

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度店簡字第128號

原告 方介立

訴訟代理人 李淑娟

莊忠憲

被告 國泰三育新村公寓社區管理委員會

法定代理人 李迪健

訴訟代理人 黃麗卿

被告 傑康清潔有限公司

法定代理人 丁桂華

訴訟代理人 黃代豐

魏好珊

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年7月19日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告國泰三育新村公寓社區管理委員會應給付原告新臺幣玖萬壹
仟伍佰陸拾元，及自民國一〇九年十二月二十四日起至清償日
止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟陸佰參拾元由被告負擔其中新臺幣壹仟貳佰
壹拾柒元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告國泰三育新村公寓社區管
理委員會如以新臺幣玖萬壹仟伍佰陸拾元為原告預供擔保，得免
為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊為門牌新北市○○區○○路000巷00號4樓房屋
（下稱系爭40號4樓房屋）所有權人，且為被告國泰三育新
村公寓社區管理委員會（下稱管委會）管理之國泰三育新村

01 公寓社區（下稱系爭社區）區分所有權人。被告管委會知悉
02 系爭社區之中正路117巷42號5樓房屋（下稱系爭42號5樓房
03 屋）私接管線至屋頂後方排水渠道，如大量排水可能致該屋
04 淹水並擴散至系爭40號4樓房屋等鄰近房屋，竟未於民國109
05 年10月20日委請被告傑康清潔有限公司（下稱傑康公司）清
06 洗社區水塔時在場監督，被告傑康公司亦未遵守被告管委會
07 告知勿從42至44號後方排水之指示而仍從該處排水，復因系
08 爭42號5樓房屋前述防水問題，致水擴散至系爭40號4樓房
09 屋，致屋內天花板、線板、壁紙、床墊等泡水損壞，更換費
10 用共計新臺幣（下同）197,873元，應由被告2人連帶賠償。
11 爰依侵權行為之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應連
12 帶給付原告197,873元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按週年利率5%計算之利息。

14 二、被告部分

15 (一)、被告管委會則以：伊於109年10月20日被告傑康公司前來
16 清洗水塔前，因曾接獲系爭社區之中正路117巷42號4樓房
17 屋（下稱系爭42樓4樓房屋）反應家中有滲水現象，故有
18 特別囑咐被告傑康公司人員不能在42樓頂樓後方排水，惟
19 傑康公司並未遵照伊之囑咐，且系爭42號5樓房屋移除接
20 至頂樓之排水管後，相關住戶未曾再反應下雨天時出現滲
21 漏水現象，是系爭40號4樓房屋因清洗水塔造成滲水及屋
22 內家具損壞，應由被告傑康公司及系爭42號5樓房屋所有
23 人負責，與伊無涉，系爭40號4樓房屋彈簧床吹乾即可繼
24 續使用、天花板部分因與清洗水塔無關等語，資為抗辯，
25 並聲明：原告之訴駁回。

26 (二)、被告傑康公司則以：伊已承攬系爭社區水塔清洗多年，均
27 遵照過往作業流程進行，先前亦未曾接獲系爭社區管委會
28 或住戶反應排水入戶，清洗流程並無問題。系爭40號4樓
29 房屋於109年10月20日伊清洗水塔當日出現滲水，應係因
30 系爭42號5樓房屋私自變更排水管線所致，伊無從知悉亦
31 未獲通知，自無從加以預防，伊自無庸負責等語，資為抗

01 辯，並聲明：原告之訴駁回。

02 三、本院之判斷：

03 (一)、查，原告為系爭40號4樓房屋所有權人，且為被告管委會
04 管理之系爭社區區分所有權人，有原告提出之建物所有權
05 狀在卷可稽（本院卷第123頁），亦為被告所不爭，首堪
06 信為真實。

07 (二)、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
08 任；承攬人因執行承攬事項不法侵害他人之權利者，定作
09 人不負損害賠償責任。但定作人於定作或指示有過失者，
10 不在此限。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之
11 損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保
12 管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損
13 害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條
14 第1項前段、第189條、第191條第1項分別定有明文。是除
15 工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，
16 得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成
17 他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵
18 權行為損害賠償責任（最高法院96年度台上字第489號判
19 決意旨參照）。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、
20 維護，由管理負責人或管理委員會為之。共有及共用部分
21 之清潔、維護、修繕及一般改良，為管理委員會之職務範
22 圍。此觀公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2
23 款規定自明。查：

24 1、系爭40號4樓房屋於109年10月20日發生滲水之原因，經
25 本院到場履勘（本院卷第207至235頁）並輔以兩造陳述
26 及所提現場照片（本院卷第107至113、155至167頁），
27 應可信係系爭42號5樓房屋私接管線（下稱系爭管線）
28 至屋頂後方排水渠道，被告傑康公司於當日清洗42、44
29 號間水塔時，水排放至後方排水渠道，而沿系爭排水管
30 流入系爭42號5樓房屋，復因該屋存在防水層失效等無
31 法使水流正常排散之原因，致水因此滲漏、擴散至包含

01 系爭40號4樓房屋等鄰近房屋等節，應堪採信。

02 2、考諸前引之公寓大廈管理條例規定，被告管委會就屬大
03 樓共用部分之水塔本有清潔、管理、維護之責，自應注
04 意於清潔、管理、維護時不得侵害系爭社區其他區分所
05 有權人之權利，被告管委會自承曾獲系爭42號4樓房屋
06 住戶等人反應雨天時屋內出現滲漏水，進而推論並知悉
07 系爭42號5樓房屋排水有問題，不得使用系爭管線進行
08 排水（本院卷第31頁），且被告管委會未舉證就此以為
09 相當之注意及預防，則其就清洗水塔造成原告所有之系
10 爭40號4樓房屋損害，自應負責。而本件是否有其他應
11 負責任之人，無解於被告管委會之責任。

12 3、原告、被告管委會固均主張管委會環境組委員黃麗卿已
13 囑咐被告傑康公司於是日派遣前來之人員不得從42、44
14 樓頂樓後方排水，惟此為被告傑康公司所否認，該公司
15 當日到場執行職務之證人余銀檳亦證稱未獲通知該處不
16 得從後方排水（本院卷第313至314頁），且原告、被告
17 管委會提監視器影像並無收音，其畫面僅得證明黃麗卿
18 與當日到場執行職務之黃威傑、余銀檳有交談，無法得
19 知交談內容（本院卷第115頁），尚不能信被告管委會
20 確有告知此事。至被告管委會雖抗辯被告傑康公司曾表
21 示不收取本件清洗費用、證人余銀檳於接獲發生淹水通
22 知時曾前來協助，代表被告傑康公司認知其就該事件亦
23 有責任等語，惟被告傑康公司否認不收取報酬，並抗辯
24 證人余銀檳係基於客戶服務而提供協助，並不代表承認
25 錯誤，所辯亦非無稽，衡以被告2人就系爭事故責任立
26 場對立，僅憑前揭證據，尚不足信被告管委會確已使被
27 告傑康公司人員知悉系爭管線排水問題。

28 4、原告雖請求被告傑康公司應連帶負賠償責任，惟本件排
29 水問題係肇因於系爭42號5樓房屋及系爭管線，已說明
30 如上，此非被告傑康公司可得自行獲悉，其僅係受被告
31 管委會之指示清潔水塔，且依現有事實證，無從認定被告

01 管委會將前述系爭42號5樓房屋及系爭管線排水問題告
02 知被告傑康公司或當日到場執行職務之黃威傑、余銀檳
03 而給予具體要求或指示，被告傑康公司無從就排水問題
04 為任何之預防，原告、被告管委會亦未能指出被告傑康
05 公司有何其他缺失，自難信被告傑康公司有過失，而應
06 連帶負責。

07 (三)、又按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損
08 所減少之價額，民法第196條定有明文；又物被毀損時，
09 被害人除得前揭規定請求賠償外，並不排除民法第213至
10 215條之適用；依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之
11 價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（例
12 如：修理材料以新品換舊品，應予折舊）。原告主張系爭
13 40號4樓房屋主臥室、次臥室、和室木板天花板、壁紙、
14 床頭繃布，暨主臥室、次臥室床墊因本件清洗水塔所致滲
15 水而需更換，另就線板部分應重新油漆，並提出群益創意
16 有限公司估價單為證（本院卷第121頁），被告管委會則
17 以前詞置辯。查：

18 1、證人即群益創意有限公司周銓威證稱：伊受原告通知前
19 往系爭40號4樓房屋查看時，發現主臥室、次臥室、和
20 室之木板天花板還在滲水，木作天花板已經含水了，如
21 果不更換可能會發霉或腐爛，線板一拆就發現全壞了，
22 需要更換並重新油漆，壁紙有滲水並翹起、龜裂，不更
23 換會壞掉，繃布也是同樣情形，裡面海綿會吸水，一定
24 會發霉，床墊都有水，水都滴到上面去了，原床墊是哪
25 一種伊忘記了，但彈簧床內之彈簧可能因浸水而生鏽，
26 伊估計原裝潢大約有20年了，油漆經過20年可能會有褪
27 色或色差，估價單記載木作、壁紙繃布、油漆工程之金
28 額均為連工帶料等語（本院卷第330至333頁）。

29 2、參以本院現場履勘及原告所提現場照片（本院卷第107
30 至113、221至235頁），前揭木板天花板、壁紙、床頭
31 繃布等確有水痕，原告主張為因本次清洗水塔所致滲水

01 受損自非無稽，被告雖抗辯可能係年久失修或先前下雨
02 滲漏所致，惟此種長期、較隱性之損害尚乏證據可證，
03 且本次滲水屬短時間大量進水，與被告所舉情形有別，
04 證人亦已說明各該設備若不更換，可能會發霉、腐爛，
05 應信原告就所舉項目均為本次清洗水塔所致滲水，且均
06 有更換必要等節，均已盡舉證之責。

07 3、又前揭估價單關於木作工程（未稅金額71,410元）、壁
08 紙繃布工程（未稅金額49,940元）、油漆工程（未稅金
09 額10,000元）均係以連工帶料計價，本院乃依民事訴訟
10 法第222條第2項之規定，審酌一般工程計價習慣及兩造
11 之公平，本院認應以材料7成、工資3成之方式為計算，
12 是上開部分工程材料為91,945元、工資部分39,405元，
13 而原告更新材料部份，參酌行政院所發布之固定資產耐
14 用年數表中房屋建築及設備之房屋附屬設備—其他設備
15 耐用年數為10年，而上開木作、壁紙等裝潢於原告自承
16 於購入時即存在（本院卷第174頁），並佐以被告及證
17 人均指稱該裝潢應存在已久，與原告主張每年均重新粉
18 刷但未提出證明之油漆部分，均信已逾耐用年限，則前
19 開工程材料部分扣除折舊後為9,195元，加計工資部分
20 39,405元，共計48,600元。床墊部分因原告未提出原床
21 墊之類型及報價，本院認逕依報價單所載之價格計算並
22 非妥適，亦依民事訴訟法第222條第2項之規定，酌定主
23 臥室、次臥室床墊價格為8,000元、3,500元，原告因本
24 件事故受損主臥室床墊1個、次臥室床墊2個，是該部分
25 總價為15,000元，此部分費用與前述工程費用合計，再
26 加上拆除、清運費（性質上均屬工資）23,600元，共
27 87,200元【計算式：48,600+15,000+23,600】，加計
28 營業稅5%即為91,560元，是原告得向被告管委會請求賠
29 償之修復費用即以91,560元為必要，逾此範圍之賠償，
30 尚難准許。

31 (四)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，

經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件係屬侵權行為損害賠償之債，屬無確定期限者，又係以支付金錢為標的，依前揭規定，原告請求被告管委會給付起訴狀繕本送達之翌日即109年12月24日（本院卷第19頁送達證書）起至清償日止，按法定利率5%計算之遲延利息，應屬有據。

四、從而，原告依侵權行為之法律關係，請求被告管委會給付如主文第1項所示金額，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告管委會敗訴之判決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。本院並就原告勝訴部分依同法第392條第2項之規定，依職權為被告管委會如預供擔保，得免為假執行之宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本件訴訟費用額為2,630元（即裁判費2,100元＋證人余銀檳日旅費530元【均由原告預納】）如主文第3項所示。

中 華 民 國 111 年 8 月 30 日
新店簡易庭法 官 林志煌

上正本證明與原本無異。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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 111 年 8 月 30 日
書記官 周怡伶