

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第80號

上訴人 沐戀有限公司

法定代理人 邱億隆

訴訟代理人 張名賢律師

訴訟代理人 吳孟蓉律師

被上訴人 吳淑貞

訴訟代理人 蔡文彬律師

尤柏燊律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年5月19日臺灣高雄地方法院110年度重訴字第3號第一審判決提起上訴，本院於112年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國102年5月9日，就被上訴人所有之高雄市○○區○○○路000號房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約（下稱甲契約），嗣於同年月20日，上訴人再將系爭房屋出租（下稱乙契約）予訴外人吳鑑庭即庭居商旅（於106年9月4日負責人變更為林俊堯，下稱庭居商旅）。惟系爭房屋於105年間具有附表一所示之瑕疵（下稱系爭瑕疵），未能供作飯店、旅館使用，致庭居商旅受有如附表二所示之損害（下稱系爭損害），並向上訴人請求賠償新臺幣（下同）8,152,069元，上訴人受有增加債務負擔之損害。爰依民法第227條第1項準用第231條第1項、第423條，以及第423條、第347條準用第354條及360條之規定，擇一請求為有利之判決等語。請求判決：（一）被上訴人應給付上訴人8,152,069元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償

01 日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保准予宣
02 告假執行。

03 二、被上訴人抗辯：兩造於105年9月已成立協議，自105年9月至
04 106年8月間，由被上訴人出資修繕系爭房屋，上訴人無須給
05 付該期間之租金，惟不得再向被上訴人請求損害賠償（下稱
06 系爭協議），上訴人請求賠償營業損失，應屬無據。又經高
07 雄市土木技師公會鑑定，系爭房屋屬堪用，庭居商旅自行決
08 定停業所致之損失，亦與該屋瑕疵無涉，且上訴人亦未能證
09 明系爭瑕疵與系爭損害間之因果關係，自不得請求。況上訴
10 人係違法轉租給訴外人庭居商旅經營旅館，實際經營之人為
11 庭居商旅，上訴人並未受有損害或所失利益，違法轉租之庭
12 居商旅損失，應由上訴人自行承擔，與被上訴人違反義務之
13 行為並無因果關係。退步言之，縱認上訴人得請求，上訴人
14 於109年11月24日終止甲契約，上訴人仍無權占有系爭房屋
15 至112年4月，被上訴人得請求8個月相當於租金之不當得利
16 2,000,000元，又上訴人遲延返還房屋而違反甲契約第17
17 條，亦需給付違約金9,210,000元，被上訴人得以上開債權
18 為抵銷等語。

19 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴，於本院聲
20 明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人8,1
21 52,069元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
22 利率5%計算之利息。（三）願供擔保准予宣告假執行。被
23 上訴人則答辯聲明：（一）上訴及假執行之聲請均駁回。
24 （二）如受不利判決，願供擔保准予宣告免為假執行。

25 四、協商整理兩造不爭執事項及本件爭點

26 （一）兩造不爭執之事項：

27 1、被上訴人於98年9月22日登記為系爭房屋之所有權人。

28 2、上訴人於102年5月9日因向被上訴人承租系爭房屋，雙方
29 簽訂甲契約。甲契約第3條約定上訴人就系爭房屋，限於
30 供飯店、旅館之用。甲契約第5條約定，上訴人非經被上
31 訴人書面同意，不得將系爭房屋全部或一部轉租、或借與

01 他人使用或與他人共用。

02 3、上訴人於102年5月11日經被上訴人書面同意後，將系爭房
03 屋一樓之部分範圍轉租給訴外人台灣屈臣氏個人用品商店
04 股份有限公司。

05 4、系爭房屋屬地上6層樓高之鋼筋混凝土建築。

06 5、上訴人原名為沐戀商旅有限公司，後於106年7月21日更名
07 為沐戀有限公司。

08 (二) 本件爭點：

09 1、系爭房屋於105年間是否具附表一所示之情形？

10 2、上訴人轉租部分系爭房屋予庭居商旅，是否屬合法轉租？

11 3、兩造於105年間曾否成立系爭協議？

12 4、上訴人可否請求被上訴人賠償附表二所示損害？

13 五、本院之判斷

14 (一) 系爭房屋於105年間是否具附表一所示之情形？

15 1、按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租
16 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之
17 狀態，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主
18 給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目
19 的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態
20 者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，
21 拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠
22 償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高
23 法院98年度台上字第222號判決意旨參照）。又甲契約第5
24 條既約定上訴人承租系爭房屋後，限將該屋供作飯店、旅
25 館之用（見審訴卷第27頁），則被上訴人應在租賃關係存
26 續中，保持系爭房屋合於約定可供飯店、旅館使用之狀
27 態，始與債之本旨相符。

28 2、經查，系爭房屋於105年8月9日經被上訴人向高雄市土木
29 技師公會申請安全鑑定，鑑定人於105年10月5日作成高市
30 土技字第00000000號鑑定報告（下稱乙鑑定報告），於本
31 件訴訟期間，系爭房屋再於111年5月送高雄市土木技師公

會鑑定，鑑定人於111年9月15日作成高市土技字第000000
00號鑑定報告（下稱甲鑑定報告），有鑑定報告書在卷可
查（見原審卷二第141頁、第151頁、第545頁、第555
頁）。依甲、乙鑑定報告及高雄市土木技師公會函覆（見
原審卷二第663頁至第667頁），就系爭房屋於105年間是
否具附表一所示情事，結果略為：

(1)附表一編號1-1至1-3部分：

就附表一編號1-1至1-3部分，僅於附表三所示位置，具有
該表所載所示之損害情形（相關卷證頁數詳附表三），該
等損害大多為肉眼可辨之牆壁、地坪、磁磚、樑柱裂縫，
僅部分位置具有平頂裂隙，而無附表一編號1-3所稱之鋼
筋暴露情況；此外，系爭房屋樑柱結構無明顯結構裂縫，
亦無明顯之混凝土膨脹、鋼筋腐蝕情形（見原審卷二第15
7頁）。

(2)附表一編號2部分：

依耐震能力初步評估表，系爭房屋危險度評分為42.57
分，屬於「應有疑慮」之程度（即大於尚無疑慮之30分標
準，惟小於確有疑慮之60分標準）（見原審卷二第157
頁、第217頁）。

(3)附表一編號3部分：

鋼筋混凝土建築物之氯離子含量容許值，於87年6月25日
為0.3kg/m³，104年1月13日之容許值調降至0.15kg/m³，
系爭房屋於105年9月1日取樣做混凝土氯離子含量試驗，
所採檢三顆試體之氯離子含量分別為2.69633kg/m³、3.41
661kg/m³、1.55473kg/m³，均遠超過0.3kg/m³(CNS3090)
國家標準規範規定規定氯離子含量，估判系爭房屋為高氯
子混凝土建築物（即俗稱之海砂屋）（見原審卷二第559
頁）。

(4)附表一編號4部分：

系爭房屋於105年9月1日取樣做混凝土中性化深度檢測，
所採樣三顆試體，其混凝土中性化深度分別為4.5cm、2.5

01 cm、6.0cm均超過中性化容許深度2.0cm，當混凝土中性化
02 達到鋼筋表面時，易造成鋼筋腐蝕現象（見原審卷二第56
03 1頁）。

04 (5)系爭房屋於105年9月是否仍屬堪用：

05 ①若氯離子逾法定標準，其房屋結構安全即有疑慮，而若
06 超標數額達0.6kg/m³以上，且混凝土中性化深度2公分
07 以上，若樑柱一旦破壞，建築結構也將破壞，然系爭房
08 屋於105年8月至10月之鑑定期間，其目視無明顯的結構
09 裂縫，且混凝土抗壓強度正常、建築物樑柱結構無異
10 樣，估判房屋仍屬堪用（見原審卷二第561頁）。

11 ②然系爭房屋為58年建造完成，耐震能力初步評估具有疑
12 慮，考量臺灣地震頻繁，而房屋隨著屋齡增加，混凝土
13 強度將因劣質化而降低強度，系爭房屋既屬高氯離子混
14 凝土建築物；再加上鑽心所採得混凝土中性化深度皆2.
15 0cm以上。如混凝土無法保護混凝土中鋼筋時，一旦混
16 凝土潮濕滲漏，容易造成鋼筋腐蝕現象。故當時建議系
17 爭房屋施作高氯子修復補強，全面檢視各樓層版梁，若
18 有鋼筋鏽蝕裸露、混凝土版崩裂，應即刻補強修復（見
19 原審卷二第563頁）。

20 3、考量高雄市土木技師公會係委由具有專業技能之土木技師
21 進行鑑定，且鑑定人會同兩造親自到場勘查、取樣，並依
22 相關建築法規與其專業，作成前開鑑定及函覆，堪認甲、
23 乙鑑定報告及函覆結果均屬可信。兩造業已約定系爭房屋
24 經上訴人承租後，限於供飯店、旅館使用，而飯店旅館業
25 屬供不特定人住宿、休息並收取費用之營利事業，就投宿
26 旅客於住宿、休息期間之生命、身體、健康、財產，負有
27 保護、照顧義務，則被上訴人於105年間提供予上訴人之
28 系爭房屋屬高氯子混凝土建築物，混凝土中性化深度已逾
29 2.0cm，耐震能力具有疑慮，就2樓至6樓共50間套房（見
30 原審卷二第149頁），已有38間套房產生具有肉眼可見之
31 牆壁、磁磚、地坪裂縫（即附表三編號1至38部分），縱

01 該屋樑柱結構尚未發生異樣，然隨屋齡增加，混凝土強度
02 將因劣質化而降低強度，堪認系爭房屋已具有一定安全疑
03 慮，難認合於甲契約所約定可供飯店、旅館使用之狀態。

04 (二) 上訴人轉租部分系爭房屋予庭居商旅，是否屬合法轉租？

05 1、按乙方（即上訴人）非經甲方（即被上訴人）書面同意，
06 不得將租賃物之全部或一部轉租與他人使用，為甲契約第
07 5條所約定（見審訴卷第27頁）。查兩造於102年5月9日簽
08 訂系爭租賃契約後（租期為102年5月16日至112年7月15
09 日，其中102年5月16日至同年7月15日為免租裝潢期），
10 上訴人隨即於102年5月20日轉租給吳鑑庭即庭居商旅等
11 情，此有上開租賃契約在卷可稽（見審重訴卷第27頁至第
12 35頁、第51頁至第53頁）。上訴人主張伊雖未取得被上訴
13 人書面同意而將系爭房屋轉租予庭居商旅，然有經被上訴
14 人默示同意云云，惟遭被上訴人否認，上訴人自應舉證以
15 實其說。

16 2、上訴人固主張：被上訴人簽立商業所在地同意書，已默示
17 同意無須書面同意，即得轉租予庭居商旅云云。惟一般公
18 司之「商業登記名稱」與「對外使用之店家名稱」未必相
19 同，觀諸系爭房屋經上訴人承租後隨即轉租他人，該址對
20 外經營名稱即為「庭居商旅」（見原審卷二第209頁至第2
21 11頁），且上訴人於105年間，與被上訴人商討系爭房屋
22 是否需修繕時，代表上訴人出席之洽談人林志勝，亦係以
23 「庭居商旅總經理」自居（見審重訴卷第175頁、原審卷
24 一第271頁），足見單純從經營之商業名稱，難以判斷是
25 否有轉租之情事。又被上訴人雖於106年4月17日曾出具同
26 意庭居商旅登記商業為所在地之同意書，然被上訴人同意
27 「庭居商旅」申請登記於系爭房屋地址，與被上訴人是否
28 同意上訴人將系爭房屋轉租係屬二事，且該同意書上書寫
29 有關「庭居商旅」部分，並無統一編號之記載（見原審卷
30 一第31頁），無從推認被上訴人已同意上訴人得將系爭房
31 屋轉租；況被上訴人提供上開同意書之時間，距上訴人違

法轉租給庭居商旅已近4年，是尚難以被上訴人曾提供同意書，即遽認被上訴人已默示同意上訴人轉租給庭居商旅。上訴人既未證明其曾清楚告知被上訴人：「上訴人與庭居商旅實屬不同法人」或「上訴人已將系爭房屋轉租予庭居商旅獨資商號」情事，亦未舉證被上訴人有何積極舉動或其他情事，足以間接推知被上訴人已有默示同意上訴人「變更甲契約第5條內容」或「轉租予庭居商旅」之效果意思，難認上訴人係於被上訴人同意之情況下，轉租系爭房屋予庭居商旅。

3、上訴人另主張：108年6月28日工務局函文有送達被上訴人，被上訴人亦有提供109年至111年場所檢驗文件，已知悉上訴人轉租給庭居商旅，已以新合意取代舊合意云云。然查，上訴人於102年5月16日承租系爭房屋後，並未取得被上訴人書面同意，隨即於102年5月20日轉租給庭居商旅，已如前述。則縱被上訴人事後於108年間知悉上訴人有違法轉租之情事，無從使上訴人違法轉租之情事變更為合法轉租，亦無從以被上訴人事後單純知悉違法轉租之情事，即遽認已默示同意上訴人「變更甲契約第5條內容」或「轉租予庭居商旅」之效果意思。此外，上訴人亦未能舉證證明其於何時向被上訴人為「變更甲契約第5條」之要約意思表示，復參以上訴人承租系爭房屋後，取得被上訴人書面同意後，始將系爭房屋一樓部分轉租給訴外人台灣屈臣氏個人用品商店股份有限公司乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第104頁至第105頁），益徵兩造並無變更甲契約第5條之新合意。是上訴人上開主張，應屬無據，為無理由。

4、綜上，上訴人未經被上訴人書面同意，即將系爭房屋轉租與庭居商旅使用，違反甲契約第5條約定，係屬違法轉租之行為。

（三）兩造於105年間曾否成立系爭協議？

1、被上訴人雖辯稱：兩造於105年9月已成立系爭協議，系爭

01 期間由伊出資修繕系爭房屋，上訴人無須繳付該期間之租
02 金，惟不得再向伊請求損害賠償云云。而證人即被上訴人
03 之訴訟代理人蔡文彬律師固於原審證稱：伊曾代表被上訴
04 人與自稱為上訴人總經理之林志勝商談，並代被上訴人向
05 林志勝表示「若系爭房屋鑑定瑕疵是可修繕的，被上訴人
06 會負責維修，修繕期間不計租金，然上訴人若有損失，也
07 不負責，而如瑕疵已達不可修繕程度，雙方就再進一步溝
08 通」，林志勝已接受，並依此結論製作程序表等內容等語
09 （見原審卷二第87頁至第88頁）。

10 2、惟觀林志勝後續製作之庭居商旅處理程序表，其內容記載
11 為「1.目前屋主已經申請結構技師公會進行鑑定…3.如果
12 結構堪憂，但可進行補強，那就是屋主進行補強工作，工
13 程進行期間不計租金，修復完成後，所有權利義務按照合
14 約履行…5.…如果結論為第3項或第4項，就停止收受租
15 金，待協調完成，再進行租金找補」、「…待鑑定報告完
16 成後，大家再進行找補，協調…」等語（見審訴卷第175
17 頁）。是觀此程序表並無記載「除修繕期間暫免租金外，
18 上訴人其餘請求均應拋棄」之內容，反載明「鑑定報告完
19 成後，再行進行找補、協調」等詞，可認兩造因未知悉鑑
20 定結果，無從判定系爭房屋需修繕之程度及可能所費之修
21 繕時間長度，亦未知悉甲契約是否需提前終止，故約明需
22 待鑑定結果出來後，再就其餘事項為協商，難認上訴人已
23 願拋棄系爭房屋因需修繕所生之損害賠償請求權。

24 3、又如雙方確已就上訴人拋棄損害賠償請求權乙事達成合
25 意，惟上訴人草擬之協商結論漏未記載，該等內容既有利
26 於被上訴人，被上訴人應得即時促請雙方就此寫明協議內
27 容，以杜後續爭議，然被上訴人未曾請求上訴人修正，亦
28 未另行締結和解契約，也與常情有違。況兩造協議時尚待
29 鑑定之結果完成，均無從判定系爭房屋需修繕之程度及可
30 能所費之修繕時間長度，上訴人斯時無從判斷損害之範
31 圍，應無可能逕願拋棄系爭房屋因需修繕所生之損害賠償

01 請求權。依上，難認兩造已成立系爭協議，被上訴人自不得
02 執此免除其損害賠償責任。

03 (四) 上訴人可否請求被上訴人賠償附表二所示損害？

04 1、按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，
05 並二者之間，有相當因果關係為成立要件。所謂相當因果
06 關係，謂無此行為，雖必不生此種損害，有此行為，通常
07 即足生此種損害者，為有相當因果關係；如無此行為，必
08 不生此種損害，有此行為，通常亦不生此種損害者，即為
09 無相當因果關係。次按債權人依債務不履行規定請求損害
10 賠償時，固無須就債務人之故意或過失等可歸責事由為主
11 張及舉證，然債權人就其主張所受之損害，與債務人之債
12 務不履行間，具有相當因果關係一事，仍應負證明之責，
13 且債務人僅需就具相當因果關係之損害負賠償責任。

14 2、經查，上訴人主張：系爭房屋未能供作飯店、旅館使用，
15 致次承租人庭居商旅受有如附表二所示損害共8,152,069
16 元，並向上訴人請求賠償，伊受有增加債務負擔之損害等
17 語，並提出協議書為證（見原審卷一第175頁至第177
18 頁）。上訴人請求之上開損害金額，係次承租人庭居商旅
19 主張其因修繕無法營業所造成附表二所示損害，包括編號
20 1「停業1年期間之營業損失」、編號2「復業後因停業致
21 客源流失之營業損失」、編號3「員工資遣費」、編號4
22 「重新裝潢費用」等，而欲向其求償之金額。然本件上訴
23 人將系爭房屋轉租給庭居商旅，違反兩造所簽訂之甲契約
24 第5條約定，係屬於違法轉租，已如前述。依照兩造簽訂
25 之甲契約，上訴人本不得將系爭房屋轉租給第三人，違法
26 轉租之次承租人利益受到損害，本非甲契約所欲保障之對
27 象，且非出租人所得預料之情事，則縱被上訴人提供之系
28 爭房屋，不合於甲契約所約定可供飯店、旅館使用之狀
29 態，然依此客觀存在之事實，依吾人智識經驗判斷，通常
30 不會發生有承租人遭次承租人請求賠償之結果，亦即被上
31 訴人之行為與上訴人遭次承租人請求賠償之損害間，並無

01 相當因果關係存在。

02 3、綜上，上訴人主張所受遭庭居商旅求償之附表二所示損
03 害，與被上訴人之行為間並無相當因果關係。從而，上訴
04 人依民法第227條第1項準用第231條第1項、第423條，以
05 及第423條、第347條準用第354條及360條之規定，擇一請
06 求被上訴人賠償附表二所示損害，自屬無據，為無理由。
07 又上訴人既無上開債權可資請求，故本院就被上訴人之抵
08 銷抗辯，即無論述之必要。

09 六、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項準用第231條第1項、
10 第423條，以及第423條、第347條準用第354條及360條之規
11 定，請求被上訴人給付上訴人8,152,069元，及自起訴狀繕
12 本送達被上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
13 之利息，為無理由，應予駁回。原審判決上訴人敗訴，理由
14 雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原
15 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

20 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

21 民事第四庭

22 審判長法 官 洪能超

23 法 官 李珮妤

24 法 官 邱泰錄

25 以上正本證明與原本無異。

26 上訴人得上訴。

27 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，其
28 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
29 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
30 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
31 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日
02 書記官 沈怡瑩

03 附註：

04 民事訴訟法第466條之1：

05 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
06 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
08 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
09 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

10 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

11 附表一：
12

編號	上訴人主張情態
1	系爭房屋地下室至6樓（實際樓層）室內牆柱、鋼筋外露、混凝土剝落
1-1	房號211、216、315、316、516、517、617分別有房柱開裂、混凝土剝落、油漆剝落、（房頂版）鋼筋鏽蝕（原證3初步評估報告書之附件一現況照片）
1-2	系爭房屋有浴廁磁磚地坪裂縫、室內牆面裂隙、7樓地坪裂縫、地下室油漆剝落白華、東側樓梯間裂縫、601室頂版局部版筋、樑箍鏽蝕及混凝土版剝落。（被證2鑑定報告書第6-7頁第十、2點）
1-3	系爭房屋有室內鋼筋曝露（工程名稱：室內鋼筋曝露樹脂砂漿工程、施作範圍：2、3、5、6樓頂版；7樓兩層屋突；1至7樓樓梯、邊樑、柱；另共四層樓樑柱貼附兩層碳纖維網）、1至6樓觀鋼筋曝露（被證3修繕工程單據第4、7頁）
2	耐震度不足 一、原設計法規（指63年2月15日建築技術規則第43條規定）為V=0.1，現行設計法規（指100年7月1日建築技

	術規則第43條之1規定)為$V=0.247$,現行法規設計地震力為原設計之2.47倍(原證3初步評估報告書之第6頁第五、(三)點) 二、按鋼筋混凝土建築物耐震能力初步評估系統(PSECB),初步評估結果為$R>60$,建築物耐震能力確有疑慮,逕自拆除或補強。(原證3初步評估報告書之第6頁第五、(三)點)(原證28、28-1建築物耐震能力初步評估檢查報告書)
3	混凝土氯離子超標屬於海砂屋(氯離子含量竟高達 $0.495(\text{kg}/\text{m}^3)$,顯超出104年修訂之氯離子含量限制 $0.15(\text{kg}/\text{m}^3)$ 屬於海砂屋)
3-1	經專業技師現場會勘及分析後認為此棟建築物混凝土有氯化和中性化嚴重的問題,結構亦已損傷(原證3初步評估報告書之第6頁第六點)。
3-2	混凝土氯離子含量試驗所採三顆試體,其氯離子含量分別為 $2.69633\text{kg}/\text{m}^3$ 、 $3.41661\text{kg}/\text{m}^3$ 、 $1.55473\text{kg}/\text{m}^3$ 均遠超過 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ (CNS3039)國家標準規範規定氯離子含量,估判本鑑定標的物為高氯離子混凝土建築物。(被證2鑑定報告書之第9頁第(二)點)
3-3	混凝土塊試驗含量達 $0.495\text{kg}/\text{m}^3$ 高於 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ (CNS3039)國家標準規範規定氯離子含量。(原證5 SGS試驗報告)
4	混凝土中性化(上訴人主張定義:係指侵蝕氣體進入混凝土孔隙中發生混凝土碳化,並延伸至內部鋼筋表面,使鋼筋表面純態膜遭破壞,鋼筋即易生銹蝕現象,而使鋼筋不易與混凝土粘結,影響鋼筋與混凝土共同受力工作)
4-1	經專業技師現場會勘及分析後認為此棟建築物混凝土有氯化和中性化嚴重的問題,結構亦已損傷(原證3初步評估報告書之第6頁第六點)

01

4-2	混凝土中性化深度檢測，所採樣三顆試體其混凝土中性化深度分別為4.5cm、2.5 cm、6.0cm均超過中性化容許深度2.0cm，當混凝土中性化達到鋼筋表面時，易造成鋼筋腐蝕現象。（被證2鑑定報告書之第9頁第（三）點）
-----	--

02 附表二：

03

編號	項目	上訴人請求金額 (新臺幣)
1	庭居商旅105年9月至106年8月停業一年期間之營業損失	5,592,107元
2	庭居商旅復業後一年（106年9月至107年8月）因停業致客源流失之營業損失	1,654,676元
3	庭居商旅員工資遣費	429,915元
4	重新裝潢費用	475,371元
合計		8,152,069元

04 附表三

05

編號	位置	損害情形	(1)平面圖、(2)照片說明表 (3)相關照片（原審卷二頁數）
1	206房	臥室牆壁裂縫1道 浴廁地坪裂縫2道	(1)平面圖：第223頁、(2)照片說明表：第245頁 (3)相關照片：第247頁至第249頁
2	207房	臥室牆壁裂縫2道 浴廁地坪磁磚裂縫3道	(1)平面圖：第223頁、(2)照片說明表：第245頁 (3)相關照片：第251頁至第253頁
3	208房	臥室牆壁裂縫6道、樑柱裂縫1道	(1)平面圖：第255頁、(2)照片說明表：第257頁 (3)相關照片：第259頁
4	211房	臥室牆壁裂縫1道	(1)平面圖：第255頁、(2)照片說明表：第257頁 (3)相關照片：第259頁

		浴廁樑柱磁磚裂縫2道	明表：第267頁 (3)相關照片：第271頁
5	212房	浴廁地坪磁磚裂縫1道	(1)平面圖：第255頁、(2)照片說明表：第267頁 (3)相關照片：第275頁
6	215房	浴廁樑柱磁磚裂縫2道	(1)平面圖：第255頁、(2)照片說明表：第277頁 (3)相關照片：第281頁
7	216房	浴廁樑柱磁磚裂縫4道	(1)平面圖：第255頁、(2)照片說明表：第277頁 (3)相關照片：第285頁
8	301房	臥室牆壁裂縫1道、油漆剝落 浴廁地坪斜裂縫5道、柱磁磚裂縫3道	(1)平面圖：第287頁、(2)照片說明表：第289頁 (3)相關照片：第291頁至第293頁
9	302房	臥室平頂裂隙(矽酸鈣板裂縫)2道	(1)平面圖：第287頁、(2)照片說明表：第289頁 (3)相關照片：第295頁
10	303房	浴廁地坪磁磚裂縫1道	(1)平面圖：第287頁、(2)照片說明表：第299頁 (3)相關照片：第303頁
11	305房	臥室牆壁裂縫4道	(1)平面圖：第287頁、(2)照片說明表：第299頁 (3)相關照片：第305至第307頁
12	308房	臥室樑柱裂縫有修補過痕跡 浴廁牆壁磁磚裂縫8道、地坪磁磚裂縫3道	(1)平面圖：第319頁、(2)照片說明表：第321頁 (3)相關照片：第323至第325頁
13	311房	臥室平頂裂隙	(1)平面圖：第319頁、(2)照片說明表：第321頁

		(矽酸鈣板天花裂縫) 1道 浴廁地坪磁磚裂縫10道	明表：第331頁 (3)相關照片：第333頁至第335頁
14	312房	臥室牆壁裂縫2道	(1)平面圖：第319頁、(2)照片說明表：第331頁 (3)相關照片：第337頁
15	315房	臥室牆壁裂縫1道 浴廁牆壁磁磚裂縫2道	(1)平面圖：第319頁、(2)照片說明表：第341頁 (3)相關照片：第343頁
16	316房	臥室平頂裂隙 (矽酸鈣板天花裂縫) 2道 浴廁地坪裂縫5道、樑柱磁磚裂縫2道	(1)平面圖：第319頁、(2)照片說明表：第341頁 (3)相關照片：第347頁至第349頁
17	501房	浴廁地坪裂縫2道、牆壁磁磚裂縫3道	(1)平面圖：第353頁、(2)照片說明表：第355頁 (3)相關照片：第359頁
18	503房	臥室牆壁裂縫2道	(1)平面圖：第353頁、(2)照片說明表：第365頁 (3)相關照片：第367頁
19	505房	浴廁地坪裂縫2道	(1)平面圖：第353頁、(2)照片說明表：第365頁 (3)相關照片：第373頁
20	506房	浴廁牆壁裂縫2道、地坪磁磚裂縫4道	(1)平面圖：第353頁、(2)照片說明表：第375頁 (3)相關照片：第379頁
21	507房	臥室牆壁裂縫1道 浴廁地坪磁磚裂縫2道	(1)平面圖：第353頁、(2)照片說明表：第375頁

			(3)相關照片：第381頁至第383頁
22	508房	臥室平頂裂隙 (矽酸鈣板裂縫)1道及剝落 浴廁牆壁磁磚裂縫10道、地坪磁磚裂縫5道	(1)平面圖：第385頁、(2)照片說明表：第387頁 (3)相關照片：第389頁至第391頁
23	510房	臥室牆壁裂縫4道、平頂裂隙 (矽酸鈣板裂縫)1道及剝落 浴廁地坪磁磚裂縫3道、天花板鼓膨剝落0.03m ²	(1)平面圖：第385頁、(2)照片說明表：第387頁 (3)相關照片：第393頁至第395頁
24	511房	浴廁地坪磁磚裂縫2道	(1)平面圖：第385頁、(2)照片說明表：第397頁 (3)相關照片：第401頁
25	512房	浴廁地坪磁磚裂縫6道	(1)平面圖：第385頁、(2)照片說明表：第397頁 (3)相關照片：第405頁
26	515房	浴廁地坪磁磚裂縫1道	(1)平面圖：第385頁、(2)照片說明表：第407頁 (3)相關照片：第411頁
27	516房	浴廁牆壁裂縫1道、網狀裂縫0.25m ²	(1)平面圖：第385頁、(2)照片說明表：第407頁 (3)相關照片：第415頁
28	517房	浴廁牆壁裂縫2道 地坪磁磚裂縫1道	(1)平面圖：第385頁、(2)照片說明表：第417頁 (3)相關照片：第421頁
29	601房	臥室板樑鋼筋鏽	(1)平面圖：第423頁、(2)照片說

		蝕、混凝土剝落 0.6~0.8m ² 浴廁牆壁磁磚裂 縫3道	明表：第425頁 (3)相關照片：第427頁至第429 頁
30	602房	浴廁地坪磁磚裂 縫5道	(1)平面圖：第423頁、(2)照片說 明表：第425頁 (3)相關照片：第433頁
31	603房	浴廁地坪磁磚裂 縫5道	(1)平面圖：第423頁、(2)照片說 明表：第435頁 (3)相關照片：第439頁
32	605房	浴廁地坪磁磚裂 縫3道	(1)平面圖：第423頁、(2)照片說 明表：第435頁 (3)相關照片：第443頁
33	606房	浴廁地坪磁磚裂 縫1道	(1)平面圖：第423頁、(2)照片說 明表：第445頁 (3)相關照片：第449頁
34	607房	浴廁地坪磁磚裂 縫9道	(1)平面圖：第423頁、(2)照片說 明表：第445頁 (3)相關照片：第453頁
35	608房	浴廁牆壁磁磚裂 縫9道、地坪多處 裂縫9道	(1)平面圖：第455頁、(2)照片說 明表：第457頁 (3)相關照片：第461頁
36	610房	浴廁牆壁磁磚裂 縫3道	(1)平面圖：第455頁、(2)照片說 明表：第457頁 (3)相關照片：第465頁
37	611房	浴廁地坪裂縫2 道、柱及地磚裂 縫5道	(1)平面圖：第455頁、(2)照片說 明表：第467頁 (3)相關照片：第471頁
38	616房	浴廁牆壁裂縫1 道、地坪磁磚裂 縫3道	(1)平面圖：第455頁、(2)照片說 明表：第477頁 (3)相關照片：第485頁

39	地下室	防空避難隔間牆壁白華有修飾痕跡、牆壁油漆白華剝落	(1)平面圖：第493頁、(2)照片說明表：第495頁 (3)相關照片：第499頁
40	1樓大廳	大廳地坪大理石裂縫12道	(1)平面圖：第493頁、(2)照片說明表：第501頁 (3)相關照片：第503頁
41	1樓廁所	大廳廁所牆壁裂縫1道、磁磚裂縫3道	(1)平面圖：第493頁、(2)照片說明表：第501頁 (3)相關照片：第505頁
42	7樓餐廳	7樓餐廳網狀裂縫約2m ² 、地坪裂縫3道	(1)平面圖：第493頁、(2)照片說明表：第501頁 (3)相關照片：第507頁
43	1樓樓梯間	柱裂縫1道	(1)平面圖：第509頁、(2)照片說明表：第511頁 (3)相關照片：第515頁
44	1至2樓樓梯間	牆壁0.2m ² 網狀裂縫1m ² 、牆壁水平裂縫1道	(1)平面圖：第509頁、(2)照片說明表：第511頁 (3)相關照片：第515頁至第517頁
45	2至3樓樓梯間	樑裂縫1道、樓梯板裂縫1道	(1)平面圖：第509頁、(2)照片說明表：第511頁 (3)相關照片：第517頁
46	3樓樓梯間	柱裂縫1道	(1)平面圖：第509頁、(2)照片說明表：第511頁 (3)相關照片：第519頁
47	3至5樓樓梯間	樑裂縫1道、樓梯板裂縫1道	(1)平面圖：第509頁、(2)照片說明表：第511頁 (3)相關照片：第519頁
48	5樓樓梯間	柱裂縫3道	(1)平面圖：第509頁、(2)照片說明表：第511頁

			(3)相關照片：第521頁
49	5至6樓樓梯間	樓梯板裂縫1道	(1)平面圖：第509頁、(2)照片說明表：第511頁 (3)相關照片：第521頁
50	6樓樓梯間	柱裂縫1道、樑裂縫1道	(1)平面圖：第509頁、(2)照片說明表：第513頁 (3)相關照片：第523頁至第525頁
51	頂樓樓梯間	牆壁裂縫1道	(1)平面圖：第509頁、(2)照片說明表：第513頁 (3)相關照片：第523頁
52	3樓樓梯間	樑裂縫2道	(1)平面圖：第509頁、(2)照片說明表：第513頁 (3)相關照片：第525頁