

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第335號

原告 陳婉萍

訴訟代理人 孫崇國

張智鈞律師

被告 育瑪建設企業有限公司

法定代理人 郭炳峰

被告 郭昭君

訴訟代理人 郭炳峰

被告 中國建築經理股份有限公司

法定代理人 鄭重

訴訟代理人 李貞儀律師

被告 壬寶營造工程股份有限公司

法定代理人 陳美榮

訴訟代理人 李門騫律師

黃國璋律師

被告 史鈞棠即史鈞棠建築師事務所

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國115年3月10日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告育瑪建設企業有限公司、壬寶營造工程股份有限公司、史鈞

01 棠即史鈞棠建築師事務所、郭昭君應連帶給付原告新臺幣88萬
02 元，及如附表編號1至30「遲延利息」欄所示計算之利息。

03 原告其餘之訴駁回。

04 訴訟費用由被告育瑪建設企業有限公司、壬寶營造工程股份有限
05 公司、史鈞棠即史鈞棠建築師事務所、郭昭君連帶負擔4分之3，
06 餘由原告負擔。

07 本判決第一項所命給付，於原告以新臺幣30萬元為被告供擔保
08 後，得假執行。但被告如以新臺幣88萬元為原告預供擔保，得免
09 為假執行。

10 原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 一、原告起訴主張：

13 (一)被告育瑪建設企業有限公司（下稱育瑪公司，以下均逕稱名
14 稱）、中國建築經理股份有限公司（下稱中國建經公司）、
15 壬寶營造工程股份有限公司（下稱壬寶公司）、史鈞棠即史
16 鈞棠建築師事務所（下稱史鈞棠）（以下均直接以公司姓名
17 為之）分別為坐落高雄市○○區○○段00000○○000○○000000
18 ○地號土地興建開發案（建造執照：108高市工建築字第031
19 62號，下稱系爭建案）之開發業主、起造人、營造人、監造
20 人，郭昭君則為育瑪公司之法定代理人。

21 (二)因系爭建案於現場施工不當，導致包含原告所有、門牌號碼
22 高雄市○○區○○○路00巷0號房屋（下稱系爭房屋）在內
23 之7戶鄰房受損（下稱系爭屋損事故），兩造磋商後達成和
24 解協議，於民國111年11月7日簽立和解契約（下稱系爭契
25 約），於系爭契約上第1條第1項、第3項約定乙方：育瑪公
26 司、丙方：中國建經公司、丁方：壬寶公司；戊方：史鈞棠
27 （下稱育瑪公司等4人）同意且連帶負責於原告原有系爭房
28 屋坐落基地上重建建築物交予原告，並承諾於114年9月30日
29 前原告即可拎包入住；同條第5項約定原告因系爭房屋受損
30 致不能使用房屋期間所需必要租金（含管理費及返還時之清
31 潔）及搬遷費，悉由育瑪公司等4人連帶負擔。系爭契約第6

01 條則約定育瑪公司時任代表人郭昭君願同負連帶責任。

02 (三)雖中國建經公司當日未出席，亦未簽署系爭契約，惟其已於
03 111年8月25日以（111）中法字第1195號函行文予高雄市政
04 府工務局（下稱系爭函文）並檢具承諾書1紙（下稱系爭承
05 諾書），承諾擔負起造人之責，配合其餘被告與鄰損戶達成
06 和解事宜等語，並由育瑪公司於簽立系爭契約時向原告出示
07 系爭函文及系爭承諾書，表明受中國建經公司委任而代理其
08 簽立系爭契約，並將系爭函文及系爭承諾書作為系爭契約之
09 附件，依民法第103條第1項規定，系爭契約直接對中國建經
10 公司發生效力，又倘認中國建經公司未授權予育瑪公司，育
11 瑪公司既於當日攜帶系爭承諾書而來，亦得認有表見代理適
12 用。

13 (四)原告遂自111年8月23日起向訴外人雲蔓麗承租門牌號碼高雄
14 市○○區○○路000號11樓之1房屋（下稱系爭A屋）使用，
15 租期自111年8月23日至112年8月23日止為期1年，每月租金
16 新臺幣（下同）3萬6,000元。原告又於112年8月24日起向訴
17 外人陳佑銘承租門牌號碼為高雄市○○區○○路00巷0號房
18 屋（下稱系爭B屋）使用，每月租金亦為3萬6,000元，租期
19 至114年9月23日，惟除育瑪公司於111年8月23日交付現金3
20 萬6,000元予原告，及自111年10月3日至112年3月13日期間
21 分別以郭昭君、訴外人郭駿耀名義匯款6次合計21萬6,000元
22 予雲蔓麗，即給付共計7次依系爭契約第1條第5項履行約定
23 應負擔之租金予原告外，被告自112年3月13日起拒絕再給付
24 原告租金，故爰依系爭契約第1條第5項、第6條約定，請求
25 被告連帶給付自112年3月24日起至114年9月23日止、每月3
26 萬6,000元之租金，共計111萬6,000元等語。

27 (五)又中國建經公司既為系爭建案起造人，與承造人壬寶公司、
28 監造人史鈞棠同為建築法第69條規定之義務主體，又依建築
29 法第89條規定，起造人亦與承造人、監造人就關於保護鄰房
30 免受施工損害共負防免之責，是起造人如有違反上開保護他
31 人之法律致生損害於他人者，除依民法第184條第2項但書規

01 定能證明其行為無過失而可不負賠償責任外，應對鄰房所有
02 人所受之損害負賠償責任，是系爭建案既因承造人壬寶公司
03 施作不當導致系爭屋損事故而有違反建築法第69條規定情
04 形，中國建經公司自應依同負侵權行為責任，是原告備位爰
05 依民法第184條第2項（即違反建築法第69條前段、民法第80
06 0條之1準用第794條保護他人之法律）規定，向中國建經公
07 司請求損害賠償，即以系爭房屋鑑定報告（鑑定案號：0000
08 0000，下稱系爭鑑定報告）評估重建金額702萬7,600元之三
09 分之1計算，而求償234萬2,533元。

10 (六)為此，爰依系爭和解契約第1條第5項、第6條約定、建築法
11 第69條、民法第184條第2項規定，提起本件訴訟等語。並為
12 先位聲明：1.被告應連帶給付原告111萬6,000元，及其中各
13 期租金3萬6,000元依附表所示日期起至清償日止，按週年利
14 率年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准予假執行。又為
15 備位聲明：1.被告育瑪公司、郭昭君、壬寶公司、史鈞棠應
16 連帶給付111萬6,000元，及其中各期租金3萬6,000元依附表
17 所示日期起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被
18 告中國建經公司應給付原告234萬2,533元，及自民事準備(二)
19 狀繕本送達被告中國建經公司翌日起至清償日止，按週年利
20 率5%計算之利息。3.願供擔保，請准予假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)育瑪公司：不爭執原告所主張事實，現已積極處理重建及賠
23 償事宜等語。

24 (二)壬寶公司：

25 1.原告主張伊為系爭建案承造人，於施工過程中造成系爭房屋
26 受損，並與原告達成和解且簽署系爭契約，及原告自111年8
27 月23日至112年8月23日止為期1年，以每月租金3萬6,000元
28 向雲蔓麗承租系爭A屋等情均不爭執。

29 2.惟系爭契約僅約定伊須連帶負擔原告因系爭房屋受損致不能
30 使用房屋期間所需必要租金，所謂必要租金，應以原告實際
31 支付且未悖於市場行情之數額為準；倘原告未實際租屋，自

不得依系爭契約向被告請求租金。被告就原告所提系爭B屋之租賃契約（下稱系爭租賃契約）形式上有爭執，蓋系爭B屋之所有人陳佑銘前曾與原告共同承租系爭A屋，卻又擔任系爭租賃契約之出租人，與常情有違，又原告均居住於臺北，顯見其無實際租賃系爭B屋之行為，況系爭B屋之租金數額為每月3萬6,000元，明顯高於市場行情，伊就此部分之原告實際租金數額有爭執，認應依土地法第97條規定計算其租金數額等語。

(三)史鈞棠：

1. 就原告主張伊為系爭建案監造人，於施工過程中造成系爭房屋受損，並與原告達成和解且簽署系爭契約，及原告自111年8月23日至112年8月23日止為期1年，以每月租金3萬6,000元向雲蔓麗承租系爭A屋，且原告有實質租賃系爭B屋等情均不爭執。
2. 惟原告主張之系爭B屋之租金數額為每月3萬6,000元，明顯高於市場行情，伊就此部分之原告實際租金數額有爭執等語。

(四)郭昭君：不爭執系爭契約效力等語。

(五)中國建經公司：

1. 伊與育瑪公司於109年9月11日簽訂建築經理服務暨信託契約書（下稱系爭信託契約），伊基於信託關係擔任系爭建案起造人，系爭建案起造人於110年5月3日由育瑪公司變更為伊；惟因112年6月5日育瑪公司申請變更起造人，故自112年6月21日起系爭建案起造人已由伊變更為育瑪公司，此後伊即非系爭建案之起造人。
2. 伊之系爭函文及系爭承諾書係提供予高雄市政府，並非提供予育瑪公司、壬寶公司、史鈞棠，系爭函文所載內容亦未授予以育瑪公司、壬寶公司、史鈞棠任何代理權限。伊並未參與原告所稱和解過程，亦未出席和解會議及簽署系爭契約，未曾同意系爭契約之條件，更未授權或同意育瑪公司、壬寶公司、史鈞棠得代理伊簽署系爭契約，亦無表見代理外觀，是

伊非系爭契約當事人，系爭契約對伊自無拘束力，自無依約給付租金予原告之義務。

3. 又伊依系爭信託契約擔任系爭建案起造人，惟系爭建案工程之出資、設計、施工、監造、保固等事項，實際上均由育瑪公司另行委託其他營造廠商為之，非由伊負責，且依系爭信託契約第2條、第6條第1項、第6項，均已明確約定若育瑪公司有因施工等造成事故，應由其與實際承攬廠商依其等簽訂承攬合約自行負責，是伊既非系爭建案實際上之起造人，就系爭鄰損事故主觀上自無故意過失，亦無侵害原告權利之行為。另原告援以建築法第69條規定，應係指「實際施工之單位」在施行挖土工程時應有之防護或措施，惟伊非承攬人亦非定作人，自非屬該條適用主體，是原告此部分主張要屬無據等語。

(五)均聲明：

1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（卷二第466頁至第467頁）

(一)育瑪公司為系爭建案業主，中國建經公司、壬寶公司分別為系爭建案之名義起造人及承造人，史鈞棠則為監造人。另郭昭君個人依系爭和解契約書第6條約定，就該契約內容負連帶責任。

(二)系爭建案因發生系爭屋損事故，育瑪公司與原告達成和解，於111年11月7日簽訂系爭契約，該契約書中除乙方：育瑪建設公司外，尚列有丙方：中國建經公司、丁方：壬寶公司、戊方：史鈞棠即史鈞棠建築師事務所，惟其中丙方：中國建經公司未蓋有公司大小章且未簽名，另被告即乙方、丁方、戊方均不爭執系爭契約內容及效力，亦有簽署系爭契約。

(三)系爭契約簽立時，中國建經公司並未派員出席。

(四)中國建經公司曾於111年8月25日，以系爭函文檢附系爭承諾書行文予高雄市政府工務局。

(五)原告自111年8月23日起向雲蔓麗承租系爭A屋，每月租金3萬

01 6,000元，該租約記載租期自111年8月24日至112年8月23日
02 止。

03 (六)育瑪公司自111年8月23日至112年2月23日止均有依系爭A屋
04 之租約支付租金，惟自112年3月23日起即未依約支付。

05 四、得心證之理由：

06 (一)系爭契約對中國建經公司有無發生效力？

07 1. 和解契約、債務承認契約之成立，固不以具備一定形式要件
08 為必要，惟仍須契約當事人互相表示意思一致，始足當之。
09 又稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止
10 爭執發生之契約，民法第736條定有明文。而和解係當事人
11 約定互相讓步以終止爭執之契約。和解成立者，當事人固應
12 受其拘束；倘和解並未成立，尚不能依據當事人商談資料，
13 據以判斷其權義關係，此為當然之解釋（最高法院54年度台
14 上字第464號判決意旨參照）。又按由自己之行為表示以代
15 理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示
16 者，對於第三人應負授權人之責任，此為民法第169條所規
17 定。所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，以本
18 人實際知其事實為前提，其主張本人知此事實者，應負舉證
19 之責。另本人是否負授權人之責任，應以無代理權人以本人
20 之名義與第三人為法律行為時，本人有無上開行為以為斷。
21 嗣後之事實，對已成立之法律行為不生影響，難令本人負授
22 權人之責任（最高法院112年年度台上字第1698號判決參
23 照）。

24 2. 系爭契約中除乙方：育瑪公司外，尚列有丙方：中國建經公
25 司、丁方：壬寶公司、戊方：史鈞棠，惟其中丙方：中國建
26 經公司未蓋有公司大小章且未簽名，當日中國建經公司亦未
27 派員參加等情，為兩造所不爭執【見不爭執事項(二)(三)】，應
28 堪認定。原告固主張因育瑪公司表示代理中國建經公司出
29 席，其自可依系爭契約向中國建經公司請求，並舉系爭函
30 文、系爭承諾書為證，惟查：

31 (1)觀諸系爭函文記載：「有關本公司與育瑪公司簽訂建經暨信

託契約受委任擔任高雄市○○區○○段00000○000○00000地號等三筆土地興建開發案起造人一事，因本案承造廠商壬寶公司現場施工不當造成七戶鄰房受損一事，本公司願出具之承諾書...」；及系爭承諾書記載：「有關本公司與育瑪公司簽訂建經暨信託契約受委任擔任高雄市○○區○○段00000○000○00000地號等三筆土地興建開發案起造人一事，因本案承造廠商壬寶公司現場施工不當造成七戶鄰房受損一事，本公司承諾將負起起造人之責配合育瑪公司、壬寶公司及法定監造人史鈞棠建築師與鄰損戶達成和解事宜」內容，（卷二第277頁至第279頁）及上開兩份文件正本受文者均係高雄市政府工務局等情，可知於上開文件中中國建經公司就和解條件隻字未提，亦未提及有何授權予他人代為處理和解，佐以系爭函文及承諾書受文者均為高雄市政府工務局，而非原告或其餘被告公司，堪認中國建經公司出具上開文件目的，係向高雄市政府工務局表示表示願配合育瑪公司、壬寶公司及史鈞棠與鄰損戶達成和解事宜，自難據此認中國建經公司對系爭契約內容有為任何意思表示，甚而與原告間就系爭契約內容為意思表示之合致，再觀諸系爭契約內容，雖立契約書人處列入中國建經公司，然其上並未有中國建經公司大小章或簽名，是縱中國建經公司名列其上，亦難據此認兩造（指原告及中國建經公司）有何意思表示合致，基此，原告援引系爭函文及承諾書，主張兩造間（指原告及中國建經公司）就系爭契約已有意思表示合致，中國建經公司亦為契約當事人而應受其效力拘束云云，自難可採。

(2)原告再主張因育瑪公司持有系爭函文及承諾日而到場簽署系爭契約，自有代理或表現代理適用云云，惟系爭函文及承諾書均未記載中國建經公司有何授權他人代為處理和解事宜乙節既如前述，已難認援引上開文件而認中國建經公司有何授權育瑪公司或他人代為處理和解事宜，另系爭函文及承諾書係於111年8月22日在高雄市政府工務局召開第二次協調會中時，由中國建經公司陳報高雄市政府工務局，惟高雄市政府

01 工務局於收受前開文件後並未有交付他人之紀錄等情，有高
02 雄市政府工務局113年9月10日高市工務建字第11338934900
03 號函文在卷可參（卷二第265頁至第266頁），足見中國建經
04 公司既從未交付系爭函文及承諾書予第三人，自難認其有何
05 授與代理權予他人之意，況中國建經公司自始即否認有何授
06 代理權予育瑪公司或他人等情在卷，是育瑪公司縱自行於當
07 日攜帶系爭函文或承諾書到場，亦難據此認中國建經公司有
08 何授與代理權予育瑪公司之外觀行為，故此，原告執前詞主
09 張中國建經公司應負代理或表見代理之授權人責任云云，亦
10 無可採。

- 11 3. 綜上，中國建經公司既未授權育瑪公司為系爭契約之意思表
12 示，亦未與原告就系爭和解契約內容為意思表示合致，本件
13 亦無表見代理之適用，自難認中國建經公司為系爭契約之當
14 事人，故依債之相對性原則，原告自無從執系爭契約對非當
15 事人之中國建經公司為請求系爭A屋及B屋租金之給付，從而
16 原告此部分主張要無所據，不予准許。

17 (二)原告依據系爭契約可請求之租金數額為若干？

- 18 1. 據系爭契約第1條第5項約定：「甲方（指原告）因房屋受
19 損，導致不能使用房屋之期間，所需之必要租金（含管理費
20 及返還時之清潔）及搬遷費悉由乙方、丙方、丁方、戊方連
21 帶負擔」、第6條約定：「乙方（指育瑪公司）代理人郭昭
22 君個人願同負本件之連帶責任」，佐以育瑪公司、郭昭君、
23 壬寶公司及史鈞棠就系爭契約內容負連帶責任、原告自111
24 年8月23日起至112年8月23日止，向雲蔓麗承租系爭A屋，每
25 月租金3萬6,000元，惟育瑪公司自111年8月23日至112年2
26 月23日止雖有支付系爭A屋租金，然自112年3月23日起即未
27 依約支付等情，為兩造所不爭執【不爭執事項(一)(五)(六)】，是
28 原告依系爭契約請求育瑪公司、郭昭君、壬寶公司及史鈞棠
29 連帶給付自112年3月23日起至112年8月23日止，以每月租金
30 3萬6,000元計算，系爭A屋共計5個月租金18萬元（計算式：
31 3萬6,000元×5＝18萬元）為有理由，自應准許。

01 2. 原告有無實際租賃系爭B屋？如有，租金數額為若干？

02 原告主張因系爭房屋本為其成長之地，縱嗣後於臺北另有居
03 所，仍因個人所需而有居住於高雄需求，又因系爭A屋房間
04 數不足，遂於租約到期後，另向其弟陳佑銘承租系爭B屋，
05 租期自112年3月24日起至114年9月23日止等情，並舉系爭B
06 屋租約、按月匯入陳佑銘帳戶租金數額之存款憑條、系爭B
07 屋使用照片等（卷一第47頁至第50頁、卷二第61頁至第65
08 頁、第85頁、第417頁至第421頁、第515頁至第509頁）為
09 據，經查：

10 (1)據系爭契約第1條第5項約定之「必要租金」，既於契約中規
11 定「不能使用房屋之期間，所需之必要租金」，依文義解釋
12 得認「必要租金」性質，應屬原告失去系爭房屋使用權後，
13 為此必需另行在外租賃房屋，用以填補其為使用系爭房屋需
14 求而所產生之費用，惟既屬「必要」租金，該費用亦需符合
15 一般行情，端無刻意以顯不相當或高於市價之金額作為租金
16 數額之理。

17 (2)基此，據證人陳佑銘證稱：系爭B屋本為伊居住使用，原告
18 請求伊租屋給他，原告有時候會為了系爭房屋倒塌事情要回
19 高雄處理，有時候也會約伊跟親戚到系爭B屋聊天聚會，系
20 爭B屋是3層透天，共5間房間，當時沒有找仲介，是原告直
21 接來找伊的，伊本來設定租金要4萬元，但是沒有到租屋網
22 或實價登錄去參考同區域之租屋價，是自行決定要租4萬
23 元，後來原告說最多只能給3萬6,000元，伊就同意等語（卷
24 三第85頁至第89頁）、系爭B屋租約及原告每月匯入3萬6,00
25 0元存款憑條，及觀諸原告所提使用系爭B屋照片（卷二第51
26 7頁第527頁），或有原告坐臥閱讀，或與其他親友聚會及有
27 供奉牌位祭祀等情，顯見原告確實按月支付租金，且日常均
28 於系爭B屋進行一般家庭活動，堪認原告主張因自身需求，
29 而向陳佑銘租賃系爭B屋並用以所需乙節為真。據此，原告
30 主張因租賃系爭B屋，而自112年8月23日起至114年9月23日
31 止（共計25個月）均已支付租金，故依系爭契約請求給付此

01 部分費用乙節，應屬可採。

02 (3)然系爭契約中所謂「必要租金」之數額，應需符合常情等
03 情，已如前述，然查系爭B屋為屋齡51年之二層加強磚造房
04 屋，位於高雄市鼓山區銘傳路巷弄內乙節，有系爭B屋建物
05 謄本在卷可參（卷三第253頁），且為兩造所不爭執，又據
06 原告所檢附之屋內照片（卷二第517頁第527頁），可觀之窗
07 框、地板、磁磚等均已屬有年份之建築工法，對比系爭A屋
08 係5年新建之電梯大樓第11層房屋，地點則位於高雄市左營
09 區文學路上，兩者外觀、屋齡及地點均有顯著落差，租金竟
10 同為每月3萬6,000元，已難認合理，況參酌系爭B屋所在之
11 銘傳路19巷之四周，與之相同條件之非屬社會住宅之整棟房
12 屋租賃價格（即實價登錄查詢頁面編號5部分，見卷三第251
13 頁），約落在每月1萬9,000元，周圍雖另有每月租賃價格為
14 3萬5,800元之建物（實價登錄查詢頁面編號4部分），惟該
15 屋係坐落於銘傳路上而非巷弄內，為三層建築物，租金另含
16 有未登記建物等情，有實價查詢頁面在卷可參（卷三第251
17 頁），兩者自難比擬，基此，綜合系爭B屋周圍租賃物件及
18 該屋自身條件，系爭B屋座落於巷弄內且為屋齡50餘年之二
19 層建物，租賃範圍未包含其他增建物，然外觀尚屬完整，屋
20 內亦有粉刷整修，縱屋齡及建築工法老舊，仍可供日常使
21 用，是本院衡諸上情，認系爭B屋應為每月租金為2萬8,000
22 元較為妥適且符合常情。又原告雖主張因系爭B屋房間數較
23 多，縱屋齡較高租金仍應與系爭A屋相同云云，惟此部份已
24 由本院參酌系爭B屋條件現況及與之相似租賃金額，而已認
25 定如前，是原告此部分主張要無所據，尚難憑採。

26 (4)壬寶公司雖抗辯：原告另於臺北有居所而無租賃系爭B屋之
27 需要云云，然現因移動便利，一般人因個人因素而有數個固
28 定居所本屬常態，參以系爭房屋於未倒塌前本即供原告使
29 用，原告亦未因移居臺北即將系爭房屋予以處分或出租，足
30 徵原告確實有居住於本地之需求，尚難僅因原告於臺北有居
31 所，即可斷然認其於出生成長地已無居住之需要，是壬寶公

01 司此部分抗辯顯悖於常理，不予採之。

- 02 (5)綜上，依據系爭契約第1條第5項規定，原告租賃系爭B屋所
03 花費之租金係屬該條約定之必要費用，然系爭B屋每月合理
04 租金為2萬8,000元，且租賃期間係自112年8月23日起至114
05 年9月24日止（共計25個月）等情，既經認定如前，原告可
06 依系爭契約可請求給付租賃系爭B屋之必要費用應為70萬元
07 （計算式：2萬8,000元×25個月＝70萬元），再行加計兩造
08 不爭執之系爭A屋租金部分為18萬元，原告得請求之必要租
09 金數額應為88萬元（計算式：70萬元＋18萬元＝88萬元），
10 逾此範圍部分則無理由，不應准許。
- 11 3. 至原告另請求被告等應依如附表所示各期租金到期翌日起算
12 之法定遲延利息云云，惟據系爭契約第1條第6項之必要租
13 金，兩造並未另行約定清償日乙節，有系爭契約在卷可參，
14 原告另主張已有多次催告云云，惟此部分未見舉證，自難採
15 認，從而原告請求租金之給付，係屬無確定期限債務，是其
16 請求於起訴時已到期之各期租金（附表編號1至9），依民法
17 第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，自應以
18 起訴狀繕本送達被告之翌日即112年12月16日起算（送達日
19 均為112年12月15日，送達證書見卷一第85頁至第93頁）至
20 清償日止，按週年利率百分之5計算法定遲延利息，故此，
21 原告此部分請求以各期租金到期翌日起算法定遲延利息部分
22 為無理由，不應准許。又於附表編號10至30部分，雖於原告
23 起訴時前開各期租金尚未到期，惟因其所為請求既已進入訴
24 訟程序，應可解為就各當時尚未到期租金已為催告之意思表
25 示，是原告請求自附表編號10至30之各期租金給付之日翌日
26 起算至清償日止，按週年利率百分之5法定遲延利息為有理
27 由，應予准許，然原告請求租金既僅至114年9月23日止，其
28 附表編號31即114年9月24日起算之遲延利息部分，即未屬租
29 金給付範圍，其所請求自屬無據，應予駁回。
- 30 4. 綜上，原告依系爭契約得請求育瑪公司、壬寶公司、史鈞
31 棠、郭昭均連帶給付88萬元，及附表編號1至9部分於112年1

01 2月16日起、附表編號10至30部分於附表所示利息起算日
02 起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有
03 理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。
04 (三)原告依民法第184條第2項，備位請求中國建經公司給付234
05 萬2,533元有無理由？
06 1. 按「土地所有人開掘土地或為建築時，不得因此使鄰地之地
07 基動搖或發生危險，或使鄰地之建築物或其他工作物受其損
08 害」、「第774條至前條規定，於地上權人、農育權人、不
09 動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工
10 作物利用人準用之」，民法第794條及第800條之1分別定有
11 明文。查系爭建案之起造人原為育瑪公司，於110年5月3日
12 變更為中國建經公司，育瑪公司於109年9月11日與中國建經
13 公司簽訂系爭信託契約，將建造執照起造人名義變更為中國
14 建經公司，嗣後於112年6月5日系爭建案再變更起造人為育
15 瑪公司等情，有系爭信託契約、系爭建案使用執照及變更起
16 造人申請書在卷可參（卷一第159頁至第181頁），亦未見原
17 告爭執，自堪認定。
18 2. 觀諸系爭信託契約第2條約定：「甲方（即育瑪公司）為使
19 本專案順利興建完工（完工指使用執照核准，下同），辦妥
20 建物所有權第一次登記，並就甲方取得之不動產追加第一順
21 位抵押權登記（含抵押權變更登記）予丙方（指臺灣土地銀
22 行股份有限公司高雄分行）以保障丙方債權，委託乙方（指
23 中國建經公司）辦理下列事項：(1)本專案建物建造執照起造
24 人名義及建物信託，作業方式詳如第六條、(2)本專案財務稽
25 核，協助丁方（即指臺灣土地銀行股份有限公司信託部）辦
26 理本專案信託資金之託管..」；第6條約定：「(1)甲方應於
27 丁方信託契約之約定期限內或至遲於首次動撥建築融資前，
28 依丁方信託契約將本專案建築執照起造人名義變更為乙方；
29 起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及所衍生
30 之損害賠償責任，仍由甲方負擔...(2)本專案工程之設計、
31 施工、監造及保固等事宜，悉由甲方委託之建築師及營造廠

商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行...(4)甲方應就本專案負擔應盡之義務，甲方並應於申請建造執照前，委任建築、土木、結構、地質等專業技師詳盡評估、規劃設計，如有損害鄰地之權益或衍生其他意外事故，應由甲方及其委託之專業技師、承攬人等自行負責，與乙方無涉。(5)本專案施工期間，甲方應督促承攬廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣汙染、環境汙染、鄰屋損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約自行負責處理...」，參以壬寶公司承攬施作系爭建築案，史鈞棠則為監造人，定作人為育瑪公司，且中國建經公司並未實際參與系爭建築設計、起造及營造等情，業據壬寶公司、史鈞棠陳述在卷(卷三第46頁)，可知育瑪公司出資系爭建築案，並於申請建造執照時登記為起造人，然為使系爭建築案順利興建完成，且受融資銀行要求，始由中國建經公司受育瑪公司委託辦理建築經理服務事項，基於信託關係而變更登記為起造人，核與民法第800條之1所稱之地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人等對土地有實質利用關係者不同，要無準用同法第794條規定之餘地。是以，原告主張中國建經公司既曾為系爭建築案之起造人，就系爭鄰損事故亦有違反民法第800條之1準用第794條規定，應依民法第184條第2項規定負損害賠償責任云云，難認可採。

3. 原告又主張起造人依建築法第69條或建築技術規則相關法規，為共同負法律責任之人云云，然參酌建築法第26條第2項「建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任」、同法第89條「違反第六十三條至第六十九條及第八十四條各條規定之一者，除勒令停工外，並各處承造人、監造人或拆除人六千元以上三萬元以下罰鍰；其起造人亦有責任時，得處以相同金額之罰鍰」等規定，均指起

造人應視情形分別負責，抑或起造人亦有責任時得處以罰
鍰，尚非明定起造人應與承造人、監造人共同或連帶負責，
故原告仍須就中國建經公司有何違反建築法或相關法規之情
節為具體說明，然原告僅以中國建經公司曾冠以系爭建案之
起造人為由，即以育瑪公司、壬寶公司、史鈞棠就系爭房屋
損壞應負損害賠償責任，而主張中國建經公司亦有違反建築
法等規範而應共同負責，尚無可採，是原告據此主張中國建
經公司因違反前開保護他人法律規定，而應依民法第184條
第2項規定負損害賠償責任，亦屬無據。

4. 綜上，原告依民法第184條第2項(違反建築法第69條前段、
民法第800條之1準用第794條保護他人之法律)規定，向中國
建經公司請求損害賠償(即系爭鑑定報告評估重建金額之三
分之一)之234萬2,533元為無理由，應予駁回。

五、據上所述，原告依系爭契約請求被告育瑪公司、壬寶公司、
史鈞棠、郭昭君連帶給付88萬元，及附表編號1至9部分於11
2年12月16日起、附表編號10至30部分於附表所示「遲延利
息」欄所載起算日起，均至清償日止，按週年利率百分之5
計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬
無據，應予駁回，又關於被告中國建經公司部分，原告依系
爭契約及侵權行為法律關係先備位請求給付部分均無理由，
應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經
核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額
宣告之。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，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
不一一加予論述，附此敘明。

六、據上論結，原告先位之訴一部有理由，一部無理由，備位之
訴無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

民事第二庭 法官 楊景婷

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 115 年 4 月 30 日

書記官 林惟英

附表：

編號	每期租金 (新臺幣)	租金給付日期 (民國)	遲延利息	備註：
1	3萬6,000元	112年3月23日	自112年12月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	起訴狀繕本送達翌日
2	3萬6,000元	112年4月23日	自112年12月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
3	3萬6,000元	112年5月23日	自112年12月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
4	3萬6,000元	112年6月23日	自112年12月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
5	3萬6,000元	112年7月23日	自112年12月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
6	3萬6,000元	112年8月23日	自112年12月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
7	2萬8,000元	112年9月23日	自112年12月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
8	2萬8,000元	112年10月23日	自112年12月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
9	2萬8,000元	112年11月23日	自112年12月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上

10	2萬8,000元	112年12月23日	自112年12月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	給付日之翌日
11	2萬8,000元	113年1月23日	自113年1月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
12	2萬8,000元	113年2月23日	自113年2月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
13	2萬8,000元	113年3月23日	自113年3月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
14	2萬8,000元	113年4月23日	自113年4月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
15	2萬8,000元	113年5月23日	自113年5月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
16	2萬8,000元	113年6月23日	自113年6月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
17	2萬8,000元	113年7月23日	自113年7月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
18	2萬8,000元	113年8月23日	自113年8月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
19	2萬8,000元	113年9月23日	自113年9月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
20	2萬8,000元	113年10月23日	自113年10月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
21	2萬8,000元	113年11月23日	自113年11月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
22	2萬8,000元	113年12月23日	自113年12月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上

(續上頁)

01

23	2萬8,000元	114年1月23日	自114年1月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
24	2萬8,000元	114年2月23日	自114年2月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
25	2萬8,000元	114年3月23日	自114年3月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
26	2萬8,000元	114年4月23日	自114年4月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
27	2萬8,000元	114年5月23日	自114年5月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
28	2萬8,000元	114年6月23日	自114年6月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
29	2萬8,000元	114年7月23日	自114年7月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
30	2萬8,000元	114年8月23日	自114年8月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息	同上
31	2萬8,000元	114年9月24日	駁回	駁回