

臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度羅訴字第3號

原告 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 簡瑞彬
被告 李汪嶮
蔡清宗

上 3 人
共 同

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9月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告立琪建設有限公司應給付原告關碧嬋新臺幣肆拾貳萬陸仟捌
佰壹拾陸元，及自民國一〇八年二月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。

訴訟費用由被告立琪公司負擔十分之三，餘由原告連帶負擔。

本判決第一項得假執行，但被告立琪建設有限公司如以新臺幣新
臺幣肆拾貳萬陸仟捌佰壹拾陸元為原告關碧嬋預供擔保後，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

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；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2款、第3款定有明文。查
，本件原告起訴時之原聲明為：被告應賠償原告新臺幣（下
同）340,000元。並於事實及理由欄主張被告立琪建設有限

01 公司（下稱立琪公司）應給付原告 108,800元、被告李汪嶮
02 應給付原告139,400元、被告蔡清宗應給付 91,800元（見本
03 院卷(一)第5、6頁）；嗣於107年6月11日以民事辯論意旨狀及
04 民事追加訴之聲明狀變更訴之聲明，並於本院107年6月26日
05 言詞辯論當庭確認更正後之訴之聲明為：(一)、被告立琪公司
06 、被告李汪嶮、被告蔡清宗應連帶給付原告 402,294元。(二)
07 、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷(一)第 98頁；第143
08 頁；第 169頁）；再於108年2月13日以民事追加訴之聲明狀
09 (二)變更聲明為：(一)、先位聲明：被告立琪公司、李汪嶮、蔡
10 清宗等 3人連帶給付原告12,152,000元，及自民事追加訴之
11 聲明狀(二)繕本送達之日起至清償日止，按週年利率百分之 5
12 計算之利息。(二)、備位聲明：被告立琪公司、李汪嶮、蔡清
13 宗等3人連帶給付原告2,578,714元，及自民事追加訴之聲明
14 狀(二)繕本送達之日起至清償日止，按週年利率百分之 5計算
15 之利息。(三)、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷(二)第81
16 頁）；又於108年4月30日以民事辯論意旨狀(三)變更訴之聲明
17 第1、2項為：(一)、先位聲明：1.被告立琪公司、李汪嶮、蔡
18 清宗等 3人連帶給付原告12,152,000元，及自民事追加訴之
19 聲明狀(二)繕本送達之日起至清償日起，按週年利率百分之 5
20 計算之利息；2.確認原告與被告立琪公司間，就如附表一所
21 示房屋（下稱系爭房屋）訂立之房屋預定買賣合約書（下稱
22 系爭房屋契約）之契約關係不存在；確認原告與被告李汪嶮
23 、蔡清宗間，就如附表二所示土地（下稱系爭土地）訂立之
24 土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約）之契約關係不存
25 在；(二)、備位聲明：被告立琪公司、李汪嶮、蔡清宗等 3人
26 應連帶給付原告 3,815,200元，及自民事追加訴之聲明狀(二)
27 繕本送達之日起至清償日止，按週年利率百分之 5計算之利
28 息（見本院卷(二)第 194頁）；再於108年5月21日以民事陳報
29 狀(三)及本院言詞辯論當庭變更先備位訴之聲明第 1項為：(一)
30 、先位聲明：被告立琪公司、李汪嶮、蔡清宗等 3人應連帶
31 給付原告12,759,500元，及自民事追加訴之聲明狀(二)繕本送

達之日起至清償日起，按週年利率百分之 5 計算之利息；(二) 備位聲明：被告立琪公司、李汪嶮、蔡清宗等 3 人連帶給付原告 3,826,700 元，及自民事追加訴之聲明狀(二)繕本送達之日起至清償日止，按週年利率百分之 5 計算之利息（見本院卷(二)第 41 頁），未於 108 年 9 月 10 日本院言詞辯論時當庭再變更前揭備位聲明之第 1 項為：被告立琪公司、李汪嶮、蔡清宗等 3 人連帶給付原告 3,466,700 元，及自民事追加訴之聲明狀(二)繕本送達之日起至清償日止，按週年利率百分之 5 計算之利息（見本院卷(二)第 214 頁），經核原告所為訴之追加，係本於同一基礎事實而為請求，在社會生活上可認為有共通性，而其擴張應受判決事項之聲明，追加前後之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性，在審理時得加以利用，其請求之基礎事實堪認同一，核與首揭規定相符，應予准許，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)、先位聲明部分：

1. 原告為系爭房屋、系爭土地（下合稱系爭房地）之所有權人。原告關碧嬋與被告立琪公司於 104 年 7 月 26 日簽立系爭房屋買賣契約，約定系爭房屋所有權應以原告為系爭房屋之登記名義人，105 年 11 月 8 日交屋後，被告於 106 年 7 月將系爭房屋之核准建築藍圖（下稱系爭工程圖）交付社區管理委員會（下稱系爭管委會），依系爭房屋契約第 6 條第 1 款，被告立琪公司應依系爭工程圖施工。詎系爭房屋於 105 年 9 月 14 日、106 年 1 月 18 日、同年 7 月 29 日出現多次漏水，原告始發現被告未依系爭工程圖施工，且未依廣告內容施作，部分工程存有瑕疵，致系爭房屋存有如附表三所示之瑕疵（下稱系爭瑕疵）。被告立琪公司固於同年 9 月 27 日與住戶代表原有初步共識，並製作載有原告簽名之會議紀錄（下稱系爭紀錄單）1 份，然系爭紀錄單僅係原告於資訊不對等情況下，所製作之會議紀錄草稿，非兩造之最終共識，系爭紀錄單仍遺漏多項

應修復之設施。至被告立琪公司於107年1月18日完工之工程，僅係其他住戶之屋頂施作相關修繕工程，並未將系爭房屋屋頂之前揭瑕疵修補完成，系爭房屋屋頂現仍存有系爭瑕疵。

2. 被告就系爭房屋契約未給付之物及瑕疵的種類與數目繁多，且依宜蘭縣建築師公會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）認部分瑕疵無法如建材設備表及系爭工程圖修復，結論及建議(五)指出「本鑑定標的物回復原狀項目繁多且多涉及結構主體與施工安全事項，於修復修繕前建議委託專業建築師審慎為之，以免造成危險或人員生命損害」，繁多之修復項目非原告能力所及，且修復期間系爭房屋已不宜原告居住，故原告主張被告違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條第1款，主張解除契約，且依同條第3款，原告得請求返還已繳之房地價款及違約金，故原告以民事追加訴之聲明狀(二)繕本送達為解除買賣契約之意思表示，解除契約後被告可在無障礙環境下修復系爭房屋，且仍可再次出售系爭房屋，對被告並非不公，亦符合消費者保護法（下稱消保法）第10條規定。原告請求房地總價款23%之違約金，其中15%是賠償原告遷入系爭房屋之裝潢投資及額外開支，8%是退房後租住相同品質房屋之租金、裝潢費用及回復系爭房屋原狀所需之金額。系爭房屋屋頂落水管若欲復原，需由暗管變成明管，嚴重醜化外觀，且系爭房屋之電路配管被告亦未依系爭房屋契約及廣告之建材設備表使用正字標記PVC管，而係用CD管替代，此亦無法復原為使用PVC管，系爭房屋屋後排水設施亦無法回復為每戶單獨排水之設計。被告於系爭房屋契約及廣告之建材設備表列明「鋁門窗採用正字標記氣密窗及強化玻璃」，然系爭房屋中僅有三樞為正字標記鋁門窗，餘18樞則為加工窗，原告於系爭鑑定報告始知悉電路配管非採用PVC管、鋁門窗亦非正字標記產品，至原告遞交民事追加訴之聲明狀(二)之時間，未逾民法第365條所定之消滅時效期間。系爭房屋後側

之圍牆亦未依圖沿地界施造，被告並未得原告同意，亦非因市場無法供應原建材設備，即違反系爭房屋契約及廣告內容，更換建材及未按圖施工。爰依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第11條、系爭房屋契約、系爭土地契約、物之瑕疵擔保責任、債務不履行之法律關係，請求解除系爭房屋契約、系爭土地契約，並請求被告給付如附表四所示之系爭房屋、土地之價金及損害賠償。並聲明：如前揭更正之聲明。

(二)、備位聲明部分：被告違反系爭房屋契約第6條「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書即本契約附件之建材設備表施工」、「系爭房屋契約及系爭土地契約中賣方對廣告之義務「賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋（及）位置示意圖，（均）為契約之一部份」。又系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第16條，載明此2契約具有不可分割之並存關係，被告一方違約即視為全部違約，故被告均需負不履行系爭房屋契約第6條之違約責任，因系爭房屋之瑕疵致原告居住不便、精神痛苦，且被告以民事答辯狀稱原告違反誠信原則，亦侵害原告之人格權。爰依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第11條、系爭房屋契約、系爭土地契約、物之瑕疵擔保責任、債務不履行、消保法第51條之規定，請求被告給付如附表五所示之違約金、損害賠償、價值減損總額及精神損害賠償，並依消保法第48條規定，請求減免擔保之假執行。並聲明：如前揭更正之聲明。

二、被告之抗辯：

(一)、被告均以：被告李汪嶮、蔡清宗並未與原告成立房屋買賣契約，渠等與被告立琪公司僅屬合建契約，非系爭房屋之出賣人，當無庸負擔物之瑕疵擔保責任，系爭土地契約第16條之真意係若當事人一方有解除權時，為避免房地爭議，亦得針對土地買賣契約解除契約，非約定被告蔡清宗、李汪嶮應與立琪公司就系爭房屋負擔契約責任。系爭房屋契約雖未約定

01 工程施作成果「足以應付宜蘭之氣候」即可，然依民法規定
02 瑕疵應該未達到契約約定效力，不足以應付通常效用，始
03 稱為瑕疵，原告主張瑕疵部分，除地磚外，其餘無法證明有
04 瑕疵或未依圖施工之事，縱有原告指摘之瑕疵存在，然原告
05 主張之損害與瑕疵間，不具有因果關係，亦未具體證明損害
06 額度，提出之損害數額更遠高於系爭鑑定報告，顯與損害填
07 補原則相悖。關於系爭房屋屋頂防水、隔熱部分，原告除無
08 法證明落水管、洩水坡度及施作防水層、10cm厚度之泡沫混
09 凝土部分有未按圖施作之情事，另1：2水泥比例粉刷部分，
10 被告立琪公司改以混凝土鏟刀粉光方式處理，並鋪設PU防水
11 層，已足以達到系爭房屋契約預定之防水功能。依民法第35
12 9條規定，出賣人於危險移轉時，確實存在滅失或減少其通
13 常效用之瑕疵者，應依物之瑕疵擔保規定負擔責任，被告立
14 琪公司於106年9月27日即與住戶代表就屋頂漏水、遺漏部分
15 屋頂防水、隔熱部分之處理一事達成協議，並簽立系爭紀錄
16 單，原告應受系爭紀錄單拘束，且被告並隨即依約施作相關
17 工程，前揭工程於107年1月18日完竣，後已無瑕疵存在，故
18 原告依物之瑕疵擔保請求被告賠償，為無理由，況被告提供
19 5年保固，故保固期間若有發現滲漏水狀況，應先通知被告
20 查看原因並修補，非逕行提起民事訴訟請求損害賠償。至排
21 水孔雖無按圖施工，該設計不會影響排水功能，故無瑕疵存
22 在。被告就其未依系爭工程圖施作系爭房屋屋頂落水管不爭
23 執，就系爭鑑定報告估算之隔熱地磚恢復費用31,600元無意
24 見。原告依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第
25 24條第1款規定行使解除買賣契約權，仍須符合民法第359條
26 之要件，原告主張之鋁門窗非正字標記產品、電路設備配管
27 非採用PVC管等問題瑕疵，由原告提出之施工照片，可得知
28 原告於系爭房屋興建時早已知悉上開瑕疵，原告遲於107年6
29 月8日、7月13日提出追加上開瑕疵，已罹於民法第365條第1
30 項所定之6個月除斥期間，且系爭房屋並未有原告指摘之上
31 開瑕疵，系爭鑑定報告無法判斷系爭房屋設置之鋁門窗是否

01 為正字標記之產品，電路設備配管是否為正字標記之 PVC管
02 ，原告亦未提出未依約履行之證明，縱認被告使用電路設備
03 配管非正字標記之 PVC管，然被告立琪公司使用價格較高之
04 CD管取代 PVC管，對原告更有利益，不能認此為瑕疵。如認
05 瑕疵屬實，惟因不會危害到原告之生命、身體、健康等權益
06 ，且按一般人生活經驗，尚難認屬嚴重瑕疵，修復方法亦非
07 繁複，被告立琪公司亦同意修繕，若允許原告解除買賣契約
08 ，對被告顯失公平，承前所述，原告不得依預售屋買賣定型
09 化契約應記載及不得記載事項第 24條第3款請求違約金，退
10 步言之，縱認原告得主張違約金，原告提出之生活品質損害
11 、租金損害、重構房屋差額損害、精神損害、搬遷損害、懲
12 罰性賠償等諸多損害，無法作為支持其違約金請求，其請求
13 之數額遠高於系爭鑑定報告所示之損害額，請求酌減違約金
14 。至原告請求之裝潢費用、代書費用、房屋稅金支出，係基
15 於與他人之承攬、委任契約，以及公法義務而生，與本件紛
16 爭無關，不具因果關係，並非損害範圍，不得向被告立琪公
17 司請求賠償。縱認原告指摘之瑕疵存在，原告提出作為備位
18 請求之損害項目及數額不合理。綜上所述，原告未提出相關
19 瑕疵之證據，應肯認系爭房屋並未有原告指摘之瑕疵，且洩
20 水坡度不符合及鋁門窗未使用正字標記部分，應由原告舉證
21 等語，資為抗辯，並聲明：(一)、原告之訴駁回；(二)、如受不
22 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 (二)、被告立琪公司則另以：系爭鑑定報告所示瑕疵與現實不符，
24 且系爭鑑定報告指系爭房屋現無漏水現象，且交屋時有至現
25 場看，一般交屋下雨天也會去看，現場看沒問題才交屋，原
26 告住了 1年才說有問題等語，資為抗辯，並聲明：(一)、原告
27 之訴駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假
28 執行。

29 三、本院得心證之理由：

30 原告主張系爭房屋有系爭瑕疵，被告應負契約責任，並請求
31 解除契約、違約金及損害賠償金等節，為被告否認，並以前

揭情詞置辯。是本院應審究者厥為：(一)、系爭紀錄單對原告之效力為何？(二)、被告3人是否應就系爭房屋負契約責任？(三)、系爭房屋有無瑕疵？瑕疵內容為何？(四)、原告得否解除契約？得否減少買賣價金？(五)、被告是否應負損害賠償責任？(六)、若是，損害賠償之數額為若干？茲就上開爭點析述如后：

(一)、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。被告抗辯業與系爭房屋所在之文化賞社區（下稱系爭社區）住戶代表就屋頂修繕工程達成共識，故原告不得提起民事訴訟云云，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(一)第58頁），其上確載有原告「關碧嬋」、「黎立明」之簽名。然參以系爭紀錄單製作前，系爭社區住戶與被告立琪公司於106年9月7日就系爭社區屋頂漏水事宜協商時，原告關碧嬋代表系爭社區住戶表示：立琪公司應依系爭工程圖鋪設屋頂防水層、洩水坡度和地磚；立琪公司提供之防水廠商需經系爭管委會書面認可；防水廠商並應列明施工日期、工序、用料及施工期間等工程事項等內容，有系爭社區106年9月7日會議紀錄可參（見本院卷(一)第115頁，下稱9月7日會議紀錄）；復於106年9月15日就系爭社區屋頂漏水事宜協商，代表被告立琪公司出席之黃國鋒稱：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，由立琪公司自行負責依圖施工等語；被告立琪公司另名代表簡瑞彬（即被告立琪公司訴訟代理人）亦稱：立琪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），並進行洩水坡度改善等語；系爭社區主委則稱：請防漏施工廠商提供施工計劃書，說明施工方法及材料，就防漏改善工程，請立琪公司及早施工作業，除天候因素外，立琪公司應於施工前提早通知主委轉告住戶等語，有系爭社區屋頂漏水第二次會議紀錄（見本院卷(一)第121頁，下稱9月15日會議紀

錄)可稽。而細繹系爭紀錄單之內容，其標題為「文化賞工地屋頂防水及貼地磚修繕工程」，內容為屋頂修繕工程之8道施工內容，並未載明當事人就系爭紀錄單所載施工內容，不得另行提起訴訟等內容(見本院卷(一)第58頁)，佐以於系爭紀錄單簽名之證人湯佳昕於本院言詞辯論時結證稱：伊認為106年9月27日會議結論就是被告立琪公司願幫忙施工，後來被告立琪公司建議最好之施工是加厚防水層及加上隔熱漆，而非鋪設地磚，系爭社區有討論是否依立琪公司建議變更施工方法，原告並未同意變更施工等語(見本院卷(二)第21、22頁)，綜觀前揭事證，系爭紀錄單所載內容僅係被告立琪公司與系爭社區住戶協商後，依9月7日會議紀錄、9月15日會議紀錄內系爭社區住戶之訴求，載明屋頂防水工程具體施工內容而已，並未約定原告日後不得就系爭房屋屋頂防水工程事宜對被告立琪公司行使權利，系爭紀錄單顯非約定防止或終止爭執之和解契約，被告立琪公司僅以原告在系爭紀錄單簽名主張原告應受系爭紀錄單拘束，不得提起本訴云云，洵屬無據。

(二)、被告3人是否應就系爭房屋負契約責任？

1. 被告李汪嶮、蔡清宗部分

① 依債之相對性原則，被告李汪嶮、蔡清宗就系爭房屋不負契約責任：

按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，凡以自己名義締結契約者，即成為契約之當事人，得享有契約所生之權利及應負擔契約所生之義務。債權人基於債之相對性僅得對於契約名義之債務人行使權利，而不得對於債務人以外之人請求(最高法院100年度台上字第715號判決)。查，系爭房屋契約之買受人為原告關碧嬋，出賣人為被告立琪公司，被告李汪嶮、蔡清宗則為系爭土地契約之出賣人，出售系爭土地與原告關碧嬋，有系爭房屋契約、系爭土地契約、建物改良物所有權買賣移轉契約書、土地所有權買賣移轉契約書等件可參(見本院卷(一)第177至215頁)，是依債之相對性原則

，被告李汪嶮、蔡清宗既非系爭房屋之出賣人，除契約另有約定外，即毋須就系爭房屋負契約責任，是原告以被告立琪公司交付之系爭房屋存有瑕疵為由，請求被告李汪嶮、蔡清宗連帶返還價金、給付損害賠償，洵屬無據。

②依系爭土地契約之規定，被告李汪嶮、蔡清宗不負返還價金、損害賠償之責任：

(1)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院96年度台上字第2631號判決）。原告主張依系爭土地契約關於賣方對廣告之義務規定及系爭土地契約第16條規定，被告李汪嶮、蔡清宗需與被告立琪公司就系爭房屋連帶負契約責任云云。

(2)查，系爭土地契約賣方對廣告義務部分（下稱廣告義務條款）雖記載：「賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及位置示意圖，均為契約之一部分」；系爭土地契約第16條約定：「本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。另由買方與本約土地之房屋所有權人簽立之『房屋預定買賣契約書』及其附件與契約具有不可分割之並存關係，雙方均應共同遵守履行如有任何一部分不履行時視為全部違約」等內容（見本院卷(一)第201頁；第204頁正反面），惟系爭土地契約附件不僅未包括系爭房屋契約，更未見與上揭廣告義務條款相關之建材設備表或房屋示意圖，佐以系爭土地契約廣告義務條款內容與系爭房屋契約之廣告義務條款內容完全相同（見本院卷(一)第179頁反面），且系爭土地契約僅於第6條約定土地出賣人於買受人履行契約所定義務後，負有移轉系爭土地所有權之義務，就系爭房屋部分，並未規範系爭土地出賣人有何具體之義務，佐

01 以被告李汪嶮、蔡清宗為系爭土地原所有權人，被告立琪公
02 司為系爭房屋之起造人，系爭土地、系爭房屋地籍異動索引
03 可稽（見本院卷（一）第67至70頁），本院認系爭土地契約中廣
04 告義務條款內容，在系爭房屋契約及系爭土地契約中雖均以
05 相同文字約定，惟審酌該二契約出賣人主體、給付義務內容
06 均不相同，解釋系爭土地契約之廣告義務條款，應認被告李
07 汪嶮、蔡清宗就廣告內容負真實義務之範圍，限於廣告內容
08 與系爭土地本身有關者（如土地之使用分區、使用地類別、
09 開發是否受政府法令限制、土地所在位置等事項），至廣告
10 內容關於系爭房屋者，自應由系爭房屋出賣人即被告立琪公
11 司，就廣告內容真實負責。至系爭土地契約第16條後段部分
12 僅附帶說明系爭房屋契約之本文及附件均屬系爭房屋契約
13 之一部分，不論違反本文或附件之約定，均屬違約而已，原
14 告據此主張被告李汪嶮、蔡清宗就系爭房屋應負契約責任，
15 容有未恰。

16 (3) 綜上，依系爭土地契約，被告李汪嶮、蔡清宗毋須就系爭房
17 屋之給付負契約責任，原告以系爭房屋存有瑕疵為由，請求
18 被告李汪嶮、蔡清宗返還價金、給付損害賠償，洵屬無據。

19 2. 被告立琪公司部分：

20 被告立琪公司為系爭房屋之出賣人，自應依系爭房屋契約負
21 契約責任。

22 (三)、系爭房屋有無瑕疵？瑕疵內容為何？

23 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
24 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
25 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
26 無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文
27 。次按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交
28 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或
29 品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為
30 限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或
31 品質有欠缺者，亦屬之。

01 2. 經查，原告主張原告關碧嬋於104年7月26日與被告立琪公司
02 簽立系爭房屋契約，約定被告立琪公司將系爭房屋所有權登
03 記為原告所有，被告立琪公司於105年10月27日將系爭房屋
04 所有權移轉登記予原告等節，業據原告提出系爭房屋建物所
05 有權狀、系爭房屋契約及系爭土地契約節本、系爭房屋建物
06 登記第一類謄本、異動索引、建物改良物所有權買賣移轉契
07 約書等件為證（見本院卷（一）第8至14頁；第38頁；第66頁；
08 第69、70頁），並為被告所不爭執（見本院卷第141頁），
09 應堪信為真。

10 3. 觀諸系爭房屋契約第6條第1項約定：「施工標準悉依核准之
11 工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工」；第7
12 條第1項亦約定：「本戶之施工標準悉依宜蘭縣政府建設處
13 核准圖樣及本約所附建材說明施工」等內容（見本院卷（一）第
14 181頁）；系爭房屋契約附件三之建材設備表（下稱系爭建
15 材設備表）就系爭房屋之建材及設備詳為約定，關於原告所
16 主張如附表三編號7所示鋁門窗之瑕疵部分，系爭建材設備
17 表就門窗部分記載：鋁門窗採用正字標記氣密窗及強化玻璃
18 等內容；於特約事項第5項記載鋁窗廠牌：九州、山仁或同
19 級品氣密窗等內容（見本院卷（一）191、192頁）。而系爭房屋
20 經核准之設計圖明載系爭房屋之屋頂平台應施作PU防水層及
21 鋪設地磚、洩水坡度 $S: 1/200$ 等施工標準有系爭工程圖在
22 卷可稽（見本院卷（一）第215頁）。綜上，原告關碧嬋與被告
23 立琪公司間，業已約定出賣人即被告立琪公司交付之系爭房
24 屋，其施工標準、建材設備均需與系爭工程圖及系爭建材設
25 備表相符，上開契約規範自得作為判斷系爭房屋於交付時是
26 否存有瑕疵之判斷標準。原告主張系爭房屋於被告交付時存
27 有如附表三所示各項瑕疵，被告抗辯除未鋪設隔熱地磚外，
28 原告主張之其餘瑕疵應由原告舉證云云。

29 4. 系爭房屋於交付時存有如下瑕疵：

30 ① 系爭房屋於交付時有如附表三編號1所示未施作屋頂1：2水
31 泥粉刷之瑕疵（下稱防水粉刷瑕疵）

01 系爭房屋屋頂應採1：2水泥粉刷，有系爭工程圖右向立面圖
02 可稽（見本院卷(一)第112頁；系爭鑑定報告附件六最末頁）
03 。查，系爭房屋屋頂經鑑定人會同兩造現勘確認現地無粉刷
04 層，而屋頂1：2防水粉刷旨在增加屋面防水功效，以彌補水
05 泥表面空隙增加防水功能，系爭房屋未為上開施作，雖以其
06 他工法施作，但確有未盡之由，建議可重新施作或與屋頂防
07 水、隔熱地磚等工程整體考量施工，以免產生後續維護問題
08 ，有系爭鑑定報告可憑（見系爭鑑定報告第8頁），系爭房
09 屋於交付時既未依系爭工程圖施作屋頂1：2防水粉刷，且其
10 他施作之工法亦未經證實與約定工法有相同防水效用，堪認
11 系爭房屋於交付時確存有附表三編號1之防水粉刷瑕疵，原
12 告前揭主張，核屬有據。

13 ②系爭房屋於交付時有如附表三編號3、4所示未鋪設屋頂隔熱
14 地磚之瑕疵（下稱隔熱地磚瑕疵）

15 參諸原告起訴狀所附及拍攝日期為107年5月31日之系爭房屋
16 屋頂平台（下稱系爭屋頂平台）照片（見本院卷(一)第18至22
17 頁；第116、117頁），系爭屋頂平台均無地磚之鋪設，且宜
18 蘭縣建築師公會於107年11月29日會同兩造至系爭房屋會勘
19 時，亦確認系爭屋頂平台未鋪設地磚，有系爭鑑定報告暨所
20 附系爭房屋現況照片可稽（見系爭鑑定報告第10頁；附件十
21 三編號2、3、4照片），並為被告立琪公司所不爭執，是被
22 告立琪公司於105年10月27日將系爭房屋所有權移轉登記予
23 原告時，系爭屋頂平台並未鋪設隔熱地磚，堪認系爭房屋於
24 交付時存有欠缺契約預定效用之瑕疵，原告主張系爭房屋於
25 被告交付時存有如附表三編號3、4所示隔熱地磚瑕疵，核屬
26 有據。

27 ③系爭房屋於交付時有如附表三編號6所示未按圖施作落水管
28 、排水孔之瑕疵（下稱排水孔瑕疵）

29 系爭房屋屋頂原規劃設有5處落水管及排水孔，有系爭工程
30 圖可稽（見本院卷(一)第215頁）。查，系爭房屋屋頂僅設有2
31 處排水孔，排水量因而減少等情，有系爭鑑定報告可參（見

系爭報告第 5 頁），足見被告立琪公司交付之系爭房屋屋頂未按系爭工程圖施作落水管、排水孔，實際設置數量僅占原設計數量 2/5，可預期其排水功能亦未能達系爭房屋契約預定之效用，堪認系爭房屋於交付時存有欠缺契約預定效用之瑕疵，原告主張系爭房屋於被告交付時存有如附表三編號 6 所示排水孔瑕疵，核屬有據。

④系爭房屋於交付時有如附表編號 7 未依約安裝正字標記鋁門窗之瑕疵（下稱鋁門窗瑕疵）

系爭房屋契約就門窗之建材約定：鋁門窗採用正字標記氣密窗及強化玻璃等內容；於特約事項第 5 項記載鋁窗廠牌：九州、山仁或同級品氣密窗等內容，有系爭建材設備表可參（見本院卷（一）191、192 頁），是系爭房屋於交付時，自需安裝符合上開規格、品牌之鋁門窗。被告抗辯系爭房屋安裝之鋁門窗為九州廠牌，並提出九州鋁業出廠證明書（下稱系爭證明書）為憑（見本院卷（二）第 19 頁），然上開證明書僅屬各類鋁材出廠證明，未足證明系爭房屋所安裝者即為九州廠牌之鋁門窗，況參諸原告所提系爭房屋交屋前內部之鋁門窗照片（見本院卷（二）第 39 至 42 頁），該等鋁門窗外塑膠包裝僅記載：高級鋁門窗、鋁帷牆、鋁花格、防盜門窗及梅花狀圖案等內容，並無 C N S 正字標記或九州廠牌之記載，參以宜蘭縣建築師公會就鋁門窗瑕疵部分之鑑定意見：系爭證明書僅為各類鋁擠料之型號、高度及數量之記載，然經銷商蘭陽鋁業有限公司（下稱蘭陽公司）是否採用九州廠牌生產鋁擠型料加工製成加工窗，因無貼有九州廠牌及相關證明字號，無法判斷系爭房屋鋁門窗是否使用正字標記產品等內容（見系爭鑑定報告第 7 頁），並審酌就該等鋁門窗之廠牌、規格是否與系爭建材設備表相符乙節，被告立琪公司為建設公司，且為系爭房屋起造人，顯較原告有能力提出，原告已提出現場照片及鑑定報告，依民事訴訟法第 277 條但書意旨，應認被告立琪公司交付原告之系爭房屋內所安裝之鋁門窗，非屬正字標記廠牌鋁門窗，而是否安裝正字標記鋁門窗，對新建房

01 屋之價值、效用有相當影響，堪認系爭房屋於交付時存有欠
02 缺契約預定效用之瑕疵，原告主張系爭房屋於被告交付時存
03 有如附表三編號7所示鋁門窗瑕疵，核屬有據。

04 ⑤系爭房屋於交付時有如附表三編號9、10所示之漏水瑕疵

05 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
06 ，有系爭工程圖在卷可稽（見本院卷(一)第215頁），被告立
07 琪公司之代表於106年9月15日與系爭房屋所屬社區住戶商討
08 屋頂漏水事宜時，代表被告立琪公司之黃國鋒稱：「目前防
09 漏工程不良，致造成漏水，主要以斷漏為主，並負保固責任
10 ，由本公司自行負責依圖施工。防漏改善完成後，將住戶漏
11 水處再油漆改善」等語；簡瑞彬亦稱：「本公司依照施工圖
12 說進行防漏修繕改善工程，有防水層、地磚（30CM×30CM）
13 ，並進行瀉（應為『洩』）水坡度改善」等語，有9月15日
14 會議紀錄為憑（見本院卷(一)第121頁），且被告立琪公司更
15 於106年9月27日就屋頂防水工程向包括原告在內之系爭社區
16 住戶說明施作8道施工方法，有系爭紀錄單可參（見本院卷
17 (一)第58頁）。參酌一般買賣預售屋之交易習慣，購買預售屋
18 者既係購買新建房屋，其所期待者，衡情應係買受一無滲漏
19 水之虞之房屋，是系爭房屋應具備無滲、漏水情形等而可供
20 原告為正常使用之價值，應堪認定。故系爭房屋自105年10
21 月27日移轉所有權登記予原告未滿1年，即生防漏不佳而需
22 由被告立琪公司重新施作防水工程，足認系爭房屋於105年
23 10月27日交付原告時，即因被告立琪公司於系爭屋頂平台防
24 水工程施工不當，而存有如附表三編號9、10所示之漏水瑕
25 疵。

26 5.系爭房屋於交付時並無原告所主張之下列瑕疵：

27 ①系爭房屋交付時並無附表三編號2所示情形

28 系爭房屋契約規範系爭房屋屋頂洩水坡度為S：1/200，有系
29 爭工程圖可參（見本院(一)第215頁）。然系爭房屋屋頂洩水
30 坡度經鑑定為1/100，大於系爭工程圖規範之1/200，且系爭
31 房屋屋頂於勘查時僅周邊有積水現象，整體面尚平順等情，

01 有系爭鑑定報告可證（見系爭鑑定報告第9頁），足見系爭
02 房屋屋頂坡度符合系爭工程圖之規範，原告復未舉證系爭房
03 屋交付時有附表三編號2所示情形，其主張有前揭瑕疵，核
04 屬無據。

05 ②系爭房屋交付時並無附表三編號5所示情形

06 原告固提出系爭房屋地籍圖、圍牆照片（見本院卷(一)第131
07 、132頁）主張系爭房屋交付時未依地界設置1樓後側圍牆云
08 云，惟依前揭事證，僅能顯示系爭房屋圍牆外觀，並未能顯
09 示該圍牆有未按地界設置情形，系爭鑑定報告亦認因現地無
10 地界界樁可供比對，無法確認系爭房屋之圍牆是否按系爭工
11 程圖位置設置，有系爭鑑定報告可稽（見系爭鑑定報告第10
12 頁），是原告既未能舉證證明系爭房屋有附表三編號5所示
13 情形，依舉證責任分配原則，應認原告所主張之上開情形不
14 存在，原告上揭主張，即屬無據。

15 ③原告主張附表三編號8所示情形，非屬瑕疵

16 系爭房屋契約就電路設備部分固約定：所有配管均採南亞或
17 華夏等正字標記PVC管，有系爭建材設備表可參（見本院卷
18 (一)第192頁）。惟查，依原告提出系爭房屋之現場照片，系
19 爭房屋電力配管確使用CD管，該管材一般作為導線管及弱電
20 管路使用，成分為高密度聚乙烯，PVC管成分則為聚氯乙烯
21 ，CD管一般材料市場價格較所稱PVC管為高，只因其施工方
22 便，施工容易，故被廣為使用，有系爭鑑定報告可稽（見系
23 爭鑑定報告第11頁），系爭房屋電力配管所使用之CD管於一
24 般材料市場價格既較PVC管為高，佐以宜蘭縣建築師公會並
25 未就原告主張附表三編號8所示瑕疵部分提供參考之修復費
26 用，有系爭鑑定報告所附修復費用估算單可稽（見系爭鑑定
27 報告附件七），且原告未能舉證系爭房屋電力配管使用CD管
28 而未使用PVC管對系爭房屋之價值或效用有何影響，是被告
29 立琪公司所使用之電力管材與系爭建材設備表雖有不同，但
30 兩者就作為電力配管而言，效用上無明顯差異，CD管之平均
31 價格甚較PVC管為高，僅因易於施工而被廣為採用。綜上，

01 本院認系爭房屋使用CD管作為電力配管並未滅失或減少系爭
02 房屋價值或效用之瑕疵，縱有瑕疵，亦無關重要，而不得視
03 為瑕疵。從而，原告主張系爭房屋於交付時有附表三編號 8
04 所示情形為瑕疵，要無可採。

05 ④系爭房屋交付並無附表三編號11所示情形

06 原告固提出系爭房屋冷氣照片1張、冷氣排水管修繕估價2紙
07 為憑（見本院卷(一)第147頁；第160、161頁），主張系爭房
08 屋交付時冷氣排水管設計不良，造成倒灌云云。惟系爭契約
09 就冷氣機排水管路並無相關圖說規範，鑑定人現場勘查時確
10 認系爭房屋冷氣排水管具排水功能，原告表示水大時無法順
11 利排放回流等節，有系爭鑑定報告可參（見系爭鑑定報告第
12 6頁）。再者，系爭房屋契約並未約定被告立琪公司交付系
13 爭房屋時應交付冷氣機，有系爭建材設備表可參（見本院卷
14 (一)第191、192頁），原告亦未提出事證證明系爭房屋內冷氣
15 機係由被告立琪公司安裝，堪認系爭房屋之冷氣機係由被告
16 立琪公司以外之人安裝。從而，該冷氣機既非被告立琪公司
17 交付房屋時應一併給付之買賣標的，而係由他人安裝。則縱
18 有原告主張無法順利排放回流情形，亦可能與該冷氣機本身
19 有無瑕疵、該冷氣機安裝是否正確無誤等事項有關，而不得
20 逕認係冷氣排水管設計不良所致，是原告既未能舉證證明系
21 爭房屋有附表三編號11所示情形，依舉證責任分配原則，應
22 認原告所主張之上開情形不存在，原告上揭主張，核屬無據
23 。

24 ⑤原告主張附表三編號12所示情形，非屬瑕疵

25 系爭房屋鄰房之B9戶房屋（下稱系爭鄰房）2樓陽台排水確
26 注入系爭房屋後院陰井，業經鑑定人現場測試無誤，惟依系
27 爭工程圖，雖可判斷系爭房屋所在社區各戶房屋後院單獨排
28 水，但就屋頂雨水及陽台排水並無分戶排水之明證，有系爭
29 鑑定報告可稽，又參以距系爭鄰房2樓陽台最近之排水陰井
30 確為系爭房屋之排水陰井，而系爭房屋與系爭鄰房及所在社
31 區其他建物相鄰，有系爭工程圖可稽（見本院卷(一)第213頁

01)，是各戶陽台排水排往本戶或最近鄰房之排水陰井，再匯
02 入排水暗溝，應屬合理之排水方式，且未與系爭工程圖不符
03 ，尚難認有何瑕疵。從而，原告主張系爭房屋於交付時有附
04 表三編號12所示情形為瑕疵，要無可採。

05 5. 綜上，系爭房屋於交付時，有如附表三編號1所示之防水粉
06 刷瑕疵、如附表三編號3、4所示隔熱地磚瑕疵、如附表三編
07 號6所示排水孔瑕疵、如附表三編號7所示鋁門窗瑕疵及如附
08 表三編號9、10所示之漏水瑕疵，並無原告所主張其他瑕疵
09 。

10 (四)、原告得否解除契約？得否減少買賣價金？

11 1. 原告不得解除系爭房屋契約、系爭土地契約

12 買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責
13 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解
14 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359
15 條定有明文。查，系爭房屋交付時有防水粉刷瑕疵、隔熱地
16 磚瑕疵、排水孔瑕疵、鋁門窗瑕疵及漏水瑕疵等瑕疵存在，
17 業經本院認定如前。惟系爭房屋、系爭土地之買賣價金各為
18 3,160,000元、6,720,000元，系爭房地總價為9,880,000元
19 ，系爭房屋並已建築完成，於105年10月27日登記為原告2人
20 所有，並於同年11月8日交由原告占有使用迄今等節，為兩
21 造所不爭執，並有系爭房屋建物登記第一類謄本、系爭土地
22 登記第一類謄本、系爭房屋契約、系爭土地契約可稽（見本
23 院卷(一)第65、66頁；第179、180頁；第201頁），本院審酌
24 系爭房屋交付時雖有前揭瑕疵，而影響原告居住之品質，惟
25 該等瑕疵尚可修補，系爭房屋於修補前仍具供人居住之功能
26 ，若准買受人即原告關碧嬋解除系爭房屋契約，對被告立琪
27 公司所生損害顯然過大，有失平衡，而顯失公平，依前揭規
28 定，原告關碧嬋不得解除系爭房屋契約，僅得請求減少價金
29 。原告既不得解除系爭房屋契約，當無據以解除系爭土地契
30 約之理。是原告先位聲明主張已合法解除系爭房屋契約、系
31 爭土地買賣契約，並據以請求如附表四所示損害賠償，為無

理由，應予駁回。

2. 原告關碧嬋得請求被告立琪公司減少價金

買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，是得依物之瑕疵擔保請求權解除契約或請求減少價金者，僅買受人而已。查，系爭房屋契約係由原告關碧嬋與被告立琪公司所簽立，原告關碧嬋為買受人，被告立琪公司為出賣人等節，有系爭房屋契約可參（見本院卷(一)第179；188頁）。系爭房屋於交付原告關碧嬋時，既有前揭諸多瑕疵，原告關碧嬋依民法第354條、第359條規定，自得請求被告立琪公司減少價金。至系爭房屋契約固約定系爭房屋登記名義人為原告2人，惟系爭房屋之買受人為原告關碧嬋，僅系爭房屋契約約定被告立琪公司給付對象除買受人原告關碧嬋外，尚包括向系爭房屋契約之第三人即原告黎立明給付，依前揭說明，得請求減少價金者，僅買受人即原告關碧嬋，而不及於原告黎立明，故原告黎立明請求被告立琪公司減少系爭房屋價金部分，要屬無據。至本件原告黎立明基於系爭房屋契約、系爭土地契約所為物之瑕疵擔保、不完全給付等請求，因原告黎立明非契約當事人，自不得請求，而應由該等契約之買受人即關碧嬋行使請求權，併此敘明。

(五)、被告是否應負損害賠償責任？

1. 按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任，亦即此際物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，形成請求權競合之關係，當事人得擇一行使之（最高法院87年度台上字第575號、100年度台上字第1468號判決）。本件被告立琪公司於系爭房屋契約成立後，交付原告關碧嬋之系爭房屋，存有如附表三編號1、3、4、6、7、9、10所示瑕疵，業如前述，而系爭房屋既由被告立琪公司建造，被告立琪公司未能舉證就前揭瑕疵有

不可歸責事由，則原告關碧嬋就被告立琪公司所為瑕疵給付，依民法第359條請求減少價金，並依民法第227條不完全給付之規定請求損害賠償，依前揭說明，要屬有據。

2. 不完全給付損害賠償請求權包括瑕疵給付及加害給付 2種型態，請求權得行使範圍較物之瑕疵擔保中價金減少請求權為大，較有利於買受人權利之行使，故以下逕以不完全給付損害賠償請求權審酌原告關碧嬋如附表五之各項請求，不另審酌減少價金請求權，併此敘明。

①如附表五編號1-1至1-14就鋁門窗瑕疵請求518,900元部分：原告關碧嬋主張修復鋁門窗瑕疵損害之費用為518,900元，固提出榮裕企業社之工程估價單為憑（見本院卷(二)第288頁），惟系爭鑑定報告就鋁門窗瑕疵部分，依系爭房屋契約約定廠牌及正字標記鋁門窗估計之修復費用為326,600元，並且詳列各工項之費用，有系爭鑑定報告所附修復費用估算單可參（下稱系爭修復估算單，見系爭鑑定報告第7頁；附件七-1、七-2），應認326,600元足以修復此部分之瑕疵，是原告關碧嬋就系爭房屋鋁門窗瑕疵部分請求326,600元，核屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

②如附表五編號2至2-4請求1樓後側圍牆修復費用105,000元部分：系爭房屋交付時並無附表三編號5之瑕疵，業經本院認定如前，是此部分既非未依債務本旨所為瑕疵給付，原告關碧嬋依不完全給付之損害賠償請求權或減少價金請求權請求給付，均屬無據。

③如附表五編號3至4-4就部分主張系爭房屋有附表三編號1之防水粉刷瑕疵，編號3、4之隔熱地磚瑕疵，編號6之排水孔瑕疵部分：

原告關碧嬋主張上揭瑕疵之修復費用為299,560元（計算式：260,460元+39,100元=299,560元），固提出羅工企業有限公司合約報價單為據（見本院卷(二)第96頁），惟上開報價單係以系爭房屋所在社區文化賞管理委員會為客戶名稱，所

載施工項目數量亦與系爭房屋未盡相符，尚難認該報價單係針對系爭房屋所為估價。就系爭房屋上開瑕疵部分，本院既已囑託宜蘭縣建築師公會一併鑑定合理修復費用，原告亦未能舉證系爭鑑定報告有何錯誤之處，本院自得以系爭鑑定報告所附修復費用估算單認定上揭瑕疵所生損害，就附表三編號1防水粉刷瑕疵，合理之修復費用為19,600元；就附表編號3、4隔熱地磚瑕疵部分，合理之修復費用為31,600元；就附表編號6之排水孔瑕疵部分，合理之修復費用為17,400元，總計就上開瑕疵部分，合理之修復費用計為68,600元，是原告關碧嬋就上揭瑕疵部分請求68,600元，核屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

- ④如附表五編號5至5-3請求修復費用170,000元、附表五編號6至6-5請求修復費用48,300元部分：

系爭房屋交付時並無附表編號11、12之瑕疵，業經本院認定如前，是此部分既非未依債務本旨所為瑕疵給付，原告關碧嬋依不完全給付之損害賠償請求權或減少價金請求權請求給付，均屬無據。

- ⑤如附表五編號7建築師監造費部分：

原告關碧嬋請求總工程費8%作為監造費用，參以系爭修復估算單以總工程費15%作為零星修補及管理利潤費用（見系爭鑑定報告附件七-2），應屬相當。系爭房屋瑕疵修復費用包括：鋁門窗瑕疵修復費326,600元，防水粉刷瑕疵修復費用19,600元，編號3、4之隔熱地磚瑕疵修復費用為31,600元，編號6之排水孔瑕疵修復費用為17,400元，總計工程費為395,200元（計算式：326,600元+19,600元+31,600元+17,400元=395,200元），是原告關碧嬋就得請求之建築師監造費應為31,616元（計算式：395,200元×8%=31,616元）。

- ⑥如附表五編號8至16部分之損害賠償，均非有據

系爭房屋於交付時固有前揭瑕疵，惟附表三編號1、3、4、6、9、10之瑕疵均屬系爭房屋屋頂之瑕疵，修復工程應多在系爭房屋屋頂進行，而附表三編號7之鋁門窗瑕疵之修復，

參以系爭修復估算單所列修復工項尚屬單純，施作期間應屬短暫，從而，該等瑕疵修復過程中，原告關碧嬋應無搬離系爭房屋另居住他處之必要，亦無重新裝潢之必要，至原告關碧嬋所為其他請求，均未能舉證證明與系爭房屋之前揭瑕疵間有因果關係，其以不完全給付損害賠償請求權請求此部分之損害，均屬無據。至原告以消保法51條請求被告給付懲罰性賠償金部分，因原告並非依消保法第7條就系爭房屋之瑕疵對渠等造成損害為由提起本件訴訟，且亦未證明被告立琪公司因交付系爭房屋而有侵害原告之權利，渠等依消保法第51條請求懲罰性賠償金，核屬無據。

(六)、被告立琪公司應給付原告關碧嬋之損害賠償額為426,816元：

綜上，原告關碧嬋得請求被告立琪公司給付之損害賠償為系爭房屋瑕疵之修復費用395,200元、建築師之監造費用31,616元，合計為426,816元(計算式：395,200元 + 31,616元 = 426,816元)

四、未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。查原告所提本件之民事追加訴之聲明(二)狀繕本於108年2月13日送達本院時註記繕本已送達對造(見本院卷(二)第79頁)，應認該書狀已於108年2月13日送達被告立琪公司，揆諸前揭說明，原告自得請求被告立琪公司給付自該狀送達翌日，即自108年2月14日起，按週年利率5%計算之利息。

五、綜上所述，被告立琪公司交付原告關碧嬋之系爭房屋，存有如附表三編號1所示之防水粉刷瑕疵、如附表三編號3、4所

示隔熱地磚瑕疵、如附表三編號 6 所示排水孔瑕疵、如附表三編號 7 所示鋁門窗瑕疵及如附表三編號 9、10 所示之漏水瑕疵，，但以系爭房屋瑕疵情形，解除契約顯失公平，是原告先位請求被告連帶給付給付 12,759,500 元，及自民事追加訴之聲明狀(二)繕本送達之日起至清償日起，按週年利率百分之 5 計算之利息，為無理由，應予駁回；至系爭房屋契約之買受人即原告關碧嬋，備位依民法第 227 條請求被告立琪公司給付 426,816 元及自 108 年 2 月 14 日起，按週年利率 5% 計算之利息，為有理由，應予准予；至原告關碧嬋逾此範圍之請求及原告黎立明所為請求，均無理由，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、本件所命被告立琪公司給付之金額未逾 50 萬元，本院就原告勝訴部分，應依民事訴訟法第 389 條第 1 項第 5 款之規定，依職權宣告假執行；至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。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、第 85 條第 2 項。

本件訴訟費用額，如後附計算書所示金額。

中 華 民 國 108 年 10 月 9 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	124,288 元	
證人日費旅費	1,492 元	
鑑 界 費	4,000 元	
鑑 定 費	81,000 元	
合 計	210,780 元	

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 10 月 9 日

書記官 陳怡潔

附表一：系爭房屋

建物	建號	門牌號碼	面積
	宜蘭縣○○鄉○○○段 00000—000	宜蘭縣○○鄉○○路○段 91巷1弄50之8號	177.5平方公尺

附表二：系爭土地

土地	地號	地目	面積	權利範圍
	宜蘭縣○○鄉○○○段 0000—0000	建	8.19平方公尺	全部
	宜蘭縣○○鄉○○○段 0000—0000	建	111.2平方公尺	全部
	宜蘭縣○○鄉路○○段 0000—0000	田	832.15平方公尺	2560/50000

附表三：原告主張系爭瑕疵

項次	系爭瑕疵	備註
1	未施作屋頂1：2水泥粉刷	違約（依圖施工）、違反

(續上頁)

		建築法（依圖施工）
2	未調整屋頂洩水坡度	違約（依圖施工）、違反建築法（依圖施工）
3	未鋪設屋頂地磚	違約（依圖施工）、違反建築法（依圖施工）
4	未施作屋頂隔熱	違約（依圖施工）、違反建築法（依圖施工）、違反變更單協定
5	無依地界線建造一樓圍牆	違約（依圖施工、廣告內容）、違反建築法（依圖施工）
6	未完全施造屋頂落水管	違約（依圖施工）、違反建築法（依圖施工）
7	無完全安裝正字標記鋁門窗	違約（廣告內容）
8	電路配管無用正字標記PVC管	違約（廣告內容）
9	屋頂防水層有瑕疵	瑕疵
10	因項次9至導致滲漏水	瑕疵
11	冷氣排水管設計不良	瑕疵
12	鄰房排水注入系爭房屋陰井	瑕疵

01 附表四：原告先位聲明請求金額

編號	項目	修復費用 (新臺幣)	備註
1	裝潢損害		
1-1	5+5膠合玻璃差額	20,697元	系爭鑑定報告附件五：土地預定買賣合約書第19頁附件四土地分期付款表
1-2	廚具變更	101,000元	本院卷(二)第277、278頁
1-3	裝潢—木作	100,000元	
1-4	裝潢—系統櫃	150,000元	
1-5	裝潢—油漆	70,000元	
1-6	裝潢（電線、網路線、影音訊號線）	20,000元	
1-7	冷氣安裝材料	17,040元	本院卷(二)第283頁
1-8	3樓外加窗	60,000元	本院卷(二)第281頁
1-9	3樓露台玻璃	10,000元	
1-10	屋頂不銹鋼烤漆欄杆	53,000元	本院卷(二)第282頁
1-11	燈飾	117,600元	本院卷(二)第279頁
1-12	窗簾	60,000元	本院卷(二)第280頁（只有追加部分之單據，欠1樓1個百頁，2、3樓前房及3樓後房的全部窗簾）
1-13	室內地磚填縫	7,968元	本院卷(二)第276頁
1-14	220V拉線連電插座（2個）	2,000元	
1-15	加裝水龍頭1個	1,000元	
1-16	屋簷矽酸質防水底漆	1,587元	本院卷(二)第285頁（屋頂臨時防水之用）
1-17	屋頂防水隔熱漆Nippon Paint	5,345元	
1-18	1樓不銹鋼烤漆欄柵架	15,000元	
1-19	欄柵垂直鐵杉原木木條	2,000元	
1-20	欄柵橫向木板	3,280元	
裝潢損害小計		817,517元	
此部分原告請求金額		817,500元	

(續上頁)

2	生活品質損害(105年11月8日至108年2月13日)		撤回請求(見本院卷(二)第155頁;第187頁)
3	成屋與預售屋差價損害(即租金賠償)		撤回請求(見本院卷(二)第155頁;第187頁)
4	重購房屋差價損害	1,520,000元	
5	搬遷賠償		
5-1	搬遷費用1次	50,000元	本院卷(二)第284頁
5-2	冷氣(小台)拆裝1次	7,000元	本院卷(二)第287頁
5-3	冷氣(大台)拆裝1次	18,000元	本院卷(二)第287頁
5-4	補冷媒	9,000元	本院卷(二)第287頁
5-5	熱水器拆裝1次	5,000元	本院卷(二)第287頁
5-6	洗碗機拆裝1次	3,000元	
5-7	電磁爐拆裝1次	2,000元	
小計		94,000元	
6	精神損害		撤回請求(本院卷(二)第155頁;第187頁)
7	邀付房屋稅金及代書費用損失	88,000元	本院卷(二)第286頁
8	懲罰性賠償金	360,000元	
請求賠償金額		2,879,500元	
系爭房屋、土地之價金		9,880,000元	
總計		12,759,500元	

附表五：原告備位聲明請求金額

編號	項目	修復費用 (新臺幣)	備註
一	修復工程費用		
1	鋁門窗		
1-1	九州氣密窗W1 W:250 H:200	19,679元	本院卷(二)第288頁;參考本院卷(二)第289頁
1-2	九州氣密窗W3 W:220 H:130	13,419元	本院卷(二)第288頁;參考本院卷(二)第289頁

(續上頁)

1-3	九州氣密窗W5 W：90 H：120	16,128元	8,064元× 2樘＝16,128元；本院卷(二)第288頁；參考本院卷(二)第289頁
1-4	九州氣密窗W6 W：90 H：150	19,770元	9,885元× 2樘＝19,770元；本院卷(二)第288頁；參考本院卷(二)第289頁
1-5	九州氣密窗DW1 W：180 H：230	34,916元	17,458元× 2樘＝34,916元；本院卷(二)第288頁；參考本院卷(二)第289頁
1-6	九州氣密窗W8 W：80 H：100	42,582元	7,097元× 6樘＝42,582元；本院卷(二)第288頁；參考本院卷(二)第289頁
1-7	九州氣密窗DW4 W：130 H：220	29,856元	14,928元× 2樘＝29,856元；本院卷(二)第288頁；參考本院卷(二)第289頁
1-8	九州氣密窗W4 W：200 H：130	25,842元	12,921元× 2樘＝25,842元；本院卷(二)第288頁；參考本院卷(二)第289頁
1-9	拆除清運	39,600元	2,200元× 18樘＝39,600元；本院卷(二)第288頁；參考本院卷(二)第289頁
1-10	泥作修復	162,000元	本院卷(二)第288頁；參考本院卷(二)第289頁
1-11	門窗周邊裝修	30,000元	本院卷(二)第288頁；參考本院卷(二)第289頁
1-12	更改5+5膠和玻璃	46,000元	本院卷(二)第288頁；參考本院卷(二)第289頁
1-13	窗框電銲處理	14,400元	800元× 18樘＝14,400元；本院卷(二)第288頁；參考本院卷(二)第289頁
1-14	5%稅金	24,710元	本院卷(二)第288頁；參考本院卷(二)第289頁
鋁門窗小計		518,902元	
此部分原告請求金額		518,900元	
2	一樓後側圍牆		
2-1	鴨母車、混泥土、板模	33,000元	本院卷(一)第27頁
2-2	綁鐵	20,000元	本院卷(一)第27頁
2-3	泥作、磁磚	24,000元	本院卷(一)第27頁
2-4	打除、清運	28,000元	本院卷(一)第27頁
一樓後側圍牆小計		105,000元	
3	屋頂防水隔熱		
3-1	原有面層裝修清除及清潔	24,200元	羅工企業有限公司合約報價單項目4：系爭房屋屋頂平台含女兒牆折高20cm共計60.5平方公尺，每平方米公

(續上頁)

			尺400元(計算式:400元x 60.5平方公尺=24,200元) ;本院卷(二)第96頁
3-2	屋頂1:2水泥粉刷(含洩水坡度調整)	48,400元	羅工企業有限公司合約報價單項目6:系爭房屋屋頂平台含女兒牆折高20cm共計60.5平方公尺,每平方公尺800元(計算式:800元x 60.5平方公尺=48,400元 ;本院卷(二)第96頁
3-3	屋頂防水層	67,620元	羅工企業有限公司合約報價單項目7:系爭房屋屋頂平台含女兒牆內牆總面積共計69平方公尺,每平方公尺980元(計算式:980元x 69平方公尺=67,620元) ;本院卷(二)第96頁
3-4	屋頂隔熱地磚	95,200元	羅工企業有限公司合約報價單項目9:系爭房屋屋頂平台面積共計56.3平方公尺(原告以56平方公尺計算),每平方公尺1,700元(計算式:1,700元x 56平方公尺=95,200元);本院卷(二)第96頁
3-5	原有屋頂人孔更新(因應屋頂地坪提升)	7,800元	羅工企業有限公司合約報價單項目3,每處單價7,800元;本院卷(二)第96頁
3-6	原有屋頂落水頭更新(因應屋頂地坪提升)	3,600元	羅工企業有限公司合約報價單項目10,每處1,800元(計算式:1,800元x 2處=3,600元);本院卷(二)第96頁
3-7	屋頂欄杆暫移位及回復	9,500元	羅工企業有限公司合約報價單項目2(只有系爭房屋有欄杆);本院卷(二)第96頁
3-8	原有面層裝修清潔	4,140元	羅工企業有限公司合約報價單項目5:系爭房屋屋頂平台含女兒牆內牆總面積共計69平方公尺,每平方公尺60元(計算式:60元x 69平方公尺=4,140元);本院卷(二)第96頁
屋頂防水隔熱小計		260,460元	
4	屋頂落水管及排水孔		系爭鑑定報告修復費用估算單之單價x 1.5倍計算
4-1	洗孔	2,250元	項次二、1:500元x 1.5x 3處=2,250元
4-2	增設落水頭	450元	項次二、2:100元x 1.5x 3處=450元
4-3	增設PVC排水明管及固定扣件	9,450元	項次二、3:150元x 1.5x 42公尺=9,450元(每處14公尺,3處為42公尺)
4-4	周邊引水管路埋設及地面復原	27,000元	項次三、3:6,000元x 1.5x 3處=27,000元
屋頂落水管及排水孔小計		39,150元	
此部分原告請求金額		39,100元	
5	鄰屋排水注入系爭房屋陰井		如日後與文化賞社區B9戶達成協議以暗管改變排水流向所需金額

(續上頁)

5-1	圍牆打除及重造	105,000元	參考本院卷(一)第27頁
5-2	周邊引水管路埋設及地面復原	15,000元	系爭鑑定報告修復費用估算單項次二、4：10,000元 × 1.5=15,000元
5-3	破壞B9戶的鐵皮屋賠償	50,000元	
鄰屋排水注入系爭房屋陰井小計		170,000元	
6	冷氣排水管		
6-1	靠柱子側切打鑿接管疏通測試或封閉舊管	3,500元	本院卷(一)第161頁
6-2	靠冷氣側鑽孔切割打鑿新配掛水管路至陰井	7,500元	本院卷(一)第161頁
6-3	靠柱子側修邊泥沙鋪平及磁磚安裝	15,000元	本院卷(一)第161頁
6-4	靠冷氣側修邊泥沙鋪平及磁磚安裝	20,000元	本院卷(一)第161頁
6-5	5%税金	2,300元	本院卷(一)第161頁
冷氣排水管小計		48,300元	
7	建築師監造費	91,300元	總工程（冷氣拆裝除外）之8%
編號一合計		1,233,060元	
原告請求修復工程費用金額合計		1,233,000元	
二	其他損害		
8	退回議價隔熱工程費用	89,800元	本院卷(二)第286頁
9	房屋價值減損		
9-1	外接落水管影響外觀	247,000元	
9-2	正字標記PVC電路配管	247,000元	
房屋價值減損小計		494,000元	
10	修復工程期間臨時居所	300,000元	25,000元× 12月=300,000元；參考本院卷(二)第294頁
11	臨時搬遷		
11-1	搬遷費用2次	100,000元	50,000元× 2次=100,000元；參考本院卷(二)第284頁

(續上頁)

11-2	冷氣（小台）拆裝2次	14,000元	3,500元× 2台× 2次=14,000元；參考本院卷(二)第287頁
11-3	冷氣（大台）拆裝2次	36,000元	4,500元× 4台× 2次=36,000元；參考本院卷(二)第287頁
11-4	補冷媒	18,000元	3,000元× 6台=18,000元；參考本院卷(二)第287頁
11-5	熱水器拆裝2次	10,000元	2,500元× 2台× 2次=10,000元；參考本院卷(二)第287頁
11-6	洗碗機拆裝2次	6,000元	3,000元× 2=6,000元
11-7	電磁爐拆裝2次	4,000元	2,000元× 2=4,000元
臨時搬遷小計		188,000元	
12	裝潢及清潔		
12-1	裝潢—木作	100,000元	
12-2	裝潢—油漆	70,000元	
12-3	清潔	20,000元	見本院卷(二)第290頁
裝潢及清潔小計		190,000元	
13	系統廚櫃重造	101,000元	見本院卷(二)第277、278頁
14	精神損害		撤回請求（見本院卷(二)第155頁；第193頁）
15	生活品質損害（105年11月8日至108年2月13日）撤回請求（見本院卷(二)第155頁；第193頁）		
15-1	一後院及側院損失		
15-2	更換玻璃損失		
15-3	裝潢損失		
15-4	生活品質減值		
原告請求其他損害金額合計		1,362,800元	
編號一、二合計		2,595,800元	
16	懲罰性賠償金	870,900元	
總計		3,466,700元	