

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度建字第118號

原告 林明得  
訴訟代理人 林靜怡  
被告 頌恩營造股份有限公司

法定代理人 張雅菁  
被告 張國品  
共同

訴訟代理人 劉建成律師  
複代理人 林暘鈞律師  
被告 蘇煥洲  
訴訟代理人 張昱裕律師  
被告 絃盟實業有限公司

法定代理人 王文鴻

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告頌恩營造股份有限公司應給付原告新臺幣81萬3624元，及自民國112年12月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告頌恩營造股份有限公司負擔百分之10，餘由原告負擔。

本判決第1項，於原告以新臺幣27萬1208元供擔保後，得假執行；但被告頌恩營造股份有限公司如以新臺幣81萬3624元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告方面：被告頌恩營造股份有限公司（下稱頌恩公司）施

01 作建案造成鄰房即伊所有臺中市○區○○○路000號房屋  
02 (下稱系爭房屋)受損，經土木技師完成初勘及概況鑑定  
03 後，伊與頌恩公司之工地主任即被告蘇煥洲於民國111年12  
04 月30日簽訂承諾書(下稱系爭承諾書)，頌恩公司同意修繕  
05 至恢復原狀，嗣由頌恩公司工地副主任即被告張國品向伊表  
06 示將負責處理往後修繕乙事，並委託被告絃盟實業有限公司  
07 (下稱絃盟公司)對系爭房屋進行修繕，然絃盟公司尚未完  
08 成工作且有工程瑕疵即於112年3月中旬停工，因頌恩公司之  
09 員工蘇煥洲、張國品未依約完成修繕，且蘇煥洲、張國品、  
10 絃盟公司進場後破壞房屋即離開，伊依民法184條第1項、第  
11 185條、第188條、第191條第1項、第195條、第213條及第21  
12 6條之共同侵權行為及債務不履行規定，請求被告賠償下列  
13 損害：(一)逾期罰款：依系爭承諾書第7條約定，逾期罰款每  
14 日新臺幣(下同)5000元，自112年4月1日至112年11月30  
15 日，共244天，合計122萬元。(二)房屋恢復原狀費用81萬3624  
16 元。(三)精神慰撫金：被告侵害伊居住安寧之人格法益，致伊  
17 及同住家人精神上之痛苦及生理上之疾病，請求賠償慰撫金  
18 600萬元。蘇煥洲簽訂承諾書後至112年10月25日調解前，均  
19 未向伊表明無權代表公司，亦未爭執承諾書上「代表」之字  
20 眼，依民法第169條規定，蘇煥洲有權代表頌恩公司簽訂承  
21 諾書。伊否認承諾書第7條遭刪除，蘇煥洲打叉，只是有疑  
22 慮，但討論後允諾90日會完成，並隨即在承諾書上簽名，蘇  
23 煥洲對於伊反應鄰損乙事態度拖延，伊不可能同意刪除第7  
24 條等語。並聲明：被告應給付原告800萬元，及自起訴狀繕  
25 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保  
26 請准宣告假執行。

## 27 二、被告則以：

28 (一)頌恩公司、張國品部分：系爭承諾書係由蘇煥洲簽名，並  
29 無頌恩公司之大小章，自無從拘束頌恩公司，又蘇煥洲並  
30 非公司代表，僅為「森之道」建案之工地主任，承諾書記  
31 載「頌恩營造股份有限公司代表蘇煥洲主任」，悖於法

01 令，無從認定有何拘束頌恩公司之效力。蘇煥洲於承諾書  
02 簽名前及簽名後，均未將承諾書提報公司主管及負責人，  
03 未經核准，故縱認蘇煥洲係代表頌恩公司簽立承諾書，亦  
04 係無權代表，頌恩公司否認承諾書之效力，且無民法第16  
05 9條之適用。又蘇煥洲已將系爭承諾書第7條刪除，原告據  
06 此請求逾期罰款，並無理由。而於頌恩公司施作「森之  
07 道」建案前，系爭房屋本有裂縫等損壞，原告應舉證證明  
08 係頌恩公司施作行為造成房屋損壞及證明回復原狀之費  
09 用，原告自行接洽廠商所提出之估價單，並不具公信力，  
10 據此主張房屋恢復原狀費用81萬3624元，不足採信。又原  
11 告主張之損害係牆壁或地板裂紋等，不論與頌恩公司施作  
12 行為是否有關，該裂紋等應不至影響居住安全，亦未侵害  
13 原告人格法益，原告請求精神慰撫金，即屬無據。本件是  
14 頌恩公司委託絃盟公司修繕系爭房屋，張國品是「森之  
15 道」建案之工地副主任，只是接洽，且與絃盟公司無契約  
16 關係，如原告係以張國品委託絃盟公司對系爭房屋進行修  
17 繕為由而請求賠償損害，並無理由等語置辯。並聲明：原  
18 告之訴駁回。如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執  
19 行。

20 (二) 蘇煥洲：伊固然有簽立系爭承諾書，但伊並無代表頌恩公  
21 司之權限，系爭承諾書對頌恩公司不生拘束力。原告預先  
22 以電腦打字之承諾書文稿供伊檢視，雙方逐項討論，並加  
23 以刪改文字及增加手寫意見，伊對於承諾書第7條逾期罰  
24 款有疑義，乃先畫圈註記，並向原告解釋公司不會同意，  
25 伊也不可能承諾，原告同意，伊即在「七」文字上打叉，  
26 用以表示雙方協商後同意排除第7條，原告據此請求逾期  
27 罰款並無理由。伊否認有侵權行為，伊有去修繕到一個階  
28 段，但原告對於修繕過程及結果有意見，只好停工，並非  
29 伊置之不理等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利  
30 判決願供擔保請准宣告免為假執行。

31 (三) 絃盟公司：頌恩公司委託伊修繕系爭房屋等語置辯。並聲

01 明：原告之訴駁回。

02 三、本院之判斷

03 (一) 原告主張蘇煥洲為頌恩公司工地主任，其與蘇煥洲於111  
04 年12月30日簽訂系爭承諾書，提出承諾書為證（見本院卷  
05 第27頁），並為頌恩公司、蘇煥洲所不爭執，堪信為真  
06 實。

07 (二) 原告主張：系爭承諾書係由蘇煥洲代理頌恩公司簽訂，頌  
08 恩公司為契約之當事人，縱非如此，亦有表見代理之適用  
09 等語。為頌恩公司、蘇煥洲所否認，並以前詞置辯。經  
10 查：

11 1. 按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直  
12 接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。次按當  
13 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
14 事訴訟法第277條定有明文。又負舉證責任之一方對於自  
15 己主張之事實提出證據，如已足使法院心證形成達證據優  
16 勢或明晰可信之程度時，即可認有相當之證明，其舉證責  
17 任已盡，應轉由他方負舉證之責。如他方對其主張於抗辯  
18 之事實，並無確實證明方法或僅以空言爭執者，不足以動  
19 搖法院原已形成之心證者，即應認定其抗辯事實之非真  
20 正，而應為他方不利益之裁判（最高法院96年度台上字第  
21 808號判決、95年度台上字第1808號判決意旨參照）。

22 2. 查蘇煥洲為頌恩公司「森之道」建案之工地主任，張國品  
23 為「森之道」建案之工地副主任，系爭房屋為該建案之鄰  
24 房，為兩造所不爭執。張國品曾於112年2月13日與原告就  
25 鄰房損壞乙事進行協調，有會議記錄在卷可參（見本院卷  
26 第75頁），而蘇煥洲就此房屋修繕事宜陸續與原告進行討  
27 論、聯繫，有原告提出之簡訊內容在卷為憑（見本院卷第  
28 205-209頁），且頌恩公司由工地副主任張國品出面接  
29 洽，委由絃盟公司將系爭房屋之2、3樓浴室內部打除重新  
30 施作，為頌恩公司所不爭執（見本院卷第138、143頁），  
31 足見頌恩公司施作「森之道」建案，確實造成系爭房屋受

01 損，否則頌恩公司本無義務，若非有償，自無可能平白付  
02 出其專業、時間及心力而由工地主任、工地主任甚至委由  
03 絃盟公司為原告修繕房屋。

04 3. 蘇煥洲於本院審理時固陳稱：我並無代表頌恩公司之權  
05 限，系爭承諾書對頌恩公司應不生拘束力等語（見本院卷  
06 第117頁）。惟蘇煥洲是針對系爭房屋產生之鄰損與原告  
07 進行討論，為頌恩公司所自陳（見本院卷第137頁），參  
08 以系爭承諾書上載：「...三、頌恩營造股份有限公司同  
09 意修繕至恢復原狀，範圍如下：1、牆面油漆粉刷(含磚瓦  
10 隔間、陽台、樓地板)，如遇其裂縫過大則另加強處理修  
11 繕至恢復原狀。2、廁所浴室全面整修，含防水工  
12 程。...」（見本院卷第27頁），與頌恩公司委由絃盟公  
13 司修繕之項目相符，據此，足認頌恩公司就系爭房屋修繕  
14 事宜是由蘇煥洲負責處理，並為與原告接洽之窗口，復參  
15 酌蘇煥洲為「森之道」建案之工地主任，依常情而論，就  
16 「森之道」建案造成之鄰房毀損事宜，應受有頌恩公司之  
17 授權，並得於其權限範圍內對外代表頌恩公司為法律行為  
18 無疑，核閱系爭承諾書所載之內容，無非關於房屋損害之  
19 修繕事宜，難謂非屬頌恩公司概括授權之範圍，並載明  
20 「頌恩營造股份有限公司代表蘇煥洲主任」，則蘇煥洲以  
21 代理人地位為頌恩公司本人所為之一切法律行為，均已獲  
22 得頌恩公司概括授與代理權及處理權，頌恩公司事後並有  
23 默示承認蘇煥洲之代理有效之事實（即委由絃盟公司進行  
24 修繕），始符合一般經驗法則。頌恩公司、蘇煥洲前開所  
25 辯，屬臨訟卸責之詞，不足採信。

26 4. 原告主張頌恩公司有授權蘇煥洲代理簽訂系爭承諾書之事  
27 實，依其舉證應已達證據優勢之程度，即可認有相當之證  
28 明，無庸證明至排除任何合理懷疑之程度，故本件已可認  
29 定頌恩公司確有授權蘇煥洲代理簽訂系爭承諾書，應直接  
30 對本人即頌恩公司發生效力，頌恩公司方為契約當事人。  
31 則原告主張頌恩公司至少應負表見代理之授權人之責任，

01 自無再予審究之必要。

02 (三) 原告主張：蘇煥洲、張國品、絃盟公司進場後破壞房屋即  
03 離開，屬共同侵權行為，依民法第184條第1項、第185條  
04 第1項、第188條第1項、第191條第1項規定，蘇煥洲、張  
05 國品、絃盟公司、頌恩公司應負賠償責任等語。則為被告  
06 所否認，並以前詞置辯。經查：

07 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
08 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。  
09 數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。  
10 不能知其中孰為加害人者亦同。民法第184條第1項、第18  
11 5條第1項定有明文。故侵權行為之成立，須行為人因故意  
12 過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法  
13 性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，而主張  
14 侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件  
15 應負舉證責任。又受僱人因執行職務，不法侵害他人之權  
16 利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。民法第18  
17 8條第1項前段定有明文。惟民法第188條規定之僱用人責  
18 任，性質上係代受僱人負責，具有從屬性，須以受僱人成  
19 立侵權行為負有損害賠償責任為要件（最高法院89年度台  
20 上字第1268號裁定參照）。另按侵權行為，即不法侵害他  
21 人權利之行為，屬於所謂違法行為之一種，債務不履行為  
22 債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權行為，但法律  
23 另有關於債務不履行之規定，故關於侵權行為之規定，於  
24 債務不履行不適用之（最高法院95年度台上字第2674號判  
25 決意旨參照）。

26 2. 原告主張蘇煥洲、張國品、絃盟公司進場後破壞房屋等  
27 語，固提出112年10月份屋況照片、112年2月13日會議紀  
28 錄、簡訊內容等為證（見本院卷第29-75、199、205-209  
29 頁）。惟原告上揭所提照片，尚難認絃盟公司現場施工人  
30 員或蘇煥洲、張國品有何破壞房屋之行為可言。又頌恩公  
31 司工地副主任張國品委託絃盟公司對系爭房屋進行修繕，

01 修繕工程縱有原告主張瑕疵或給付遲延等情形，揆諸前開  
02 說明，亦僅絃盟公司債務不履行所致，尚難認有何侵權行  
03 為可言。從而，自難僅憑原告個人主觀問題，即認蘇煥  
04 洲、張國品、絃盟公司於施作過程具備歸責性、違法性，  
05 且原告亦未能舉證證明蘇煥洲、張國品、絃盟公司有何故  
06 意或過失之不法侵害行為。故原告依民法第184條、第185  
07 條、第188條之規定，請求蘇煥洲、張國品、絃盟公司、  
08 頌恩公司負賠償責任，即無理由，應予駁回。此外，蘇煥  
09 洲、張國品、絃盟公司、頌恩公司並非工作物之所有人，  
10 原告依民法第191條第1項規定為請求權基礎要求賠償，容  
11 有誤解之處。

12 (四) 原告主張：蘇煥洲、張國品、絃盟公司、頌恩公司未依約  
13 完成修繕即停工，依民法第213條及第216條規定，應負賠  
14 償責任等語。經查：

- 15 1. 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定  
16 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人  
17 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。損害  
18 賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權  
19 人所受損害及所失利益為限，民法第213條第1項、第3  
20 項、第216條第1項亦有明文。
- 21 2. 本件蘇煥洲、張國品、絃盟公司與原告間並無任何契約關  
22 係，且無需對原告負侵權行為損害賠償責任，已如前述，  
23 原告自不得依民法第213條及第216條規定，請求蘇煥洲、  
24 張國品、絃盟公司賠償。
- 25 3. 頌恩公司同意修繕至恢復原狀，未依約修繕完成，為蘇煥  
26 洲所不爭執（見本院卷第231頁），頌恩公司既應負損害  
27 賠償責任以回復系爭承諾書約定之修繕至恢復原狀，原告  
28 自得請求頌恩公司支付回復原狀所必要之費用，以代回復  
29 原狀。頌恩公司固主張原告提出之估價單是自行接洽廠商  
30 所製作，不具公信力等語。惟查本院審酌原告提出之訴外  
31 人振沅工程有限公司估價單、中由土木包工業工程估價

01 單、仕禾實業社估價單，含稅金額分別為81萬3624元、83  
02 萬7433元、82萬8713元（見本院卷第77-85頁），其上所  
03 載施工項目與原告提出之屋況照片大致相符，而兩造復未  
04 聲請鑑定，本院參酌民事訴訟法第222條第2項規定，認原  
05 告請求回復原狀所必要之費用為81萬3624元，尚屬合理，  
06 則原告請求房屋恢復原狀費用81萬3624元，洵屬可採，應  
07 予准許。

08 4. 原告主張頌恩公司未於111年12月30日起算90天（日曆天）  
09 完成修繕，依系爭承諾書第7條約定，請求逾期罰款122萬  
10 元等語。查蘇煥洲已在系爭承諾書「七」文字打叉，為原  
11 告所不爭執，自難認定蘇煥洲有同意第7條之內容，至原  
12 告主張蘇煥洲打叉，只是有疑慮，但討論後允諾90日會完  
13 成之事實，並未舉證證明，自難採信，原告據此請求逾期  
14 罰款122萬元，即無理由。

15 5. 原告主張其因本件房屋修繕爭議，影響居住品質，被告係  
16 侵害原告居住安寧之人格法益，致原告及家人精神上受有  
17 痛苦，依民法第195條第1項前段規定，請求精神慰撫金60  
18 0萬元等語，固提出診斷證明書記載「失眠症、焦慮症」  
19 （見本院卷第87頁）為據。惟原告未能證明其身體、健康  
20 係因本件房屋修繕爭議受有損害，又原告雖因受有財產損  
21 害，固有生活上之困擾，然裂縫、浴室等物品，係發生財  
22 產上損害，並無積極加害或侵害原告之身體、健康、名  
23 譽、自由、信用、隱私、貞操等人格權、或其他人格法  
24 益，無從認定原告有何人格法益因此受到情節重大之不法  
25 侵害，原告此部分之請求，難以採認，應予駁回。

26 四、綜上所述，被告所為未構成侵權行為，原告依民法第184條  
27 第1項、第185條第1項、第188條第1項規定，請求被告賠償8  
28 00萬元，為無理由。另蘇煥洲、張國品、絃盟公司與原告間  
29 並無契約關係，則原告依民法第213條及第216條規定，請求  
30 蘇煥洲、張國品、絃盟公司賠償800萬元，亦無理由。而原  
31 告依系爭承諾書之法律關係請求頌恩公司給付81萬3624元，

01 及自起訴狀繕本送達翌日即112年12月26日（見本院卷第103  
02 頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，則為有理由，應  
03 予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

04 五、本件原告勝訴部分，原告與頌恩公司陳明願供擔保聲請宣告  
05 假執行、免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許  
06 之。至原告敗訴部分，其假執行聲請，失所依據，應併予駁  
07 回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後認與  
09 本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日  
12 民事第六庭 法官 謝慧敏

13 正本係照原本作成。

14 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  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日  
17 書記官 葉卉羚