

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

106年度桃簡字第1433號

原	告	徐子潔
		蘇姿菁
		陳信煒
		陳嘉萱
		游綠茹
		劉佳棋
		葉文悌
		陳永達
		翁瑋慈
		曹芝嫻
		徐勝基
		許文生
		周文智
		廖振延
		湯博平
		林郭彩蓮
		吳連春
		林志炫
		樊崇珍
		賴明君
		郭月琴
		林香珠
		呂春玉
		張明山
		楊貞珮
		楊貞瑜
		游瑞玲
		周盛琦
		簡文達
		邱敏甄

01 郭雅紋
02 蔡姝驊
03 廖素蘭
04 陳碧真
05 賴玠佐
06 賴育瑄
07 徐春重
08 鍾瑀宏
09 吳振煌
10 鄭翔文
11 劉冠宏
12 莊紋菁
13 陳許滿兒
14 許貴閔
15 李秀蘭
16 馮志海
17 葉建信
18 黃進權

19 共 同

20 訴訟代理人 趙浩程律師

21 被 告 元皇建設股份有限公司

22 法定代理人 王祥全

23 訴訟代理人 孟小華

24 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年1月8日言
25 詞辯論終結，判決如下：

26 主 文

27 被告應給付原告如附表「原告得請求之金額」欄位所示之金額，
28 及均自民國一〇七年四月十三日起至清償日止，按週年利率百分
29 之五計算之利息。

30 原告其餘之訴駁回。

31 訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

01 本判決第一項得假執行；但被告如分別以如附表「原告得請求之
02 金額」欄所示之金額為原告供擔保，得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
06 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
07 條第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時原以包含
08 原告在內之126名大有可觀社區住戶為原告，並聲明請求：
09 (一)被告應給付原告新臺幣（下同）27萬5,378元，及自起訴
10 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
11 息。(二)願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院審理時撤回本件
12 原告以外其餘之訴，並變更聲明如後述（見本院卷二第165
13 頁反面），就前者撤回部分，即非本院審理之範圍，就後者
14 部分，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，自應
15 准許；至原告共同訴訟代理人雖於本院民國108年1月8日
16 審理時，當庭以言詞追加黃月琴為原告，並表明將補正黃月
17 琴委任趙浩程律師之委任狀，惟迄未補正該委任狀到院，則
18 就黃月琴部分自不生追加為本件原告之效力，本院就此追加
19 部分自無庸審酌，附此敘明。

20 貳、實體方面

21 一、原告主張：原告前向被告購買其於95年間所興建之「大有可
22 觀社區」房屋（坐落土地為桃園市○○區○○段○○○號，下
23 稱系爭土地），所有房屋之門牌號碼、共有系爭土地權利範
24 圍均如附表所示，然社區於104年初發現位於地下室1樓原
25 告所共有之外牆（下稱系爭牆面）有混凝土剝落及鋼筋裸露
26 鏽蝕之狀況，經委請桃園市土木技師公會為鑑定，鑑定結果
27 認為應係被告施工品質不良所致（下稱系爭鑑定報告），經
28 原告通知被告應予以處理，均未獲被告置理，故原告後於10
29 5年12月間委請訴外人亞巨工程有限公司進行修繕，共計支
30 出修繕費26萬5,990元，再以原告共有系爭土地之權利範圍
31 計算，原告所受有之損害數額分別如附件「原告起訴請求之

金額」欄位所示（元以下均四捨五入），爰依民法第227條第1項、第231條第1項、第184條第1項等法律關係提起本件訴訟，請求被告損害賠償等語。並聲明：被告應給付原告如附件「原告起訴請求之金額」欄位所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：大有可觀社區於95年間興建完成，至原告自行鑑定時已歷時10年有餘，考諸混凝土本因時間經過而逐漸老化，此為正常之耗損，且大有可觀社區關於公共設施、機電、弱電及消防設備，被告業於99年1月23日點交完成，自應由社區管理委員會負管理維護之責；而原告所提出之鑑定報告乃私自委託桃園市土木技師公會製作，而非經由法院所選任、囑託，自非合於民事訴訟法關於鑑定之規定，不足為本件之證據；況該鑑定報告所稱之「保護層深度慣例」並未據其說明有何依據，且如何以鋼筋掃描之方式即可推論出本件瑕疵是因鋼筋主筋與箍筋綁匪固定不牢靠、混凝土澆置導致鋼筋走位等節，亦未見鑑定報告詳細敘明，顯見該鑑定報告粗疏，不得採信等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告等前向被告購買其所興建之「大有可觀社區」房屋，房屋之門牌號碼、共有系爭土地權利範圍均如附表所示，系爭牆面因有混凝土剝落及鋼筋裸露鏽蝕之狀況，經原告委請亞巨工程有限公司進行修繕而支出修繕費26萬5,990元等情，有原告等人所有房屋之建物謄本、兩造間買賣契約人別明細、工程合約書及匯款單等件在卷可稽（見本院卷一第181-166頁，卷二第107-110、113-116頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。至原告等主張被告應就系爭牆面之瑕疵負損害賠償責任一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。本院茲就兩造間之爭點判斷如下：

(一)系爭牆面之瑕疵是否屬可歸責於被告之事由：

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。又「出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任」，最高法院77年4月19日第7次民事庭會議決議（一）要旨同此見解。故不完全給付，係指債務人之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，而應負債務不履行損害賠償之責任；至物的瑕疵擔保責任，係指存在於物之缺點，乃物欠缺依通常交易觀念或當事人之決定，應具備之價值、效用或品質，所應負之法定無過失責任。二者之法律性質、規範功能及構成要件均非一致，在實體上為不同之請求權基礎，在訴訟法上亦為相異之訴訟標的，法院於審理中自應視當事人所主張之訴訟標的之法律關係定其成立要件。

2. 經查，原告所提之系爭鑑定報告之鑑定單位（即桃園市土木技師公會）雖非受法院依調查證據方式委請鑑定，惟當事人一方自行委託具專門知識經驗者，就具體事實適用專門知識所得鑑定判斷，其所做成之鑑定報告，雖與民事訴訟法所謂「鑑定」之證據方法不同，但仍具私文書性質，如予當事人辯論機會，其證據價值，仍得由法院依自由心證定之，則被告僅因系爭鑑定報告非經法院囑託鑑定，即概予否認其形式及實質上證據能力，容有誤會。而觀諸系爭鑑定報告所示，鑑定人張長海技師於105年3月18日至大有可觀社區系爭牆面現勘，牆面W1514、W1413、W1312、W1211、W0504等處有混凝土剝落及鋼筋裸露鏽蝕之狀況，其餘牆面及壁柱WC14處有混凝土乾縮裂紋等情（見本院卷第13頁），經以鑽心取樣後進行試體抗壓試驗、鋼筋掃描檢測後，雖鋼筋之配筋狀況，混凝土之強度、中性化深度及氯離子含量均符合安全需求，惟認定：系爭外牆現況鋼筋之保護層（含粉刷層）為1.6~4.2cm，厚薄不一，不符合一般保護層深度（含粉刷層） $3.0 \pm 0.5\text{cm}$ 之慣例，系爭牆面混凝土剝落及鋼筋裸露鏽

01 蝕之狀況，應與原設計無涉，係因當年施工時，鋼筋主筋與
02 箍筋綁匝固定不牢靠、鋼筋之保護層不足、混凝土澆置導致
03 鋼筋走位等施工品質不良所致等語（見本案卷第15頁）。則
04 原告主張系爭牆面之瑕疵係因被告施作工法不良所致一情，
05 應非全然無稽。

06 3.雖被告辯稱系爭鑑定書之鑑定結果並未敘明依據及推論理由
07 、系爭牆面瑕疵係因年久而逐漸老化云云，然經系爭鑑定報
08 告之鑑定人張長海到庭證稱：鑑定時我有向原設計師索取設
09 計圖，之後至現場進行鋼筋掃描及混凝土鑽心取樣，發現鋼
10 筋及混凝土與設計圖所示相符，故本件瑕疵應非設計不良所
11 致，而與施工品質有關，鋼筋外層要有混凝土當保護層，如
12 果鋼筋綁匝沒有固定好，上混凝土的時候就會造成鋼筋走位
13 而外露，混凝土本身不會防水，但地下室又有水氣，加上鋼
14 筋外露生鏽腐蝕後膨脹，就造成本件系爭牆面龜裂等語（見
15 本院卷二第141頁），顯見系爭牆面之瑕疵，係因被告綁匝
16 鋼筋不確實造成鋼筋外露，進而因水氣潮濕、鋼筋鏽蝕膨脹
17 ，而致混凝土牆面有剝落之情形。且衡諸常情，若系爭牆面
18 之現況係因年久之自然耗損現象，於同時期完工之其他牆面
19 理當亦會出現類此之瑕疵情形，惟參以張長海證述：系爭牆
20 面是靠近山一側的牆面，另一側牆面就沒有混凝土剝落及鋼
21 筋裸露鏽蝕之情形，顯然系爭牆面的瑕疵是因為施工品質的
22 關係造成，如果施工良好，就算經過10年、15年也不會有問
23 題，且當時我有去看靠山一側的山坡地，山坡地沒有異狀，
24 社區1樓庭院的外牆也沒有問題，故系爭牆面的瑕疵也不可
25 能是山坡地不穩定所造成的等語（見本院卷二第141頁正反
26 面），可見於相同時期施工完畢之系爭牆面另一側，並未有
27 如同本件系爭牆面之瑕疵狀況，則被告就其前開抗辯，並未
28 提出任何證據供本院審酌，自屬空言而均難憑信。

29 4.從而，系爭鑑定報告雖係原告自行委託之鑑定機構所製作，
30 然本院審酌此份報告係具有土木技師資格之鑑定人員至現場
31 進行會勘，並依現況拍照記錄，以鑑定人員客觀第三者立場

，根據鑑定人員所受之工程專業學理技術與工程實務經驗予以研判，且鑑定人於兩造間並無任何利害關係，自無偏頗袒護任何一方之可能，況系爭鑑定報告之鑑定人張長海亦於本院審理時到庭就其鑑定之過程、方法及結果到庭證述，足認系爭鑑定報告所為之鑑定意見，應可採信。是系爭牆面之瑕疵，應屬可歸責於被告施工不良之事由所致，可以認定。

(二)原告得請求損害賠償數額多寡？

經查，本件被告所交付之系爭牆面既因施工不良此一可歸責於被告事由所致，並於104年間造成混凝土剝落及鋼筋裸露鏽蝕之情形，已難認符合債之本旨，則原告依民法第227條之規定請求被告賠償因修復系爭牆面之損害，即屬有據。次查，本件原告係以系爭牆面修復支出之總額費用26萬5,990元，依照如附表「系爭土地持有比例」所示之比例，分別計算其等得請求被告賠償之數額如附表「原告起訴請求之金額欄位」所示，此計算方式亦為被告所同意（見本院卷二第165頁），自得准許，惟就門牌號碼為桃園市○○區○○○○街○○號10樓房屋部分，原告黃進權所有之權利範圍僅1/2（見本院卷一第342頁謄本），則原告黃進權應僅得請求被告給付半數之賠償金額，是本件原告得請求被告賠償之金額，應如附表「原告得請求之金額」欄位所示。

四、綜上所述，原告依照民法第227條之法律關係，請求被告給付如附表「原告得請求之金額」欄位所示之金額，及均自起訴狀送達翌日即107年4月13日起（見本院卷二第58頁送達回證）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，則為無理由，應予駁回。再本院係依民法第227條之法律關係為原告勝訴之判決，至原告另依民法第184條之規定請求部分，本院即無庸予以論述，併此指明。

五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；另依同法第436條第2項準用同法第392條第2項規定，依被

告之聲請宣告被告預供擔保得免為假執行。
六、本件判決事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不另一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 108 年 2 月 15 日

桃園簡易庭 法官 廖子涵

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 2 月 18 日

書記官 賴家澄

附表：

姓名	門牌號碼 (桃園市○○區○○○○街)	系爭土地 持有比例	原告起訴請求 之金額 (新臺幣)	原告得請求之 金額 (新臺幣)
徐子潔	6號3樓	10000分之69	1,835	1,835
蘇姿菁	6號4樓	10000分之69	1,835	1,835
陳信煒	6號8樓	10000分之69	1,835	1,835
陳嘉萱	6號9樓	10000分之63	1,676	1,676
游綠茹	8號3樓	10000分之67	1,782	1,782
劉佳棋	8號6樓	10000分之67	1,782	1,782
葉文悌	8號7樓	10000分之67	1,782	1,782
陳永達	8號8樓	10000分之67	1,782	1,782
翁瑋慈	8號9樓	10000分之67	1,782	1,782
曹芝嫻	2號3樓	10000分之69	1,835	1,835
徐勝基	2號4樓	10000分之69	1,835	1,835

(續上頁)

許文生	2號9樓	10000分之63	1,676	1,676
周文智	10號2樓	10000分之67	1,782	1,782
廖振延	10號4樓	10000分之67	1,782	1,782
湯博平	12號8樓	10000 分之104	2,766	2,766
林郭彩蓮	12號10樓	10000 分之104	2,766	2,766
吳連春	16號5樓	10000 分之104	2,766	2,766
林志炫	18號2樓	10000分之97	2,580	2,580
樊崇珍	18號3樓	10000 分之104	2,766	2,766
賴明君	18號4樓	10000 分之104	2,766	2,766
郭月琴	18號7樓	10000 分之104	2,766	2,766
林香珠	18號8樓	10000 分之104	2,766	2,766
呂春玉	20號1樓	10000分之97	2,580	2,580
張明山	20號2樓	10000分之97	2,580	2,580
楊貞珮	20號4樓	10000 分之104	2,766	2,766
楊貞瑜	20號5樓	10000 分之104	2,766	2,766
游瑞玲	20號6樓	10000 分之104	2,766	2,766
周盛琦	20號9樓	10000 分之104	2,766	2,766
簡文達	22號7樓	10000分之75	1,995	1,995
邱敏甄	26號1樓	10000分之61	1,623	1,623
郭雅紋	26號9樓	10000分之61	1,623	1,623
蔡妹驊	26號10樓	10000分之61	1,623	1,623
廖素蘭	28號8樓	10000分之76	2,022	2,022

(續上頁)

陳碧真	28號9樓	10000分之76	2,022	2,022
賴玠佐 賴育瑄	36號1樓	10000分之76	2,022	2,022
徐春重	36號2樓	10000分之76	2,022	2,022
鍾瑀宏	36號9樓	10000分之76	2,022	2,022
吳振煌	32號5樓	10000分之60	1,596	1,596
鄭翔文	32號6樓	10000分之60	1,596	1,596
劉冠宏	32號7樓	10000分之60	1,596	1,596
莊紋菁	32號9樓	10000分之48	1,277	1,277
陳許滿兒	30號3樓	10000分之74	1,968	1,968
許貴閣	30號5樓	10000分之76	2,022	2,022
李秀蘭	30號6樓	10000分之76	2,022	2,022
馮志海	30號7樓	10000分之76	2,022	2,022
葉建信	30號8樓	10000分之76	2,022	2,022
黃進權	30號10樓	10000分之76	2,022	1,011