

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第30號

原告 英屬蓋曼群島商佳醫股份有限公司臺灣分公司

法定代理人 張景坤

訴訟代理人 董德泰律師

被告 金中天建設股份有限公司

法定代理人 鄧素津

訴訟代理人 林樹旺律師

莊志成律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國109年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬元，及自民國一百零九年二月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告支付百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告前於民國105年5月11日與被告簽署租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定原告向被告承租門牌號碼新北市○○區○○路○○○號、176號及176之1號三棟建物（下稱系爭建物），用以轉租訴外人郭明隆即新泰綜合醫院（下稱新泰醫院）營運使用，租賃期間自105年9月1日起至125年8月31日止，105年9月1日至106年1月31日為裝潢免租金期。系爭租賃契約第5條第1、2項約定，系爭建物係用以開設醫院及長照機構，被告並聲明系爭建物無任何物之瑕疵；又系爭租賃契約第8條第4項、第5項約定可歸責於被告使原告受損害，或需繳納訴訟費、合理律師費用時，被告須負損害賠償責任，且違約者須支付對方因訴訟所衍生一切費用

。然原告於105年9月1日進場裝潢後，發現系爭建物有下列與原始建照不符或與一般通常狀態不符之狀況：

1. 柱錯位偏移及耐震箍筋圍束不足：系爭建物有多處柱錯位偏心達10至38公分，將導致結構受力傳遞有問題，且有樓柱箍筋間距長達46公分及58公分，與內政部所頒佈之「混凝土工程設計規範與解說」規定，閉合箍筋間距應小於25公分不合。
 2. 梁位偏移：經比對原設計圖說與現場狀況後，赫然發現鋼斜撐BRB1、BRB2及BRB4之位置有明顯梁偏移長達15至30公分，導致鋼斜撐並未支撐於梁柱接頭，發生結構上耐震力不足。
 3. 樓版因鋼筋鏽蝕剝落：系爭建物有多處混凝土剝落，原告之承包商即訴外人豐澤工程股份有限公司（下稱豐澤公司）曾委由訴外人正中工程顧問有限公司就系爭建物氯離子進行檢測，依104年CNS3090（預拌混凝土）中鋼筋混凝土之最大水溶性氯離子為每立方米最大含量0.15公斤，採樣84處，發現有64處超過標準，足證系爭建物有氯離子過高情事。
 4. 屋突違建：現場屋突存有大於建築執照平面圖之增建物，原告經新北市政府工務局命改善後，自行出資予以打除。
 5. 樓版傾斜：系爭建物2至9樓樓版發現結構角落四點水泥砂漿厚度差距3.6至4公分，導致樓版有傾斜各處承重不均，依工程慣例一般地磚鋪設總厚度不超過7公分，然一樓樓版底磚總厚度達36公分，扣除原先設計厚度15公分，面飾層計21公分，超過工程慣例，增加地下室結構荷載。
 6. 樓版多處洗孔鑽穿：系爭建物有多處洗孔致樓版承载力降低疑慮，結構多處鋼筋鏽蝕，需填補修復以免水分滲入。
- (二)原告於發現上述狀況後，曾於106年2月24日函請被告派員協調費用分攤情事，催告被告進行修繕，其後原告為避免其後遷院損及病患權益，故先行存證並委請臺灣省土木技師公會派員鑑定，依該會提出之鑑定報告（下稱系爭報告）認為系爭建物確有上述1.至6.之瑕疵，因而導致原告遲延交付予新泰醫院，新泰醫院向原告求償新臺幣（下同）1,028萬4,

330 元，嗣原告與新泰醫院以減免租金 804 萬 9,964 元方式達成和解。而被告除聲明系爭建物無任何物之瑕疵，且被告法定代理人及系爭租賃契約簽約代理人蔡美貴、其配偶張鐵鍊均為系爭建物起造人，對系爭建物具有上述瑕疵，實難諉為不知，則被告交付有瑕疵之系爭建物，顯已違約且可歸責，而原告因被告交付有瑕疵之物，所受之損害如下：

1. 建物結構體瑕疵及其他物質上瑕疵修復費用 1,627 萬 1,832 元（各項目詳如附表，下稱系爭應修繕部分）：依兩造系爭租賃契約第 7 條第 4 項及民法第 429 條第 1 項規定，結構體瑕疵之修繕應由被告負責，該部分金額為 606 萬 8,116 元，而被告既已聲明系爭建物無任何物質上瑕疵，則系爭建物非屬結構體之瑕疵，修繕費用仍應由被告負責，是就原告系爭應修繕部分支出之費用，被告應依系爭租賃契約第 8 條第 4 項及民法第 227 條第 1 項賠償。
2. 短收租金：原告因系爭建物有系爭應修繕部分，故對新泰醫院違約，短收租金 804 萬 9,964 元，被告應依系爭租賃契約第 8 條第 4 項規定及民法第 227 條第 1 項予以賠償。
3. 律師費用：原告違約交付系爭建物，原告因而支出律師費用 20 萬元，被告應依系爭租賃契約第 8 條第 4、5 項規定賠償。

(二) 綜上，爰依民法第 429 條第 1 項、系爭租賃契約第 7 條第 4 項、第 8 條第 4 項、第 5 項、民法第 227 條第 1 項，請求被告給付 2,452 萬 1,796 元【計算式：16,271,832 + 8,049,964 + 200,000 = 24,521,796】，並聲明：1. 被告應給付原告 2,452 萬 1,796 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5 % 計算之利息。2. 願以現金或等值合作金庫臺北分行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一) 系爭建物於 78 年興建，於 80 年興建完成取得使用執照，建築目的除地下室外，均為廠房或辦公室，歷年均出租他人，充當餐廳、住家或出租學生等。兩造締結系爭租賃契約前，原告已取得系爭建物使用執照及相關建築圖面，在長達 4 至 5

個月之協商期間，雙方會同律師討論系爭租賃契約應如何約定，原告也多次查看系爭建物現況，即可發現系爭建物現況與使用執照相關設計不符，更曾就系爭建物進行鑽心取樣，了解房屋相關結構使用混凝土強度後，認為系爭建物施作結構補強即可變更做為醫療院所使用，故同意承租，並於系爭租賃契約約定被告以系爭建物之現況交付，原告自不得以系爭建物承租時存在之瑕疵主張被告未交付符合債之本旨之建物，原告請求與契約約定及誠信原則有違。

(二)就原告主張系爭建物氯離子含量過高等語，然系爭建物於80年興建完成取得使用執照時，主管機關就鋼筋混凝土氯離子含量並無任何規定，迄至83年7月22日始由經濟部標準檢驗局修訂CNS3090 A2042表10規定鋼筋混凝土需小於每立方米0.6公斤，其後氯離子含量標準一再修正從嚴至每立方米0.15公斤，客觀上並非系爭建物交付時應履行之義務。且原告並未通知被告會同採樣，故否認其採樣之公信力。遑論原告採樣結果僅少部分超過83年之標準。

(三)在系爭租賃契約105年9月1日起租日前，已將系爭建物交付原告，若系爭建物確有原告主張之瑕疵，當無理由在相隔3年後始主張瑕疵存在，亦須在修繕前通知請求被告修繕，並無擅自施工完成後向被告請求之理，更與民法第430條規定承租人得定相當期限催告出租人修繕規定不符。原告主張曾以函文通知被告修繕並非事實，且原告所稱之函文，內容亦非要求被告定期修繕，原告未催告逕行處理，費用自不能要求被告負擔。

(四)原告雖提出系爭報告，然在鑑定時原告未曾告知被告，依系爭報告所載鑑定人未於施工前現場查看，如何確認施工前房屋現狀有無瑕疵？且鑑定報告所附原告提供照片亦無任何丈量確認有無位移或位移程度，修復費用亦未提出估算依據，更未依實作數量及單價計算，並提出相關支出憑證，自難採信。

(五)醫院建物構造安全標準較高，自不得因其需使用高標準規格

進行之結構補強，要求被告負擔費用（附表原編號3、15、68、18、19、27、78、30、77、81、82、86、88、89、91、56）。又醫療院所有其必備設施，諸如醫療廢水處理設施，則原告承租後因使用需要所為設施或變更（附表原編號1、4、9、69、72），亦不得請求被告負擔。

(六)原告於締約前便已表明為新泰醫院關係企業，則原告主張須賠償新泰醫院租金804萬9,964元，是否屬實，顯然可疑。另系爭報告所載，結構瑕疵所需耗費工期為72個日曆天，為系爭租賃契約裝潢免租金期間內，原告自不得請求被告給付租金損害。復依新泰醫院與原告間函文，原告應於106年9月30日就系爭建物竣工查驗通過並核發室裝合格證及新使用執照，然室裝合格證及新使用執照並非被告應履行之義務。再依原告與豐澤公司工程契約，原定於106年8月20日前竣工，其後原告與豐澤公司在106年3月31日簽訂「第一次追加減工程承攬契約書」，第6條第1項約定豐澤公司應在106年8月15日前申辦使用執照送件作業，取得使用執照日期則延至30日，僅增加10日，故原告主張被告應給付增加工期所生損害，當無理由。且原告請求之律師費，因原告本件請求為無理由，已失所附麗，且請求金額亦屬過高等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、經查：(一)兩造曾於105年5月11日就系爭建物締結系爭租賃契約並經公證，約定原告於105年9月1日起承租系爭建物，租賃期間至125年8月31日，計20年。(二)原告曾申請台灣省土木技師公會就系爭建物進行鑑定，鑑定結果認為系爭建物有柱錯位偏移及耐震箍筋圍束不足、梁位偏移、樓版因鋼筋鏽蝕剝、屋突違建、樓版傾斜、樓版多處洗孔鑽穿等6項與原始建照圖說不符或與一般狀態不符之處。(三)原告與豐澤公司於105年9月20日締結承攬契約，由豐澤公司承攬新泰醫院整建工程，雙方復於106年3月31日就上述整建工程簽署第一次追加減工程承攬契約書，由豐澤公司修補系爭應修

01 繕部分等情，除為兩造所不爭執，且有臺灣臺北地方法院所
02 屬民間公證人重慶聯合事務所105年度北院民公聰字第338
03 號公證書、租賃契約書、臺灣省土木技師公會（108）省土
04 技字第2545號鑑定報告、新北市新泰醫院整建工程工程契約
05 書、新泰醫院整建工程第一次追加減工程承攬契約書各1份
06 在卷為憑，而堪信為真實。

07 四、得心證之理由：

08 (一)原告得否依民法第429條規定請求賠償：

- 09 1.按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人
10 負擔，民法第429條第1項定有明文。另系爭租賃契約第7
11 條第4項約定：「租賃標的物之修繕及維護，除結構體應由
12 甲方（即被告）負責外，其餘由乙方（即原告）自行負責。
13 乙方應遵守政府相關建物公安及消防檢查規定為租賃標的物
14 年度例行之建物公安及消防檢查報表申報及維修，並由乙方
15 自行負責申報。如乙方不依規定申報或申報不實或申報結果
16 缺失未改善致影響甲方受有任何損害及請求，其衍生費用及
17 責任由乙方負責，與甲方無涉。」等語，則觀諸系爭租賃契
18 約該條約定：「標的物之維修…結構體由甲方負責，其餘由
19 乙方自行負責」等語，已就系爭建物非屬結構體部分之修繕
20 另行約定，自應優先於民法第429條而為適用，合先敘明。
- 21 2.另按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人
22 負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人
23 於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請
24 求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條亦有
25 明文。故其租賃物尚能修繕者，必承租人定相當期限催告負
26 擔修繕義務之出租人修繕，而出租人於其期限內不為修繕者
27 ，承租人始得終止契約，或自行修繕而請求出租人償還其費
28 用或於租金中扣除之。
- 29 3.原告主張被告所交付系爭建物，有系爭應修繕部分等語，然
30 原告既主張附表編號5「車道邊牆增列」、編號6「戶外地
31 坪」、編號7「一樓地坪增築RC工程」、編號13「RC梯變更

為鋼梯」、編號15「BF層廢水池變更工程採用方案NO 3追加工程」、編號21「車道一樓版補反梁及增築RC牆」、編號23「RF樓層整修工程」之修繕項目，均為系爭建物交付時已存在之「非結構體瑕疵」（見本院卷二第73頁至第75頁），則依系爭租賃契約第7條第4項特約排除民法第429條規定，自應由原告自行修繕，是原告就上開部分請求被告修繕，當屬無據。而原告請求被告結構體部分之修繕費用（即附表編號1至4、8至12、14、16至20、22），縱認確屬系爭建物結構體應修繕部分，然原告依民法第429條第1項之規定，僅得請求被告進行修繕，原告請求被告給付修繕費用，難認有據。

4. 原告雖主張發現系爭建物有系爭應修繕部分後，曾發函催告被告修補，該函文由原告職員謝政賢當場交付予被告方窗口即訴外人李朝明，似已主張得依民法第430條請求被告償還其修繕費用，經查，原告函文主旨欄記載：「有關本公司向貴公司承租位於新北市○○區○○路174、176、176-1全棟建築，經檢視現場後發現有如說明所示之情形，足以影響結構安全且須耗時耗費恢復或補強，爰請貴公司派員協調費用分攤方式，敬請查照。」；說明欄記載：「一、本公司向貴公司承租座落新北市○○區○○路174、176、176-1全棟建築（以下簡稱租賃標的物），係作為醫療機構用途使用，現正由本公司進行改建工程中，合先敘明。二、租賃標的物經本公司拆除檢視各樓層地板、牆面與隔間時，發現現場有(1)筏基礎板滲水(2)柱體錯位偏心(3)樑位偏心(4)樓板混凝土剝落，鋼筋外露；氣離子含量超標(5)保留十一樓增建物結構補強因應及整體工期遲延…此等已使租賃標的物難以達到通常使用效能，造成本公司需額外耗時耗費修建之，對本公司承租權有重大影響，爰請貴公司派員協調費用分攤方式。」，有原告提出106年2月24日ABT醫字第106002號函在卷可憑（見本院卷一第465頁），則通觀原告上述函文，僅要求被告支付系爭建物修繕費用，並未要求被告修補，自難認原

告已盡其催告之義務。再依證人謝政賢於本院證稱：「（問：您知悉〈有瑕疵〉後如何採取任何措施或指示？）發現後有向對方窗口告知此事，承包商說費用要加價，希望房東可一同看瑕疵狀況，故請李特助（即李朝明）一起過來看。」、「（問：李朝明履勘完之後有無回應如何處理？）有跟他說這些狀況對我們有影響，承包商說要增加費用，李特助說中間樓層建造才開始監工，現在才知道這個狀況，需要回報給董事長，當時是希望被告可以補貼費用。」、「（問：發現瑕疵後，你們與被告洽談，理由為何？）希望被告就額外增加費用可以給予協助。」、「（問：是否曾經請被告修補這些瑕疵？）沒有。」等語（見本院卷二第251頁至第252頁、第254頁至第255頁），則原告發現系爭建物有系爭應修繕部分後，並未要求被告修繕，而僅要求被告補貼修繕費用等情，應可認定。故縱然系爭建物需由被告進行修繕，然原告未曾催告被告修補，即自行修繕，難認符合民法第430條規定，其請求被告給付修繕費用，自屬無據。

(二)原告得否依系爭契約第8條第4項、第5項請求賠償：

1.系爭建物有無瑕疵：

(1)系爭租賃契約第5條第2項約定：「租賃標的物依現況交付予乙方（即原告），並聲明租賃標的物無任何權利上或物質上瑕疵且無侵害任何第三人權益」等語，而系爭租賃契約未就「瑕疵」為特殊之定義，自應回歸民法而為適用。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。另按依通常交易觀念，建築物本以提供安全無虞之居住、使用環境為其主要功能，是建築物所應具備之通常效用即包括穩固、安全耐用之建築形體、結構在內，倘交易之建築物欠缺安全可居住之結構，即應認為缺乏效用，而有物之瑕疵存在。

(2)原告主張系爭建物具有瑕疵，已提出系爭報告為憑，依系爭

報告所載，系爭建物結構現況未與原始建照圖說相符，或與一般狀態不符狀況如下（見本院卷第85頁至第88頁）：

- ①柱錯位偏移及耐震箍筋圍束不足：依據申請單位提供相關資料及照片且經比對柱位現況測量收測報告，多處柱錯位偏心10至38cm，位於地下一樓及一樓之間。對於結構受力傳遞造成疑慮；經結構補強設計單位變更設計，與地下室外牆相鄰之柱無法以鋼板圍束，於地下室增築翼牆D及E以利結構受力傳遞消除偏心效應，未與地下室外牆相鄰之柱，以6mm鋼板包覆圍束以利結構受力傳遞共計3處。另一樓柱於裝修打除面飾過程，發現兩根柱箍筋間距於圍束區至少為46cm及58cm，依據混凝土工程設計規範與解說15.4.3規定，閉合箍筋間距應小於25cm，依據結構補強設計單位變更以鋼板補強提升柱主筋所需之圍束。
- ②梁位偏移：依據申請單位提供相關資料及照片，原設計以鋼斜撐補強固定於梁柱接頭，惟鋼斜撐BRB1、BRB2、BRB4之位置有明顯梁偏移15~30cm，與原設計圖說不符，自一樓至九樓皆相同（鋼斜撐施作至九樓）。鋼斜撐必須支撐於梁柱接頭以發揮應有之功效，因現況梁位偏移，經結構補強設計單位變更設計，以鋼板補強延伸至梁側，使斜撐得以支撐於梁柱接頭，並以無收縮水泥砂漿充填鋼板延伸之空隙。
- ③樓版因鋼筋鏽蝕剝落：依據申請單位提供相關資料及照片，結構多處樓版混凝土剝落，結構補強設計單位將剝落嚴重者，採用碳纖維補強補足鏽蝕之鋼筋斷面，依所提供之設計圖說估算碳纖維補強修復共計162平方公尺；剝落較輕微者，打除鬆動混凝土後，鋼筋除鏽並以環氧樹脂砂漿修復補強，惟補強施工已完成且隱蔽無法現場清點，依據申請單位提供之平面標示位置統計數。
- ④屋突一層屋主增建之樓版結構打除：經比對原始建照結構平面圖，結構僅地下一層至地上十層及屋突一層及屋突二層；惟依據申請單位提供相關資料及照片，屋頂增建範圍大於原始建照圖說。屋突一樓增建建築保留部分因仍作為醫院設備

設置空間使用，故對於結構補強之影響部分不列入鑑估。另為打除部分增建之15cm厚鋼筋混凝土樓版，以人力打除共計333平方公尺，打除體積共計 $0.15 \times 333 = 50$ 立方公尺，打除後體積依工程慣例以膨脹1.3倍計算廢方運棄共計65立方公尺。

⑤樓版傾斜，增加水泥砂漿復原：依據申請單位提供相關資料及照片，樓版於既有面飾層打除後，發現原樓版結構面傾斜，於整修新設面飾裝修材時需增加水泥砂漿打底之厚度，依據申請單位提供施工單位於七樓放樣當天抽量測結構角落四點水泥砂漿厚度分別為7.6、8.0、7.7、4.0公分，平均厚度為6.8公分。樓地板面積每層樓為1002.57平方公尺，於2至9樓皆有此狀況下，粉刷層靜載重估算為 80 kg/m^2 ，含樓版上下側，換算相當於4.0公分厚，上側水泥砂漿厚度以2公分估算，共計需要額外增加水泥砂漿數量為385立方公尺。另一樓地板地磚逐層鋪築皆未打除，共計3層地磚總厚度達36公分，扣除原設計樓版結構厚度15公分，面飾層共計21公分。該處下方為地下室，過重之地磚面飾增加地下室結構荷載，因此全數打除後重新鋪築地磚。依工程慣例一般地磚鋪設總厚度約不超過7公分，該處鋪築三層總厚度為21公分，扣除原本應有之7公分，該處額外增加打除總體積估算為 $256 \times (21 - 7) \div 100 = 35.8$ （立方公尺）。

⑥樓版多處洗孔鑽穿：依據申請單位提供相關資料及照片，樓版多處穿孔可能降低樓版承载力，且結構已有多處鋼筋鏽蝕之現象，如穿孔未填補修，水分滲入將加速鋼筋鏽蝕之速度，因此以無收縮水泥砂漿封填避免日後滲水，惟補強施工已完成且隱蔽無法現場清點確認，數量以申請單位自行清點提供之平面圖作為估價之依據，單價則依據市場行情估算。

(3) 本院審酌本件鑑定之過程，原告申請鑑定後，由臺灣省土木技師公會指派鑑定人林祐全土木技師負責，而林祐全於108年2月27日曾至現場會勘，並參考鑑定申請書、臺灣省土木技師公會鑑定手冊、原始設計結構平面圖、申請單位提供新

泰醫院整修工程設計圖、現場勘查照片、履勘現場之私權事實公證書、原結構位置收測報告書，且證人即系爭報告鑑定人林祐全於本院結證稱略以：系爭報告依據既有資料研議，即系爭報告附件4至附件13，另依據申請單位提供之資料及圖說判斷房屋結構現狀與原始建造圖說不符，就費用及工期估算是依據圖面計算數量，再依據鑑定手冊單價，工期部分依據相關項目以工程慣例排定，鑑定手冊沒有的項目，參照具有公信力量像是臺北市議會議定單價資料、臺北市政府工務局工料分析手冊做為參考單價（見本院卷二第61頁至第62頁）等語。則系爭報告由具備專業資格之土木技師擔任鑑定人，參考業主所提供資料及前往現場勘查後所為之鑑定，自可採信，足認系爭建物確有如系爭報告所稱之6項缺失無訛。被告雖辯稱系爭報告由原告自行委任臺灣省土木技師公會進行鑑定，鑑定時被告並未參與，相關資料則由原告提供，不具有公信力量云云，然系爭報告確由臺灣省土木技師公會選派鑑定人林祐全進行鑑定，業據證人林祐全於本院證述明確（見本院卷二第60頁），法院自得將系爭報告作為文書證據資料，以踐行調查證據程序，而得供作判斷本件事實真偽之證據。被告另辯稱系爭報告以原告提供資料進行鑑定，然系爭報告就系爭缺陷之有無，依據鑑定手冊、原始結構平面圖、整修工程設計圖、勘查照片、原結構位置收測報告書，經系爭報告「鑑定依據」載明屬實（見本院卷一第83頁），且原告所提供現場照片，亦經公證，有系爭報告所附106年度新北院民公鈞字第32號公證書在卷可憑（見本院卷一第118頁至第164頁），非僅以原告提供資料為鑑定依據被告辯稱系爭報告不足採信云云，自無可採。

(4) 則依系爭報告所載，系爭建物有多處柱錯位偏心10至38公分，對於結構受力傳遞已造成疑慮，另系爭建物耐震箍筋圍束至少46及58公分，與混凝土工程設計規範及解說要求間距應小於25公分有違，而就樑位偏移部分，系爭建物原設計以鋼斜撐補強固定於樑柱接頭，現場狀況位置明顯有樑偏移15公

分至30公分，而證人林祐全於本院證稱：樑位偏移會造成原設計結構斜撐無法直接力量傳遞，需另外增設補強措施，則依系爭建物柱錯位偏移及耐震箍筋圍束不足及梁位偏移（即系爭報告①、②部分），對於系爭建物之房屋結構安全已造成影響或有影響之虞，減少一般房屋所應具備之通常效用，應認為具有物之瑕疵。

(5) 原告另主張系爭建物樓版鋼筋鏽蝕剝落、屋突一層增建之樓版結構打除、樓版傾斜、樓版多處洗孔鑽穿，亦屬物之瑕疵，然查：

① 系爭建物於78年開工興建並於80年間興建完成（見本院卷二第331頁），屋齡已近30年，縱有樓版因鋼筋鏽蝕剝落或多處洗孔鑽穿之情事，應屬長年使用之結果，乃自然之損耗及老化現象，而兩造系爭租賃契約第5條第2項既已約定：「租賃標的物依現況交付予乙方」等語（見本院卷一第44頁），證人林祐全復於本院證稱：從原告所提供照片，肉眼即可辨識出系爭報告③及⑥部分等語（見本院卷二第65頁）。暨證人即原告員工謝政賢於本院證稱：「（問：你們承租前有做鑽心試驗，該試驗可看出耐震度及使用係數？）看不出，只看得出混凝土衰退程度。確認混凝土強度與屋齡是否相符。」、「（問：有無與被告表示承租建物時耐震度及使用係數應達何種程度始願意承租？）沒有，我們認為只要向主管機關調取拿到發照文件，就可以確定耐震度等，締結契約前房東有拿給我們，當時我們已經知道耐震度不足，所以我們會進行補強。」等語（見本院卷第254頁），足認原告在締結系爭租賃契約時，若有檢視系爭建物現狀，已可發現有樓版鏽蝕、洗孔鑽穿之情事，且原告事實上亦已知悉系爭建物結構強度未達需求，然因主觀上認為得於嗣後補強，故仍與被告締結系爭租賃契約，則系爭建物結構強度，應非兩造約定之品質，縱然系爭建物之結構強度因鋼筋鏽蝕、洗孔鑽穿而受損，仍與兩造間約定目的相符，非屬瑕疵。

② 就系爭建物有樓版結構增建及傾斜部分，相關建築法規未就

建物之水平傾斜程度為明文規範，可徵於通常情形下，水平傾斜之程度對於建物之安全性、穩固程度、使用耐久性並無明顯影響而無庸由建築管理單位特別加以規範，故自難以上開些許水平傾斜之狀況，遽認系爭建物有何滅失或減少其通常效用之瑕疵；另參酌證人林祐全於本院證稱：「（問：原屋主在屋突一層增建樓版結構與結構安全是否會有影響？）不在鑑定範圍內我無法確定。」等語，則無從認定系爭建物之居住安全已因樓版結構增建或傾斜而受影響，難認屬於瑕疵。

(6) 原告另主張系爭建物多處混凝土剝落，檢驗後有多處有氯離子過高情事，查系爭建物於80年取得使用執照，已如前述，斯時我國國家標準尚無建立建築物氯離子含量標準，迄至83年7月22日始第一次訂定每立方公尺0.6公斤（一般）或每立方公尺0.3公斤（所處環境須作耐久性考慮者）之標準，惟建築物混凝土氯離子含量偏高，將導致其鋼筋易鏽蝕、外露、混凝土剝落，故於該日前建築完成之建物，其混凝土中氯離子含量仍不得超過該標準，如超過此項標準，即屬不具備通常價值、效用或品質之瑕疵。然依原告所提供正中工程顧問公司氯離子含量試驗報告，採樣82處中，僅10餘處氯離子含量超過每立方公尺0.6公斤，自無從認定系爭建物有混凝土氯離子含量過高狀況，原告主張系爭建物有氯離子含量過高之瑕疵，自不足採。

(7) 被告雖辯稱依系爭租賃契約第5條第2項之規定，系爭建物以現狀交付，且締約過程中原告曾多次確認系爭建物狀況云云，然原告迄至系爭建物拆除整修時始發現柱錯位偏移及耐震箍筋圍束不足及梁位偏移之瑕疵，業據證人即原告職員劉仲鎰於本院結證稱：「（問：請問當時佳醫是如何發現瑕疵的）進行拆除時，拆除完成與原竣工圖進行核對，發現這些瑕疵。」、「（問：你是指拆除後發現與原竣工圖不符是否如此？）是。」（見本院卷二第245頁），核與證人謝政賢於本院證稱：「（問：該建物承租前您是否去確認現場狀況

01 ？有無瑕疵？）有去現場看過，還做了混凝土鑽心試驗。」
02 、「（問：鑽心試驗結果為何？）測試混凝土強度，結果還
03 算符合承租房屋屋齡狀況。所以才決定租。」、「（問：裝
04 潢過程中是否有其他狀況？）裝潢承包商有說發現部分樓層
05 天花板有類似鐘乳石狀況懷疑是氯離子過高，在拆除完畢後
06 ，包商反應梁柱錯位的問題，與原始竣工圖不符。」等語相
07 符（見本院卷二第250頁至第251頁），顯見原告迄至系爭
08 建物重新裝潢過程中，始發現梁柱錯位等問題。此外，系爭
09 建物是否有柱錯位偏移、耐震箍筋圍束不足及梁位偏移等情
10 形，非依通常程序以目視檢查即能發現，須在拆除原有裝潢
11 後比對原有圖說始能得知，該瑕疵乃屬不能即知之瑕疵，是
12 被告辯稱系爭建物以現況交屋，原告不得對其主張瑕疵，自
13 非有據。被告另辯稱系爭建物倘有瑕疵，原告不應在相隔多
14 年後始起訴主張云云，然原告與被告締結系爭租賃契約後，
15 於同年9月20日與豐澤公司締結工程契約書，原告與豐澤公
16 司約定於106年8月20日竣工，在豐澤公司施工過程中即發
17 現系爭建物具有瑕疵，原告於106年2月24日以ABT醫字第
18 106002號函告知被告系爭建物具有瑕疵，其後原告於106年
19 3月31日與豐澤公司簽訂第一次追加減工程承攬契約書就系
20 爭建物進行修補，則原告於系爭建物整修過程中，即已發覺
21 系爭建物具有瑕疵，並請求被告為費用分擔，被告辯稱原告
22 於相隔數年始主張瑕疵，顯與客觀卷證不符，自不足採。

23 2. 被告是否可歸責：

- 24 (1) 系爭建物確有瑕疵，已如前述，而系爭租賃契約第8條第4
25 項約定：「若因可歸責於甲方而致使乙方受損害時，甲方應
26 負賠償之責，如致乙方因涉（應補充『訟』字）繳納如訴訟
27 費、合理律師費用，均應由甲方負責賠償，反之亦同。」、
28 同條第5項約定：「違約之一方須支付對方因訴訟所衍生之
29 一切費用。」，準此，依上開規定，縱然原告因系爭建物具
30 有瑕疵受有損害，其請求損害賠償仍以被告可歸責為前提，
31 與一般瑕疵擔保為無過失責任不同。而按所謂可歸責之事由

，原則上以債務人善盡注意義務為免責條件，就債務人之注意義務，依約定或法律特殊之約定而有不同，有僅就故意或重大過失負責，過失責任依事件之性質亦有輕重之分，甚至就事變亦應負責。

(2) 經查：

① 原告主張被告法定代理人鄧素津與其配偶張鐵鍊均為系爭建物之起造人，對系爭建物具有瑕疵應有知悉等情，雖提出系爭建物使用執照為憑（見本院卷二第297頁），然依原告所提出系爭建物使用執照，系爭建物之設計、監造，均由江南生建築師事務所負責，設計人及監造人則為訴外人江南生，另由仁富營造廠工程有限公司負責營造，可見系爭建物實際設計、監造均係由江南生建築師事務所負責執行，雖被告法定代理人及其配偶列名於系爭建物起造人名冊，然主管機關核發執照所載之起造人，僅為申請核發執照之人，為建物行政管理上所為規定，與實際設計、興建者仍屬有別，無從僅以系爭建物使用執照上起造人之記載，認定系爭建物具有瑕疵係由被告因故意過失所造成，或被告知悉系爭建物具有瑕疵。

② 原告另主張被告於系爭建物興建時曾經監工，對於系爭建物有瑕疵應有認知云云，然原告上開主張，無非以證人謝政賢本院證稱：「李特助說中間樓層才開始監工，現在才知道這些狀況，需要回報給董事長，當時是希望被告可以補貼費用。」等語為據（見本院卷二第252頁）。則謝政賢上開證述，無非在轉述李朝明於原告請求分擔修繕費用時回應，則證人謝政賢該部分證述，同時受其本人及李朝明2人理解、記憶、表達能力之限制，證明力已有不足；縱認李朝明曾表示被告曾在系爭建物興建時監工等語，然通觀李朝明陳述之內容，僅在表明被告係在原告通知後，始知悉系爭建物有具有瑕疵，亦無從僅以證人謝政賢上開證述，認定被告有故意過失造成系爭建物瑕疵，或知悉系爭建物具有瑕疵。

(3) 則原告既未能證明被告就系爭建物具有瑕疵有故意或過失而

01 可歸責，亦未能證明被告有故意過失未告知系爭建物具有瑕
02 疵，而屬不可歸責，則原告請求被告給付修復費用1,627萬
03 1,832元及短收租金804萬9,964元，即無理由。再依系爭
04 租賃契約第8條第4項後段：「『如致』乙方…繳納…合理
05 律師費用，均應由甲方負責賠償」等語可知，被告僅於原告
06 依約需負損害賠償責任時，始有給付律師費用之義務，然原
07 告就瑕疵修補費用及租金之請求既無理由，已如前述，則原
08 告請求被告給付律師費用20萬元，亦屬無據，而應駁回。

09 3.原告得否依系爭租賃契約第8條第5項請求被告給付律師費
10 20萬元：

11 系爭租賃契約第8條第5項約定：「違約之一方須支付對方
12 因訴訟所衍生之一切費用。」。本件原告因系爭建物具有瑕
13 疵因而支出律師費用，業據原告提出委任契約書1紙為憑，
14 委任契約書記載：「一、委任事項：請求損害賠償之民事訴
15 訟一審訴訟代理。二、乙方於受任範圍內應依法盡力維護甲
16 方權益，甲方則應提供必要之指示與協助，以方就前開委任
17 事項，應負保密義務。三、法律服務公費：(一)固定收費200,
18 000元整，甲方應依乙方之通知給付乙方」等語（見本院卷
19 一第275頁），足認原告確因訴訟支出20萬元之費用，是原
20 告依據系爭租賃契約第8條第5項請求被告給付20萬元，當
21 屬有據。至被告另抗辯原告請求為無理由，且金額過高云云
22 ，顯係針對系爭租賃契約第8條第4項所為之辯解，自不足
23 採。

24 (二)原告得否依民法第227條第1項請求賠償：

- 25 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
26 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
27 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，亦為民法
28 第227條所明定。又買賣標的物如係特定物，於契約成立前
29 已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕
30 疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所
31 為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不

履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參照）。

2. 原告雖主張被告交付系爭建物不符債之本旨，其得依民法第227條第1項規定請求賠償，然系爭建物之瑕疵，在兩造締結系爭租賃契約前所產生存在乙情，為兩造所不爭執（見本院卷二第255頁），則被告是否應負損害賠償責任，揆諸前開說明，自應以被告是否知悉系爭建物之瑕疵而故意過失未告知原告為據，然原告未能證明被告知悉系爭建物具有瑕疵，或已知悉系爭建物之瑕疵，卻因故意過失不告知原告，均如前述，是其依民法第227條第1項規定請求被告賠償，洵屬無據。

五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項及第203條亦有明文。查本件損害賠償之債無確定期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告就被告應給付之金額部分，自得請求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，而本件起訴狀繕本係於109年2月5日送達於被告，有本院送達證書在卷可憑（見本院卷一第299頁）。而被告迄未給付，則原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日起即自109年2月6日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

六、綜上所述，原告主張被告支付20萬元律師費，為有理由，應予准許，至原告依據民法第227條第1項、第429條及系爭

租賃契約第8條第4項，請求被告給付系爭應修繕部分費用1,627萬1,832元、短收租金804萬9,964元，為無理由，應予駁回。

七、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失其依據，不予准許。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 11 月 25 日
民事第五庭 法 官 王 廷

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 11 月 26 日
書記官 張雅筑

附 表：

編號	原列編號	工 項 名 稱	主 張 原 因	金 額 (新臺幣)	瑕 疵 種 類
1	1	清除及查驗筏基水箱追加工程	筏基有漏水（基筏位於建築最下層，而無法鑑定）。	262,074	樓版多處洗孔鑽穿
2	3	（Y5，X2～X4）柱RC柱變更為鋼板補強柱工程		259,214	柱錯位偏移

(續上頁)

3	15	(Y5, X2~X4) 柱 1 樓不連續擴柱鋼 板補強柱工程		122,220	柱錯位偏移
4	4	B1310 汙水池結構 工程	筏基有漏水(基筏位於 建築最下層,而無法鑑 定),0000000 建築師 給圖開汙水池處,挖開 才發現積水,需額外處 理始能放汙水池。	287,545	柱錯位偏移及耐震箍 筋圍束不足
5	6	B1202 車道邊牆增 列	簽約前雖有先看現況, 但因無法調圖,致無圖 可比對,簽約後調圖比 對始發現有根柱不見。	600,285	系爭建物交付時已存 在「非結構體」瑕疵
6	9	戶外地坪	圖面是平的,然現場是 有落差,亦係簽約後調 圖比對始發現。	325,720	系爭建物交付時已存 在「非結構體」瑕疵
7	68	1 樓地坪增築RC工 程		334,960	系爭建物交付時已存 在「非結構體」瑕疵
8	18	BRB 補強柱偏心位 置:X6、Y5 及 X6 、Y2		713,456	樑位偏移
9	19	BRB 補強柱位置變 更施工法		1,081,825	樑位偏移
10	24	現況樓板及外牆、 RC樑穿孔填補		548,100	樓版多處洗孔鑽穿
11	27	樓板剝落補強工程		729,300	樓板因鋼筋鏽蝕剝落
12	78	氯離子樓板補強工 程(碳纖維貼覆)		2,145,000	樓板因鋼筋鏽蝕剝落
13	30	乙梯原RC梯變更為 鋼梯(正確施工圖 為106年1月6日)	原始圖說樑均位於柱子 左側,故原設計為RC梯 ;然現場發現樑有的在 柱子左,有的在右邊,	2,227,085	系爭建物交付時已存 在「非結構體」瑕疵

(續上頁)

			致RC梯難度太高難以設計（需每層樓分開規劃），而改鋼梯。		
14	69	2-9 樓地坪增厚1：3水泥砂漿費用		1,071,360	樓版傾斜
15	72	BF層廢水池變更工程採用方案NO3 追加工程	筏基有漏水（需打開才能發現），需增築一層擋漏水。	418,915	系爭建物交付時已存在「非結構體」瑕疵
16	77	因為樑位變更補增打樓板工程（NO.1 電梯）	打開後發現樑之位置不在應在之處，致需多拆樑。	53,000	樑位偏移。
17	81	新作翼牆D		337,453	柱錯位偏移及耐震箍筋圍束不足
18	82	新作翼牆E		102,623	柱錯位偏移及耐震箍筋圍束不足
19	86	增加BRB3-4斜撐	結構技師看完屋況，擔心結構有疑慮，認需增加（斜層&制震力）。	3,644,160	柱錯位偏移
20	88	車道邊柱增加鋼版補強工程	車道邊柱有一根位置跑掉。	465,840	柱錯位偏移
21	89	車道1F上版補反樑及增築RC牆	原始圖車道並非位於該處，但現況卻在該處，且原始圖為升降梯，車道僅一道鋪RC，無結構樑，恐不符現況使用，有危險性。	53,401	系爭建物交付時已存在「非結構體」瑕疵
22	91	甲梯邊小樑b101變更大小	因位置不對，與圖說不符，原設計30× 50改35× 55。	27,157	結構體瑕疵，但鑑定報告未提及。
23	56	RF樓層裝修工程		461,139	系爭建物交付時已存在「非結構體」瑕疵

