

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1715號

原告 曹嘉雯

訴訟代理人 顏世翠律師

焦郁穎律師

被告 遠雄建設事業股份有限公司

法定代理人 趙文嘉

訴訟代理人 蘇弘志律師

被告 遠雄百富管理委員會

法定代理人 徐博宏

訴訟代理人 賴盛星律師

複代理人 蔡美君律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國115年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告遠雄建設事業股份有限公司應給付原告新臺幣566,300元，及自民國113年5月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告遠雄建設事業股份有限公司負擔43%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣188,767元供擔保後，得假執行。但被告遠雄建設事業股份有限公司以新臺幣566,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2

01 款分別定有明文。原告起訴時未引用民法第195條第1項前段  
02 規定為請求權基礎請求精神慰撫金，嗣追加引用民法第195  
03 條第1項前段規定為請求權基礎請求精神慰撫金，係基於同  
04 一漏水之基礎原因事實，核與前揭法條規定相符，應予准  
05 許。

## 06 貳、實體事項

### 07 一、原告主張：

08 (一)原告於民國109年12月2日與被告遠雄建設事業股份有限公司  
09 (下稱被告遠雄公司)，簽立「遠雄百富預售屋買賣契約  
10 書」(下稱系爭買賣契約)，購買遠雄百富社區(下稱系爭社  
11 區)A3棟第9樓房屋即門牌號碼新北市○○區○○街00號9  
12 樓房屋(下稱系爭房屋)，被告遠雄公司於110年7月23日交  
13 屋並出具房屋保固證明書。嗣原告於112年4月26日室內裝修  
14 完畢。詎料，原告於裝修完畢尚未入住之際，於112年7月8  
15 日至系爭房屋欲打掃整理搬遷時，竟發現屋內淹水，入口處  
16 天花板不斷漏水(下稱系爭漏水)，造成原告屋內裝潢、家  
17 具泡水受損。經聯絡設計師及系爭社區物業管理人員來查  
18 看，經掀開天花板後發現冷氣排水管的排水盤處滿水持續往  
19 外漏水，原告立即通知被告遠雄公司，被告遠雄公司於112  
20 年7月間派員到場查漏，初步認為係冷氣之排水公共幹管堵  
21 塞，大樓公共廢水無法正常排出所致，被告遠雄公司處置方  
22 式竟僅係請廠商將公共管道間排水接管切斷，改接塑膠管將  
23 廢水引流至廁所排水孔排放，原告屢經要求遠雄公司予以處  
24 理賠償，然被告遠雄公司均消極不予處理，直至112年9月6  
25 日原告會同被告遠雄公司人員、被告遠雄百富管理委員會  
26 (下稱被告管委會)人員在場，被告遠雄公司人員始將系爭  
27 房屋廁所牆面敲開，切開公共排水管，確認系爭漏水肇因為  
28 公共管線之冷氣排水管遭泥沙堵塞。嗣原告曾於112年9月21  
29 日向新北市調解委員會申請調解，惟被告遠雄公司以公共設  
30 施已完成點交予被告遠雄管委會等理由拒為修繕、賠償。原  
31 告亦有向遠雄百富管委會要求修繕、賠償，詎遠雄百富管理

01 委員會卻以公共設施尚未完成點交，故應由遠雄建設公司負  
02 責，亦拒絕修繕、賠償，被告二人互相推諉卸責，而調解不  
03 成立，為此，原告提出本件訴訟。

04 (二)先位部分：被告遠雄建設公司出售系爭房屋，自應保證系爭  
05 房屋公共排水管道通暢，未遭堵塞能正常排水，惟系爭房屋  
06 排水管道竟遭工程泥沙堵塞無法達到正常排水之品質，系爭  
07 房屋因冷氣之排水公共幹管遭工程泥沙堵塞間致生系爭漏  
08 水，已屬房屋結構安全之瑕疵，亦屬不完全給付，被告遠雄  
09 公司依系爭買賣契約第17條、房屋保固證明書負15年保固責  
10 任，自應由被告遠雄公司負修復責任。又系爭房屋雖於110  
11 年7月23日完成交屋予原告，但就「公共設施」部分（包含  
12 公共管道間等），被告遠雄公司尚未點交被告管委會，在  
13 「公共設施」點交完成前，仍由被告遠雄公司負擔修復責  
14 任，上開冷氣之排水之公共幹管既遭工程泥沙堵塞，致生系  
15 爭漏水，被告遠雄公司自有過失且造成原告受有損害。綜  
16 上，被告遠雄公司就系爭房屋因漏水所生損害有修復義務，  
17 其不履行修復則原告自得請求被告遠雄公司給付費用，由原  
18 告自行修復。

19 (三)備位部分：被告管委會與系爭社區之區分所有權人（含原  
20 告）間具委任關係，倘法院認被告遠雄公司已將該公共設施  
21 點交予被告管委會，被告管委會自應負妥為管理維護，然系  
22 爭房屋冷氣排水公共幹管遭工程泥沙堵塞，致生系爭漏水，  
23 使原告系爭房屋專有部分受有損害，被告管委會就冷氣排水  
24 共有管道部分有維護、管理及修繕之責，自應負損害賠償責  
25 任。

26 (四)系爭漏水導致原告系爭房屋整間屋內淹水，家具、裝潢泡  
27 水，木作部分均因泡水而需拆除重建，經訴外人之於制所有  
28 限公司（下稱之於公司）為原告估價後以提出工程預算書  
29 （下稱系爭工程預算書）認修復費用為1,312,877元。

30 (五)退步言之，倘法院不採納系爭工程預算書之推估，則除社團  
31 法人新北市土地技師公會115年2月4日新北土技字第1150000

01 658號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）所認定修復費用為5  
02 15,300元（系爭鑑定報告言明未包含可動式家具之整理或修  
03 繕費用）外，然原告主張系爭鑑定報告關於「附件六-修復  
04 工程費用編號8主臥室衣櫃下方檔板」、「附件六-修復工程  
05 費用編號9主臥室床頭板」之修復金額均有低估，「附件六-  
06 修復工程費用編號8主臥室衣櫃下方檔板」部分因衣櫃乃一  
07 體成形之一整組系統櫃，無法僅換除衣櫃下方檔板，故此部  
08 分估價基礎錯誤，該衣櫃1組目前市價應為96,500元認定損  
09 失（表格內僅以1,338元計算），「附件六-修復工程費用編  
10 號9主臥室床頭板」部分，床頭板有明顯滲漏水痕跡床架豈  
11 有可能倖免，應以同款床組市價為55,000元認定損失（表格  
12 內僅以9,360元計算），故就該部分應增加認定損失656,102  
13 元（計算式：515,300+96,500+55,000-1,338-9,360=656,1  
14 02）。此外，原告更主張尚因系爭漏水受家具損失修復費用  
15 包括：餐桌72,000元、除濕機9,800元、沙發組35,000元、  
16 客廳蛇行窗簾23,500元、主臥蛇行窗簾27,500元，該部分合  
17 計167,800元。另原告因系爭房屋遭受系爭漏水遲未修復以  
18 致無法居住使原告需另行租屋受有租金損失289,000元，且  
19 仍支出水費、電費、天然氣及管理費共122,166元，均應認  
20 為原告所受損失，又系爭房屋之漏水情況仍已妨害居住生活  
21 品質且情節重大，原告自應受有精神上相當程度之痛苦（含  
22 受有恐慌症等），是原告依民法第184條第1項前段、第195  
23 條第1項前段規定請求精神慰撫金77,809元。該等金額合計  
24 亦為1,312,877元。

25 (六)爰先位依民法第184條、第195條第1項前段、系爭買賣契約  
26 第17條、房屋保固證明書、第354條、第360條、民法第227  
27 條、第213條第3項規定（擇一關係）請求被告遠雄公司支付  
28 原告回復原狀所必要之費用1,312,877元本息；備位依公寓  
29 大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款、民法第184條第1  
30 項前段、第195條第1項前段、第544條、第213條第3項（擇  
31 一關係）請求被告管委會支付原告回復原狀所必要之費用1,

01 312,877元本息，而提起本件訴訟等情。並①先位聲明：(一)  
02 被告遠雄公司應給付原告1,312,877元，及自起訴狀繕本送  
03 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供  
04 擔保請准宣告假執行。②備位聲明：(一)被告管委會應給付原  
05 告1,312,877元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
06 按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告遠雄公司則以：

08 (一)系爭房屋所在之系爭社區公寓大廈既然已成立被告管委會，  
09 且該公寓大廈之公共設備系統已經運作使用多年，被告管委  
10 會已事實上管領系爭社區之公共區域及所有管線（包括水  
11 電、電信），被告管委會對於公共管線之使用負有事實上之  
12 管理監督責任，與「公共設施是否由被告公司與管委會辦理  
13 點交程序」無關。

14 (二)原告確向被告遠雄公司購買系爭房屋，且被告遠雄公司已於  
15 110年7月23日會同原告點交系爭房屋並具房屋保固證明書。  
16 點交前於110年3月31日，被告遠雄公司承辦人員會同營造公  
17 司及原告在系爭房屋內做初次驗收手續，當時排水系統皆正  
18 常，點交後於110年12月24日，原告所委請之設計師曾來試  
19 水也沒問題。足見系爭房屋點交之時點已經證明冷氣排水口  
20 之排水為正常，則依民法第354條第1項規定，被告遠雄公司  
21 僅就系爭房屋點交時點之狀態負瑕疵擔保責任，且保固承諾  
22 書所載，被告遠雄公司就系爭房屋之固定設備僅保固1年，  
23 且對於不可歸責於被告遠雄公司事由所致之毀損，不在保固  
24 範圍。系爭漏水之原因縱使為「公共管線之冷氣排水管遭泥  
25 沙堵塞所致」，依一般經驗法則，如原告在完成施工（取得  
26 使照）時點有產生施工泥沙阻塞於冷氣公管之情形，則在原  
27 告報修之前，經過超過兩年之間，將造成該公管所經之房屋  
28 溢水之現象，惟事實上並未有此現象發生，顯然「公共管線  
29 之冷氣排水管遭泥沙堵塞」應為系爭社區公寓大廈之住戶使  
30 用後所致，非系爭房屋於點交之時點所存在之瑕疵，故應不  
31 可歸責於被告遠雄公司。

01 (三)依系爭鑑定報告記載，假設系爭鑑定報告所稱「…依據上述  
02 分析結果，系爭冷氣排水幹管內之管壁附著物及管內堵塞  
03 物，合理研判係於建築物施工階段即已存在之施工殘留物，  
04 經後續冷凝水長期沖刷與聚集，逐漸形成高比例堵塞，並非  
05 交屋後住戶裝修或使用行為所致。…」(見系爭鑑定報告  
06 書第20頁)為真，則被告於110年3月31日、原告之設計師於  
07 110年12月24日兩次試水時，因以強力水流灌入，及原告於1  
08 11年5月18日裝設冷氣機亦有試機，都足以造成上開論述中  
09 「水流對管壁附著物產生沖刷，使部分附著物剝落並向下游  
10 聚集，進而加劇局部堵塞，最終導致排水功能失效」之情  
11 形，而非直至112年7月8日才引發滲漏水。顯然鑑定技師之  
12 推斷前後矛盾。被告遠雄公司認為比較合理之推斷應為「自  
13 110年3月31日被告在系爭房屋試水後，當日起因樓上住戶  
14 (當棟9樓至27樓)裝修改管，裝修廠商不慎倒入水泥或冷  
15 氣機室內機安裝時打牆時碎砂石掉入集水盤」等無法及時察  
16 覺之原因所造成。系爭買賣契約第17條第4項約定「上述結  
17 構、固定建材設備部分及公共設備，如因天災、地變，買  
18 方、管理委員會或其使用人使用耗損、使用或管理不當，或  
19 其他不可歸責於賣方之事由所造成之毀損，或賣方或管理委  
20 員會自行裝修、工程變更部分，賣方不負保固責任」，又系  
21 爭房屋漏水之原因假設為「公共管線之冷氣排水管遭泥沙堵  
22 塞所致」，然被告遠雄公司已將系爭房屋交付予原告占有使  
23 用，且系爭社區整棟公寓大廈之公共設備亦已供全體住戶使  
24 用超過2年以上，則公共管線之冷氣排水管遭泥沙堵塞所致  
25 顯然為該公寓大廈之其他住戶使用後所致，非系爭房屋於點  
26 交之時點所存在之瑕疵，故應不可歸責於被告遠雄公司，原  
27 告將此不可歸責於被告遠雄公司事由之損害，要求被告遠雄  
28 公司賠償，顯有不合。

29 (四)退步言之，縱使認被告遠雄公司應賠償，然系爭工程預算書  
30 係片面製作提出，未經製書人用印負責，且所列項目單價之  
31 估算未經第三人公正計算過於浮誇失真，原告據此計算賠償

01 金額顯非可採。另系爭鑑定報告書並無記載原告所稱存在  
02 「已遭毀損之窗簾、床架、餐桌等家具」等語，且原告根本  
03 未舉證可動式家具有如何之毀損，且系爭屋內僅淹水約1公  
04 分左右，則原告所稱之餐桌、沙發組應僅淹至桌腳椅腳，透  
05 過整理即可；兩套窗簾僅淹至下方，送洗即可；除濕機應為  
06 完好，以上物品項目應僅受輕微沾濕，稍加整理清洗即可，  
07 又原告根本未舉證上開物品損害狀況與單價依據，故原告該  
08 部分請求應不可採。原告所稱租賃房屋與系爭漏水欠缺相當  
09 因果關係，且亦無實際支付租金證明，又原告請求賠償無法  
10 居住系爭房屋所支出之管理費、水電費、瓦斯費等費用本為  
11 維持系爭房屋居住生活所應支出之費用，與系爭房屋是否存  
12 在瑕疵及原告是否居住於系爭房屋內無關，並非原告所受損  
13 害，故其請求應不可採。系爭漏水之原因不明，被告遠雄公  
14 司並無原告所稱「置之不理、態度極差、推諉卸責」之情  
15 況，且本件爭執純屬債之履行法律關係，縱然被告遠雄公司  
16 交付存有瑕疵之房屋，亦無民法184條第1項前後段之侵權行  
17 為情況，系爭漏水原因之查明需等待時日，為社會常情，實  
18 非故意造成原告之精神上痛苦，原告縱受有恐慌症亦難認與  
19 系爭漏水具相當因果關係，故原告精神慰撫金請求應不可採  
20 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁  
21 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、被告管委會則以：按「起造人應將公寓大廈共用部分、約定  
23 共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商  
24 資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及  
25 管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七  
26 日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人  
27 現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，  
28 確認其功能正常無誤後，移交之。」，公寓大廈管理條例第  
29 57條第1項定有明文。又系爭社區之預售屋買賣契約書第16  
30 條就共有部分之點交約定「賣方於管理委員會成立或推選管  
31 理負責人後七日內，應會同管理委員會或管理負責人現場針

01 對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其  
02 功能正當無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施  
03 設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照影本、  
04 竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交  
05 之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委  
06 員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機  
07 關派員會同見證雙方是否已移交。」等語。然系爭社區之共  
08 用部分被告遠雄公司尚未點交予被告管委會，有被告管委會  
09 113年5月15日函文可資證明，故就共用部分之維護及修繕仍  
10 屬被告遠雄公司之責任，且被告管委會處理委任事務並無過  
11 失，被告管委會自不因委任契約或侵權行為法律關係或公寓  
12 大廈管理條例負損害賠償責任。退步言之，縱使認已點交，  
13 系爭冷氣排水管堵塞物為施工殘留，亦難認被告管委會未盡  
14 管理維護之責，被告管理委員會亦無故意或過失，系爭漏水  
15 事件與被告管委會之維護間更為相當因果關係存在。再退步  
16 言之，系爭工程預算書所認定損失修復金額1,312,877元亦  
17 屬過高，又系爭房屋之系爭漏水既然經被告遠雄公司於112  
18 年9月間截取管線及裝設新管，則系爭房屋應無不能居住情  
19 事，則原告另主張租金、水費、電費、天然氣及管理費等損  
20 失及受有恐慌症均與系爭漏水欠缺相當因果關係，該等請求  
21 均屬無據；另原告就損害之發生亦與有過失等語，資為抗  
22 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不  
23 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

#### 24 五、本院之判斷：

25 (一)原告向被告遠雄公司（系爭房屋起造人）購買系爭房屋並取  
26 得所有權，且被告遠雄公司已於110年7月23日會同原告點交  
27 系爭房屋並具房屋保固證明書，系爭房屋於112年7月8日時  
28 有系爭漏水等情，為兩造所不爭執（見本院卷第319頁、第5  
29 15至517頁），且有系爭買賣契約、房屋保固證明書、漏水  
30 照片附卷可查（見本院卷第23至137頁、第141至155頁），  
31 該部分事實，應堪認定。

01 (二)系爭房屋所屬系爭社區之公共設施（含公共幹管等）應由何  
02 人維護：

03 1.按「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬  
04 設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄  
05 本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理  
06 委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管  
07 機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機  
08 械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無  
09 誤後，移交之。」，公寓大廈管理條例第57條第1項定有明  
10 文。

11 2.查系爭買賣契約第16條第2項第1款有約定「賣方於管理委員  
12 會成立或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或管  
13 理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進  
14 行檢測，確認其功能正當無誤後，將共用部分、約定共用部  
15 分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、  
16 使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖  
17 說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，  
18 由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並  
19 通知政府主管機關派員會同見證雙方是否已移交。」等語，  
20 有系爭買賣契約在卷可查（見本院卷第53頁），該部分事  
21 實，應堪認定。

22 2.原告主張系爭社區之公共設施（含公共幹管等）尚未移交被  
23 告管委會一節，核與被告管委會主張相符（見本院卷第297  
24 頁），且被告遠雄公司亦一度陳稱：文件點交尚未做，但公  
25 共設備系統運作多年，被告管委會對於公共管線之使用，有  
26 事實上管理監督責任等語在卷（見本院卷第297頁），對照  
27 被告管委會向被告遠雄公司等人113年5月15日函文記載：  
28 「本會與貴公司就本社區之公設檢驗事宜，雙方合意由第三  
29 方公正單位SGS台檢工業科技股份有限公司辦理公設檢驗作  
30 業，歷經初驗、第一次複驗、第二次複驗程序，並由貴公司  
31 多次派員進行各項缺失修繕事宜，113年5月3日已再由SGS進

01 行第三次複驗程序。為使社區各項公設能適時使用，並就剩  
02 餘缺失共同討論處理方案，本會希冀與貴公司就旨揭事項得  
03 共同研議，同為社區福祉努力。」等語，有該函文及郵件回  
04 執在卷可查（見本院卷第759至），足見被告遠雄公司就系  
05 爭房屋所述系爭社區之公共設施（含公共幹管等）並未通過  
06 檢測，被告管委會亦不同意就系爭社區之公共設施（含公共  
07 幹管等）逕行移交，則依上開公寓大廈管理條例規定及系爭  
08 買賣契約約定，堪認系爭社區之公共設施（含公共幹管等）  
09 並未自被告遠雄公司依法及依約定「移交」被告管委會。

10 2.至被告遠雄公司抗辯系爭社區之公共設施（含公共幹管等）  
11 已為事實上之移交云云，顯與上開公寓大廈管理條例規定及  
12 系爭買賣契約約定不符，顯難憑採。

13 3.系爭社區之公共設施（含公共幹管等）並未自被告遠雄公司  
14 依法及依約定「移交」被告管委會，被告遠雄公司為系爭房  
15 屋起造人，自然仍依法及依約定對系爭社區之公共設施（含  
16 公共幹管等）負有管理維護之責任，尚不可任意推卸予系爭  
17 社區之區分所有權人或被告管委會甚明。綜上，本院認系爭  
18 房屋所屬系爭社區之公共設施（含公共幹管等）應由被告遠  
19 雄公司管理維護。

20 (三)系爭房屋受有系爭漏水之原因：

21 1.112年9月6日原告會同被告遠雄公司人員、被告遠雄百富管  
22 理委員會（下稱被告管委會）人員在場，被告遠雄公司人員  
23 始將系爭房屋廁所牆面敲開，切開公共排水管，發現公共管  
24 線之冷氣排水管遭泥沙堵塞等情，有公共幹管開切照片、備  
25 位錄、廠商協調會議紀錄在卷可證（見本院卷第157至163  
26 頁、第263頁）。又經本院囑託社團法人新北市土地技師公  
27 會對系爭房屋發生系爭漏水之原因予以鑑定，鑑定結果為：  
28 (一)系爭房屋於112年7月8日所發生之滲漏水事件（即系爭漏  
29 水），係因系爭房屋管道間內之大樓冷氣排水幹管發生嚴重  
30 堵塞，致冷氣冷凝水無法順利向下排放，當管內積水水位上  
31 升至室內冷氣排水支管高度時，冷凝水即回流溢出至冷氣接

01 水盤，進而由天花板內部滲出，造成室內滲漏水。(二)經現場  
02 勘驗及損害分布調查，系爭房屋因本次滲漏水事件，致室內  
03 多處裝修工程及建材受水浸損，受損範圍涵蓋玄關、餐廳、  
04 客廳及主臥室等主要生活空間。彙整受滲漏水影零之裝修工  
05 程受損項目、位置及損壞狀況如下表（見本判決附表）：上  
06 述裝修材料多屬複合式再製木質材料，經滲漏水浸泡後已發  
07 生吸水膨脹及結構劣化，屬不可逆損壞，依一般工程修復實  
08 務，應採拆除重置方式處理。經綜合受損範圍、修復工項內  
09 容，系爭房屋因本次滲漏水事件所致之修復費用（含管道間  
10 牆面修復）估算金額為515,300元。惟該金額未包含窗簾、  
11 床架、餐桌等可動式家具之整理或修繕費用。(三)依現有卷證  
12 資料、試水紀錄及工程實務分析，無法判斷系爭冷氣排水幹  
13 管於110年3月31日及110年12月24日當時完全不存在任何堵  
14 塞情形。惟可合理判斷，於上述時間點，系爭冷氣排水幹管  
15 仍具備基本排水能力，尚未達排水功能失效或產生回堵溢流  
16 之程度，故當時進行試水及試機時，未出現室內滲漏水現  
17 象。(四)綜合管道內視鏡檢測結果、堵塞物型態、質地特性、  
18 排水系統配置及使用年限等因素分析，系爭冷氣排水幹管內  
19 之管壁附著物及堵塞物，質地堅硬、呈團塊狀，與生活污水  
20 或日常使用所形成之沉積物性質不符。再比對拆除後新設冷  
21 氣排水幹管於相同使用年限下未見類似附著物之情形，合理  
22 研判該等堵塞物係於建築物施工階段即已殘留於管內之施工  
23 階段即已殘留物（如泥沙、細粒料等），經後續冷凝水長期  
24 沖刷與聚集，逐步形成高比例堵塞，並非交屋後住戶裝修或  
25 使用行為所致等語，有系爭鑑定報告在卷可查。衡以財團法  
26 人新北市土木技師公會就漏水成因判斷具相當之專業性及公  
27 正性，且系爭鑑定報告書亦說明詳時實，其鑑定意見應堪採  
28 信。據此，堪認系爭漏水應為被告遠雄公司於施工階段所遺  
29 留泥沙，經後續冷凝水長期沖刷與聚集，逐步形成高比例堵  
30 塞公共管線之冷氣排水管所致甚明。

31 2.被告遠雄公司以前詞固抗辯：系爭鑑定書有矛盾云云。惟系

01 爭鑑定書已說明：依現有卷證資料、試水紀錄及工程實務分  
02 析，無法判斷系爭冷氣排水幹管於110年3月31日及110年12  
03 月24日當時完全不存在任何堵塞情形，可合理判斷，於上述  
04 時間點，系爭冷氣排水幹管仍具備基本排水能力，尚未達排  
05 水功能失效或產生回堵溢流之程度，故當時進行試水及試機  
06 時，未出現室內滲漏水現象等語。足見縱使於110年3月31日  
07 及110年12月24日並無法反面推論被告遠雄公司並無遺留施  
08 工泥沙，系爭鑑定報告書之鑑定意見並未矛盾，被告遠雄公  
09 司該部分抗辯顯非可採。

10 3.綜上所述，堪認系爭漏水應為被告遠雄公司於施工階段所遺  
11 留泥沙，經後續冷凝水長期沖刷與聚集，逐步形成高比例堵  
12 塞公共管線之冷氣排水管所致。

#### 13 (四)原告所得請求損害賠償之對象

14 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
15 任。民法第184條第1項前段規定甚明。又按負損害賠償責任  
16 者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發  
17 生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必  
18 要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1、3項規定甚  
19 明。

20 2.系爭房屋所屬系爭社區之公共設施（含公共幹管等）應由被  
21 告遠雄公司管理維護，且系爭漏水應為被告遠雄公司於施工  
22 階段所遺留泥沙，經後續冷凝水長期沖刷與聚集，逐步形成  
23 高比例堵塞公共管線之冷氣排水管所致。足見被告遠雄公司  
24 未善盡施工及維護責任，就系爭漏水具有過失，且其過失行  
25 為造成系爭漏水以致原告受有損害，原告依民法第184條第1  
26 項前段、第213條第3項規定對被告遠雄公司請求損害賠償，  
27 核屬有據，應予准許（原告本件主張擇一關係，是原告所引  
28 用其餘請求權基礎均不再論列）。另卷內事證所示由系爭漏  
29 水之原因、情形，亦難認原告有何與有過失，併此敘明。

30 3.又系爭漏水既非系爭社區之區分所有權人或被告管委會行為  
31 所致，且被告管委會就系爭社區之公共設施（含公共幹管

01 等)具維護之責,則原告備位依公寓大廈管理條例第10條第  
02 2項、第36條第2款、民法第184條第1項前段、第195條第1項  
03 前段、第544條、第213條第3項規定對被告管委會所為請  
04 求,自非有據,附此敘明。

05 (五)原告所得請求損害賠償之數額

- 06 1.原告固提出系爭工程預算書(見本院卷第199至205頁),欲  
07 證明其因系爭漏水所受損害為1,312,877元,然系爭工程預  
08 算書縱係原告單方委請他人估價,估價是否公正已非無疑,  
09 況系爭工程預算書亦未經簽署,則證明力顯有不足,自不足  
10 以證明原告因系爭漏水所受損害為1,312,877元,合先敘  
11 明。
- 12 2.系爭鑑定告書業已認定原告因系爭漏水所受損害為515,300  
13 元(惟該金額未包含可動式家具之整理或修繕費用),業如  
14 前述,衡以財團法人新北市土木技師公會就漏水成因判斷具  
15 相當之專業性及公正性,系爭鑑定報告書亦說明詳時實,其  
16 鑑定意見應堪採信。
- 17 3.原告固主張「附件六-修復工程費用編號8主臥室衣櫃下方檔  
18 板」部分因衣櫃乃一體成形之一整組系統櫃,無法僅換除衣  
19 櫃下方檔板,故此部分估價基礎錯誤,該衣櫃1組目前市價  
20 應為96,500元認定損失(表格內僅以1,338元計算),「附  
21 件六-修復工程費用編號9主臥室床頭板」部分,床頭板有明  
22 顯滲漏水痕跡床架豈有可能倖免,應以同款床組市價為55,0  
23 00元認定損失(表格內僅以9,360元計算),故就該部分應  
24 增加認定損失656,102元(計算式:515,300+96,500+55,000  
25 -1,338-9,360=656,102)云云。然財團法人新北市土木技  
26 師公會具專業性及公正性且就修復之經濟必要性本已加考  
27 量,原告該部分主張流於主觀臆斷,尚難憑採。
- 28 4.原告主張尚因系爭漏水受家具損失修復費用包括:餐桌72,0  
29 00元、除濕機9,800元、沙發組35,000元、客廳蛇行窗簾2  
30 3,500元、主臥蛇行窗簾27,500元(合計167,800元)。惟系  
31 爭鑑定書僅說明其鑑定修復金額不包括可動式家具之整理或

01 修繕費用，但並未逕認定窗簾、床架、餐桌因系爭漏水有遭  
02 損壞甚明（其所列出：窗簾、床架、餐桌不過係例示可動式  
03 家具可能為何物），先予敘明。又觀諸原告所提漏水照片及  
04 室內照片等證據（見本院卷第147至151頁、第185至197頁）  
05 所示漏水及現場家具情形，衡以該等家具之性質及可移動性  
06 等節，本院至多僅能認客廳蛇行窗簾23,500元、主臥蛇行窗  
07 簾27,500元有因系爭漏水而受所損壞，其餘物品之損害則尚  
08 乏足夠證據證實原告主張。

09 5.至原告主張其因系爭房屋遭受系爭漏水遲未修復以致無法居  
10 住使原告需另行租屋受有租金損失289,000元，且仍支出水  
11 費、電費、天然氣及管理費共122,166元云云。惟觀諸原告  
12 所提漏水照片、後續處理照片及室內照片等證據（見本院卷  
13 第147至155頁、第185至197頁）所示漏水情形，本件尚難認  
14 系爭房屋因系爭漏水已達不能居住之程度，從而原告該部分  
15 請求，尚屬無據，不應准許。

16 6.原告主張因系爭房屋之漏水情況仍已妨害居住生活品質且情  
17 節重大，原告受有精神上相當程度之痛苦（含受有恐慌症  
18 等）請求精神慰撫金77,809元。然本件尚難認系爭房屋因系  
19 爭漏水已達不能居住之程度，至卷附診斷證明書（見本院卷  
20 第533頁）與系爭漏水是否有關，亦容有疑問。從而，本件  
21 尚難認原告因系爭漏水致其人格權受有重大損害，其請求精  
22 神慰撫金，尚屬無據，不應准許。

23 7.綜上所述，原告本件對被告遠雄公司得請求損害賠償之數額  
24 為566,300元（計算式：515,300元＋客廳蛇行窗簾23,500元  
25 ＋主臥蛇行窗簾27,500元＝566,300元），逾上開範圍之請  
26 求，核屬無據，不應准許。

27 六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
28 催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債  
29 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之  
30 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可  
31 據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第233

01 條第1項前段、第203條分別著有明文。經查，原告對被告遠  
02 雄公司之本件請求係以支付金錢為標的，揆諸前述法條規  
03 定，原告自得請求其給付自民事起訴狀繕本送達翌日即113  
04 年5月17日（見本院卷第217頁）起至清償日止之法定遲延利  
05 息。

06 七、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第213條第3項規  
07 定對被告遠雄公司請求如主文第1項所示，為有理由，應予  
08 准許。逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原告勝訴  
09 部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執  
10 行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。  
11 至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回  
12 之。

13 八、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經  
14 援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結  
15 果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

16 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日  
18 民事第四庭 法 官 胡修辰

19 以上正本係照原本作成

20 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  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 6 月 1 日  
23 書記官 林品秀

24 附表：

受損項目	位置	損壞狀況
木作天花板	玄關、餐廳	油漆剝落、滲漏水痕跡、板材變色。
系統櫃	玄關、客廳	玄關櫃、電視櫃水痕。
木作牆面	廁所拉門框、 主臥室床頭板	油漆膨脹、木料變形發生裂縫。
牆面油漆	玄關、餐廳、 客廳、主臥室	牆面下方可見明顯水痕。
木地板	玄關、餐廳、 客廳、主臥室	依牆面水痕高度研判曾受滲漏水浸泡。