

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2170號

原告 孔慶珮

訴訟代理人 陳士綱律師

複代理人 劉映雪律師

訴訟代理人 陳德弘律師

複代理人 謝沂庭律師

被告 最高峰社區管理委員會

法定代理人 黃双壽

訴訟代理人 陳郁婷律師

王介文律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國112年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告肆拾參萬零捌佰零玖元，及自民國一一〇年六月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣肆拾參萬零捌佰零玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告最高峰社區（下稱系爭社區）管理委員會之法定代理人原為林燕珠，嗣於民國112年4月22日變更為黃双壽，黃双壽並於112年5月11日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀暨所附系爭社區第17屆區分所有權人會議記錄、第17屆管理委員會第1次會議紀錄、新北市新莊區公所112年5月9日新北莊工字第1122299617號函1份在卷可佐（見本院卷(二)第19

01 至32頁），於法並無不合，應予准許。

02 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
03 意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
04 之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條
05 第1項第1款、第2項定有明文。經查，本件原告起訴時訴之
06 聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）1,347,500元，
07 及其中704,500元，自109年2月18日起至清償日止，按週年
08 利率5%計算之利息；其中643,000元，自起訴狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供
10 擔保，請准宣告假執行（見110年度重司建調字第5號卷【下
11 稱重司建調卷】第9頁）。又本件訴之聲明迭經原告變更，
12 嗣原告最終於112年5月18日具狀及言詞辯論程序中將訴之聲
13 明變更為：(一)被告應給付原告1,098,475元，及自起訴狀繕
14 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)
15 原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷(二)第41至42
16 頁）。又被告對原告所為上開訴之變更，並未提出異議而為
17 本案言詞辯論（見本院卷(二)第37至39頁），應視為同意訴之
18 變更，與前揭法律規定相符，應予准許。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：緣於96年10月25日，原告經登記為門牌號碼新北
21 市○○區○○○道0段00號21樓之6房屋（下稱系爭房屋）之
22 所有權人，並為系爭社區之區分所有權人，而系爭房屋位於
23 系爭社區A棟最高樓層，上方為頂樓平台之空中花園（下稱
24 系爭頂樓平台），後於109年2月上旬原告發現系爭房屋內天
25 花板因滲漏水出現嚴重變形，並於109年2月18日被告召開管
26 理委員會會議中提出上開問題，被告決議由訴外人德益室內
27 裝修股份有限公司（下稱德益公司）規劃評估施工範圍、儘
28 速處理云云，被告卻未積極處理，遲至109年3月10日始決議
29 行文訴外人富都新開發建設有限公司（下稱富都新公司）協
30 助處理，後於000年0月間，被告單方面委由訴外人康合興企
31 業有限公司（下稱康合興公司）現場勘查，被告於109年5月

01 12日決議由兩造各負擔50%防水施作費用，然參諸所檢附請
02 款單及勘查報告均係臆測漏水成因，未見專業檢測方式，專
03 業已屬有疑，後於109年5月30日系爭社區召開第14屆區分所
04 有權人會議，決議由第三公正單位專業鑑定，以釐清雙方責
05 任歸屬。嗣於109年6月1日，因系爭房屋漏水日益嚴重、不
06 堪居住，原告僅得搬離系爭房屋，另行租屋居住，並於109
07 年6月11日以臺北成功郵局存證號碼454號存證信函請被告與
08 原告協商，由雙方均認同之專業第三方機構進行測漏，以進
09 行後續修繕，惟被告置之不理，原告遂委請社團法人新北市
10 建築師公會（下稱新北市建築師公會）進行鑑定，並於109
11 年6月22日以臺北北門郵局存證號碼2203號存證信函通知被
12 告。後於109年7月6日，由新北市建築師公會指派建築師會
13 同兩造進行會勘，於109年9月9日新北市建築師公會完成鑑
14 定報告（下稱系爭成因鑑定報告），其中載明漏水原因為
15 「屋頂花園施工不良，未預留有效排水並直接回填土方，植
16 栽穿根滲透」等語，詎被告一再拖延修繕屋頂花園，更表示
17 不願賠償原告系爭房屋因漏水所生損失，經原告再以存證信
18 函要求儘速修繕及賠償，被告仍置之不理，造成原告損害日
19 益加劇，而被告僅草率移除系爭頂樓平台花園部分植被，原
20 告遂再次於109年11月5日委請律師發函被告依系爭成因鑑定
21 報告修繕漏水，並賠償原告因此所生損害，被告卻函覆拒絕
22 原告前開請求，且要求原告配合被告委託修固工程行進入系
23 爭房屋查看漏水，原告僅得於109年12月9日再次以臺北成功
24 郵局存證號碼887號存證信函限被告10日回應並修復漏水，
25 遲至110年1月31兩造始就修繕漏水部分達成協議，由被告按
26 系爭成因鑑定報告進行修繕，惟仍未改善漏水問題。是本件
27 因被告對系爭社區共用部分之系爭頂樓平台疏於管理、維
28 護，導致系爭房屋漏水，裝潢嚴重損害，且全室潮濕、發霉
29 而達不堪居住之程度，原告雖持續溝通，但被告不斷拖延、
30 潦草處理，使系爭房屋損害日益加劇，原告甚而須舉家搬
31 遷，另行尋覓租屋處居住，被告自應依侵權行為法律關係負

01 修繕及損害賠償之責。又原告因此受有下列損害：(1)109年6
02 月1日起至110年5月31日租金：625,000元；(2)搬家費用：8,
03 000元；(3)新北市建築師公會鑑定費用：60,000元；(4)裝潢
04 修復費用：405,475元等項，爰依民法第184條第1項前段、
05 公寓大廈管理條例第10條第2項及被告社區住戶規約第12
06 條，提起本件訴訟等語。並聲明：如前開壹、二所載變更後
07 之聲明。

08 二、被告則以：被告有保管及運用系爭社區公共基金與管理費之
09 職責，支出項目須對系爭社區全體區分所有權人說明，被告
10 委員均為無給職、另有工作，自不可能要求管理委員如同受
11 有薪酬者對各共用部分、公共設施全心注意維護，是兩造就
12 系爭社區共用部分之修繕、維護存有無償委任契約法律關
13 係，被告就此未受有任何對價或利益，被告自僅負有與處理
14 自己事務同一注意義務之具體輕過失責任，且被告所負侵權
15 行為注意義務亦同受限制，僅於被告有具體輕過失時始應負
16 賠償責任。又系爭頂樓平台之空中花園係由建商交屋時施作
17 完成，尚非被告嗣後自行施作，而系爭房屋內部天花板有混
18 凝土澆置冷凝裂縫，此係建商興建系爭房屋時即產生，非被
19 告成立後產生裂縫，原告反映有漏水情事後，被告即迅速決
20 議委請德益公司評估處理，另委請修固工程行就系爭房屋勘
21 查、修繕，卻遭原告恣意拒絕，甚而強行逼迫被告以鑑定報
22 告所示方式為修繕，實則被告得自行決定如何修繕、維護系
23 爭頂樓平台，不受原告意見拘束，且無從逕認修固工程行無
24 法解決漏水問題，被告尚應斟酌各筆支出效益高低、金額合
25 理性，原告拒絕修固工程行進入已違反公寓大廈管理條例第
26 6條第1項第3款、系爭社區規約第16條第18項，非可歸責被
27 告，且原告所為違反誠信原則，自應認被告已於109年11月1
28 7日對系爭房屋內部漏水善盡修繕、維護之注意義務，就於1
29 09年11月17日後原告所受損害及所失利益均毋須負責。再被
30 告仍秉持理性與原告溝通，遂於110年1月31日就修繕方式達
31 成協議，並於110年2月8日依約對系爭頂樓平台完成高壓灌

01 注，使系爭房屋不再漏水，被告實有積極處理系爭房屋漏水
02 問題，且經鑑定系爭房屋樓西側外牆與陽台下方天花板滲水
03 與天花板漏水無關，客觀上頂樓樓板為對外屋頂，長時間日
04 曬雨淋，本就有較高滲水風險，應認被告對系爭頂樓平台修
05 繕、維護及之後發生漏水處理經過，善盡與處理自己事務同
06 一注意義務而無過失。另原告請求各項損失，就裝潢費用部
07 分，因原告自96年10月25日起登記為系爭房屋所有人，迄至
08 000年0月間已歷時12年4月，自應據此計算折舊並由原告請
09 求之修繕費用中扣除；又原告未舉證證明系爭房屋自109年6
10 月1日起達不堪居住程度，原告既未舉證必要性，其請求另
11 行租屋之租金損失，自無理由，況原告逕以每月51,000元、
12 60,000元計算此部分損害，與土地法第97條第1項規定及實
13 務見解不符，更與市場行情差異甚大，被告亦已於110年2月
14 8日對系爭頂樓平台之樓頂板高壓灌注而使系爭房屋不再漏
15 水，原告即無繼續在外租屋之理由，其請求自110年2月8日
16 起至110年5月31日止之租金損失，亦屬無據，退步言，系爭
17 房屋修復因漏水造成裝潢損害必要日數為42日，系爭房屋至
18 遲可於110年3月14日前完成修繕，原告請求110年3月15日起
19 至110年5月31日止之租金損失，仍屬無據；再原告既未舉證
20 另行租屋之必要性，其請求搬家費用自無理由；復鑑定費用
21 支出與系爭房屋漏水間不具相當因果關係，且系爭成因鑑定
22 報告未將不同成因漏水區域必要修繕費用明確表列、分開，
23 導致原告大肆高價翻修系爭房屋，此均未經兩造合意，亦未
24 能解決兩造紛爭之系爭成因鑑定報告，自不應由被告負擔鑑
25 定費用，而系爭成因鑑定報告亦說明系爭房屋內部漏水原因
26 不全然可歸咎於系爭房屋頂板防水層損壞，若因其他因素漏
27 水，原告仍可能委請鑑定單位進行鑑定，堪認本件前開鑑定
28 與系爭房屋樓頂板防水層損壞並無相當因果關係，被告亦有
29 意與原告商討共同擇定鑑定機關並討論相關細節，原告卻無
30 回應，甚而自行擇定鑑定單位，其違反誠信在先，後蓄意詆
31 毀被告，自不應准許其此部分鑑定費用之請求。退步言，本

01 件亦有囑託鑑定，相關訴訟費用係依勝敗訴比例分擔，鑑定
02 報告亦指明系爭房屋滲漏水非可全部歸責於系爭頂樓平台漏
03 水，自無從請求被告負擔全部鑑定費用。此外，系爭房屋天
04 花板於建商即富都新公司銷售時即施作完成，可知樓板裂縫
05 係於建商興建時即已產生，於告買受系爭房屋時，未將建商
06 施作之天花板拆開檢查，疏未發現系爭房屋樓板有明顯可見
07 之混凝土澆置裂縫，未能向建商主張物之瑕疵擔保或債務不
08 履行責任，今因時效經過無法向建商主張權利，始轉向被告
09 請求，對被告實屬不公，則原告買受後未從速檢查，怠於發
10 現系爭房屋樓板裂縫，未適時請求建商修補，終致屋頂積水
11 沿上開裂縫滲入系爭房屋，足徵原告怠於發現裂縫並請求建
12 商修補之所為，係造成系爭房屋漏水擴大原因之一，原告就
13 系爭房屋漏水與有過失，應免除被告賠償責任；原告復於10
14 9年11月17日拒絕被告所委託修固工程行進入勘查，亦為系
15 爭房屋繼續漏水之原因，鑑定報告亦未指出修固工程行修繕
16 方法不可行，系爭成因鑑定報告建議方式僅供被告參考，無
17 拘束被告效力，是原告就109年11月17日後繼續漏水與有過
18 失，應免除被告賠償責任等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
19 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔
20 保，請准宣告免為假執行。

21 三、經查，於96年10月25日，原告經以買賣為原因而登記為系爭
22 房屋所有權人，且為系爭社區之區分所有權人，於109年2月
23 月上旬，原告發現系爭房屋天花板因滲漏水而變形，並於109
24 年2月18日被告管理委員會之會議中反映，於109年5月30日
25 經系爭社區召開第14屆區分所有權人會議決議：贊成委由第
26 三公證單位之專業鑑定以釐清雙方責任歸屬等語，後經原告
27 委由新北市建築師公會鑑定，而出具系爭成因鑑定報告，載
28 明漏水原因為「屋頂花園施工不良，未預留有效排水並直接
29 回填土方，植栽穿根滲透」等語，嗣於110年1月31日兩造就
30 修繕漏水部分達成協議，並由被告於110年2月8日委由廠商
31 對系爭頂樓平台樓頂板高壓灌注，使系爭房屋不再漏水等

節，有系爭房屋建物登記第一類謄本、系爭社區管理委員會第13屆管理委員會2、3、5月份委員會會議記錄、康合興企業有限公司請款單、現場勘查報告、臺北成功郵局存證號碼454號、台北北門郵局存證號碼2203號存證信函、新北市建築師公會鑑定報告書、臺北成功郵局存證號碼714、797、887號存證信函暨律師函、協議書、系爭社區規約、被告109年6月17日最字第109061701號函暨普通掛號函件執據、系爭社區管理委員會第14屆管理委員會10、11、12月份委員會會議記錄、被告109年12月16日最字第109121601號函暨系爭社區規約、新莊昌盛郵局存證號碼257號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執、新北市政府工務局109年12月23日新北工寓字第1092478557號函、現場照片、原告與富都新公司簽訂房屋土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書、房屋買賣契約書、優固利工程有限公司報價單、被告申購請款單、收據、匯款申請書、施工照片、系爭社區第16屆區分所有權人會議紀錄等件為證（見重司建調卷第27頁、第29至47頁、第49頁、第51至53頁、第55至61頁、第63至65頁、第67至159頁、第161至164頁、第165至168頁、第185至188頁、第189至191頁、第193至217頁、第339至340頁、第341至343頁、第363至366頁、第379至381頁、第345至361頁、第367至375頁、第383至384頁、第385至391頁，本院卷(一)第135至137頁、第331至352頁、第537至545頁、第547至551頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實，自堪信為真實。

四、原告主張因被告未善盡系爭頂樓平台修繕、維護責任，導致系爭房屋受有裝潢修復費用損失，且致原告須另行租屋居住，而支出搬遷費用、租金，並支付系爭成因鑑定報告之鑑定費用，原告得依民法第184條第1項前段、公寓大廈管理條例第10條第2項等規定及系爭社區住戶規約第12條之約定，請求被告賠償1,098,475元等節，為上訴人所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：被上訴人依民法第184條第1項前段規定請求被告賠償原告1,098,475元，有無理由？茲

敘述如下：

- (一)按專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定；管理委員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款、第10條第2項、第36條第2款分別定有明文。次按本社區建築周圍上下、外牆面及頂樓平臺及不屬專有部分之防空避難設施為共用部分，除依法令規定而於本規約有特別規定、或經區分所有權人會議決議並向行政主管機關報備在案者，不得變更其構造、顏色、懸掛或設置廣告物及其他構造物。……本社區法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體住戶使用，除本規約有特別規定者外，非經區分會之決議，不得約定為專用部分。……；共用部分之修繕，由管委會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於各該區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔，系爭社區規約第2條第2項前段、第3項前段、第12條前段亦有明定。則由系爭社區規約前開約定及公寓大廈管理條例第3條之規定，可知系爭社區之系爭頂樓平台顯屬系爭社區全體區分所有權人共用部分，系爭頂樓平台之修繕、管理、維護應由被告為之自明。
- (二)次按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區權會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全

之權利能力。然現今社會生活中，以管委會名義為交易者，比比皆是，且公寓大廈管理條例亦於第38條第1項明文承認管委會具有訴訟當事人之資格，得以其名義起訴或被訴；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上，亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格。故管委會倘基於規約約定或區權會議決議所為職務之執行，致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項之規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費。否則，公寓大廈管理條例規定管委會有當事人能力即失其意義，當非立法本意（最高法院98年度台上字第790號民事判決參照）。準此，社區管理委員會執行「區權會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」時，若因此致他人於損害，應由區分所有權人負賠償責任時，被害人亦得依侵權行為法律關係，逕對管理委員會起訴求償。本件原告主張其為系爭房屋之區分所有權人，因系爭頂樓平台未留設有效排水設施，直接回填土方栽種植物，植栽穿根滲透，致系爭房屋漏水受有損害，亦如前述，則系爭頂樓平台屬系爭社區之共有共用部分，被告為系爭社區之管理委員會，負有管理、維護及修繕之職務，就系爭頂樓平台未善盡管理、維護、修繕職務而致原告受有損害，原應由系爭社區之全體區分所有權人負賠償責任，然被告為系爭社區之管理委員會，原告自亦得起訴請求被告負損害賠償責任，自屬有據。至被告雖辯稱其管理委員均為無給職，屬無償委任契約關係，故僅負具體輕過失之責，侵權行為責任亦同，被告之管理委員僅須負具體輕過失責任云云。惟被告之各管理委員與系爭社區區分所有權人間固存有无償委任契約法律關係，然本件實係原告與全體區分

所有權人間，就全體區分所有權人之共用部分有無因被告未善盡管理、維護、修繕之責，導致原告所有系爭房屋受有損害之事，尚非單純區分所有權人與管理委員會管理委員間之法律關係，自無從僅因管理委員會管理委員為無償受委任，即可認定全體區分所有權人侵權責任亦減輕為具體輕過失責任，被告此部分所辯，洵無足採。

(三)再按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。本件系爭房屋之漏水成因，前經原告委由新北市建築師公會鑑定，鑑定結果認：A、漏水範圍：本次鑑定之標的物，坐落於本建築物之頂層，內部夾層構造之裝修，據申請人稱，為建築物銷售時即施作完成，所有權人之夾層上方為屋頂平台，屬於本大樓之公共設施，鑑定時，屋頂平台施作有屋頂花園，回填土方並種植植栽，供區分所有權人觀賞及共同休憩之使用。鑑定時天花板大量漏水，造成全居室天花板潮濕變形，居室空間亦因含水量過大，濕氣與反潮效應，更造成多處房間潮濕，導致裝潢油漆與粉刷層剝落。部分近西側之外牆與居室，出現牆面潮濕與局部滲水。B、造成原因：天花板漏水主因為原有屋頂花園施工不良，未預留有效排水，並直接回填土方，植栽穿根滲透，水分由樓板滲透下來，部分較為嚴重之漏水，則沿混凝土澆置冷凝接縫處，流滲下來，造成下方嚴重積水，甚至積存於暗架天花板上方，造成天花板含水量飽和滲透變形，與開孔處（消防灑水頭與燈具開孔）溢流滴漏情形。樓西側外牆則因防水施工不當，即窗邊接縫矽膠老化，造成水分滲透沿窗戶接縫流下。陽台下方天花板，亦因為滴水線不足，反潮逆滲天花板，造成油漆粉刷局部剝紋等語，有新北市建築師公會出具之鑑定報告1份為憑（見重司建調卷第77頁），且以前開系爭成因鑑定報告作為本件證據，為兩造所不爭執（見本院卷(一)第95頁），足徵系爭頂樓平台所設置空中花園，因施工不當未施作有效排水設施，且直接回填土方栽種植物，導致植栽穿根滲透，使水分由樓板滲漏，

01 部分較為嚴重積水沿混凝土澆置冷凝接縫處流滲，造成下方
02 嚴重積水，亦即系爭頂樓平台存有前開所述情形，而為系爭
03 房屋漏水之成因乙事，即堪認定，則系爭頂樓平台既為系爭
04 社區全體區分所有權人共有共用，被告就系爭頂樓平台負有
05 修繕、維護、管理之責，被告就系爭頂樓平台空中花園並未
06 定期檢查，致使植物穿根滲透樓板，顯未妥善修繕、管理、
07 維護系爭頂樓平台，致使系爭房屋有漏水情形自明，而就系
08 爭頂樓平台之共用部分修繕、管理、維護，依前開規定及系
09 爭社區規約應由被告為之，故修繕費原則上應由公共基金分
10 擔，例外於可歸責於區分所有權人之事由所致時，則由該區
11 分所有權人負擔甚明。再兩造已於110年1月31日就修繕漏水
12 部分達成協議，並由被告於110年2月8日委由廠商對系爭頂
13 樓平台樓頂板高壓灌注，使系爭房屋不再漏水一節，為兩造
14 所不爭執，已如前述，自堪認被告就系爭頂樓平台有未善盡
15 修繕、管理、維護之責，進而須為相關修繕，至為顯然。從
16 而，被告就系爭頂樓平台未善盡修繕、管理、維護之責，導
17 致系爭房屋漏水而受有損害，自應依侵權行為法律關係對原
18 告負損害賠償責任，自不待言。被告雖辯稱系爭頂樓平台空
19 中花園為建商自始施作，且系爭頂樓平台之頂樓板存有混凝
20 土冷凝裂縫亦係建商施作時即存在，非被告成立後所生，其
21 毋須負擔損害賠償責任云云，然被告就系爭頂樓平台之共用
22 部分有管理、維護、修繕之責，本件系爭頂樓平台縱有未留
23 設有效排水設施，直接回填土方栽種植栽等施工不當之情，
24 但建商將此部分共用設施移交予被告，被告即應善盡管理、
25 維護之責，其無任何定期檢查、維護之所為，始肇致系爭頂
26 樓平台空中花園之植栽有穿根滲透頂樓板情形，被告既負有
27 修繕、管理、維護頂樓平台之義務，被告卻無相關維護、管
28 理作為，自仍應負侵權行為損害賠償責任，被告此部分所
29 辯，不足為採。

30 (四)至被告辯稱就系爭頂樓平台導致系爭房屋漏水之相關損害，
31 經原告於000年0月間反映後，被告均有儘速處理、聯繫康合

興公司、德益公司、修固工程行進行修繕，惟因原告逕於109年11月17日拒絕被告所委託修固工程行進入勘查，被告有違公寓大廈管理條例第6條第1項第3款、系爭社區規約第16條第18項，非可歸責於被告，且原告有違誠信原則，應認被告已就系爭頂樓平台善盡修繕、維護之注意義務，就於109年11月17日後原告所受損害均毋須負責云云。惟查，系爭頂樓平台為系爭社區之共用部分，被告即應善盡共有部分之維護、管理、修繕，此屬管理委員會之法定職務範圍，被告自應定期檢視各共用部分之使用情況，以定有無進行修繕、維護、管理必要，善盡其注意義務，而系爭頂樓平台設置空中花園並有栽種植物，植栽有無穿根滲透頂樓板，自應由被告檢查以為必要修復，均如前述，詎原告於109年2月18日被告所召開管理委員會會議中反映系爭房屋有漏水情形後，經被告以管理委員會會議討論，於000年0月間被告委由康合興公司至現場勘查，康合興公司並出具請款單及現場勘查報告，然被告於109年5月12日決議要求原告應負擔50%防水施作費用，後於109年5月30日系爭社區召開系爭社區第14屆區分所有權人會議，決議由第三公正單位專業鑑定以釐清兩造責任歸屬，其間原告並多次寄發存證信函催告被告處理，後於109年6月24日由原告自行委由新北市建築師公會進行鑑定，並於109年9月9日新北市建築師公會出具系爭成因鑑定報告，然因德益公司出具報價單之裝修工程費用過高，被告另於109年11月17日委由固修工程行至系爭房屋勘查，迨至110年1月31日兩造始簽訂協議書，被告於110年2月8日委由廠商就系爭頂樓平台頂樓板施作高壓灌注等情，有系爭社區管理委員會第13屆管理委員會2、3、5月份委員會會議記錄、康合興企業有限公司請款單、現場勘查報告、臺北成功郵局存證號碼454號、台北北門郵局存證號碼2203號存證信函、新北市建築師公會鑑定報告書、臺北成功郵局存證號碼714、797、887號存證信函暨律師函、協議書、系爭社區規約、被告109年6月17日最字第109061701號函暨普通掛號函件執據、

01 系爭社區管理委員會第14屆管理委員會10、11、12月份委員
02 會議記錄、被告109年12月16日最字第109121601號函暨系爭
03 社區規約、新莊昌盛郵局存證號碼257號存證信函暨中華郵
04 政掛號郵件收件回執、新北市政府工務局109年12月23日新
05 北工寓字第1092478557號函、優固利工程有限公司報價單、
06 被告申購請款單、收據、匯款申請書、施工照片、系爭社區
07 第16屆區分所有權人會議紀錄等件為證（見重司建調卷第29
08 至47頁、第49頁、第51至53頁、第55至61頁、第63至65頁、
09 第67至159頁、第161至164頁、第165至168頁、第185至188
10 頁、第189至191頁、第193至217頁、第339至340頁、第341
11 至343頁、第363至366頁、第379至381頁、第345至361頁、
12 第367至375頁、第383至384頁，本院卷(一)第537至545頁、第
13 547至551頁），足見000年0月間系爭房屋漏水後，原告即多
14 次催請被告儘速處理，被告就漏水成因顯有爭執，甚而認可
15 歸責於原告，自行決議要求原告須分擔系爭頂樓平台防水施
16 作費用50%，而欲將依系爭社區規約應由被告負擔費用半數
17 轉嫁原告負擔，原告僅得自行委由鑑定機關進行鑑定系爭房
18 屋漏水成因，於系爭成因鑑定報告完成後，系爭社區原係決
19 議由德益公司進行修繕，然因德益公司出具報價單修繕費用
20 甚高，被告遂於109年11月17日另委由修固工程行至系爭房
21 屋現場勘查，則被告委由修固工程行到場查看，與系爭社區
22 決議內容不符，且修固工程行到場查看之具體現場狀況為
23 何，亦僅有被告單方以新莊昌盛郵局存證號碼257號存證信
24 函片面陳述原告反悔拒絕修固工程行入內，則被告事前究係
25 如何告知原告，原告縱有配合修繕系爭社區共有部分之義
26 務，然若被告未事前通知使原告得以安排、處理，甚而就修
27 繕方式相互溝通協調，尚難認被告已有善盡善良管理人注意
28 義務，未能修繕係可歸責於原告，被告此部分所辯自非可
29 採。況被告當天僅係委由修固工程行到場勘查，並未確定即
30 由該工程行以何方式修繕漏水，則修固工程行修繕漏水方式
31 是否確與系爭成因鑑定報告所載相符屬有效修繕方式，亦無

任何事證可憑，尚難認於109年11月17日修固工程行即可進行有效修繕而使系爭房屋不再漏水，另兩造迄至110年1月31日始簽訂協議書，並於110年2月8日進行系爭頂樓平台漏水修繕，期間拖延將近1年，此係因被告就其共用部分之管理認毋須負全責，致原告僅得進行鑑定，鑑定後又因被告認修復費用數額過高，委由不同廠商進行報價或勘查，實難認被告已善盡善良管理人注意義務，是原告主張被告就系爭頂樓平台之修繕、維護、管理未善盡注意義務而有疏失，致系爭房屋自109年2月起受有漏水損害，其得依侵權行為法律關係請求被告就系爭房屋漏水所致損害負賠償之責，即屬有據。被告空言辯稱原告拒絕修固工程行進入修繕，是可歸責於原告且有違誠信原則云云，顯非可採。

(五)復按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第3項、第215條分別定有明文。又物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，固不排除民法第213條至第215條之適用。惟修復費用以必要者為限，如係以新品換舊品，應予折舊；不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條定有明文。又依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，例如修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院82年度台上字第892號判決、77年度第9次民事庭會議決議【一】意旨可資參照）。再當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。揆其立法旨趣，係以在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難以實現所設之規範，用以兼顧當事人實體

權利與程序利益之保護。該條項之規定，性質上乃證明度之降低，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可能之範圍內提出證據，俾法院得本於當事人所主張一定根據之事實，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為適當之酌定。因此，主張損害賠償之當事人，對於他造就事實有所爭執時，仍負有一定之舉證責任（最高法院101年度台上字第158號判決意旨可資參照）。茲就原告請求各項金額有無理由，分別論述如下：

(1)裝潢修復費用：

①經查，原告所有系爭房屋之天花板因系爭頂樓平台空中花園未設置有效排水設施，逕行回填土方栽種植物，植栽穿根滲透，使水分由樓板滲漏，部分較為嚴重積水沿混凝土澆置冷凝接縫處流滲，造成下方嚴重積水等情，已如前述，而修復方法為原有暗架天花板因已變形，危險不堪使用，應拆除後重新施工一節，有新北市建築師公會所出具之系爭成因鑑定報告1份在卷可參（見重司建調卷第77頁），又就此部分系爭房屋因而受損須重新施作天花板、地板、油漆、安裝燈具等部分，亦即修復系爭房屋裝潢之必要費用為若干乙事，前經本院囑託臺北市建築師公會鑑定，鑑定結果認：如附表所示工項，大部分應屬漏水造成之損壞，但其中樓上、樓下廁所天花板受損拆除及樓下木地板受潮污損部分，在前次鑑定報告中並未說明，本次鑑定無法判定是否屬於漏水損壞範圍。電梯及公設地板保護及廢棄物運棄部分建議依工程費用比例分攤，天花板嵌燈位於漏水範圍者，由於長期受潮，建議更換，但前次鑑定並無標示登記位置及數量，本次鑑定無法分析計算。電線更換費用部分，建議依新舊燈具比例分攤，本次鑑定無圖面及數量無法分析計算。本案裝修細目表中大部分數量皆標示為一式，無一般計算單位，鑑定單位無從判定其工程金額之準確性，只能就有標示坪數的項目檢討分析，目前鑑定所取得的最近期的鑑定工程修復價格參考為「2019中華民國全國建築師公會鑑定手冊」，經比對110年

01 台北市議會公告的公共工程單價，其價格低於「109新北市
02 建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊」之相同項目之單價，且
03 建築師公會鑑定手冊之單價已是參考市價編定，鑑定單位也
04 向專業廠商詢價過前兩年之市價，鑑定手冊之單價仍可為本
05 次鑑定修繕單價之參考依據。本案21樓即樓下、22樓即樓上
06 天花板拆除面積均為20坪，修復面積應相同，拆除天花板工
07 程單價，依110年台北市議會公告的公共工程單價，天花板
08 工程預算單價皆含拆除及裝修，建築師公會鑑定手冊的拆除
09 單價每平方公尺228元，經向專業施工廠商詢價，30至40坪
10 花板拆除含運棄約35,000元，換算每坪應在1,000元（含拆
11 除及運棄），是本案天花板拆除費用應已包含運棄費用，廢
12 棄物清運應有重複編列，又吊燈、天花板燈具及暖風機拆除
13 部分若為拆除廢棄不再使用時，一般會併於天花板拆除費用
14 中，不會另外計價。吊燈若要拆除後再利用，會因吊燈形式
15 及大小由專業廠商議定價格施作拆裝，此為特殊價格無一般
16 工程單價可以參考，且現場已無吊燈，本次鑑定無法進行鑑
17 估。天花板拆除費用21樓（樓下）、22樓（樓上）各為20
18 坪、25坪，費用分別為22,000元、27,500元（鑑定報告誤載
19 為31,900元）。又天花板工程單價為每坪3,500元，已是近
20 年來之市價，可為本鑑定單價，21樓（樓下）、22樓（樓
21 上）各為20坪、25坪，費用分別為70,000元、87,500元。再
22 油漆工程單價，依建築師公會鑑定手冊的平頂油漆單價每平
23 方公尺200元，換算每坪650元，是天花板油漆費用21樓（樓
24 下）、22樓（樓上）各為20坪、25坪，費用分別為13,000
25 元、16,250元。復木地板工程單價，法院函囑之附件單價每
26 坪3,500元，已是近年來之市價，可為本鑑定單價，21樓
27 （樓下）原有地板大部分為石材，無照片證明樓下地坪受
28 損，22樓（樓上）用圖面計算面積為24.2坪，費用為84,700
29 元，樓下地板保護每坪300元，費用為8,220元。另崁燈安裝
30 單價，經檢視原告提供天板燈具數量，21樓標示24盞，但門
31 口外走廊1盞應不計入，故以23盞計，21樓夾層標示11盞，

全部合計34盞，配線每口350元、崁燈每盞900元，配線合計11,900元、崁燈合計30,600元。至冷氣拆除單價，室內機拆裝費用，經向專業廠商詢價約每台4,000元，樓下4台、樓上3台，由於天花板施工，必須先將冷氣機拆下，天花板完成後再裝回，冷氣拆裝費用28,000元等語，有臺北市建築師公會111年9月6日（111）（十七）鑑字第2373號鑑定報告書（見卷外鑑定報告書第4至6頁），可知本件因系爭頂樓平台未善盡維護、管理之責，導致系爭房屋裝潢受損之必要修繕費用，各項即如附表折舊前金額欄所載。至被告另辯稱如附表所示1、2所示工項，因施工順序安排得當，可免除間接工程之保護費用云云，然本件現場施工情況如何，應視施工當時具體個案情節而定，尚難一概而論，被告並未具體說明工序如何安排可免為保護工程，更遑論舉證以實其說，其逕稱本件毋須間接工程之保護費用云云，即非可採，自無從有利於其之認定。

②又如附表編號1、2、4、8、18、19等項，皆屬拆除、安裝、清運、清潔及間接工程，此部分所列費用俱屬工資費用，非屬以新品替換舊品性質，並無折舊問題。至於就如附表編號10、11、13至17所列各項，其上所列工料項目包含新作天花板、地板、油漆、燈具等，按其各項施作數量及範圍經鑑定機關認合理單價如折舊前金額欄所示，然此部分未經鑑定機關說明工資、材料費用各為若干，則參諸一般社會經驗，堪認天花板、地板、油漆等工項中，工資與材料比例為70%、30%；而燈具安裝之工項中，工資與材料比例則為30%、70%，又此等修繕費用裝材料係以新品替換舊品，參諸前揭說明，自應予以折舊。又原告係於96年10月25日經以買賣為原因而登記為系爭房屋所有權人，此觀系爭房屋之建物登記第一類謄本即明（見重司建調卷第27頁），自應認原告於購屋裝潢使用時間，與本件漏水發生時間相距超過10年以上。再依行政院制頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊表」之規定，裝潢材料比照房屋附屬設備之「其

他」，耐用年數為10年，依定率遞減法每年應折舊206‰，超過耐用年數時，殘值為資產成本原額之10分之1。準此，如附表所示編號10、11、13至17等工項，關於原有裝潢材料折舊後必要修復費用額，即應以材料費用之10分之1計算，再加計工資後，各項金額均如附表折舊後金額欄所示，合計為305,409元，是原告請求被告如數賠付，即屬有據。至逾越前開範圍之請求，則屬無據，不應准許。

(2)租金費用：

經查，原告所有系爭房屋因系爭頂樓平台空中花園未設置有效排水，回填土方栽種植物，植栽穿根滲透，導致系爭房屋漏水，系爭房屋暗架天花板變形，危險不堪使用等事，業如前述。又就因前開漏水而須進行修復工程，所需施作工程之合理工作日數為若干一節，亦經本院囑託臺北市建築師公會鑑定，鑑定結果認：1.樓上、樓下天花板、地板拆除運棄，各約需7天，合計約14天；2.樓上、樓下坪頂天花板裝修（電燈配線同時放置）各約需7天，合計約14天；3.樓上、樓下天花板批土油漆，合計約7天；4.樓上地板施工（依空間分5區），約需5天；5.樓上、樓下崁燈安裝（概估舊有崁燈數量估算工期），約需2-3天等語，有臺北市建築師公會111年9月6日（111）（十七）鑑字第2373號鑑定報告書（見卷外鑑定報告書第10頁），則為修復系爭房屋天花板、地板、油漆、安裝燈具之工程合理施作天數為42日之事，而系爭房屋內部裝潢修繕期間，確會影響原告日常生活起居，有暫時遷出系爭房屋之必要，是原告請求42日之租金損害賠償，同屬有據。又參酌系爭社區頂樓房屋租金實價登錄資料1份（見本院卷(一)第61頁），自堪認原告於系爭房屋內部整修期間，承租房屋之租金以每月租金41,000元計算，尚屬妥適，是原告請求被告賠償另行租屋所支出之租金損害57,400元〔計算式：41,000元×（42日÷30日）＝57,400元〕，為有理由，應予准許。至原告雖主張其自109年6月1日因系爭房屋不堪居住，自行遷出並在外租屋居住，而每月支付60,000

元、51,000元之租金，其可得請求自109年6月1日起至110年5月31日租金云云，惟查，系爭房屋固有因系爭頂樓平台前開所述情形，導致系爭房屋漏水，天花板變形不堪使用乙情，然尚非全室不得居住，且參諸卷附系爭成因鑑定報告，另有述及系爭房屋另有其他漏水原因，原告亦未舉證證明有何因漏水而使系爭房屋已達完全無法使用之情，自難逕認其得請求自109年6月1日起算之租金，況除上揭修繕本件漏水之裝潢修復必要施作日數外，原告尚有另行重新施作其他裝潢，此亦與本件無涉，自無從逕認原告可得請求除上揭合理施作工程日數以外期間之租金自明。又原告自行在外租屋居住，其承租房屋每月支付租金60,000元，固有提出租賃契約、房屋付款明細、支票、國內匯款申請書等件為證（見重司建調卷第223至229頁），雖可認原告確有在外租屋且按月繳付60,000元或51,000元之房租等事，然原告另行在外承租房屋居住，其可能有其他需求而承租高於一般租金行情之房屋，此與本件實無關聯，自無從就高於市場租金行情部分亦請求被告賠付，則本件仍應以前開系爭社區頂樓房屋租金實價作為計算依據，較為合理，是原告逾越前開金額之請求，則屬無據，不應准許。

(3)搬家費用：

經查，本件因系爭頂樓平台導致系爭房屋漏水，系爭房屋內部裝潢受損，故須進行修繕工程，將影響原告日常生活起居，原告有暫時遷出系爭房屋而另行租屋居住之必要等節，已如前述。而原告為便於修繕系爭頂樓平台及系爭房屋，因此花費搬遷費用8,000元一節，業據原告提出康誠搬家貨運有限公司搬運契約書1份（見重司建調卷第231頁），其上載明實收搬遷費用8,000元，自堪認原告確有因本件修繕頂樓平台、系爭房屋而搬遷，並支付搬家費用8,000元之事，則原告請求被告賠付此部分費用，亦屬有據，應予准許。

(4)新北市建築師公會鑑定費用：

原告主張其於000年0月間即向被告反映系爭房屋漏水情事，

01 經被告陸續委由廠商到場勘查，惟就漏水成因兩造有不同意
02 見，為釐清責任，遂由原告委由新北市建築師公會進行鑑定
03 等節，業如前述，則原告雖係於109年6月24日自行委託新北
04 市建築師公會進行鑑定，然被告前於109年5月30日召開區分
05 所有權人會議，於同日決議通過贊成委由第三公正單位之專
06 業鑑定以釐清雙方責任歸屬一節，有系爭社區第14屆區分所
07 有權人會議記錄1份為憑（見重司建調卷第331至334頁），
08 益徵本件非原告單方片面委由第三公正單位進行鑑定以進行
09 證據保全，實則被告亦同意進行鑑定之事，縱係由原告擇定
10 鑑定單位，亦難逕認被告不同意由新北市建築師公會進行鑑
11 定之事，或有何不宜由新北市建築師公會進行鑑定之事由，
12 而本件既係因系爭頂樓平台之系爭社區共用部分存有前開漏
13 水情形，造成系爭社區區分所有權人受有損害，而系爭社區
14 共用部分之維護、管理、修繕應由被告負全部責任，是原告
15 請求被告負擔系爭成因鑑定報告之全額鑑定費用，應認屬有
16 理由。被告辯稱其係被迫接受鑑定單位，原告違反誠信且蓄
17 意詆毀被告，另應按本件勝敗比例分擔此部分鑑定費用云
18 云，即非可採。

19 (六)復按所謂被害人與有過失，須其行為為損害之共同原因，且
20 其過失行為並有助成損害之發生或擴大者，始為相當（最高
21 法院88年度台上字第62號判決意旨可資參照）。本件被告固
22 辯稱原告買受系爭房屋後未從速檢查系爭房屋天花板有無樓
23 板裂縫，未適時請求建商修補，終致系爭房屋漏水，又原告
24 於109年11月17日拒絕被告委託修固工程行入內查看，均為
25 房屋繼續或擴大漏水之原因，本件原告有與有過失，被告同
26 免賠償責任云云。惟查，原告於買受系爭房屋後，系爭房屋
27 縱存有物之瑕疵，其是否向建商另行主張減少價金、解除契
28 約，甚而請求損害賠償，均屬原告與建商間法律關係，尚難
29 認原告有何對被告違反注意義務之情，更無從逕認此為系爭
30 房屋繼續或擴大漏水之原因，被告此部分所辯，無從憑採。
31 又於109年11月17日原告縱有未讓被告所委託修固工程行進

入系爭房屋勘查一節，雖為兩造所不爭執，然被告前開委託廠商與系爭社區決議內容不同，且當天修固工程行到場查看之具體現場狀況為何，僅有被告單方片面陳稱原告反悔拒絕修固工程行入內，然就事前溝通、協調情形究竟如何，均無事證可佐，即難逕認原告所為有何違反注意義務而與有過失之情形。況被告當天僅係委由修固工程行勘查系爭房屋狀況，並由修固工程行進行報價後，被告始會決定是否委由修固工程行施作防水，當天既未確定該工程行以何方式修復漏水，則其修繕方式與系爭成因鑑定報告所載是否相符，而屬有效修繕，尚值存疑，自無從遽認於109年11月17日修固工程行即可進行有效修繕而使系爭房屋不再漏水，顯無從認定原告於上揭時間未讓修固工程行進入系爭房屋查看，屬損害之共同原因，或將使損害發生或繼續擴大，被告此部分所辯，同無可採。

(七)綜上，本件原告請求被告賠償430,809元（計算式：305,409元+57,400元+8,000元+60,000元=430,809元），為有理由，應予准許。至逾越前開金額之請求，則屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段之規定，請求被告給付430,809元，及自起訴狀繕本送達之翌日即110年6月22日（送達證書見重司建調卷第247頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；至逾越前開範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾500,000元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定依職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行，經核於法並無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論

01 述，併此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 112 年 9 月 21 日

04 民事第五庭 法 官 黃乃瑩

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 9 月 23 日

09 書記官 陳睿亭