

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第348號

原告 全民萬歲社區管理委員會

法定代理人 羅郁謹

訴訟代理人 方浩鍵律師

被告 蘇秣妍

上列當事人間請求履行保證書等事件，本院於民國113年3月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、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；惟有訴訟代理人者不適用之；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173條、第175條第1項分別定有明文。本件原告之法定代理人原為許瓊丹，於本院審理期間變更為羅郁謹一節，有高雄市橋頭區公所函附卷可稽（訴字卷一第303頁），並經具狀聲明承受訴訟（訴字卷一第297頁至第299頁），合於前揭規定，應予准許。

二、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。經查，原告起訴時訴之聲明原請求「(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00號3樓之7建物（下稱系爭建物）之外牆牆面（實際位置經測量陳報）依高雄市土木技師公會之鑑定結果所示方法回復原狀。(二)願供擔保，請准宣告假執行」。嗣追加訴之聲明為：「(一)被告應將系爭建物之外牆牆面依高雄市土木技師公會之鑑定結果所示

01 方法回復原狀。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)12萬元，及
02 自民事追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
03 5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行」(下稱變更
04 後聲明)，經核與前開規定相符，應予准許。

05 貳、實體事項

06 一、原告主張：

07 (一)原告之管理委員於民國000年0月00日間經住戶轉知發現區分
08 所有權人即被告名下所有系爭建物，其內之室內牆面(包含
09 裝潢牆及RC結構牆)及鄰近陽台之外部牆面(下稱系爭外
10 牆)，遭被告以施工為名全部打除。原告立向被告反應此
11 事，被告乃於110年9月1日晚間親自向原告各委員表達歉
12 意，並書立原證2所示保證書(下稱系爭保證書)，該書面
13 載明「蘇秣妍女士位於高雄市○○區○○○○路00號3樓
14 之7因裝潢施工工程造成結構牆之損壞，願自行主動申請第
15 三人鑑定(高雄市土木技師工會)鑑定(鑑定書一份報管委
16 會存查)，並依鑑定結果之施工工法及材料完成修繕，並由
17 第三方鑑定(高雄市土木技師工會)與管委會驗收通過，所
18 有鑑定費及修繕費用由蘇秣妍負責，驗收通過始可退裝潢保
19 證金。」等語，被告並於翌日即同年9月2日自行向高雄市土
20 木技師公會(下稱土木技師公會)繳納「鑑定申請費」4,000
21 元。嗣後，被告態度丕變，先於110年9月10日寄發存證信
22 函，稱其係在無法規依據下簽立系爭保證書，並揚言對相關
23 人等提出侵入住居罪及強制罪之刑事告訴，隨即對物業管理
24 人員即訴外人江民貴經理提出上開各罪之告訴，原告為履行
25 維護住戶安全之職責，乃於110年9月17日發函予被告，要求
26 被告應立即停工及依系爭保證書履行回復原狀之義務等旨，
27 然被告均置之不理。

28 (二)查被告於裝修過程中確有將「結構牆」打除之情形，非如被
29 告所辯稱僅有裝修窗臺周圍而已，且被告所提出之被證2所
30 示照片更無法證明其已修復牆面，被告既與原告簽立系爭保
31 證書，自應履行系爭保證書所約定之事項，而依系爭保證

書，被告確有主動向土木技師公會申請鑑定，並依鑑定結果之施工工法及材料而就系爭外牆進行回復原狀之修復，且有自行負擔鑑定費用及修繕費用等義務，是原告依系爭保證書請求被告應就系爭外牆進行回復原狀及負擔土木技師公會鑑定費用12萬元，確有所據，爰依系爭保證書約定提起本訴等語，並聲明：如變更後聲明。

二、被告則以：被告購買系爭建物後，因欲將窗臺旁牆壁不平部分整修為平整，施工面積僅為窗臺周圍，並無原告所稱系爭建物之室內牆面及鄰近陽台之外部牆面即系爭外牆均遭被告打除而因此損害結構牆之情，且被告早於110年10月初即已將系爭外牆修復完成。觀之系爭保證書內容略以：「…因裝潢施工造成『結構牆』之損壞…」，則若被告未造成結構牆之損害，自毋庸履行系爭保證書之內容。而系爭外牆業經邱緯航技師、陳怡豪技師出具安全證明書、達麗建設事業股份有限公司（下稱達麗公司）函覆及陳怡豪技師到庭證述認定明確僅為「隔間牆」，並非「結構牆」，故縱認被告有損壞牆面之行為，亦非屬系爭保證書之內容，被告並無造成「結構牆」之損害，自毋庸履行系爭保證書之內容，原告要求再聲請土木技師公會鑑定，所生之鑑定費用應由原告負擔等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

(一)按解釋意思表示，固應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解；當事人立約當時之真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院39年度台上字第1053號、97年度台上字第

1676號、104年度台上字第1575號判決意旨參照）。查原告主張依系爭保證書約定，被告應將系爭外牆依土木技師公會之鑑定結果所示方法回復原狀，並負擔鑑定費用及修繕費用等情。然觀之系爭保證書之內容係記載「因裝潢施工工程造成『結構牆』之損壞．．．並依鑑定結果之施工工法及材料完成修繕．．．」等語，足認須有造成「結構牆」損壞之情形時，始有系爭保證書之適用。又原告雖於本件經土木技師公會鑑定認系爭外牆非屬結構牆後（如後述），始改稱系爭保證書雖記載「結構牆」之用語，然因雙方非建築專業，並非須破壞結構牆才有系爭保證書履行的問題等語（訴字卷二第176頁），然參諸原告自起訴後自始均主張係因被告破壞結構牆，影響大樓整體結構安全始要求被告應履行系爭保證書之內容，且原告因此針對是否為結構牆一節多次聲請調查證據及鑑定，足認係以系爭外牆為結構牆之前提而為請求，亦符合原告當時要求被告簽立系爭保證書之真意，原告事後始改稱上情，要屬無據。

(二)又系爭外牆是否屬結構牆一節，業經超豪工程顧問有限公司執業技師陳怡豪出具結構安全證明書略以：被告僅將既有窗戶（窗框）更新，進行室內裝修工程，未造成本棟大樓主體結構樑、柱的任何破壞，其結構系統並無安全疑慮等語，有結構安全證明書可參（訴字卷一第221頁），並經其到庭具結證稱明確（訴字卷二第50頁至第56頁）。另亦經達麗公司委託之科建聯合工程顧問有限公司（下稱科建公司）函覆略以：該工作中敲除之外牆為鋼筋混凝土造，非屬主要承重結構牆，於敲除作業不可傷及既有結構體，且敲除後並無造成軟弱層之虞，無影響建築物結構安全性；達麗公司所詢之外牆非屬結構牆，亦非屬承重牆，原設計時本即未將其結構強度納入分析，而僅計算牆體載重，而該拆除範圍的牆量佔整體牆量比重很低，所以研判對軟弱層影響有限，拆除後並無造成軟弱層之虞等語，有結構說明書及科建公司函文附卷可參（訴字卷二第37頁、第79頁）。嗣並經本院囑託土木技師公

會鑑定結果略以：「1.系爭外牆為鋼筋混凝土牆，因其有開窗且未連續設置至一樓及地下室，故研判非結構牆、承重牆；且系爭外牆打除時並未損及鄰近之樑、柱結構，故並不會影響整體大樓建築物之結構安全。2.由附件四鋼筋掃描探測報告得知，經武路50號4樓之7(對照組)原設計之鋼筋配置研判應為#3@20cm雙層雙向，而系爭外牆經掃描探測結果大致符合#3@20cm雙層雙向之鋼筋配置。另由附件五窗戶窗框尺寸丈量照片得知，系爭建物與經武路50號4樓之7(對照組)之窗框寬度、長度誤差均為1%，就外觀視覺而言，為可容許誤差範圍內。又系爭外牆外觀磁磚尺寸、顏色、排列方式與經武路50號4樓之7(對照組)相符，綜上所述，系爭外牆已回復原狀，無回復原狀所需費用之估算。」等語，有土木技師公會113年1月23日高市土技字第00000000號鑑定報告書可參(外放卷)，足認系爭外牆並非屬結構牆乙情明確。

(三)綜上，足認被告並無系爭保證書所指因裝潢施工工程造成結構牆之損壞情形，則原告依系爭保證書約定，請求被告應將系爭建物之外牆牆面依土木技師公會之鑑定結果所示方法回復原狀，要屬無據。又被告既無系爭保證書所指損壞結構牆之情形，自無須申請土木技師公會鑑定並依鑑定結果之施工工法及材料完成修繕，而無須負擔鑑定費用，本件原告所聲請本院囑託土木技師公會鑑定系爭外牆是否屬結構牆等節，係因原告否認前開技師及科建公司所為認定，而執意送請鑑定所生費用，核屬原告自行為舉證其主張有理由所為之證據調查，屬訴訟費用之一部分，自應依法由敗訴之人負擔，則原告依系爭保證書約定請求被告給付前開土木技師公會鑑定費用12萬元，要屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭保證書約定，請求如變更後聲明，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

01 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。
02 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日
03 民事第二庭 法 官 翁熒雪
04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 113 年 3 月 25 日
08 書記官 方柔尹