

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度建字第266號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 臺北市府

法定代理人 蔣萬安

訴訟代理人 林倬如律師

原告 北方之星管理委員會

法定代理人 李亭瑩

原告 謝雅芬

樓

上二人共同

訴訟代理人 張譽尹律師

蔡維哲律師

被告 永富開發股份有限公司

法定代理人 陳淞澗

被告 吉美建設事業股份有限公司

法定代理人 蔡郁君

被告 永順欣營造股份有限公司

法定代理人 陳炳堯

被告 三門聯合建築師事務所

法定代理人 白省三

上四人共同

訴訟代理人 陳彥任律師

彭敬庭律師

01 上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年6月12日言詞
02 辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 被告永富開發股份有限公司、吉美建設事業股份有限公司應連帶
05 給付原告北方之星管理委員會新台幣壹仟參佰捌拾伍萬伍仟玖佰
06 玖拾參元，及自民國一百一十一年七月二十八日起至清償日止，
07 按週年利率百分之五計算之利息。

08 被告永富開發股份有限公司、吉美建設事業股份有限公司、永順
09 欣營造股份有限公司、三門聯合建築師事務所應連帶給付原告北
10 方之星管理委員會新台幣肆佰壹拾柒萬零壹佰壹拾柒元，及自民
11 國一百一十一年七月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之
12 五計算之利息。

13 原告其餘之訴駁回。

14 訴訟費用由被告永富開發股份有限公司、吉美建設事業股份有限
15 公司連帶負擔百分之三十，由永富開發股份有限公司、吉美建設
16 事業股份有限公司、永順欣營造股份有限公司、三門聯合建築師
17 事務所連帶負擔百分之九，餘由原告負擔。

18 本判決第一項於原告北方之星管理委員會以新臺幣肆佰陸拾貳萬
19 元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟參佰捌拾
20 伍萬伍仟玖佰玖拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

21 本判決第二項於原告北方之星管理委員會以新臺幣壹佰參拾玖萬
22 元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆佰壹拾柒萬
23 零壹佰壹拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

24 原告其餘假執行之聲請駁回。

25 事實及理由

26 壹、程序部分：

27 一、原告臺北市政府、北方之星管理委員會（下稱北方之星管委
28 會）於起訴後，法定代理人分別變更為蔣萬安、李亭瑩，並
29 均經其聲明承受訴訟在案，核與民事訴訟法第170條、第175
30 條承受訴訟之規定相符，應予准許。

31 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
02 款定有明文。經查，原告臺北市政府、北方之星管委會起訴
03 時原聲明請求：

04 (一)1.先位聲明：被告永富開發股份有限公司（下稱永富公
05 司）、被告吉美建設事業股份有限公司（下稱吉美公司）
06 應連帶給付原告臺北市政府新臺幣（下同）30,221,443
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
08 5%計算之利息。2.備位聲明：被告永富公司、吉美公司應
09 連帶給付原告北方之星管委會30,221,443元，及自民國
10 111年7月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 (二)被告永富公司、吉美公司應連帶給付原告臺北市政府
12 227,359元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
13 週年利率5%計算之利息，暨自111年9月10日起至配電管線
14 修復騰空停車位之日止，按月連帶給付原告臺北市政府
15 10,169元。

16 (三)被告永富公司、吉美公司、被告永順欣營造股份有限公司
17 （下稱永順欣公司）、三門聯合建築師事務所應連帶給付
18 原告北方之星管委會5,989,343元，及自111年7月28日起
19 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

20 (四)願供擔保請准宣告假執行。

21 原告嗣追加民法第184條第2項規定為請求權基礎，及追加謝
22 雅芬為原告，並變更追加聲明如下（見本院114年6月12日言
23 詞辯論筆錄，卷七第383-385頁）：

24 (一)1.先位聲明：被告永富公司、吉美公司應連帶給付原告臺
25 北市政府30,221,443元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
26 償日止，按週年利率5%計算之利息。2.第1備位聲明：被
27 告永富公司、吉美公司應連帶給付原告北方之星管委會
28 30,221,443元，及自111年7月28日起至清償日止，按週年
29 利率5%計算之利息。3.第2備位聲明：被告永富公司、吉
30 美公司應連帶依臺北市土木技師公會出具之113年3月24日
31 北土技字第1112001257號鑑定報告書之「十一、鑑定結論

01 (五)」、「十二、建議事項」、「附件(十一)臺電受
02 電箱至各樓層電錶箱幹管線更換工程修繕表」所示之修復
03 方法及項目，並均由技師設計監造驗收，將坐落臺北市
04 ○○區○○段○○段000地號土地上「北方之星社區」地
05 下1樓之拖線箱及至各樓層配電管線排，為原告謝雅芬修
06 復至可正常使用及安全使用之狀態。4.第3備位聲明：被
07 告永富公司、吉美公司應連帶依社團法人中華民國建築技
08 術學會出具之113年3月12日113鑑字第170號鑑定報告書之
09 「玖、鑑定結果一、(三)包含表1」、「玖、鑑定結果
10 二、(三)中複審委員吳峯日審查意見包含表2表3」、
11 「玖、鑑定結果二、(四)中複審委員吳峯日審查意見」
12 所示之修復方法及項目，並均由技師設計監造驗收，將坐
13 落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上「北方之星
14 社區」地下1樓之拖線箱及至各樓層配電管線排，為原告
15 謝雅芬修復至可正常使用及安全使用之狀態。

16 (二)被告永富公司、吉美公司應連帶給付原告臺北市政府
17 227,359元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
18 週年利率5%計算之利息，暨自111年9月10日起至配電管線
19 修復騰空停車位日止，按月連帶給付原告臺北市政府
20 10,169元。

21 (三)1.先位聲明：被告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三
22 門聯合建築師事務所應連帶給付原告北方之星管委會
23 5,989,343元，及自111年7月28日起至清償日止，按週年
24 利率5%計算之利息。2.備位聲明：被告永富公司、吉美公
25 司、永順欣公司、三門聯合建築師事務所應連帶給付原告
26 謝雅芬5,989,343元，及自112年9月28日民事訴之追加狀
27 送達最後被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
28 息。

29 (四)1.先位聲明：被告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三
30 門聯合建築師事務所應連帶給付原告北方之星管委會
31 1,000萬元，及自111年12月6日起至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息。2.備位聲明：被告永富公司、吉美公
02 司、永順欣公司、三門聯合建築師事務所應連帶給付原告
03 謝雅芬1,000萬元，及自112年9月28日民事訴之追加狀送
04 達最後被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
05 息。

06 (五)願供擔保請准宣告假執行。

07 核原告所為追加及變更，係基於北方之星大樓地下1層捷運
08 轉乘停車場上方天花板之拖線箱及配電管線排於110年10月9
09 日掉落，致住戶停電及停車場設備損害、空間無法使用之同
10 一基礎事實，揆諸上開規定，應予准許。

11 貳、實體部分：

12 一、原告主張：

13 (一)原告臺北市政府與投資人被告永富公司、連帶債務人被告吉
14 美公司簽訂土地聯合開發投資契約書（下稱系爭投資契
15 約），由被告永富公司負責出資、設計及興建捷運關渡站北
16 方之星大樓（包含捷運轉乘停車場，下稱系爭大樓）。系爭
17 大樓由被告三門聯合建築師事務所之建築師負責設計及監
18 造，被告永順欣公司負責承造施作，於101年2月17日取得使
19 用執照。系爭大樓地下1樓分為3部分，包括臺電配電室及發
20 電機房等公共設施為區分所有權人共有（即大公，臺北市
21 ○○區○○段○○段00000○號），汽車坡道等公共設施為
22 有停車位之區分所有權人共有（即車公，臺北市○○區○○
23 段○○段00000○號），捷運轉乘停車場為原告臺北市政府
24 所有（臺北市○○區○○段○○段00000○號，坐落臺北市
25 ○○區○○段○○段000地號土地），出租予訴外人臺北大
26 眾捷運股份有限公司（下稱臺北捷運公司）。被告永富公
27 司、吉美公司與系爭大樓住戶簽訂房屋暨土地預定買賣合
28 約，再由住戶組成原告北方之星管委會，於103年9月5日與
29 被告永富公司、吉美公司辦理公設點交。原告謝雅芬為系爭
30 大樓門牌號碼大度路3段270巷67號14-2樓建物（北投區豐年
31 段四小段40830建號），及地下1樓之40994建號（權利範圍

01 71/10000) 、40995建號 (權利範圍707/100000) 所有權
02 人。

03 (二)系爭大樓地下1層之捷運轉乘停車場上方天花板，系爭大樓
04 住戶專用之拖線箱及配電管線排 (下稱系爭拖線箱及配電管
05 線排) 於110年10月9日上午11時掉落 (下稱系爭事故)，影
06 響電力輸送，造成系爭大樓216戶中86戶停電，及捷運轉乘
07 停車場部分區域之消防泡沫管線斷裂、消防泡沫噴發，照明
08 燈具、逃生避難指示燈等設備損害，部分停車空間無法使
09 用。

10 (三)原告北方之星管委會、被告永富公司，及臺北市政府捷運工
11 程局、臺北捷運公司於110年10月10日現場會勘，決定由原
12 告北方之星管委會委請專家鑑定，原告北方之星管委會於
13 110年10月12日向臺北市土木技師公會申請鑑定，臺北市土
14 木技師公會於110年11月23日現場勘驗，被告永富公司、吉
15 美公司、三門聯合建築師事務所均派員出席。依據臺北市土
16 木技師公會111年3月24日鑑定報告 (北土技字第1112001257
17 號) (下稱臺北市土木技師公會鑑定報告) 鑑定結論認為：
18 「(一) …研判為膨脹螺絲埋設施工未確實，當一處鬆脫，
19 支撐力量重新分配，當多處鬆脫則產生連續性破壞，有些膨
20 脹螺絲、螺旋吊桿雖發揮功能，但終究支撐力不足，螺旋吊
21 桿被拉斷，最後整排管線排架掉落，扯斷管線內之電纜。…
22 (四) 綜上所述，標的物地下室之管線排架掉落之主因，為
23 排架吊桿上埋設之膨脹螺絲施工未確實，多處膨脹螺絲未發
24 揮抗拉拔力量，而致管線排架掉落。」等語。另經本院囑託
25 社團法人中華民國建築技術學會 (下稱中華民國建築學會)
26 所作113年3月12日鑑定報告 (113鑑字第170號) (下稱建築
27 學會鑑定報告) 結論亦認為：「事故發生之原因：…膨脹螺
28 栓施作當時之建築科技、結構科技、專業水準，只要正確地
29 施作是足以承載拖線箱及配電管線排重量及外力，而得以避
30 免以上事故發生原因。」可見事故發生原因為被告施工不
31 良。

01 (四)被告就膨脹螺絲施工不良，而固定排架之膨脹螺絲，屬於建
02 物隱蔽部分，導致管線排架掉落扯斷電纜線致生安全問題，
03 原告臺北市政府依系爭投資契約第13條第1款、類推適用同
04 條第3款之保固效果請求被告永富公司賠償管線排架掉落產
05 生之各項纜線設備更換費用共30,221,443元（參臺北市土木
06 技師公會鑑定報告之附件11）及其利息。

07 (五)又系爭投資契約性質為互易契約，準用關於買賣之規定，而
08 被告就地下室之排架吊桿上埋設之膨脹螺絲施工未確實，導
09 致管線排架掉落，並扯斷管線內之電纜，可見被告提出之給
10 付不符合債務本旨，此不完全給付顯可歸責於被告，且公共
11 設施於104年5月11日交付，110年10月9日發現有被告故意不
12 告知之瑕疵，尚未超過10年瑕疵發現期，無民法第365條規
13 定之適用，原告臺北市政府以111年4月13日函催告被告永富
14 公司、吉美公司於111年5月9日前依系爭投資契約履行保固
15 責任及依法負瑕疵擔保責任，被告永富公司於111年5月30日
16 協商會議後請求展延提出方案期限至111年7月30日，然逾期
17 未補正其不完全之給付，原告臺北市政府爰依民法第227條
18 第1項、第231條第1項規定，或民法第227條第1項、類推適
19 用第232條規定，請求被告永富公司賠償損害。若認投資契
20 約為承攬與買賣之混合契約，關於工作之完成，適用承攬規
21 定，於大樓隱蔽部分之膨脹螺絲施工不確實，被告永富公司
22 之下包商或受雇人知之甚明，卻故意不告知其工作之瑕疵，
23 被告永富公司應與自己之故意負同一責任，依民法第499條
24 規定，建築物之瑕疵發現期應延為10年，原告臺北市政府已
25 定相當期限請求修補未果，依民法第493條第2項、第495條
26 第1項規定，並參照民法213條第1項、第3項規定，請求支付
27 修補瑕疵之必要費用。原告臺北市政府爰先位依系爭投資契
28 約第13條、民法第227條第1項、第231條、第232條、第493
29 條第2項、第495條第1項擇一請求被告永富公司及其連帶債
30 務人吉美公司連帶給付原告臺北市政府修補費用30,221,443
31 元及其利息。

01 (六)系爭大樓捷運轉乘停車場上方天花板之大樓住戶專用拖線箱
02 及配電管線排掉落，導致電線排架等設備受損，屬執行管理
03 及維護社區共用部分衍生民事紛爭，原告北方之星管委會經
04 110年10月30日、111年7月23日、112年3月11日、113年7月
05 20日、113年11月23日區分所有權人會議，取得區分所有權
06 人授權提起本件訴訟，又原告北方之星管委會復已取得195
07 戶授權訴訟，占216戶達90.28%，原告北方之星管委會與被
08 告永富公司、吉美公司雖未簽訂房屋買賣契約，但基於公寓
09 大廈管理條例第10條、第36條、第38條規定，屬法定訴訟擔
10 當，仍具當事人適格。被告永富公司、吉美公司有發包不
11 當、未善盡管理監督職責之可歸責事由，導致施工不確實發
12 生管線排架與拖線箱掉落事故，原告北方之星管委會為緊急
13 復電，採佈設臨時電纜方式，於110年10月15日完成復電，
14 並於同日以存證信函向被告永富公司、吉美公司要求負責暨
15 回復原狀遭拒絕，原告北方之星管委會依民法227條第1項、
16 第2項、第224條，請求被告永富公司、吉美公司賠償修補費
17 用30,221,443元。被告三門聯合建築師事務所、永順欣公司
18 均為被告永富公司、吉美公司之使用人，分別就設計監造、
19 承造施作有過失，被告永富公司、吉美公司依民法第224條
20 就被告三門聯合建築師事務所、永順欣公司之過失負擔同一
21 責任。又被告永富公司、吉美公司為起造人，依建築法第39
22 條規定，有依照核定工程圖樣與說明書施工之義務，被告永
23 富公司、吉美公司未督促被告三門聯合建築師事務所就設計
24 監造、被告永順欣公司就承造施作確實，違反建築法第39
25 條、第13條，依民法第184條第2項前段規定，被告永富公
26 司、吉美公司應負損害賠償責任。又北方之星大樓為被告永
27 富公司、吉美公司興建，且對外經銷出售，為買賣契約出售
28 人，被告永富公司、吉美公司係消費者保護法第7條第1項從
29 事製造商品、第8條從事經銷之企業經營者，被告永富公
30 司、吉美公司違反消費者保護法第7條、第8條，未妥善使用
31 膨脹螺絲、使支撐電線排架不會自天花板上掉落等，不符當

01 時科技或專業水準可合理期待安全性，造成商品自身損害，
02 亦包含於上述消費者保護法之損害賠償客體。爰依民法第
03 227條第1項、第2項、第224條、第184條第2項、消費者保護
04 法第7條、第8條擇一，第1備位聲明請求被告永富公司、吉
05 美公司連帶給付原告北方之星管委會修補費用30,221,443元
06 及自調解不成立翌日111年7月28日起算之利息。又個別住戶
07 均可行使其公設瑕疵損害賠償請求權，被告永富公司、吉美
08 公司有填補全部損失之責，是住戶原告謝雅芬即可單獨請求
09 被告永富公司、吉美公司修繕全部瑕疵。第2、第3備位聲明
10 爰依民法第227條第1項、第2項、第224條、第184條第2項、
11 消費者保護法第7條、第8條擇一請求為原告謝雅芬修復回復
12 原狀，分別如臺北市土木技師公會鑑定報告「十一、鑑定結
13 論（五）」、「十二、建議事項」、「附件（十一）臺電受
14 電箱至各樓層電錶箱幹管線更換工程修繕表」所示修復方法
15 及項目，並均由技師設計監造驗收，將坐落臺北市○○區
16 ○○段○○段000地號土地上「北方之星社區」地下1樓之拖
17 線箱及至各樓層配電管線排，為原告謝雅芬修復至可正常使
18 用及安全使用之狀態；及如建築學會鑑定報告「玖、鑑定結
19 果一、（三）包含表1」、「玖、鑑定結果二、（三）中複
20 審委員吳峯日審查意見包含表2表3」、「玖、鑑定結果二、
21 （四）中複審委員吳峯日審查意見」所示之修復方法及項
22 目，並均由技師設計監造驗收，將地下1樓拖線箱及至各樓
23 層配電管線排，為原告謝雅芬修復至可正常使用及安全使用
24 之狀態。

25 (七)原告臺北市政府因整排管線排架掉落，導致捷運轉乘停車場
26 有下列損害並支出修復費用：1.部分區域內原告臺北市政府
27 固有之消防泡沫管線斷裂、消防泡沫噴發，及照明燈具、逃
28 生避難指示燈等設備損壞故障，支出修復費用85,050元。2.
29 為避免停車場使用者發生危險，於電纜線、排架掉落區域進
30 行防護措施，支出設置乙種圍籬費用30,450元。3.原有共59
31 席停車位中計6席車位遭掉落管線排架、電纜線等影響無法

01 使用，原告臺北市政府遭承租人臺北捷運公司求償每月
02 10,169元（計算式：每月租金10萬元÷59席×6席=10,169
03 元），自事故發生翌日110年10月10日起至111年9月9日共
04 111,895元，總計原告損害金額為227,359元（計算式：
05 85,050+30,450+111,859=227,359），及自111年9月10日
06 起至修復騰空停車位日止，按月10,169元之損害。爰依系爭
07 投資契約第13條、民法第227條第2項、第495條第1項擇一請
08 求被告永富公司及連帶債務人被告吉美公司連帶賠償原告臺
09 北市政府227,359元及其利息，暨自111年9月10日起至修復
10 騰空停車位日止，按月給付10,169元。

11 (八)系爭大樓起造人為被告永富公司、吉美公司，並負責點交公
12 共設施及保固，依公寓大廈管理條例第57條第2項，有提供
13 無瑕疵公設之義務。另依據住戶與被告永富公司、吉美公司
14 簽訂之房屋暨土地預定買賣合約書第15條第2項，或住戶與
15 其他合建地主簽訂之房屋暨土地買賣契約書第13條暨被告永
16 富公司提供之房屋售後服務卡，均可證被告永富公司、吉美
17 公司負有提供無瑕疵公設及售後修繕之義務。原告北方之星
18 管委會因事故尚有損害：1.釐清事故責任費用：已支付測量
19 膨脹螺絲點工1天費用3,150元、臺北市土木技師公會鑑定費
20 用755,880元；2.預防將來損害擴大費用：已支付B1防災中
21 心外管線架加固費用96,800元、外管線架加固費用19,000
22 元；3.臨時供電費用及將來回復原狀費用：(1)已支付86戶逐
23 一接線復電費用15,000元。(2)110年10月10日協調會決議先
24 進行臨時供電工程需4,499,513元，已支付200萬元。(3)未來
25 委請監工之監造或驗收費用50萬元。(4)未來復電工程施作
26 中，將主要電纜與各住戶專有部分接線復電勞務費用10萬
27 元，總計5,989,343元（計算式：3,150+755,880+96,800
28 +19,000+15,000+4,499,513+500,000+100,000=
29 5,989,343）。又被告永富公司、吉美公司為起造人，依建
30 築法第39條規定，有依照核定工程圖樣與說明書施工之義
31 務，被告永富公司、吉美公司未督促被告三門聯合建築師事

01 務所就設計監造、被告永順欣公司就承造施作確實，違反建
02 築法第39條、第13條，依民法第184條第2項前段規定，應負
03 責任。被告永順欣公司為營造商、建物實際施作人，係消費
04 者保護法第7條第1項從事製造商品之企業經營者，被告三門
05 聯合建築師事務所負責設計、監造、為營業提供服務，係消
06 費者保護法第7條第1項從事設計或提供服務之企業經營者。
07 被告永富公司、吉美公司違反消費者保護法第7條、第8條，
08 未妥善使用膨脹螺絲、使支撐電線排架不會自天花板上掉落
09 等，不符當時科技或專業水準可合理期待安全性。爰依民法
10 第227條第1項、第2項、第224條、第184條第2項、消費者保
11 護法第7條、第8條規定擇一，先位由原告北方之星管委會請
12 求被告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三門聯合建築師
13 事務所連帶給付5,989,343元，及自111年7月28日起按週年
14 利率5%計算之利息，備位由原告謝雅芬請求，並自112年9月
15 28日民事訴之追加狀送達最後被告翌日起算之利息。又被告
16 永富公司、吉美公司、永順欣公司、三門聯合建築師事務所
17 過失未提供符合當時科技或專業水準可合理期待安全性之產
18 品，導致拖線箱及配電管線排掉落，影響電力輸送，而影響
19 住戶之身體、財產安全與居住之安寧，爰先位由原告北方之
20 星管委會請求，備位由原告謝雅芬請求，依消費者保護法第
21 51條規定請求懲罰性賠償金，參考管線排回復原狀損害賠償
22 數額0.34倍即10,275,290元（計算式：30,221,443×0.34＝
23 10,275,290），被告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三
24 門聯合建築師事務所應連帶給付1,000萬元及自111年12月2
25 日民事追加訴之聲明狀送達翌日即111年12月6日起之利息。

26 (九)並聲明如前壹、二所示。

27 二、被告共同答辯略以：

28 (一)系爭投資契約為承攬與買賣之混合契約，事故所涉與結構無
29 關之拖線箱及排架掉落，依第13條第1款第1目，保固期自交
30 屋日起為1年，而系爭大樓104年5月11日交屋予臺北市捷運
31 局至事故發生已逾保固期限，膨脹螺絲所在位置雖屬隱蔽部

01 分，但被告並無偷工減料或施工不良情事，自無於保固期滿
02 後仍有保固責任。縱認被告有本條款適用，然該條款未具體
03 指明被告有何作為義務，非獨立請求權基礎，關於此解釋如
04 兩造有爭議，由於系爭投資契約係原告臺北市政府預先擬
05 定，依契約做成者不利解釋原則，仍應做不利原告臺北市政
06 府之解釋，是原告臺北市政府不得以此對被告請求。

07 (二)原告臺北市政府自承尚未自行修補，其依民法第493條第2項
08 向被告請求，自無理由，且原告臺北市政府就民法第493
09 條、第495條之請求權已罹於第499條之5年時效，被告無故
10 意不告知工作瑕疵情事，無民法第500條延長時效適用。況
11 系爭拖線箱及配電管線排係系爭大樓全體所有權人共有，非
12 原告臺北市政府所有，原告臺北市政府未受損害，自無請求
13 損害賠償之餘地。原告臺北市政府既已逾時效，不得依承攬
14 規定行使瑕疵給付之損害賠償請求權及契約解除權，自不得
15 另依民法不完全給付之相關規定行使。原告臺北市政府請求
16 被告給付修補費用更與民法第231條、第232條遲延給付無
17 關，原告臺北市政府請求修補費用30,221,443元，及其他損
18 害227,359元暨配電管線修復騰空停車位日止按月給付
19 10,169元，均無理由。

20 (三)法院於訴訟中選任中華民國建築學會作成鑑定報告，自無捨
21 該報告而採原告北方之星管委會自行委託臺北市土木技師公
22 會所作私鑑定之理。況臺北市土木技師公會雖以「檢視應該
23 固結於混凝土內的膨脹螺絲，因未錨固於混凝土內而掉落，
24 掉落之吊桿及膨脹螺絲，大部分為其套管尾部錐形鐵塊未擠
25 壓張開，以致無法錨固於混凝土內，換言之，皆未發揮其膨
26 脹螺絲之效能而產生排架無法承重而掉落」為由，認定膨脹
27 螺絲施工未確實，然僅由掉落之膨脹螺絲未張開，無從確認
28 膨脹螺絲係安裝時有張開，掉落時收闔，或施工未確實以致
29 未能張開。再原告請求依臺北市土木技師公會鑑定報告修
30 繕，然該鑑定報告為私鑑定不可採，且觀諸其修復方式，除
31 受損部分電線應更新外，就其餘部分電線認為損壞程度目前

01 無法以目視或儀器來判斷檢測，然竟建議將全部電線更換，
02 反觀中華民國建築學會係以儀器檢驗後認定不需將全部配線
03 更換，可見臺北市土木技師公會鑑定報告之修繕方式並不妥
04 當。另建築學會鑑定報告雖稱4級地震及2級地震（重型車輛
05 引致震動）地表加速度，均小於膨脹螺栓耐震強度，非事故
06 原因云云，然未敘明完工至事故發生9年間，曾發生之4級地
07 震6次、3級地震15次、2級地震61次，相當於2級地震之重型
08 車輛通行每日十數次以上，如此頻繁震動效果累積相加是否
09 可能超過膨脹螺絲設計耐震強度而造成事故，不得逕認系爭
10 事故為被告施工不當所致。又拖線箱屬公用部分，原告北方
11 之星管委會依公寓大廈管理條例第10條第2項有修繕、管
12 理、維護之責，中華民國建築學會鑑定人均認錨栓鬆脫至吊
13 架脫落乃經年累月作用，吊架、牙桿、拖線箱均會出現歪斜
14 現象，肉眼可辨識，甚至原告起訴主張依照片可見地下2樓
15 膨脹螺絲有脫落、不牢固情形，而請求「B2外管線架加固」
16 費用，足見原告北方之星管委會本略盡注意義務即可發現異
17 狀，花費較少加固即可避免事故，原告北方之星管委會就系
18 爭事故之發生或損害與有過失，其過失比例應佔50%為適
19 當。另關於修復費用，根據建築學會鑑定報告：1.吊掛構架
20 修復工程費用90,686元。2.拖線箱及配電管線，張鑑定人建
21 議修繕方式已可修復至正常安全使用狀態，符合民法第213
22 條第1項、第3項，是必要修繕費用為10,491,250元，游鑑定
23 人於計算時另計入監造及驗收作業費用（P8表2貳「修繕監
24 造費用」A監造費用631,048元），應不可採。3.監造及驗收
25 作業，張鑑定人建議之314,738元已符合監造及驗收作業所
26 需，是修復費用總計為10,896,674元（計算式：90,686＋
27 10,491,250＋314,738＝10,896,674），非30,221,443元。

28 (四)系爭大樓住戶非向被告永富公司、吉美公司購入房屋者，無
29 權依契約關係或消費關係向被告永富公司、吉美公司請求，
30 被告永富公司之房屋售後服務卡發放對象係與被告永富公司
31 有購屋契約關係之客戶，況依售後服務卡所載，被告永富公

01 司服務範圍僅限於「交屋1年內於本公司施工疏忽所造成需
02 修改事項」，而系爭事故為交屋9年多後發生，已不在服務
03 範圍內。又公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條、第38
04 條並未規定管委會得以自己名義代住戶行使對建商之契約上
05 權利，與法定訴訟擔當無涉。系爭拖線箱及配電管線排非原
06 告北方之星管委會所有，管委會依公寓大廈管理條例僅取得
07 公設之管理權，難認原告北方之星管委會受有損害，自無權
08 請求修補費用30,221,443元。又原告北方之星管委會提出之
09 區分所有權人會議同意授權實施訴訟文件中戶別1153、
10 1163、2165，區分所有權人未全體簽名，戶別第2155區分所
11 有權人係公司卻未蓋公司大小章，戶別3710由他人代理區分
12 所有權人簽名，未見授權文件，未能證明與被告有買賣或消
13 費關係之住戶出席區分所有權人決議同意授權實施訴訟，且
14 系爭大樓110年10月30日區分所有權人會議決議事項僅記載
15 就相關事務「授權處理」，無從認定住戶已授與訴訟實施權
16 及範圍。再原告謝雅芬有於該次會議簽名同意，其既授權原
17 告北方之星管委會，再以個人名義起訴，屬重複起訴，即不
18 合法。縱認授予訴訟實施權之住戶均與被告間有消費關係，
19 且系爭事故係因膨脹螺絲未妥善施作以致拖線箱及吊架掉
20 落、拉扯電線，惟膨脹螺絲、拖線箱及吊架、電線均已附合
21 於消費關係標的之建物，為消費者所購不動產之一部分，屬
22 商品自傷，無消費者保護法之適用，原告北方之星管委會據
23 此請求賠償暨懲罰性賠償，均無理由。況系爭大樓於101年2
24 月17日取得使用執照，103年9月5日點交公設予原告北方之
25 星管委會，均在104年消費者保護法第51條修正前，基於懲
26 罰性賠償金之制度目的，第51條所定過失應採取目的性限縮
27 解釋以重大過失為限，被告縱有施工不良情事，然膨脹螺絲
28 係安裝於牆體內隱蔽部分，無法以肉眼判斷安裝深度是否正
29 確，難謂被告施工時有顯然欠缺注意，或稍加注意即可避免
30 損害之情形，未達重大過失之程度，懲罰性賠償金之請求即
31 無可採。

01 (五)原告請求賠償其他損害修補費用5,989,343元，其中臺北市
02 土木技師公會係原告北方之星管委會自行委託，無從作為判
03 決基礎，嗣由本院委託社團法人中華民國建築學會鑑定，可
04 見上述私鑑定未達到減省將來訴訟鑑定費用之功能，非行使
05 權利之必要費用而不可採。另中華民國建築學會張鑑定人已
06 陳明監造及驗收作業之必要費用為314,738元，游鑑定人則
07 列入修復費用內，原告請求50萬元並不合理。再張鑑定人認
08 為協助住戶復電勞務費用10萬元包含在監造及驗收費用，原
09 告亦不得重複請求，其餘項目之金額、單據，被告無意見。
10 又原告北方之星管委會既表明上開費用已由其支付全部或部
11 分，可見原告謝雅芬未支付前開費用，其請求自無理由等
12 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴均駁回。如受不利判決，
13 願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執之事項（見卷四第13-14頁）：

15 (一)原告臺北市政府與被告永富公司、吉美公司簽訂系爭投資契
16 約，被告吉美公司為連帶債務人，由被告永富公司負責出
17 資、設計及興建系爭大樓（包含捷運轉乘停車場）（見卷一
18 第43-57頁）。

19 (二)被告三門聯合建築師事務所之白省三建築師負責設計及監
20 造，被告永順欣公司負責承造施作。系爭大樓興建完成後，
21 於101年2月17日取得使用執照（見卷一第59-64頁），於103
22 年9月5日將公設點交予原告北方之星管委會。

23 (三)系爭大樓地下1樓之捷運轉乘停車場為原告臺北市所有（臺
24 北市○○區○○段○○段00000○號），出租予臺北捷運公
25 司（見卷一第95-96頁、第101-105頁）。

26 (四)系爭大樓地下1層捷運轉乘停車場上方天花板之大樓住戶專
27 用拖線箱及配電管線排於110年10月9日上午11時掉落，影響
28 電力輸送，造成大樓216戶中86戶停電，及捷運轉乘停車場
29 部分區域之消防泡沫管線斷裂、消防泡沫噴發，照明燈具、
30 逃生避難指示燈等設備損害，部分停車空間無法使用。

31 (五)原告北方之星管委會為緊急復電，進行臨時供電工程，採佈

01 設臨時電纜方式，於110年10月15日完成復電，並於同日寄
02 發存證信函向被告永富公司、吉美公司要求負全責暨回復原
03 狀，被告永富公司以110年10月22日110永字第7號函覆此屬
04 固定建材設備之維護管理問題及已超過保固期限（見卷三第
05 401頁、卷一第107頁）。

06 (六)原告北方之星管委會110年10月12日向臺北市土木技師公會
07 申請鑑定，於110年11月23日現場會勘，於111年3月24日作
08 成鑑定報告（見卷一第109-143頁）。

09 (七)原告臺北市政府以111年4月13日函催告被告永富公司、吉美
10 公司於111年5月9日前，依系爭投資契約履行保固責任及依
11 法負瑕疵擔保責任，包括修補瑕疵及賠償損害，於111年5月
12 30日召開協商會議，會後被告永富公司函請原告臺北市政府
13 同意展延提出後續方案期限至111年7月30日，起訴前仍未提
14 出後續方案（見卷一第145-146頁、第149-155頁）。

15 (八)原告北方之星管委會向北投區調解委員會對被告永富公司、
16 吉美公司、永順欣公司、三門聯合建築師事務所聲請調解，
17 於111年7月27日調解不成立（見卷一第259頁）。

18 四、本件之爭點為：

19 (一)系爭大樓地下1層之捷運轉乘停車場上方天花板上系爭大
20 樓住戶專用之拖線箱及配電管線排於110年10月9日上午11
21 時掉落，是否為系爭投資契約之保固範圍？原告聲明第1
22 項中原告臺北市政府請求依：1.系爭投資契約第13條第1
23 款、類推適用同條第3款、2.民法第227條第1項、第231條
24 第1項、3.民法第227條第1項、第232條、4.民法第493條
25 第2項、第495條第1項規定，擇一請求被告永富公司、連
26 帶債務人吉美公司連帶賠償管線排架掉落產生之各項纜線
27 設備更換費用共30,221,443元及其利息，是否有理？原告
28 臺北市政府聲明第2項依系爭投資契約第13條、民法第227
29 條第2項、第495條第1項擇一請求被告永富公司、吉美公
30 司連帶賠償修復費用及損害227,359元，及自111年9月10
31 日起至修復騰空停車位日止，按月10,169元之損害，有無

理由？

(二)原告北方之星管委會先位依公寓大廈管理條例第57條第2項、住戶與被告永富公司、吉美公司簽訂之房屋暨土地預定買賣合約書第15條第2項或住戶與其他合建地主簽訂之房屋暨土地買賣契約書第13條、民法第227條第1項、第2項、第224條、第184條第2項、消費者保護法第7條第1項、第8條規定擇一，請求被告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三門聯合建築師事務所連帶賠償原告北方之星管委會因系爭事故所受損害及將來須支付費用共計5,989,343元，有無理由？備位由原告謝雅芬依上開規定請求上開被告連帶給付，有無理由？

(三)原告北方之星管委會依消費者保護法第51條規定請求被告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三門聯合建築師事務所連帶給付懲罰性賠償金1,000萬元，有無理由？備位由原告謝雅芬依上開規定請求上開被告連帶給付，有無理由？

(四)如原告臺北市政府聲明第1項先位聲明無理由，原告北方之星管委會、謝雅芬依序依聲明第1項之第1備位聲明、第2備位聲明、第3備位聲明，依系爭大樓住戶與被告永富公司、吉美公司間房屋買賣契約，主張被告永富公司、吉美公司發包不當、未善盡管理監督職責之可歸責事由，導致施工不確實發生管線排架與拖線箱掉落事故，依民法227條第1項、第2項、第224條，請求被告永富公司、吉美公司連帶賠償原告北方之星管委會修補費用30,221,443元，及為原告謝雅芬修繕、回復原狀，有無理由？茲分別論述如下。

五、原告臺北市政府請求被告永富公司、吉美公司連帶賠償30,221,443元、227,359元，及自111年9月10日起至修復騰空停車位日止，按月所受10,169元之損害，為無理由：

(一)系爭投資契約第13條第1項約定：「本建物自交屋日起，由乙方（即被告永富公司）負責其施工部分建物之保固。保固

01 期計算方式如下：(一)建築物之裝修、機電、屋頂及除本款第
02 二目外之所有其他部分，保固期間為一年。(二)建築物構造
03 體，或為此等工作之重大修繕者，保固期間為五年。本建物
04 工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致
05 發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿
06 後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。」，第3項約定：

07 「在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方負責無償
08 修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由
09 所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方
10 或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復或負
11 損害賠償責任。因緊急搶修需要，甲方得不經通知逕行修復
12 或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或先行墊支，
13 乙方並應於接獲甲方通知日起十日內給付甲方墊支之費

14 用。」等語（見卷一第52頁）。又系爭大樓公設係103年9月
15 5日點交予原告北方之星管委會，為兩造所不爭執，另被告
16 陳明系爭大樓於104年5月11日交屋予臺北市捷運局（見被告
17 答辯狀，卷二第46頁），亦為原告所不爭，而系爭大樓住戶
18 專用之拖線箱及配電管線排為系爭大樓住戶所共同共有，並
19 非系爭大樓捷運轉乘停車場之建物，捷運轉乘停車場之建物
20 係原告臺北市政府所有，是依上開約定，系爭大樓住戶專用
21 之拖線箱及配電管線排屬系爭大樓之機電部分，保固期間為
22 1年，迄105年5月10日即保固期滿。原告臺北市政府主張系
23 爭大樓住戶專用之拖線箱及配電管線排依照系爭投資契約，
24 係建物工程隱蔽部分，惟拖線箱及配電管線排係在建物外
25 部，肉眼即可辨識，有照片6紙在卷可查（見卷一第251-257
26 頁），是否係「建物工程隱蔽部分」尚有所疑。

27 (二)又系爭大樓住戶專用之拖線箱及配電管線排經本院囑託中華
28 民國建築學會鑑定掉落原因，鑑定結果認為自系爭建物取得
29 使用執照即101年2月17日起至系爭事故發生之110年10月9日
30 期間，地震之最大震度為4級，未有超過建築設計承載之災
31 害級地震，又重型車輛引致震動為震度2級，按地震震度階

01 級對照最大地表加速度值，震度4級最大地表加速度為
02 0.08g，震度2級最大地表加速度為0.008g，皆小於鑑定標的
03 物錨定螺栓設計地表加速度0.24g。因此重型車輛通行路
04 線、周邊捷運震動、地震等因素非造成系爭事故發生主要原因。
05 又系爭事故現場施作之吊掛膨脹螺栓造成破壞之施工問題
06 缺失有套管未擴孔、錨栓貫入深度不足、螺栓斷裂，套管
07 未擴孔係指內螺桿未正確鎖至讓埋置之套管擴張之位置，致
08 握裹圍壓預力未達設計值而未達所需承载力，受力破壞時因
09 套管未擴孔直接由螺栓孔內脫出，螺栓孔無錐體破壞現象
10 （詳照片6至照片7）。錨栓貫入深度不足係指由於膨脹螺栓
11 埋入混凝土之深度不足，致其承载力減弱，受力破壞時造成
12 樓版底面膨脹螺栓孔周圍混凝土淺盤錐體破壞現象（詳照
13 片8至照片13）。螺栓斷裂指該螺栓施作有足夠承载力，但
14 因為相鄰數吊架因施作不確實而接連脫落後，由於脫落之應
15 力再分配及拉扯，造成超過螺栓應力極限值而斷裂（詳照片
16 14至照片16）。縱然吊掛膨脹螺栓施作時有以上缺失致結構
17 安全係數減弱，但當時尚足以承載靜載重。惟歷經多年地震
18 反覆搖動（主要為衝擊式載重，沿水平搖動及垂直力增加）
19 膨脹螺栓孔因摩擦而漸漸產生擴大情況，至事故日膨脹螺栓
20 僅剩之承载力不足吊掛時（錨栓孔振動應力超出握裹圍
21 壓），先行脫落後其原吊掛之載重再經分配到鄰近之吊掛系
22 統，致使鄰近吊掛系統也無法承受而脫落，如此反覆作用延
23 伸至大區段管線掉落。因此膨脹螺栓施作當時之建築科技、
24 結構科技、專業水準，只要正確地施作是足以承載拖線箱及
25 配電管線排重量及外力，而得以避免系爭事故。另中央氣象
26 局發布4級地震後管委會未即時檢視發現狀況，至今經6次4
27 級地震亦會造成加速損害等語，有建築學會鑑定報告、照片
28 11紙（見建築學會鑑定報告第4頁、第28-33頁）在卷可稽。
29 是系爭事故係拖線箱及配電管線排之吊掛螺栓施工未確實，
30 堪以認定。

31 (三)系爭投資契約第13條第1項後段約定：「本建物工程隱蔽部

01 分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，
02 乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。」等語，惟該條項語意不明，
03 何謂「致發生安全問題，乙方需負一切責任」難以定義，系爭拖線箱及配電管線排並非原告臺北市政府所有，原告臺北
04 市政府亦對系爭拖線箱及配電管線排之共有人即系爭大樓住戶無賠償責任，難認原告臺北市政府得依該條項請求被告永
05 富公司、吉美公司賠償管線排掉落產生之各項纜線設備更換
06 費用共30,221,443元，為有理由。
07
08
09

10 (四)原告臺北市政府另主張依民法第227條第1項、第231條第1
11 項，或民法第227條第1項、第232條規定，請求被告永富公
12 司、吉美公司賠償拖線箱及配電管線排掉落產生之纜線設備
13 更換費用30,221,443元，惟系爭拖線箱及配電管線排並非原
14 告臺北市政府所有，業如前述，原告臺北市政府並不因拖線
15 箱及配電管線排掉落產生何等損害，原告臺北市政府主張被
16 告永富公司、吉美公司應賠償拖線箱及配電管線排掉落產生
17 之各項纜線設備更換之費用，並無可採。原告臺北市政府另
18 主張依民法第493條第2項、第495條第1項規定，請求被告永
19 富公司、吉美公司賠償纜線更換費用，惟系爭投資契約全名
20 為「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書」，
21 約定由被告永富公司投資興建大眾捷運系統淡水線關渡站交
22 四十基地，由被告永富公司負責出資並興建原告臺北市政府
23 核定之土地開發計畫興建該基地之建築改良物，而系爭投資
24 契約並未約定原告臺北市政府於被告永富公司完成工作後給
25 付報酬，顯非民法第490條以下規定之承攬契約，原告臺北
26 市政府主張應適用承攬該節之規定，洵不可採。綜上，原告
27 臺北市政府主張被告永富公司、吉美公司應賠償拖線箱及配
28 電管線排掉落所生之纜線更換費用，為無理由。

29 (五)原告臺北市政府主張其因整排管線排架掉落，導致捷運轉乘
30 停車場內原告臺北市政府固有之消防泡沫管線斷裂、消防泡
31 沫噴發，及照明燈具、逃生避難指示燈等設備損壞故障，支

01 出修復費用85,050元，另為避免停車場使用者發生危險，於
02 電纜線、排架掉落區域進行防護措施，支出設置乙種圍籬費
03 用30,450元，停車場中6席車位因掉落管線排架、電纜線等
04 影響自110年10月10日起無法使用，原告臺北市政府遭承租
05 人臺北捷運公司求償每月10,169元，迄111年9月9日共計
06 111,895元，及自111年9月10日起至修復騰空停車位日止，
07 按月計10,169元，依系爭投資契約第13條、民法第227條第2
08 項、第495條第1項擇一請求被告永富公司、吉美公司連帶賠
09 償。按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權
10 人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完
11 全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法
12 第227條定有明文。原告臺北市政府因被告永富公司、吉美
13 公司不完全給付，受有損害，自得向被告永富公司、吉美公
14 司請求賠償。原告臺北市政府主張其遭臺北捷運公司求償每
15 月無法使用之停車位6席10,169元，並提出臺北捷運公司110
16 年10月14日北捷業字第1103031325號函為證（見卷一第169-
17 170頁），惟該函並未表示為停車位無法使用求償每月
18 10,169元之意思，此部分請求並無可採。再原告臺北市政府
19 主張其受有修復消防泡沫管線、照明燈具、逃生避難指示燈
20 等設備支出費用85,050元、設置圍籬費用30,450元，提出佳
21 欣工程行報價單、臺北捷運公司詳細價目表（小額採購）、
22 電子發票證明聯（見卷一第157-161頁），惟上開單據買方
23 均係臺北捷運公司，並非原告臺北市政府，原告臺北市政府
24 亦未提出其已付款予臺北捷運公司之證據，難認原告臺北市
25 政府主張其受有損害227,359元，及自111年9月10日起至修
26 復騰空停車位日止，按月10,169元之損害，與事實相符。從
27 而，原告臺北市政府前開請求，為無理由。

28 (六)原告臺北市政府聲明第1項無理由，就原告北方之星管委
29 會、謝雅芬依序提起之備位之訴有無理由，詳如下述七。

30 六、原告北方之星管委會、謝雅芬就聲明第3項、第4項之請求有
31 無理由：

01 (一)原告北方之星管委會依民法第227條第1項、第2項、第224
02 條、第184條第2項、消費者保護法第7條、第8條規定擇一請
03 求就其因系爭事故所受損害，即測量費用3,150元、臺北市
04 土木技師公會鑑定費用755,880元、預防將來損害費用B1防
05 災中心外管線架加固費用96,800元、外管線架加固費用
06 19,000元、臨時供電接線復電費用15,000元、臨時供電工程
07 4,499,513元（已支付200萬元）、未來委請監工之監造或驗
08 收費用50萬元、將主要電纜與各住戶專有部分接線復電勞務
09 費用10萬元，總計5,989,343元（計算式：3,150+755,880
10 +96,800+19,000+15,000+4,499,513+500,000+
11 100,000=5,989,343）。經查：

12 1.原告北方之星管委會主張被告永富公司等違反建築法第13
13 條、第39條，係成立民法第184條第2項之侵權行為，為無
14 理由：

15 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
16 任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
17 限，民事訴訟法第277條定有明文。次按本法所稱建築
18 物設計人及監造人為建築師，以依法登記開業之建築師
19 為限。但有關建築物結構及設備等專業工程部分，除5
20 層以下非供公眾使用之建築物外，應由承辦建築師交由
21 依法登記開業之專業工業技師負責辦理，建築師並負連
22 帶責任。公有建築物之設計人及監造人，得由起造之政
23 府機關、公營事業機構或自治團體內，依法取得建築師
24 或專業工業技師證書者任之。開業建築師及專業工業技
25 師不能適應各該地方之需要時，縣（市）政府得報經內
26 政部核准，不受前2項之限制。起造人應依照核定工程
27 圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，
28 仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不
29 增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得
30 於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗，建築法
31 第13條、第39條分別定有明文。

01 (2)原告北方之星管委會主張被告永富公司、吉美公司係系
02 爭大樓起造人，有臺北市政府都市發展局使用執照存根
03 在卷可查（見卷一第59-60頁）。又原告北方之星管委
04 會主張起造人未依照核定工程圖樣及說明書施工，惟原
05 告未提出系爭大樓核定工程圖樣及說明書，則系爭大樓
06 核定工程圖樣就拖線箱及配電管線排膨脹螺絲是否有未
07 遵照上開圖樣規定施作，尚難證明。建築學會鑑定報告
08 雖鑑定系爭事故現場施作之吊掛膨脹螺栓有套管未擴
09 孔、錨栓貫入深度不足、螺栓斷裂等缺失，業如前述，
10 然上開吊掛膨脹螺栓應如何施工、標準為何，是否為核
11 定工程圖樣及說明書所記載，既屬未明，自不能想當然
12 耳推認被告永富公司、吉美公司未依照核定工程圖樣及
13 說明書施工，而有違反建築法第39條第1項之違法，構
14 成違反保護他人法律之侵權行為。從而，原告北方之星
15 管委會主張被告永富公司、吉美公司有民法第184條第2
16 項之侵權行為，尚難認定。另依照被告提出之關渡捷運
17 聯合開發新建工程機電設備初步規劃書、電氣設備設計
18 圖（見卷五第9-71頁），其中「電氣配管線規格表及改
19 善後受電箱詳圖」（見卷五第61頁）亦難看出有規定膨
20 脹螺栓施工標準，自無從認被告永富公司、吉美公司未
21 依照核定工程圖樣及說明書施工而有違反建築法第39條
22 第1項之情事。

23 2.原告北方之星管委會依民法第227條第1項、第2項、第224
24 條規定，請求被告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三
25 門聯合建築師事務所應連帶給付損害5,989,343元及其利
26 息，為無理由：

27 (1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權
28 人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因
29 不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠
30 償。債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或
31 過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但

01 當事人另有訂定者，不在此限。民法第227條、第224條
02 分別定有明文。

03 (2)公寓大廈管委會之訴訟當事人能力與權利能力，為不同
04 法律概念意義，內容亦異，管委會依公寓大廈管理條例
05 第38條第1項有當事人能力。惟有當事人能力，並非即
06 可因此取得原屬區權人之實體上權利。另民法第767條
07 有關所有物返還請求權，其權利人為物之所有權人。本
08 件管委會苟非區權人，無所有權存在，則區權人對無權
09 占用人本於該條或同法第821條之權利行使，當非管委
10 會對無權占有人所得據以主張之實體權利。又公寓大廈
11 管理條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第
12 20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3
13 款但書，固已賦予管委會就上開規定事項，得訴請法院
14 為必要之處置。惟管委會僅在其職務範圍內，依規約約
15 定或區權會決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權
16 人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，
17 使判決效果直接歸屬於區權人。基此，管委會以自己名
18 義為訴訟行為，應就其有訴訟實施權之原因，提出證據
19 資料證明，法院亦應就訴訟擔當之實施權有無為實質認
20 定，必要時應通知利害關係人即區權人，令其有參加訴
21 訟之機會（最高法院109年度台上字第2087號民事判決
22 參照）。

23 (3)原告謝雅芬提出其與被告永富公司間房地預定買賣契約
24 書（見卷四第304頁以下），另原告北方之星管委會提
25 出1份買方經遮蔽之房屋暨土地預定買賣合約書（見卷
26 一第171-241頁），然其上既無買方姓名，無從認定係
27 何人與被告永富公司間買賣契約，況原告北方之星管委
28 會就其餘區分所有權人是否有權利向被告永富公司請
29 求，並未舉證以實其說，原告北方之星管委會固提出該
30 社區110年、111年、112年、113年之區分所有權人會議
31 紀錄、簽到簿、區分所有權人授予訴訟實施權授權書等

01 為證（見卷七第73-240頁、第247-324頁、第247-317
02 頁），然上開資料均無法證明該等會議授權原告北方之
03 星管委會進行訴訟之區分所有權人與被告永富公司間具
04 有契約關係，並授權原告北方之星管委會行使區分所有
05 權人對於被告永富公司、吉美公司之契約上權利。從而
06 原告北方之星管委會主張其獲區分所有權人授權得行使
07 對於被告永富公司之房地買賣契約上之權利，為無理
08 由。

09 3.原告北方之星管委會依消費者保護法第7條、第8條規定，
10 請求被告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三門聯合建
11 築師事務所應連帶給付損害5,989,343元及其利息，為一
12 部有理由，一部無理由：

13 (1)按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營
14 者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保
15 該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之
16 安全性。企業經營者違反前開規定，致生損害於消費者
17 或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明
18 其無過失者，法院得減輕其賠償責任。從事經銷之企業
19 經營者，就商品或服務所生之損害，與設計、生產、製
20 造商品或提供服務之企業經營者連帶負賠償責任。但其
21 對於損害之防免已盡相當之注意，或縱加以相當之注意
22 而仍不免發生損害者，不在此限。前項之企業經營者，
23 改裝、分裝商品或變更服務內容者，視為第7條之企業
24 經營者。消費者保護法第7條第1項、第3項、第8條分別
25 定有明文。所謂消費者係指依消費目的而為交易、使用
26 商品或接受服務之人；第三人則指製造者可預見因商品
27 或服務不具安全性而受侵害之人（最高法院88年度台上
28 字第2842號民事裁判要旨參照）。又消費者保護法第7
29 條第1項所定商品或服務符合當時科技或專業水準可合
30 理期待之安全性，應就下列情事認定之：一、商品或服
31 務之標示說明。二、商品或服務可期待之合理使用或接

01 受。三、商品或服務流通進入市場或提供之時期。消費
02 者保護法施行細則第5條訂有明文。該條立法理由亦載
03 明所謂「安全或衛生上之危險」，應係指商品或服務欠
04 缺安全性，而所謂「欠缺安全性」，指商品於流通進入
05 市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可
06 合理期待之安全性而言。又商品製造人責任與一般之侵
07 權行為責任，在歸責之論斷上最大的差異，在於前者僅
08 須就商品或服務具有危險之客觀事實的存在，即足以論
09 斷是否成立，而不去考慮發生危險之行為是否具有可歸
10 責性（即故意或過失），故只須商品或服務於客觀上具
11 有此危險，因而致他人於損害，即足以形成責任，此乃
12 各國商品製造人責任法之通例（臺灣高等法院90年度上
13 易字第570號民事裁判參照）。

14 (2)原告北方之星管委會主張被告永富公司、吉美公司興建
15 系爭大樓地下室，未妥善使用膨脹螺絲、使支撐電線排
16 架不會自天花板上掉落等，不符當時科技或專業水準可
17 合理期待安全性。查建築學會鑑定報告指出「縱然吊掛
18 膨脹螺栓施作時有以上缺失致結構安全係數減弱，但當
19 時尚足以承載靜載重。惟歷經多年地震反覆搖動（主要
20 為衝擊式載重，沿水平搖動及垂直力增加）膨脹螺栓孔
21 因摩擦而漸漸產生擴大情況，至事故日膨脹螺栓僅剩之
22 承載力不足吊掛時（錨栓孔振動應力超出握裹圍壓），
23 先行脫落後其原吊掛之載重再經分配到鄰近之吊掛系
24 統，而致使鄰近吊掛系統也無法承受而脫落，如此反覆
25 作用延伸至大區段管線掉落。因此，膨脹螺栓施作當時
26 之建築科技、結構科技、專業水準，只要正確地施作是
27 足以承載拖線箱及配電管線排重量及外力，而得以避免
28 以上事故發生原因」等語（見建築學會鑑定報告第5
29 頁），是依其說明吊掛系統於被告永富公司等提供予房
30 屋買受人時，有吊掛膨脹螺栓施作缺失致結構安全係數
31 減弱，是被告永富公司提供房屋予買受人時，結構安全

01 係數有減弱之情事，堪認具有安全上之危險。

02 (3)按從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害，
03 與設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者連帶
04 負賠償責任。但其對於損害之防免已盡相當之注意，或
05 縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，不在此限，消
06 費者保護法第8條定有明文。原告北方之星管委會提出
07 忠磊工程有限公司支出憑證、陳志和出具之收據、太古
08 華電實業股份有限公司請款單、臺北土木技師公會收
09 據、太古華電實業股份有限公司請款單及發票、勳喬電
10 業工程行發票、陳振華施工監造報價單、太古華電實業
11 股份有限公司報價單（見卷一第265頁、第275頁、第
12 285頁、第287-297頁、第299-301頁、第303頁、第307
13 頁、第309頁），被告永富公司等就其請求金額中測量
14 費用3,150元、B1防災中心外管線架加固費用96,800
15 元、外管線架加固費用19,000元、臨時供電接線復電費
16 用15,000元、臨時供電工程4,499,513元，總計
17 4,633,463元（計算式：3,150+96,800+19,000+
18 15,000+4,499,513=4,633,463）之金額均不爭執（見
19 卷六第103-104頁），上開金額堪以認定。又本件訴訟
20 業經法院選任鑑定人鑑定，且原告北方之星管委會並未
21 經被告永富公司等同意選任臺北市土木技師公會任鑑定
22 人，難認屬原告因系爭事故所生之損害範圍。原告北方
23 之星管委會雖主張本件訴訟繫屬前被告永富公司同意原
24 告北方之星管委會委請專家進行鑑定，鑑定過程亦有出
25 席，無從事後否認鑑定之效力，並舉出北方之星聯開大
26 樓等陳情案110年10月10日會勘紀錄、會勘簽到單、會
27 勘紀錄表為證（見卷一第305頁、卷二第501頁、卷三第
28 49-52頁），惟110年10月10日會勘紀錄會勘事項(三)僅記
29 載：「至掉落原因及保固責任，建議管委會同時洽請有
30 關公會之第三公正單位鑑定釐清…」等語，並無被告永
31 富公司同意由臺北市土木技師公會鑑定之記載，且其餘

01 被告亦未參與，尚不能認為被告同意由臺北市土木技師
02 公會鑑定。另未來委請監工之監造或驗收費用50萬元、
03 將主要電纜與各住戶專有部分接線復電勞務費用10萬
04 元，已包括於建築學會鑑定報告鑑定結果之回復原狀費
05 用中（見建築學會鑑定報告第8頁），自難認原告此部
06 分請求有理由。

07 (4)按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕
08 賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。被
09 告永富公司等為原告北方之星管委會與有過失之抗辯，
10 本院認有理由，詳如下述七、(三)，並認為原告北方之星
11 管委會之過失比例為10%，是原告北方之星管委會請求
12 於4,170,117元（計算式：4,633,463×90%=
13 4,170,117）之範圍內，為有理由，逾此範圍之請求，
14 為無理由。

15 4.綜上，原告北方之星管委會請求被告永富公司、吉美公
16 司、永順欣公司、三門建築師事務所連帶給付損害
17 4,170,117元，及自調解不成立之翌日即111年7月28日起
18 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，其餘
19 部分為無理由。原告北方之星管委會先位之訴既有理由，
20 本院即無庸審究原告謝雅芬備位之訴即聲明第1項之第2、
21 第3備位聲明。

22 (二)原告北方之星管委會先位依消費者保護法第51條規定請求被
23 告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三門聯合建築師事務
24 所連帶給付懲罰性賠償金1,000萬元，有無理由？

25 按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消
26 費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失
27 所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致
28 之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消費者保
29 護法第51條定有明文。消費者保護法第51條規定既限定消費
30 者始得提起懲罰性賠償金之請求，且消費者保護法第2條第1
31 款規定消費者指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服

01 務者，原告北方之星管委會與被告永富公司、吉美公司、永
02 順欣公司、三門聯合建築師事務所間既無消費契約關係，復
03 未經其區分所有權人授權行使其消費契約之實體法上權利，
04 自不得依上開規定請求被告永富公司、吉美公司、永順欣公
05 司、三門聯合建築師事務所給付懲罰性賠償金。

06 (三)原告北方之星管委會先位請求依消費者保護法第51條規定請
07 求被告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三門聯合建築師
08 事務所應連帶給付懲罰性賠償金1,000萬元及遲延利息，既
09 無理由，本院即應就原告謝雅芬備位請求懲罰性賠償金
10 1,000萬元有無理由加以審理。

11 查本院就原告謝雅芬依民法第227條第1項、第2項、第224
12 條、第184條第2項、消費者保護法第7條、第8條規定擇一，
13 請求被告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三門聯合建築
14 師事務所連帶給付5,989,343元及遲延利息之備位之訴，並
15 未審理，如前開六、(一)、4.所示，則原告謝雅芬對於上開被
16 告並無消費者訴訟之損害可資請求，亦無損害額可定其懲罰
17 性賠償金，是原告謝雅芬依消費者保護法第51條規定請求被
18 告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三門聯合建築師事務
19 所連帶給付懲罰性賠償金1,000萬元及其遲延利息，為無理
20 由。

21 七、原告臺北市政府就聲明第1項之請求為無理由，本院即應就
22 原告北方之星管委會、謝雅芬依序所為備位請求有無理由加
23 以審理。

24 (一)原告聲明第1項原告北方之星管委會於第1備位聲明，主張依
25 系爭大樓住戶與被告永富公司、吉美公司間房屋買賣契約，
26 依民法227條第1項、第2項、第224條，請求被告永富公司、
27 吉美公司、三門聯合建築師事務所、永順欣公司連帶給付修
28 補費用30,221,443元。又被告永富公司、吉美公司違反建築
29 法第39條、第13條，依民法第184條第2項前段規定，被告永
30 富公司、吉美公司應負損害賠償責任。被告永富公司、吉美
31 公司違反消費者保護法第7條、第8條，未妥善使用膨脹螺

01 絲、使支撐電線排架不會自天花板上掉落等，不符當時科技
02 或專業水準可合理期待安全性，造成商品自身損害。爰依民
03 法第227條第1項、第2項、第224條、第184條第2項、消費者
04 保護法第7條、第8條擇一，請求被告永富公司、吉美公司連
05 帶給付原告北方之星管委會修補費用30,221,443元及自調解
06 不成立翌日即111年7月28日起算之利息。

07 (二)惟原告北方之星管委會除原告謝雅芬與被告永富公司間房地
08 預定買賣契約書外，如前開六、(一)、2.所述，並未提出其他
09 住戶之房地買賣契約。原告北方之星管委會主張依民法第
10 227條第1項、第2項、第224條、第184條第2項擇一，請求被
11 告永富公司、吉美公司連帶給付原告北方之星管委會修補費
12 用30,221,443元及自調解不成立翌日即111年7月28日起算之
13 利息，其主張不成立之理由均同前開六、所述，於茲不贅。
14 另原告北方之星管委會依消費者保護法第7條、第8條請求被
15 告永富公司、吉美公司連帶給付其所受損害30,221,443元，
16 及自111年7月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
17 息，並舉出臺北市土木技師公會鑑定報告（見卷一第109頁
18 以下）為憑。惟被告爭執臺北市土木技師公會鑑定報告非民
19 事訴訟法之鑑定方法，自難採為證據。

20 (三)建築學會鑑定報告認吊掛構架修復費用為90,686元、拖線箱
21 及配電管線排修復至可正常及安全使用狀態之合理修繕費為
22 15,304,862元，有該鑑定報告可憑（見鑑定報告第8頁），
23 是系爭事故之合理修繕費應為15,395,548元（計算式：
24 $90,686 + 15,304,862 = 15,395,548$ ）。惟原告北方之星管委
25 會就系爭拖線箱及配電管線排之保存、使用仍有檢查、維護
26 之義務，是鑑定人認原告北方之星管委會應負25%之責任比
27 例，被告永富公司等應負75%之責任比例，有建築學會鑑定
28 報告可憑（見鑑定報告第5頁），本院審酌系爭拖線箱及配
29 電管線排自系爭大樓使用執照取得日期101年2月17日，迄系
30 爭事故發生已達9年，以及系爭大樓最近之地震測站即竹圍
31 國小自強分校測站距離系爭大樓僅400餘公尺，於使用執照

01 取得迄系爭事故發生期間共測得地震資料89次，最大震度為
02 4級（6次），震度3級計15次，亦會加速膨脹螺栓孔因摩擦
03 而漸漸產生擴大現象，是本院就建築學會鑑定報告認原告北
04 方之星管委會就系爭拖線箱及配電管線排之膨脹螺栓是否穩
05 固之檢查，自應負有責任，亦為贊同。然管委會就系爭拖線
06 箱及配電管線排固有檢查、維護之義務，其責任究屬較輕，
07 如系爭拖線箱及配電管線排外觀上並無搖搖欲墜，或已有螺
08 栓掉落情事，尚難認原告北方之星管委會就系爭事故之責任
09 比例應為25%。從而，審酌系爭拖線箱及配電管線排之外
10 觀、使用年限等情事，本院認原告北方之星管委會所負擔責
11 任比例應為10%。是本件損害被告永富公司、吉美公司、永
12 順欣公司、三門建築師事務所應負擔之金額為13,855,993元
13 （計算式：15,395,548×90%=13,855,993）。

14 (四)綜上所述，聲明第1項之原告北方之星管委會第1備位聲明一
15 部有理由，則本院即無庸審究原告謝雅芬之第2、第3備位之
16 訴。

17 八、從而，原告北方之星管委會請求被告永富公司、吉美公司連
18 帶給付13,855,993元，及自調解不成日之翌日即111年7月28
19 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及原告北方
20 之星管委會請求被告永富公司、吉美公司、永順欣公司、三
21 門建築師事務所連帶給付損害4,170,117元，及自111年7月
22 28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
23 應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

24 九、本件事證已臻明確，原告北方之星管委會聲請勘驗臺北捷運
25 公司系爭事故發前一小時至事發當時（即110年10月9日上
26 午10時至12時之間）拍攝地下1樓所有鏡頭之錄影光碟（見
27 卷六第197頁、第416頁），及命被告永富公司、吉美公司提
28 出該公司與地主所共同簽訂的合建契約、被告三門聯合建築
29 師事務所提出電纜排架的工程圖樣及說明書（見卷六第498
30 頁），其中被告已於鑑定人鑑定過程中提出關渡捷運聯合開
31 發機電規劃書、本建案電氣圖說（見卷五第7頁以下），原

01 告聲請命被告三門聯合建築師事務所提出電纜排架的工程圖
02 樣及說明書，自屬重複而無必要。至原告聲請勘驗上開光碟
03 及命被告永富公司、吉美公司提出該公司與地主所共同簽訂
04 的合建契約，原告業已提出錄影光碟內容（見卷六第416-
05 417頁），被告亦已表示意見，並無再行勘驗必要，原告就
06 被告永富公司、吉美公司與地主簽訂契約待證事實為該等契
07 約是否有利益第三人條款，惟原告未主張及舉證向地主購買
08 房屋之區分所有權人為何，此部分證據調查自無必要，附此
09 敘明。兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認
10 與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

11 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、
12 第2項。

13 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日
14 民事第二庭 法官 林欣苑

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日
19 書記官 林思辰