臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

107年度羅簡字第42號

原　　告　林宗麟
訴訟代理人　關碧嬋
　　黎立明
被　　告　立琪建設有限公司
法定代理人　蔡惠琪
訴訟代理人　陳敬穆律師
　　謝亞哲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國108年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬肆仟肆佰捌拾捌元，及自民國一〇七年三月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟柒佰貳拾元，其中新臺幣貳仟伍佰伍拾柒元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣貳拾貳萬肆仟肆佰捌拾捌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、程序部分

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第同法第262條第 1項、第2項分別定有明文。查本件原告於起訴時原聲明：㈠、被告應給付原告新臺幣（下同） 240,000元。並於事實及理由欄主張被告立琪建設有限公司（下稱立琪公司）應給付原告76,800元、訴外人李汪嶮應給付原告98,400元、訴外人蔡清宗應給付64,800元；復於民國107年6月11日以民事撤回狀撤回對訴外人李汪嶮及蔡清宗之訴，並經

訴外人李汪嶮及蔡清宗之訴訟代理人於本院107年6月26日言詞辯論當庭以言詞表示同意（見本院卷第 124頁），核原告撤回訴外人李汪嶮及蔡清宗部分之訴，業經訴外人李汪嶮及蔡清宗同意核與首揭規定相符，應予准許，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，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。本件原告起訴時之聲明請求被告給付240,000元（見本院卷第6頁），嗣於107年6月11日以民事辯論意旨狀變更聲明為：㈠、被告應給付原告 240,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之 5計算之利息；㈡、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第91頁），經核原告所為乃擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告為附表二所示土地（下稱系爭土地）及坐落其上如附表一所示建物（下稱系爭房屋）之所有權人。原告於105年11月3日向被告購買系爭房屋並簽訂房屋及土地買賣合約，於106年1月23日交屋與原告。於同年 7月被告將本件核准建築藍圖（下稱系爭工程圖）交予社區管理委員會（下稱管委會），系爭房屋於同年9月2日出現漏水，9月7日被告經管委會通知被告系爭房屋漏水事宜，後原告發現被告未依系爭工程圖施工，系爭房屋屋頂沒有施造水泥粉光、PU防水膜、泡沫水泥層、地磚、女兒牆旁壓頂磚、壓頂磚上泛水突出物、排水溝（下稱系爭瑕疵），嗣後雙方協調多次，分別於9月7日、9月15日、9月27日載有會議紀錄（以下分別稱為第1次記錄、第2次記錄、第3次記錄），於同年9月27日被告與住戶代表原有初步共識，然其後被告並未再就雙方間爭議回應，直至同年11月10日雙方於消費爭議調解委員會調解，被告仍拒絕給予補償，又被告於107年1月18日完工之工程，僅為其他住戶之屋頂施作相關修繕工程，仍未將系爭房屋屋頂之瑕疵修補完成，系爭房屋屋頂至今仍有前揭瑕疵，因被

告於買賣時沒有提供建物現況確認書，且隱瞞未依系爭工程圖施工之事實，原告非營造或建築專業人員，於受系爭房屋時已按通常程序檢查，並於知悉時立即通知被告，依建築法被告本有按圖施工之義務及責任，本件雖為現成屋買賣，然系爭房屋狀況屬改建或違建，並無通常效用，且依 108宜縣建師鑑（法院）字第0016號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），就系爭房屋同一社區房屋之屋頂亦認有許多瑕疵，系爭鑑定報告事項中亦有部分係被告陳述誤導鑑定人，又系爭鑑定報告之估價僅為回復費用，非工程預算，原告詢價評估後，依羅工防水有限公司之估價單作為系爭房屋屋頂工程之補償金額，原告就第 2次記錄不爭執被告承諾「本公司依照施工圖說進行防漏修繕改善工程，有防水層、地磚（30CM× 30CM），並進行瀉（應為『洩』）水坡度改善」，然就第 3次記錄中「由住戶個別同意自付刨除」，因原告當時不在現場，且並未有確實之工程費用，此項工程是因被告不按圖施工所致，故此部分應由被告負擔，爰依民法第354條、第355條及第 360條之規定，請求被告給付系爭房屋屋頂修繕及復原工程補償費用，並聲明：如前揭更正之聲明。

二、被告則以：依民法第 359條規定，出賣人於危險移轉時，確實存在滅失或減少其通常效用之瑕疵者，應依物之瑕疵擔保規定負擔責任，然被告於106年9月27日即與住戶代表就屋頂漏水、遺漏部分屋頂之相關工程之處理一事達成協議，並簽立文化賞工地屋頂防水及貼地磚修繕工程紀錄單（下稱系爭紀錄單），原告亦需受系爭紀錄單拘束，且被告並隨即依約施作相關工程，遺漏部分屋頂之相關工程問題，除鋪設地磚外其餘均已補足，地磚部分係因影響屋頂之防水、隔熱功效，取得多數住戶同意後，才未施作，至原告部分係因原告無故反悔，故未依系爭紀錄單為原告施工。原告於施作期間即同年11月10日申請消費爭議調解，前揭工程於107年1月18日完竣，後已無瑕疵存在，故原告依物之疵擔保請求被告賠償，為無理由，且前揭工程之承攬廠商亦保固 5年，故保固其

若有發現滲漏水狀況，應先通知被告查看原因並修補，非逕行提起民事訴訟請求損害賠償，又系爭房屋為現屋買賣，不需遵守預售屋買賣契約應載及不記載事項之義務，且兩造間買賣契約並未約定應與系爭工程圖相符，不動產買賣也未要求賣方應主動告知標的是否符合核准之工程圖，被告已依債之本旨給付，原告亦未提出相關瑕疵之證據，應肯認系爭房屋並未有原告指摘之漏水瑕疵，且被告否認系爭工程圖及說明書不符，縱認不符，也不在兩造買賣契約之內容範圍等語，資為抗辯，並聲明：㈠、原告之訴駁回；㈡、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

原告主張系爭房屋有系爭瑕疵，被告應給付修繕工程及復原工程之損害賠償24萬元等節，為被告否認，並以前揭情詞置辯。是本院應審究者厥為：㈠、系爭紀錄單對原告之效力為何？㈡、系爭房屋於交付時，是否存有瑕疵？㈢、被告是否應負損害賠償責任？㈣、若是，損害賠償數額為若干？茲就上開爭點析述如后：

㈠、系爭紀錄單對原告之效力為何？

按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約，民法第 736條定有明文。被告主張其與系爭房屋所在社區（下稱系爭社區）住戶代表就屋頂修繕工程達成共識，原告不得提起民事訴訟等語，顯係主張系爭紀錄單為兩造間之和解契約。惟觀諸系爭紀錄單（見本院卷第68頁；第 104頁），其上雖載有原告訴訟代理人「關碧蟬」、「黎立明」之簽名，惟並未載有原告之簽名，亦無代理原告就系爭紀錄單書內容表示意見之記載。是原告既未親自或授權他人簽署系爭紀錄單書，依債之相對性原則，系爭紀錄單書對非屬系爭紀錄單書一方之原告，自無拘束力。再者，細繹系爭紀錄單書之內容，其標題為「文化賞工地屋頂防水及貼地磚修繕工程」，內容為系爭屋頂修繕工程之 8道施工內容，並未載明同意系爭紀錄單所載施工內容者，不得再提起

訴訟等內容。況佐以被告於原告向宜蘭縣政府提起消費爭議申訴後，以106年10月23日立琪字第1061023號函覆宜蘭縣政府稱：「...其中有幾戶房屋，因屋頂有漏水問題，敝公司於106年8-9月份與該社區管理委員會協商溝通施工防漏多次，最後，因社區住戶意見不一，致最終於民國106年9月27日由關碧蟬等 5人與敝公司達成修繕防漏施工方式、材質並儘速進行該本社區全部住戶屋頂防漏修繕工程」等內容（見本院卷第 103頁），益見系爭房屋所在社區全體住戶就屋頂漏水事宜與被告協調事宜意見並不一致，該社區共18戶房屋，僅包括原告訴訟代理人2人在內之5名住戶簽署系爭紀錄單書，表示同意系爭紀錄單所載預計施工內容，未簽署系爭紀錄單書之原告自不受系爭紀錄單拘束。是被告主張原告應受系爭紀錄單拘束，不得提起本訴云云，顯與系爭紀錄單文義不符，洵屬無據。

㈡、系爭房屋於交付時，是否存有瑕疵？

1.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。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之，最高法院著有73年台上字第1173號判例可資參照。次按，出賣人依民法第354條第1項規定，負有擔保其物依民法第 373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅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（最高法院94年度台上字第1112號判決）。

2.經查，原告主張兩造於105年11月3日簽立系爭契約，由被告將系爭房屋出售與原告，並於同年12月15日將系爭房屋所有權移轉登記予原告，末於106年1月23日交付系爭房屋與原告

等節，業據原告提出系爭房屋建物所有權狀、建物登記第一類謄本、系爭契約、建物改良物所有權買賣移轉契約書及保固書等件為證（見本院卷第 9頁；第30至38頁；第46頁：第48頁），並為被告所不爭執（見本院卷第141頁），應堪信為真。

3.原告主張系爭房屋於被告交付時存有如附表三所示之瑕疵，被告抗辯除鋪設地磚外，原告所指該等瑕疵均已修補完成，況本件係成屋買賣，被告依現況交屋，原告無權要求被告依系爭工程圖施作云云。經查：

①觀諸原告所提拍攝日期為105年8月23日系爭房屋屋頂平台（下稱系爭屋頂平台）照片（見本院卷第49頁），及被告所提106年9月、同年10月及107年1月系爭屋頂平台照片（見本院卷第69、70頁），系爭屋頂平台均無地磚之鋪設，且被告亦於107年6月12日以民事言詞辯論意旨狀自認系爭屋頂平台未鋪設地磚（見本院卷第119頁），足見被告於105年12月15日將系爭房屋所有權移轉登記予原告及於106年1月23日將系爭房屋交付原告時，系爭屋頂平台均未鋪設地磚。

②系爭房屋經核准之設計圖明載系爭屋頂平台應施作PU防水層及鋪設地磚，有系爭工程圖在卷可稽（見本院卷第98頁；第140頁），且兩造亦以系爭契約第13條第3項之特約事項約定：被告自交屋起保固主要結構樑柱15年，防漏保固 1年等內容（見本院卷第37頁），堪認兩造簽立系爭契約時，被告即保證系爭房屋具有防漏功能之品質，兩造並以系爭契約預定系爭房屋應具有防漏之效用。

③稽之系爭房屋於105年6月27日建築完成，同年 7月27日為第一次登記，起造人即被告於同年月12月15日以買賣為登記原因，移轉所有權登記予原告，有系爭房屋建物登記第一類謄本可稽（見本院卷第30頁），原告係向建商即被告購買新成屋之消費者，且兩造業以系爭契約預定系爭房屋應具有防漏之效用。查，系爭房屋 3樓天花板於106年1月23日交付原告後未滿 8個月時，即有明顯滲水痕跡，有原告提出拍攝日期

為 106年9月2日之現場照片可稽（見本院卷第50頁），復參以被告公司之代表於106年9月15日與系爭房屋所屬社區住戶商討屋頂漏水事宜時，被告公司股東黃國鋒稱：「目前防漏工程不良，致造成漏水，主要以斷漏為主，並負保固責任，由本公司自行負責依圖施工。防漏改善完成後，將住戶漏水處再油漆改善」等語；被告公司另名股東即被告訴訟代理人簡瑞彬亦稱：「本公司依照施工圖說進行防漏修繕改善工程，有防水層、地磚（30CM× 30CM），並進行瀉（應為『洩』）水坡度改善」等語，有原告所提文化賞社區屋頂漏水第二次會議記錄為憑（見本院卷第106頁），且被告更於106年 9月27日，向系爭房屋所屬社區部分住戶承諾就屋頂防水工程施作8道施工方法，有系爭紀錄單可參（見本院卷第 68頁），堪認系爭房屋於106年1月23日交付原告時，即因被告於系爭屋頂平台防水工程施工不當，而有欠缺被告所保證防漏功能之品質及契約預定防漏效用之瑕疵。

㈢、被告是否應負損害賠償責任？

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，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第 1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第354條、第355條及 360條分別定有明文，依前揭民法物之瑕疵擔保責任體系，出賣人如保證買賣標的物無瑕疵或具有特定之品質，而買賣標的物實際上存有瑕疵，出賣人即有將該瑕疵告知買受人之義務，否則應負損害賠償責任。次按起造人應依照核定工

程圖樣及說明書施工，建築法第39條定有明文，建築改良物為具高價值之不動產，其興建、使用應依建築法、建築技術規則等建築相關法規管理，此為建築管理對起造人之最低要求，倘於興建時有設計缺失、未按設計圖說施工，或偷工減料情事，即足以影響建築改良物本身之使用及其價值。是在買賣契約之出賣人亦為建築物起造人時，除買賣契約已明示買賣標的為非合法建物外，符合建築法令並按設計圖說施工，當為出賣人之契約義務內容（臺灣高等法院臺中分院 105年度建上字第26號判決）。

2.缺少保證之品質部分：

查，被告交付系爭房屋與原告時，系爭房屋即缺少被告保證防漏功能之品質，業如前述，則原告自得依民法第 360條前段之規定，不解除契約或請求減少價金，逕請求被告負損害賠償責任。

3.欠缺契約預定效用部分：

①查，系爭房屋經核准之設計圖明載系爭屋頂平台應施作PU防水層及鋪設地磚，而洩水坡度為S： 1/200，有系爭工程圖在卷可稽（見本院卷第 98頁；第140頁）。按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第279條第1項定有明文。查原告民事起訴狀稱：原告發現被告未依系爭工程圖施工，遺漏在屋頂鋪設地磚及調整屋頂洩水坡度等工程施作等內容（見本院卷第 7頁），被告於107年6月12日以民事言詞辯論意旨狀稱：就原告民事起訴狀所稱漏水、遺漏部分屋頂工程部分，兩造業於106年9月27日達成協議，漏水問題已修復，遺漏部分屋頂相關工程部分，除鋪設地磚外，其餘均已補足等語（見本院卷第 119頁），足認被告就原告所主張被告未依系爭工程圖施作鋪設地磚、調整屋頂洩水坡度等事項自認，依前揭規定，應認原告此部分主張之事實為真。另參諸106年9月27日所製作之系爭紀錄單記載被告允諾施作：「屋頂有凹凸不平部份處理」、「屋頂地坪＋L角高度20cm

打底漆」、「屋頂地坪龜裂處理加不織布含PU補強抗裂」、「屋頂＋L角PU＋不織布補強」、「屋頂地坪底漆施作」、「屋頂地坪底漆完成 PU4mm慶泰PC防水材施作完成」、「屋頂PU完成＋底漆及石英砂施作完成」、「表面材水泥砂漿＋瀉（應為『洩』）水波（應為『坡』）度地磚施作完成」等施工內容，並願就上開屋頂防水工程提供 5年保固（見本院卷第68頁），亦涵蓋前揭鋪設地磚、調整洩水坡度等內容，益徵被告於106年1月23日交付系爭房屋與原告時，系爭房屋並未依系爭工程圖鋪設地磚及調整洩水坡度。

②本件兩造於105年11月3日簽立系爭契約時，系爭房屋業已興建完成，惟未依系爭工程圖鋪設地磚及調整洩水坡度，被告身為系爭房屋之起造人，為經營住宅及大樓開發租售業之建設公司，以其專業能力及其參與興建系爭房屋之經歷，當知悉系爭房屋並未按系爭工程圖施作鋪設地磚、調整洩水坡度等防水、隔熱工程，而具有欠缺系爭契約預定防漏效用之瑕疵，竟未以載明系爭契約（如原告與系爭房屋坐落土地之地主訴外人李汪嶮、蔡清宗所簽立之土地買賣合約書第13條載明買賣標的土地為特定農業區農牧用地，其上設有增建之違章建築等內容，見本院卷第44頁）或其他適當方式告知買受人即原告系爭房屋有該等瑕疵，顯係故意不告知欠缺契約預定之防漏效用之瑕疵，依民法第 360條後段規定，原告得不解除契約或請求減少價金，逕請求被告負不履行之損害賠償責任。至被告抗辯其系爭契約無依系爭工程圖施作之義務，締約時亦無告知系爭房屋是否依系爭工程圖施作之義務云云，顯係忽略系爭契約第13條第 2項業已約定系爭房屋具有防漏之效用，且出賣人即被告亦保證系爭房屋具有防漏功能之品質，依前揭說明，知悉系爭房屋存有漏水瑕疵之被告，自有告知瑕疵狀態存在之義務，前揭抗辯，顯不足取。

4.綜上，系爭房屋於交付時缺少被告保證之品質，且被告故意不告知原告系爭房屋具有系爭契約預定效用之瑕疵，原告依民法第360條規定，請求被告負損害賠償之責，核屬有據。

至被告辯稱系爭契約係成屋買賣，被告依現況交屋，即屬依債務本旨給付，且原告並無請求被告依系爭工程圖施工之義務云云，顯係就被告所為是否屬不完全給付之抗辯，而非針對出賣人即被告是否應負物之瑕疵擔保責任所為抗辯。惟本件原告係依民法物之瑕疵擔保規定請求損害賠償（見本院卷第 234頁），並未依不完全給付為請求，況買賣標的物即系爭房屋於交付時即存有上開瑕疵亦無礙於買受人即原告行使物之瑕疵擔保請求權，被告前揭抗辯，委無足採。另系爭房屋於契約成立前即存有欠缺防漏效用之瑕疵，被告故意不告知原告系爭房屋存有該等瑕疵，致原告仍為購買，被告所為給付，是否符合債務之本旨，亦非毫無爭議，惟此既非原告主張之請求權基礎，本院自不得就此部分為裁判，併此敘明。

㈣、若是，損害賠償數額為若干？

1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第 1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之。前項情形，以法律有特別規定者為限，得請求損害賠償或慰撫金，民法第 213條第1項、第3項、同法216條第1項、同法第18條分別定有明文，是原告請求被告給付系爭屋頂平台整修之必要費用，即屬有據。

2.附表四編號1至7之修復費用：

查，系爭屋頂平台不含女兒牆之面積為52平方公尺（計算式＝4.75公尺x 10.95公尺＝52平方公尺，小數點後第2位後四捨五入），系爭屋頂平台含女兒牆折高20cm之面積為53.9平方公尺（計算式＝52平方公尺＋4.75公尺x 0.2公尺x 2＝53.9平方公尺），系爭屋頂平台含女兒牆內牆之面積為57.7平方公尺（計算式＝52平方公尺＋4.75公尺x 0.6公尺x 2＝57

.7平方公尺），此有羅工企業有限公司合約報價單（下稱系爭報價單）及系爭工程圖可稽（見本院卷第 13頁；140頁）。本件原告請求附表四編號1至7之損害賠償，均係依系爭報價單就屋頂防水工程所列單位、單價，並以前揭系爭屋頂平台施工範圍計算，有系爭報價單及請求金額明細表可稽（見本院卷第13頁；第249、250頁），本院認均屬修補系爭屋頂平台於交付時欠缺被告所保證之防漏功能及系爭契約預定之防漏效用之必要費用，亦屬原告以系爭房屋為無瑕疵之物而給付之價金，與被告所交付、實際存有上開瑕疵之系爭房屋實際價值間之價差，是原告依民法第 360條規定請求附表四編號1至7之費用共計224,488元（計算式：7,800元＋21,560元＋3,462元＋43,120元＋56,546元＋88,400元＋3,600元＝224,488元），核屬有據。

3.附表四編號8所示之精神慰撫金

本件被告交付系爭房屋與原告時，被告所受侵害者為系爭房屋因欠缺被告保證之防漏功能品質或契約預定之防漏效用，與無瑕疵之物客觀價值間之價差，顯非人格權受侵害，依民法第 18條第2條之規定，自不得據此請求慰撫金，原告此部分之請求，與前揭規定未符，核屬無據。

4.綜上，被告應給付原告之損害賠償數額為 224,488元，至原告逾此範圍之請求，即屬無據。

四、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。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項前段及第203條分別定有明文。查原告所提本件之起訴狀繕本於107年3月23日送達被告，有本院送達證書可佐（見本院卷第59頁），揆諸前揭說明，原告自得請求被告給付自該狀送達翌日，即

自107年3月24日起，按週年利率5%計算之利息。

五、綜上所述，被告於106年1月23日交付系爭房屋與原告時，系爭房屋欠缺被告保證具有防漏功能之品質，亦存有減少系爭契約預定之防漏效用之瑕疵，原告依民法第 360條請求被告給付224,488元，及自107年3月24日起，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核於判決結果無影響，爰不逐一論列。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第 389條第1項第3款規定，職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回。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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　21　　日

臺灣宜蘭地方法院羅東簡易庭

法　官　吳孟竹

計　　算　　書

項　　目	金　　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	2,540元	其中2,557元由被
建物圖說影本	180元	告負擔，餘由原
合　　計	2,720元	告負擔。

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　6　　月　　21　　日

書記官　陳怡潔

附表一：系爭房屋

	建號	門牌號碼	面積
建物	宜蘭縣○○鄉○○○段00000－000	宜蘭縣○○鄉○○路○段91巷1弄50之9號	162.12平方公尺

附表二：系爭土地

	地號	地目	面積	權利範圍
土地	宜蘭縣○○鄉○○○段0000－0000	建	14.25平方公尺	全部
	宜蘭縣○○鄉○○○段0000－0000	建	92.34平方公尺	全部

附表三：原告主張系爭瑕疵

項次	系爭瑕疵	備註
1	據屋頂隔熱剖面大樣，屋頂地坪尚遺漏10公分之泡沫混凝土。	項次2至5，原告主張應依系爭工程圖，重新塗佈PU防水層。
2	未施作屋頂1：2水泥粉刷。	
3	屋頂因積水泡浸破壞PU防水層。	
4	屋頂防水層因未塗上面漆，致PU防水層剝落。	

（續上頁）

5	PU防水層應塗佈於水泥沙漿（粉刷）層上，非鋼筋混凝土上。	
6	無隔熱地磚。	
7	調整屋頂洩水坡坡度。	

附表四：原告請求施作工程項目及金額

編號	屋頂工程之項目	修復費用	備註
1	舊有維修孔拆除及更新（含砌磚）	7,800元	系爭報價單項目3，每處單價7,800元 （見本院卷第13頁；第73頁；第96頁；第108頁；第205至207頁；第249頁）
2	舊有防水層打除及棄運（含折高20CM）	21,560元	系爭報價單項目4，系爭屋頂平台含女兒牆折高20cm共計53.9平方公尺，每平方公尺400元 （計算式：400元× 53.9平方公尺＝21,560元，見本院卷第13頁；第73頁；第96頁；第108頁；第205至207頁；第249頁）
3	素地面清潔及整理	3,462元	系爭報價單項目5，系爭屋頂平台含女兒牆內牆牆面共計57.7平方公尺，每平方公尺60元 （計算式：60元× 57.7平方公尺＝3,462元，見本院卷第13頁；第73頁；第96頁；第108頁；第205至207頁；第250頁）
4	CD-700高分子樹脂水泥砂漿整平（含折高20CM及洩水坡度調整）	43,120元	系爭報價單項目6，系爭屋頂平台含女兒牆折高20cm共計53.9平方公尺，每平方公尺800元 （計算式：800元× 53.9平方公尺＝43,120元，見本院卷第13頁；第73頁；第96頁；第108頁；第205至207頁；第250頁）
5	聚胺脂防水材施作（含女兒牆內牆）	56,546元	系爭報價單項目 7，系爭屋頂平台含女兒牆內牆牆面共計 57.7平方公尺，每平方公尺980元 （計算式：980元× 57.7平方公尺＝56,546元，見本院卷第13頁；第73頁；第96頁；第108頁；第205至207頁；第250頁）
6	隔熱磚施作	88,400元	系爭報價單項目 8，系爭屋頂平台52平方公尺，每平方公尺1,700元 （計算式；1,700元× 52平方公尺＝88,400元，見本院卷第13頁；第73頁；第96頁；第108頁；第205至207頁

（續上頁）

			；第250頁）
7	落水頭更新	3,600元	系爭報價單項目10，系爭屋頂平台2處落水頭，落水頭每處1,800元 （因附表四編號4、6工程之施作，而調整落水頭位置；計算式：1,800元× 2處＝3,600元，見本院卷第13頁；第73頁；第96頁；第108頁；第205至207頁；第250頁）
工程項目小計		224,488元	
8	慰撫金	15,512元	
請求賠償金額		240,000元	