

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第542號

原告即反訴

被告 陳秋雯

訴訟代理人 謝明智律師

複代理人 陳伶慈

被告即反訴

原告 國聚建設股份有限公司

法定代理人 張啟瑞

訴訟代理人 廖健智律師

宋羿萱律師

被 告 國聚之艷社區管理委員會

法定代理人 江佳穎

訴訟代理人 王銘助律師

複代理人 蔡碩毅

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年7月15日辯論
終結，判決如下：

主 文

一、本訴部分：

(一)被告國聚之艷社區管理委員會應給付原告新臺幣32萬3200
元，及自民國110年2月25日起至清償日止，按週年利率百分
之5計算之利息。

(二)原告其餘之訴駁回。

(三)訴訟費用由被告國聚之艷社區管理委員會負擔百分之14，餘
由原告負擔。

(四)原告勝訴部分得假執行。但被告國聚之艷社區管理委員會如
以新臺幣32萬3200元為原告預供擔保後，得免為假執行。

(五)原告其餘假執行之聲請駁回。

01 二、反訴部分：

02 (一)反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回

03 (二)反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

04 事實及理由

05 甲、程序部分：

06 一、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及
07 就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的與本訴
08 之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第
09 259條、第260條第 1項定有明文。又該條項所稱之「相牽
10 連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與
11 防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有
12 共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦
13 方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當
14 事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的
15 之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原
16 因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法
17 院91年度台抗字第440號裁定參照）。查，原告主張被告國
18 聚建設股份有限公司(下稱國聚建設)就系爭社區之公共排水
19 管線設計不良，無法承受相當大之排水量，以因應大樓多戶
20 住家排水，且交屋時並未將排水管線為適當之疏通致有相當
21 建築時所產生之物品堆積在排水管線中，係因可歸責於國聚
22 建設之事由，而有不完全給付之瑕疵，國聚建設對此爭執，
23 認為自系爭房屋發生漏水後，陳秋雯即要求國聚建設應將系
24 爭房屋回復原狀，截至110年3月4日止國聚建設已進行拆
25 除、清潔遭泡水之木地板等工程，總計支出工程款新臺幣
26 (下同)27萬5520元，本於承攬及不當得利之法律關係請求，
27 於本訴言詞辯論終結前提起反訴，而為後述反訴各項請求，
28 茲本訴與反訴所主張之權利，均係因系爭房屋排水管線之管
29 理、維護及修繕而起，反訴之標的與防禦方法間，在事實上
30 關係密切，審判資料有共通性或牽連性，且無其他不得提起
31 反訴之情形，國聚建設提起反訴自為合法。

01 二、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
02 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
03 5 條第1 項第3 款定有明文。本件國聚建設反訴聲明第1項
04 原請求陳秋雯給付反訴原告19萬2600元，及自反訴狀繕本送
05 達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，嗣以1
06 11年5月5日民事答辯（三）狀請求陳秋雯給付反訴原告27萬
07 5520元，及自111年5月5日民事答辯（三）狀送達之翌日起
08 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核與上開規定相
09 符，應予准許。

10 乙、實體部分：

11 壹、本訴部分：

12 一、原告起訴主張：

13 （一）原告為坐落國聚之艷社區（下稱系爭社區）C棟大樓（下稱
14 系爭大樓）內門牌號碼臺中市○○區○○○路00號3樓房屋
15 （下稱系爭房屋）之所有權人。原告於109年11月17日20時
16 許，接獲系爭社區管理室來電，告知系爭大樓2樓天花板正
17 在漏水，希望由原告偕同系爭社區水電師傅進入系爭房屋內
18 查看。原告表示目前人在台北，且同年月18至21日須至桃園
19 出差，不克返回，況同年月14日離開系爭房屋前未見有任何
20 積水或淤塞等異狀。嗣系爭社區水電師傅於同日21時許來
21 電，向原告表示經研判系爭大樓2樓住戶天花板漏水係肇因
22 於該戶花園灑水系統，與系爭房屋無關，要原告毋庸掛心。
23 詎系爭社區管理室於同年月22日17時許，復電知原告表示對
24 面即系爭社區A棟大樓3樓住戶表示，兩戶中間牆壁流水出
25 來，味道很臭很像糞水，且水應是由系爭房屋門口漏出等
26 語，原告聞訊後即於次日凌晨驅車返回系爭房屋查看，於同
27 年月23日4時許返抵系爭房屋後，竟見木製地板、家俱全部
28 泡在水裡，水淹7公分，牆面吸水高達35公分以上。原告隨
29 即通知系爭社區管理員一同前往瞭解實際狀況，惟遍查系爭
30 房屋全室均無發現有何漏水之處，且浴室、陽台、洗衣間、
31 廚房水槽及下櫃等處皆為乾燥狀態，渠等僅能先自行設法將

01 積水舀出。迨至同日7時許，接連趕至之系爭社區水電師傅
02 仍查無積水原因，直至同日7時45分許，因廚房地面排水孔
03 開始大量冒水，水電師傅方判定為公共排水管線(下稱系爭
04 管線)堵塞，污水倒灌所致。

05 (二)系爭社區係由國聚建設所建，可能係因國聚建設就系爭社區
06 之公共排水管線設計不良，無法承受相當大之排水量，以因
07 應大樓多戶住家排水，且交屋時並未將排水管線為適當之疏
08 通，致有相當建築時所產生之物品堆積在系爭排水管線中，
09 此為可歸責於國聚建設之事由，而有不完全給付之瑕疵。另
10 被告國聚之艷管理委員會(下稱管委會)就系爭社區之公共
11 排水管線，本負有管理、維護及修繕之義務，然在本件積水
12 發生前從未疏通過系爭管線，怠於定期進行疏通，致系爭管
13 線阻塞、宣洩不及而積水，甚且倒灌至系爭房屋內，致原告
14 受有如原證11至18照片(見本院卷一第185-233頁)及原證22
15 明細(見本院卷一第241-279頁)所示損害，自應負損害賠償
16 責任。又國聚之豔社區2C住戶雖有於109年11月17日反應該
17 住處之天花板正在漏水，然當日國聚之豔社區水電師傅即已
18 致電通知原告，前揭漏水與系爭房屋無關；又原告對於系爭
19 事件之發生，毫無預見可能，且不具任何相當因果關係或可
20 歸責事由，自無與有過失之適用。爰依公寓大廈管理條例第10
21 條第2項、第36條第2款及民法第184條第1項前段、第2項、
22 第185條、第213條、第227條規定提起本件訴訟。

23 (三)並聲明：

24 1、被告國聚建設與被告管委會應連帶給付原告229萬3484元及
25 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計
26 算之利息。

27 2、原告願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告抗辯：

29 (一)國聚建設部分：

30 1、系爭房屋係於106年5月6日經原告驗收完畢確認無瑕疵後交屋
31 予原告。且系爭社區大樓於公設點交予管委會時，管委會曾

01 委託國霖機電進行驗收並出具驗收報告，管委會並將國聚建
02 設提供之水電竣工圖說交由國霖機電進行驗收，國霖機電之
03 驗收報告並未指摘有何施工與設計不符之情事。系爭社區大
04 樓之附屬設施設備包含給排水設備等，經檢測功能正常後，
05 於107年2月21日點交予管委會，足證系爭社區大樓建物包含
06 排水設備及系爭房屋均無瑕疵，國聚建設已依債之本旨為給
07 付，並無不完全給付情事。

08 2、系爭大樓3樓至15樓共用一條生活污水幹管，再由該共用管線
09 連接到各戶之分支管，作為污水排水之用，本件漏水之原因
10 係系爭大樓之排水主幹管堵塞造成污水回流所致，由系爭排
11 水主幹管經疏通後打撈出許多油垢、菜渣、抹布等，推斷應
12 係因住戶不當使用，致家用物品及廚餘堵塞排水管，管委會
13 復未定期清理所致，要與系爭房屋之設計、施工無涉，原告
14 主張係國聚建設在建造時所使用之物品、殘留物造成管線堵
15 塞，顯屬無據。

16 3、縱認國聚建設應負損害賠償責任，然原告請求修繕費用163萬
17 6184元、家俱部分65萬7300元，合計229萬3484元，金額過高
18 顯不合理：

19 (1)系爭房屋實際上積水約5公分，牆面吸水約20公分，國聚建設
20 於事發後已協助切割吸水部份，切割部分包含部分乾燥牆面
21 僅約25公分，原告稱牆面吸水高達35公分與現況不符。

22 (2)本件受損害之裝潢可採局部修繕，無需全部重新裝潢。且修
23 繕費用尚須扣除裝潢、家俱之折舊部分，較為合理，原告請
24 求被告應賠償全部修繕、全新家具所花費之費用，顯然過高
25 且不合理。

26 (3)國聚建設基於服務客戶之精神，於系爭房屋污水逆流報修
27 後，截至110年3月4日止，已協助原告拆除、清潔遭泡損之木
28 地板、木作裝潢等，花費合計27萬5520元。如認國聚建設須
29 負損害賠償責任，自應扣除此部分花費。

30 (4)原告於系爭房屋漏水發生後，遲至隔週始配合排除漏水情
31 形，對於系爭房屋損害之擴大自與有過失：

01 系爭房屋樓下之2C住戶於109年11月17日晚間向社區物業泓廣
02 公寓大廈管理維護有限公司（下稱泓廣公司）反應客、餐廳
03 天花板滲水情形，泓廣公司於當日晚上8點左右聯繫水電廠商
04 昱榮水電工程行派員勘查，昱榮水電工程行於當日晚上八點
05 半即到達2C，經測試2C之給排水幹管後，確認非當戶管線所
06 致，故研判可能是樓上之3C即系爭房屋給排水管異常，並當
07 場請泓廣公司聯繫原告，惟因原告平時不住在系爭房屋，致
08 物業及水電無法當下即勘查進而排除系爭房屋之漏水情形，
09 原告並表示須隔週才能回家處理，且遲至109年11月23日方回
10 系爭房屋配合物業開門查看。原告既已知悉系爭房屋有漏水
11 情形，卻因自身原因，致社區物業無法立即協助排除漏水、
12 積水情形，使系爭房屋積水狀態維持近一週，造成系爭房屋
13 之裝潢、家俱因泡水而加劇受損情形。如於事發當下或隔天
14 即能清除漏水、積水，本件即不可能造成如此嚴重之損害結
15 果，故系爭房屋損害之擴大與原告未即時配合處理自具有相
16 當因果關係，原告就本件損害之發生與有過失，應減輕賠償
17 金額。

18 (二)管委員會部分：

- 19 1、管理室人員於109年11月17日20時許，即致電向原告告知系爭
20 大樓二樓天花板正在漏水，希望原告偕同社區水電師傅進入
21 系爭房屋內查看，原告表示目前人在台北不克返回等語，足
22 見事發當下管委會委託代為行使管理事務之管理室已盡告知
23 義務，然因原告未能及時返回確認屋內狀況，亦未同意授權
24 水電師傅進入屋內為必要之檢查，始致排水問題無法於第一
25 時間為必要之緊急處置，進而導致延宕數日即問題通報7日後
26 之109年11月23日始進行淹水排除，原告就本件淹水導致原告
27 所受損害，顯與有過失。
- 28 2、國聚建設未於首屆管委會交接事項中載明管委會有定期疏通
29 相關管線必要，自無法預期無建築專業知識之初任管委會具
30 備相關疏通紀錄並據以移交其後歷屆管委會，自不得於事發
31 後以所謂的常理而予以歸責或責難之。且原告自承系爭社區

01 住戶未滿，亦難認有疏通管線必要。

02 3、依110年1月18日國聚之艷管理委員會3C淹水事件會議記錄可
03 知，國聚建設公司已將牆壁及現場恢復，足見原告受有損害
04 有部分已完成修繕回復原狀等語。

05 (三)均聲明：

06 1、原告之訴駁回。

07 2、如受不利判決，被告願供擔保免為假執行。

08 四、法院之判斷：

09 (一)原告主張系爭大樓為國聚建設所建，系爭房屋為原告所有，
10 原告於109年11月17日20時許，接獲系爭社區管理室來電，
11 告知系爭大樓2樓天花板正在漏水，希望由原告偕同系爭社
12 區水電師傅進入系爭房屋內查看。嗣原告於同年月23日4時
13 許返抵系爭房屋後，見系爭房屋內有泡水情事之事實，業據
14 提出會議紀錄、LINE對話紀錄、執行狀況交接表(見本院卷
15 一第25-33頁)、照片(本院卷一第35-65頁、第235-239頁)為
16 證，復為被告所不爭執(見本院卷一第144頁)，堪信屬實。

17 (二)系爭房屋發生泡水之原因，係緣於系爭大樓生活污水幹管發
18 生阻塞，有原告提出之照片(見本院卷一第281-291頁)可
19 證，且為兩造所不爭執(見本院卷一第322頁)，且經本院囑
20 託社團法人臺中市土木技師公會鑑定結果，系爭房屋係因由
21 系爭房屋屋內廚房地面排水孔起算約15公尺距離處屬於公共
22 排水管線之C棟生活汙水幹管內部發生阻塞無法排水，致使
23 管內汙水回流從原告屋內廚房地面排水孔滲流入系爭屋內，
24 亦有社團法人臺中市土木技師公會鑑定報告書(下稱鑑定報
25 告)在卷可憑，洵足認定。

26 (三)原告請求管委會負損害賠償部分：

27 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任，民法第184條第1項定有明文。又按公寓大廈共用部分之
29 修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。且管
30 理委員會之職務包括共有及共用部分之清潔、維護、修繕及
31 一般改良，公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款分

01 別定有明文，則管委會自有定期疏通公共排水管線之義務。
02 且查，系爭房屋係於106年5月6日即交屋，有交屋證明書在
03 卷可按(見本院卷一第113頁)，距離本件泡水事故發生時間
04 已約3年又6個月。又系爭房屋自交屋日起至迄發生本件漏水
05 止，管委會未曾對系爭公共排水管線進行疏通，為管委會所
06 不爭執，足見管委會確有疏未疏通公共排水管線之過失。再
07 本件係因管委會疏於進行疏通公共排水管線，以致管內遭石
08 礫、泥土、泥沙、菜渣及抹布等物品阻塞無從清除，汙水未
09 能排出，甚而逆流倒灌至系爭房屋內，亦有鑑定報告在卷可
10 按，管委會之上開過失與原告因系爭房屋泡水所受損害間，
11 自有相當因果關係，原告主張管委會應就原告因本件泡水事
12 件所受損害負侵權行為之賠償責任，即屬有據。茲就原告請
13 求賠償之項目、金額應否准許，說明如下：

- 14 1、原告雖提出照片及原證7工程項目表、原證8估價單(見本院卷
15 一第67-71頁)主張其受有如原證11-18及原證22明細表所示之
16 損害等語。惟經本院囑託社團法人臺中市土木技師公會鑑定
17 結果，因原告受淹水物品中多數已被拆除運離，現場也經清
18 理完畢，已無留存實物以供受損查驗，原始狀態已不存在，
19 不易釐清受損實情原貌。鑑定單位請原告提出其受淹水財
20 物、裝潢、設備等係屬受損嚴重、功能喪失、已無法使用，
21 必須予以拆除、運棄之相關證明，然原告並未提出前述相關
22 證明，主張縱無實物可供查驗，仍可依據上述原證照片推定
23 受損情況，然照片會受拍攝角度、位置、解析度等等因素影
24 響，且照片中亦無法顯現相關尺寸，單僅只憑藉檢視現場拍
25 攝照片，無法確定淹水物實際受損情況，有鑑定報告在卷可
26 按(見鑑定報告第19頁)。且依卷附原告所提出照片以觀，確
27 無法看出照片中物品究受有何具體之損害，原告既未能就現
28 場可供鑑定以外物品受有損害之事實，舉證以實其說，即難
29 為有利於原告之認定。從而，本件原告所受損害，應以現場
30 留存可供鑑認之物品為限。又鑑定報告已詳予說明鑑認理
31 由，原告請求函社團法人臺中市土木技師工會查覆系爭鑑定

01 報告書附件六備註欄位記載「已編列修復」部分，各項修復
02 價格為何？系爭鑑定報告書附件六於損害情形欄位記載「現
03 場無此物，無法確認實際受損情形及修復費用部分」，皆於
04 備註欄位記載「未編列修復費」，如各該現場無此物之物品
05 皆以一般品質之物品為估價，各該物品之客觀價值為何？原
06 告本件為修復系爭損害所進行之工程，合理之工程期為何？
07 本院因認並無再函詢必要，附此敘明。

08 2、再經社團法人臺中市土木技師公會鑑定結果，認原告屋內物
09 品受有如附件一(即鑑定報告附件六)所示之損害(詳如鑑定報
10 告說明四，見鑑定報告第19-28頁)，各項損害之修復方式詳
11 如鑑定報告說明五(見鑑定報告第28-30頁)，各項修復所需合
12 理費用計為新台幣42萬3000元(詳如附件二即鑑定報告附件
13 七，包含國聚建設前已拆除、清運費9萬9800元)，有鑑定
14 報告在卷可考，是扣除國聚建物為服務客戶所支出之拆除、
15 清運費9萬9800元後，原告所受損害金額應為32萬3200元
16 (計算式：000000-00000=323200元)。至關於國聚建設前為服
17 務客戶而打除屋內地坪及磚牆底部水泥砂漿粉光層費用計17
18 萬5720元部分，依工程實務，實無需先將上述紅磚牆面與地
19 坪水泥粉光層打除，再重新施作磚牆地面水泥打底必要，亦
20 有鑑定報告在卷可憑，自難認係回復原狀之必要費用，原告
21 請求管委會賠償此部分損害，即屬無據。

22 3、基上，原告依侵權行為之法律關係，請求管委會賠償32萬320
23 0元，即屬有據，應予准許，逾此範圍之請求則屬無據，不應
24 准許。

25 (四)原告請求國聚建設損害賠償部分：

26 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。
27 民事訴訟法第277條定有明文。所謂舉證係指就爭訟事實提出
28 足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所舉證
29 據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主張為
30 真正。又主張法律關係存在之當事人，就該法律關係發生所
31 須具備之特別要件，應負舉證之責任，原告就其主張之事

實，不舉證證明者，被告無須就其抗辯之事實，負舉證之責任，此為舉證分擔之原則，故主張侵權行為賠償損害之請求權者，除須有損害之發生，及有責任原因之事實外，並以二者之間有相當因果關係為成立要件，故侵權行為賠償損害之訴訟，原告須先就上述要件為相當之證明，始能謂其請求權存在。查：

(1)本件發生泡水之原因，尚難認係肇因於國聚建設就系爭社區之公共排水管線有設計不良或社區建築之排水及相關管線設計有具體瑕疵所致，有鑑定報告在卷可憑，原告主張系爭泡水事件可能係因國聚建設就系爭社區之公共排水管線設計不良所致云云，尚非可採。

(2)鑑定報告雖認為現今住家內排水管上方排水孔蓋之排水孔徑尺寸均小，在一般日常生活使用情形下，研判上述抹布被沖入排水管內造成阻塞之機會不大。本件原告所有之系爭房屋發生泡水之原因，尚不能排除是與國聚建設於建造時遺留抹布等殘留物，交屋前亦未將殘留物清除並將公共排水管線疏通有關之可能，國聚建設應負40%責任等語。然依鑑定報告所載以現今住家內排水管上方排水孔蓋之排水孔徑尺寸均小，在一般日常生活使用情形下，研判上述抹布被沖入排水管內造成阻塞之機會不大等語觀之，顯未排除上述抹布係不詳住戶之抹布不慎沖入排水管內造成阻塞之可能。況系爭房屋係於106年5月6日即交屋，距離本件泡水事故發生時間已約3年又6個月，業如前述，益難排除上述抹布係不詳住戶之抹布不慎沖入排水管內造成阻塞之可能。又系爭房屋既已交屋約3年6月，原告復未能舉證證明造成系爭排水管阻塞之抹布等殘留物，確係國聚建設於建造時遺留之物，則國聚建設於交屋前縱未對系爭污水排水管作功能測試，亦難認確與系爭水管發生阻塞間具有相當因果關係，鑑定報告認定系爭房屋發生泡水之原因，與國聚建設於建造時遺留抹布等殘留物，交屋前亦未將殘留物清除並將公共排水管線疏通有關，應負40%之責任，尚嫌速斷，而難憑採。依據上開說明，原告既未能證證

01 明本件排水管內造成阻塞之原因，係國聚建設於建造時遺留
02 抹布等殘留物，且於交屋前未將殘留物清除並將公共排水管
03 線疏通所致，自難為有利於原告之認定。

04 2、基上，原告訴請國聚建設連帶給付原告229萬3484元及自起訴
05 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
06 息，即屬無據，應予駁回。

07 (五)被告抗辯原告就本件損害之發生亦與有過失，為無理由：

08 查，鑑定報告雖認為原告於109年11月17日20時許，接獲通
09 知其樓下天花板漏水，希望原告能偕同水電師傅進入其屋內
10 查看，唯因原告表明人在外不克返回，至水電師傅未能於事
11 發第一時間進入其屋內勘查漏水實情，採取必要處置及相應
12 之減損措施，等到11月22日17時許，原告再次接獲通知又生
13 漏水後，乃於23日4時許返回，發覺屋內淹水7公分，家中物
14 品遭受水患損失，此時距離初次漏水發生(11月17日)約6天
15 之久，此項時間延遲難謂與造成原告所有之系爭房屋發生泡
16 水原因毫無關係，原告應負20%責任等語。然查，管委會人
17 員於109年11月17日22時4分許之前，有告知原告系爭大樓2
18 樓天花板正在漏水，希望由原告偕同系爭社區水電師傅進入
19 系爭房屋內查看。原告表示目前人在台北，且同年月18至21
20 日須至桃園出差，不克返回，況同年月14日離開系爭房屋前
21 未見有任何積水或淤塞等異狀等節，為兩造所不爭執，固堪
22 認定。惟觀之原告所提出之LINE對話紀錄，原告於該日22時
23 4分許，有向管理室人員表示「不會的，他證明了不是我的
24 問題就好」等語，管理室人員即回覆「好的」、「不好意思
25 等語，有原告提出之LINE對話紀錄在卷可憑(見本院卷
26 一第29頁)，堪信原告主張其當日即有接獲系爭漏水與系爭
27 房屋無關之訊息等語屬實，則原告因此未趕回系爭房屋查
28 看、協助處理上開漏水事件，直至同年月22日17時許再接獲
29 系爭房屋門口漏出水等情後，乃於次日凌晨驅車返回系爭房
30 屋查看，自難認有何可歸責事由，鑑定報告未審酌上情，僅
31 以原告於109年11月17日接獲通知後表表明人在外不克返

01 回，致水電師傅未能於事發第一時間進入其屋內勘查漏水實
02 情，採取必要處置及相應之減損措施，此項時間延遲難謂與
03 造成原告所有之系爭房屋發生泡水原因毫無關係，原告應負
04 20%責任等語，亦非可採。從而，被告抗辯原告就系爭損害
05 之擴大與有過失等語，即難憑採。又本院認原告請求傳喚水
06 電師傅(即辜勝斌)，證明其有向原告表示2樓漏水與系爭房
07 屋無關，並無必要，附此說明。

08 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、
12 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
13 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
14 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
15 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
16 項、第203條亦有明文。本件原告對管委會之侵權行為損害
17 賠償債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴請求被告
18 賠償所受損害，被告迄未給付，當應負遲延責任，自應以原
19 告催告請求被告負損害賠償責任即民事起訴狀繕本送達被告
20 之翌日，起算遲延利息。查本件民事起訴狀繕本於110年2月
21 25日送達被告（見本院卷一第85頁）。揆諸前揭說明，原告
22 自得請求被告按前開應賠償金額給付自110年2月25日起至清
23 償日止，按週年利率5%計算之利息。

24 六、綜上所述，原告依據侵權行為法律關係，請求管委會給付原
25 告32萬3200元，及自110年2月25日起至清償日止之法定遲延
26 利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，
27 應予駁回。

28 七、原告及管委會均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執
29 行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民
30 事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，管委會聲請
31 宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，

酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

貳、反訴部分：

一、反訴原告國聚建設主張：

(一)自系爭房屋發生漏水後，反訴被告陳秋雯即要求反訴原告應將系爭房屋回復原狀，截至110年3月4日止，反訴原告已進行拆除、清潔遭泡水之木地板等工程，總計工程款為27萬5520元。反訴被告迄未給付工程費用予反訴原告，反訴原告自得本於承攬之法律關係請求反訴被告給付。如反訴被告否認兩造間成立承攬之法律關係，則基於反訴被告因反訴原告進行復原工程受有利益，反訴被告係無法律上原因而受有利益，反訴原告併依民法第179條規定，請求反訴被告給付工程款27萬5520元等語。

(二)並聲明：

1、反訴被告應給付反訴原告27萬5520元，及自民事答辯(三)狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。原告之訴駁回。

2、反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告抗辯：

反訴原告之請求無理由。況國聚建設打除系爭房屋地坪及磚牆底部水泥砂漿粉光層費用計17萬5720元部分，依工程實務並無必要，更無權請求反訴被告給付等語。

三、得心證之理由：

查，反訴原告已陳明其係基於服務客戶之精神，協助反訴被告為上開拆除、清潔遭泡水之木地板、木作裝潢等工程(見本院卷一第110頁)，足見反訴原告顯係基於服務客戶之意，而無償為反訴被告為上開施作，自難認兩造間有何承攬關

01 係。又反訴原告既明知自己並無為反訴被告為上開施作義
02 務，仍基於服務客戶之意，協助反訴被告為前揭施作，自不
03 得事後因反訴被告對反訴原告提起請求損害賠償之訴，即認
04 反訴被告係受有不當得利，請求反訴被告給付費用。從而，
05 反訴原告依承攬及不當得利之法律關係，訴請反訴被告給付
06 反訴原告27萬5520元，及自民事答辯(三)狀繕本送達之翌日
07 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應
08 予駁回。反訴原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請失所附
09 麗，爰併予駁回。

10 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
11 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

12 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 111 年 8 月 19 日
14 民事第二庭 法 官 江奇峰

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 8 月 22 日
19 書記官 黃雅慧

20 附件一(即社團法人臺中市土木技公會鑑定報告書附件六說明表)

原證 22、原證 11 至原證 18 所示各項損害說明表（附件六）			
項次	名 稱	損害情形	備註
1.	電力開關插座（原證 11）	部分開關插座欠缺蓋板，電線凌亂外露，待整理修復。	已編列修復費
2.	玄關造型鑰匙、儲物櫃（原證 12）	櫃體左右兩側受水淹底部被切除高度各約為 40 公分與 26 公分，被切除部分待修復	已編列修復費
3.	玄關鞋櫃及客廳展示開放櫃（原證 12）	現場檢視並無受損情形	無需修復
4.	客廳造型電視矮檯面底座立面封板（原證 12）	底部立面木作封板切除約 30 公分度，長約 720 公分，被切除部分待修復。	已編列修復費
5.	客廳實木拼貼造型電視牆下方牆面（原證 12）	拼木皮牆面底部被切除高約 50 公分，寬約 70 公分，被切除部分待修復。	已編列修復費
6.	餐廳隱藏滑門（原證 12）	現場並無此物，無法確認實際受損情形及修復費用。	未編列修復費
7.	餐廳隱藏滑門兩側門縫黏毛刷條（原證 12）	毛刷條受水淹底部被拆除長度約 26 公分，切除部分待修復。	已編列修復費
8.	廚房開放薄櫃框（原證 12）	受水淹底部被切除高度約 26 公分，切除部分待修復。	已編列修復費
9.	紅酒杯層板安裝 L 型架五金（原證 12）	現場檢視並無受損情形。	無需修復
10.	廚房側牆封板（原證 12）	受水淹底部被切除高度約 26 公分，切除部分待修復。	已編列修復費
11.	書房造型開放書儲櫃（原證 12）	右側高櫃底座受水淹底部切除約 20 公分高，書桌枱下方木封板牆面切除高約 30 公分，靠窗戶書桌左側木封板牆面底部切除約 20 公分高，切除部分待修復。	已編列修復費
12.	書房造型書儲櫃之書桌下方轉角櫃及開放矮書儲（原證 12）	現場並無此物，無法確認實際受損情形及修復費用。	未編列修復費
13.	書房閱讀桌（原證 12）	現場檢視並無受損情形。	無需修復
14.	客房床背板（原證 12）	現場並無此物，無法確認實際受損情形及修復費用。	未編列修復費
15.	客房架高木地板（原證 12）	同上	同上

16.	客房架高木地板下抽屜櫃 (原證 12)	同上	同上
17.	全室內平鋪木地板 (原證 12)	全室內淹水木地板已拆除，待後續重新鋪設修復。	已編列修復費
18.	主臥更衣室隱藏推拉門 (原證 12)	現場並無此物，無法確認實際受損情形及修復費用。	未編列修復費
19.	主臥室床背板 (原證 12)	檢視場床背板牆面底部被切除約 30 公分，切除部分待修復。	已編列修復費
20.	主臥室床背板外面繡皮革 (原證 12)	現場並無此物，無法確認實際受損情形及修復費用。	未編列修復費
21.	臥室室內門檯門框含門扇 (原證 12)	同上	同上
22.	餐廳工作臺面櫃(原證 13)	同上	同上
23.	客房衣櫃；客房書桌+吊櫃 (原證 13)	同上	同上
24.	主臥更衣室衣櫃 A；主臥 更衣室衣櫃 B；主臥更衣 室梳妝桌 (原證 13)	同上	同上
25.	廚房冰箱旁結晶鋼烤門片 (原證 13)	現場檢視並無受損情形。	無需修復
26.	玄關造型鑰匙、儲物櫃組 木皮染色 (原證 14)	櫃組木皮染色與櫃體受損部分修復一起施作。	已編列修復費
27.	玄關鞋櫃木皮染色 (原證 14)	現場檢視並無受損情形。	無需修復
28.	客廳展示開放櫃木皮染色 (原證 14)	同上	同上
29.	客廳造型電視矮檯面底座 拆改後批土刷漆(原證 14)	與底座受損部分修復一起施作。	已編列修復費
30.	廚房紅酒櫃薄櫃框 (原證 14)	與紅酒櫃薄櫃框受損部分修復一起施作。	已編列修復費
31.	廚房橫拉門木皮染色 (無 照片)	現場並無此物，無法確認實際受損情形及修復費用。	未編列修復費
32.	書房造型開放書櫃櫃木皮 染色 (無照片)	與右側高櫃部分修復一起施作。	已編列修復費
33.	書房閱讀桌木皮染色 (原 證 14)	因閱讀桌未受損，故木皮染色無需施作。	無需修復
34.	主臥更衣室隱藏推拉門木 皮染色 (無照片)	現場並無此物，無法確認實際受損情形及修復費用。	未編列修復費

35.	主臥更衣室外牆/床背牆木皮染色（原證 14）	外牆/床背牆木皮染色與牆面部分修復一起施作。	已編列修復費
36.	全室淹水處牆面修補刷漆（原證 14 無照片）	牆面修補刷漆，待後續修復施工時一併施作。	已編列修復費
37.	客廳對落地窗單開蛇型簾布+紗（原證 15）	現場並無此物，無法確認實際受損情形及修復費用。	未編列修復費
38.	書房桌面貼皮革+車線（原證 15）	現場檢視，並無受損情形。	無需修復
39.	主臥室單開布簾；主臥室床背板裱皮革（原證 15）	現場並無此物，無法確認實際受損情形及修復費用。	未編列修復費
40.	客房床背板裱皮革（原證 15）	同上	同上
41.	客房對外窗調光捲簾；客房落地窗單開蛇型布簾（原證 15）	同上	同上
42.	更衣室門後貼明鏡（原證 16 無照片）	同上	同上
43.	客房衣櫃內明鏡（原證 16 無照片）	同上	同上
44.	SONY 家庭劇院組 BDV-E6100（原證 17）	僅只遺一只木殼音箱，外表視無受損，並無劇院組其他配件留存現場，無法確認實際受損情形。	未編列修復費
45.	餐廳展示牆面貼富美家磁性板（原證 18）	檢視磁性板外表視無受損，底部鬆脫處與櫃體修復時需一併黏貼。	已編列修復費
46.	客廳展示櫃貼不鏽鋼鈦晶板亂紋玫瑰金（原證 18）	現場檢視，並無受損情形。	無需修復
47.	餐廳牆面貼不鏽鋼鈦晶板亂紋玫瑰金（原證 18）	現場檢視，並無受損情形。	無需修復
48.	玄關石材踏面（未有照片）	經檢視，現場玄關石材踏面外表覆蓋保護板，並無受損。	無需修復
49.	石材接縫美容（原證 18）	石材接縫並無受損，但需於後續修復施工時一併作接縫清潔整理。	已編列修復費
50.	公設、室內清潔工程（原證 18）	於後續修復施工時一併作清潔整理。	已編列修復費
51.	01-木作工程-30(原證 22)	本項內各式木作裝潢、櫥櫃、設備等受損情形，詳如前原證 11 至原證 18 內之說明。	已編列修復費

52.	02-系統櫃工程-37 (原證 22)	原有廚房流理台櫥櫃經拆解，後續需整理、修復、安裝；其餘各項系統櫃之相關受損情形，已敘明如前原證 11 至原證 18 內之說明。	已編列修復費
53.	03-塗裝工程 1、2 (原證 22)	原有矽酸鈣天花板未受水淹損害，(塗裝工程 2)；其餘各項櫥櫃、門片等之相關受損情形，已敘明如前原證 11 至原證 18 內之說明。	已編列修復費
54.	04-空調工程-1 (原證 22)	原有空調室內機係架設於矽酸鈣天花板上方，未受水淹損害。	無需修復
55.	05-機電工程-A-5 (原證 22)	僅有部分開關插座面板等需修復，餘未受淹水損害電力線路不需重新更換。	已編列修復費
56.	06-石材工程 A-1、B-1、B-2 (原證 22)	客廳電視牆面右側立面受損石材需修復，餘屬於清潔整理部分。	已編列修復費
57.	07-地坪工程 A-1、A-2、B-1 (原證 22)	全室木地板損害，需重鋪修復、輕隔間牆面板切除底部需修復；原室內地坪及磚牆底部之水泥砂漿，實無需打除再修復。	已編列修復費
58.	08-基礎照明工程-05 (原證 22)	未受淹水損害，不需重新施作。	無需修復
59.	09-玻璃工程-04 (原證 22)	經檢視，現場並無此樣品項，無法確認實際受損情形。	未編列修復費
60.	10-清潔工程-B 室內細緻清潔、C 室內除蟲 (原證 22)	需配合修復施工一併清潔整理。	已編列修復費
61.	11-矽利康工程-01 (原證 22)	配合後續修復施工時施作。	已編列修復費
62.	12-軟裝工程-06 (原證 22)	經檢視，現場並無此樣品項，無法確認實際受損情形。	未編列修復費
63.	14-家具設備-實木白色床邊矮櫃、恐龍造型椅、紅木板凳 (原證 22)	經檢視，現場並無此 12 樣品項，無法確認彼等實際受損情形。	未編列修復費
64.	15-家電設備-DYSON V10 吸塵器、iRobot380t 掃地機器人、萬國牌 25 吋粉紅色行李箱、電腦主機 (原證 22)	經檢視，現場僅只遺留一只木殼音箱，外表視無受損，也並無遺留其他品項，無法確認彼等實際受損情形。	未編列修復費

附件二(即社團法人臺中市土木技公會鑑定報告書附件七)

原證 22、原證 11 至原證 18 所示各項損害修復費用表（附件七）						
項次	名 稱	單位	數量	單價	複價	備 註
一	國聚建設至 110/3/4 已完成拆除項目費用	式	1		99,800	詳附件八
二	電力插座面板電線等整理復舊	式	1		12,000	
三	玄關造型鑰匙、儲物櫃體及門縫黏毛刷條修復	組	1		14,000	
四	客廳造型電視矮檯面底座立面封板修復	尺	24	500	12,000	
五	實木拼貼造型電視牆下方牆面與石材修復	式	1		7,000	
六	廚房開放酒櫃體修復	組	1		10,000	
七	廚房流理台櫥櫃安裝修復	組	1		30,000	
八	客廳書房高書櫃櫃體修復	組	1		14,000	
九	輕隔間牆被切除底部牆面修復	M2	10	1,400	14,000	
十	木作牆面封板被切除底部修復	式	1		15,000	
十一	全室內原有平鋪木地板重新施工費	坪	22.3	4,000	89,200	
十二	全室牆面及電視底座封板油漆復原	式	1		20,000	
十三	修復櫥櫃及木作封板等木皮染色	式	1		12,000	
	小計（一至十三）				349,000	
十四	零星修補費	式	1		15,000	
十五	廢料清理及運什費	式	1		13,000	
十六	環保清潔及安全衛生	式	1		8,600	
十七	稅捐、利潤及管理費	式	1		37,400	
十八	總計（十三至十七）				423,000	