

# 臺灣高雄地方法院民事判決

107年度雄簡字第2294號

原告 莊長霖

訴訟代理人 莊志祥

訴訟代理人 樓嘉君律師

被告 鴻途企業股份有限公司

法定代理人 黃許秀琴

訴訟代理人 楊昌禧律師

複代理人 鄭曉東律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應給付原告新臺幣參拾萬陸仟參佰玖拾柒元，及自民國一〇七年十月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟參佰壹拾元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣參拾萬陸仟參佰玖拾柒元供擔保後得免為假執行。

## 事實及理由

一、原告主張：原告於民國97年6月16日購買被告所興建、坐落高雄市○○區○○○路○○巷○○弄○○號之工業廠房（下稱系爭廠房），而移轉登記於原告名下。惟於107年1月間系爭廠房突然地層下陷，原告因此向被告反應，被告表示要原告委請鑑定始願意照鑑定結果處理，原告遂於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，現場鑽取混凝土穿透厚度僅在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凝土厚度係系爭廠房地地板下陷原因，

屬被告，故屬於可歸責被告偷工減料之不完全給付情形。然被告迄今仍置鑑定結果不理，原告自得依民法第227條規定請求損害賠償。嗣原告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良，再重鋪混凝土地板之方式，委請訴外人○○工程行估價回復原狀之費用為新臺幣（下同）429,145元。爰依民法第227條第1項規定提起本訴，並聲明：被告應給付原告429,145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。

二、被告則以：系爭廠房於96年9月6日建築完成，原告於97年6月16日向被告購買，被告於97年7月8日移轉登記予原告並於97年7月10日交屋，被告交屋同時交付「保固書」予原告，其上記載保固期限自97年7月10日至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(3)之其他房屋修繕範圍，已逾保固期限，原告再要求被告修繕，顯無理由。系爭廠房自交屋時起迄至原告主張系爭廠房於107年1月間地層下陷，並於107年8月13日提起本件訴訟，業已超過10年，逾民法第499條規定之5年時效，瑕疵擔保期間業已屆滿，並逾民法第197條規定之侵權行為時效，原告請求損害賠償，顯無理由。被告於銷售系爭廠房時，已說明系爭廠房地坪鋪厚15CM 3000PSI鋼筋混凝土，實際施工混擬土澆置確為厚度15公分，經機械粉光壓實以加強強度，其水分經土壤吸收，以致凝固後實際厚度僅為10.5至12公分，純屬自然現象，絕非被告偷工減料。況系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地土壤之改變，絕非被告所能掌控。再依技師公會鑑定報告書記載混凝土抗壓強度分別為381、413、372公斤/平方公分，抗壓強度大於被告說明地板設計強度210公斤/平方公分，足見系爭廠房混凝土之抗壓強度大於設計強度甚多，被告確無偷工減料之行為。而鑑定報告記載：「一般設計厚度建議在20公分以上」，無法律依據，亦與兩造當初買賣時之約定不符，被告亦未曾向原

告表示願依照鑑定結果處理。況被告興建「仁武新世紀」廠房出售，共有81戶，除原告購買之系爭廠房外，其餘80戶均未發生地板下陷之情形，足見被告並無偷工減料之行為。退步言，縱認原告請求有理由，依證人即鑑定人黃○○證述可知，系爭廠房地地板下陷原因與使用狀況有一定關係，而系爭廠房地地板混凝土強度甚高，若非原告之承租人使用不當，不可能下陷，足見原告對地板之下陷與有過失，過失比例各為2分之1。原告提出○○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；原告鋼筋係使用#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，原告估價範圍為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。經被告另行委託○○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○○之證稱可知並無全部打除，重新施作之必要，故○○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，並聲明：原告之訴駁回。

### 三、本院得心證之理由：

（一）按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉所有權於他方，他方支付價金之契約，民法第345條第1項定有明文。次按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負擔保責任之瑕疵，其瑕疵係於契約成立後始發生者，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。次

01 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人  
02 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸  
03 責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損  
04 害。民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文  
05 。又民法第227條規定，並未限制契約成立後發生之瑕疵  
06 ，始得適用，是以買賣標的物如係特定物，於契約成立前  
07 已發生瑕疵，出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕  
08 疵，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，出賣人給付不符合  
09 債務本旨，即應成立不完全給付之債務不履行責任（最高  
10 法院99年度台上字第2033號判決意旨參照）。

11 （二）經查，原告於97年6月16日購買被告所興建之系爭廠房，  
12 而於97年7月8日移轉登記予原告，被告並於97年7月10  
13 日交屋一情，有系爭廠房之不動產買賣契約書、系爭廠房  
14 之建物所有權狀附卷可稽（本院卷第6至13頁），且為兩  
15 造所不爭執，自堪認定。而系爭廠房既係被告出售予原告  
16 ，且系爭廠房之建物所有權狀已載明主要用途為廠房，有  
17 上開權狀可憑，則系爭廠房地板下方土壤施工壓密度是否  
18 足夠，以及地板混擬土厚度是否足夠，均足以影響系爭廠  
19 房地板可否將載重傳遞至下方土層，屬被告依買賣契約應  
20 負之給付債務，如系爭廠房地板下方土壤施工壓密度不足  
21 ，系爭廠房地板混擬土厚度亦不足，致系爭廠房地板懸空  
22 未能將載重傳遞至下方土層，被告即有不完全給付之責任  
23 。

24 （三）原告主張系爭廠房地板下方土壤施工壓密度不足，系爭廠  
25 房地板混擬土厚度亦不足，致系爭廠房地板懸空未能將載  
26 重傳遞至下方土層，被告應負不完全給付之責任一情，業  
27 據其提出技師公會鑑定報告書為證（本院卷第15至50頁）  
28 ，並經證人即鑑定人黃○○於本院證述明確（本院卷第  
29 136至149頁），而技師公會鑑定結果認為系爭廠房室內  
30 1樓地板下陷損壞之原因，除地板懸空無法將其樓地板載  
31 重傳遞至下方土層外，且鑑定標的物用途為工廠，現場鑽

01 取混凝土穿透厚度僅在10.5至12公分間，以工廠而言一樓  
02 地板是可承受最大載重的，一般設計厚度建議在20公分以  
03 上，故鑑定認為土壤施工壓密度不足與混凝土厚度係系爭  
04 廠房地板下陷原因（本院卷第21頁），證人黃○○並證稱  
05 ：「（問：鑑定報告之當時土壤回填壓密施工並未確實或  
06 夯壓能量不足，及混凝土厚度的問題，是否都在建造完成  
07 所存在的瑕疵？）是，但這些部分是隱蔽的看不到。」等  
08 語（本院卷第144至145頁），參以被告提出之系爭廠房  
09 銷售時之建材設備說明及系爭廠房設計圖，均記載地板為  
10 鋪厚15CM之3000PSI鋼筋混凝土（本院卷第86、200頁）  
11 ，而現場鑽取混凝土穿透厚度僅在10.5至12公分間，足認  
12 原告主張被告於興建系爭廠房時，系爭廠房地板下方土壤  
13 施工壓密度不足，系爭廠房地板混凝土厚度亦不足，被告  
14 之給付顯不符合債之本旨而有不完全給付之債務不履行事  
15 實，應堪採信。至被告抗辯：實際施工混凝土澆置確為厚  
16 度15公分，經機械粉光壓實以加強強度，其水分經土壤吸  
17 收，以致凝固後實際厚度僅為10.5至12公分，純屬自然現  
18 象，絕非被告偷工減料；鑑定報告記載一般設計厚度建議  
19 在20公分以上，無法律依據云云，然查證人黃○○就此於  
20 本院證稱：「（問：本件鑑定報告的鑑定的結論與建議講到  
21 一般設計厚度建議在20公分以上，此部分的依據為何？」  
22 工廠一定會配置比較厚，因工廠一定會有卡車卸貨且裡面  
23 也可能埋置管線，比較少用到10至12公分這麼薄，但若鋼  
24 筋數量夠的話其實15公分也可以，就像現在我們踏的地板  
25 2樓、3樓、4樓都是15公分的板，但要拿來當載重較重  
26 的工廠15公分是比較少，一般重工業的板就是30公分。技  
27 術規範是規範活載重，但有的工廠會要求結構技師每平方  
28 公尺要給1噸，本件載重600公斤/平方公尺是符合法規  
29 ，但系爭工廠有大型升降機，連樓上都當倉儲，半成品都  
30 很重，一開始就要求載重1000公斤/平方公尺，所以柱及  
31 樑都很大，又因梁很大所以每一樓都拉得很高，再來又要

01 考慮地震，像台機電的板厚度就有2公尺。600公斤/平  
02 方公尺要檢算，但以厚度來看，一般工廠沒有在做12公分  
03 。」「本件建議20公分以上是因現場是溫度鋼筋，若其厚  
04 度不變則以20公分做考量，若沒有這樣考量則地板載重力  
05 就不夠。」「（問：鋼筋要做何調整，則混凝土厚度就可  
06 以在12公分？）如果強迫要用12公分，則鋼筋就是要每15  
07 公分4號鋼筋以上，但12公分在配筋只能配1層，像我們  
08 現在2樓與1樓天花板間有2層鋼筋且上下都是XY向鋼筋  
09 、中間才配管線，所以上下共有4層鋼筋，若12公分則無  
10 法配XY向2層鋼筋。」「…我們做結構分析時鋼筋量如果  
11 沒有配合混凝土量級時，其實混凝土也是浪費掉，二者是  
12 相輔相成，若混凝土量不多鋼筋量多也沒有用，那是一個  
13 危險設計因混凝土數量不夠會瞬間碎裂，設計要求強柱弱  
14 樑即柱一定不能垮樑先垮，樑不能垮之前板先垮，如果強  
15 柱沒有跟上鋼筋的話，在沒有警覺地震一來搖晃受壓力及  
16 拉力，混凝土會瞬間被壓碎則鋼筋也沒有作用。12公分薄  
17 的混凝土用很多鋼筋是一不容許的設計。」「（問：地板  
18 設計厚度15公分並且澆置混凝土15公分，用機械粉光壓實  
19 ，但因之後水份被土壤吸收，才變成10.5~12公分，是否  
20 屬正常？）比較少，如果15公分變成14多公分會有這個現  
21 象，但這要混凝土的品質很好，強度很大，當初施工時一  
22 定澆很多水，要防止混凝土的水被土壤吸走，水被吸走就  
23 像小孩子的養分被吸走無法長成大人，則混凝土就無法熟  
24 成而強度就拉不上來。」「使用執照是廠房、設計15公分  
25 ，所以我們判斷不可能設計12公分來當廠房。」等語（本  
26 院卷第141至142、147、149頁），足見鑑定報告建議  
27 廠房之地板一般設計厚度建議在20公分以上確實有其力學  
28 論據。退步言，縱使依被告所提出之建材設備說明及系爭  
29 廠房設計圖所預設之15公分為標準，因被告所提出之建材  
30 設備說明及系爭廠房設計圖均未載明15公分係施工時之澆  
31 置厚度，且依證人黃○○上開證言，若系爭廠房混凝土僅

01 12公分加上被告係使用溫度鋼筋則載重力不足，且非加重  
02 混凝土磅數所能補強，是被告亦未能證明其已按其建材設  
03 備說明及系爭廠房設計圖施作，故其所辯，顯無所據，難  
04 以採認。

05 (四) 次按債務不履行之債務人應負損害賠償責任，係以有可歸  
06 責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，  
07 並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債  
08 務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債  
09 務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明  
10 ，即不能免責。查本件兩造為買賣關係，經本院參酌民事  
11 訴訟法第227條但書規定意旨，認定原告已就被告未依債  
12 務本旨提出給付而受有損害，為相當舉證，依上說明，被  
13 告如抗辯損害非可歸責於己，即應轉由其負舉證責任。惟  
14 被告僅提出上開建材設備說明及系爭廠房設計圖證明證明  
15 其上開抗辯，而上開抗辯顯難採認，業如上述，足見依被  
16 告舉證並無法證明其有何非可歸責於己之事由，致為不完  
17 全給付，且債務不履行之時效期間為15年，時效自未完成  
18 ，從而原告主張被告應負不完全給付之債務不履行責任為  
19 可採。

20 (五) 又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外  
21 ，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得  
22 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第  
23 213條第1項及第3項定有明文。再者損害賠償之目的在  
24 於填補所生之損害。其應回復者，並非原來狀態，而係應  
25 有狀態，即應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內（最  
26 高法院96年度台上字第172號、72年度台上字第3823號裁  
27 判要旨參照）。查技師公會鑑定報告建議可進行地質改良  
28 並將地板與土層之間隙填滿後，將1樓地板鋪平，或將1  
29 樓地板打除後進行地質改良，再重鋪凝土地板之方式修  
30 復（本院卷第21至22頁），證人黃○○並證稱：「（問：  
31 （提示本院卷第96頁）原告提出的估價單內容，鑑定人是

否可看出為何工法？）這是打掉重新綁鋼筋，面積68坪、  
混凝土4000P是280公斤/平方公分，這個工法是有符合  
我們建議的修補方式。」（問：（提示本院卷第122頁）  
被證2估價單是否為另一修補方式，為何與本院卷第96  
頁估價單價錢有差距？）被證2應該是修補，被證2鋼筋  
數量只有280公斤應是只做沉陷的那個區塊，而8立方公  
尺混凝土一次澆足厚度是15公分就可澆足53平方公尺即16  
.1坪，但鈞院卷第96頁估價單是估68坪，是全面整個1樓  
的地板，被證2打除估9000多元、運棄5000多元，其實被  
證2估價單偏保守，有些工是做不出來的，公會鑑定手冊  
開宗明義就寫除了稅雜後還要再加15%管理費，顯然被證  
2的數量已經不一樣。」（問：鑑定報告建議之修補方  
式，是否建議修補1樓全部，而非只限下陷區域？）是。  
」（問：系爭廠房現場只有中間凹陷，是否可以局部修  
繕，或要全部打除？）當然可以局部修繕，但收邊收尾時  
就要做好，就像鋪地磚中間壞掉的要切開，但最後還是要  
鋪平整，不能有高低差，系爭廠房若做得平順又不可能鋪  
1、2公分，所以鑑定報告才建議打掉重鋪。」（問：  
原證4與被證2估價單施作的效果，是否被證2估價單施  
作的效果可達到與原證4估價單效果一樣？）我的認知是  
現在的使用人認為凹下去的地方傾斜不利於放東西，冷卻  
液滴下的地方都積水，而要請工人在那邊掃，但只要整平  
就可改善，整個挖掉再補就不光是12公分還要加上空隙6  
、7公分，將近20公分。」（問：被證2估價單的局部  
修護有無按照鑑定人說的標準來修護？）看不出來那個數  
量如何估算，但現在混凝土是凹陷13公分，又經鑽心與土  
壤間有6公分間隙，所以一定要有20公分的厚度，至少也  
要有16、17公分厚度，使用執照上的厚度已經標示15公分  
，所以現在打混凝土絕不能再打12公分。因為損害不是賠  
錢就修護回復原狀，被證2估價單的6萬多元應該是做不  
起來。」（問：若照被告律師說的局部修繕，是否會影



響其他沒有修繕的部分再下陷？）會，我看到的凹陷的6公分若面積延伸的很大，沒有補修的地方以後還是會沉陷，如果以補強的方式可能要用其他方法補滿，而不是靠植筋去拉，不像我們站在二樓下面是簍空，而系爭廠房是緊貼在土壤上，不建議用植筋。」等語（本院卷第145、148至149頁），足認原告主張將系爭廠房室內地板全部打除並以○○工程行估價單（本院卷第96頁）估價之工法施作為可採。然○○工程行估價單係以系爭廠房坐落之土地權狀面積237平方公尺（本院卷第215頁）即68坪估價，然系爭廠房之建物權狀面積僅為160.52平方公尺即48.55坪，為兩造所不爭執（本院卷第218頁），參以技師公會鑑定報告關於系爭廠房構造係記載面寬約6.8公尺、深度約12.8公尺（本院卷第19頁），即面積為約148.24平方公尺，堪認鑑定報告及鑑定人認為應全部打除之施作範圍僅為室內面積48.55坪。是以，認為本件原告得請求被告損害賠償之金額應以○○工程行估價之費用429,145元，再按68分之48.55計算，即306,397元（元以下四捨五入）為回復原狀所必要之費用，逾此範圍之部分，則屬無據，不應准許。至被告抗辯○○工程行估價單所載單價、利潤管理費不合理之處，考量每份估價單所列工項隱含之施作內容不盡相同，而原告提出之○○工程行估價單業經證人黃○○確認足以達到鑑定報告要求之修復效果，證人黃○○亦證稱公會鑑定手冊載明稅雜後還要再加15%管理費，被告徒以其提出之估價單比較認為有不合理之處，自難採認。另被告抗辯應扣除折舊之部分，查系爭廠房因地板下方土壤施工壓密度不足及地板混擬土厚度不足，致系爭廠房地地板懸空未能將載重傳遞至下方土層而造成下陷，均係在建造完成時即存在的瑕疵，已如前述，足見被告興建完成時狀態本即存有瑕疵，惟因該等部分均係隱蔽無法察覺，亦據證人黃○○證述明確，故原告打除原有地板重新按鑑定報告建議方式回復原狀，顯非以新品取代舊品，自無

01 折舊之問題可言。

02 (六) 至於被告抗辯：系爭廠房地地板下陷原因與使用狀況有一定  
03 關係，而系爭廠房地地板混凝土強度甚高，若非原告之承租  
04 人使用不當，不可能下陷，足見原告對地板之下陷與有過  
05 失，過失比例各為2分之1云云，為原告所否認，且被告  
06 對於其主張原告之承租人使用不當之具體情節（如擺放多  
07 重之物品？過重係指多少重量？）均未說明，並表示無證  
08 據資料提出（本院卷第219頁），參以系爭廠房之主要用  
09 途既為廠房，被告復未舉證與原告締約時即約明使用上有  
10 載重之限制及舉證廠房有載重限制之相關法令，徒以系爭  
11 廠房地地板混凝土強度甚高，若非原告之承租人使用不當，  
12 不可能下陷之推測，主張原告與有過失，自無可採。

13 四、綜上所述，原告依不完全給付之損害賠償請求權，請求被告  
14 給付306,397元，及自107年10月20日即起訴狀繕本送達之  
15 翌日（本院卷第75至76頁）起至清償日止，按週年利率5%計  
16 算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之部分，為無理  
17 由，應予駁回。

18 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用  
19 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3  
20 款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規  
21 定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決  
23 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 108 年 8 月 23 日  
26 高雄簡易庭 法官 楊觀華

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，同  
29 時表明上訴理由，如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於  
30 判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕  
31 本）。

01 中 華 民 國 108 年 8 月 23 日  
02 書記官 陳玉娥

03 訴訟費用計算式：

04 裁判費（新臺幣） 4,630元

05 合計 4,630元