臺灣臺北地方法院民事判決

108年度建字第154號

原　　告　海悅觀海城堡管理委員會
法定代理人　呂秀慧
訴訟代理人　錢裕國律師
複　代理人　周志一律師
　　黃健淋律師
被　　告　好澄外牆美容股份有限公司
法定代理人　謝宗民
訴訟代理人　楊進興律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。依兩造所簽訂之外牆磁磚巡捕維護工程承攬契約（下稱系爭契約）第15條約定就該契約涉訟時，雙方同意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第23頁），揆諸首揭規定，本院就本件訴訟自有管轄權，先予敘明。

二、原告法定代理人於本院審理中由林勇明變更為呂秀慧，據其具狀聲明承受並續行訴訟，有其民國108 年6 月5 日書狀、新北市淡水區公所108 年1 月16日新北淡工字第1082551127號函、公寓大廈管理組織報備證明各1 份在卷可按（見本院卷第221-223 頁），核與民事訴訟法第170 條、第175 條規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於民國105 年7 月19日簽訂系爭契約，約由被告承攬施作原告所屬社區門牌號碼新北市○○區○○○路

○段○○號B棟大樓（下稱系爭大樓）之外牆磁磚巡補及維護作業（下稱系爭工程），被告106年2月7日開始進行巡補作業，依系爭契約第5條第3項約定之施工方法，被告應將牆面先整平後，上益膠並黏貼磁磚，惟原告事後發現系爭大樓外牆多有鋼筋裸露未黏貼磁磚，僅以益膠整平之處。原告於107年11月20日委由律師發函催告被告於文到10日修補系爭大樓外牆之上開瑕疵，經被告於107年11月23日收受，卻未置理。經原告委請訴外人果子修繕工程行估價後，上開瑕疵之修繕應支出新臺幣（下同）176萬元，堪認原告因被告不完全給付之行為受有176萬元之損害，爰依民法第495條第1項、第227條第1項規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠、被告應給付原告176萬元，及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。㈡、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭工程已完工，原告卻於被告請款後拒絕支付工程款，經被告另案起訴請求原告給付98萬元工程款（案列：本院107年度建字第445號，下稱另案）且獲勝訴判決，足見原告本件請求無理由。實則被告施作後始發現系爭大樓外牆有多處鋼筋嚴重裸露，倘執意貼上磁磚，將造成磁磚易剝落，形成公安危險，故被告經訴外人即原告聘請之社區總幹事陳金榮同意，就系爭大樓外牆上開凹凸不平之處改以益膠泥修補，未再貼上磁磚，且系爭工程施工期間均是由陳金榮作為原告之聯繫窗口，完工後亦由陳金榮驗收，顯然其為有權代理原告之人，則上開施工方式經陳金榮同意，且係公共安全所必要，自難認屬系爭工程之瑕疵。況原告於系爭工程施作過程中均未提及有瑕疵，遲至被告請求付款方為此抗辯，顯見此僅屬原告拒絕付款之藉口。另就原告所提果子修繕工程行之估價單，被告未查得該工程行之設立登記，且該估價單未詳列修繕項目，僅以大項計價，與常情不符，被告否認其形式及實質真正。縱認該估價單為真，其所列修繕費176萬元與被告本件工程款總額98萬元差距過大，顯然估價

過高，不能採信等語置辯。並聲明：㈠、原告之訴駁回。㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第384頁）：

㈠、兩造於105 年7 月19日簽訂外牆磁磚巡補工程合約書（即系爭契約），由被告施作新北市○○區○○○路○ 段○○號B 棟大樓（即系爭大樓）之外牆磁磚巡補及維護作業（即系爭工程）。

㈡、「海悅觀海城堡- 好澄外牆施工日期登記表」為原告所製作。

㈢、系爭大樓外牆有多處有鋼筋裸露未黏貼磁磚，僅以益膠整平之情事。

㈣、原告於107 年11月20日委由律師發函催告被告於文到10日修補系爭大樓外牆未黏貼磁磚僅以益膠整平之瑕疵。經被告於107年11月23日收受。

㈤、原告於93年3月起至今之總幹事為陳金榮。

㈥、系爭工程所用修補磁磚為原告所提供。

四、兩造爭執事項：

㈠、系爭大樓外牆多處有鋼筋裸露未黏貼磁磚，僅以益膠整平之處，是否屬被告施作之瑕疵？

1、陳金榮是否曾同意被告以益膠泥抹平取代貼壁磚之方式修補系爭大樓之部分外牆？

2、就系爭契約事項之決策，原告有無授予陳金榮代理權？

㈡、原告依民法第227 條第1 項、第495 條第1 項請求被告賠償，有無理由？

㈢、若有理由，原告得請求賠償之金額若干？

五、本院之判斷：

㈠、陳金榮為有權代理原告決定系爭契約相關事項之人：

本件被告主張係經陳金榮同意，方就系爭大樓外牆有鋼筋裸露之部分未黏貼上磁磚，僅以益膠整平，雖經原告否認授予陳金榮代理權，辯稱陳金榮僅係系爭契約之聯絡窗口云云，惟按傳達意思之機關（使者）與代為表示意思之代理人不同

，前者其所完成之意思表示，為本人之意思表示，其效果意思由本人決定，後者代理行為之意思表示為代理人之意思表示，其效果意思由代理人決定，表見代理人之意思表示亦然（最高法院62年台上字第2413號裁判意旨可參）。又管理服務人之委任、僱傭及監督為管理委員會之職務，為公寓大廈管理條例第36條第9款所明文規定，管理委員會之總幹事既為前揭法條所指之管理服務人，其對外所為者自應受其拘束。經查，本件兩造對於93年迄今陳金榮均擔任原告總幹事乙事並不爭執（見不爭執事項㈤），並有93年3月14日原告第4屆第5次會議紀錄1份在卷可參（見本院卷第348頁），且參諸證人陳金榮於另案中證稱：系爭工程於105年3月招標，原先有5位投標，後來是105年6月22日開標，估價單上的簽認日其105年6月22日就是得標的日期。施工當時若工程上有問題，原告的接洽聯繫窗口就是我等語（見本院卷第198-199頁），是陳金榮代理原告在被告提供之估價單上簽認，表示被告得標施作系爭工程（見另案卷第25頁電子卷證），並與被告聯繫系爭工程之所有細節，就外觀而言，被告面對的是銜原告主任委員之命與其聯繫系爭工程事宜之管理服務人即陳金榮，原告內部是否尚有其他限制，被告實無從得知，且衡諸常情，果若陳金榮無任何權限，實無必要由陳金榮出面通知，並與被告聯繫工程事宜，從而，原告臨訟辯稱陳金榮並無代理原告之權限云云，並非可採。

㈡、陳金榮曾同意被告以益膠泥抹平取代貼壁磚之方式修補系爭大樓之外牆，故此非屬系爭工程瑕疵：

1、經查，證人即被告工務部課長鄒春妮於另案中證稱：我有負責系爭工程，系爭大樓外牆有多處鋼筋裸露問題，如果鋼筋裸露不嚴重，我們還會花時間清除鏽蝕處後，按正常工法貼磁磚，如果裸露嚴重，我們就無法處理。因為鋼筋外露、凹凸不平，所以會用益膠泥抹平，無法貼上磁磚，這是經過總幹事同意的，是總幹事在現場跟師傅魏仕鎔直接說可以這樣做。不能施作磁磚是有些因為是在邊角，吊車吊不到，且有

危險性，故無法處理。這是我們在估價時沒有看到的情況，是我們上去看到的。在施工當中，總幹事對工程的品質、天數、工法、施作結果都沒有表示任何意見，總幹事都知道所有的品質，他天天都在現場看，現場師傅魏仕鎔施作完畢後，會以LINE傳照片給總幹事，請款的時候都有提供全部的照片給總幹事，這樣就算是驗收了等語（見本院卷第203頁、第208-212頁）；核與證人即系爭工程現場高空作業員魏仕鎔於另案中所證：我在離職前有去施工參與本件系爭大樓外牆磁磚尋補工程工作，這個工程也完工了，總幹事有驗收過。被告會傳照片給我確認施作的部分，如果我不清楚施作的位置，我也會跟總幹事核對。一開始是被告傳照片給我看，但我不太確定位置，我就會跟總幹事確認。總幹事有拿照片給我看，而且也帶我去現場觀看哪些要施作。另我上去發現快要掉落的磁磚、有危險性的，我就先向總幹事通報，然後才施作。我發現什麼情況，下來都會跟總幹事報告。我是施作完畢下來的時候，會傳照片給總幹事，有時是2、3天整理照片後再一次傳給總幹事。並跟他解釋。如果他當下跟我反應哪裡有做錯，我就會馬上改。有一次住戶窗框外圍應該要貼磁磚，因為鋼筋有外露，不容易黏著磁磚，而且容易掉落，故我建議他以「補土補平」的方式，住戶覺得有礙美觀，跟總幹事講，總幹事再跟我說要我重新施作，我就馬上恢復成貼磁磚的方式。就照片中沒有貼上磁磚以溢膠泥補平的部分，我有向總幹事回報因為鋼筋裸露，磁磚可能貼不住，所以以溢膠泥補平的方式施作，總幹事也說可以。我是建議說磁磚黏著可能還會有掉落的情形，就建議以溢膠泥抹平，也不容易脫落，所以總幹事才同意的。施工期間幾乎沒有發生什麼異常狀況，我只要下來就會跟總幹事回報，有做的內容部分就用傳照片，有特殊狀況就跟他解釋。最後我施作完總幹事交代的部分，我有請總幹事來驗收，確認沒有問題後，我才去別的工地，我離職已經有一段時間了，我施作了什麼內容我都實話實說，沒有偏袒任何一方等語相符（見本院卷

第292-300頁）。

2、衡以證人魏仕鎔證人已離職，其復自陳被告並無積欠其薪資（見本院卷第297頁），是其就被告既無所求，實無必要甘冒偽證罪責之險，而刻意串飾迴護被告，堪信其所證內容應與事實相符，而證人鄒春妮所言既與證人魏仕鎔無齟齬，可信其證詞亦屬實在。況證人陳金榮亦不否認確實有收到被告所提供請求驗收之施工前後照片，並證稱：師傅有向我反應，說如果要堅持施打（磁磚）鄰近結構縫的磁磚可能造成漏水，被告概不負責，所以我有退讓，向師傅表示如果是靠近結構縫的部分就以益膠泥去填補整平即可等語（見本院卷第200頁），且有該等施工前、後照片附卷可參（見本院卷第165-190頁），則陳金榮於被告施工過程中，確有全程監工並對被告即時進行指示，魏仕鎔亦有適時提付施工照片予陳金榮審閱，若遇有陳金榮認定瑕疵之部分，陳金榮亦會立刻要求被告改善。而陳金榮於系爭工程進行中觀看魏仕鎔提供之照片，自可輕易察知系爭大樓外牆有部分未黏貼磁磚之情，倘此部分工法未經陳金榮同意，殊難想像其會無故隱忍，任由魏仕鎔以此方式施作完畢並最終全面退場，何況原告亦無法提出於施工過程中催告被告修補之書面證據，在在可認系爭大樓外牆部分鋼筋外露嚴重處僅以益膠泥抹平而未再貼上磁磚，確屬被告建議而經陳金榮同意之施工方式，依民法第103條第1項規定，應直接對原告本人發生效力，原告現主張該等施工方法屬瑕疵云云，自難憑採。

㈢、又系爭大樓外牆有多處鋼筋裸露未黏貼磁磚，僅以益膠整平之處，並非屬被告施作之瑕疵，業據認定如前，則前開所列其餘爭點，本院即無再予論析之必要，附此指明。

六、綜上所述，系爭大樓外牆固有多處鋼筋裸露未黏貼磁磚，僅以益膠整平之處，惟此乃經原告同意被告所為之施作方法，不可認定屬系爭工程瑕疵，從而，原告依民法第227條第1項及第495條第1項規定，請求被告給付原告176萬元，及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，並無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應一併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　8　　日

工程法庭　　法　官　蔡牧容

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　　108　　年　　11　　月　　8　　日

書記官　周芳安