臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度簡上字第48號

上　訴　人　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
　　朱一品律師
被上訴人　林宗麟
訴訟代理人　沈志成律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108 年6 月21日本院羅東簡易庭107 年度羅簡字第42號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於109 年7 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

上訴人應再給付被上訴人新臺幣壹拾萬壹仟柒佰肆拾元，及自民國一〇八年十二月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

於簡易訴訟程序第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436 條之1 第3 項準用第446 條第1 項、第255 條第1 項第2 款定有明文。本件上訴人於原審起訴時，係請求上訴人應給付如附表一所示建物（下稱系爭房屋）之屋頂修繕及復原工程補償費用，嗣於本院準備程序具狀追加請求上訴人應給付10公分泡沫混凝土層之修復費用（見本院卷第59至69頁），經核其起訴及追加請求之基礎事實，均係基於主張被上訴人向上訴人購買之系爭房屋有防漏隔熱問題，與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人之主張，如原判決事實及理由欄貳、二，並於上訴時補充陳述10公分泡沫混凝土層雖為核定之工程圖樣及說明書上記載之事項，但並非系爭契約之範圍，且被上訴人迄未提出欠缺隔熱功能之證據，足見系爭房屋隔熱功能並無欠缺。又鄰屋之修復費用經鑑定後僅新臺幣（下同）68,600元，被上訴人請求金額過高等語。

二、被上訴人之答辯，如原判決事實及理由欄貳、一，並於上訴時補充陳述依核定之屋頂隔熱剖面大樣，上訴人應施作10公分泡沫混凝土層而未施作，致系爭房屋欠缺隔熱功能，此項修復費用為101,740 元等語。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應給付被上訴人224,488 元，及自民國107 年3 月24日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，並依職權宣告假執行，另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分，未據聲明不服，非本院審理範圍）。另追加聲明：上訴人應再給付被上訴人101,740 元，及自追加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。

四、本院之判斷：

㈠關於系爭紀錄單對被上訴人之效力為何？上訴人有無依核定之工程圖樣及說明書施作之契約義務？系爭房屋之防漏是否具有欠缺保證之品質及契約預定效用之瑕疵？上訴人對被上訴人是否應負損害賠償責任？若是，數額若干？均引用原判決事實及理由欄貳、三所載。至於上訴人主張鄰屋之修繕費用經鑑定後僅有68,600元，故被上訴人請求之修繕費用過高云云（上訴人109 年7 月14日民事辯論意旨狀上證一，見本院卷第143 頁至第156 頁，簡稱鄰屋之鑑定報告）。然查：上訴人於本院準備程序已主張「系爭房屋與鄰屋不同故無法一併援用（鄰屋之鑑定報告），兩棟房屋之施作情形可能有

所不同」（見本院卷第119頁），且上訴人亦未再說明鄰屋之鑑定報告關於施作或修繕費用之工項內容或修復方法與本件有何關連，是上訴人徒引用鄰屋之鑑定報告所記載之部分修復項目以主張原審認定之損害賠償費用過高云云，顯然無據。

㈡被上訴人另主張依核定之屋頂隔熱剖面大樣，上訴人應施作10公分泡沫混凝土層而未施作，致系爭房屋欠缺隔熱功能，此項修復費用為101,740元等節，則為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

1.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，此為建築管理對起造人之最低要求，倘未按設計圖說施工，即足以影響房屋本身之使用及其價值。經查，系爭房屋經核准之設計圖明載屋頂應逐層施作「水泥砂漿,t=1.5cm」、「鋼筋混凝土,t=15cm」、「水泥砂漿,t=2cm」、「PU防水層,t=0.5cm」、「泡沫混凝土,t=10cm」、「黏貼材,t=0.5cm」、「鋪設地磚,t=1 cm」，有屋頂隔熱剖面大樣在卷可稽（見原審卷第196頁）。上訴人既為系爭房屋之出賣人及起造人，符合建築法令並按設計圖說施工，當為上訴人之契約義務內容。

2.觀諸被上訴人所提拍攝日期為105年8月23日系爭房屋屋頂平台（下稱系爭屋頂平台）照片（見原審卷第49頁），及上訴人所提106年9月、同年10月及107年1月系爭屋頂平台照片（見原審卷第69至70頁），系爭屋頂平台僅施作至PU防水層之階段，泡沫混凝土及鋪設地磚並未完成施作，足見上訴人於105年12月15日將系爭房屋所有權移轉登記予被上訴人及於106年1月23日將系爭房屋交付被上訴人時，系爭屋頂平台均未施作泡沫混凝土及鋪設地磚。上訴人雖抗辯系爭屋頂平台可能於施作泡沫混凝土後再施作PU防水層云云，然系爭屋頂平台施作工序無法前後對調變更，又上訴人對於實際施作工序與設計圖工序不同乙情，均未能提出相關證據以實其說，其所辯即無從據為採信。

3.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，惟未依設計圖施作泡沫混凝土，上訴人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設計圖施作泡沫混凝土，而具有欠缺系爭契約預定隔熱效用之瑕疵，竟未以載明系爭契約或其他適當方式告知買受人即被上訴人系爭房屋有該瑕疵，顯係故意不告知欠缺契約預定之隔熱效用之瑕疵，依民法第360 條後段規定，被上訴人得不解除契約或請求減少價金，逕請求上訴人負不履行之損害賠償責任。

4.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，民法第213 條第1 項、第3 項定有明文。經查，被上訴人請求10公分泡沫混凝土層之修復費用101,740 元，係依羅工企業有限公司合約報價單所列施工項目、數量、單價計算，有上開報價單可稽（見本院卷第73頁）。本院審酌屋頂隔熱構造多以泡沫混凝土施作，但泡沫混凝土強度較低，容易龜裂，因此內置點焊鋼絲網防止龜裂，以維持隔熱層之功效，認均屬修補系爭屋頂平台於交付時欠缺系爭契約預定之隔熱效用之必要費用，亦屬被上訴人以系爭房屋為無瑕疵之物而給付之價金，與上訴人所交付、實際存有上開瑕疵之系爭房屋實際價值間之價差，是被上訴人依民法第360 條規定請求10公分泡沫混凝土層之修復費用101,740 元，核屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第360 條規定，請求上訴人給付224,488 元，及自107 年3 月24日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又被上訴人於本院審理時另追加請求上訴人應再給付被上訴人101,740 元，及自追加狀繕本送達翌日即108 年12月28

日（見本院卷第120 頁）起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許，爰判決如主文第2 項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，被上訴人追加之訴為有理由，依民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

民事庭審判長法　官　蔡仁昭

法　官　張軒豪

法　官　董惠平

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　林恬安

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00巷0弄00之0號	162.12平方公尺