

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1179號

原告 林振燾
林吳碧霞
林奕材
林洋利

共同

訴訟代理人 黃相博律師

被告 蒲陽建設股份有限公司

法定代理人 鄒文欽

訴訟代理人 蘇泰禎

王維立律師

劉宇哲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年7月10日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告林振燾、林吳碧霞新臺幣壹佰伍拾玖萬貳仟陸佰
玖拾玖元，及其中新臺幣壹佰伍拾伍萬玖仟捌佰柒拾伍元自民國
一百零七年五月九日起；其餘新臺幣參萬貳仟捌佰貳拾肆元自民
國一百零九年七月十一日起，均至清償日止，按週年利率百分之
五計算之利息。

被告應給付原告林洋利、林奕材新臺幣貳佰伍拾肆萬零壹佰零貳
元，及其中新臺幣貳佰肆拾貳萬伍仟伍佰陸拾伍元自民國一百零
七年五月九日起；其餘新臺幣壹拾壹萬肆仟伍佰參拾柒元自民國
一百零九年七月十一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五
計算之利息。

被告應給付原告林洋利新臺幣玖萬玖仟伍佰壹拾參元，及自民國

一百零七年五月九日起至清償日止，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五十二，原告林振燾、林吳碧霞負擔百分之二十、原告林洋利、林奕材負擔百分之二十八。

本判決第一項於原告林振燾、林吳碧霞以新臺幣伍拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰伍拾玖萬貳仟陸佰玖拾玖元為原告林振燾、林吳碧霞預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告林洋利、林奕材以新臺幣捌拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰伍拾肆萬零壹佰零貳元為原告林洋利、林奕材預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告林洋利以新臺幣參萬參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖萬玖仟伍佰壹拾參元為原告林洋利預供擔保，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為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造簽訂之房屋預定買賣合約書第30條約定（見本院卷一第67頁），兩造合意以本院為第一審管轄法院，是本院就本件訴訟有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時聲明為：「壹、先位聲明：一、被告應拆除原告林振燾、林吳碧霞所有，建物門牌號新北市○○區○○路000號、390號1樓房屋（下分別稱388號1樓、390號1樓房屋，合稱系爭1樓房屋）內之落地窗框，並依原約定之材質（即「不銹鋼框及強化玻璃」）重新施作乙式。二、被告應拆除原告林奕材所有，建物門牌號新北市○○區○○路000號19

樓（下稱179號19樓房屋）屋內之玻璃弧狀窗，並依原約定之材質（即「不銹鋼框及強化玻璃」）重新施作乙式。三、被告應拆除原告林洋利所有，建物門牌號新北市○○區○○路000號19樓（下稱177號19樓房屋，與前開179號19樓房屋合稱系爭19樓房屋）屋內之玻璃弧狀窗，並依原約定之材質（即「不銹鋼框及強化玻璃」）重新施作乙式。貳、備位聲明：一、被告應依給付原告林振燾、林吳碧霞共新臺幣(下同)314萬8,004元，及自民事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。二、被告應依給付原告林奕材、林洋利共234萬1,755元，及自民事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。」（見本院卷一第13-14頁），嗣聲明經多次變更，最終於以民事追加及補充理由(五)狀變更聲明為：「(一)、被告應給付原告林振燾、林吳碧霞398萬5,440元，其中155萬9,875元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中242萬5,565元自本民事追加及補充理由（五）狀繕本送達翌日即民國109年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)、被告應給付原告林洋利、林奕材400萬4,247元，其中234萬1,755元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中166萬2,492元，自民事追加及補充理由（五）狀繕本送達翌日即109年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)、願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷二第163-164頁、第171-172頁）。核原告訴之變更係基於兩造間房屋買賣之糾紛所致，堪認請求基礎事實同一，應予准許。

三、第按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被告法定代理人於本院審理中之108年3月12日變更登記為鄒文欽，有新北市政府函文、被告公司變更登記表各1份可參（見本院卷一第325-330頁）；鄒文欽並於108年5月6

日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第319頁），於法並無不合。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)、兩造於99年3月10日簽訂「合建分售契約書」1份(下稱系爭合建契約)，約定由原告提供自有之臺北縣新莊市（現改制為新北市○○區○○○段000地號土地，被告出資興建預定地面20層、地下3層之集合住宅大樓（下稱系爭大樓），並約定合建完成後雙方各得分配之戶別及停車位。嗣99年3月31日兩造簽訂「房屋預定買賣契約書」共3份（下合稱系爭買賣契約），由原告林振燾、林吳碧霞購買系爭大樓編號A1棟1層房屋1戶與A2棟1層房屋1戶；原告林奕材購買系爭大樓編號A1棟19層房屋1戶；原告林洋利購買系爭大樓編號A2棟19層房屋1戶。後系爭大樓於101年8月17日建築完成，原告於101年10月25日辦理建物所有權登記。原告林振燾、林吳碧霞登記為系爭1樓房屋所有權人（權利範圍各1/2）；原告林奕材登記為179號19樓房屋所有權人（權利範圍全部）；原告林洋利登記為177號19樓房屋所有權人（權利範圍全部）。上開建物均於102年5月31日點交完畢。

(二)、依系爭合建契約第5條第2項第3款、系爭買賣契約第11條第1項第1款約定，系爭大樓之新建工程依應建造執照核准圖說施作。又新北市工務局核發之98年度莊建字第261號建照（下稱系爭建照）核准之建築工程設計圖說，系爭1樓建物編號W14、W15、W16、W18、W21門窗框應採用不鏽鋼材質；系爭19樓建物編號W9門窗框應採用鋁窗材質，惟原告入住後發現被告係採用品質不相當之鍍鋅鋼板施作，因而致系爭1樓、19樓房屋漏水。再系爭19樓房屋編號W9窗框外掛造型金屬構造物之結構構造未列入執照細部圖說及施工勘驗項目，無結構計算資料，亦與執照圖結構設計不符，且僅焊接於外牆窗框而生剝離、墜落風險，該部分經結構技師建議拆除，原告林奕材、林洋利必須辦理外牆變更使用執照申請。是系

01 爭1樓、19樓房屋具上開物之瑕疵，被告亦違反建築法第39
02 條、內政部頒訂之「建築物耐風設計規範及解說」等保護他
03 人之法令。經原告於訴訟外委請臺北市建築師公會鑑定並出
04 具鑑定報告（下分別稱1樓鑑定報告、19樓鑑定報告，合稱
05 系爭鑑定報告）之結果，系爭1樓房屋門窗框回復至不鏽鋼
06 材質之修繕費用為114萬1,935元；系爭19樓房屋窗框更換為
07 鋁窗，並拆除外掛造型之修繕費用為192萬9,840元，原告林
08 洋利、林奕材另辦理外牆變更使用執照需支出20萬元，爰依
09 民法第360條、第227條第1項、第184條第2項規定請求被告
10 負損害賠償責任。另1樓、19樓鑑定報告分別認定上開施工
11 期間為3個月，該期間房屋無法居住使用，系爭1樓房屋租金
12 估算為41萬7,940元、系爭19樓房屋租金及搬遷費估算為67
13 萬5,382元，爰依民法第360條、第227條第1項規定請求被告
14 給付。再原告林洋利受全體原告委託向臺北市建築師公會聲
15 請鑑定，系爭388號1樓、390號1樓房屋之鑑定費用分別為13
16 萬6,525元、9,450元（共計14萬5,975元）、系爭177號19
17 樓、系爭179號19樓房屋之鑑定費用分別為13萬6,525元、6
18 萬2,500元（共計19萬9,025元），此費用屬原告伸張權利所
19 必要，依民法第227條第2項規定應由被告負擔。

20 (三)、另系爭建照就系爭1樓房屋夾層樓梯部分之建築圖說為2個梯
21 段、12+1階，惟被告現場施作者為1個梯段、15階。而原告
22 林振燾、林吳碧霞裝潢系爭1樓房屋前須取得主管機關之室
23 內裝修許可，經主管機關告知現場與圖面不符，原告林振
24 燾、林吳碧霞須另委任建築師事務所辦理變更申請、技師簽
25 證及進行樓地板切割，須支出36萬元服務費用及11萬9,590
26 元工程費用，此亦屬系爭1樓房屋瑕疵、被告違反建築法第3
27 9條規定所致原告林振燾、林吳碧霞之損害，爰依民法第360
28 條、第227條第1項、第184條第2項規定請求被告負損害賠償
29 責任。

30 (四)、被告為專業建設公司，故意使用不符合契約及系爭建照之材
31 質及施工方式，危及消費者居住安全，堪認被告提供之商品

未符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，爰依消費者保護法第7條第1項及第51條規定，請求被告給付原告林振燾、林吳碧霞辦理樓梯變更申請費用36萬元5倍之懲罰性賠償金180萬元、給付原告林洋利、林奕材辦理外牆變更申請費用20萬元5倍之懲罰性賠償金100萬元。

(五)、聲明：1.、被告應給付原告林振燾、林吳碧霞398萬5,440元（計算式：門窗修繕費114萬1,935元＋租金41萬7,940元＋鑑定費14萬5,975元＋委託建築師辦理樓梯變更申請費36萬元＋樓梯施工費11萬9,590元＋懲罰性賠償金180萬元＝398萬5,440元），其中155萬9,875元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中242萬5,565元自本民事追加及補充理由（五）狀繕本送達翌日起即109年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.、被告應給付原告林洋利、林奕材400萬4,247元（計算式：門窗修繕費192萬9,840元＋租金及搬遷費67萬5,382元＋辦理外牆變更使照費用20萬元＋鑑定費19萬9,025元＋懲罰性賠償金100萬元＝400萬4,247元），其中234萬1,755元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中166萬2,492元，自民事追加及補充理由（五）狀繕本送達翌日起即109年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：就系爭1樓建物編號W14、W15、W16、W18、W21門窗框依系爭建照核准圖說應採用不鏽鋼材質；系爭19樓建物編號W9門窗框應採用鋁窗材質，惟被告係採用品質不相當之鍍鋅鋼板施作等情固不爭執，然原告委請臺北市建築師公會鑑定之過程均未通知被告參加或表示意見，難認系爭鑑定報告內容確屬公允。實則房屋漏水與窗框材質無涉，系爭19樓房屋漏水應係因原告林洋利、林奕材另二工施作夾層使承載改變所致。又依系爭建照案卷內第2次變更設計之平面圖，系爭1樓房屋樓梯為1階段15階，是被告已按圖施作，並無瑕疵或辦理變更之必要，原告請求之各項金額均無理由等語置辯。並聲明：(一)、原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)、如

01 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第166-167頁）：

03 (一)、被告於99年3月10日與原告4人簽訂「合建分售契約書」（即
04 系爭合建契約，見本院卷一第27-43頁）。兩造約定由原告
05 提供自有土地（即坐落新北市○○區○○0段000地號土地1
06 筆，所有權範圍：全部，面積1772.647平方公尺）為合建範
07 圍，由被告出資興建預定地面20層、地下3層之集合住宅大
08 樓（即系爭大樓）。系爭合建契約中並約定合建完成後雙方
09 各得分配之戶別及停車位。

10 (二)、99年3月31日，原告與被告簽訂「房屋預定買賣契約書」
11 （即系爭買賣契約，原告林振燾、林吳碧霞部分：見本院卷
12 一第45-96頁、原告林奕材部分：見本院卷一第97-150頁、
13 原告林洋利部分：見本院卷一第151-201頁），由原告林振
14 燾、林吳碧霞共同向被告購買預售屋即系爭大樓編號A1棟1
15 樓房屋1戶、A2棟1樓房屋1戶；原告林奕材向被告購買系爭
16 大樓編號A1棟19樓房屋1戶；原告林洋利（原名為林奕任）
17 向被告購買系爭大樓編號A2棟19樓房屋1戶。

18 (三)、系爭大樓於101年8月17日建築完成，於101年10月25日辦理
19 建物所有權登記（見本院卷一第203-208頁建物所有權
20 狀）。

21 (四)、原告林振燾、林吳碧霞登記為建物門牌號新莊區思源路388
22 號1樓及390號1樓建物所有權人（即系爭1樓建物），權利範
23 圍各1/2。

24 (五)、原告林奕材登記為建物門牌號頭前路179號19樓建物所有權
25 人（即系爭179號19樓建物），權利範圍為全部。

26 (六)、原告林洋利登記為建物門牌號頭前路177號19樓建物之所有
27 權人（即系爭177號19樓建物），權利範圍為全部。

28 (七)、系爭建物於102年5月31日完成點交予原告。

29 (八)、依系爭建照核准之建築執照圖，系爭1樓房屋編號W14、W1
30 5、W16、W18、W21門窗框，應採用不鏽鋼材質。被告建造時
31 係採用與不鏽鋼品質不符之鍍鋅鋼板（見系爭1樓房屋鑑定

01 報告，本院卷一第448頁、第483頁）。

02 (九)、依系爭建照核准之建築執照圖，系爭19樓建物編號W9門窗
03 框，應採用鋁窗材質。被告建造時係採用品質不符之鍍鋅鋼
04 板（見系爭19樓房屋鑑定報告，本院卷一第449頁、第483
05 頁）。

06 (十)、原告訴外委請臺北市建築師公會鑑定系爭1樓房屋外牆門窗
07 材質，系爭388號1樓、390號1樓房屋之鑑定費用分別為13萬
08 6,525元、9,450元（見本院卷二第43頁）。

09 (十一)、原告訴外委請臺北市建築師公會鑑定系爭19樓房屋金屬帷幕
10 窗漏水及外掛造型版安全問題，系爭177號19樓、系爭179號
11 19樓房屋之鑑定費用分別為13萬6,525元、6萬2,500元（見
12 本院卷二第43頁）。

13 (十二)、臺北市建築師公會受託處理本件鑑定，鑑定費用共計34萬5,
14 000元，原告林洋利已提出收據之部分為27萬6,000元（見本
15 院卷一第499頁）。

16 (十三)、系爭1樓房屋夾層樓梯被告施作之現況為1梯段15階（見本院
17 卷二第61頁照片、第68-69頁）。

18 四、兩造爭執事項（見本院卷二第168頁）：

19 (一)、原告林振燾、林吳碧霞依民法物之瑕疵擔保（第360條）、
20 債務不履行（第227條）、侵權行為（第184條第2項）規
21 定，請求被告給付系爭1樓房屋修繕工程費用114萬1,935
22 元、租金補助41萬7,940元、樓梯變更申請費用36萬元、施
23 工費用11萬9,590元，有無理由？

24 (二)、原告林奕材、林洋利依民法物之瑕疵擔保（第360條）、債
25 務不履行（第227條）、侵權行為（第184條第2項）之規
26 定，請求被告給付系爭19樓房屋修繕工程費用192萬9,840
27 元、租金補助67萬5,382元、辦理外牆變更使用執照費用20
28 萬元，有無理由？

29 (三)、原告林振燾、林吳碧霞依民法第227條第2項規定，請求被告
30 給付鑑定費用14萬5,975元、原告林奕材、林洋利依同規
31 定，請求被告給付鑑定費用19萬9,025元，有無理由？

01 (四)、原告林振轟、林吳碧霞依消費者保護法第51條規定，請求懲
02 罰性賠償金共180萬元、原告林奕材、林洋利依相同規定，
03 請求懲罰性賠償金100萬元，有無理由？

04 五、本院之判斷：

05 (一)、系爭1樓、19樓房屋窗框採用鍍鋅鋼板，不符被告依約保證
06 之品質而具物之瑕疵：

07 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
08 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
09 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；又買賣標的物之利
10 益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔。民法第354
11 條第1項前段、第373條前段分別定有明文。所謂物之瑕疵，
12 係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人
13 之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即
14 為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台
15 上字第1173號判例意旨參照）。

16 2.、查系爭合建契約第5條「保證條款」第2項約定：「乙方應負
17 責督導建築師按現有建築法規就本約土地作最妥善之規劃、
18 設計、領照並嚴格監造，建造執行以台北縣政府工務局核准
19 之建築圖說為準。3. 本合建工程之建材設備詳見銷售契約書
20 之建材配備表。乙方應誠實按工務局核發之圖樣、法規及本
21 約約定之建材設備確實施工，但如因全案產品規劃或設計雙
22 更時而有變更建材之需要時，乙方應知會甲方並經甲方書面
23 同意後調整變更建材，且所更換建材設備之價值、效用及品
24 質不低於原建材設備。」（見本院卷一第28頁）；系爭買賣
25 契約第9條「建材及設備」第1項約定：「房屋內外應由乙方
26 建造供應之設施及設備，均詳見本約【附件六】，甲方於簽
27 訂本契約書時，對於各該項應由乙方建造供應之設施及建材
28 設備，業已充分瞭解，不再有任何異議。本約【附件六】所
29 訂之各項建材，乙方有選擇及決定採用相當同等級品牌之權
30 利。」（見本院卷一第53頁）、第11條「室內變更」第1項
31 約定：「本約工程悉依建造執照核准圖及當戶房屋平面圖、

車位平面圖施作為準；建材與設備悉依乙方實際完工之建材設備表為準。」等語（見本院卷一第55頁）。是依兩造訂定之系爭買賣契約及系爭合建契約，被告已保證系爭1樓、19樓房屋之門窗框建材，應符合系爭建照核准之建築工程設計圖說，堪可認定。

3.、又本件被告不爭執依系爭建照核准之建築設計圖，系爭1樓房屋編號W14、W15、W16、W18、W21門窗框，應採用不鏽鋼材質；系爭19樓建物編號W9門窗框，應採用鋁窗材質，惟被告建造時均係採用品質不符之鍍鋅鋼板乙情（見不爭執事項第8、9點）。復參1樓鑑定報告記載：「會勘時，如現況照片（編號4~6）所示，接觸地面下端部位，有脫漆鏽蝕等現象」、「經觀察鏽蝕點大多是下端接觸地面位置，烤漆脫落致水氣接觸金屬表面，產生氧化作用。因非不鏽鋼材質，自然容易產生鏽蝕。」等語（見1樓鑑定報告卷第5頁、第7頁）；19樓鑑定報告之鑑定結論記載：「系爭19樓房屋2戶，其客廳金屬窗確實於豪大雨雨量40.5至42mm觀測到有嚴重滲漏，原因概為：窗框嚴重銹蝕、矽利康填縫施工品質不良老化失效。且無雨遮之遮擋，致大面積玻璃帷幕窗直接面對大雨沖刷，且抗風壓不足時窗角構造介面易生變形，產生細微裂縫導致滲漏。客廳挑空區金屬門窗經鑑定；確認為非「不銹鋼」材質，屬「一般鍍鋅鋼」材料加工製品，比照建築執照門窗圖，與圖面標示之材質欄（鋁彎）不符，且雨遮未按圖施作。外掛造型構造物結構經結構技師張英宜技師核算，無法符合規範要求，建議拆除，並辦理外牆變更使用執照。執照圖為RC造，現況為輕鋼構烤漆，顯然不符執照圖」等語（見19樓鑑定報告卷第10頁），自可認被告交付之房屋窗框未依約定材質施作，且系爭19樓房屋窗戶外構造物施作與系爭建照核准圖說不符，而具物之瑕疵。

(二)、就上開門窗框建材及施作工法之瑕疵，原告得依民法第360條、第227條規定請求被告負擔損害賠償責任：

1.、按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除

01 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
02 意不告知物之瑕疵者亦同，此為民法第360條所明定。次按
03 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
04 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
05 而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。同法第227
06 定有明文。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任
07 之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出
08 賣人之事由所致者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時
09 構成不完全給付之債務不履行責任。是以買受人主張依物之
10 瑕疵擔保或不完全給付，請求出賣人賠償損害，均非法所不
11 許（最高法院87年台上字第575號判決意旨參照）。

12 2.、查系爭1樓、19樓房屋窗戶欠缺被告保證之品質而具上開物
13 之瑕疵，已如前述，且該瑕疵發生於兩造簽訂系爭買賣契約
14 後，並可歸責於被告，原告起訴催告請求被告將上開房屋門
15 窗框回復至原約定材質，被告亦未履行，則原告依民法物之
16 瑕疵擔保、不完全給付之相關規定請求被告損害賠償，應屬
17 有據。茲就原告請求之項目、金額，分述如下：

18 (1)、修繕費用：

19 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
20 應回復他方損害發生前之原狀，債權人亦得請求支付回復原
21 狀所必要之費用，以代回復原狀，此為民法第213條第1項、
22 第3項所明定。查系爭1樓房屋之落地窗框依原規格尺寸，置
23 換新材料不鏽鋼框，以詢價方式估列，取訴外人炘瑞室內裝
24 修有限公司、大煜室內裝修有限公司、翌展國際工程有限公
25 司等3家公司報價單平均後單價為預算編列之結果，系爭1樓
26 房屋落地窗框全部更新為不鏽鋼門窗之工程預算為114萬1,9
27 35元，有1樓鑑定報告1份附卷可稽（見1樓鑑定報告卷第7-8
28 頁、第63-65頁）；另系爭19樓房屋窗框以原規格尺寸置換
29 新材料鋁框，不含雨遮及造型版，以詢價方式估列，取小包
30 報價單為預算編列依據之工程預算為192萬9,840元，有19樓
31 鑑定1份報告附卷可稽（見系爭19樓房屋鑑定報告卷第8-9

頁、第72-73頁），且原告得請求回復原狀所必要之費用以
代回復原狀，為民法第213條第3項規定所肯認。是原告林振
燾、林吳碧霞依民法第360條規定請求修繕費用114萬1,935
元、原告林洋利、林奕材依同規定請求修繕費用192萬9,840
元，均有理由，應予准許。被告空言抗辯鑑定報告估定之修
繕費用過高，惟未舉證以實其說，自難憑採。

(2)、租金及搬遷費：

按不動產被侵害，致所有權人不能使用、收益該不動產者，
其可能受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法
院108年台上字第2338號判決意旨參照）。再民法第213條第
1項所謂回復原狀，並非原來之狀態，而係應有之狀態，自
應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。又住居場所遭到
毀壞致無法使用，自須另尋適當場所以滿足住房需求，因此
支出之費用，於適當範圍內，自屬回復應有狀態所生之費
用。本件依臺北市建築師公會就系爭1樓房屋鑑定報告出具
之更正意見所載（見本院卷二第503頁），系爭1樓房屋進行
上開落地窗更新修繕工程，施工期間3個月無法居住使用，
租金應估定為25萬764元（計算式詳如附表1），至上開更正
意見認租金補助應以5個月計算，與其認定之3個月施工期間
不合，此部分本院難認為必要。從而，原告林振燾、林吳碧
霞此部分依民法第360條規定請求41萬7,940元，僅其中25萬
764元為有理由，逾此範圍，應予駁回。另依19樓鑑定報告
之更正意見所載（見本院卷二第517-519頁），系爭19樓房
屋進行窗框更新修繕工程，施工期間3個月無法居住使用，
租金及搬遷費共計估定為41萬262元（計算式詳如附表2），
至上開補充意見認租金補助應以5個月計算，與其認定之3個
月施工期間不合，難認可採。原告林洋利、林奕材此部分依
民法第360條規定請求67萬5,382元，僅其中41萬262元為有
理由，逾此範圍，應予駁回。

(3)、辦理外牆變更使照費用：

本件原告林洋利、林奕材主張因被告未按圖施作，致系爭19

樓房屋需辦理外牆變更執照，原告林洋利、林奕材需支出20萬元等情，核與19樓鑑定報告所載：「外掛造型構造物結構經結構技師張英宜技師核算，無法符合規範要求，建議拆除，並辦理外牆變更使用執照。執照圖為RC造，現況為輕鋼構烤漆，顯然不符執照圖」、「外掛造型版因結構安全因素建議拆除不復原，辦理外牆變更使用執照費用20萬元整。」等語相符（見系爭19樓房屋鑑定報告卷第10頁），並有系爭建照核准之建築設計平面圖、竣工圖、現場照片、結構技師窗框及外掛造型安全分析報告暨相關建築、結構圖說、結構分析及計算報告存卷可稽（見19樓鑑定報告卷第35-65頁、第76頁以下），是原告林洋利、林奕材依民法第360條規定請求20萬元，為有理由。

(4)、鑑定費：

①、按當事人為伸張權利所必要支出之費用，如可認為係因他造侵權行為所受之損害，即加害行為與損害賠償範圍間有相當因果關係者，均非不得向他造請求賠償（最高法院99年度台上字第224號判決要旨參照）。同此意旨，於債之關係中，債權人請求債務人為損害賠償時，倘能認債權人之支出為伸張權利所必要，亦應准債權人所請。查本件原告為證明系爭1樓、19樓房屋落地窗、窗框有上開建材不符系爭買賣契約、系爭合建契約約定內容之瑕疵，而由原告林洋利出面委請臺北市建築師公會進行本案鑑定，佐以被告於本件訴訟過程中就原告主張及各項請求金額予以否認，且怠於修補，兼衡系爭1樓、19樓房屋是否有上開瑕疵、是否因瑕疵致漏水、原告受損範圍等節，均非一般人僅憑目測或感官體驗即得加以判斷，確有委請專業人士鑑定，以判斷責任歸屬之必要。況該等房屋經鑑定後，確實存有建材不合格、施作工法不當等瑕疵，自堪認此部分鑑定費用為原告伸張權利致需支出者。

②、復按賠償損害請求權，以受有實際損害為成立要件，若絕無損害亦即無賠償之可言（最高法院19年上字第363號判例可

參)。查，本件鑑定費用共計34萬5,000元，有臺北市建築師公會109年4月8日109（十七）鑑字第904號函1紙在卷可考（見本院卷二第43頁），惟原告自承該筆費用為原告林洋利統一繳納，其等間有無內部分擔並不知悉等語（見本院卷二第164頁），是就原告林洋利所有之177號19樓房屋委請臺北市建築師公會鑑定，其因而支出鑑定費部分，原告林洋利依民法第227條規定請求被告賠償，確屬有據。另本件無證據足認原告林振燾、林吳碧霞、林奕材亦有支出鑑定費用而受有實際損害，其等此部分請求，即非有理。

③、第按民事訴訟採處分權主義，基於無訴即無裁判之原則，法院應受原告訴之聲明之拘束，不得就當事人未聲明之事項為判決，此觀民事訴訟法第388條之規定自明。次按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法第271條亦定有明文（最高法院108年台上字第892號判決要旨參照）。查本件原告林洋利、林奕材就鑑定費用，係2人共同請求被告給付19萬9,025元（見本院卷二第177頁），依其聲明文義並適用民法第271條規定之結果，原告林洋利係請求被告給付一半之金額即9萬9,513元（元以下四捨五入），是原告林洋利固就其所有之系爭177號19樓房屋支出鑑定費13萬6,525元（見不爭執事項第11點），然本院受原告聲明拘束，僅能於9萬9,513元之範圍內判命被告給付，超過部分，不得為訴外裁判，附此敘明。

(三)、系爭1樓房屋夾層樓梯現場未按系爭建照核准之建築設計圖施作：

1.、經查，系爭1樓房屋夾層樓梯被告施作之現況為1梯段15階，為兩造不爭之事實（見不爭執事項第13點）。原告林振燾、林吳碧霞主張依照系爭建照核准之建築設計平面圖，應為1梯段、12+1階，被告交付之房屋此部分未按圖施作等語；被告則抗辯系爭建照第二次變更設計後之圖面即為1梯段15階，故樓梯並無瑕疵等語。是系爭建照核准之建築設計平面

圖內容究係為何，即為兩造爭點之所在。

2.、細考新北市工務局檢送之系爭建照有關第二次變更設計之光碟檔案列印資料及圖面（見本院卷二第115-137頁）其中圖號A2-4「一層平面圖」（見本院卷二第121頁）右上之「店鋪夾層」、圖號S1-4（見本院卷二第129頁）「一層結構平面圖」右方之「店鋪夾層結構平面圖」，可知系爭1樓房屋由1樓往上至夾層樓地板之階梯分為2梯段，第1梯段為1樓樓地板至樓梯轉角平台，階梯數共13階，第2梯段為樓梯轉角平台至夾層樓地板，階梯數共2階，是合計1樓樓地板至夾層樓地板之樓梯總階梯數為2梯段、共15階。被告依前述第5條第2項第3款、系爭買賣契約第11條第1項第1款約定，就系爭1樓房屋，即有交付按圖施作之2梯段、15階樓梯之契約義務。惟現場既僅有1梯段、15階梯數，原告林振燾、林吳碧霞執此主張被告交付之房屋欠缺保證品質而具物之瑕疵，當為可採。其等依民法第360條、第227條規定請求被告負擔損害賠償責任，洵屬有據。

(四)、原告林振燾、林吳碧霞因系爭1樓房屋樓梯瑕疵得請求被告賠償20萬元：

本件原告林振燾、林吳碧霞主張因系爭1樓房屋樓梯未按圖施作，致其等無法取得主管機關之室內裝修許可，必須先辦理樓梯變更申請及切割夾層樓地板，需支出委託服務費用36萬元、施工費11萬9,590元等語，固提出宏達建築師事務所報價單、智堅工程有限公司估價單各1紙為證（見本院卷二第193-195頁）。惟查，原告林振燾、林吳碧霞本係主張本案向主管機關辦理樓梯變更申請後，即可取得室內裝修許可（見本院卷二第51頁）；再稽之其等先前所提林文光建築師事務所辦理本案樓梯變更申請之報價為20萬元，有案件預定工作內容及估價表1份存卷可稽（見本院卷二第63頁），則原告林振燾、林吳碧霞事後主張需支出服務費用36萬元、施工費11萬9,590元，復未說明前開林文光建築師事務所辦理本案樓梯變更申請之規劃，就取得室內裝修許可而言有何室

礙難行之處，本院自難以其等事後所提費用較高之估價內容，逕為不利被告之認定，是原告林振勳、林吳碧霞此部分依民法第360條、第227條規定請求被告給付47萬9,590元，僅20萬元可認係必要費用，應予准許；超過部分，應予駁回。

(五)、就原告依民法第184條第2項規定請求損害賠償部分：

按侵權行為，即不法侵害他人權利之行為，屬於所謂違法行為之一種，債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權行為，但法律另有關於債務不履行之規定，故關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之（最高法院43年台上字第752號判例參照）。申言之，有關債務人侵害債權之行為，依法規競合之理論，債權人應優先適用債務不履行之規定，而不得適用侵權行為之規定請求（最高法院104年台上字第1189號判決要旨參照）。查本件原告就系爭1樓、19樓房屋上開所述各項瑕疵對被告所生損害賠償之權利，業據本院依民法物之瑕疵擔保、不完全給付之相關規定優先為其有利之論斷如上，原告併依民法第184條第2項規定請求損害賠償，揆之前揭說明，難認為可採，併此敘明。

(六)、原告不得依消費者保護法第51條規定請求被告給付懲罰性賠償金：

- 1.、按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第51條固有明文。惟按消費者保護法第2章第1節「健康與安全保障」92年修正前第7條所規定：「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者應確保其提供之商品或服務，無安全或衛生上之危險。」，乃商品製造者侵權行為責任，各項為不同請求權，均本諸消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害之旨，規範商品或服務應具安全性與衛生性。觀諸立法院審議該法草案條文對照表第7條

之說明所載：「(一)消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害，故應要求商品或服務安全性或衛生性。(二)本條稱危險而不稱瑕疵，主要避免與民法之瑕疵混淆」等語，可知該規定稱危險而不稱瑕疵，係為避免與民法之瑕疵混淆。復觀92年修正為現行消保法第7條第1項規定，係以修正前第1項所稱「安全或衛生上之危險」，指商品或服務欠缺安全性，而所謂「欠缺安全性」，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，爰參考歐體指令第6條並將本法施行細則第5條第1項及第2項規定修正予以納入（立法理由參照）。從而該條規定之「商品責任」規範之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，而不在上開規定保護範圍之列（最高法院106年度台上字第1號判決要旨參照）。準此，消費者保護法第51條規定懲罰性賠償金之給付，以義務人違反同法第7條規定，而應負擔損害賠償責任為前提。

2.、本件被告出售原告之系爭1樓房屋落地窗、樓梯；系爭19樓房屋窗框及外掛造型構造物等，固有與系爭建照核准圖說不符之瑕疵，並因而造成房屋漏水、原告需支出相關回復原狀費用，惟此均屬商品本身之瑕疵損害，並未使原告發生健康、安全上之危險，與消費者保護法第7條第1項、第2項規定商品或服務安全上之危險無涉；況原告亦未舉證因上開房屋瑕疵，致生其等安全發生危險而受有損害。依上說明，原告請求被告依消費者保護法第51條規定給付5倍懲罰性賠償金，自屬無據，應予駁回。

(七)、綜上，被告應給付原告林振燾、林吳碧霞159萬2,699元（計算式：門窗修繕費114萬1,935元＋租金25萬764元＋委託建築師辦理樓梯變更申請費20萬元＝159萬2,699元）；應給付原告林洋利、林奕材254萬102元（計算式：門窗修繕費192

萬9,840元＋租金及搬遷費41萬262元＋辦理外牆變更使照費用20萬元＝254萬102元）；另應給付原告林洋利鑑定費用9萬9,513元。

(八)、遲延利息之計算：

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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。

2.、本件被告所負損害賠償之金錢給付債務，給付無確定期限，是就本院准許原告請求之範圍，被告應於受催告期屆滿時起給付按週年利率5%計算之遲延利息。再被告係於107年5月8日收受本件起訴狀繕本，有本院送達證書1紙在卷可稽（見本院卷一第225頁）；其並於109年7月10日收受原告民事追加及補充理由（五）狀（見本院卷二第171頁）。從而，原告林振勳、林吳碧霞請求就被告應給付155萬9,875元部分，併付自107年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其餘3萬2,824元（計算式：159萬2,699元－155萬9,875元＝3萬2,824元），自109年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，可以准許。另原告林洋利、林奕材請求就被告應給付之242萬5,565元部分，併給付自107年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其餘11萬4,537元（計算式：254萬102元－242萬5,565元＝11萬4,537元），自109年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，同屬有據。至原告林洋利額外得請求被告給付之9萬9,513元，被告亦應自收受本件起訴狀繕本翌日即107年5月9日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告林振勳、林吳碧霞依民法第360條、第227條

規定，請求被告給付159萬2,699元，及其中155萬9,875元自107年5月9日起；其餘3萬2,824元自109年7月11日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；原告林洋利、林奕材依民法第360條、第227條規定，請求被告給付254萬102元，及其中242萬5,565元自107年5月9日起；其餘11萬4,537元自109年7月11日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；原告林洋利依民法第227條規定，請求被告給付9萬9,513元，及自107年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，並無理由，應予駁回。又就原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保為假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核於判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 8 月 7 日
民事第五庭 法 官 蔡牧容

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 109 年 8 月 7 日
書記官 周芳安

附表1（計算公式見本院卷一第503頁）：

依「台北市鑑定手冊2018年版」鑑估標準計算或採「實價登錄」計算：

月租金單價=公告房地現值×（郵局前一年度一年期定存平均年利率/12）（估算利率不低於3%為原則）

總租金=月租金單價×持有面積×租金估算時間

1. 持有土地：1772.64×(154+154)/10000=54.60 m²（詳1樓鑑定報告卷第27-30頁，附件五）

- 01 2. 持有房屋： $111.44+111.40=222.84\text{m}^2$ （67.41坪）（詳同上卷
02 第27-30頁，附件五）
- 03 3. 公告房地現值：土地214,000元/ m^2 ；房屋9225.60元/ m^2 （詳同
04 上卷第67頁，附件九）
- 05 4. 利率：（107年度郵局定存利率最高：1.06%）本案以3%計算
- 06 5. 月租金（採實價登錄計算）= $1,240\text{元/坪}\times 67.41\text{坪}=83,588\text{元/}$
07 月（詳同上卷第67頁，附件九）
- 08 6. 租金估算時間=施工期3個月
- 09 結論：總租金= $83,588\text{元}\times 3\text{月}=250,764\text{元}$

10 附表2：（計算公式見本院卷一第517頁）：

11 （一）租金：

12 依「台北市鑑定手冊2018年版」鑑估標準計算或採「實價
13 登錄」計算：

14 月租金單價=公告房地現值 $\times$ （郵局前一年度一年期定存平
15 均年利率/12）（估算利率不低於3%為原則）

16 總租金=月租金單價 $\times$ 持有面積 $\times$ 租金估算時間

17 1. 持有土地： $1772.64\times(307+314)/10000=110.08\text{m}^2$ （詳19
18 樓鑑定報告卷第30-31頁，附件五）

19 2. 持有房屋： $220.45+195.52=395.97\text{m}^2$ （119.78坪）（詳
20 同上卷第30-31頁，附件五）

21 3. 公告房地現值：土地214,000元/ m^2 ；房屋8,649元/ m^2
22 （詳同上卷第75頁，附件十）

23 4. 利率：（107年度郵局定存利率最高：1.06%）本案以3%
24 計算

25 5. 月租金（採實價登錄計算）= $731\text{元/坪}\times 119.78\text{坪}=87,5$
26 60元/月 （見本院卷二第523-529頁）

27 6. 租金估算時間=施工期3個月

28 結論：總租金= $87,560\text{元}\times 3\text{月}=172,680\text{元}$

29 （二）搬遷費：

30 搬遷費=單位面積搬遷費用 $\times$ 受損戶面積 $\times 2$ 次搬遷

01 依手冊附表：住宅用途載重 $< 299\text{kg}/\text{m}^2$ ，單位面積搬遷費
02 $=300\text{元}/\text{m}^2$
03 系爭19樓房屋搬遷費： $300\text{元}/\text{m}^2 \times 395.97\text{m}^2 \times 2\text{次} = 237,582$
04 元
05 (一) + (二) $= 172,680\text{元} + 237,582\text{元} = 410,262\text{元}$