

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度建字第325號

原告 王燕珠

周家琪

共同

訴訟代理人 蔡皇其律師

被告 詹錦華

林宜弘

共同

訴訟代理人 朱俊雄律師

複代理人 陳韻鸚

被告 即物設計有限公司

法定代理人 黃偉峰

訴訟代理人 林彥革律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告即物設計有限公司應給付原告王燕珠新臺幣壹拾伍萬零捌佰陸拾捌元，及自民國一百零九年二月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告即物設計有限公司應給付原告周家琪新臺幣參萬元，及自民國一百零九年二月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告即物設計有限公司負擔百分之五，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行；但被告即物設計有限公司如以新臺幣壹拾伍萬零捌佰陸拾捌元為原告王燕珠預供擔保、以新臺

01 幣參萬元為原告周家琪預供擔保，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
06 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項但
07 書第2 款定有明文。本件原告原以被告詹錦華、被告即物設
08 計有限公司（下稱即物公司）為被告，起訴聲明：「一、被
09 告詹錦華應容忍原告進入其所有門牌號碼臺北市○○區○○
10 路00○0號15樓房屋（下稱系爭15樓房屋）內，進行漏水修
11 復至不再漏水狀態，並給付原告修復漏水費用。二、被告應
12 連帶給付原告王燕珠新臺幣(下同)345萬8,874元，及自起訴
13 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
14 息。三、被告應連帶給付原告周家琪20萬元，及自起訴狀繕
15 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」

16 （見本院卷一第1頁）。嗣原告於民國109年2月12日追加被
17 告林宜弘（見本院卷二第115頁）；再於109年7月15日本件
18 言詞辯論期日變更聲明為：「一、聲明第1項部分：(一)、先
19 位聲明：被告詹錦華應容忍原告王燕珠進入其所有系爭15樓
20 房屋內，進行附件1（即本院卷二第59頁、第85頁）之漏水
21 修復工作，並給付原告王燕珠新72萬800元。(二)、備位聲
22 明：被告詹錦華應容忍原告王燕珠進入其所有系爭15樓房屋
23 內，進行附件2（即本院卷二第247頁至第249頁）之漏水修
24 復工作，並給付原告王燕珠72萬2,400元。二、聲明第2項部
25 分：被告應連帶給付原告王燕珠345萬8,874元，及自109年2
26 月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被
27 告應連帶給付原告周家琪20萬元，及自109年2月16日起至清
28 償日止按週年利率5%計算之利息。四、願供擔保，請准宣
29 告假執行。」（見本院卷二第347頁）。核原告所為訴之變
30 更追加，係本於同一系爭15樓房屋漏水至原告王燕珠所有之
31 同棟臺北市○○區○○路00○0號14樓房屋（下稱系爭14樓

房屋)之原因事實所致，堪認為同一基礎事實而生，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告王燕珠為系爭14樓房屋所有人，原告周家琪為原告王燕珠配偶，共同居住系爭14樓房屋內。被告詹錦華為系爭15樓房屋所有人。被告詹錦華之子被告林宜弘於107年4月17日與被告即物公司訂立室內裝修契約書（下稱系爭承攬契約），委由被告即物公司承攬施作系爭15樓房屋裝修工程（下稱系爭工程），詎被告即物公司於107年5月8日施工刨除系爭15樓房屋地坪時，明知地板已失防水功能，竟仍施工不當敲破原埋藏地坪內之水管（下稱系爭水管），僅因被告即物公司已先關閉該戶水源總開關，斯時尚未發生漏水。當日傍晚被告詹錦華開啟該戶水源總開關後，系爭15樓房屋即有大量如瀑布般之水流灌進系爭14樓房屋，致系爭14樓房屋裝潢、傢俱、衣物受損，原告之居住權亦受侵害。又被告詹錦華明知系爭15樓房屋地坪刨除後已無防水功能，仍疏失開啟該戶水源總開關，且未告知被告即物公司系爭15樓房屋先前曾有兩戶打通、位移水管之情，致被告即物公司施工時不慎敲破系爭水管，被告詹錦華應依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項規定，容忍原告王燕珠進入系爭15樓房屋內，以本件鑑定機關駿瑩工程實業有限公司（下稱駿瑩公司）出示之鑑定方式（即附件1、附件2）修復漏水，並給付原告王燕珠修繕漏水費用72萬800元或72萬2,400元，暨依民法第191條第1項前段規定，對原告負損害賠償之責。再被告即物公司施工不慎致系爭水管破損漏水，卻未立刻修復，顯有過失，應依民法第184條第1項前段規定損害賠償。另被告林宜弘為系爭承攬契約定作人，依民法第189條但書規定應負侵權行為損害賠償責任。被告3人共同侵害原告權利，依民法第185條規定應連帶負責。就損害範圍，原告王燕珠因系爭14樓房屋漏水須重新裝潢，裝潢費估定為324萬750元，另因購買清潔用品、清運實際支出1萬1,064元、衣物

01 清洗則支出7,060元，且因房屋大量漏水致原告無法居住，
02 精神大受打擊，其2人各受有非財產上損害20萬元，可依民
03 法第195條第1項前段規定求償；從而，原告王燕珠可請求損
04 害賠償金額為345萬8,874元（計算式：裝潢修繕費324萬750
05 元＋清潔清運費1萬1,064元＋衣物清洗費7,060元＋精神慰
06 撫金20萬元＝345萬8,874元）；原告周家琪則可請求精神慰
07 撫金20萬元。並聲明：如上開變更後聲明所示。

08 二、被告則以：

09 (一)、被告詹錦華、林宜弘辯以：

- 10 1、依建築物室內裝修管理辦法第4、9、15、16、17條規定，從
11 事室內裝修業者須具備專業技術證書，且依同法第22條至25
12 條規定，向主管機關申請室內裝修工程時，需檢附相關設計
13 圖說報准。本件系爭15樓房屋進行系爭工程前已取得室內裝
14 修許可，堪認系爭工程及系爭承攬契約內容未違反相關建築
15 法規。是被告林宜弘於定作或指示被告即物公司時並無過
16 失，依民法第189條前段規定毋庸負損害賠償之責。
- 17 2、倘被告即物公司依約施作地板刨除工程，未於斯時過失挖斷
18 系爭水管，復隱瞞上情逕自離開現場，不致發生本次漏水事
19 件。而被告詹錦華既不知被告即物公司人員挖斷系爭水管，
20 其返家後開啟該戶水源總開關，難有違反何注意義務，且系
21 爭15樓房屋建造之初並無瑕疵，被告詹錦華對於該屋設置或
22 保管無缺，被告詹錦華不須依民法第191條第1項前段規定負
23 損害賠償之責。
- 24 3、原告王燕珠依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項規
25 定請求進入系爭15樓房屋修繕，惟上開規定僅於原告王燕珠
26 因其專有部分須修繕，有必要進入系爭15樓房屋時，方有適
27 用，本件應修繕者為系爭15樓房屋地坪及系爭水管，非原告
28 王燕珠專有部分，其依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款
29 規定請求，應屬無據。況且，系爭承攬契約本約定由被告即
30 物公司承攬施作系爭15樓房屋全室裝修，裝修範圍包括全室
31 地面打除見結構體，衛浴、廚房廚具設備拆除後另新建地

01 坪，廚房、主衛、客衛、前後陽台等用水空間施作防水層。
02 而107年5月間被告詹錦華擬就系爭15樓房屋繼續裝潢，地坪
03 亦能因此修復，因原告要求社區管委會阻止，被告詹錦華始
04 未能復工。原告於107年9月6日提起本件訴訟後，又不向臺
05 北市土地技師公會繳納鑑定費用，致鑑定作業延宕，被告詹
06 錦華無法復工，且遲至107年10月社區管委會仍拒絕被告詹
07 錦華之復工申請，是系爭15樓房屋遲延未能修繕，不能歸責
08 被告詹錦華，自不該當公寓大廈管理條例第6條第3項所指住
09 戶不履行之要件。

10 4、我國相關建築法規僅就住宅建物之浴室、廚房、陽台等用水
11 空間之樓地板規範須設有防水層，惟觀諸駿瑩公司出具之鑑
12 定報告，有關漏水原因及修繕方式等，就非用水空間之防水
13 層全面施作顯非必要，駿瑩公司亦無法理解本案爭點及本院
14 囑託鑑定事項，應非適格之鑑定機關，其出具之鑑定意見並
15 非可採。再被告詹錦華於108年5月間將系爭水管修補完畢
16 後，原告亦不爭執系爭14樓房屋未再次漏水，可見漏水情狀
17 已修復完畢，無須採用駿瑩公司所提花費72萬800元之修繕
18 方法。另被告詹錦華徵得社區管委會同意後，業於109年6月
19 12日另與訴外人百綸室內裝修工程行（下稱百綸工程行）簽
20 訂承攬契約，契約內即有系爭15樓房屋地坪用水空間防水層
21 施作之項目，自無再由原告王燕珠進入系爭15樓房屋內修繕
22 之必要。

23 5、本件漏水水源為乾淨的自來水，按理不將生重大損害，原告
24 王燕珠固主張受有裝潢修繕費324萬750元、清潔清運費1萬
25 1,064元、衣物清洗費7,060元等損害，然未舉證費用支出之
26 必要性及損害與漏水事件間之因果關係；就原告分別請求精
27 神慰撫金20萬元部分，亦難認必要。

28 6、聲明：(1)、原告之訴及假執行聲請均駁回；(2)、如受不利判
29 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 (二)、被告即物公司辯以：伊確有與被告林宜弘訂立系爭承攬契
31 約，並因系爭工程施作而刨除系爭15樓房屋地板、敲破系爭

水管，然依駿瑩公司鑑定結果，系爭15樓房屋漏水主因為地
坪防水層破壞，此未必係伊公司人員施工之結果。又伊公司
人員刨除地坪後，發現地下管線錯綜複雜，前應已有多次施
工、更改管路之情，故本件漏水未必可歸責於伊。再水管施
作本包含於系爭工程內，通常為工程完畢後才會將水源開
啟，故伊公司員工進場後先將該戶水源總開關關閉，係被告
詹錦華107年5月8日晚間將該戶水源總開關開啟方導致漏
水，漏水原因自與被告即物公司無關。另原告王燕珠就系爭
14樓房屋裝潢、物品等有無受損、損害狀況如何均未舉證，
縱認原告確有損害發生，與本件漏水亦無因果關聯等語。並
聲明：(1)、原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)、如受不利
判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張原告王燕珠為系爭14樓房屋所有人，原告周家琪為
同住該屋之原告王燕珠配偶；被告詹錦華為系爭15樓房屋所
有人；被告林宜弘於107年4月17日與被告即物公司訂立系爭
承攬契約，委由被告即物公司承攬施作系爭15樓房屋裝修之
系爭工程，被告即物公司於107年5月8日施工刨除系爭15樓
房屋地坪時敲破系爭水管；同日傍晚被告詹錦華開啟該戶水
源總開關後，系爭15樓房屋即有大量水流灌進系爭14樓房屋
等情，有原告王燕珠之系爭14樓房屋所有權狀、系爭15樓房
屋敲除地坪之施工照片、系爭14樓房屋漏水照片、系爭水管
修繕前後照片附卷為證（見本院卷一第41頁、第45-49頁、
第51-57頁、第61-79頁、第309-315頁），且為被告所不爭
執（見本院卷二第372頁、第349頁），上開主張自堪信為真
實。

四、兩造爭執事項：

(一)、原告王燕珠依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項規
定，請求進入系爭15樓房屋內，以附件1或附件2之方式修復
漏水，並由被告詹錦華給付原告王燕珠修繕漏水費用，有無
理由？若有理由，必要修繕費用應為若干？

(二)、原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段規定，請

01 求被告詹錦華負建築物所有人之侵權行為損害賠償責任，有
02 無理由？

03 (三)、原告依民法第189條但書規定，請求被告林宜弘負定作人之
04 侵權行為損害賠償責任，有無理由？

05 (四)、原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告即物公司負侵
06 權行為損害賠償責任，有無理由？

07 (五)、若原告請求有理，原告受損害範圍為何？可請求金額若干？

08 五、本院之判斷：

09 (一)、原告王燕珠不得依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3
10 項規定，請求進入系爭15樓房屋內，以附件1或附件2之方式
11 修復漏水，並請求被告詹錦華給付修繕漏水費用：

12 1、按公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第2項、第3項分別
13 規定「住戶應遵守下列事項：二、他住戶因維護、修繕專有
14 部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部
15 分或約定專用部分時，不得拒絕」、「前項第2款至第4款之
16 進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復
17 或補償所生損害」、「住戶違反第1項規定，經協調仍不履
18 行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該
19 主管機關或訴請法院為必要之處置」。

20 2、經查，被告即物公司於施作系爭工程時，將系爭15樓房屋地
21 坪刨除並敲破系爭水管，同日晚間被告詹錦華開啟該戶水源
22 總開關，系爭14樓房屋開始漏水等情，為被告即物公司、詹
23 錦華所不爭執（見本院卷二第349頁）；又本件系爭15樓房
24 屋漏水至系爭14樓房屋之原因，為系爭15樓房屋地坪在開挖
25 後，用水空間如浴室、廚房等之防水層已遭破壞，非用水空
26 間如客廳、房間等既有之地坪無防水層，現場管線遭外力破
27 壞處甚多，均未正確銜接或套頭封口，則系爭15樓房屋在缺
28 乏防水層之現況下，再因管線遭外力破壞，此時若自來水源
29 未正常關閉或若在此時開啟自來水源時，即能因自來水之侵
30 入導致系爭14樓房屋發生漏水現象等之事實，並有駿瑩公司
31 108年12月4日瑩字第1081204號函文1紙附卷可稽（見本院卷

二第47頁），準此，堪認被告即物公司於施作系爭工程時，將系爭15樓房屋地坪刨除，因而致系爭15樓房屋地板失其防水功能，其又敲破地坪內之系爭水管，則該戶水源總開關被開啟時，自來水自將由系爭水管破裂處流至系爭14樓房屋。

3、是循此以觀，欲防止系爭15樓房屋再次漏水至系爭14樓房屋，首應將系爭水管修繕完畢，並將系爭15樓房屋地坪、防水層施作完成。而按建築技術規則建築設計施工編第31條前段僅規定「建築物最下層居室之實鋪地板，應為厚度九公分以上之混凝土造並在混凝土與地板面間加設有效防潮層。」，非指建築物混凝土與地板面間需設置「防水層」；再同規則建築設計施工編第1條第27款有關「耐水材料」定義為：「磚、石料、人造石、混凝土、柏油及其製品、陶瓷品、玻璃、金屬材料、塑膠製品及其他具有類似耐水性之材料。」，且該施工篇規範應使用「耐水材料」之場域設施，包括第50條「非沖洗式廁所之便器、污水管及糞池」、第56條「垃圾排除設備之垃圾導管」、第138條「供車庫等使用部份之樓地板構造」、第216條「地下通道之緊急排水設備之排水管、排水溝及陰井等及其他與污水有關部份之構造」，除此之外別無其他，堪認被告辯以僅有廁所、廚房、陽台等用水空間之地坪需規劃設置防水層，一般室內使用空間則不需施作乙節，確屬可採。惟原告王燕珠請求進入系爭15樓房屋修繕所採用之附件1或附件2修繕方法，均是就系爭15樓房屋地坪全面施作防水層，自難認屬防止系爭14樓房屋漏水之必要、損害最少之修繕方式。原告王燕珠請求進入系爭15樓房屋為上開修繕，並由被告詹錦華給付原告王燕珠修繕費用72萬800元或72萬2,400元，洵非有理。

4、再查，被告詹錦華於108年5月間將系爭水管修繕完畢後，原告確實不爭執系爭14樓房屋已未再發生漏水情狀（見本院卷二第347頁）。又觀諸系爭承攬契約報價單之記載（見本院卷一第395頁、第397頁），系爭工程本有包括全地地面刨除原地坪見結構體、廚房、主衛、客衛、前陽台、後排台防水

層施作等工作項目，足見倘系爭工程順利完工，系爭15樓房屋新地坪及用水空間防水層施作完畢，加以系爭水管修復，本得有效防免系爭15樓房屋漏水至系爭14樓房屋。而被告詹錦華徵得社區管委會同意復工後，業於109年6月12日另與百綸工程行簽訂承攬契約，有109年4月16日敦北園中園大廈管理委員會第34屆第10次月會會議紀錄、建築物室內裝修一工程承攬契約書各1份存卷可證（見本院卷二第315-317頁、第319-341頁），且依該契約後附工程估價明細有關泥作工程、防水工程之項目所載（見本院卷二第331頁、第333頁），系爭15樓房屋除鋪設地坪外，客廳、主臥室、次臥室一、次臥室二地面均會塗佈2度防水層；用水空間之主臥陽台、主浴室、公浴室、廚房、後陽台則會另施作單價9,000元之「牆地面防水層塗佈(H:190)」，堪認系爭15樓房屋復工後預計施作之地坪、防水層已臻完備，亦有效之修繕工法屬，故被告詹錦華並無公寓大廈管理條例第6條第1項第3項所指違反規定拒不履行修繕義務之情，尚難認有再由原告王燕珠進入系爭15樓房屋內，以其他方式修繕漏水之必要。原告王燕珠此部分所請，應予駁回。

(二)、被告即物公司依民法第184條第1項前段規定，對原告負侵權行為損害賠償之責：

1、按因故意或過失，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。次按法人，依民法第26至28條規定，為權利之主體，有享受權利之能力；為從事目的事業之必要，有行為能力，亦有責任能力。又依同法第28條、第188條規定，法人侵權行為損害賠償責任之成立，係於其董事或其他有代表權人，因執行職務所加於他人之損害，或其受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利時，始與各該行為人連帶負賠償之責任。惟民法關於侵權行為，於第184條定有一般性規定，依該條規定文義及立法說明，並未限於自然人始有適用；而法人，係以社員之結合或獨立財產為中心之組織團體，基於其目的，以組織從事活動，自得統

合其構成員之意思與活動，為其自己之團體意思及行為。再者，現代社會工商興盛，科技發達，法人企業不乏經營規模龐大，構成員眾多，組織複雜，分工精細，且利用科技機器設備處理營運業務之情形，特定侵害結果之發生，常係統合諸多行為與機器設備共同作用之結果，並非特定自然人之單一行為所得致生，倘法人之侵權行為責任，均須藉由其代表機關或受僱人之侵權行為始得成立，不僅使其代表人或受僱人承擔甚重之對外責任，亦使被害人於請求賠償時，須特定、指明並證明該法人企業組織內部之加害人及其行為內容，並承擔特殊事故（如公害、職災、醫療事件等）無法確知加害人及其歸責事由之風險，於法人之代表人、受僱人之行為，不符民法第28條、第188條規定要件時，縱該法人於損害之發生有其他歸責事由，仍得脫免賠償責任，於被害人權益之保護，殊屬不周。法人既藉由其組織活動，追求並獲取利益，復具分散風險之能力，應自己負擔其組織活動所生之損害賠償責任，認其有適用民法第184條規定，負自己之侵權行為責任，俾符公平（最高法院108年度台上字第2035號判決要旨可參）。上開見解業據最高法院經由徵詢程序達成統一見解，是89年5月5日修正施行民法第184條規定於法人亦有適用，已屬定論。

2、查系爭15樓房屋漏水至系爭14樓房屋之原因，為被告即物公司人員施作系爭工程刨除系爭15樓房屋地坪時，將系爭水管敲破，後由被告詹錦華開啟該戶水源總開關所導致等情，業如前陳，自堪認被告即物公司施工不當，且未於毀損系爭水管後告知被告詹錦華，而過失導致系爭14樓房屋漏水。且參前開說明，被告即物公司本身即有侵權能力，可適用民法第184條規定負損害賠償之責，是原告依民法第184條第1項前段規定請求被告即物公司賠償，即屬有據。

3、被告即物公司辯以敲破系爭水管本屬系爭工程施作內容云云，惟查，被告即物公司係於系爭工程之初即進行地坪刨除時，一併將系爭水管敲破，此與進行給排水工程之配管更換

01 工項，殊屬二事。況且，系爭工程有關給排水工程部分，價
02 格僅有6萬7,100元，並以「口」為計價單位（見本院卷一第
03 401頁），足知此部分工程僅以更換排水管洗孔、水電開
04 關、配管銜接出口為施作範圍，顯非將暗管全數打除，被告
05 即物公司此部分所辯，尚無可取。

06 (三)、原告不得依民法第191條第1項前段規定對被告詹錦華請求損
07 害賠償：

08 1、按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工
09 作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，
10 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡
11 相當之注意者，不在此限。民法第191條第1項定有明文。該
12 所謂設置有欠缺，係指土地上之建築物或其他工作物，於建
13 造之初即存有瑕疵而言。所謂保管有欠缺，係指於建造後未
14 善為保管，致其物發生瑕疵而言（最高法院50年台上字第14
15 64號判例要旨參照）。是上開工作物所有人責任之規定，係
16 針對工作「物」之瑕疵致他人權利受損害所為特殊型態侵權
17 行為之規定，苟非工作物設置之初即已欠缺應有之品質或安
18 全設備，或設置以後之保管方法有欠缺致其物發生瑕疵所生
19 之損害，即無該條規定之適用（最高法院104年台上字第154
20 7號判決要旨參照）。倘係第三人之不法行為致土地上之建
21 築物或其他工作物造成他人權利受損害，該他人尚不得依上
22 開法條規定，請求所有人賠償損害（最高法院102年台上字
23 第2238號判決要旨參照）。

24 2、本件系爭15樓房屋為被告詹錦華所有之建築物此節，為兩造
25 所無異詞，依前開民法第191條第1項規定，倘被告詹錦華能
26 舉證證明法條但書所示情形存在，即免負損害賠償責任；否
27 則，就系爭15樓房屋造成原告之損害，依法應推定被告詹錦
28 華有過失。又系爭15樓房屋之所以於107年5月8日大量漏水
29 至系爭14樓房屋，乃肇因於被告即物公司人員過失不當施
30 工，損毀系爭水管之行為，已詳述如前，可見於系爭15樓房
31 屋地坪及系爭水管未受外力破壞之情況下，系爭14樓房屋本

01 無漏水情狀發生，尚難認系爭15樓房屋原本存在何等瑕疵。
02 另「地面刨除至見結構體」，本為系爭工程之工項，有系爭
03 承攬契約後附工程報價單1份在卷可考（見本院卷一第395
04 頁），堪認地面刨除為系爭工程施作之必然結果，並非系爭
05 15樓房屋於建造之初或建造後，因被告詹錦華設置、保管有
06 欠缺，而存在之物上瑕疵。則系爭14樓房屋發生漏水之原因
07 乃被告即物公司人員刨除地坪、敲破系爭水管所致，自應認
08 定被告詹錦華已舉反證證明其對於系爭15樓房屋之設置或保
09 管無缺，且原告之損害非因系爭15樓房屋物上瑕疵所致，是
10 依民法第191條第1項但書規定，被告詹錦華免負損害賠償責
11 任。原告此部分請求，為無理由。

12 (四)、原告不得依民法第184條第1項前段規定對被告詹錦華請求損
13 害賠償：

14 1、按依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為
15 人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責
16 性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立。
17 所謂過失，指行為人雖非故意，但按其情節應注意，並能注
18 意，而不注意，其注意之程度應視行為人之職業性質、社會
19 交易習慣及法令規定等情形而定；就歸責事由而言，無論行
20 為人因作為或不作為而生之侵權責任，均以行為人負有注意
21 義務為前提，在當事人間無一定之特殊關係之情形下，行為
22 人對於他人並不負一般防範損害之注意義務，以維護侵權行
23 為制度在於兼顧「權益保護」與「行為自由」之旨意（最高
24 法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。

25 2、原告固主張被告詹錦華於系爭工程施工期間，過失開啟系爭
26 15樓房屋水源總開關，方導致本件漏水發生云云，然查，被
27 告即物公司亦不否認其公司人員未將敲破系爭水管一事告知
28 被告詹錦華，而身為非專業工程人員之住戶，依其一般智識
29 及社會經驗，即令知悉房屋正在裝潢、動工，亦難認必能明
30 確知悉不可將水源總開關開啟，否則可能發生嚴重漏水結
31 果，自難遽指其有注意「不得開啟水源總開關」之注意義務

01 可言。原告執此主張被告詹錦華有不得開啟該戶水源總開關
02 之不作為義務，應依民法第184條第1項前段規定負損害賠償
03 之責云云，當非有據。再原告主張被告詹錦華過失未告知被
04 告即物公司前次裝潢已有位移地下管線，方導致被告即物公
05 司人員挖破系爭水管云云，惟其就此因果推論未能提出證據
06 以實其說，本件亦無從證明前次裝潢修改管線位置之行為，
07 確與本次漏水事件有相當因果關聯。況被告即物公司之營業
08 項目包括「室內裝潢」、「其他工程」、「室內設計」等，
09 有其公司基本查詢資料1紙附卷可按（見本院卷一第111
10 頁），其理應具備裝潢、工程之專業技術，依社會交易常情
11 而論，自難反向期待不具相關專業之住戶事前告知地下配管
12 之工程細節，則原告主張被告詹錦華違反告知義務而有過失
13 云云，當無可採。

14 (五)、原告不得依民法第189條但書規定，請求被告林宜弘負定作
15 人之侵權行為損害賠償責任：

16 1、按承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人
17 不負損害賠償責任，但定作人於定作或指示有過失者，不在
18 此限，民法第189條定有明文。可知定作人就承攬事故之發
19 生，原則上並不負損害賠償責任，惟於定作或指示有過失
20 者，始例外令負損害賠償責任甚明。所謂定作有過失者，係指
21 定作之事項具有侵害他人權利之危險性，因承攬人之執行，
22 果然引起損害之情形；而指示有過失者，係指定作並無過
23 失，但指示工作之執行有過失之情形而言（最高法院108年
24 台上字第1049號判決要旨參照）。

25 2、本件被告林宜弘固為系爭承攬契約定作人，然由系爭工程內
26 容形式上以觀，均屬翻修、室內裝潢之正常態樣，有系爭承
27 攬契約後附工程報價單在卷足佐（見本院卷一第393-415
28 頁），顯不能認被告林宜弘定作之系爭工程，具有侵害原告
29 權利之風險。再者，原告並未舉證或主張被告林宜弘於系爭
30 工程過程中，有何過失指示被告即物公司，因而導致本件漏
31 水發生之情，則原告請求被告林宜弘依上開規定負侵權行為

責任云云，無可採憑。

(六)、原告可請求被告即物公司賠償之金額計算：

1、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1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。民法第213條第1項、第3項定有明文。是物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適用。本件被告即物公司過失引發系爭15樓房屋漏水至系爭14樓房屋之事件，應依民法第184條第1項前段規定對原告王燕珠負損害賠償之責，業據認定如前，茲就其主張之項目、金額，分述如下：

(1)、裝潢費用324萬750元：

①、原告王燕珠主張系爭14樓房屋裝潢因漏水受損，重新裝潢費估定為324萬750元，固提出系爭14樓房屋漏水照片、光碟、裝潢估價單為證（見本院卷一第51-79頁、第83頁、卷二第363-407頁、本院證物袋），然為被告所否認。經查，上開估價單上所載木作工程計178萬750元，項目包括：「全室天花板、客廳電視牆造型、電視櫃、電視櫃大理石桌面、主臥房床頭造型、主臥房衣櫃、次臥房衣櫃、次臥房床頭造型、書房書櫃及書桌、地板房衣櫃、書房床頭板造型、魚房儲物櫃、餐廳展示綜合櫃、展示櫃大理石面、房門及門斗、客廳走道造型版、客廳前陽台大理石面、鋼琴兩邊櫃、地板海島櫃、地磚」（見本院卷一第83頁）；其他工程項目分別為：「魚室玻璃門、冷氣工程、油漆工程、拆除工程、流理台工程、全室窗簾布、水電工程、水泥工程、鋁窗工程」，共計金額為324萬750元（見本院卷一第85頁）。惟原告就上開各項裝潢、傢具均因漏水而受損乙節，未提出與估價單可資對應之各該傢具受損照片以實其說；況依該估價單所載，不乏就耐水之地磚、大理石、玻璃、鋁窗等項目重新施作，則該份估價單上所載工程項目，是否均因本此漏水而有修繕必要，誠非無疑。再本件107年5月8日漏水之水量雖大，但仍

01 係由系爭水管中漏出、未經使用之自來水，並非汙水，其水
02 質乾淨程度應無疑慮；且水於短時間內滲入物品毛細孔中，
03 苟非長期浸泡，歷經一段時日後仍將相當程度蒸散，是衡酌
04 上情，本件漏水事件，尚難認將使系爭14樓房屋木作裝潢、
05 窗簾傢具等整體受有永久無法回復之損害。至原告所提系爭
06 14樓房屋照片，其牆面或天花板固有些許肉眼可見之水漬、
07 裂縫、發霉或壁癌（見本院卷二第385-387頁），惟依工程
08 實務而言，此尚非不能藉由牆面刮除、重新粉刷、油漆之方
09 式復原；再佐以原告自陳系爭14樓房屋迄今未重新裝潢、原
10 告仍居住在內等情（見本院卷一第370頁、卷二第113頁、第
11 360頁），足徵系爭14樓房屋仍具備日常生活起居使用功
12 能，自難認上開估價單所示之「冷氣、流理台、水電、鋁
13 窗」等設備，均已毀損而有更新必要。從而，上開估價單所
14 示修繕範圍，本院認僅有「油漆工程」為系爭14樓房屋回復
15 原狀所必要，原告王燕珠其餘項目之請求，應予駁回。

16 ②、所謂必要費用，於以新品換舊品時，應予折舊（最高法院97
17 年度台上字第2739號判決意旨參照）。查系爭14樓房屋內部
18 重新油漆，係以新油漆材料更替因漏水而被毀損之舊牆面油
19 漆用料，自應將材料折舊部分予以扣除。且折舊方式依行政
20 院所頒布「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率
21 表」，房屋附屬設備之「給水、排水、煤氣、電氣、自動門
22 設備及『其他』」耐用年數為10年，則系爭14樓房屋之牆面
23 油漆裝潢耐用年數應比照房屋附屬設備之「其他」，以10年
24 計算，並依定律遞減法每年折舊千分之206，其最後1年之折
25 舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額
26 之10分之9。又前揭估價單上記載油漆工程費用15萬元均屬
27 材料費用乙節，為原告所不爭執（見本院卷一第85頁、第56
28 8頁）；另系爭14樓房屋前次裝潢係於105年10月間（見本院
29 卷一第513頁），迄107年5月8日屋內漏水損壞為止，期間計
30 1年8月（營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定參
31 照），依此計算材料扣除折舊後之修復費用為10萬2,744元

（詳如附表之計算式）。原告王燕珠逾此金額之請求，不應准許。

(2)、購買清潔用品及清運費1萬1,064元、衣物清洗費用7,060元：

原告王燕珠主張因漏水而另需花費上開金額，業據提出與其所稱相符之衣物及床墊受潮、受損照片、電子發票證明聯、特力屋出貨明細單、橘子乾洗取衣憑單等件為證（見本院卷一第67-77頁、第87-101頁），其此部分請求1萬8,124元，堪可信實。被告雖否認上開費用支出之必要性，惟細核原告王燕珠購買之物品及送洗單據明細，確屬一般而言房屋發生漏水後，為清潔、回復屋內狀況將支付之必要費用，被告上開所辯，並無足取。

2、原告各請求精神慰撫金20萬元部分：

按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。查系爭14樓房屋因系爭15樓房屋嚴重漏水，當日呈現如瀑布般水流灌入之狀態，有被告不爭執之現場影音光碟可佐（見本院卷一第497頁、第499頁），堪認客觀上已達相當期間無法居住之狀態，且原告主張事發後數日無法居住系爭14樓房屋內，亦未見被告否認（見本院卷二第113頁）；再佐以系爭14樓房屋漏水後之潮濕環境，必將造成居住者極不舒適之感受，依社會一般經驗法則，並非常人社會生活所能容忍，已足影響居住權人之居住品質至明，故原告主張其等居住安寧之人格權遭被告即物公司侵害，且屬情節重大，據此請求賠償非財產上之損害，應屬有據。本院綜合考量上開漏水情況對原告之影響、本件漏水期間和程度、原告與被告即物公司之財產狀況等（見本院卷一第321-343頁原告107年度電子閘門財產所得調件明細表、第391頁被告即物公司資產負債表），認原告關於精神慰撫金之請求，分別以3萬元為適當；逾此範圍之請求，不應准許。

六、綜上所述，被告詹錦華、林宜弘就本件漏水事件，毋庸負建築物所有人或定作人之侵權行為損害賠償責任；被告即物公司刨除地坪時過失毀壞系爭水管，致系爭14樓房屋發生漏水、侵害原告權利，原告得依法求償。從而，原告王燕珠依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段規定，請求被告即物公司給付15萬868元（計算式：裝潢費10萬2,744元＋清運、衣物清洗費1萬8,124元＋精神慰撫金3萬元＝15萬868元），及自109年2月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；原告周家琪依同規定請求被告即物公司給付3萬元精神慰撫金，及自109年2月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、本判決所命被告即物公司給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款，應依職權宣告假執行，復依民事訴訟法第392條第2項規定，依被告即物公司聲請酌定相當之擔保金額，宣告預供擔保後得免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 8 月 21 日
工程法庭 法 官 蔡牧容

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 8 月 21 日
書記官 周芳安

附表

折舊時間	金額
第1年折舊值	$150,000 \times 0.206 = 30,900$

01	第1年折舊後價值	$150,000 - 30,900 = 119,100$
02	第2年折舊值	$119,100 \times 0.206 \times (8/12) = 16,356$
03	第2年折舊後價值	$119,100 - 16,356 = 102,744$