

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度消上字第3號

上訴人 佳泰建設股份有限公司

法定代理人 林育宗

訴訟代理人 張智翔律師

被上訴人 佳泰捷郡社區管理委員會

法定代理人 吳緒凡

訴訟代理人 王將叡律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國112年3月31日臺灣臺中地方法院110年度消字第3號第一審判決提起上訴，本院於112年10月11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

壹、程序方面：

按法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。被上訴人之法定代理人原為○○○，於訴訟中變更為甲○○，有臺中市000公所函可參（本院卷第83頁），茲據甲○○聲明承受訴訟（本院卷第77頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人於民國102年間，在臺中市○○區○○段000地號土地上興建佳泰捷郡建案，規劃地下3層、地上16層之6棟公寓大廈社區（下稱系爭大廈），出售系爭大廈各房屋時，曾與買方住戶簽訂佳泰捷郡預售房屋買賣契約書

(下稱系爭契約)，約定大樓之全部樑、柱、樓版、外牆採用無輻射高品質鋼筋混凝土結構，具防火、防颱、耐震等最佳特性，即上訴人擔保其所出售之系爭大廈房屋結構具備高品質特性，並由區分所有權人自住戶中選任若干人為管理委員，組成佳泰捷郡社區管理委員會即被上訴人，嗣上訴人於105年4月1日點交系爭大廈共用部分等設施設備予被上訴人。詎於110年1月18日，系爭大廈C棟大樓第14層樓北側外牆處，發生一整面磁磚掉落，並砸毀社區環保室及鄰房屋頂，被上訴人乃委請訴外人○○企業有限公司(下稱○○公司)檢測牆壁，發現該面牆體有多處水泥嚴重粉化、牆面鋼筋生鏽含水，致外牆磁磚無法有效黏著於牆體上，而發生磁磚掉落之嚴重瑕疵(下稱第1次掉落瑕疵)。被上訴人即於110年2月8日通知上訴人上開情形，惟上訴人表示只願提供磁磚、水泥、黏著劑予被上訴人自行修繕，不願提供任何修繕或賠償，亦不願協助對其餘大樓牆面進行檢測，被上訴人為慮及住戶人身安全無虞，只得先行委託○○公司修繕第1次掉落瑕疵，而支出新臺幣(下同)46萬5000元。另經原審囑託社團法人臺中市土木技師公會(下稱土木技師公會)鑑定結果，系爭大廈C棟大樓北側外牆、A、B、C棟大樓西側外牆、A棟大樓南側外牆及D棟大樓北側外牆共有148處磁磚有未穩固黏著牆體之瑕疵，面積達83.9平方公尺(下稱未穩固黏著瑕疵，與第1次掉落瑕疵合稱系爭瑕疵)，其原因係因黏著劑品質、水泥砂漿底層使用材料配比不佳、未確實整平、工法未配合磁磚種類、施工品質不均等所致，屬可歸責於上訴人之事由，為交付時已存在之瑕疵，上訴人應將之打除並鋪貼磁磚，始得達瑕疵修補目的，所須修繕費用為303萬4482元，加計被上訴人前已支出46萬5000元修繕之費用，合計為349萬9482元，又系爭瑕疵材料折舊金額為10萬4722元，經扣除材料折舊後，被上訴人可得請求賠償之修繕費用為339萬4760元。系爭大廈缺少上訴人保證之品質，其未依債之本旨給付，系爭大廈區分所有權人業於110年4月11日第

01 7屆區分所有權人會議，決議授權被上訴人就系爭大廈外牆
02 磁磚瑕疵對上訴人訴請賠償，被上訴人爰依消費者保護法第
03 7條第3項、民法第359條、第179條、第360條、第227條準用
04 第231條第1項、第184條第1項前段、第191條之1之規定，擇
05 一請求上訴人賠償被上訴人應負擔之修復費用339萬4760元
06 及法定遲延利息等語(被上訴人其餘請求部分，經原審判決
07 其敗訴後，未據聲明不服，非本院審理範圍)。

08 二、上訴人則以：系爭大廈公共設施有瑕疵爭議時，應由各區分
09 所有權人與上訴人間依據各自買賣契約法律關係或其他法律
10 關係為請求，被上訴人不得逕向上訴人請求修復改善或修復
11 費用之損害賠償。又消費者保護法第7條第2項明列其保護客
12 體包括消費者之生命、身體、健康、財產法益，至於商品本
13 身因瑕疵存在而致價值有所貶損部分，則非規範範圍。另系
14 爭大廈係於105年4月1日辦理移交，迄今已近5年，期間歷經
15 頻繁地震及日夜溫差易造成熱漲冷縮現象，難認在大樓外牆
16 磁磚危險移轉時，即存有系爭瑕疵，系爭瑕疵與上訴人就系
17 爭大樓外牆磁磚之設計、施作行為無關，自難令上訴人負物
18 之瑕疵擔保責任及不完全給付責任。又本件起訴已逾民法第
19 365條規定之6個月及5年之法定期間，不得再向上訴人主張
20 價金減少。況被上訴人與上訴人間並無債之關係存在，亦無
21 從依民法第227條第1項準用第231條第1項或依民法第360
22 條，向上訴人請求損害賠償。又民法第227條第1項係民法第
23 184條之特別規定，被上訴人既已依據債務不履行、物之瑕
24 疵擔保等規定為主張，自無關於侵權行為規定之適用等語，
25 資為抗辯。

26 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並上訴聲明：
27 (一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人於
28 第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

29 四、兩造不爭執事項：

30 (一)上訴人於102年間，在臺中市000○○○000地號土地上興建
31 「佳泰捷郡」建案，規劃6棟大樓、各地下3層、地上16層，

共230戶之公寓大廈社區，並陸續以預售屋方式出售，與購屋者訂有「佳泰捷郡」預售房屋買賣契約書，其附件(六)建材設備表記載：「※結構：本大樓結構經結構技師精密計算，依臺中市政府都市發展局核定圖樣，全部樑、柱、樓版、外牆採用無輻射高品質鋼筋混凝土結構，具防火、防颱、耐震等最佳特性」。

(二)被上訴人與上訴人於105年4月1日就系爭大廈共用部分等設施設備點交。

(三)系爭大廈C棟大樓北側外牆第14層樓外牆處於110年1月18日突然發生一整面外牆磁磚掉落。被上訴人先後於110年2月8日、19日以潭子頭家厝郵局第00號、第00號存證信函通知上訴人會勘處理。

(四)系爭大廈經土木技師公會鑑定結果，棟別編號C棟北側外牆、編號A、B、C棟西側外牆、編號A棟南側外牆及編號D棟北側外牆，共有148處磁磚未穩固黏著牆體之瑕疵，損壞面積共83.9平方公尺。

五、本院之判斷：

(一)被上訴人就本件請求具備當事人適格：

訴訟法上所謂當事人適格，係指當事人就具體特定訴訟標的有無實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定之。給付之訴，當事人主張其為訴訟標的法律關係權利主體，他造即為訴訟標的法律關係義務主體，其當事人即為適格，至於其是否確為權利人或他造是否確為義務人，乃訴訟標的法律關係在實體上有無理由之問題，非為當事人適格之欠缺。次按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會（下稱管委會）係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之

團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第790號判決參照）。查被上訴人主張系爭大廈外牆牆面磁磚有系爭瑕疵，依消費者保護法第7條第3項、民法第359條、第179條、第360條、第227條準用第231條第1項、第184條第1項前段、第191條之1規定，擇一請求上訴人負損害賠償責任，依此被上訴人主張之事實觀之，係以自己為實體法上之損害賠償請求權人，上訴人為賠償義務人，即為適格之當事人，至於被上訴人在實體法上此等請求權有無存在，屬訴有無理由之問題。上訴人以其不具當事人適格云云，尚有未合。

(二)系爭大廈外牆之磁磚剝落確為上訴人施工不良所致，被上訴人應負債務不履行責任：

- 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責。
- 2.查本件兩造就系爭大廈外牆磁磚是否有未穩固黏著牆體之情形存在及其發生原因等事項，合意由土木技師公會為鑑定（原審卷第233至239頁），該會於111年3月14日（第一次會勘），由鑑定人○○○技師、○○○技師率領試驗室檢驗工程師數名會同兩造至系爭大廈進行會勘，該會並委託國立檢

驗科技股份有限公司進行牆壁磁磚拉拔試驗，據外牆磁磚拉拔試驗檢測報告所載：「外牆磁磚拉拔試驗主要係為了解磁磚抗拉強度是否達規範值試驗結果依據CNS12611之規定，在一般標準狀況下，作磁磚抗拉接著強度試驗，不論破壞位置為何，其拉力值達6kgf/cm²以上均為合格。外牆磁磚拉拔試驗檢測結果作為外牆磁磚施工品質之判斷參考。磁磚拉拔試驗檢測結果，部分合格，部分不合格，顯示外牆磁磚施工品質不均」等語，有土木技師公會函覆本院之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）、磁磚拉拔試驗測試報告及磁磚拉拔現況照片可證（系爭鑑定報告第3、26至29頁）。該會另於111年5月28、29、30日（第2次會勘）由鑑定人○○○技師、○○○技師率領試驗室○○公司檢驗工程師數名會同被上訴人等進行外牆打診作業，利用打診棒檢測牆壁磁磚是否空心。根據檢測結果，A棟南側、東側，B棟東側，及C棟東側、北側外牆，共有148處磁磚未穩固黏著牆體之瑕疵，損壞面積共83.9平方公尺。本案經檢測其損壞類型主要為鼓脹，其次為裂縫、剝離，外牆磁磚損壞瑕疵的原因為下列幾項：(1)粘著劑品質參差不齊，品牌品質差異很大，影響粘著強度。(2) 1：3水泥砂漿底層使用材料配比不佳，粘結力不夠，水泥砂漿粉刷未確實整平。(3)張貼工法及粘結層厚度有無配合磁磚種類設計。國內一般使用硬底壓貼工法，其粘結層厚度未配合磁磚種類設計。(4)工地之施工品質。粘貼工人施工不實，未確實壓貼磁磚。(5)磁磚拉拔試驗檢測結果，部分合格，部分不合格，顯示外牆磁磚施工品質不均。外牆磁磚損壞瑕疵的原因既係因施工不良所致，而外牆磁磚營造施工係由上訴人負責，故外牆磁磚損壞瑕疵責任應可歸責於起造人即上訴人等語（見系爭鑑定報告第4至6、31至125頁）。本院審酌系爭鑑定報告係經由專業鑑定單位所選任之鑑定人，對系爭大廈外牆進行外牆磁磚拉拔試驗及打診檢測，以此詳細且專業之鑑定方法，查悉系爭大廈外牆磁磚未穩固黏著牆體之原因及具體面積，以其專業而為研判，而核其鑑定過程、說明與

01 結論並無邏輯推論上之謬誤或悖於科學論理法則之情事，應
02 認該鑑定結果為可採。

03 3.上訴人雖以外牆磁磚拉拔試驗檢測報告係為檢查新建建築物
04 之試驗方法，系爭大廈屋齡於鑑定時已逾8年，自無適用該
05 檢測方法之餘地；外牆磁磚打診檢測則係為檢測老舊建築物
06 外牆安全診斷之方法，僅能判斷系爭大廈外牆目前磁磚之狀
07 況，亦無法還原系爭大廈於完工當時磁磚之現況，而質疑系
08 爭鑑定報告之正確性。然土木技師公會於111年11月15日業
09 函覆說明：磁磚拉拔試驗檢測規範，係依據中華民國國家標
10 準CNS16099：2019A3458，本標準使用可攜式拉脫試驗儀，
11 使用範圍並無規定僅可適用於新建建物，不適用於已建築完
12 成8年以上建物等語（原審卷第563、565頁），可見土木技
13 師公會以經國家標準之磁磚拉拔試驗檢測規範為標準，測試
14 系爭大廈外牆磁磚是否具一定抗拉強度，尚無不妥。又如前
15 述，以打診棒檢測法得檢測出牆壁磁磚是否空心，而依不爭
16 執事項(二)、(三)所示，上訴人甫於105年4月1日將系爭大廈外
17 牆磁磚等共用部分設施點交予被上訴人，竟於僅約4年餘後
18 之110年1月18日發生一整面外牆磁磚掉落之情形，嗣並經鑑
19 定檢測出共有148處、面積合計達83.9平方公尺之外牆磁磚
20 未穩固黏著牆體，並導致磁磚內之鋼筋亦因受潮而生鏽，此
21 有損壞現況照片可憑(見本院卷第169至174頁)，且更早於10
22 8年8月20日，系爭大廈外牆磁磚即有自高處掉落砸毀停放地
23 上車輛之情形，此有事故現場照片為憑(原審卷第535至537
24 頁)，在在足證系爭大廈之外牆磁磚施作品質甚差，顯未具
25 可合理期待之安全性，前述以打診棒檢測法檢測所得外牆磁
26 磚未穩固黏著牆體之現況，自得合理回推證明系爭大廈外牆
27 磁磚於點交予被上訴人時，即存有未穩固黏著牆體重大瑕
28 疵，上訴人上開所辯，顯不可採。

29 4.上訴人復以依據CNS12611，A2239之規定，接著強度應以5個
30 試體之平均值為之，且「CNS16099可攜式拉托試驗儀於混凝
31 土塗層之拉托黏著強度試驗法黏著強度試驗」規定第9.4：

「極端差異的結果，可能是由紀錄、計算或其他錯誤造成。如均非以上原因，則檢查此一試驗環境周遭情形。若因試驗造成不規則結果，分析時捨去此一結果…」之規定，辯稱系爭鑑定報告有不當之違誤云云。然土木技師公會於112年1月18日函覆說明：兩造並無提供對於外牆磁磚之檢驗及驗收標準，故本會參考有關磁磚之檢驗及驗收規範範本，作為評估參考，有的合約訂定拉力值 $6\text{kgf}/\text{cm}^2$ 為合格，有的合約訂定拉力值 $10\text{kgf}/\text{cm}^2$ 為合格或另訂數值為合格標準，本會係以『低標 $6\text{kgf}/\text{cm}^2$ 』作為評估品質的標準；CNS12611，A2239係陶瓷面磚用接著劑材料檢驗規範，而CNS16099，A3458現場拉脫試驗並無此規範，況現場拉脫試驗檢測數值作為評估品質參考，無需以5個試驗之平均值來評估，本案試驗10處數值係作為品質研判參考，並非作為驗收標準，因現場拉脫試驗檢測數值作為評估品質參考，並不能估算外牆損壞面積及修復費用，故估算外牆損壞面積及修復費用是依據外牆磁磚打診檢測。另因檢驗位置10處均係在正常環境下採樣試驗，並無CNS16099「極端差異的結果，可能是由紀錄、計算或其他錯誤造成…」的情形，故所得數據不須捨棄最大及最小數值等語（見原審卷第687至689頁），可見上訴人所提「CNS12611，A2239」係針對「陶瓷面磚用接著劑」本身所規範之標準，其檢驗之對象係「接著劑」（黏劑），而非係針對已施作完成之磁磚與結構間之密合度，與本件外牆磁磚現況已施作完成且其瑕疵發生原因涉及黏著劑、水泥沙漿底層、張貼工法、施工品質等各因素參雜不同，本案現場拉脫試驗10處檢測數值係作為評估品質參考，而試驗檢測結果，有多達4處不合格，其拉力值各僅有2.55、5.32、0.68、1.10 kgf/cm^2 （見系爭鑑定報告第26頁），而未達系爭鑑定報告所採 $6\text{kgf}/\text{cm}^2$ 之『低標』標準，顯示部分外牆磁磚施作未達基本工程品質而有瑕疵，此等瑕疵之認定，自無需以5個試驗之平均值來評估。蓋無論從保護建物內部結構安全（避免鋼筋外露而受潮鏽損），或維護建物外部公共安全（防免磁磚掉

落傷人毀物，造成公共安全之重大危害，如前述系爭大廈外牆磁磚自高處掉落砸毀車輛，當時若係不幸砸中路人，結果將不堪設想)之建築基本功能要求，每片外牆磁磚均應穩固黏著牆體，有未穩固黏著者，即屬施工品質瑕疵，而非以全部或局部磁磚黏著強度平均值認定其瑕疵之有無，其理甚明。是上訴人此部分所辯，顯不可採，又其聲請送社團法人臺灣省土木技師公會鑑定系爭鑑定報告是否有其前開所辯之違誤，核亦無調查之必要。

5.上訴人復主張系爭大廈移交已近5年，其外牆磁磚係因地震及日夜溫差等天氣等因素自然損耗而脫落，不應歸責於上訴人施工不良云云。然屋齡劣化、自然風化或地震等自然因素及其時間久暫、頻率固然會造成外牆磁磚一定毀損之可能，但毀損是否發生、毀損程度主要仍視建商對於磁磚施作品質而定。申言之，若建商對於磁磚施作品質不良、黏著力不足、存有間隙，則導致空氣易侵入磁磚孔隙，加速混凝土中性化的速度，使外牆磁磚黏著力下降，加速損壞之進程，或令地震力對磁磚之影響加劇；反之，若磁磚施作品質優良或符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性時，則足以對抗自然外力對於磁磚不利影響，外牆磁磚能夠長時間維持通常品質而不易發生損壞。故自然因素對於磁磚之影響，仍繫於建商對於施作品質之優劣，此有土木技師公會111年11月15日函可憑（原審卷565至567頁）。參以系爭大廈於111年3月14日採樣之磁磚拉拔試驗檢測結果為部分合格，部分不合格，且數值差異甚大，即其中3處檢測數值僅為2.55、0.68、1.10kgf/cm²（見系爭鑑定報告第26頁），處於幾乎未黏著之狀態，有2處檢測數值卻高達16.49、15.36kgf/cm²，顯示外牆磁磚之黏著品質在客觀上確實存有明顯落差、各處不均之事實，益徵系爭鑑定報告認定系爭大廈外牆磁磚掉落之原因為上訴人施工品質不均，核屬有據，上訴人前開所辯，自難憑採。

6.系爭大廈外牆磁磚掉落係因上訴人施工不良所致，上訴人交

01 付被上訴人系爭大廈時即有該等情形，自屬未依債之本旨給
02 付，就債務不履行自屬可歸責。按公寓大廈管理委員會係由
03 區分所有權人自住戶中選任若干人為管理委員，而以合議方
04 式執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維
05 護事務」所設立之組織，為區分所有權人團體之代表機關，
06 在法令規定、區分所有權人會議決議、規約授權範圍內執行
07 職務，其效力應及於各區分所有權人。又佳泰捷郡社區規約
08 第2條第8項約定：「本公寓大廈周圍上下、外牆面為共用部
09 分，由全體住戶共同維護及使用」，有上開規約可參（原審
10 卷第513至533頁），且佳泰捷郡社區於110年4月11日第7屆
11 區分所有權人會議決議授權由被上訴人就系爭瑕疵，為全體
12 住戶對上訴人提起損害賠償訴訟，有上開會議議案及會議記
13 錄可佐（原審卷第375至383、651至653頁），另上訴人就該
14 等公共設施之項目在點交時，亦係與被上訴人為點交，有臺
15 中市公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備見
16 證移交紀錄在卷可憑（原審卷第87至89頁），故被上訴人自
17 得基於買受人之委託授權，與上訴人會同辦理系爭大廈公設
18 之驗收及請求上訴人修補系爭瑕疵缺失事項。是被上訴人雖
19 非上訴人出售系爭大廈之相對人，亦應認系爭大廈區分所有
20 權人得透過區分所有權人會議決議之方式行使程序選擇權，
21 並依公寓大廈管理條例第38條第1項及訴訟擔當法理，選擇
22 以管理委員會而非以區分所有權人為原告起訴請求，俾迅速
23 而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用
24 及有限司法資源之不必要耗費。從而被上訴人主張上訴人應
25 依民法第227條第1項規定負不完全給付之責任，賠償其因系
26 爭瑕疵所受損害，自屬有據。上訴人抗辯被上訴人非本件債
27 權債務主體，故無權起訴請求上訴人賠償損害云云，尚無可
28 採。末按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責
29 任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，上開2項
30 請求權競合時，買受人得擇一行使之，倘其主張出賣人應負
31 不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，應無

01 民法第356條規定之適用（最高法院105年度台上字第2245號
02 判決意旨參照）。被上訴人依不完全給付之債務不履行請求
03 上訴人賠償，已如前述，則上訴人抗辯被上訴人起訴已逾民
04 法第365條所定6個月或5年之請求權時效，即不可採，另被
05 上訴人依民法第227條第1項規定所為請求既有理由，本院自
06 無庸審究被上訴人依消費者保護法第7條第3項、民法第360
07 條請求損害賠償之必要；又被上訴人就系爭瑕疵所支出費
08 用，並未免除上訴人之賠償義務，上訴人未因此受有利益，
09 被上訴人依民法第179條之請求，尚屬無據。

10 (三)被上訴人就系爭瑕疵得請求賠償之修繕費用為339萬4760
11 元：

12 1.依民法第227條第1項規定，瑕疵給付能補正者，依給付遲延
13 之規定行使其權利；其不能補正者，依給付不能之規定發生
14 法律效果。系爭大廈外牆磁磚掉落等瑕疵並非不能補正，經
15 催告上訴人未補正，被上訴人自得依給付遲延之規定請求賠
16 償損害。惟按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另
17 有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；該項情形，債權
18 人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法
19 第213條第1項、第3項分別定有明文。該回復原狀之費用，
20 既以必要者為限，如損害賠償之方法係以新品更換舊品，使
21 物之整體價值增加，被害人因而受有利益時，本諸禁止得利
22 之原則，自應從其得請求賠償金額中扣除（最高法院110年
23 度台上字第158號判決參照）。

24 2.查系爭鑑定報告，以外牆磁磚修補每處平均8000元（施工項
25 目內容包含打除磁磚【破損範圍電鋸切割，切割範圍內磁磚
26 敲除】、防護措施，磁磚不得掉落地面，鑿除粉刷層、表面
27 清理及乾燥、施作1：3水泥砂漿底層【施作前先塗佈純水泥
28 漿】、水泥砂漿粉刷整平、塗佈防水層、鋪貼磁磚【使用磁
29 磚黏著劑、使用尺寸相同顏色相近之磁磚】、抹縫【使用磁
30 磚填縫劑】），加計吊籠費用（租金及操作費）、零星整修及
31 其他工作、稅捐及管理費，總計修復費用為303萬4482元。

01 本院審酌該鑑定報告乃經鑑定技師辦理現場會勘，並就外牆
02 磁磚相關區域進行勘查及敲擊測試，更委託實驗單位就外牆
03 磁磚進行磁磚拉拔試驗，且其就修復費用之估算方式，已清
04 楚說明計算方法及過程等細節，是其鑑估及價額之核算應堪
05 採為系爭大廈回復原狀所需費用之根據，被上訴人主張系爭
06 大廈外牆磁磚未穩固黏著瑕疵之修復費用為303萬4482元，
07 應為可採。

08 3.系爭大廈外牆磁磚第1次掉落瑕疵，修復費用為46萬5000
09 元，有○○公司開立之統一發票可證（原審卷第369至374
10 頁）；另未穩固黏著瑕疵之修復費用為303萬4482元，已如
11 上述。又損害賠償之目的，在於填補被害人所生之損害，其
12 應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，上訴人
13 就系爭瑕疵應對被上訴人負不完全給付之損害賠償，系爭瑕
14 疵之修復費用，自應扣除所有材料費用之折舊部分。兩造同
15 意就系爭瑕疵修復材料之折舊統一以材料42%、工資58%，材
16 料每年折舊率為1.5%、折舊期間自105年4月1日至110年1月1
17 日計算，折舊為4.75年（本院卷726頁），故系爭瑕疵材料
18 折舊金額則為10萬4722元【計算式：（303萬4482元＋46萬
19 5,000元）×42%×1.5%×4.75年＝10萬4722元，元以下四捨五
20 入】，經扣除材料折舊後，被上訴人可得請求賠償之修繕費
21 用即應為339萬4760元（計算式：303萬4482元＋46萬5000元
22 －10萬4722元＝339萬4760元）。

23 六、綜上所述，被上訴人依民法第227條第1項規定，請求上訴人
24 給付339萬4760元，及其中140萬5000元自110年5月13日（即
25 起訴狀繕本送達翌日，原審卷第185頁）起；其中198萬9760
26 元自111年7月29日（即民事準備書(一)暨擴張聲明狀繕本送達
27 翌日，原審卷第385頁）起，均至清償日止，按年息5%計算
28 之利息，為有理由，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判
29 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
30 為無理由，應駁回上訴。

31 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

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 8 日
民事第八庭 審判長法官 黃裕仁
法 官 劉惠娟
法 官 蔡建興

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
（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具有律師資格之人之委任狀；委任有律
師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 詹雅婷

中 華 民 國 112 年 11 月 8 日