臺灣臺北地方法院民事判決

107年度建字第378號

原　　告　邱淑芬

000000000000000000

訴訟代理人　劉智園律師

被　　告　宇球工程有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃勇吉

被　　告　台北寧境一期社區管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張耀文

訴訟代理人　賴淑玲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告宇球工程有限公司應給付原告新臺幣貳拾貳萬零參拾元，及自民國一百零七年八月十八日起至清償之日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告宇球工程有限公司負擔百分之三十六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告宇球工程有限公司如以新臺幣貳拾貳萬零參拾元為原告預供擔保，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、被告台北寧境一期社區管理委員會（下稱被告管委會）於起訴時之法定代理人原為甲○○，嗣於本院審理期間變更為張耀文，業據其具狀聲明承受訴訟，並提出民國108年6月28日新北市○○區○○○○○○○○0000000000號函為證（見本

院卷二第127至131頁），核與民事訴訟法第175條之規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、伊為門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄00號11樓（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋位於台北寧境一期社區45號之頂樓。被告管委會於105年7月間委託被告宇球工程有限公司（下稱宇球公司）於系爭房屋所在之台北寧境一期社區進行屋頂防水工程（下稱系爭工程），工程地點為新店區安忠路57巷26弄35號至45號，並由被告管委會與宇球公司簽訂防水抓漏承攬工程契約（下稱系爭契約）。宇球公司受有報酬處理防水抓漏修繕事宜，本於專業負有防漏水之義務，卻未避開颱風及易有午後雷陣雨之季節施工，且於105年8月8日開始施工前一天，氣象已預報8、9日將會下雨，並有熱帶氣旋即將形成颱風之預報，宇球公司仍執意施作刨除地面層工作，然於刨除地面表層材料及原有防水層後，並未施作相關防護措施，且刨除地面表層之深度過深，致屋頂鋼筋及電線管均裸露，並損壞電線，經原告表示系爭房屋發生滲漏水損害後，宇球公司始鋪設作為防護措施之塑膠帆布，然並未考慮洩水坡度而逕行鋪設，致系爭房屋於105年8月8日至同年9月26日下雨期間，發生雨水由屋頂版滲入系爭房屋之損害事件（下稱系爭損害事件），總計系爭房屋發生滲漏水損害之位置計16處，致系爭房屋之內部天花板、牆壁等裝潢，及床墊、衣櫃、沙發等家具陸續因滲漏水造成損毀，並造成原告不堪居住等損害發生。原告因系爭損害事件所受之損害，包含：1.因滲漏水致無法居住及重新裝潢期間（105年9月10日至106年6月30日，計9個月），另行租屋所支出租金之損失計新臺幣（下同）8萬5500元；2.搬運及倉儲家具所需之搬運及倉儲費4萬2800元；3.修補受損沙發之維修費用2萬3500元；4.床毀損之損害6萬9999元；5.重新裝潢前之木作天花板及隔間牆櫥物櫃及門斗片等拆除清運費用2萬6000

元；6.重新裝潢費用36萬6000元；合計受有61萬3799元之損害。爰依民法第184條第1項前段規定，請求宇球公司如數賠償。

㈡、被告管委會就施工位置位於屋頂平台共用部分進行之修繕、管理及維護等工作之系爭工程，未避開8、9月份颱風季節簽約委託施作之疏失，亦於簽約後屢次催告宇球公司開工，並於宇球公司申報預定開工日105年8月8日後，被告管委會未考量氣象預報已於同年8月7日表示熱帶氣旋已形成及恐將發展為康森颱風，且同年月8、9日等均會下雨，仍同意宇球公司於同年8月8日開工，顯未善盡預防措施監督之責。甚且，被告管委會於開工後之105年8月10日知悉滲漏水後，被告管委會因法定人數不足致遲無法開會決定，致滲漏水之損害繼續存在及擴大。被告管委會未盡管理、維護及修繕之責，違反公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第1項第2款之規定，依民法第184條第2項、第189條但書之規定，原告亦得請求被告管委會賠償前開損害，並依民法第185條規定，請求被告管委會與宇球公司負連帶賠償之責。

㈢、並聲明：1.宇球公司與被告管委會應連帶給付原告61萬3799元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供現金或等值土地銀行無記名可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。

二、被告宇球公司則以：伊施作屋頂防水工程，均會參考氣象預報天氣概況作為施工考量，避免造成損失，惟因氣象多變，非人為能掌控或預期（例如地形雨，各區變化氣流不同），是為防止無端之爭訟，於簽訂系爭契約時即明列如第16條因下雨造成室內裝修、機具、設備等損害，宇球公司不負損害賠償責任。於7月中旬簽訂系爭契約後，因被告管委會多次催促，住戶端漏水嚴重急於施工，宇球公司始參考氣象預報概況及提供工程進度預定表，經被告管委會同意後始於105年8月8日進場施工，於施工期間遇下雨即以帆布覆蓋做好防護措施，並無置之不理。經告知系爭房屋滲漏水，宇球公司

除以帆布覆蓋外，於8月11日會同勘查滲漏情形，並告知可以拆卸木作天花板，以高壓灌注工法先行止漏，惟原告拒絕拆卸木作天花板，怠於配合施工，致漏水繼續存在，而相鄰43號11F屋主配合施作即無此情形，故原告主張漏水之損害，係因原告不配合所致，不應由宇球公司負擔責任。系爭房屋發生滲漏水之原因係因原防水層破損、原樓板結構龜裂，漏水係早已存在之事實，並非宇球公司施工所致。宇球公司施作工所刨除之部份僅止於二次施工所舖設之水泥砂漿層，並未刨深損及結構樓板；原告所指刨除到鋼筋及管線一事，係因原營建廠商施工不良、鋼筋鋪設不當，致鋼筋及管線等外露凸出於結構面層，並造成結構面層粉化情形，並非宇球公司刨除過深及施工所致。系爭房屋位於新店郊區，為潮濕與地形雨多變之區域，極易因長期潮濕的環境、室內空氣對流不良而形成冷凝水附著於木作裝潢，致黃變與污黑腐蝕之現象，依其天花板木作骨架及壁體氧化鎂板因長期吸水反應之狀態可知，此一常態性衍生之情形並非雨水滲漏所致，與宇球公司施工無關。且宇球公司完成第一道防水層後即無漏水情形，原告並無需另行租屋。又原告所提漏水範圍與其重新裝潢裝修施作範圍及項目無關，宇球公司否認之。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告管委會則以：系爭房屋之頂樓每逢下雨即漏水已有多年，經住戶屢次反應，被告管委會業依權責尋訪專業廠商勘查，並於104年9月1日召開之第13屆9月份管委會會議向住戶報告廠商勘查進度。嗣被告管委會於105年5月22日召開之5月份臨時區分所有權人會議經住戶授權由被告管委會發包進行修繕後，被告管委會旋進行訪價、比價，並與包含原告等頂樓住戶討論後，始決議由宇球公司承攬施作，被告管委會於105年7月間與宇球公司簽訂系爭契約。因頂樓漏水問題存在經年，頂樓住戶希望能在7月就開工並儘早完工，被告管委會乃於簽約後，催促宇球公司儘速開工，以便早日完工解

決頂樓住戶漏水之困擾，且原告於社區LINE群組參與工程討論時，亦未曾提及要避開颱風季節之後再施工等意見。嗣宇球公司依系爭契約第7條約定，依天氣狀況評估及提報施工進度表申報預定於同年8月8日開工，被告管委會即於社區公告張貼一週及於社區LINE群組再度提醒住戶，包含原告在內之住戶均未表示異議，被告管委會始同意宇球公司於105年8月8日開工。系爭工程之開工日期並非由被告管委會所指示，係由宇球公司決定並通知被告管委會，因當時尚未有任何颱風消息，即無理由反對開工，且系爭契約第16條已載明如遇天候不良宇球公司應善盡防護措施，被告管委會相信宇球公司承攬人專業知能而被動同意廠商提報開工日期。又開工前一日縱已發布颱風消息或豪雨特報，但因氣象局當時僅針對中部以南之縣市發布豪雨特報，北部縣市無礙，兼之開工日天氣晴朗，系爭契約已要求承攬人須善盡防護措施，故被告管委會於定作或指示均無過失，依民法第189條規定不負賠償之義務。被告管委會於105年8月10日獲悉頂樓漏水後，即盡力動員可能人力到頂樓查看廠商有無依照合約舖設防水帆布、找尋漏水原因、連絡廠商啟動緊急應變措施、討論並設法找出各種可能的處理方式如先將漏水部位做局部打針處理、調整工序等，欲將損害減到最小，已善盡管理維護之責，並無過失責任可言。但因原告完全不願意配合，既拒絕被告管委會提供之儲放空間及搬運協助，又拒絕廠商之打針措施，才會因為後續幾場下雨又再三發生漏水，原告對於損害之發生及擴大，與有過失。再者，原告提出之損害賠償項目暨金額並不合理：㈠另行租屋所支出租金之損失：系爭房屋發生漏水事件後，並無不可居住之情，蓋所有頂樓住戶在防水層刨除後，均遇雨都有漏水之情事，但並未有任何頂樓住戶因此需要另外租屋居住，故本項租金損失顯非必要費用。依原告所述自8月8開工後，大雨導致漏水之情形只有8月11日、27日、28日三天；至於9月1日、2日則只有下短暫小雨，且只有水晶燈、橫樑、窗臺有水滴凝結而非漏水。系

爭房屋縱因系爭工程致室內嚴重漏水之情形只有8月11日、27日、28日三天，而天花板在夏日太陽直接照射下，水份可在最短時間內迅速烤乾，系爭房屋室內在屋頂水份被日曬烤乾後，就不可能繼續漏水之情形，且宇球公司完成第一道防水層之後，室內更不會再有嚴重漏水之可能，但原告主張屋內因為該三天嚴重漏水就造成房屋完全無法租住而有另行租屋居住長達1年6個月之必要，顯不合理。又天花板拆除後只需重新披土、油漆即可，依正常工期而言，拆除工程只需半天即可完成，加上清運整理，一天即可全部拆除完畢，之後進行披土、油漆最多3天即可完工，但原告卻稱拆天花板需要2週工期，顯不合理。又申請結構圖、消防管線圖、平面圖乃是行政程序，縱需時二週，亦非搬家後才可以申請該些圖面，故申請圖面二週時間，與原告是否搬家及租屋並無關係。原告雖主張設計師設計如何美化消防管線裸露和避消防管線需要2至3個月工期云云，然原告既已申請到結構圖、消防管線圖、平面圖，設計師就可以進行設計，並無需要待天花板拆除後才能設計，故原告此項工期之主張，顯無理由。又依原告所提出之裝修估價單內容可知，原告乃是趁機全屋重新拆除、裝潢，大部分之室內裝潢均無法證明與系爭工程造成之漏水有相當因果關係，原告卻將全部工期都計入房屋租金之損失，並無理由。㈡搬運及倉儲費用：被告管委會已於105年8月13日及15日透過LINE群組及當面對話向原告表示可提供遊戲室供原告放置傢俱及床，且有住戶願意協助搬運，但是原告不接受，仍在8月16日僱工搬運寄倉，此費用並非必要支出費用。又該費用中含雙人床墊，但倘若如原告所述，床墊確實已浸濕不堪用，何來搬運並長期寄倉保管之必要，顯與床毀損之損害6萬9999元互為矛盾，自不足採。㈢沙發維修費用：被告管委會對金額不爭執，但被告管委會並無過失責任，且原告應負與有過失責任；此外，原告之傢俱之購買年份不明，其維修費用應扣除折舊價值。㈣床毀損之損害：床墊廠商係表示不提供維修服務，並未表示該床墊

業已毀損至不堪用之狀態，充其量乃是價值減少，故原告主張床墊全部毀損之損害6萬9999元，並非合理。原告於105年8月16日就將床墊搬運寄倉，倘若確實已毀損不堪用，即無搬運並長期寄倉保管之必要，足證該床墊並未達毀損至不堪用之程度。㈤天花板隔間、櫥櫃及門片拆除費用：隔間、櫥櫃、及門片拆除清運1萬元，與系爭工程所致之漏水無關，應由原告負舉證責任。㈥重新裝潢費用：1.依原告所提出之裝修估價單內容可知，其提出之裝潢範圍遍及主臥、客房、廚房、客廳、浴室，裝潢項目除漏水天花板之外，尚包括水電工程、全室隔間牆、各式造型拉門、隱藏門組、鞋櫃、收納櫃、電視櫃、衣櫃、儲藏臥榻櫃、面盆櫃等木作工程及地板工程、燈具等，甚至包含設計費8萬元，幾乎是全屋翻新裝潢，但是原告並未能舉證該些項目之原裝潢或傢俱均因此次工程之漏水問題而致令毀損不堪用或折損其價值，二則原告之原裝潢或傢俱之年份不明，原告亦未舉證其受損當時折舊後之現存價值若干。易言之，原告既未能證明損害之存在，復未能證明損害之發生與漏水之間有相當因果關係，更無法證明回復原狀費用之合理性及必要性，自不應藉機令被告等還給原告全新室內裝潢及傢俱之理。2.原告住處縱使因系爭工程而致室內嚴重漏水之情形只有8月11日、27日及28日三天，且只有局部漏水，而非淹水，系爭房屋位於頂樓，頂樓樓地板在夏日太陽直接照射下，幾乎任何水份都可以在最短時間內迅速烤乾，且在宇球公司完成第一道防水層之後，室內更不會再有漏水之可能，因此室內曾經遭到漏水滲濕的木質牆面、櫥櫃等，也很快就能恢復乾燥，但原告卻主張其屋內因為該三天漏水就造成屋內全部裝潢、水電工程、全室隔間牆、各式造型拉門、隱藏門組、鞋櫃、收納櫃、電視櫃、衣櫃、儲藏臥榻櫃、面盆櫃等木作工程及地板工程、燈具等全部都因此而腐朽、鏽蝕以致不堪用，以致需要全面換新、拆除、裝潢，簡直匪夷所思。蓋任何木質品之腐朽、鐵製品之鏽蝕，都需要經年累月之潮濕始足致之，不可能在

短短1至2個月的工程期間內就發生腐朽、鏽蝕致不堪用。3.系爭房屋之天花板、牆壁、櫥櫃因受潮而受損，非因系爭工程所造成，而是環境長期潮濕所造成，蓋原告住處所在之地區是屬於潮濕的山區，家家戶戶之裝潢、天花板、牆壁、家具，都因不堪長期受潮而有受損之情形等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、查，原告於95年6月登記為系爭房屋之所有權人，系爭房屋位於台北寧境一期社區之頂樓。被告管委員會於105年7月間委託宇球公司於系爭房屋所在之台北寧境一期社區進行系爭工程，工程地點為新店區安忠路57巷26弄35號至45號，並簽訂系爭契約，系爭工程於105年8月8日開始施工等情，有系爭房屋所有權狀、系爭契約等（分見107年度店司調字第248號卷，下稱調字卷，第13頁；本院卷一第139至147頁、第199至203頁）等在卷可稽，且為兩造所不爭執，是上情堪信為真。

五、得心證之理由：

原告主張被告應依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第189條、第185條等規定連帶負損害賠償責任，為被告所否認，並各以前詞置辯，是本件應審究者闕為：㈠系爭房屋於105年8月8日至同年9月26日下雨期間，發生雨水由屋頂版滲入系爭房屋之系爭損害事件，是否係因宇球公司施工未即時施作相關防護措施、施工不當所致？若是，原告主張依民法第184條第1項前段規定，請求宇球公司賠償各損害，有無理由？㈡被告管委會有無未盡管理、維護及修繕系爭房屋之屋頂平台之責？若有，原告主張被告管委會應依民法第184條第2項、第189條及第185條規定，原告請求被告管委會與宇球公司連帶賠償前開損害，有無理由？茲析述如后：

㈠、系爭房屋於105年8月8日至同年9月26日下雨期間，發生雨水由屋頂版滲入系爭房屋之系爭損害事件，是否係因宇球公司施工未即時施作相關防護措施、施工不當所致？若是，原告

主張依民法第184條第1項前段規定，請求宇球公司賠償各損害，有無理由？

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。查，系爭工程於105年8月8日開始施工一節，為兩造所不爭執。證人即被告管委會主任委員丙○○證稱：於105年8月8日施工前，印象中原告並未反應過漏水；於105年8月8日宇球公司施工開工後，有原告跟其他住戶反應發生漏水等語（見本院卷二第20、22頁）。且證人即被告管委會財務委員曾蕙娟亦證：宇球公司開工後，原告有在社區LINE群組上反應漏水，原告反應後，其他住戶有到頂樓幫忙察看漏水情況及把頂樓水弄掉，當時有拍到滲漏水滴到床之照片等語（見本院卷二第18頁）。並經證人即台北寧靜一期社區43號11樓住戶王小紋到庭證稱：伊與原告是同一層住戶，宇球公司係於105年8月施工，施工後就開始下雨，原告在社區LINE群組反應漏水，原告反應漏水後，宇球公司派人至原告住處看，伊也有進去系爭房屋，並看到天花板在滴水。且後來挖到伊這邊的防水層後，伊這邊也開始漏水等語（見本院卷二第14頁）。由上開證述可知，系爭房屋確於宇球公司於105年8月施工後發生滲漏水情事。再者，系爭房屋之滲漏水情形，經臺灣省土木技師公會鑑定過程，於系爭房屋建物現況調查紀錄表之編號6、9、11、12、13、16、17、18、20、21、22、23、24、27、31至35、38照片所示，對於系爭房屋之「木質牆壁」、「平頂」、「梁」、「牆壁」、「木質平頂」等位置確實存有因滲漏水造成之水漬、受潮、油漆剝落、網狀裂紋及牆壁裂紋等損壞情形（見外放系爭鑑定報告附件（五）第5036至5057頁）；參以氣象局105年9月2日鄰近系爭房屋所在地之屈尺氣象站之105年8月逐時氣象資料記載，可知宇球公司於105年8月8日開工後，105年8月9日於14時至17時期間降雨之累積雨量達12.5mm，同年8月10日17時至21時期間降雨之累積雨量達9.5mm，105年8月11日4時至12時期間降雨之累積雨量

已達55mm，最高時雨量更高達25.5mm（見外放鑑定報告附件（九）第9002頁），從而，對應前開標示室內滲漏水位置之編號A4上方之屋頂平台現況照片，宇球公司於105年8月11日已刨除屋頂平台深達至屋頂結構版之鋼筋設計深度及造成鋼筋裸露，惟宇球公司並未鋪設任何防護措施（見外放鑑定報告附件（九）第9005頁下方照片）等情，足認系爭房屋因宇球公司之上開施工不當而致受系爭損害事件。鑑定單位提出系爭鑑定報告「鑑定結論」認以：「檢視申請人（即原告）所提供廠商（即宇球公司）施工期間之照片資料，明顯有滲漏水情形，直至鑑定技師於初勘時，防水工程尚未完工，標的物室內（即系爭房屋）確實尚有平頂滲漏水至牆體之現象，研判施工廠商於當時刨除地面表層材料及原有防水層後未施作相關防護措施，導致遇雨，水由屋頂版滲入而產生滲漏水之情形。」（見調字卷第10至11頁，即外放之系爭鑑定報告第7至8頁），亦核與上開證述所稱因宇球公司施工刨除頂樓地面表層材料等情後，致有滲漏水情事相符。從而，原告主張系爭房屋因宇球公司之施工不當於105年8月8日至同年9月26日間發生滲漏水，並提出系爭房屋標示室內滲漏水位置編號A1至A17之平面配置圖、現場照片及說明等情（見調字卷第14至23頁、本院卷二第107至113頁），洵堪採信。準此，鑑定單位依原告提供之宇球公司施工期間之屋頂平台現場照片資料，及系爭房屋發生滲漏水時之現場照片資料，並至現場勘查，依專業知識及工程經驗，綜合研判系爭房屋發生之滲漏水損害發生原因係因可歸責宇球公司施工期間於刨除地面表層材料及原有防水層後，未即時妥善施作相關工程防護措施，致降雨期間雨水由屋頂版滲入所致，應堪憑採。堪認系爭房屋確於宇球公司開工後期間，因可歸責宇球公司於施工刨除地面表層材料及原有防水層後，未即時妥善施作相關防護措施，致降雨期間之雨水逕由屋頂版向下滲漏至系爭房屋內部，以致損壞系爭房屋之內部裝潢及家具設備等，足見系爭損害事件之發生與宇球公司承攬系爭工程所為

施工存有相當因果關係。從而，原告自得依民法第184條第1項前段規定請求被告宇球公司賠償相關損害。

2.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。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益。民法第213條第1項、第3項及第216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，並不排除民法第213條至第215條之適用。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標準，但以必要者為限，就修理材料，以新品換舊品，應予折舊方屬必要費用（最高法院77年第9次民事庭會議決議(一)參照）。宇球公司應就系爭房屋漏水所致之損害負賠償責任，已如前述，茲就原告請求賠償之金額分述如下：

①原告請求租金損失：

⑴原告主張系爭房屋陸續發生滲漏水，且因裝潢拆除及重新裝潢期間不堪居住，致需另租屋，自105年9月10日起至106年6月30日止合計支出租金8萬5500元一節，固提出房屋租賃契約書、匯款資料等為證（分見調字卷第24至25頁、本院卷一第109至117頁）。

⑵查，系爭房屋主要係於105年8月11至16日間發生嚴重滲漏水之情形，此有原告之照片及其說明可參（見調字卷第15至21頁），至105年9月26日之際，系爭房屋之滲漏水已屬輕微，僅有水滴滲流，亦有原告提出之照片及說明可查（見調字卷第22頁）。依此，尚不足認系爭房屋自105年9月10日起至106年6月30日止已達不能居住之結果。原告固主張自105年9月26日後仍有漏水，然並未提出舉證證明原告於該期間後因系爭房屋有何滲漏水致不能居住之程度，自無從為有利於原告之認定。

⑶次查，系爭房屋因發生滲漏水，損壞系爭房屋之裝潢及設備，致原告須辦理拆除及重新裝潢工程，堪認系爭房屋裝潢

拆除及施工期間衡情確有不能居住之情，是原告自得請求拆除及重新裝潢無法居住期間，另行租屋所支出之租金。原告委由訴外人吉美室內裝修工程有限公司（下稱吉美公司）施作系爭房屋之天花板拆除清運、櫥櫃之拆除清運並為木作及泥作施工為自106年12月26日起50個工作天完工，有該契約書可佐，故原告得請求因施工期間之租金損害自106年12月26日起至107年3月13日止，故原告得請求其於106年12月支付租金之1,839元（計算式：9500元÷31×6＝1,839，元以下四捨五入，下同）、於107年1月之9500元、於107年2月之9500元、於107年3月支付租金之3,984元（計算式：9500元÷31×13＝3,984），合計2萬4823元。

②搬運及倉儲家具所需之搬運及倉儲費4萬2800元：

⑴原告主張因系爭損害事件，致需搬運及倉儲家具，請求被告給付搬運及倉儲費4萬2800元等語，固據提出倉儲租賃契約、搬運契約書等為證（見調字卷第26至29頁）。查，原告係將雙人床組、雙人床墊、沙發、單人床底、電暖器、除濕機搬運至富寓搬家公司之倉儲貯放保管，此有倉儲租賃契約可參（見調字卷第26頁）。然被告管委會財務委員乙○○於105年8月13日於社區LINE群組中已表示原告可將家俱設備等暫放於1樓遊戲室（見本院卷一第313頁），且上開訊息公布後，社區住戶有表示同意且無未表示反對者，亦經證人乙○○證述綦詳（見本院卷二第18頁），是原告應可將上述家具及設備搬運至社區之1樓遊戲室儲放，並無需額外支出家具及設備等之倉儲費用，故原告主張被告應負擔家具及設備之倉儲費用云云，自無可採。

⑵另查，原告因系爭房屋有修繕之必要，已如前述，故原告委由搬家公司搬運單人床組、衣櫃等至樓下所需之搬運費用為500元，此有契約書可參（見調字卷第27頁），本院審酌原告所需搬運之上開家具及設備均屬一般尺寸之家具及設備，認搬運上開家具及設備所需之單次費用1000元應已足夠，則依此計算，搬離及搬回上開家具及設備，所需費用為2000

元。故原告得請求搬運家具及設備費用應為2000元，逾此範圍之請求，則無可採。

③修補受損沙發之維修費用2萬3500元：

原告主張因系爭房屋發生滲漏水致損壞沙發，請求被告給付沙發維修費用2萬3500元等語，固提出支出單據等為證（見本院卷一第45頁）。觀之原告所提出105年8月11日沙發照片可知（見本院卷一第401頁），該沙發確實因系爭損害事件，造成沙發受有浸泡水之情，故原告請求被告賠償沙發損壞維修所需之費用，自屬有據。然則，就修理材料以新品換舊品，應予折舊，原告所支出修復沙發之費用為2萬3500元，因無法區分維修之工資與材料，審酌其因漏水必要之維修、修繕項目及費用等情，認為工資與材料以1：1為當，故本院酌以工資材料比例各一半計算，是維修沙發材料費用以1萬1750元計算。又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，其中「木片、單板、合板、木器、木材防腐、人造板及其他製造及加工設備」之耐用年限為7年，超過耐用年數，殘值為資產成本原額之10分之1。因原告並未提出任何證據以證明其係於何時購入該組沙發，是審酌原告係於95年6月間取得系爭房屋之所有權，堪認原告於取得系爭房屋之所有權而購入該沙發放置系爭房屋使用，則至105年8月間發生漏水時，已使用10年以上，已逾耐用年數，殘值為資產成本原額之1/10，則材料費用折舊後為1175元（計算式：11,750×0.1＝1,175），再加計不折舊之工資1萬1750元，合計原告得求沙發維修費用應為1萬2925元（1,175+11,750=12,925）。

④床損毀之損害6萬9999元：原告主張因系爭房屋發生滲漏水致損壞床墊，請求被告賠償6萬9999元，提出購買單據為證（見調字卷第30頁）。依原告所提出床墊受損照片可知（見調字卷第16頁反面），原告所有之床墊確實因系爭損害事件，造成床墊受有浸泡水之損壞，故原告請求被告賠償床墊損壞費用，自屬有據。次查，依原告所提出之105年5月23日

向特力屋購買床墊之訂貨單、特力屋105年6月2日之銷貨單之記載，可知原告購買床墊支出之金額為6萬9999元（見調字卷卷第30頁正反面）。復於系爭損害事件發生後，經特力屋服務人員106年4月14日回覆原告之電子郵件之記載，可知示原告購買之床墊發生之浸濕損壞，無法送回美國維修，且依國內維修床墊浸濕之方式係為拆開整張床墊並更換內部材料及外層表布，維修後之整體睡覺使用觸感、外觀會與新購不同，維修費用則與新購費用差異無幾（見本院卷一第47頁）。據此，應可認定原告之床墊所受損壞係屬無法依通常修復方式回復原狀之損壞。從而，原告得請求之損害賠償金額為68,541元（69,999-1,458=68,541），亦即，依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，依「其他」之耐用年數為7年，依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率為7分之1 ，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1 年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1 月計」，上開【其他】自出廠日105年6月，迄系爭損害事件發生時已使用2月，則零件扣除折舊後之修復費用估定為68,541元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即69,999÷(7+1)≒8,750（小數點以下四捨五入）；2.折舊額 ＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）×（使用年數）即(69,999－8,750）×1/7×（0+02/12）≒1,458（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即69,999－1,458＝68,541】。故原告自得請求68,541元。被告雖辯稱本項床墊之損壞尚未達不堪使用，損壞應屬價值減少，原告不得如數請求原購入費用云云。惟查，該損壞之床墊業經特力屋依憑專業知識及經驗判斷修復後，無法恢復至原購入時之整體睡覺使用觸感及外觀，且修復費用與原購入費用差異無幾，如前開述，據此，

堪認本項床墊損壞之減少價值應為修復費用，即原告原購入支出之費用68,541元，故原告自得如數請求被告宇球公司如數賠償原告原購入床墊支出之金額。故被告前揭所辯，洵無則採。

⑤重新裝潢前之木作天花板及隔間牆櫥物櫃及門斗片等拆除清運費用2萬6000元：

⑴原告主張因系爭房屋發生滲漏水，致損壞之木作天花板及隔間牆櫥物櫃及門斗片等需拆除及清運，請求被告給付拆除及清運費用2萬6000元等語，業據提出估價單、付款收據等為證（見調字卷第30頁、見本院卷一第53頁）。經查，系爭房屋於105年8月8日至同年9月26日期間，因宇球公司未妥善施作相關防護措施，致降雨期間之雨水逕由屋頂版向下滲漏至系爭房屋內部，致損壞系爭房屋之內部裝潢及家具設備等，已如前述，故原告請求被告宇球公司給付受損裝潢之拆除及清運費用，自屬有據。

⑵次查，原告因施作天花板、隔間牆、櫥物櫃等木作裝潢之拆除及清運作業，計支出費2萬6000元，有點匠土木工程之估價單及付款收據等在卷可稽（分見調字卷第30頁、本院卷一第53頁），堪可信實。故原告得請求被告給付原室內裝潢拆除及清運費用為2萬6000元。

⑥重新裝潢費用36萬6000元：

原告主張重新裝潢系爭房屋內部因系爭損害事件所受之損壞，支出保護工程費用5760元、水電工程費用5萬0736元、木作工程費用18萬6672元、清潔工程費用2萬4000元、燈具工程費用7402元、油漆工程費用10萬1960元，合計37萬6530元，暫請求其中之36萬6000元等語，並提出其與吉美公司之承攬契約書、報價表（見調字卷第32至33頁、本院卷一第205至213頁）等為證。查，原告係將系爭房屋之室內裝修重新辦理規劃設計，而重新進行室內全部的裝修工程，有設計合約書可參（見本院卷一第215至237頁）。然觀之系爭房屋之滲漏水區域及照片（見店簡248號卷第14至23頁）可知，滲

漏水狀況並未使全部室內裝修遭受損壞，故非屬滲漏水所致之損壞，原告即不得請求該部分修復費用，茲就原告得請求之各項費用分述如下：

⑴水電工程：依系爭房屋滲漏水所致損壞照片可知（見調字卷第14至23頁），滲漏水所影響照明設備之數量為5處（見調字卷第15正、15反、18反、20反、21頁），影響消防灑水頭之數量為2處（見調字卷第15、18頁），是原告僅能請求上開報價單所列「照明配線（燈具）」數量5口，及「消防感知器路線延伸」及「消防灑水頭修改」數量各2式，其餘照明、插座、開關、電話、網路、電視等線路並未受損壞，自不得請求。依報價單所列單價計算（本院卷一第207頁），原告得請求「照明配線（燈具）」金額為2400元（480×5=2,400），「消防感知器路線延伸」金額為960元（480×2=960），及「消防灑水頭修改」2880元（1440×2=2,880）。又就修理材料以新品換舊品，應予折舊，因上開工項無法區分修復之工資與材料，本院酌以工資材料比例各一半計算，修復材料費用應以3120元【（2,400+960+2,880）/2=3,120】計算。又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」之耐用年數為10年，超過耐用年數，殘值為資產成本原額之10分之1。因原告並未提出任何證據以證明原裝修工程係於何時辦理，原告係於95年6月間取得系爭房屋之所有權，堪認原告於取得系爭房屋之所有權後，即為系爭房屋之原裝修工程，則至105年8月間發生漏水時，已使用10年以上，已逾耐用年數，殘值為資產成本原額之1/10，則上開修復材料費用折舊後為312元（3,120×0.1＝312），再加計不折舊之工資3120元，合計原告得求上開修復費用應為3432元（312+3,120=3,432）。

⑵木作工程：觀之系爭房屋滲漏水所致損壞照片可知（見調字卷第14至23頁），室內天花板及隔間均受有相關滲漏水之損害，應認原告得請求「全室木作天花板」及「全室隔間牆」

修復費用。且依系爭房屋原有平面圖可知（見調字卷第14頁），廚房與陽台間原僅設置向外推之門扇一樘，然重新規劃設計後新增廚房向內拉之門扇一樘，此屬原告新增設之門扇，與系爭損害事件無關，故原告不得請求「廚房木皮造型拉門」費用。又原告並未提出任何證據以證明玄關原設置有造型木皮鞋櫃，且有因此滲漏水事件而有損壞玄關木製鞋櫃之情，故原告不得請求「玄關造型木皮鞋櫃」費用。又原告並未提出任何證據以證明廚房原設置有造型木皮收納櫃，且有因此滲漏水事件而有損壞廚房木製收納櫃之情，原告雖以鑑定報告編號4照片主張廚房木製收納櫃有受損壞之情（見本院卷二第177頁），然觀之鑑定報告編號4照片（見鑑定報告第5040頁）可知，係說明天花板平頂有受潮變形之情，並無法證明有木製收納櫃設置及受損之情，是自難為原告有利之認定，故原告不得請求「廚房造型木皮收納櫃」費用。又原告並未提出任何證據證明客廳原設置有電視牆封板，且有因此滲漏水事件而有損壞該電視牆封板之情，故原告不得請求「客廳電視牆面封板」費用。又原告並未提出任何證據以證明客房原設置有木作立板及層板，且有因此滲漏水事件而有損壞該木作立板及層板之情，故原告不得請求「客房木作立板」、「客房木作層板」費用。另，觀之系爭房屋滲漏水所致損壞照片可知（見調字卷第19頁反面），主臥室之衣櫃受有相關滲漏水之損害，故原告得請求「主臥造型衣櫃」修復費用。綜上，原告得請求報價單所列「全室木作天花板」1萬4208元、「全室木作天花板」2萬1600元、「全室隔間牆」3264元、「主臥造型衣櫃」4萬9920元，合計8萬8992元（計算式：14,208+21,600+3,264+49,920=88,992，本院卷一第209頁）。又就修理材料以新品換舊品，應予折舊，詳如前述，因上開工項無法區分修復之工資與材料，本院酌以工資材料比例各一半計算，是修復材料費用應以4萬4496元（88,992÷2=44,496）計算。又系爭房屋之原裝修工程，至105年8月間發生漏水時，已使用10年以上，已逾耐用年數，

殘值為資產成本原額之1/10，詳如前述，是上開修復材料費用折舊後為4450元（44,496×0.1＝4,450），再加計不折舊之工資4萬4496元，合計原告得求上開修復費用應為4萬8946元（44,496+4,450=48,946）。

⑶油漆工程：觀之系爭房屋滲漏水所致損壞照片可知（見調字卷第14至23頁），室內天花板及隔間均受有相關滲漏水之損害，故原告得請求「全室牆體面刷得利水泥漆」、「全室天花板刷得利水泥漆」修復費用，合計40,320元。原告請求「全室木作木皮面處理」費用部分，依報價單所列全部木作工程之小計金額為34萬3840元（見本院卷一第209頁），而原告木作工程僅能請求4萬8946元，已如前述，則依木作工程得請求金額與小計金額比例計算，原告得請求「全室木作木皮面處理」之金額應為5740元（40,320×48,946/343,840=5,740）。又原告得請求木作工程之「全室木作天花板」、「全室木作天花板」、「全室隔間牆」、「主臥造型衣櫃」，並未包含木作門扇，故原告不得請求「全室門片木皮處理」費用。原告並未提出任何證據以證明鋁窗有因此滲漏水事件而有損壞之情，故原告不得請求「鋁窗噴漆」費用。綜上，原告得請求報價單所列「全室牆體面刷得利水泥漆」2萬8320元、「全室天花板刷得利水泥漆」1萬2000元、「全室木作木皮面處理」5740元，合計4萬6060元（28,320+12,000+5,740=46,060）。又就修理材料以新品換舊品，應予折舊，詳如前述，因上開工項無法區分修復之工資與材料，本院酌以工資材料比例各一半計算，是修復材料費用應以2萬3030元（46,060÷2=23,030）計算。又系爭房屋之原裝修工程，至105年8月間發生漏水時，已使用10年以上，已逾耐用年數，殘值為資產成本原額之1/10，詳如前述，是上開修復材料費用折舊後為2303元（23,030×0.1＝2,303），再加計不折舊之工資2萬3030元，合計原告得求上開修復費用應為2萬5333元（23,030+2,303=25,333）。

⑷燈具工程：原告得請求照明工程5處費用，詳如前述，故原

告得請求「M16 LED崁燈」費用3600元（本院卷一第213頁）；又就修理材料以新品換舊品，應予折舊，詳如前述；然因上開工項無法區分修復之工資與材料，本院酌以工資材料比例各一半計算，是修復材料費用應以1800元（3,600÷2=1,800）計算。又系爭房屋之原裝修工程，至105年8月間發生漏水時，已使用10年以上，已逾耐用年數，殘值為資產成本原額之1/10，詳如前述，是上開修復材料費用折舊後為180元（1,800×0.1＝180），再加計不折舊之工資1800元，合計原告得求上開修復費用應為1980元（1,800+180=1,980）。又原告並未提出任何證據以證明原設置有軌道燈具，且有因此滲漏水事件而有損壞軌道燈具之情，故原告不得請求「軌道燈」費用。又因需修復全室之天花板，需將室內燈具拆除，是拆除後之燈具安裝復原費用，亦屬修復工作所必要支出之費用，故原告得請求「燈具代裝」費用1800元；又本項費用屬工資性質，無需折舊，並予敘明。故原告得請求上開修復金額合計為3780元（1,980+1,800=3,780）。

⑸保護工程、清潔工程：

室內裝修修復工程需辦理必要保護工程及清潔工程，故原告請求「全室地板保護工程」、「完工室內細清」費用，自屬有據。又依報價單所列全部工程總金額為58萬8610元（見本院卷一第205頁），扣除保護工程5760元、清潔工程2萬4000元之總金額為55萬8850元（588,610-5,760-24,000=558,850）。而原告得請求「水電工程」3432元、「木作工程」4萬8946元、「油漆工程」2萬5333元、「燈具工程」3780元，合計金額為8萬1491元（3,432+48,946+ 25,333+3,780=81,491）。則按原告得請求上開工程合計金額8萬1491元，與報價單所列上開工程總金額55萬8850元之比例計算，「保護工程」得請求之金額為840元（5,760×81,491÷558,850=840），「清潔工程」得請求之金額為3500元（24,000×81,491÷558,850=3,500），又該等工項費用屬工資性質，無需折舊，併予敘明。

⑹綜上，原告得請求「水電工程」3432元、「木作工程」4萬8946元、「油漆工程」2萬5333元、「燈具工程」3780元、「保護工程」840元、「清潔工程」3500元，合計金額為8萬5831（3,432+48,946+25,333+3,780+840+3,500=85,831）。

⑺綜上所述，原告得請求另行租屋所支出租金2萬4823元、搬運家俱及設備費用2000元、沙發維修費用1萬2925元、床墊損毀費用6萬8451元、拆除裝潢及清運費用2萬6000元、重新裝潢費用8萬5831元，合計22萬0030元（24,823+2,000+12,925+68,451+ 26,000+85,831=220,030）。

㈡、被告管委會有無未盡管理、維護及修繕系爭房屋之屋頂平台之責？若有，原告主張被告管委會應依民法第184條第2項、第189條及第185條規定，原告請求被告管委會與宇球公司連帶賠償前開損害，有無理由？

1.按「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。」、「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10條第2項前段、第36條第1項第2款明文規定。次按「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限」、「承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人不負損害賠償責任。但定作人於定作或指示有過失者，不在此限。」民法第184條第2項、第189條定有明文。復按系爭契約第7條約定：「工程期限：本工程應於雙方簽訂合約日起，由乙方（即本件被告宇球公司）視天氣狀況擇日開工，並於開工日起六十個工作天（不含國定例假日）完工，如遇雨天無法施工或材料運送有困難等，視同例假日。」（見本院卷一第139頁），及第16條約定：「施工期間如遇天候不良，乙方應善盡預防措施（如預蓋帆布等）…。」（見本院卷一第141頁），可知被告管委會業與宇球公司約定由宇球公司視天氣狀況評估及決定申報預定開工日，且宇球公司應善盡天候狀況不良之預防措施之責。

2.查，證人王小紋即43號11樓住戶證稱：宇球公司係於105年8月施工，被告管委會於施工前之一個月有在電梯公告等語明確（見本院卷二第13頁），參以宇球公司自承系爭工程之預定開工日係由宇球公司參考氣象預報，並製作施工進度預定表後，向被告管委會申報等語（見本院卷一第149頁），且宇球公司提出之施工預定進度表，確實記載系爭工程預定於105年8月8日開工等情（見本院卷一第149頁），堪認系爭工程之預定開工日即105年8月8日，係由宇球公司依系爭契約第7條約定，自行參考氣象預報評估後向被告管委會申報，並非被告管委會所為指示。

3.再者，依105年8月7日新聞報導內容，僅提及氣象預報於是日指出位於台灣本島東南方約500公里位置之離島琉球南方之低壓，已於同年8月6日發展為熱帶性低氣壓，然因環境氣流導引不明顯，尚無法確定發展速度及走向變化，「可能」有機會成為第6號颱風康森及影響我國天候（見本院卷一第193、279頁）；系爭工程既係位於我國台灣本島之北部，距上開位於台灣本島東南方約500公里位置之熱帶性低氣壓間，實存有相當之距離，況依鄰近系爭工程所在之屈尺氣象局105年8月逐時氣象資料所示，105年8月1至同8月8日間之時雨量或日累積雨量為0至14.5mm，並無明顯降雨，且系爭契約已於第7條、第16條約定，宇球公司於開工後得就雨天致無法施工之情形，延後施工及應善盡天候狀況不良之預防措施之責，據此，尚不足認被告管委會就系爭工程有於預定開工日前之105年8月7日命宇球公司延後開工及停止施作之必要。從而，自難認被告管委會於預定開工日前存有管理維護之過失。

4.復查，依原告提出之社區LINE群組紀錄，可知原告於105年8月10日表示系爭房屋之屋頂及牆壁開始發生滲漏水後，被告管委會之主委已授權由財務委員等協助處理，並經被告管委會之財務委員於同年8月10日起持續協助察看、研究解決方案及通知宇球公司到場察看處理，且被告管委會之事務委員

張珂菁嗣於同年8月13日召集會議及協同另一廠商永美到場會勘及提出處理方式，且被告管委會財務委員邀請住戶會同於同年8月15日與宇球公司召開協調會議決議後續處理及施工方式，減少滲漏水之損害繼續擴大，且被告管委會之事務委員張珂菁於同年8月16日通知翌日宇球公司趕緊派吊車處理，宇球公司已於同年8月17日依被告管委會之通知及前會議決議內容到場處理滲漏水等情，有上開訊息紀錄可佐（見本院卷一第57至107頁），據此，並無被告管委會於系爭工程開工及知悉其造成滲漏水損害發生後，因管委會法定人數不足致未善盡管理、維護及修繕等協助處理原告及住戶損害持續擴大之過失。

5.綜上，被告管委會並無定作或指示宇球公司應於105年8月8日預定開工日開工之過失，且無於預定開工日前之同年8月7日參考氣象預報而應命預定開工日延後及停止施作之過失，亦無於系爭工程開工及知悉其造成滲漏水損害發生後，因管委會法定人數不足致未善盡管理、維護及修繕等協助處理原告及住戶損害持續擴大之過失，原告自不得以被告管委會違反公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第1項第2款之規定，主張依民法第184條第2項、第189條等規定，請求被告管委會應賠償原告所受之損害，並依民法第185條規定，請求被告管委會與被告宇球公司負連帶賠償之責。至被告管委會辯稱原告並未配合而就損害與有過失云云，為原告所否認，然前開損害係因宇球公司施工所致，業經本院認定如前，至被告辯稱原告與有過失，並未舉證證明之，自不足採。

六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段規定，請求宇球公司給付22萬0030元及自起訴狀繕本送達翌日即107年8月18日起至清償日止（見調字卷第36頁），按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此部分對宇球公司之請求，以及原告請求被告管委會應負賠償責任之部分，則無理由，應予駁回。

七、本判決原告勝訴部分，因所命被告給付之金額未逾50萬元，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，又被告宇球公司陳明願供擔保，聲請免為假執行，亦無不合，爰酌定相當金額准許之。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證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　30　　日

工程法庭　　法　官　陳智暉

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　　4　　月　　30　　日

書記官　陳嬿舒