

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1547號

原告 翫賞苑社區管理委員會

法定代理人 林悅雯

訴訟代理人 馬惠美律師

謝松武律師

被告 定泰建設股份有限公司

法定代理人 林夏森

訴訟代理人 邱奕澄律師

吳庭毅律師

上列當事人間請求履行債務等事件，本院前於民國112年4月12日就原告於本件是否具當事人適格為中間判決，關於實體部分本院於114年3月6日言詞辯論終結，並終局判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣521萬9,298元，及其中新臺幣502萬元自民國110年8月31日起，其餘新臺幣19萬9,298元自民國111年6月8日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔92%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣175萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣521萬9,298元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴

01 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第17
02 0條、第175條分別定有明文。本件原告翫賞苑社區管理委員
03 會法定代理人原為陳月玲，嗣於訴訟程序進行中陸續變更為
04 呂廷治、林悅雯，有桃園市桃園區公所民國111年6月9日桃
05 市桃工字第1110032007號函、桃園市桃園區公所112年6月20
06 日桃市桃工字第1120036741號函文在卷可稽（見本院卷一第
07 293頁、本院卷三第301頁），並分別經呂廷治、林悅雯聲明
08 承受訴訟（見本院卷一第287頁、本院卷三第297頁），核與
09 上開規定相符，應予准許。

10 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
11 之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
12 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。又訴
13 之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分，主觀預
14 備合併並有原告多數（共同原告對於同一被告為預備之合
15 併）與被告多數（同一原告對於共同被告為預備之合併）之
16 類型，如先、備位原告之主張在實質上、經濟上具有同一性
17 （非處於對立之地位），縱其先、備位之訴之訴訟標的容或
18 不同，並得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，然二者在訴訟
19 上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦方法即得相互為用，
20 而不致遲滯訴訟程序之進行，且備位訴訟之當事人未拒卻而
21 應訴之情形下，或在無礙於對造防禦而生訴訟不安定或在對
22 造甘受此攻防對象擴散之不利益情形時，為求訴訟之經濟、
23 防止裁判矛盾、發見真實、擴大解決紛爭、避免訴訟延滯及
24 程序法上之紛爭一次解決，並從訴訟為集團之現象暨主觀預
25 備合併本質上乃法院就原告先、備位之訴定其審判順序及基
26 於辯論主義之精神以觀，自非不得合併提起（最高法院94年
27 度台上字第283號判決參照）。查本件原告起訴時聲明：(一)
28 先位聲明：被告應依起訴狀附表1所列之方式，將翫賞苑社
29 區大樓（下稱系爭大樓）外牆磁磚瑕疵，修復至無瑕疵之狀
30 態。(二)備位聲明：①被告應給付原告新臺幣（下同）100萬
31 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百

01 分之五計算之利息；②願供擔保，請准宣告假執行（見本院
02 卷一第3頁）。嗣111年8月31日呂廷治具狀追加為備位原告
03 兼被選定人，原告並於112年4月21日具狀變更聲明為：(一)先
04 位聲明：①被告應給付先位原告翫賞苑社區管理委員會584
05 萬元，及其中502萬元自起訴狀繕本送達翌日起、82萬元自1
06 11年6月6日民事追加訴之聲明暨陳述意見(一)狀繕本送達翌
07 日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；②
08 願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：①被告應給付備
09 位原告呂廷治及附表5所示選定人，如附表10「請求金額」
10 欄所示之金額，及自附表10「利息起算日欄」所示之日起至
11 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；②願供擔保，
12 請准宣告假執行（見本院卷三第9、84至88頁）。經核先、
13 備位原告請求基礎事實均為系爭大樓外牆磁磚脫落是否可歸
14 責於被告，且關於損害賠償金額、磁磚脫落原因之爭點均屬
15 相同，證據資料及攻擊防禦方法均得相互為用，僅於程序上
16 原告翫賞苑社區管理委員會得否以自己名義向被告請求賠
17 償，兩造尚有爭執，方由附表5之選定人選任呂廷治為備位
18 原告，並提起備位之訴，以求紛爭一次解決，以達訴訟經濟
19 之效果，且無礙於被告之防禦；另原告將原請求之100萬元
20 本息擴張請求584萬元本息，為不變更訴訟標的，僅擴張應
21 受判決事項之聲明，揆諸前揭說明，此主觀預備合併之追加
22 及擴張應受判決事項之聲明，均應予准許。

23 三、本院前於112年4月12日依民事訴訟法第382條第1項前段規
24 定，為中間判決如下：先位原告翫賞苑社區管理委員會（下
25 稱原告）對於本院110年度訴字第1547號請求履行債務等事
26 件具有當事人適格，以自己名義提起本件之訴合法。故本院
27 自應本於前開中間判決之認定，就系爭大樓外牆磁磚瑕疵是
28 否致原告受有損害及賠償金額等爭點為審理，並為本件終局
29 判決，先予敘明。

30 貳、實體部分：

31 一、原告主張：

01 (一)系爭大樓為被告所興建，於110年2月27日上午7時30分許，
02 系爭大樓外牆竟發生大面積之磁磚剝落（下稱系爭牆損），
03 造成停放於鄰近之車牌號碼號AGZ-5199號自用小客車（下稱
04 A車，廠牌名稱BMW）、V2-3289號自用小客車（下稱B車，廠
05 牌名稱BENZ）遭砸損，原告為釐清事發原因及責任，即通知
06 被告協助處理，被告均藉故拖延、置之不理。原告遂於110
07 年4月10日召開第14屆區分所有權人會議，決議進行系爭大
08 樓外牆檢測鑑定，並於同年月23日委請訴外人冠禹工程股份
09 有限公司（下稱冠禹公司）進行檢測，經冠禹公司所提檢查
10 結果報告書之檢測結果顯示係系爭大樓外牆磁磚除有系爭牆
11 損外，尚有多處隆凸鼓起、裂縫及異音之瑕疵（下合稱系爭
12 瑕疵），經研判係因「施工過程壓貼不實或材質劣化」所
13 致，顯可歸責於被告，原告因而於110年5月28日以存證信函
14 通知被告協助處理上開瑕疵，惟被告竟以已逾保固期間為
15 由，拒絕修繕及賠償。

16 (二)系爭牆損原因經原告聲請本院囑託桃園市建築師公會鑑定
17 後，該會提出鑑定報告書（下稱鑑定書）亦認為係因「磁磚
18 黏著層等施工材料品質不良及材料強度不足」所致，被告身
19 為系爭大樓之起造人，依法應按工程圖樣及說明書施工，卻
20 以品質不良、強度不夠之材料施作外牆，且施工過程亦未妥
21 注意氣候變化，致材質劣化導致系爭牆損發生，而有違反建
22 築法第39條規定，原告並受有財產上之損害，又本件外牆修
23 繕費用經原告委請訴外人剛鼎室內裝修設計工程有限公司估
24 價修復費用為502萬元，另車損部分原告業已賠付車主張麗
25 娟、林大海82萬元，被告自應對此負損害賠償責任。

26 (三)又公寓大廈管理條例第38條規定，原告具有當事人能力，且
27 依系爭條例第10條第2項前段、第36條及社區規約第12條規
28 定，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，屬於管
29 理委員會之職權。系爭大樓外牆既屬於共用部分，則原告對
30 於系爭大樓外牆有管理權，則本於管理系爭大樓外牆所生之
31 私法上爭議，即有訴訟實施權，而為適格之當事人。為此，

爰依民法第227條第1、2項、第184條第2項、第191條之1及消費者保護法（下稱消保法）第7條、第176條、第177條、第179條規定，請求擇一為有利判決。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告則以：

(一)本件原告係以區分所有權人與被告間各別買賣契約所生債務不履行提起本件訴訟，原告既非買賣契約當事人，自不得對被告請求賠償，且因涉屬私權糾紛，原告亦不得代替區分所有權人提起本件訴訟。

(二)原告委請冠禹公司所提之報告書內容僅有建築物、委託單位之基本資料及檢查結果分析，並無該公司及人員資格之相關證明文件，是否依法符合鑑定資格已屬可疑，且原告未經被告同意，私自委外鑑定，故單憑原告陳述及所提資料進行鑑定，難認鑑定結果具客觀及公正性。又冠禹公司所提之報告書雖研判係施工過程壓貼不實所致，然亦無排除係因材質自然劣化所致，且被告於97年5月間點交系爭大樓予原告管理、維護及使用迄今已逾13年，亦有可能係因原告未盡管理維護義務所致；而鑑定書僅以目視觀察判斷，未以合理、客觀之科學方式進行鑑定，並參酌自然及時間因素分析，亦未具體說明理由及依據，即推導「施工材料品質不良，材料強度不足」之結論，實嫌速斷，且與鑑定人林志瑞建築師到庭證稱「已經掉落下來的磁磚，黏著強度已經沒有辦法再做判斷」等語自相矛盾，鑑定書顯有重大瑕疵。原告未證明系爭牆損係可歸責於被告所致，原告本件主張顯無理由。

(三)鑑定書未就黏著材料品質是否不良？強度是否不足？以科學客觀的方式進行分析，未具體分析磁磚掉落原因為何，僅依肉眼觀察現場狀況而得出鑑定結論，未具體說明所憑理由及依據。且黏著強度有客觀之測試方式即磁磚拉拔試驗可資進行，鑑定書並未就黏著強度進行拉拔試驗，亦未實際檢驗系爭大樓磁磚之拉力值是否符合標準，況外牆磁磚及水泥砂漿接著層之黏著強度會隨時間經過而逐漸劣化，並未要求磁磚

01 永遠保持標準黏著力而不能劣化。而粉刷層3.5CM符合內政
02 部建築研究所「外牆磁磚接著施工技術手冊研擬」所提出之
03 工法建議外牆瓷磚底部粉刷層之厚度在1.8CM至3.7CM間，不
04 能認有瑕疵。又粉刷層厚度與施工品質、強度是否不足並無
05 關聯，亦不影響磁磚之黏著力，此有內政部建築研究所100
06 年12月委託研究報告「建築立面更新健診與評估系統研究」
07 中針對粉刷層厚度進行丁掛磁磚接著力拉拔實驗結果可資證
08 明。磁磚掉落有諸多因素，鑑定書未詳細檢視各項因素影
09 響，並非僅有施工不良之因素可能導致剝落，由於太陽西
10 曬、日夜溫差等因素均不能歸責於原告，且系爭大樓已經完
11 工12年以上方發生磁磚掉落，應屬自然環境因素及界面黏著
12 力因時間經過而逐漸老化降低所導致並無瑕疵。而系爭大樓
13 由原告管理維護已逾12年以上，亦不排除原告管理維護不當
14 導致磁磚掉落可能性。

15 (四)縱認系爭大樓確有系爭瑕疵存在，然而系爭大樓均為成屋買
16 賣，是系爭瑕疵係於契約成立前原已存在之瑕疵，應屬瑕疵
17 擔保責任範疇，原告自不得依不完全給付之法律關係請求。
18 此外，系爭大樓共用部分業依雙方契約約定以現況點交予管
19 理委員會，可見被告已依債之本旨提出給付，而無不完全給
20 付情事。而系爭牆損屬「商品自體損害」與消費者之「健康
21 與安全保障」無關，原告自不得依消保法第7條規定請求被
22 告賠償損害。又原告雖主張被告於興建系爭大樓時，有違反
23 建築法規、商品製造人責任之侵權行為，然系爭大樓係於96
24 年11月23日完工，迄至原告於110年8月17日提本件訴訟時，
25 顯逾民法第197條第1項規定之10年最長時效期間。

26 (五)又原告雖依剛鼎室內裝修設計工程有限公司之估價單請求被
27 告賠償502萬元修繕費用，惟損害賠償應以賠償回復原狀所
28 必要之費用為限，原告請求被告賠償範圍應僅限於系爭大樓
29 東面外牆磁磚因「黏度強度不足、水泥砂漿品質不良」瑕疵
30 所造成剝落損害部分，不包含其餘外牆磁磚因自然使用所生
31 之表面鼓起、產生異音、裂縫破損，且該估價單之「外牆磁

01 磚隆凸鼓起、空心巡檢標示」工項及其配合搭建「3,360m²
02 鋼管施工架」部分與修繕系爭瑕疵無關，超出回復原狀必要
03 範圍。另因系爭瑕疵僅佔系爭大樓局部面積，應可採取吊籠
04 搭載等其他方式進行修復，桃園市建築師公會出具補充鑑定
05 書以「四面外牆全面架設鷹架」之施工方式，顯逾越修復瑕
06 疵必要。

07 (六)A車、B車之損害應以實際損害金額為準，原告與訴外人即車
08 主張麗娟、林大海間所成立之和解書效力不及於被告，超出
09 實際損害部分均非回復原狀之必要費用，金額亦應予折舊。
10 再者，系爭大樓交屋迄今已逾12年間，原告均未定期進行外
11 牆檢測、維護，致外牆磁磚剝落造成車損，而張麗娟、林大
12 海於非供停車處停放車輛，原告及張麗娟、林大海就A車、B
13 車損毀均與有過失等語置辯。並聲明：①原告之訴駁回；②
14 如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、原告主張系爭大樓為被告所興建並銷售，原告為系爭大樓區
16 分所有權人所成立之管理委員會，系爭大樓外牆於110年2月
17 27日上午7時30分許，發生系爭牆損，造成停放於鄰近之A
18 車、B車遭砸損，原告因而賠付車主即訴外人張麗娟、林大
19 海共計82萬元，嗣經區分所有權人會議於110年7月11日決議
20 授權原告向被告求償及委託律師進行訴訟等情，有系爭牆損
21 照片、翫賞苑社區公寓大廈規約、翫賞苑社區第十四屆第二
22 次臨時會會議紀錄暨區分所有權人簽到表、調解書及和解
23 書、匯款單、系爭大樓使用執照、鴻其汽車商行車輛估價單
24 等件在卷可稽（見卷一第13至23頁、第95至107頁、第191至
25 197頁；卷三第59頁、第315頁），且為兩造所不爭執，堪信
26 上情為真實。

27 四、得心證之理由：

28 原告另主張被告應就系爭瑕疵負損害賠償之責，則為被告所
29 否認，並以情詞置辯。是本件爭點為(一)原告是否得向被告請
30 求不完全給付損害賠償？(二)原告請求被告賠償系爭牆損修
31 復費用502萬元及車輛賠償費用82萬元，有無理由？茲敘述

01 如下：

02 (一)原告是否得向被告請求不完全給付損害賠償？

03 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
04 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
05 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；遲延後之
06 給付，於債權人無利益者，債權人得拒絕其給付，並得請求
07 賠償因不履行而生之損害，民法第227條、第232條分別定有
08 明文。換言之，債務人所為之給付有瑕疵，而此項瑕疵如不
09 能補正，或縱經補正，與債務本旨已不相符者，債權人得依
10 民法第226條或第232條規定，請求債務人賠償損害（最高法
11 院101年度台上字第496號判決意旨參照）。次按民法第227
12 條規定，並未限制契約成立後發生之瑕疵，始得適用，是以
13 買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，出賣人
14 於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵，而買受人不知有瑕
15 疵仍為購買者，出賣人給付不符合債務本旨，即應負不完全
16 給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號
17 判決意旨參照）。

18 2.本院依原告聲請就系爭大樓外牆是否存在瑕疵、成因為何、
19 是否為建物施作時之瑕疵導致等事項，囑託桃園市建築師公
20 會鑑定，鑑定書之鑑定結論認：「(二)鑑定時，檢視鑑定標
21 的物大樓外牆磁磚掉落呈現下列情況：磁磚有黏牢於水泥粉
22 刷層卻連同水泥粉刷層與原RC牆交界面間出現鼓起分離而掉
23 落。(三)研判本案外牆磁磚掉落之原因：a. 研判係大樓外牆
24 之水泥粉刷層與原RC牆交界面間之黏著強度不足，甚或出現
25 其交界面中空現象，雖磁磚有黏牢於水泥粉刷層卻連同水泥
26 粉刷層脫離RC牆一併掉落現象，研判此為該處外牆磁磚出現
27 分離掉落之主因。b. 鑑定時，檢視鑑定標的物大樓外牆，其
28 連同磁磚掉落之水泥粉刷層厚度達3.5cm以上(一般約2cm)，
29 此超出重量將相對增加交界面黏著材之負擔，研判亦為加速
30 出現該處外牆磁磚出現鼓起分離掉落之原因。(四)綜上所
31 述，研判本案外牆磁磚掉落之原因，係屬磁磚黏著層等施工

01 材料品質不良及材料強度不足所致，此外並應考量施工過程
02 中由於氣候變化所產生材料劣化的現象。（五）鑑定標的物
03 外牆於111年1月22日全面做安全診斷檢視，約有如診斷紀錄
04 所示約138處瑕疵，包含本次鑑定之大樓東面磁磚剝落範圍
05 及其他各面既存之磁磚隆凸鼓起、敲打有異音、飾面裂縫、
06 磁磚破損、填縫材損壞等不能符合安全者，應予敲除儘速重
07 新依相關施工規範及材料規定施作」（見外放鑑定書第4
08 頁），可認系爭大樓外牆確有磁磚連同水泥粉刷層與原RC牆
09 脫離掉落之情況，系爭瑕疵係因磁磚黏著層等施工材料品質
10 不良及材料強度不足所致。又系爭大樓為被告所興建並銷
11 售，為被告於民事答辯狀中所自陳(卷一第130頁)，並有系
12 爭大樓使用執照影本1紙在卷可查(卷三第59頁)，是以原
13 告對於系爭大樓之起造，應有控管施工品質之義務，卻以品
14 質不佳之黏著強度、工法粗糙不良之施工方法施作，顯有可
15 歸責事由，揆諸前揭判決之旨，被告對於系爭大樓買賣契約
16 成立前已存在之外牆瑕疵，於買賣契約締約時故意過失未告
17 知不知情之買受人，其所交付之系爭大樓不符債務本旨，應
18 成立民法第227條規定之不完全給付。又系爭大樓於110年2
19 月27日發生系爭牆損後，原告即於同年3月8日寄發存證信函
20 催告被告進行修繕，然被告於同年月11日以存證信函答覆已
21 逾保固期為由而拒絕修復，有存證信函影本在卷可考(卷一
22 第25至28頁)，迄於本件113年12月19日調解程序及本院114
23 年3月6日言詞辯論期日仍表示僅願意修繕剝落部分，惟系爭
24 大樓外牆除有系爭牆損外，尚有磁磚隆凸鼓起、異音、裂縫
25 破損、填縫材損害等共計138處瑕疵，是被告僅願修補部分
26 瑕疵，仍與債務本旨不相符。故原告依民法第227條第1項準
27 用遲延給付之規定(即同法第232條)拒絕被告不合債之本
28 旨之修補方式，並請求賠償因不履行而生之損害，應屬有
29 據。

30 3. 至被告雖辯稱鑑定書僅以目視觀察判斷，未以合理、客觀之
31 科學方式進行鑑定，並參酌自然及時間因素分析，亦未具體

01 說明理由及依據，即推導「施工材料品質不良，材料強度不
02 足」之結論，實嫌速斷云云。然查，經鑑定人即林志瑞建築
03 師到庭證述：「（以肉眼檢視外觀的鑑定方式可否判斷水泥
04 黏著層的材料品質及強度？）在地下室的右側，有掉下來磁
05 磚含沙漿，磁磚和水泥黏的很牢（鑑定書第28頁編號1-4 照
06 片），所以關於水泥黏著層的材料品質和強度，它跟結構體
07 是分開的，它跟磁磚黏的很牢，但是它的底和結構體是脫離
08 的，跟建築物的主結構體是分離的。這些東西肉眼看都看的
09 出來。」、「（所以鑑定人的意思是磁磚呈現分離的結果，
10 原因就是材料品質和強度的因素嗎？因為如果徒手用工具把
11 磁磚拆下來使之成為分離狀態，鑑定人所見結果也是一樣，
12 如何區分徒手還是材料強度的原因呢？）剛才我就已經說
13 了，磁磚跟底層黏的很牢，並沒有呈現分離，所以你的問題
14 不能誤導我，因為磁磚沒有跟底層分離，所以從證物來看，
15 就不是徒手拆下來的結果，而應該是材料底層沙漿的問
16 題。」、「（鑑定人有無就材料底層沙漿所用的材料沙漿混
17 和的配比，底層沙漿的粒徑以及磁磚結構進行檢測？）沒
18 有，因為就本案建築物磁磚剝落的情況跟一般老舊大樓磁磚
19 剝落不同。如果是大樓老舊不會是大面積的剝落，因為在黏
20 的過程是一個一個黏上去，底層沙漿是互相黏在一起，剝落
21 時會一起剝落，而本件的情況是剝落大面積（如鑑定書第30
22 頁編號5-11照片），一般老舊大樓要整片剝落下來的不多，
23 而本件若要再進行底層的檢測，會導致更多的外牆剝落，而
24 且是否進行底層檢測並不會影響本件鑑定判斷，原因如同我
25 上述，因為磁磚跟底層黏的很牢，從照片很明確可看出底層
26 沙漿和主結構是剝離的，所以不用經過上述檢測。」、
27 「（為何不能就掉落磁磚的底層沙漿進行化驗，或僅就剝落
28 地方（RC牆）進行檢測？）磁磚和底層結構是分離的，要以
29 現有黏著的磁磚實際去拉拉看，水泥沙漿一立方公尺有2.6
30 噸，一公分有26公斤，如果已經掉落下來的磁磚，黏著強度
31 已經沒有辦法再做判斷，只能從沒有掉落的磁磚去拉拉看，

01 但這樣拉有危險性且費用太高，就沒有做這樣的測試。」、
02 「（所以本件沒有進行磁磚拉拔試驗？）磁磚拉拔實驗是建
03 設公司驗收時做的實驗，本件要做拉拔實驗費用高，且要拉
04 鷹架，選的位置點當事人有爭執，因為掉落之後有危險性，
05 就沒有進行。我們是用敲擊的方式確認哪幾塊快要掉了，有
06 做標示，而且一看就知道有結果，未進行拉拔測試不會影響
07 鑑定的結果。」、「（本次鑑定時，有沒有把建物已經完工
08 12年的事實納入考量？）有。」、「（本次鑑定有沒有把磁
09 磚被風吹日曬雨淋、熱漲冷縮、遭遇地震、黏著層因時間經
10 過自然劣化的因素納入考量？）有，所以我們在測牆面剝
11 落，幾塊掉落會是合理的，本案不是黏著層的問題，而是沙
12 漿和結構體的問題。」、「（剛才提到鑑定報告有將自然
13 劣化納入考量，若用百分比方式量化，這些自然劣化因素佔
14 百分之多少？底層沙漿與結構體黏著不足佔百分之多少？）
15 底層沙漿整片掉下來的情況是非常少的，所以水泥沙漿不可
16 以跟結構體分開，但是沙漿還是掉下來了，所以我認為原因
17 就是底層沙漿和結構體黏著度不足。雖然老舊也會掉落，但
18 非常稀有。因為如果老化就會底層沙漿也會掉落，那我們就
19 不能走在老舊大樓下面了。所以因為老化而導致底層沙漿結
20 構體剝落的情況非常稀少。」等語（見卷三第101至104
21 頁）。可知系爭大樓因底層沙漿係併同磁磚一起掉落，未經
22 過底層檢測或拉拔測試，即可以肉眼查知底層沙漿與RC牆面
23 分離而黏著度顯有不足，與一般建物因老舊而磁磚剝落之情
24 況不同，故未經底層檢測或拉拔測試尚無影響於本件鑑定判
25 斷。復依上開證詞，鑑定機關於鑑定時已將時間及氣候等因
26 素均納入考量，且系爭大樓自領得建築執照至發生系爭牆損
27 時亦僅10餘年，所處位置亦未具有氣候之特殊性，是以系爭
28 瑕疵與氣候、時間等因素無涉，應堪認定。茲審酌前開鑑定
29 由桃園市建築師公會之建築師林志瑞、簡昌源偕同兩造至現
30 場會勘，透過檢視建物外觀、外牆磁磚結構及結構後，並對
31 系爭大樓外牆外牆全面進行（蜘蛛人）外牆打診檢查，而由

01 鑑定機關即桃園市建築師公會出具鑑定意見，鑑定方法自有
02 相當依據而無明顯不當之處，故被告上開所辯，不足採信。
03 4.次查，原告於110年2月27發現系爭大樓發生系爭牆損後，即
04 於同年3月28日請求被告進行修繕，惟因被告以已逾保固期
05 間為由拒絕修繕，原告為釐清造成外牆磁磚剝落之原因，自
06 行委請冠禹公司鑑定原因，以明責任歸屬，皆如前述，自無
07 放任損害擴大及怠於處理等情事。此外，被告亦無提出任何
08 證據證明原告有何加劇系爭牆損之管理或使用行為，致擴大
09 系爭牆損之損害。且觀諸系爭大樓牆損係整片牆面剝落，有
10 系爭大樓外牆照片在卷可參(卷一第13至17頁)，並有138處
11 瑕疵而不能符合安全，應予敲除儘速重新依相關施工規範及
12 材料施作，亦見於鑑定書之鑑定結論，足徵系爭瑕疵係因被
13 告於起造系爭大樓時未按規範及材料施工所致，實與原告之
14 管理維護行為無涉，故被告以原告管理維護系爭大樓不當而
15 與有過失云云，要難憑採。

16 (二)原告請求被告賠償系爭牆損修復費用502萬元及車輛賠償費
17 用82萬元，有無理由？

- 18 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
19 應回復他方損害發生前之原狀；因回復原狀而應給付金錢
20 者，自損害發生時起，加給利息；第1項情形，債權人得請
21 求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213
22 條定有明文。而所謂請求賠償物被毀損所減少之價額，得以
23 修復費用為估定標準，但以必要者為限，例如修理材料以新
24 品換舊品，應予折舊(最高法院77年度第9次民事庭會議決議
25 參照)。再按，當事人已證明受有損害而不能證明其數額或
26 證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定
27 其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明文。
- 28 2.查系爭大樓外牆存有系爭瑕疵，係因磁磚黏著層等施工材料
29 品質不良及材料強度不足所致，再以鑑定書鑑定結論第
30 (五)點認系爭大樓共計有138處瑕疵，被告應就系爭瑕疵
31 負損害賠償之責，均如前述。參以鑑定書鑑定結論第(六)

01 點就系爭牆損之修繕方式為「有關本鑑定標的物外牆磁磚剝
02 落之修繕，務請先以益膠泥打底後施作1:3水泥砂漿粉刷以
03 求底面平整，完成後再施作彈性水泥防水層，最後鋪貼二丁
04 掛磁磚完成外牆面修復」（見外放鑑定書第4頁），故關於
05 系爭瑕疵之修復工項及金額，依鑑定書、補充鑑定書及桃園
06 市建築師公會113年3月5日(110)桃示建師鑑字第062-21號函
07 （見卷三第401至411頁），綜合估列項目及金額應如附表所
08 示，合計金額為945萬3,845元。

09 3.至於被告抗辯系爭大外牆應可採取吊籠搭載等其他方式進行
10 修復，補充鑑定書以「四面外牆全面架設鷹架」之施工方
11 式，顯逾越修復瑕疵必要云云。然審酌系爭瑕疵廣泛分布於
12 東、西、南、北各面，遍布範圍甚廣，且高度最高達10層樓
13 高，有鑑定書所附桃園市建築物外牆安全診斷紀錄簡圖、現
14 況照片可佐。再以鑑定書結論第（五）點亦建議138處瑕疵
15 不能符合安全者，應予敲除僅速重新依相關施工規範及材料
16 規定施作等節互核，堪認系爭大樓整體外牆修復時採用全面
17 架設鷹架方式進行，應屬合理之修復方式。從而，原告依附
18 表所示項目及金額，於此範圍內請求被告給付502萬元之修
19 復費用，應屬有據。

20 4.第按民法第227條第2項所規定之加害給付，乃債務人提出之
21 給付，除其本身具有瑕疵（不符債務本旨）外，更造成債權
22 人人身或其他財產法益之損害。查，系爭大樓於110年2月27
23 日上午7時30分許發生系爭牆損，致砸損A車、B車，原告因
24 而分別遭A車車主即訴外人張麗娟求償72萬、B車車主即訴外
25 人林大海求償10萬元而受有損害，有現場照片、桃園市桃園
26 區調解委員會調解書、和解書、匯款單等件附卷可稽（見卷
27 一第19至23、191至197頁），可認系爭牆損除本身瑕疵外，
28 更對原告財產法益造成損害，而成立加害給付，是原告依上
29 開規定請求被告賠償，應屬有據。次查，A車維修費用為81
30 萬7,979元，包含工資7萬5,000元及零件74萬2,979元，有鴻
31 其汽車商行估價單在卷可考（見卷三第315頁），其中零件

01 費用74萬2,979元應折舊計算，而A車為2010年10月出廠（見
02 卷三第315頁），於事故發生時車齡逾10年，依行政院所頒
03 固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，非運輸業用客
04 車、貨車之耐用年數為5年，依定率遞減法計算其折舊，零
05 件扣除折舊後之修復費用估定為7萬4,298元。是以，A車之
06 回復原狀維修費用應為14萬9,298元（計算式：折舊後零件
07 費用7萬4,298元+其餘工資費用7萬5,000元=14萬9,298
08 元）。另B車於事發後已註銷報廢，有車籍資料在卷可稽，
09 自無修繕費用可供調查，且關於B車出廠時之市價亦因年代
10 久遠，已無法確認等情，有中華賓士汽車股份有限公司函1
11 紙可參（卷三第463頁），是關於B車損害數額確有證明顯有重
12 大困難之情況，茲審酌B車廠牌、車型、出廠日期、原告賠
13 付林大海之金額、車損程度等一切情狀，應認B車車損金額
14 以5萬元為適當。

15 5.被告雖以原告於管理、維護期間，倘有定期進行外牆檢測、
16 修繕即可避免A車、B車毀損；且系爭牆損磁磚掉落處非供停
17 車使用，張麗娟、林大海若不將車輛停放於該處亦不會造成
18 車輛毀損，故原告、張麗娟、林大海就車輛損毀亦與有過失
19 云云。惟按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得
20 減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項固有明定，所
21 謂與有過失須被害人之行為助成損害之發生或擴大，就結果
22 之發生為共同原因之一，行為與結果有相當因果關係，始足
23 當之。查，系爭瑕疵係被告施工品質不良所致，與原告系爭
24 大樓外牆之管理、維護無涉，已如前述，原告並無造成結果
25 發生之共同原因；另A車與B車停放之位置，更與系爭牆損是
26 否發生無關，尚非損害發生之共同原因，難認訴外人張麗
27 娟、林大海之停車行為與損害結果發生具有相當因果關係，
28 故被告上開所辯無足憑採。

29 6.綜上，原告請求被告就系爭瑕疵應負不完全給付之債務不履
30 行責任，依民法第227條第1項準用第232條規定，賠償原告
31 因不履行而生之損害502萬元；及依民法第227條第2項規

01 定，賠償原告因系爭瑕疵造成A車、B車損害之加害給付19萬
02 9,298元（計算式：149,298元+50,000元=199,298元），
03 合計為521萬9,298元（計算式：5,020,000元+199,298元=
04 5,219,298）為有理由，應予准許。又原告依民法第227條第
05 1、2項、第184條第2項、第191條之1、消保法第7條、第176
06 條、第177條、第179條等規定擇一為請求，而其依據民法第
07 227條第1、2項之請求，既經本院認有理由，則其另主張以
08 民法第184條第2項、第191條之1、第176條、第177條、第17
09 9條及消保法第7條等規定之主張是否可採，即無再為審酌之
10 必要。另原告既得以自己名義就系爭瑕疵提起本件訴訟，並
11 經認其請求部分為有理由，已如前述，則備位原告呂廷治所
12 提起主觀預備合併之訴，即無庸審究，併予敘明。

13 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
18 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
19 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文、
20 第203條，分別定有明文。查原告請求被告給付之債權，係
21 債務不履行損害賠償之債，核屬無確定期限債權，則被告應
22 自受催告時起，負遲延責任。準此，原告請求被告給付521
23 萬9,298元，及其中502萬元自民事訴訟起訴狀繕本送達翌日
24 即110年8月31日（見卷一第127頁）起、其餘19萬9,298元自
25 111年6月6日民事追加訴之聲明暨陳述意見(一)狀繕本送達
26 翌日即111年6月8日（見卷三第99至100頁）起，均至清償日
27 止，按週年利率百分之五計算之利息，於法並無不合，應予
28 准許。

29 六、綜上所述，原告主張依民法第227條第1、2項規定，請求被
30 告給付如主文第1項所示之金額及遲延利息，為有理由，應
31 予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

01 七、原告、被告均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，
02 就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，
03 予以准許。至原告敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，應予
04 駁回。

05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
06 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

07 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日
09 民事第二庭 法官 劉哲嘉

10 正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日
14 書記官 鍾宜君

15 附表：（新臺幣/元）

項 目	工程項目	單位	數量	鑑定單價	鑑定複價
壹	外牆工程				
1	益膠泥施作	m ²	295.22	110	32,474
2	牆面1:3水泥砂漿粉刷	m ²	295.22	500	147,610
3	彈泥防水層	m ²	295.22	360	106,279
4	牆貼二丁掛磁磚	m ²	196.08	1,770	347,059
5	牆洗石子	m ²	90.94	1,340	121,856
6	牆貼馬賽克	m ²	8.20	1,740	14,264
貳	鷹架工程	式	1	7,358,839	7,358,839
參	廢料清理及運什費	式	1	220,911	220,911
肆	利潤、稅捐及管理費	式	1	1,104,553	1,104,553
			共	計	9,453,845