

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第136號

原告 蕭家權
邱健樑
曾進明
廖卿伶
謝盈嫻
周淑慧
李賢清
彭昭鋒
黃啟明
湯婕

共同
訴訟代理人 董家豪律師
被告 尊贏建設股份有限公司
法定代理人 蕭惠文
被告 尊騰建設股份有限公司
法定代理人 蕭惠仁
被告 冠蓁營造股份有限公司
法定代理人 林秀香
共同
訴訟代理人 許啟龍律師
張雅蘋律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國110年8月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告冠蓁營造股份有限公司應將建案名稱為「尊藏帝苑」，門牌
號碼為桃園市○○區○○路○○號、88號之建物地下室外牆內之植
筋，以如附表編號1「原告訴之聲明欄」中所示之方式除去並回
復原狀。
被告尊騰建設股份有限公司、冠蓁營造股份有限公司應連帶給付
原告蕭家權、邱健樑、曾進明、廖卿伶、周淑慧、黃啟明、謝盈

01 嫻各新臺幣（下同）49,210元；給付原告李賢清、彭昭鋒、湯婕
02 各48,908元；暨均自民國108年4月16日起至清償日止，按週年
03 利率5%計算之利息。

04 原告其餘之訴駁回。

05 訴訟費用由被告冠蓁營造股份有限公司負擔3/10，由被告冠蓁營
06 造股份有限公司、尊騰建設股份有限公司連帶負擔4/10，餘由原告
07 負擔。

08 本判決第1項於原告以12萬元為被告冠蓁營造股份有限公司供擔
09 保後，得假執行。但被告冠蓁營造股份有限公司如以348,236元
10 為原告預供擔保，得免為假執行。

11 本判決第2項於原告各以1萬7千元為被告尊騰建設股份有限公
12 司、冠蓁營造股份有限公司供擔保後，各得假執行。但被告尊騰
13 建設股份有限公司、冠蓁營造股份有限公司如各以49,210元為原
14 告蕭家權、邱健樑、曾進明、廖卿伶、周淑慧、黃啟明、謝盈嫻
15 預供擔保；各以48,908元為原告李賢清、彭昭鋒、湯婕預供擔保
16 ，各得免為假執行。

17 原告其餘假執行之聲請駁回。

18 事實及理由

19 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
20 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
21 此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有
22 明文。本件原告起訴時聲明中關於請求被告給付之金額部分
23 ，原為：被告尊騰建設股份有限公司（下稱尊騰公司）、冠
24 蓁營造股份有限公司（下稱冠蓁公司）應連帶給付原告共有
25 之地下室牆面破損、漏水等損害各新臺幣（下同）30萬元；
26 被告冠蓁公司應給付原告建物欄杆等髒污之損害各10萬元；
27 被告尊騰建設股份有限公司（下稱尊騰公司）應給付原告關
28 於越界建築之損害各20萬元；及均自起訴狀繕本送達翌日起
29 至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第3、
30 4頁原告起訴狀所載）。嗣於訴狀繕本送達被告後，原告將
31 應賠償前開地下室牆面破損、漏水等損害之被告變更為被告

01 尊贏公司；另追加被告尊騰公司，請求其與被告冠蓁公司連
02 帶賠償上開欄杆之損害；復將上開請求之各金額均加減縮（
03 詳如附表原告訴之聲明欄所示；見本院卷六第299頁）。核
04 原告所為上開訴之變更追加，除係基於同一基礎事實外，就
05 請求之金額部分，並屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上揭
06 法律規定，均應准許，此先敘明。

07 二、原告主張：伊等前各向被告尊贏公司購買建案名稱「尊藏帝
08 苑」之房屋（原告各購買1戶，惟下均稱系爭建物），及各
09 向訴外人蕭惠文、徐秀娘購買系爭建物所坐落之土地即桃園
10 市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號土地（嗣合併為同段121地
11 號，下稱121地號土地）之應有部分。被告尊贏公司交屋後
12 ，被告尊騰公司則在121地號旁之同段121-1地號土地上（
13 下稱121-1地號土地）興建尊騰美術建案（下稱尊騰美術建
14 物），並將建物興建工程含地下室開挖工程發包予被告冠蓁
15 公司施作。而被告對伊等各有如附表所示之侵權行為或債務
16 不履行行為，造成原告受有如附表所示之損害，原告自得依
17 附表所示之請求權，請求被告回復原狀或賠償損害。為此，
18 爰依法提起本件訴訟等語。並為訴之聲明：如附表原告訴之
19 聲明欄所示；願供擔保，請准宣告假執行。

20 三、被告則以：原告主張越界部分為系爭建物「外觀裝飾線板」
21 ，非屬房屋之構成部分且無礙系爭建物之整體使用，並無民
22 法第796條越界建築之適用。又被告尊贏公司曾將系爭建物
23 之漏水瑕疵修復完成。而訴外人璞承營造股份有限公司（下
24 稱璞承公司）在毗鄰系爭建物後方處興建其他建物，其於興
25 建前曾委請社團法人臺灣省土木技師公會（下稱臺灣土木技
26 師公會）進行施工前鄰房現況鑑定報告，依該鑑定報告結果
27 所示系爭建物地下一、二樓在108年5月現況鑑定前並無大
28 規模漏水情形，而係於上開鄰地建案興建產生震盪後致生大
29 規模漏水情形，後璞承公司已派工至系爭建物以高壓灌注止
30 漏工法予以修補。原告明知此情，且系爭建物之管理委員會
31 並已決議向上開鄰地建案之建設公司求償。是系爭建物地下

室滲、漏水情事自被告尊贏公司修繕完成後再發生，實非被告尊騰公司興建尊騰美術建物所致或係被告尊贏公司不完全給付所致。再臺灣土木技師公會使用科技儀器檢測，仍未見到植筋影像，其僅依施工照片及建築平面圖即自行臆測系爭建物地下室外牆「應」有植筋存在並計算修補費用，顯屬率斷；且所鑑定之欄杆重整修復費用亦屬過高等語，資為抗辯。並為答辯聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、原告所主張其等前向被告尊贏公司購買系爭建物，同時亦向地主購買系爭建物所坐落之121地號土地應有部分。被告尊贏公司交屋後，被告尊騰公司則在121地號土地旁之121-1地號土地上興建尊騰美術建物，並將興建工程含地下室開挖工程發包予被告冠蓁公司施作等事實，有原告提出之土地買賣契約書影本8份、房屋買賣契約書影本9份、121地號土地登記謄本、系爭建物部分登記謄本附卷可稽（見本院卷一第107至476頁、卷二第15至289頁），並為被告所不爭執，堪信為真實。

五、又原告主張被告各有如附表所示之行為，造成原告受有損害，其得請求如附表所示之被告回復原狀或賠償金額等事實部分，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件所續應審究者，即為原告如附表所示之主張，是否可採？本院爰予分項論述如下：

（一）就附表編號1之部分：

(1)經查，此部分經本院就第121地號土地上之系爭建物與第121-1地號土地上之尊騰美術建物下方之地下一、二層是否有鋼筋穿過（相連）？如有，該鋼筋是否自第121-1地號土地之尊騰美術建物穿過至第121地號土地之系爭建物地下室牆面？若為肯定，該鋼筋可否除去？除去該鋼筋並修補牆面至原有圖說設計規範者（含防水）之工法及所費金額為何？等事項，囑託臺灣土木技師公會實施鑑定，經其參酌原告所提供之照片、被告尊騰公司所提供之社團法

人桃園市土木技師公會107年10月16日桃土技字第107000
1284號鑑定報告書及桃園市政府建築管理處107年9月10
日所進行之建築施工損害鄰房會勘紀錄、植筋鑽孔處理程
序及照片，並比對系爭建物地面層建築平面圖後，結果認
：「...尊藏帝苑社區建物（即系爭建物）地下室外牆應
有植筋情事存在。...推估植筋水平間距約為20cm，遭被
告於牆面植筋之總長度約為23m。除去該植筋之方式，建
議採開挖既有覆蓋之填土、鋼筋混凝土及鋪面，使植筋範
圍外露，再以人工或手持機具鑿打方式將外牆上之植筋及
周邊混凝土逐一鑿除，取出植筋後，充分濕潤表面並塗刷
純水泥漿，再立即以無收縮水泥砂漿填補至原斷面，於外
側再施作防水粉刷層，然後回填混凝土及復原地坪。」等
語，有臺灣土木技師公會109年8月20日（109）省土技
字第4312號函覆本院所附之109年8月13日鑑定報告書（
見本院卷四第114頁以下）之記載在卷可參（見本院卷四
第132至136頁）。本院審酌臺灣土木技師公會為領有專
業土木技師證照之技師所組成，實施鑑定者已具備此等領
域之專業知識與相當經驗，無庸置疑。加以其與兩造間又
無何特殊親誼利害關係，是上開鑑定結論，應屬客觀可信
。基此，原告如附表編號1備註欄所示之主張，已堪信為
真實。至被告固辯稱臺灣土木技師公會使用科技儀器檢測
，並未見植筋影像，卻僅依施工照片及建築平面圖即自行
臆測系爭建物地下室外牆應有植筋存在等語。惟臺灣土木
技師公會此部分鑑定所為之依據及參考之資料，並非僅有
施工照片及建築平面圖，已如前述，且上開鑑定報告中，
就以儀器進行掃瞄探測作業而未見植筋影像之部分，已說
明可能原因為：(1)可探測位置受限；(2)埋置位置離地下室
之內牆面過深；(3)植筋呈「點」狀影像，目標過小儀器不
易判讀；(4)受埋置較淺之兩層立面牆鋼筋網干擾等因素（
見本院卷四第134頁）。是被告上開所辯，顯與事實不
符，不足影響本院所為之上揭判斷結果。

01 (2) 按所有人對於無權妨害其所有權者，得請求除去之；各共
02 有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求
03 。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，
04 民法第767條第1項中段、第821條定有明文。本件被告
05 冠蓁公司於興建尊藏美術建物時，既有將該建物地下層鋼
06 筋穿越至原告與其餘共有人所共有之121地號土地，並鑿
07 穿系爭建物地下室牆面而搭接鋼筋之事實，顯已妨害原告
08 及其餘共有人對於系爭建物地下室所有權之圓滿行使，揆
09 諸上揭法律規定，原告請求被告冠蓁公司以如上開鑑定報
10 告所示之方式，將鋼筋拆除並回復原狀，洵屬有據。

11 (二) 就附表編號2之部分：

12 (1) 此部分經本院就：121地號土地上之系爭建物「地下室二
13 樓」、「地下室一樓排風管」、「車道位置」是否有漏水
14 之情？如有，其原因為何？若欲修復至未漏水者，其修復
15 工法及所費之金額為何？系爭建物地下室二樓牆面即如原
16 告所提之照片及所主張之位置，現場如未有漏水之情，則
17 請說明造成牆面如照片所示狀況之原因為何，修復至回復
18 原狀應行之工法與金額為何？等事項，囑託臺灣土木技師
19 公會實施鑑定，經其鑑定人員至現場會勘後，結果為：「
20 1. ……（系爭建物地下室一、二樓）滲、漏水位位置、大約
21 長度及照片詳附件三。2. ……漏水位位置，均為靠近社區大
22 樓一樓後側中庭花園覆土的下方及地下室外牆之內側，研
23 判漏水原因與防水層施作欠佳或老化失效，以及地下室外
24 面水密性欠佳有關。3. ……實務上，修復工法一般大都採
25 高壓灌注聚氨酯發泡止水劑來止水。4. 漏水修復工法建議
26 以高壓灌注阻水材料方式處理。所需費用詳附件四。」、
27 「1. 地下室二樓牆壁凹洞於鑑定會勘時未見潮濕或滲水現
28 象，且用手觸摸表面乾燥，研判為施工拆模不慎所造成之
29 局部破損現象。因四周約1m見方有合併粉刷層剝離現象…
30 …，建議打除膨拱表層部分，表面並保有6mm粗糙度，濕
31 潤至面乾內飽和程度，再重新以水泥砂漿粉刷並油漆復原

01 。2.地下室二樓牆壁腰部油漆飾帶脫漆現象……，研判係
02 牆面油漆受到油漆溶劑噴濺，或油漆未乾前受到水柱噴灑
03 洗掉。建議重新補漆復原。3.牆面粉刷層表面龜裂痕跡，
04 鑑定會勘時未見潮濕或滲水現象，且用手觸摸表面乾燥…
05 …，研判為施工完成後濕潤養護不足所致。建議打除表層
06 部分，表面並保有6mm粗糙度，濕潤至面乾內飽和程度，
07 再重新以水泥砂漿粉刷並油漆復原。4.柱保護層局部剝離
08 ……。研判係內部鋼銹蝕膨脹將鋼筋保護層脹裂。建議打
09 除鬆脫剝離部分至堅實面，接合面並保有6mm粗糙度，鋼
10 筋以鋼刷除銹後，濕潤至面乾內飽和程度，再以高黏著性
11 之同強度以上水泥砂漿填補至原斷面並油漆復原。5.以上
12 修復工程所需費用估計詳附件四。」等語，有臺灣土木技
13 師公會110年5月13日（110）省土技字第2661號函覆本
14 院所附之110年4月26日補充鑑定報告書（見本院卷六第
15 150頁以下）之記載在卷可參（見本院卷六第164至168
16 頁）。此鑑定報告之意見，本院認為客觀可信，其理由如
17 前之（一）、(1)內相關部分所述。而被告所辯稱系爭建物
18 地下室之上開瑕疵，係璞承公司在毗鄰系爭建物後方處興
19 建其他建物所致之部分，核與上開鑑定報告所示之原因不
20 同，尚不可採。是原告主張被告尊贏公司對於系爭建物地
21 下室有上開施工不慎之行為，致生上開瑕疵，其再將系爭
22 建物出售予原告，有不完全給付之債務不履行事由，自亦
23 足信為真實。

- 24 (2)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
25 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第
26 227條第1項定有明文。本件被告尊贏公司基於買賣契約
27 ，給付系爭建物予原告時，系爭建物地下室有上開瑕疵，
28 且係因被告尊贏公司施工或養護欠佳之行為所致，既足認
29 定，則就此瑕疵給付之部分，系爭建物之買受人即原告依
30 上揭規定，得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權
31 利。亦即在瑕疵不能補正時，原告得依給付不能之規定即

01 民法第227條行使權利；瑕疵可能補正時，原告僅得依給
02 付遲延之規定即民法第229條、第232條等規定行使權利
03 。原告就此雖主張若債務人於履行期前斷然預示拒絕給付
04 ，應視同債務人給付不能，而本件被告尊贏公司已明確表
05 示拒絕修補上開瑕疵，故原告得類推適用民法第226條給
06 付不能之規定，向被告尊贏公司請求債務不履行之損害賠
07 償等語。惟本件被告尊贏公司係已為給付，僅給付內容即
08 系爭建物之地下室部分，有上述瑕疵之情形存在，加以上
09 開瑕疵均係可得補正者，亦有前述鑑定報告之內容可稽。
10 是此部分被告尊贏公司所負者，並非所謂「定有期限」之
11 債務甚明。換言之，縱被告尊贏公司拒絕修補上開瑕疵，
12 原告仍僅得依民法給付遲延之規定，於催告後始得行使其
13 相關權利。故原告主張其得依民法第227條之規定，逕予
14 類推適用民法第226條給付不能之規定，直接請求被告尊
15 贏公司以金錢賠償原告所受之損害，自屬於法不合，不能
16 准許。

17 (三) 就附表編號3之部分：

- 18 (1) 經查，此部分業據本院依職權履勘現場查察原告所指欄杆
19 確有其所主張之污損情事，有履勘筆錄及履勘現場照片在
20 卷可憑（見本院卷三第110至120頁、第276至278頁）
21 。且經本院就原告各所購買之建物陽台鐵杆及系爭建物中
22 庭之欄杆破損、銹蝕或油漆剝落之情事，其原因及修繕回
23 復原狀之費用等事項，囑託臺灣土木技師公會實施鑑定，
24 經其會勘後研判上開受損情形係與建商進行清洗所使用之
25 清洗液有關，修復方式建議磨除表層再塗裝復原，所需費
26 用約59萬8,070元等語，有前述臺灣土木技師公會109年
27 8月13日鑑定報告書、110年4月26日補充鑑定報告書之
28 記載在卷可稽（見本院卷四第136、138頁；卷六第166
29 、276頁）。上開鑑定報告之意見，本院認為客觀可信，
30 其理由已如前揭（一）、(1)內相關部分所述。是此部分原
31 告如附表編號3之主張，即堪採信。

01 (2) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
02 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
03 任。不能知其中孰為加害人者亦同；承攬人因執行承攬事
04 項，不法侵害他人之權利者，定作人不負損害賠償責任。
05 但定作人於定作或指示有過失者，不在此限；負損害賠償
06 責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方
07 損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復
08 原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項
09 前段、第185條第1項、第189條、第213條第1項、第
10 3項定有明文。

11 (2) 再按法人依民法第26至28條規定，為權利之主體，有享受
12 權利之能力；為從事目的事業之必要，有行為能力，亦有
13 責任能力。又依同法第28條、第188條規定，法人侵權行
14 為損害賠償責任之成立，係於其董事或其他有代表權人，
15 因執行職務所加於他人之損害，或其受僱人因執行職務，
16 不法侵害他人之權利時，始與各該行為人連帶負賠償之責
17 任。惟民法關於侵權行為，於第184條定有一般性規定，
18 依該條規定文義及立法說明，並未限於自然人始有適用；
19 而法人，係以社員之結合或獨立財產為中心之組織團體，
20 基於其目的，以組織從事活動，自得統合其構成員之意思
21 與活動，為其自己之團體意思及行為。再者，現代社會工
22 商興盛，科技發達，法人企業不乏經營規模龐大，構成員
23 眾多，組織複雜，分工精細，且利用科技機器設備處理營
24 運業務之情形，特定侵害結果之發生，常係統合諸多行為
25 與機器設備共同作用之結果，並非特定自然人之單一行為
26 所得致生，倘法人之侵權行為責任，均須藉由其代表機關
27 或受僱人之侵權行為始得成立，不僅使其代表人或受僱人
28 承擔甚重之對外責任，亦使被害人於請求賠償時，須特定
29 、指明並證明該法人企業組織內部之加害人及其行為內容
30 ，並承擔特殊事故（如公害、職災、醫療事件等）無法確
31 知加害人及其歸責事由之風險，於法人之代表人、受僱人

之行為，不符民法第28條、第188條規定要件時，縱該法人於損害之發生有其他歸責事由，仍得脫免賠償責任，於被害人之保護，殊屬不周。法人既藉由其組織活動，追求並獲取利益，復具分散風險之能力，自應自己負擔其組織活動所生之損害賠償責任，認其有適用民法第184條規定，負自己之侵權行為責任，俾符公平（最高法院108年度台上字第2035號民事裁判意旨可供參照）。

- (3) 本件原告就上開事實，主張被告冠蓁公司係經被告尊騰公司指示清洗上開各欄杆乙節，已為被告冠蓁公司、尊騰公司所不否認，而上開欄杆係因清洗液具腐蝕成分造成上述損害之部分，又經認定如前。且清洗工作之定作人即被告尊騰公司對於清洗液應採用不具腐蝕性成分之部分，又未能證明其有對於承攬清洗工作之被告冠蓁公司加以明確之指示，是被告尊騰公司之定作指示亦有過失，其等之過失行為造成原告所受上開損害，其間有相當因果關係，衡諸經驗法則，復無疑義。揆諸上揭法律規定及說明，原告請求被告冠蓁公司、尊騰公司連帶賠償原告關於上開欄杆所受之損害，尚屬有據。而查，原告各所購買系爭建物陽台鐵欄杆所受之損害，其中原告蕭家權、邱健樑、曾進明、廖卿伶、謝盈嫻、周淑慧、黃啟明之陽台欄杆回復原狀之費用各為45,961元；原告李賢清、彭昭鋒、湯婕回復原狀之費用則各為40,453元；另系爭建物中庭欄杆之回復原狀費用為88,097元等情，有臺灣土木技師公會上揭補充鑑定報告書之修補費用明細表可參（見本院卷六第276頁），此鑑定報告之內容，本院認為客觀可信，已如前述，則被告空言辯稱上開修補費用過高等語，自不足採。基上，原告就各自建物此部分回復原狀所須之金錢，請求被告冠蓁公司、尊騰公司連帶給付，洵屬有據。就系爭建物中庭鐵欄杆之上開回復原狀之費用，原告則依民法第799條第4項之規定，依比例計算其各得請求之回復原狀費用，其中原告蕭家權、邱健樑、曾進明、廖卿伶、謝盈嫻、周淑慧

、黃啟明各為3,249元；原告李賢清、彭昭鋒、湯婕則各為2,947元之事實，有原告提出之比例計算式在卷可按（見本院卷六第306頁），同屬可採。故原告各請求被告冠綦公司、尊騰公司連帶給付如附表編號3所示之金額，即為有理。

（四）就附表編號4之部分：

- (1) 此部分經本院囑託桃園市中壢地政事務所為測量之結果，系爭建物之外牆裝飾線板確有跨越至與系爭建物相鄰之12-1地號土地上空，依滴水投影方式測量之面積為3.59平方公尺，有上開地政事務所108年11月27日中地測字第1080020804號函覆本院所附收件日期文號為108年9月19日中地法土字第41000號、鑑測日期108年10月8日之土地複丈成果圖即附圖在卷可參（見本院卷三第124至126頁）。惟上開外牆裝飾線板可以拆除，費用為254,961元；且單純以該外牆裝飾線板存在與否而論，並不影響系爭建物之交易價值等事實，業經本院囑託大一不動產估價師事務所鑑定無誤，有此事務所109年7月3日之估價報告書在卷可按（見本院卷四第7頁以下）。並經證人即上開事務所估價師謝瀚霆於本院109年12月30日言詞辯論時到庭證述：本案拆除部分遠低於外觀總面積1%，且位於鄰棟建物與系爭建物防火巷中不易察覺，故拆除不影響系爭建物價格。行政院消保會成屋買賣於建物現況確認書裡，亦無建物外觀確認事項。所以在買賣時，跟消費者議價過程，通常不會因為外觀而要求加價或減價。又依其主觀專業判斷，消費者不會因為拆除這低於1%的裝飾線版而影響到價格。又不動產估價方法分3大類，第1個是成本法，第2個是市場比較法，第3個是收益還原法。以本件而言，裝飾線版沒有市場買賣，收益還原而言，市場上也沒有做裝飾線版的承租或出租，因此本件與一般不動產估價不同，只能用成本法等語附卷可參（見本院卷五第334至336頁）。可知系爭建物上揭外牆裝飾線板越界建築至鄰地上空

之瑕疵，並非不能補正，其以拆除之方式補正後，亦不影響系爭建物之價值，殊值認定。

(2) 按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利；民法第349條、第353條定有明文。系爭建物既有上開越界建築至鄰地之瑕疵，日後即有遭121-1地號土地所有權人主張權利要求拆除之虞，是依上開法律規定，原告主張其得依關於債務不履行之規定，對於被告尊贏公司行使權利，固非無據。惟就此原告主張其得依民法第227條第1項之規定，類推適用民法第226條給付不能之規定，請求被告尊贏公司賠償損害之部分，則依前述（二）、(2)之同一理由，此瑕疵既可能補正，原告即僅得依給付遲延之規定即民法第229條、第232條等行使權利。然原告卻逕而主張其得依民法第227條之規定，類推適用民法第226條給付不能之規定，請求被告尊贏公司直接以金錢賠償原告所受之損害，自屬於法不合，不能准許。

（五）基上所述，原告如附表編號1、3所為之主張，均為可採信；至原告如附表編號2、4之請求，則均無據，不能採信。

六、末按給付無確定期限者，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；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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件如附表編號3所示者係屬金錢給付之債，又無確定期限，則依上揭法律規定，原告就被告尊騰公司、冠蓁公司應連帶給付之金額部分，一併請求自起訴狀繕本送達翌日即108年4月16日（見本院卷二第9、11頁

送達證書所載)起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，自屬有據。

七、從而，本件原告依如附表所示之法律規定，請求被告冠蓁公司為如附表編號1所示回復原狀之行為；並請求被告尊騰公司、冠蓁公司連帶給付原告各如附表編號3所示之金額，及均自108年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。至原告逾上開範圍之請求，則均為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無再逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行。關於原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定如主文所示之擔保金額，併予准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回之。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第2項。

中華民國 110 年 10 月 25 日
民事第二庭 法官 張震武

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 110 年 10 月 26 日
書記官 陳璽濤

附表：

編號	原告主張所受之損害	原告訴之聲明	鑑定或測量結果	原告主張應負賠償責任之被告及請求權基礎	備註
1.	系爭建物地下室被植入鋼筋	被告冠蓁公司應將系爭建物地下室外牆之植筋，以採「開挖既	如本判決事實及理由欄五、(一)、(1)所述。	冠蓁公司：民法第767條、第821條。	原告主張：被告冠蓁公司為興建尊

(續上頁)

		有覆蓋之填土、鋼筋混凝土及鋪面，使植筋範圍外露，再以人工或手持機具鑿打方式將外牆上之植筋及周邊混凝土逐一鑿除，取出植筋後，充分濕潤表面並塗刷純水泥漿，再立即以無收縮水泥砂漿填補至原斷面，於外側再施作防水粉刷層，然後回填混凝土及復原地坪。」之方式除去植筋及回復原狀。			藏美術建物坐落121-1地號土地內之地下層額外儲藏室，將興建所需鋼筋穿越至121地號土地，並鑿穿系爭建物地下室牆面而搭接鋼筋。
2.	系爭建物地下室牆面漏水、凹洞修補、油漆剝落、柱位鋼筋鏽蝕。	被告尊贏公司應給付原告蕭家權、邱健樑、曾進明、廖卿伶、周淑慧、黃啟明、謝盈嫻各23,243元；給付原告李賢清、彭昭鋒、湯婕各21,088元；暨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。	如本判決事實及理由欄五、(二)、(1)所述。	被告尊贏公司：民法第227條第1項並以被告拒絕履行為由，類推適用民法第226條。 原告並依民法第799條第4項規定計算共有部分之比例與換算之損害。	系爭建物地下室一、二樓漏水原因為地下室防水層施做欠佳、地下室外牆水密性欠佳有關；油漆剝落拖漆，為油漆鏽劑噴濺或水柱噴灑洗掉；牆面油漆剝落為施工完成後養護不足所致；柱位鋼筋鏽蝕為內部鋼筋鏽蝕膨脹保護層脹裂所致。
3.	原告所有之各戶陽台欄杆與中庭欄杆之損害。	被告尊騰公司、冠蓁公司應連帶給付原告蕭家權、邱健樑、曾進明、廖卿伶、周淑	如本判決事實及理由欄五、(三)、(1)所述。	被告尊騰公司部分：民法第184條第1項前段、第	係被告冠蓁公司施工鄰房即尊騰美術建物時，

(續上頁)

		慧、黃啟明、謝盈嫻各49,210元；給付原告李賢、彭昭鋒、湯婕各48,908元；暨均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。		185 條、第189 條但書。 被告冠蓁公司部分：民法第184 條第1 項前段、第185 條。 原告並依民法第799 條第4 項規定計算共有部分之比例與換算之損害。	將水泥砂漿污損系爭建物原告等人共有之牆面與中庭欄杆。後經被告尊騰公司指示被告冠臻公司及其包商施工清洗各戶陽台欄杆，然因清洗液具腐蝕成分有關而致損害。
4.	系爭建物3 樓裝飾線板越界侵入相鄰121-1 地號土地上空之越界建築損害。	被告尊贏公司應給付原告蕭家權、邱健樑、曾進明、廖卿伶、周淑慧、黃啟明、謝盈嫻各12,493元；給付原告李賢清、彭昭鋒、湯婕各11,334元，暨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。	如本判決事實及理由欄五、(四)、(1)所述。	被告尊贏公司：民法第349 條、第353 條、第226 條第1 項、第227 條。 原告並依民法第799 條第4 項規定計算共有部分之比例與換算之損害。	被告尊贏公司為系爭建物之出賣人。