

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度簡上字第219號

上訴人 鴻途企業股份有限公司

法定代理人 黃許秀琴

訴訟代理人 林靜如律師

被上訴人 莊長霖

訴訟代理人 樓嘉君律師

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年8月23日
本院高雄簡易庭第一審判決（107年度雄簡字第2294號）提起上
訴，經本院於109年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付及假執行之宣告併訴訟費用（除確定部
分外）之裁判部分均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人於民國97年6月16日購買上訴
人所興建、坐落高雄市○○區○○路○○巷○○弄○○號之工業
廠房（下稱系爭廠房），而移轉登記於被上訴人名下。惟於
107年1月間系爭廠房突然地層下陷，被上訴人因此向上訴人
反應，上訴人表示要被上訴人委請鑑定始願意照鑑定結果處
理，被上訴人遂於107年3月6日委託高雄市土木技師公會（
下稱技師公會）鑑定，鑑定當天兩造均派人到場，經技師公
會研判造成系爭廠房室內1樓地板下陷損壞之原因，除地板
懸空無法將其樓地板載重傳遞至下方土層外，且鑑定標的物
用途為工廠，現場鑽取混擬土穿透厚度僅在10.5至12公分間
，以工廠而言一樓地板是可承受最大載重的，一般設計厚度
建議在20公分以上，故鑑定認為土壤施工壓密度不足與混擬
土厚度係系爭廠房地地板下陷原因，故屬於可歸責上訴人偷工
減料之不完全給付情形。然上訴人迄今仍置鑑定結果不理，
被上訴人自得依民法第227條規定請求損害賠償。嗣被上訴
人依上開鑑定報告建議可進行地質改良並將地板與土層之間

01 隙填滿後，將1樓地板鋪平，或將1樓地板打除後進行地質改
02 良，再重鋪混凝土地板之方式，委請訴外人韋辰工程行估價
03 回復原狀之費用為新臺幣（下同）429,145元。爰依民法第
04 227條第1項規定提起本訴，並於原審聲明：上訴人應給付被
05 上訴人429,145元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
06 ，按年息5%計算之利息。

07 二、上訴人則以：系爭廠房於96年9月6日建築完成，被上訴人於
08 97年6月16日向上訴人購買，上訴人於97年7月8日移轉登記
09 予被上訴人並於97年7月10日交屋，上訴人交屋同時交付「
10 保固書」予被上訴人，其上記載保固期限自97年7月10日至
11 98年7月9日止，而地板中間下陷需要修繕，屬保固服務項目
12 (3)之其他房屋修繕範圍，已逾保固期限，被上訴人再要求上
13 訴人修繕，顯無理由。系爭廠房自交屋時起迄至被上訴人主
14 張系爭廠房於107年1月間地層下陷，並於107年8月13日提起
15 本件訴訟，業已超過10年，逾民法第499條規定之5年時效，
16 瑕疵擔保期間業已屆滿，並逾民法第197條規定之侵權行為
17 時效，被上訴人請求損害賠償，顯無理由。上訴人於銷售系
18 爭廠房時，已說明系爭廠房地坪鋪厚15CM 3000PSI鋼筋混凝土，
19 實際施工混凝土澆置確為厚度15公分，經機械粉光壓實
20 以加強強度，其水分經土壤吸收，以致凝固後實際厚度僅為
21 10.5至12公分，純屬自然現象，絕非上訴人偷工減料。況系
22 爭廠房自交屋迄今已長達10年，期間歷經大大小小地震及大
23 地土壤之改變，絕非上訴人所能掌控。再依技師公會鑑定報
24 告書記載混凝土抗壓強度分別為381、413、372公斤/平方公
25 分，抗壓強度大於上訴人說明地板設計強度210公斤/平方公
26 分，足見系爭廠房混凝土之抗壓強度大於設計強度甚多，上
27 訴人確無偷工減料之行為。而鑑定報告記載：「一般設計厚
28 度建議在20公分以上」，無法律依據，亦與兩造當初買賣時
29 之約定不符，上訴人亦未曾向被上訴人表示願依照鑑定結果
30 處理。況上訴人興建「仁武新世紀」廠房出售，共有81戶，
31 除被上訴人購買之系爭廠房外，其餘80戶均未發生地板下陷

之情形，足見上訴人並無偷工減料之行為。退步言，縱認被上訴人請求有理由，依證人即鑑定人黃敏修證述可知，系爭廠房地板下陷原因與使用狀況有一定關係，而系爭廠房地板混凝土強度甚高，若非被上訴人之承租人使用不當，不可能下陷，足見被上訴人對地板之下陷與有過失，過失比例各為2分之1。被上訴人提出韋辰工程行之估價單係在鑑定報告完成前即估價，顯然違反常情。又估價單內容記載紮筋工資單價每坪1,000元，顯然偏高，合理之工資每坪應為154元；混凝土使用280公斤/平方公分（即4000磅），顯然超過設計標準210公斤/平方公分（即3000磅），不應准許；被上訴人鋼筋係使用#4鋼筋雙層15CM與原設計不同，應以原設計#3鋼筋單層30cm，按系爭廠房室內面積48.55坪來估價，估價金額為148,251元；利潤及管理費15%，顯然過高。而鑑定報告僅就系爭廠房之一樓（即室內）為鑑定，對前後院並未鑑定，被上訴人估價範圍為68坪，將系爭廠房室內面積48.55坪、前面空地8.72坪及後面空地11.25坪全部估價，並不合理。經上訴人另行委託久鏜公司估價，其以地坪中間下陷約3坪左右，被告以15坪予以估價，參照證人黃敏修之證稱可知並無全部打除，重新施作之必要，故久鏜公司評估修復費用僅需64,775元，應屬合理。另系爭廠房屬於工場用廠房，為鋼筋（骨）混凝土建造，依財政部固定資產耐用年數表，其耐用年數為35年，材料部分應扣除折舊等語置辯，並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審判命上訴人應給付被上訴人306,397元，及自107年10月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並依職權為假執行之宣告，而駁回被上訴人其餘之請求。上訴人就其敗訴部分，提起上訴，其上訴聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。（三）第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則聲明：上訴駁回（被上訴人就原審駁回其請求即122,748元本息部分未聲明不服，該部分業已確定）。

01 四、兩造爭執及不爭執之事項：

02 (一)不爭執之事項：

- 03 1.系爭廠房於96年9月6日建築完成，被上訴人於97年6月16日
04 向上訴人購買，上訴人於97年7月8日移轉登記予被上訴人，
05 並於97年7月10日交屋。
06 2.系爭廠房於107年1月間地層下陷。
07 3.被上訴人自101年間起迄今將系爭廠房出租予富億鑫企業有
08 限公司，作為擺放原料之倉儲使用。
09 4.如認系爭廠房地板需打除後重新施作，範圍應為室內面積
10 48.55坪。

11 (二)兩造爭執事項：

- 12 1.系爭廠房地層下陷是否因上訴人不完全給付所致？
13 2.被上訴人請求上訴人負擔損害賠償責任，有無理由？如有，
14 金額為何？上訴人主張被上訴人與有過失，是否可採？

15 五、本院之判斷：

16 (一)系爭廠房地層下陷是否因上訴人不完全給付所致？

- 17 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條本文定有明文。又請求履行債務之訴，
19 除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告
20 就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，
21 被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔
22 之原則（最高法院43年台上字第377號判例意旨參照）。又
23 債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給
24 付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，債務人如主張其已為
25 給付，當由其負證明之責，然債權人於受領給付後，以債務
26 人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全
27 之點，應轉由債權人負舉證責任。本件系爭廠房上訴人於97
28 年7月8日移轉登記予被上訴人，並於97年7月10日交屋，而
29 被上訴人於107年8月13日起訴主張不完全給付而請求上訴人
30 負損害賠償責任，故對於給付不完全之點，被上訴人應負舉
31 證之責。

2.被上訴人主張，系爭廠房地地板下陷，經鑽取現場混凝土穿透厚度僅在10.5公分至12公分，與兩造買賣約定混凝土厚度應該在15公分以上不符，故上訴人給付未符合契約本旨等語。對此上訴人固不否認系爭廠房地坪應是15CM 3000PSI鋼筋混凝土，此為兩造約定之給付標的，惟辯稱：上訴人確實已依約給付，上訴人係按設計圖依據面積及15公分厚度計算之混凝土鋪設後，以機械粉光壓實，提高密度至地坪抗壓強度400kgf/cm²左右，況且兩造契約係約定「依現況交屋」，不能僅以10年後鑑定時抽驗未達15公分，遽認上訴人交付之混凝土量不足等語，並提出銷售時之建材設備說明（原審卷第86頁）及系爭廠房設計圖（原審卷第200頁）為佐證。查：系爭廠房建號為高雄市○○區○○段○○○○○號，門牌號碼為高雄市○○區○○○路○○巷○○弄○○號，坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○號，樓層數一層，主要建材：鋼骨造、地面層：160.52平方公尺，特約條款：(一)本宗買賣標的依現況交屋等事實，為兩造所不爭執，且有買賣契約書、建物所有權狀影本（原審卷第6-13頁）在卷為憑。又觀諸前開兩造所簽訂買賣契約書，未見就建材設備或地板厚度範圍加以界定，僅約定「買賣標的依現況交屋」，而上訴人提出之建材設備說明上載：地坪：「廠房內鋪厚15cm3000PSI鋼筋混凝土並機械粉光」等語，又系爭廠房設計圖亦僅標註「15cm厚0000PSI混凝土+ #3@30單層雙向鋼筋」等語，經核確實未清楚載明「鋪厚15CM3000PSI鋼筋混凝土」究係為施工時之澆置混凝土的量，抑或夯實後之地板厚度，則上訴人抗辯依系爭廠房樓地板面積及15公分厚度計算之混凝土量鋪設，要難謂有脫逸出契約文義解釋之範圍，其抗辯尚屬有據。再依技師工會出具之鑑定報告書，關於混凝土鑽心試體抗壓強度試驗報告，試驗結果，修正後抗壓強度為381kgf /cm²、413kgf/cm²、372kgf/cm²，有鑑定報告在卷可參（原審卷第50頁），而證人黃敏修於本審到庭證稱：「（問：承上，依鑑定人所提鑑定報告附件7，本案系爭地板經鑽心取樣試驗

，混凝土抗壓強度達381、413、372公斤/平方公分，強度遠大於設計強度210公斤/平方公分，這樣是否代表系爭地板載重強度品質優於原本所設計的標準？）是。我也是依照經驗，因為沒有原設計圖說。依經驗在這種混凝土的強度，會設計3000PSI，也就等於210公斤/每平方公分，210公斤也是我的經驗，設計這種強度是足夠的。」等語（本院卷第149頁）、「（問：系爭廠房一樓地坪之設計，係以15公分厚0000PSI混凝土#3@ 30單層雙向鋼筋鋪設。那麼我們依據面積及15公分厚度計算之混凝土數量鋪設後，用機械粉光壓實，提高密度，至地坪抗壓強度達400kgf/cm²左右，此地坪經過10年使用磨損【製造特殊螺帽、螺絲，使用鋸床切割】，厚度應為多少公分可否推估？）依經驗回答，混凝土如果有磨損，就是最上面類似粉刷層，怎麼磨損也不會超過2公分。但本案很顯然鑑定發覺磨損不是主因，是樓地板在我們取樣的部位，發現跟其下方的承載土壤存在有2.5到6.4公分的空隙，代表現況的基礎的土壤與當初施工時的相對高程已經不一樣，也就是說原來的基礎承載土壤，發生不均勻的呈現，不均勻的呈現，會有兩種，一種是施工過程中經由機械力夯實所呈現的及時沈陷，以及經過長久時間潛變所預估要造成的永久沈陷量。現況土壤與混凝土有相當的間隙，其沈陷量研判，係因為當初施工時夯實的機械力不夠，或完工後工廠的生產設備進住後長期機械震動，導致基礎下方的土壤產生夯實沈陷。（問：地板厚度不可能會一致？）是的。一般15公分樓板，有時候13、14，有時候16、17，會有施工落差。（問：本案地板厚度10.5-12公分，是否是屬於正常施工落差？在施工落差會影響幾公分？）如果是15公分的地板，因施工誤差，13、14會遇到，但10.5比較少，差太多。（問：施工落差就你所述，會有1、2公分，如果再加上磨損，就本案而言，厚度在10-12公分，是否有可能？）這個機會比較少，不是完全沒有。這個問題把誤差傳播集中在同一處，剛好施工誤差最大的地方，又加上磨損最嚴重的地方。如果

是磨損2公分，現場應該是會有坡度磨損，但是如果在取樣
隔壁發現厚度又接近原設計，就可以排除磨損對本案造成的
影響是減少的。」等語（本院卷第149-151頁），由上開抗
壓強度試驗報告及證人黃敏修所證述，顯見系爭廠房地板抗
壓強度已超過設計強度，且依證人黃敏修所述，上訴人使用
之混凝土數量鋪設澆置，經機械粉光壓實後之地板厚度，於
使用10年後，該地板厚度為10.5公分-12公分之機率仍屬可
能，則上訴人是否有如被上訴人所指偷工減料而為不完全給
付之情形，尚有疑義，被上訴人對於上訴人供以施作之混凝
土數量是否充足於契約給付之範圍，既未能舉證以實其說，
則難以系爭廠房地板於使用10年後之厚度未足於15公分以上
，遽認定上訴人有為不完全之給付。

3.被上訴人亦主張，系爭廠房係上訴人所出售，亦為上訴人興
建，契約上之附隨義務是需要把混凝土下面泥土夯實，參考
鑑定人黃敏修之證述，夯實標準應該在95%到97%，這樣才
不會有空隙等語，為上訴人否認有此一契約附隨義務，辯稱
：對土壤夯實程度，依據建築技術規則建築構造編第78條規
定，基礎之容許沉陷量應依基礎構造設計規範，就構造種類
、使用條件及環境因素等定之，其基礎沉陷應求其均勻，使
建築物及相鄰建築物不致發生有害之沉陷及傾斜，規範上並
未要求夯實到100%或特定比例等語。查：

①按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義
務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為
履行給付義務或保護當事人人身或財產上利益，於契約發展
過程基於誠信原則而生之義務，包括協力義務以輔助實現債
權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，債權人得依民法
第227條不完全給付之規定行使其權利，最高法院98年台上
字第78號判決參照。

②依本件技師工會鑑定報告書，分析系爭廠房造成土壤下陷之
原因乃「當時土壤回填壓密施工並未確實或夯壓能量不足造
成現況土壤下陷，使上方地板懸空無法將其樓地板載重傳遞

01 至下方土層」所致（原審卷第21頁），又經本院傳訊證人黃
02 敏修到庭證稱：「系爭工廠可能附近震動太大了造成地板下
03 面沈陷比較多」、「本案有兩個原因，一當初混壓沒有很嚴
04 謹，當初應該要壓密，經過震動後就沈陷下去。第二個造成
05 原因這是廠房使用，有很多機器、沖床，整天都在震動，震
06 動會加速加大沈陷量，造成土壤因為重力關係潛變。這兩個
07 原因都會造成空隙的現象，這兩個原因都無法排除。」等語
08 （原審卷第141頁、本院卷第155頁），互核技師工會鑑定報
09 告書及證人黃敏修先後2度到院之證述，可見導致系爭廠房
10 地板下方土壤沉陷之原因包括：土壤夯壓能量不足、地板載
11 重量過重及震動能量過大，且兩者均無法排除。惟上訴人施
12 工建廠時，就應將土壤夯實至何程度，足堪長期負載一般工
13 業使用之載重及震動能量，被上訴人並未提出相關法令規範
14 或土木、建築常規以資參照，堪信要求上訴人施工時，土壤
15 之夯實標準應該在95%到97%，足使產生加重契約外責任之
16 疑慮，並負擔非可預期之事項，已變更系爭廠房買賣契約內
17 容，難認其屬附隨義務。依此，被上訴人主張上訴人交付之
18 系爭廠房地地板下土壤夯實未達95%到97%，係違反出賣人附
19 隨義務云云，應屬無據。

20 (二)本件上訴人給付之系爭廠房既難認有不完全給付之情事，則
21 被上訴人請求上訴人負擔損害賠償責任應為無理由。

22 六、綜上所述，被上訴人依不完全給付而請求損害賠償之法律關
23 係，因被上訴人之請求為無理由而應予駁回，原審因未及審
24 酌而為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決
25 不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄此部分改判如主文
26 第二項所示。

27 七、本件因事證已臻明確，兩造其餘主張陳述併所提之證據，經
28 核對判決結果均不生影響，不再一一論述，附此敘明。

29 八、據上論結：本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1
30 第3項、第450條、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 109 年 12 月 15 日

民事第五庭 審判長法官 秦慧君
法官 王耀霆
法官 鄧怡君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提起上訴，但須經本院許可。提起上訴，應於收受送達後20日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由，裁判宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補提理由書狀，並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，委任有律師資格者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。及依上訴利益額繳納裁判費。

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

中 華 民 國 109 年 12 月 17 日
書記官 吳語杰