑑定之範例中略以：「（四）建議修
02 復方式：（範例：以恢復原狀為原則）梁、柱、版、RC牆等
03 結構性損壞裂隙之修復（一）注射結構補性用環氧樹脂（指
04 EPOXY）完全填充既有裂隙，以恢復原構材之強度。」可證
05 高雄市鑑定手冊並無裂縫最大容許寬度之規定。依據內政部
06 建築研究所103年12月版之「混凝土收縮開裂機理及防治技
07 術之研究」內第97頁一第98頁「續表5-1混凝土收縮開裂原
08 因彙整表」所載建築物內、外牆收縮開裂原因概可歸納為混
09 凝土組成之材料選用及配比不當、施工不良、養護不足之人
10 為因素，及人力不可抗拒因素。而系爭鑑定標的物產生裂縫
11 之原因係與地震無關。判斷有無地震外力破壞因素致造成瑕
12 疵原因，依據內政部營建署於100年1月修正「建築物耐震設
13 計規範及解說」，高雄市小港區保守取第三類地盤估算其地
14 震水平加速度大小，推算結果其對應之加速度係數應為
15 0.24g（即240gal），即能承受交通部中央氣象局於民國89
16 年8月1日公告的地震震度分級表之震度為5級地震，地震為5
17 級強度以上時，建物屋內情形始會發生牆壁產生裂痕、建
18 築物受損、門窗扭曲變形、嚴重受損或倒塌，若未遭受地震
19 震度5級以上之外力破壞，則無致生瑕疵成因之可能，而迄鑑
20 定時，並未發生5級以上地震之外力破壞，故瑕疵之成因，
21 經判斷應屬人為因素以0.3mm結構性裂縫為我國之「最大允
22 許裂縫寬度」僅係國內業界普遍性之建議值，供為構造物承
23 受作用力之強度是否已受損或折減之分界依據，用以判斷對
24 構造物應予「修復」或「補強」之依據，與「結構性裂縫」
25 不同，依營建工程實務，在判斷「結構性縫隙」與「非結構
26 性縫隙」上，除無規定係以0.3mm為區辨之基準寬度外，「
27 結構性縫隙」係指產生於建某物之梁、柱、版與RC牆（負承
28 載力）等主要結構系統構件上之裂縫，故高雄市鑑定手冊之
29 建議修復方式以恢復原狀為原則，並未規定結構性裂縫之寬
30 度值，更無規範以0.3mm為判斷「結構性縫隙」之依據。依
31 據內政部建築研究所95年12月版之「既有RC建築物劣化及其

修復之研究」，「表 2-2 不同規範規定最大允許裂縫寬度」所載，各國最大允許裂縫寬度介於 0.05mm~0.4mm。該最大允許裂縫寬度當然包含發生於梁、柱、版與 RC 牆（負承载力）等主要結構系統構件上之裂縫，並未以 0.3mm 供為區辨是否為「結構性縫隙」之依據。台北市土木技師公會 95 年 7 月修訂版之鑑定手冊載稱「結構性裂縫：情況輕微者應以環氣樹脂（EPOXY）修補，情況嚴重者應以補強或拆除重作方式估算。」其內容除與高雄市鑑定手冊所載之內容一致外亦未規定以 0.3mm 做為區辨是否為「結構性縫隙」之依據。實務上任一長條裂縫並無裂縫寬度均屬同寬之可能，採環氣樹脂（EPOXY）工法修復時，斷然無法於該長條裂縫中祇針對 0.3mm 以上部份局部灌注之可能，故 0.3mm 以上始予修復於實務施工上，屬矛盾而完全不可行。且原鑑定報告內，非屬「結構性裂縫」部分，則均採批土油漆方式予以修復。依據內政部建築研究所 95 年 12 月版「既有 RC 建築物劣化及其修復之研究」，裂縫寬度量測一般在 RC 構造表面明顯處進行，基本上選取 2 至 3 處應用裂縫計或輔以目視量測確認其裂縫寬度，本案鑑定時係以裂縫規（計）再輔以目視及經驗予以判斷，並於裂縫處沿循裂縫形狀以紅色粉筆繪明後照相存證，並以照片說明表繪製裂縫分布情形及記錄裂縫寬度與長度。工程界並無「伸縮細紋」之名詞與定義兩造所約定「壁面伸縮細紋」應指係發生於水泥砂漿粉刷層表面，且裂縫寬度遠小於 0.05mm 以下之微細裂縫（微觀裂縫），與組織裂縫，通常為細而短之裂隙，部分存在於砂漿內，部分介於顆粒與砂漿間，僅能利用顯微鏡方能觀察得知，它主要是由自體應力或內部應力流之轉向力而產生，就砌磚或一般牆面之水泥砂漿粉刷，須得利用顯微鏡方能觀察得知之細微裂縫，與本件鑑定標的房屋所指發生於梁、柱、版、RC 牆（具承载力者）介於 0.05mm~0.4mm 以上之結構性裂縫之意思迥然不同。依據營建工程實務，針對窗戶滲漏並無固定之修復工法，無所謂「慣例」，建物窗戶滲漏之修復，應依據研判之滲漏發生原因確認後

，經由專業人員擬定長期及有效根絕滲漏之修復方式為之，依據內政部建築研究所103年12月版「既有建築物漏水診斷及因應對策之研究」第89頁所載，外牆於窗戶周圍有無滲漏之診斷項目5大項，其中任一項都將產生窗戶滲漏，本件窗戶之滲漏原因概可歸納皆因施工不良而造成，且不論其滲漏之原因與規模為何，應由專業人員依據滲漏修復之必要，擬定長期及有效根絕滲漏之修復方式以對應之本鑑定案於診斷滲漏之鑑定結果，各窗戶滲漏原因分別具有：窗框周圍RC壁體因施工不良及養護不足，致產生裂縫造成滲漏；窗框與四周RC壁體間之填縫材料（嵌縫砂漿），因施工不良，造成窗框與填縫材料間產生裂縫造成滲漏；窗框與四周填縫材料（或牆體）介面間之塞水路（矽利康）因施工不良或材料老化、破斷，致產生裂縫無法止水造成滲漏；窗框四周RC壁體混凝土水密性不良，造成內側塗膜出現明顯漏水痕跡；窗戶上緣外側全部未施設雨庇。鑑定技師於107年3月29日實施鑑定廈莊六街111號14樓現場會勘時，由被告派任之鑑定會勘代表宋子素先生親自交予鑑定技師之資料，經被告工地主任楊玉琳先生於000年0月00日再次簽認該圖面為系爭鑑定標的物全部窗戶之施工標準圖，於假設被告實際均按圖施工之條件下，彙整其發生漏水之原因及應修復工法詳如鑑定報告，應採「拆除重做」之修復工法，因本鑑定無法採取破壞性檢查，尚無考慮被告是否確實「按圖施工」。對於磁、壁磚在判斷黏著品質有無不良之瑕疵概以空鼓率供為判斷之依據，就工程實務上係採用硬物輕敲磁磚表面，對每一塊地磚進行敲擊，通過敲擊發出的響聲判斷磁磚是否空鼓，如果磁磚空鼓，聲音有明顯的空洞感覺，其空鼓率是指空洞範圍佔整塊磁磚的百分比。五點敲擊法與「單磚四角黏著度有三角黏著即合於標準之判斷方法，其差異在於五點敲擊法能確認磁（地）磚、壁磚於中央部位是否確實黏結，而「單磚四角黏著度有三角黏著即合於標準」則否。本案鑑定時，於會勘現場業已率先向兩造說明將採五點敲擊法供為判斷之依據，且經兩

01 造代表均表示無異議後始據以執行鑑定作業。本鑑定案「拱
02 脫」判斷標準為敲擊點採磁（地）磚、壁磚之四個角落及中
03 央點位，計敲擊5點。若拱脫（空洞）點位達3點以上，即空
04 鼓率超過60%以上，黏著率僅達40%以下，始判斷為「拱脫
05 」。 「單磚四角黏著度有三角黏著即合於標率」之空鼓率僅
06 能達25 %以下，而黏著率則須達75%以止，較本鑑定案判斷
07 「拱脫」之標準更屬嚴格，亦即若以此為「拱脫」判斷之依
08 據，磁（地）磚、壁磚待修復之數量，理應大於本鑑定結果
09 之數量甚多。】等語（見外放108年1月23日高市土技字第
10 00000000號鑑定報告書1冊），堪認被告上揭辯詞，應屬無
11 據。

12 (3) 被告雖辯稱：如附表一所示房屋並無設計上瑕疵，交屋時不
13 存在之裂隙，或合乎契約標準之履約標的，有可能因為使用
14 、管理、裝潢施工等因素，造成裂隙，且依今時營建技術，
15 房屋不可能不產生容許性裂隙，且原告已使用房屋2至3年，
16 交屋時不存在之裂隙，或合乎契約標準之履約標的，有可能
17 因為使用、管理、裝潢施工等因素，原告交屋後，施作裝潢
18 之工程及使用之材料，皆為隙縫產生之原因，原告既已改變
19 房屋現況，自不得再主張瑕疵，被告並無故意、過失，自無
20 民法第227條之不完全給付責任云云，惟被告上揭辯詞與前
21 述鑑定結果系爭房屋之滲漏水瑕疵，係屬「結構性縫隙」之
22 「重大瑕疵」而非僅是被告所辯之合於兩造買賣契約之「容
23 許性裂隙」不符，應非事實。

24 (4) 被告雖辯稱：被告業依兩造間買賣契約之約定內容，將系爭
25 房屋完整無瑕疵地交付原告等人，並經原告確認標的房屋已
26 修補完成，有原告簽認之交屋通知書、驗屋確認書、屋況確
27 認單為據云云。惟原告簽署交屋通知書、驗屋確認書、屋況
28 確認單充其量只是確認交屋當時原告所能知悉之屋況而已，
29 並非被告可以用以排除其不完全給付責任之依據。否則依照
30 目前買賣交屋之實務，買方通常會簽立上開類似之文書，若
31 認為買方一旦簽立此類文書後即是承認房屋無瑕疵，再無權

01 利可以行使，則此類交屋文書豈非形同買方權利拋棄書，由
02 此可見被告上揭辯詞，尚非合理，更非原告簽立上開文書之
03 真意。

04 (5) 被告雖辯稱：原告莫曉艷業於104年10月27日將房屋轉售李
05 倫昌，原告陳瑛椿於105年1月5日將房屋轉讓楊裕坤，原告
06 陳泱鐸於105年12月29日轉售鄭秉鈞，已非房屋所有人，即
07 無將來修繕費用支出之需求，自不能向被告請求修繕費云云
08 。惟上開原告3人係依兩造買賣契約請求被告賠償被告本應
09 依兩造買賣契約提供上開原告3人具備正常價值、效用或品
10 質之「不」漏水房屋，卻不完全給付之賠償，被告對其3人
11 之賠償責任於其3人轉售之前即已成立，與其3人事後是否轉
12 售房屋，並無關係，且此賠償金額以損害修復費用為基準計
13 算，亦無不當。

14 (6) 被告雖辯稱：原告楊景勝、蘇于媛則分別於105年11月30日
15 、12月2日於申請消費爭議同時依民法第359條，向被告為減
16 少價金各17萬8000元、17萬7000元之意思表示，不得再重複
17 請求瑕疵修補費用或不完全給付之損害云云。惟查，原告楊
18 景勝、蘇于媛各於105年11月30日、12月2日申請消費爭議時
19 ，均係主張「要求房屋總價『至少』一成金額，減少價金」
20 等語，有其2人消費爭議申請資料表各1紙（見本院卷五第
21 108頁、第110頁）可證，堪認其2人並無明確向被告為減少
22 價金數額之意思表示，兩造間並無減少價金數額多少之法律
23 關係形成。況且，物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不
24 履行責任，乃請求權競合之關係，當事人得擇一行使之，其
25 中一請求權行使不足部分，亦可以由另一請求權滿足，業如
26 前述，堪認被告所辯：減少價金後即不得再重複請求瑕疵修
27 補費用或不完全給付之損害云云，尚屬無據。

28 (7) 被告雖辯稱：原告只能依民法第229條、第231條第1項有關
29 給付遲延之規定行使其權利，不能以另行委託他人施作而支
30 出之費用，作為損害賠償之依據，且被告交付房屋前，已修
31 復完成瑕疵，並無遲延給付，更無拒絕修補之情事，又如附

01 表一所示之房屋縱有瑕疵，亦非不能補正之瑕疵，被告一再
02 表示有修補之能力與意願，但為原告拒絕，則原告自行排除
03 被告履行給付義務，應無不完全給付之賠償請求權云云。惟
04 查，依被告於本院審理之辯詞，被告並「不」承認附表一所
05 示之房屋有漏水等瑕疵（可檢視部分），更「不」同意依照
06 附表一所示之房屋漏水等瑕疵（可檢視部分）金額之修復方
07 法修復，且自如附表一所示之交屋日至原告起訴日，期間約
08 有2年，被告始終未能補正其瑕疵，可見被告充其量僅是有
09 意願以根本無法解決房屋滲漏水之粉飾方式修補，僅有虛應
10 故事意願而已，而非有意願提出合法之瑕疵補正，因此被告
11 縱曾有對原告表達此類根本無法補正瑕疵之修補意願，實亦
12 與拒絕修補無異，否則無異是強令原告接受毫無實益、拖延
13 時間之修補。

- 14 (8) 被告雖辯稱：鑑定報告不生拘束法院獨立審判之職權，法院
15 更不應只憑鑑定報告即為全盤援引接受，而無視鑑定結論違
16 乎常情之缺失等，若法院自承非營建專業而不就鑑定過程之
17 程序問題，甚或在實體判斷瑕疵結果形成上，所具體存在者
18 與其他專業不相吻合之事實為檢驗者，不啻將判決委諸於鑑
19 定人而成為「具實質權限之法官」云云。惟按鑑定為一種調
20 查證據方法，所得結果係供作法院依自由心證判斷事實真偽
21 之證據資料，當事人就其可處分之事項，對於鑑定人之選
22 定、鑑定結果及於事實認定之效力，本得於起訴前以證據契約
23 之形式為約定、於證據保全程序中依民事訴訟法第376條之1
24 第1項規定成立協議，或於訴訟進行中依同法第326條第2項
25 前段、第270條之1第1項第3款規定達成指定合意或爭點簡化
26 協議，倘無此證據契約、指定合意或爭點簡化協議，法院即
27 不受鑑定結果之拘束，仍應踐行調查證據之程序而後定其取
28 捨（最高法院98年度台上字第1131號民事判決意旨參照）。
29 經查，兩造雖未就鑑定為證據契約，但鑑定仍屬證據方法之
30 一，鑑定所得結果仍可供作法院依自由心證判斷事實真偽之
31 證據資料，況且，本院除依前述鑑定報告外，尚依兩造不爭

01 執之事實、及高雄市土木技師公會107年5月11日高市土技字
02 第00000000號鑑定報告書及所附之「鑑定會勘紀錄表、如附
03 表一所示房屋之修復工程預算書、修復工程數量明細表、現
04 場瑕疵之照片平面位置示意圖、現場瑕疵之照片說明表、現
05 場瑕疵照片」（見外放之高雄市土木技師公會107年5月11日
06 高市土技字第00000000號鑑定報告書2冊）、107年11月28日
07 高市土技字第00000000號鑑定報告書及所附之「鑑定會勘紀
08 錄表、如附表一所示房屋之修復工程預算書、修復工程數量
09 明細表、現場瑕疵之照片平面位置示意圖、現場瑕疵之照片
10 說明表、現場瑕疵照片預算書」（見外放之高雄市土木技師
11 公會107年11月28日高市土技字第00000000號鑑定報告書1冊
12 ）認定事實，並非僅依鑑定結果認定事實。再者，被告上揭
13 辯詞無非係因為本件鑑定結果不利於被告，倘若本院不依鑑
14 定結果認定事實，反而認定比鑑定結果更高之修補費用，被
15 告是否仍然會認為法院可以依卷內證據及自由心證認定與鑑
16 定結果不同之事實，即非無疑。

17 (9)被告雖辯稱：本件鑑定技師無視於被告提出世界各國營建工
18 程上有關「容許裂隙之數值為0.3mm」、也無視於「窗檯滲
19 漏之事實存否」之爭議，也不採工程慣例上有關滲漏修補之
20 工法，而一概地以「重新施作」為唯一方法，諸此違反「工
21 程慣例」及「比例原則」之修復方法，應有再行委託其他專
22 業團體為專業檢討之必要云云。惟查，高雄市土木技師公會
23 乃高雄市具有公信力之土木技師公會，且對於兩造爭議事項
24 具有專業鑑定能力，又本件送請高雄市土木技師公會鑑定及
25 該公會選派鑑定技師、進行鑑定之程序，均無任何瑕疵，被
26 告僅因鑑定結果未符期待即認有再行委託其他專業團體鑑定
27 之必要，自屬無據。

28 (二)原告依民法第227條第2項請求被告賠償如附表一所示之施工
29 期間租金損失、房屋交易價值貶損，有無理由？如無理由，
30 依民法第359條、第179條之減少價金及不當得利請求，有無
31 理由？

- 01 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
02 民事訴訟法第277條前段有明文規定。經查，原告主張其受
03 有如附表一所示之施工期間租金損失、房屋交易價值貶損，
04 依上開規定，應就此負舉證責任。
- 05 2、原告雖請求如附表一所示之施工期間租金損失云云。惟原告
06 並未舉證確有施工期間租金損失存在，且原告於如附表一所
07 示之房屋於施工期間，是否無法居住，而有另外租屋居住之
08 必要，原告亦未能舉證。又依高雄市土木技師公會107年5月
09 11日高市土技字第00000000號鑑定報告書及所附之「鑑定會
10 勘紀錄表、如附表一所示房屋之修復工程預算書、修復工程
11 數量明細表、現場瑕疵之照片平面位置示意圖、現場瑕疵之
12 照片說明表、現場瑕疵照片」（見外放之高雄市土木技師公
13 會107年5月11日高市土技字第00000000號鑑定報告書2冊）
14 、107年11月28日高市土技字第00000000號鑑定報告書及所
15 附之「鑑定會勘紀錄表、如附表一所示房屋之修復工程預算
16 書、修復工程數量明細表、現場瑕疵之照片平面位置示意圖
17 、現場瑕疵之照片說明表、現場瑕疵照片預算書」（見外放
18 之高雄市土木技師公會107年11月28日高市土技字第0000000
19 0號鑑定報告書1冊）所示滲漏水等瑕疵之情形，亦難以遽認
20 原告於如附表一所示房屋施工期間有在外租屋居住之必要。
21 是原告依民法第227條第2項、第359條、第179條之規定，請
22 求被告賠償或給付相當於施工期間損失，應無理由。
- 23 3、原告雖請求被告賠償如附表一所示之房屋交易價值貶損云云
24 。惟原告並未舉證確有房屋交易價值貶損存在，且房屋價值
25 雖與房屋本身之品質、興建之建商名聲、購買之金額等有關
26 ，更與不動產交易行情之景氣息息相關，是以，原告向被告
27 購買預售屋之際，其房價本即會因為建商之商譽及向來之建
28 築品質之風評而形成與其他建案不同之「售價」，而在原告
29 購買後，又有前述諸多影響交易價格之情況存在，自難認為
30 如附表一所示之房屋有因漏水等瑕疵而有交易價值貶損存在
31 。況且，前述高雄市土木技師公會鑑定報告對於如附表一所

01 示之房屋之修復方法，修以最完整徹底之修復工法修復，依
02 此修復方法自可完全回復如附表一所示房屋之正常功能及品
03 質，因此自難認如附表一所示之房屋在「完整修復」後仍會
04 有交易價值貶損之情形。是原告依民法第227條第2項、第
05 359條、第179條之規定，請求被告賠償或給付相當於房屋交
06 易價值貶損，應無理由。

07 (三)原告依民法第227條之1請求被告賠償如附表一所示之精神慰
08 撫金，有無理由？

09 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 民事訴訟法第277條前段有明文規定。次按債務人因債務不
11 履行，致債權人之「人格權」受侵害者，準用第192條至第195條
12 及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第227條之1定有
13 明文。依上開規定，原告依民法第227條之1請求時，自應舉
14 證其「人格權」受到侵害，及此受人格權侵害與被告之債務
15 不履行間具有因果關係之事實。

16 2、經查，原告雖主張如附表一所示房屋滲漏水等瑕疵，嚴重影
17 響原告身心健康，原告因此飽受精神折磨，被告應賠償如附
18 表一所示之慰撫金云云，惟查，原告對於其係「身體、健康
19 、名譽、自由、信用、隱私、貞操」或「其他人格法益而情
20 節重大」其中何種「人格權」受損而請求慰撫金，並無具體
21 釋明，更無舉證。被告給付原告如附表一所示房屋滲漏水等
22 瑕疵之物，雖有侵害原告之「財產權」，又縱認原告因此「
23 財產權」受侵害，而情緒、心情間接受到影響，亦不能認為
24 被告之債務不履行或瑕疵給付行為，與被告之健康權或其他
25 人格權受損害間，有何因果關係。

26 (四)原告請求遲延利息，有無理由？

27 1、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
28 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
29 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
30 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金
31 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應

01 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
02 率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條，分
03 別定有明文。經查，原告請求被告給付前揭損害賠償，係屬
04 不確定期限之債權，且以支付金錢為標的。而原告起訴狀於
05 106年9月22日送達被告，有本院送達證書（見本院卷一第24
06 頁）可證，則原告於起訴狀所載金額範圍內，併請求被告加
07 付催告期滿翌日即自106年9月23日起至清償日止之法定遲延
08 利息，亦屬有據。至於原告楊景勝、阮俊傑請求被告賠償原
09 告楊景勝、阮俊傑相當於附表一所示房屋漏水等瑕疵（可檢
10 視部分）修復費用之金額「逾」起訴狀所載金額範圍部分，
11 原告楊景勝、阮俊傑係遲至原告108年6月5日民事準備狀始
12 擴張聲明（見本院卷五第15頁），此部分之金額，應自被告
13 收受原告108年6月5日民事準備狀次日即108年6月6日起算法
14 定遲延利息。原告楊景勝、阮俊傑就此「逾」起訴狀所載金
15 額範圍部分亦主張應自起訴狀繕本送達翌日起算遲延利息，
16 應無理由。

- 17 2、被告雖辯稱：原告雖於訴之聲明為利息之主張，但其起訴狀
18 只有法條，並無事實與證據，更未具體區分其請求項目、金
19 額，被告無從知悉原告主張之各項金額，難認原告已經催告
20 ，縱原告請求遲延利息有理由，亦應自108年6月6日起算法
21 定遲延利息云云。惟按民法第229條第2項前段規定，給付無
22 確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未
23 為給付，自受催告時起負遲延責任，該所稱之「催告」者，
24 乃債權人請求給付之意思通知，為催告時無須具備使其發生
25 遲延效力之效果意思，是為準法律行為，其應僅表示特定債
26 權，請求債務人給付之意思為已足，無須表明其確定之金額
27 或數量，倘催告之內容與債之標的有關，縱催告之金額或數
28 量，較債務本旨應為之給付為多者，其催告在債務本旨範圍
29 內，亦仍然發生其效力（最高法院96年台上字第171號民事
30 判決參照）。經查，原告起訴狀載稱：「被告應對原告負不
31 完全給付之責」、「依第227條規定提起本件訴訟，請求被

告給付房屋修繕費用等」等語，雖未細分金額，但依上開規定及說明，原告既已表明特定債權，自應認為原告於起訴狀所載金額範圍內，已經對被告為合法催告。至於原告楊景勝、阮俊傑於本院審理中始擴張金額「逾」起訴狀所載金額範圍部分，則應自被告收受原告108年6月5日民事準備狀次日即108年6月6日起算法定遲延利息，業如前述。

七、綜上所述，原告依民法第227條之規定，分別請求被告給付如附表一所示被告應給付之金額及利息，即屬正當，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

八、又就上開應予准許部分，兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併予准許；至上開不應准許部分，原告之假執行聲請即失所附麗，應併予駁回。

九、本件事證業臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用或調查之證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

十、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87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 7 月 10 日
民 事 第 七 庭 法 官 施 盈 志

以上正本係照原本作成。

不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 108 年 7 月 10 日
書 記 官 林 豐 富

附表一

編號	原告	房屋門牌號碼	簽訂買賣契約/ 點交房屋日期	價金（新臺 幣/元）	請求賠償項目及金額（新臺幣/元）		被告應給付之金額及利息（ 新臺幣）
1	陳宜廷	高雄市 小港區 廈莊六 街89號	103年12月30日/ 104年10月8日	2,460,000	(一)房屋漏水等瑕疵（可檢視部分）	235,864	235,864元及自106年9月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵（未檢視部分）	71,302	

(續上頁)

		7樓			(三)施工期間租金損失	18,000	
					(四)房屋交易價值貶損	234,400	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	609,566	
2	蔡佳殷	高雄市小港區廈莊六街111號14樓	104年8月3日 / 105年5月6日	1,810,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	290,095	290,095元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	65,173	
					(三)施工期間租金損失	18,000	
					(四)房屋交易價值貶損	144,800	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	568,068	
3	楊景勝	高雄市小港區廈莊六街97號7樓	104年12月11日 / 104年1月8日	1,780,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	575,023	575,023元及其中574,747元自106年9月23日起、其中276元自108年6月6日起,均至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	69,749	
					(三)施工期間租金損失	20,000	
					(四)房屋交易價值貶損	142,400	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	857,172	
4	江昌庭	高雄市小港區廈莊六街95號10樓	103年8月14日 / 104年11月28日	1,710,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	317,034	317,034元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	67,845	
					(三)施工期間租金損失	22,000	
					(四)房屋交易價值貶損	171,200	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	628,079	
5	蘇于媛 即蘇于嫻	高雄市小港區廈莊六街95號4樓	103年7月2日 / 105年1月31日	1,770,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	579,627	579,627元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	24,663	
					(三)施工期間租金損失	21,000	
					(四)房屋交易價值貶損	174,400	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	849,690	
6	賴坤信	高雄市小港區廈莊六街115號14樓	104年4月21日 / 104年11月8日	1,620,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	216,080	216,080元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	63,647	
					(三)施工期間租金損失	18,000	
					(四)房屋交易價值貶損	129,600	
					(五)精神慰撫金	50,000	

(續上頁)

					小計	477,327	
7	蔡昆杰	高雄市小港區廈莊六街109號9樓	104年2月16日 / 104年12月13日	2,390,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	566,015	566,015元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	44,148	
					(三)施工期間租金損失	21,000	
					(四)房屋交易價值貶損	224,000	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	905,163	
8	宋玟玲	高雄市小港區廈莊六街93號14樓	104年5月15日 / 104年11月6日	1,690,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	131,607	131,607元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	65,676	
					(三)施工期間租金損失	17,000	
					(四)房屋交易價值貶損	135,200	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	399,483	
9	阮俊傑	高雄市小港區廈莊六街103號15樓	104年4月27日 / 104年10月21日	1,670,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	835,175	835,175元及其中784,018元自106年9月23日起、其中51,157元自108年6月6日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	0	
					(三)施工期間租金損失	24,000	
					(四)房屋交易價值貶損	133,600	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	1,042,775	
10	莫曉艷	高雄市小港區廈莊六街113號2樓	103年6月9日 / 104年9月25日	1,810,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	120,998	120,998元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	86,425	
					(三)施工期間租金損失	16,000	
					(四)房屋交易價值貶損	168,000	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	441,423	
11	廖曉鵬	高雄市小港區廈莊六街89號9樓	104年1月19日 / 104年12月12日	2,450,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	502,934	502,934元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	101,823	
					(三)施工期間租金損失	24,000	
					(四)房屋交易價值貶損	233,600	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	912,357	
12	洪素珍	高雄市小港區廈莊六街109	104年8月7日 / 104年9月28日	2,450,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	296,081	296,081元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	66,795	

(續上頁)

		號8樓			(三)施工期間租金損失	20,000	
					(四)房屋交易價值貶損	232,000	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	664,876	
13	陳瑛椿	高雄市小港區廈莊六街109號4樓	103年7月10日 / 104年11月28日	2,210,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	303,905	303,905元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	67,866	
					(三)施工期間租金損失	20,000	
					(四)房屋交易價值貶損	209,600	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	651,371	
14	陳筱蓓	高雄市小港區廈莊六街95號12樓	103年7月2日 / 104年12月16日	1,730,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	683,526	683,526元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	95,982	
					(三)施工期間租金損失	20,000	
					(四)房屋交易價值貶損	172,800	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	1,022,308	
15	簡三貴	高雄市小港區廈莊六街91號9樓	104年4月22日 / 104年12月7日	1,920,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	605,873	605,873元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	32,843	
					(三)施工期間租金損失	21,000	
					(四)房屋交易價值貶損	191,200	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	900,916	
16	林純慧	高雄市小港區廈莊六街109號10樓	104年11月18日 / 104年11月13日	2,250,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	581,150	581,150元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	174,345	
					(三)施工期間租金損失	19,000	
					(四)房屋交易價值貶損	516,000	
					(五)精神慰撫金	50,000	
					小計	1,340,495	
17	陳泱鐸	高雄市小港區廈莊六街111號11樓	104年9月15日 / 105年4月20日	1,720,000	(一)房屋漏水等瑕疵(可檢視部分)	450,575	450,575元及自106年9月23日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
					(二)房屋漏水等瑕疵(未檢視部分)	95,735	
					(三)施工期間租金損失	22,000	
					(四)房屋交易價值貶損	137,600	
					(五)精神慰撫金	50,000	

(續上頁)

				小計	755,910	
--	--	--	--	----	---------	--

附表二：兩造訴訟費用分擔比例

編號	姓名	訴訟費用負擔比例
1	被告和築建設股份有限公司	百分之五十五點九八
2	原告陳宜鈺	百分之二點八七
3	原告蔡佳殷	百分之二點一三
4	原告楊景勝	百分之二點一七
5	原告江昌庭	百分之二點三九
6	原告蘇于姍即蘇于媛	百分之二點零七
7	原告賴坤信	百分之二點零一
8	原告蔡昆杰	百分之二點六零
9	原告宋玫玲	百分之二點零六
10	原告阮俊傑	百分之一點五九
11	原告莫曉艷	百分之二點四六
12	原告廖曉鵬	百分之三點一四

(續 上 頁)

13	原 告 洪 素 珍	百 分 之 二 點 八 三
14	原 告 陳 瑛 椿	百 分 之 二 點 六 七
15	原 告 陳 筱 蓓	百 分 之 二 點 六 零
16	原 告 簡 三 貴	百 分 之 二 點 二 六
17	原 告 林 純 慧	百 分 之 五 點 八 三
18	原 告 陳 泐 鐸	百 分 之 二 點 三 四