

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3268號

原告 溫陸婉茵

訴訟代理人 溫令行

被告 台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會

法定代理人 夏瑩瑛

訴訟代理人 廖芳萱律師

複代理人 黃佑民律師

張雅婷律師

被告 詹美華

訴訟代理人 黃祿芳律師

複代理人 翁鵬倫律師

吳俊宏律師

上列當事人間修復漏水等事件，本院於民國109年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會應依台北市土木技師公會北土技字第1092000598號鑑定報告書第21頁第(八)1.2)點所示方式，將原告所有門牌臺北市○○區○○街00巷0弄0號7樓之3房屋屋頂平台修復至不漏水狀態。

被告台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會應給付原告新臺幣壹拾伍萬柒仟捌佰元，及其中新臺幣壹拾萬元自民國一〇九年七月七日起、其中新臺幣伍萬肆仟元自民國一〇九年七月二十四日起、其中新臺幣參仟捌佰元自民國一〇九年九月十二日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會負擔。

01 本判決第一項於原告以新臺幣貳拾伍萬肆仟元為被告台北市溫州
02 社區第九棟大樓管理委員會供擔保後，得假執行。但被告台北市
03 溫州社區第九棟大樓管理委員會以新臺幣柒拾陸萬壹仟元為原告
04 預供擔保後，得免為假執行。

05 本判決第二項於原告以新臺幣伍萬參仟元為被告台北市溫州社區
06 第九棟大樓管理委員會供擔保後，得假執行。但被告台北市溫州
07 社區第九棟大樓管理委員會以新臺幣壹拾伍萬柒仟捌佰元為原告
08 預供擔保後，得免為假執行。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因請求
12 之基礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明，不在此限，民
13 事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原
14 告於民國108年6月18日原起訴聲明：「1. 被告台北市溫州社
15 區第九棟大樓管理委員會應將原告所有門牌臺北市○○區○
16 ○街00巷0弄0號7樓之3房屋屋頂平台修復至不漏水狀態。2.
17 被告台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會及被告詹美華應
18 連帶給付新臺幣(下同)10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
19 至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 訴訟費用由被告連帶
20 負擔。4. 願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院108年度
21 北司調字第984號卷第2頁，下稱本院調解卷）；復於108年1
22 0月2日以民事補充聲明暨陳報狀變更聲明為：「1. 被告台北
23 市溫州社區第九棟大樓管理委員會應將原告所有門牌臺北市
24 ○○區○○街00巷0弄0號7樓之3房屋屋頂平台，依附件一所
25 示方式，修復至不漏水狀態。2. 被告台北市溫州社區第九棟
26 大樓管理委員會及被告詹美華應連帶給付10萬元，及自起訴
27 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 訴
28 訟費用由被告連帶負擔。4. 願供擔保，請准宣告假執行。」

29 （見本院卷第45頁）；另於109年7月22日以民事擴張聲明暨
30 準備書(四)狀變更聲明為：「1. 被告台北市溫州社區第九棟
31 大樓管理委員會應依台北市土木技師公會北土技字第109200

0598號鑑定報告書第21頁第(八)1.2)點所示方式，將原告所有門牌臺北市○○區○○街00巷0弄0號7樓之3房屋屋頂平台修復至不漏水狀態。2. 被告台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會及被告詹美華應連帶給付15萬4000元，及其中10萬元之部分自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、其中5萬4000元之部分自本擴張聲明暨準備書(四)狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 訴訟費用由被告連帶負擔。4. 願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第241、242頁）；又於109年9月10日以民事擴張聲明暨準備書(六)狀變更聲明為：「1. 被告台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會應依台北市土木技師公會北土技字第1092000598號鑑定報告書第21頁第(八)1.2)點所示方式，將原告所有門牌臺北市○○區○○街00巷0弄0號7樓之3房屋屋頂平台修復至不漏水狀態。2. 被告台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會及被告詹美華應連帶給付15萬7800元，及其中10萬元之部分自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、其中5萬4000元之部分自擴張聲明暨準備書(四)狀送達之翌日起至清償日止、其中3800元之部分自擴張聲明暨準備書(六)狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 訴訟費用由被告連帶負擔。4. 願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第273、274頁）；再於109年10月25日以民事陳報暨變更地址狀變更聲明為：「1. 被告台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會應依台北市土木技師公會北土技字第1092000598號鑑定報告書第21頁第(八)1.2)點所示方式，將原告所有門牌臺北市○○區○○街00巷0弄0號7樓之3房屋屋頂平台修復至不漏水狀態。2. 被告台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會及被告詹美華應連帶給付15萬7800元，及其中10萬元之部分自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、其中5萬4000元之部分自109年7月23日起至清償日止、其中3800元之部分自109年9月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 訴訟費用由被告連帶負擔。4. 願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第322、3

23頁)；末於109年12月2日以言詞變更聲明為：「1. 被告台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會應依台北市土木技師公會北土技字第1092000598號鑑定報告書第21頁第(八)1.2)點所示方式，將原告所有門牌臺北市○○區○○街00巷0弄0號7樓之3房屋屋頂平台修復至不漏水狀態。2. 被告台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會及被告詹美華應連帶給付15萬7800元，及其中10萬元之部分自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、其中5萬4000元之部分自109年7月24日起至清償日止、其中3800元之部分自109年9月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 訴訟費用由被告連帶負擔。4. 願供擔保，請准宣告假執行。」(見本院卷第412頁)。另原告就訴之聲明第2項即請求損害賠償部分，原依民法第185條第1項前段之規定提起本件訴訟(見本院調解卷第4頁)；嗣於108年10月23日以言詞追加民法第184條第1項前段規定為請求權基礎(見本院卷第90頁)；復於109年7月22日以民事擴張聲明暨準備書(四)狀追加民法第191條第1項本文之規定為請求權基礎(見本院卷第242頁)。核原告所為訴之變更，係擴張應受判決事項之聲明，且本於同一法律關係之原因事實，揆諸前開說明，於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告係臺北市○○區○○街00巷0弄0號7樓之3房屋(下稱原告房屋)所有權人，被告詹美華係同號7樓之2房屋(下稱被告詹美華房屋)所有權人，被告台北市溫州社區第九棟大樓管理委員會(下稱管委會)則為上開房屋所在公寓大廈之管理委員會，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，就屋頂等共用部分負有修繕、管理、維護之義務。原告於民國107年間購入原告房屋時，業經前手施小姐於106年間委由訴外人金德一有限公司(下稱金德一公司)完成屋頂平台防水工程，並無漏水跡象；嗣被告詹美華於108年4月30日、5月27日間，僱工於該公寓大廈屋頂施作防水工程而進行鑽孔灌

01 注，並表示係針對其房屋上方進行防水工程；詎原告房屋之
02 主臥室天花板於108年5月29日開始發生漏水情形，然被告管
03 委會竟推稱屋頂漏水修繕依潛規則應由頂樓住戶自行負責而
04 拒絕處理，經原告聯繫金德一公司於108年6月3日前來察
05 看，確認漏水原因為被告詹美華所委託廠商施工不善，未有效
06 施作止水線致防水不完全，且灌注工法造成防水層破損、
07 皺褶及隆起不密合，導致原告房屋前已施作之止水線及防水
08 層遭破壞而漏水，沿原告與被告詹美華房屋之共同壁上方漏
09 出；原告遂聯繫三方擇期協調處理，然被告管委會竟不願出
10 面，任由漏水情形惡化至天花板、牆壁、油漆及地板，且致
11 蟲蚋孳生。上開屋頂平台漏水係因被告管委會未盡公寓大廈
12 管理條例第10條第2項所定修繕、管理、維護義務，及因被
13 告詹美華施工不當所致。原告爰：1. 依公寓大廈管理條例第
14 10條第2項規定，請求被告管委會將原告房屋屋頂平台修復
15 至不漏水狀態。2. 依民法第184條第1項前段、第185條第1項
16 前段及第191條第1項等規定，請求被告2人連帶賠償原告房
17 屋主臥室與客廳裝潢因漏水致生之損害計新臺幣（下同）15
18 萬4000元，及因漏水致生蟲害之除蟲費用損害計3800元，合
19 計15萬7800元。

20 (二)對被告抗辯之陳述：

- 21 1. 被告管委會固辯稱頂樓漏水係因被告詹美華施工所致，惟
22 此不影響被告管委會之修繕責任，僅係被告管委會得否向
23 被告詹美華請求修繕費用之問題。
- 24 2. 原告購入房屋後雖有做陽台擴建，但陽台之屋簷屋頂均係
25 沿用既有構造、從未變更，與被告詹美華房屋間之隔間牆
26 亦僅有粉刷而未做結構變動。
- 27 3. 自被告管委會主委之簡訊表示「本大樓係老舊公寓所以向
28 來7樓住戶自行處理（如施小姐作法）為潛規則」（參原
29 證5），可知被告管委會從未盡頂樓修繕管理維護之責，
30 而將責任推諉於7樓住戶。
- 31 4. 原證10之評估報告明確記載蟲害發生原因係天花板潮濕漏

01 水所致。

02 5. 被告詹美華不當施工破壞原本之頂樓平台防水層，及被告
03 管委會之疏於管理，係導致漏水之共同原因，自應依民法
04 第185條第1項規定負共同侵權之損害賠償連帶責任。

05 (三)並聲明：

06 1. 被告管委會應依台北市土木技師公會北土技字第10920005
07 98號鑑定報告書第21頁第(八)1.2)點所示方式，將原告所
08 有門牌臺北市○○區○○街00巷0弄0號7樓之3房屋屋頂平
09 台修復至不漏水狀態。

10 2. 被告管委會及被告詹美華應連帶給付15萬7800元，及其中
11 10萬元之部分自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、其中
12 5萬4000元之部分自109年7月24日起至清償日止、其中380
13 0元之部分自109年9月12日起至清償日止，按年息5%計算
14 之利息。

15 3. 願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告管委會則以：

17 (一)原告所提金德一公司之勘查報告（即原證4），業已說明該
18 房屋係因被告詹美華委託施作防水工程有所缺失以致漏水，
19 該勘查報告全未提及有何屋頂平台年久老化，顯見被告管委
20 會並無怠於修繕管理維護之過失。原告房屋漏水縱係肇因於
21 被告詹美華之防水工程，此與被告管委會無涉，被告管委會
22 既無過失，自無庸負連帶賠償責任。且被告詹美華亦表示願
23 負擔漏水修復費用。

24 (二)原告購入房屋後將陽台外推加蓋，此是否造成屋頂平台毀
25 損，不無疑問。

26 (三)原告主張除蟲費用3800元，但並未證明蟲害係肇因於屋頂平
27 台漏水。

28 (四)原告自陳於107年1月間購入房屋時並無漏水問題，當時前屋
29 主已完成頂樓平台防水工程，並非鑑定報告所稱之老舊防水
30 層，且直至被告詹美華逾108年4月30日施工後，原告房屋即
31 發生漏水，足見原告房屋漏水應係被告詹美華進行所謂「打

針」即高壓灌注工法之防水工程所致，該工法於打入止水針注入止漏材後，尚須完成外層之防水層施作，防止水分再次從打針處滲入，然此打針工程無異破壞原有之防水層，使水分透過裂縫流入原告房屋。另依鑑定報告，被告詹美華於其房屋上方平台施做之防水毯已造成排水孔堵塞，應為房屋漏水原因，此可參鑑定報告第26-16、26-17、26-18頁的編號6至9照片，可以看出已阻塞排水孔。

(五)鑑定報告雖就防水工程費用進行估價，但認定之修繕面積高達223.82平方公尺，然原告房屋面積不過61.91平方公尺。

(六)並聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 訴訟費用由原告負擔。

3. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告詹美華則以：

(一)屋頂平台應由被告管委會負責管理維護修繕，是原告房屋屋頂平台倘有漏水，應由被告管委會負責修繕，且不修繕所生損害亦應由被告管委會負責賠償，與被告詹美華無涉。

(二)原證6、7照片無法判斷日期、地點，無法證明原告房屋上方屋頂平台係於被告詹美華之防水工程施作後才開始漏水。且被告詹美華委請廠商施工區域僅在被告詹美華房屋屋頂，與原告房屋尚有相當距離，自無可能影響原告房屋屋頂原有防水設施。又被告詹美華係委請訴外人睿騰工程有限公司（下稱睿騰公司）施工（參被證1），依民法第189條本文規定，定作人即被告詹美華不負損害賠償責任。

(三)依鑑定結果，原告房屋及被告詹美華房屋之屋頂平台均因逾40年有微小裂縫而失去部分防水功能，確非被告詹美華所委託防水工程廠商所造成。且不論原告房屋或被告詹美華房屋之屋頂平台，依法均應由被告管委會負責修繕維護，殊非被告詹美華之責任，是原告請求被告詹美華亦應賠償屋內裝潢之損害，要屬無據。

(四)被告詹美華從未封閉頂樓排水孔，且排水孔也是被告管委會

01 應該負責維護範圍。

02 (五)並聲明：

03 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 四、經查，被告詹美華房屋與原告房屋之門牌號碼分別為臺北
06 市○○區○○街00巷0弄0號7樓之2、同號7樓之3，係相鄰之
07 頂樓房屋等情，有建物所有權狀、建物登記謄本等在卷可稽
08 （見原證1、2，本院調解卷第6、7頁），且為兩造所不否
09 認，堪信屬實。

10 五、本院判斷：

11 原告主張因被告管委會未盡公寓大廈管理條例第10條第2項
12 所定修繕、管理、維護義務，及因被告詹美華施工不當，造
13 成屋頂平台漏水，致原告房屋受有損害等情，為被告等所否
14 認，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點厥為：(一)原告依公
15 寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被告管委會應依台
16 北市土木技師公會北土技字第1092000598號鑑定報告書第21
17 頁第(八)1.2)點所示方式，將原告房屋上方屋頂平台修復至
18 不漏水狀態，是否有理？(二)原告依民法第184條第1項前段、
19 第185條第1項前段及第191條第1項等規定，請求被告連帶賠
20 償原告房屋主臥室與客廳裝潢因漏水致生之損害，有無理
21 由、金額若干？茲分別析述如下：

22 (一)原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被告管委
23 會應依台北市土木技師公會北土技字第1092000598號鑑定報
24 告書第21頁第(八)1.2)點所示方式，將原告房屋上方屋頂平
25 台修復至不漏水狀態，為有理由：

26 1. 按公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「共用部分、約
27 定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委
28 員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其
29 共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分
30 所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶
31 負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從

其規定。」、第3條第4款規定：「本條例用辭定義如下：
…四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及
不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、第7條第3
款規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。
其為下列各款者，並不得為約定專用部分：…三、公寓大廈
基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」。

2. 查：

(1)依前揭法律規定，屋頂之構造應屬共用部分，且被告管委會亦未主張、證明該公寓大廈之屋頂平台係屬約定專用部分，則依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，被告管委會就屋頂構造即負有修繕、管理、維護之義務。

(2)另原告房屋上方之屋頂平台究有無防水缺失而待修繕乙情，除有原告所提出屋內天花板、牆壁受損之照片為佐外（見原證6、7，本院調解卷第20至23、28頁），另經本院囑託台北市土木技師公會（下稱鑑定單位）鑑定，由鑑定單位於109年5月12日以北土技字第1092000598號函檢送鑑定報告書，其中「十、鑑定經過及結果」段第（七）點略以：「（七）經本會就會勘檢測結果檢視驗證並與現況進行比對分析，由上述數據，放水前後測試值比較看出濕度提高至為明顯，本會判斷本件標的為一超過40年之老舊房屋，難免因受外來地震力而有外表不明顯之混凝土微小裂縫，因頂樓平台失去部分防水功能，只要頂樓平台承受一定規模之外來水源例如下雨，7樓之3號戶（或甚至包括7樓之2號戶）即可能發生滲水、漏水現象。」（見本院卷附鑑定報告書第20頁）。據上，堪認原告房屋上方之屋頂平台應有防水構造之缺失而待修繕；從而原告請求被告管委會應將原告房屋上方屋頂平台修繕至不漏水狀態，應屬有理。

(3)又合理之修繕方法為何乙節，鑑定報告書「十、鑑定經過及結果」段第（八）1.點略以：「（八）建議修復方

法及費用（概估費用可能依市場價格變動）1. 頂樓平台 1)漏水修復有效的方法就是遮斷造成漏水之水源例如雨水，依本鑑定標的為例，建議兩種方法：一為直接於屋頂樓板施做防水工程處理，缺點為防水材料易風化老舊破損；另一為以簡易遮雨棚（俗稱之鐵皮屋）作為隔絕方式處理。…2)直接於屋頂平台施做防水工程，7樓屋頂之防水工程施工概述如上圖，費用約為761,000元。…3)簡易遮雨棚方式，即屋頂搭建一個有頂蓋與牆壁（開窗通風）之烤漆浪板用以遮斷降雨時之水源。其如考慮3米高度之設施，優點是活動空間不受限制，但有建築法上違章之疑慮；如考慮1.5米高度之設施，缺點是活動空間受限制，…」（見本院卷附鑑定報告書第20、21頁）。則原告請求依鑑定報告書第21頁第(八)1. 2)點所示方式進行修繕，尚屬合理。

- (4)至被告管委會雖辯以鑑定報告書認定修繕面積高達223.82平方公尺，然原告房屋面積不過61.91平方公尺云云。惟經鑑定單位以109年9月9日北土技字第1092002751號函覆本院略以：「四、有關鈞院來函說明四：『鑑定報告估算之頂樓平台防水工程施工費用761600元，估算之防水工程施工面積多少？以及估算之防水工程施工面積原因？』本會查復如下：屋頂防水工程應一體性、全面性施工方為有效，面積考慮為整體建築物之屋頂面積，即 $28\text{M} \times 8\text{M} = 224\text{m}^2$ 。」（見本院卷第269、271頁）；即鑑定單位於評估修繕方法與面積時，經考量一體性與有效性後，認為屋頂防水工程應整體施工方為有效。是前開鑑定報告書關於修繕方法之鑑定意見，應屬可採。
- (5)再被告管委會雖辯稱原告購入房屋後將陽台外推加蓋，此是否造成屋頂平台毀損，不無疑問云云。惟鑑定報告書「十、鑑定經過及結果」段第（七）點略以：「（七）…此漏水現象亦因上述理由，本會判斷與隔壁7樓之2房屋間之共用牆面（即系爭房屋主臥室牆面）曾

有陽台外推之結構變動情事並無關聯。」（見本院卷附鑑定報告書第20頁）。據上，堪認原告房屋之陽台面牆外推與屋頂平台滲漏水之間並無關聯性，是上開被告管委會所執臆測話語，即屬無據。

- (6)末被告管委會雖辯稱：①原告房屋漏水係肇因於被告詹美華之防水工程進行所謂「打針」即高壓灌注工法所致；②被告詹美華於其房屋上方屋頂平台施做之防水毯造成排水孔堵塞，應為原告房屋漏水原因云云。惟依前揭公寓大廈管理條例第10條第2項規定，被告管委會依法即負有該公寓大廈共用部分之修繕、管理、維護等義務；縱被告管委會所主張原告房屋漏水係因被告詹美華僱工不善所致等情屬實，至多僅為涉及被告管委會得否依公寓大廈管理條例第10條第2項中段所定「但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。」之規定，另行請求被告詹美華負擔修繕費，尚無從執為被告管委會解免修繕義務之論據。況就上開被告管委會所辯事由，經本院參照被告管委會具狀聲請調查證據事項（參本院卷第230頁）函請鑑定單位說明（見本院卷第267頁），經鑑定單位以109年9月9日北土技字第1092002751號函覆本院略以：「二、有關鈞院來函說明二：『打針工程司（按：應為「施」字之誤繕）打之止漏材（即發泡劑）是否因乾燥收縮，造成混凝土產生裂縫導致漏水或滲漏至他處？如否請說明原因。』本會查復如下：打針為針對結構性裂縫之填補止漏方法，其裂縫中所注入之發泡劑，可能日久因材料變質、老化或收縮，造成原有混凝土裂縫之填補止漏功能減少；但不因發泡劑變質老化而產生新結構性裂縫。因鑑定標的房屋老舊，原結構性裂縫似有可能受外力例如地震力影響而延伸，而此現象即有可能致使滲水移至他處。」、「三、有關鈞院來函說明三：『請依頂樓平台建築圖說判斷，7樓之2房屋上頂樓

01 平台加上之防水毯，是否會造成排水孔阻塞？如是，頂
02 樓平台排水孔阻塞是否阻礙水份排洩，造成7樓之3房屋
03 漏水？請詳細說明原因。』本會查復如下：因當事人無
04 法提供當年興建之相關建築圖說以供比對，惟依一般情
05 況推估，房屋屋頂平台洩排水孔之設計，通常分布在女
06 兒牆周圍之柱邊。本鑑定標的現況中除了幾處可見既有
07 之排水孔外，判斷尚有其他排水孔被覆蓋掉而減少洩排
08 功能。依現勘狀況，屋頂平台防水毯設施位置僅於7-
09 2、7-3號之對映範圍，本會判斷排水管之阻塞與防水毯
10 施作無關。」（見本院卷第269、271頁）；據上，堪認
11 所謂「打針」即高壓灌注工法，應不致對混凝土產生新
12 的結構性裂縫，亦無證據顯示原告房屋漏水係因被告詹
13 美華僱工施作之防水毯造成排水孔堵塞所致，益徵上開
14 被告管委會所辯乏其論據。

15 (二)原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段及第191
16 條第1項等規定，請求被告連帶賠償原告房屋主臥室與客廳
17 裝潢因漏水致生損害部分：

18 1. 關於損害賠償責任成立與否：

19 (1)被告詹美華部分：

20 ①原告係以被告詹美華不當施工破壞原告房屋上方屋頂
21 平台之既有防水層等情，為其主要論據。惟按民法第
22 189條規定：「承攬人因執行承攬事項，不法侵害他
23 人之權利者，定作人不負損害賠償責任。但定作人於
24 定作或指示有過失者，不在此限。」。而被告詹美華
25 係委由睿騰公司施工乙情，有載明施工地址及工作內
26 容之睿騰公司報價單在卷可佐（見被證1，本院卷第7
27 9頁），堪信為真。從而縱原告所主張上開事實為
28 真，然原告並未主張及證明被告詹美華究有何於定作
29 或指示有過失之情事，則依上開法律規定，被告詹美
30 華房屋上方屋頂平台防水工程之定作人即被告詹美
31 華，即不負損害賠償責任。

01 ②再者，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
02 證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。原告雖提
03 出數張屋頂平台照片（見原證4、11，本院調解卷第1
04 1、12頁及本院卷第61、63頁），指稱被告詹美華之
05 「打針」工法破壞原告房屋上方屋頂平台之既有防水
06 層云云；惟上開照片雖顯示有所謂鑽孔「打針」痕
07 跡，然尚難僅憑該等照片即足判斷雙方房屋之分界線
08 位於何處，亦即不足證明被告詹美華所僱工施作範圍
09 乃及於原告房屋上方，而有將該處之防水層破壞，且
10 原告另未舉證以實其說，則難認原告業已證明被告詹
11 美華所僱廠商確有破壞原告房屋上方範圍之防水層，
12 而與原告房屋之漏水結果間有相當因果關係。

13 ③又原告雖主張依民法第191條第1項規定，被告詹美華
14 應負損害賠償責任云云。惟民法第191條第1項係規
15 定：「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之
16 損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置
17 或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或
18 於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此
19 限。」；然依原告所述情節，係指被告詹美華所僱廠
20 商之施工過程造成防水層受損，並非被告詹美華所有
21 之建築物或其他工作物本身致原告之權利受損。則原
22 告執民法第191條第1項規定為其請求之依據，於法即
23 有不合。

24 ④綜上，被告詹美華不負侵權行為損害賠償責任，難謂
25 有據。

26 (2)被告管委會部分：

27 ①鑑定報告書「十、鑑定經過及結果」段第（七）點表
28 示：「（七）經本會就會勘檢測結果檢視驗證並與現
29 況進行比對分析，由上述數據，放水前後測試值比較
30 看出濕度提高至為明顯，本會判斷本件標的為一超過
31 40年之老舊房屋，難免因受外來地震力而有外表不明

01 顯之混凝土微小裂縫，因頂樓平台失去部分防水功
02 能，只要頂樓平台承受一定規模之外來水源例如下
03 雨，7樓之3號戶（或甚至包括7樓之2號戶）即可能發
04 生滲水、漏水現象。」（見本院卷附鑑定報告書第20
05 頁），足見該公寓大廈屋頂之防水構造有缺失，且與
06 原告房屋之漏水結果間有相當因果關係。

07 ②依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，被告管委會
08 就該公寓大廈之屋頂構造負有修繕、管理、維護義務
09 等節，已如前述。是原告主張被告管委會就屬於共用
10 部分之屋頂構造於修繕、管理、維護上有過失，且其
11 過失與原告房屋漏水之結果間有相當因果關係等情，
12 應屬有據；從而原告依民法第184條第1項前段規定，
13 請求被告管委會賠償損害，於法即屬有據。又因原告
14 依民法第184條第1項前段規定之請求權基礎已有理
15 由，其餘請求權基礎即毋庸再予判斷，附此敘明。

16 (3)另關於被告管委會聲請函詢鑑定單位之事項3即「請依
17 頂樓平台建築圖說判斷，7樓之2房屋上頂樓平台加上之
18 防水毯，是否會造成排水孔阻塞？如是，頂樓平台排水
19 孔阻塞是否阻礙水份排洩，造成7樓之3房屋漏水？請詳
20 細說明原因。」（參本院卷第230頁），於鑑定單位函
21 覆本院後（參本院卷第269、271頁），被告管委會對此
22 表示應將屋頂平台建築圖說提供予鑑定單位並再次函詢
23 （參本院卷第371、372、413、414頁）乙節：

24 ①姑不論被告詹美華已否認所僱防水工程廠商睿騰公司
25 有將屋頂排水孔阻塞，及被告管委會與原告均未舉證
26 證明被告詹美華及其廠商有將屋頂排水孔阻塞；惟縱
27 睿騰公司於施工時有將之阻塞，然依前所述，被告詹
28 美華（即定作人）不負民法第189條損害賠償責任，
29 上開證據尚無調查之必要性。從而即無再將屋頂平台
30 建築圖說函請鑑定單位為補充鑑定之必要。

31 ②再者，上開函詢事項前經鑑定單位以109年9月9日北

土技字第1092002751號函覆本院略以：「三、有關鈞院來函說明三：『請依頂樓平台建築圖說判斷，7樓之2房屋上頂樓平台加上之防水毯，是否會造成排水孔阻塞？如是，頂樓平台排水孔阻塞是否阻礙水份排洩，造成7樓之3房屋漏水？請詳細說明原因。』本會查復如下：因當事人無法提供當年興建之相關建築圖說以供比對，惟依一般情況推估，房屋屋頂平台洩排水孔之設計，通常分布在女兒牆周圍之柱邊。本鑑定標的現況中除了幾處可見既有之排水孔外，判斷尚有其他排水孔被覆蓋掉而減少洩排功能。依現勘狀況，屋頂平台防水毯設施位置僅於7-2、7-3號之對映範圍，本會判斷排水管之阻塞與防水毯施作無關。」

（見本院卷第269、271頁）。據上，顯示鑑定單位於作成上開函覆意見時雖未參閱屋頂平台建築圖說，然其已表示係依現場勘查結果、防水毯僅於屋頂平台局部施作之情狀及依一般建物常情判斷，而作成上開結論。

- ③又被告管委會聲請調查上開證據，其所陳述之調查證據理由為屋頂排水孔遭覆蓋阻塞方為原告房屋之漏水原因（見本院卷第231、232頁），而其所執論據主要為鑑定報告書載有「檢視整棟房屋屋頂平台排水孔設施現況，除了幾處既有之排水孔外，判斷尚有其他之排水孔被覆蓋掉而減少洩排功能」與鑑定報告書所附編號6至9之現況照片（見本院卷第228頁，及參本院卷附鑑定報告書第4頁與附件3內第26之16至18頁）。惟觀諸上開鑑定報告書之屋頂現況照片，或有可能遭防水毯覆蓋之排水孔位置旁明顯可見所謂「打針」痕跡（見本院卷附鑑定報告書第26之16頁）；衡諸常情，倘該處防水毯係由被告詹美華於彼時所僱工施作，應不致遭同一廠商以帶有破壞性之方式進行鑽孔灌注防水材料；則縱該處屋頂平台排水孔有遭防水毯

01 覆蓋阻塞，依卷內事證仍無從將之歸咎於被告詹美華
02 所為。從而該處屋頂排水孔究有無遭防水毯覆蓋阻
03 塞，就被告管委會所陳述調查證據理由而言，尚無調
04 查之必要性。

05 ④綜上，上開被告管委會所聲請調查證據應無調查之必
06 要性，爰未再函請鑑定單位為補充鑑定意見，附此敘
07 明。

08 2. 關於損害賠償金額若干：

09 原告主張之賠償項目與金額包括原告房屋主臥室與客廳裝
10 潢因漏水致生之損害計15萬4000元，及因漏水致生蟲害之
11 除蟲費用損害計3800元，茲分述如下：

12 (1)主臥室與客廳裝潢損害計15萬4000元部分：

13 就原告房屋因屋頂平台漏水致毀損之部分，其修復費用
14 若干乙節，鑑定報告書「十、鑑定經過及結果」段第
15 (八)2.點表示：「2.系爭房屋室內（7樓之3號臥室含
16 客廳）…7樓之3號之室內修復歸納為將就（按：應為
17 「舊」字之誤繕）有木作天花板更換、補土及油漆等工
18 作項目，以恢復原狀為原則。本會概估其修復費用154,
19 000元如下。（按：『7樓之3號受漏水損害之室內修復
20 費用概估』明細表略）」（見本院卷附鑑定報告書第2
21 1、22頁）。則原告就此部分請求賠償損害15萬4000
22 元，即屬有據。

23 (2)除蟲費用損害計3800元部分：

24 潔適能蟲害防治有限公司（下稱潔適能公司）出具日期
25 為108年6月24日之「蟲害檢查報告」，地點為原告房
26 屋，結果欄記載「天花板潮濕漏水，導致室內有煙甲蟲
27 活動跡象。」（見原證10，本院卷第53頁）；及潔適能
28 公司於同日進行病媒防治施作，並收費3800元等情，有
29 蓋有潔適能公司大小章之「病媒防治施作計畫書」在卷
30 可佐（見原證9，本院卷第51頁）。則原告就此部分請
31 求賠償損害3800元，尚屬有據。

01 (3)綜上，原告請求賠償損害合計15萬7800元，均屬有據。

02 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
06 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
07 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應
08 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
09 率為5%，亦為同法第203條所明定。本件原告於108年6月18
10 日起訴請求給付10萬元，民事起訴狀繕本於108年6月26日對
11 被告管委會為寄存送達，依民事訴訟法第138條第2項規定，
12 自寄存之日起經10日即109年7月6日發生送達效力，有本院
13 送達證書可稽（見本院調解卷第31頁）；原告嗣於109年7月
14 22日以民事擴張聲明暨準備書（四）狀擴張請求給付15萬40
15 00元，該書狀繕本於109年7月23日送達被告管委會之訴訟代
16 理人，有中華郵政掛號郵件收件回執影本在卷可稽（見本院
17 卷第326、328頁）；原告復於109年9月10日以民事擴張聲明
18 暨準備書（六）狀擴張請求給付15萬7800元，該書狀繕本於
19 109年9月11日送達被告管委會之訴訟代理人，有中華郵政掛
20 號郵件收件回執影本在卷可稽（見本院卷第330、332頁）。
21 是原告請求賠償前所認定之所受損害數額，併請求其中10萬
22 元自民事起訴狀繕本送達翌日即109年7月7日起、其中5萬40
23 00元自109年7月24日起、其中3800元自109年9月12日起，均
24 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

25 六、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請
26 求被告管委會應依台北市土木技師公會北土技字第10920005
27 98號鑑定報告書第21頁第(八)1.2)點所示方式，將原告房屋
28 上方屋頂平台修復至不漏水狀態；以及依民法第184條第1項
29 前段規定，請求被告管委會賠償損害15萬7800元，及其中10
30 萬元自109年7月7日起、5萬4000元自109年7月24日起、3800
31 元自109年9月12日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之

01 利息，均為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理
02 由，應予駁回。

03 七、兩造就勝訴部分分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假
04 執行，爰分別酌定相當之擔保金額准許。至原告部分部分假
05 執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

06 八、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
07 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦自無逐一
08 詳予論駁之必要，末此敘明。

09 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日

11 民事第八庭 法 官 陳琪媛

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日

15 書記官 陳惠萍