

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第1162號

原告 湯臣建設股份有限公司

法定代理人 徐 楓

訴訟代理人 李文中律師

複 代理人 周致廷律師

被告 一品大廈管理委員會

法定代理人 劉明治

訴訟代理人 許哲仁律師

張繼文律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月20日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸佰陸拾萬叁仟玖佰捌拾捌元，及自民國  
一一二年十月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算  
之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰貳拾萬元為被告供擔保後，得  
假執行，但被告如以新臺幣陸佰陸拾萬叁仟玖佰捌拾捌元為原告  
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、程序事項

本件原告起訴時，被告法定代理人原係李偉玲，嗣於本院審  
理期間變更為劉明治，經其聲明承受訴訟（本院卷第97  
頁），核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告為位於臺北市○○區○○路0段000巷0號

01 「國泰一品大廈」（下稱一品大廈）13樓之1、14樓之1不動  
02 產（下稱系爭房屋）所有人。被告一品大廈管理委員會（下  
03 稱管委會）原應負責清潔、維護、修繕一品大廈專有部分以  
04 外之共同使用之共有部分，然因疏於維護、修繕，導致112  
05 年4月17日下午2時許，因公共區域頂樓電梯機房（下稱頂樓  
06 機房）之天花板水泥塊崩落，砸損地上自來水管破裂因而大  
07 量漏水（下稱系爭事故），水沿頂樓機房之安全門湧出，迅  
08 速蔓延至原告之14樓之1屋內，並沿室內樓梯淹至13樓之1屋  
09 內，致系爭房屋屋內淹水高度達2至3公分，造成系爭房屋屋  
10 內天花板、牆面、地面甫完成裝修工程之裝潢受損。原告因  
11 維修回復裝潢之修繕費用共計新臺幣（下同）948萬9,418  
12 元，另因淹水導致海外訂購之家具無法如期進場，額外延長  
13 預先租用倉庫2個月之費用為9萬7,478元，合計共受有958萬  
14 6,896元之損失。爰依侵權行為第184條第1項、第191條、公  
15 寓大廈管理條例第38條第1項、第10條第2項前段、第36條第  
16 2款，請求被告負擔侵權行為損害賠償責任而提起本件訴訟  
17 等語，並聲明：(一)被告應給付原告958萬6,896元，及自起訴  
18 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
19 息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：系爭事故發生乃因一品大廈頂樓機房天花板水泥  
21 塊崩落，砸毀自來水管導致漏水，並流經入原告所有14樓之  
22 1、13樓之1系爭房屋。然被告平日與合格管理公司締結社區  
23 維護管理承攬契約，被告已履行受託社區之任務，平時亦敦  
24 促管理員巡視社區公共區域設備，並無怠於執行任務之情  
25 事，被告並無過失。且被告雇員於第一時間發現水管導致漏  
26 水時，已盡其能力所及為排除並避免損害發生之行為。況原  
27 告內裝潢之修復項目及數額費用並非一般人合理可預見，原  
28 告無法證明裝潢均已全數毀損而達無法恢復之程度等語，資  
29 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如  
30 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執之事項（本院卷一第135頁，依判決格式用語修

01 正文句)：

02 (一)原告以108年7月29日買賣為原因，於108年9月25日登記取得  
03 系爭房屋即一品大廈13樓之1、14樓之1不動產所有權（北司  
04 補字卷第15、16頁）。

05 (二)112年4月17日下午，一品大廈頂樓機房之自來水管破裂造成  
06 大量漏水（北司補字卷第19頁以下）。

07 (三)系爭事故漏水導致自來水流入原告所有一品大廈之14樓之1  
08 屋內，並流入13樓之1屋內，致系爭房屋淹水。

09 (四)被告有向旺旺友聯產物保險公司（下稱旺旺產險）投保意外  
10 險單一事務保額300萬元（本院卷一第77頁）。

11 四、得心證之理由：

12 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
13 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由  
14 工作物之所有人負賠償責任。負損害賠償責任者，除法律另  
15 有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。  
16 民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項分別  
17 定有明文。又共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維  
18 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支  
19 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修  
20 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  
21 區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規  
22 約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項  
23 亦有明文。再者，一品大廈共有及共同部分之清潔、維護、  
24 修繕及一般改良以及大樓及其周圍之安全及環境維護事項，  
25 均屬於管委會之職掌，亦為一品大廈住戶規約第5條所規定  
26 （北司補字卷第62頁）。

27 (二)經查，系爭房屋漏水係因頂樓機房地上自來水管破裂，而頂  
28 樓機房並非屬於專有附屬建築物，而係共同使用之共有部  
29 分，依上開相關規定及說明意旨，其修繕、管理、維護及一  
30 般改良，即應屬管委會之職責及義務，此核與證人即系爭大  
31 樓管委會總幹事許建利於審理中證述平日有辦理公共設施保

01 養、維護、管理費等事務，惟頂樓機房平常只要有下雨就會  
02 漏水，因為建築物老舊，頂樓漏水就會滲水下來等語相符  
03 （本院卷一第344至351頁）。而被告雖稱主張已委任專業管  
04 理公司維護，已盡注意義務，並提出相關修繕支出憑證為據  
05 （本院卷一第159至203頁）；然頂樓機房自來水管破裂漏  
06 水，係因頂樓機房天花板之剝落砸損，而天花板水泥塊確已  
07 老舊（北司補字卷第19頁），於剝落前於之表層應已有保護  
08 層剝落、鋼筋裸露或裂縫之情，且證人許建利亦證述平日下  
09 雨頂樓就會漏水之情；則屬於系爭大樓公用部分之頂樓機房  
10 之修繕、維護管理既確為被告之權責，應得以預見漏水之  
11 情，被告僅以平日有委託廠商維護，抗辯已盡注意義務，而  
12 對於損害之發生並無過失可言，即非有據。此經系爭事故發  
13 生後，被告以被保險人身分通知旺旺產險，由旺旺產險委託  
14 湯瑪遜公證公司聯繫被告處理與場勘，就事故調查發生經  
15 過，經查勘後認管道間環境雜亂，造成自來水管斷裂之原因  
16 為管委會未對大樓公共設施與公有區域進行清潔、維護、修  
17 繕所致，而於審閱資料後，亦認本件事務發生為管委會在進  
18 行社區公共設施維護確有缺失所致等情，此有旺旺友聯113  
19 年9月24日旺總理賠字第1130001634號函覆之中間報告（下  
20 稱系爭中間報告），亦同此認定，益徵被告對於系爭房屋因  
21 頂樓機房漏水造成之損害，應負損害賠償責任無訛。從而，  
22 原告依民法第184條第1項前段及第191條規定，請求被告負  
23 損害賠償責任，自屬有據。至被告聲請傳喚證人姜芸馨證明  
24 管委會平常管理措施（本院卷一第118、135頁），然其僅為  
25 長年住戶，系爭事故發生當日並未在場，另原告聲請傳喚楊  
26 博欽保險公證人、馬靜自裝潢設計師到庭作證（本院卷一第  
27 149、151頁），應無調查之必要，併予敘明。

28 (三)原告得請求之損害之項目、金額，說明如下：

- 29 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，  
30 應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求  
31 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。不能回復原狀

01 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213  
02 條第1項、第3項及第215條分別定有明文。又按當事人已證  
03 明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院  
04 應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222  
05 條第2項定有明文。又當事人已證明受有損害而不能證明損  
06 害之數額時，法院應斟酌損害之原因及其他一切情事，依自  
07 由心證定其數額，不得以其數額未能證明，即駁回其請求  
08 （最高法院83年度台上字第924號判決意旨參照）。

09 2.系爭事故發生後，旺旺產險委託湯瑪遜公證公司調查、場勘  
10 外，並就原告請求修復之項目及數額予以理算，除原告當初  
11 尚未提出工程施工材料進貨價格之部分，就檢視水損情形比  
12 對裝修平面圖，13樓水損面積為85平方公尺、14樓水損面積  
13 為220平方公尺，另牆面積以樓地板面積1.5倍計算，水損面  
14 積合計為305平方公尺，牆面積為457.5平方公尺，至工程管  
15 理費應以工程費用之5%計算為合理等理由，理算如附表「旺  
16 旺旺產險理算金額」欄位所示之金額，有中間報告之損失理  
17 算書在卷可佐（本院卷一第240頁）；原告雖主張保險業者  
18 為避免賠付在估算上較為保守，中間報告無法作為認定之依  
19 據（本院卷一第379、380頁），然觀諸本件保險公證公司處  
20 理理賠查勘鑑定如報告照片、文字所載之勘查、說明（本院  
21 卷一第229至241頁），當係依其專業知識及經驗所為判斷，  
22 且均敘明認定之理由，應足堪為憑採之依據。至原告於理算  
23 時尚未提出材料供理算之部分，亦於本院審理中提出將材  
24 料、工資分列細項之報價單可查（本院卷一第383至至387  
25 頁），則本院未經理算之相關材料部分，則另行計算認定如  
26 附表「本院認定金額」欄所示。至原告已請求工程管理費  
27 用，復請求勞工安全衛生管理費、稅金項目費用，惟未說明  
28 勞工衛生管理費、稅金、工程管理費用之各項性質內容，何  
29 以需於工程管理費用外另行請求，則此部分應以理算書所認  
30 定以工程管理費用5%為據。綜合以上各情，並審酌系爭事故  
31 前原告進行中之裝修工程合約金額本為5,000萬元，事故裝

01 修工程進度已超過95%（本院卷一第240頁），本院審酌一切  
02 情況，認原告所請求損害賠償之項目、數額，以如附表「本  
03 院認定金額」欄所示之總額650萬6,510元之數額，加計原告  
04 主張尚須進行修繕工程而須另行支出之2個月另行置放海外  
05 進口家具之倉儲費用9萬7,478元，有原告提出久玖展業有限  
06 公司延長租用費用單據可查（北司補字卷第55頁）此部分並  
07 非無據，則合計應為660萬3,988元之數額為合理（計算式：  
08 6,506,510+97,478=6,603,988），逾此範圍之請求，即屬無  
09 據。

10 3.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償  
11 金額或免除之，民法第217條第1項定有明文。旨在謀求加害  
12 人與被害人間之公平，倘被害人於事故之發生或損害之擴  
13 大，有怠於適當之注意，或避免損害及減少損害應盡之方  
14 法，而有過失者，由加害人負全部賠償責任，未免失諸過  
15 苛，因賦與法院得減輕其賠償金額或免除之職權（最高法院  
16 105年度台上字第946號判決意旨參照）。被告雖抗辯系爭事  
17 故發生時，原告進行全新裝潢之費用超出被告所得合理預  
18 見，應類推適用與有過失之規定而免除被告賠償責任，然被  
19 告對公共區域頂樓機房有管理維護修繕之責，當日系爭事故  
20 發生後，係由正在系爭房屋內從事最後收尾工程之設計師謝  
21 岳芳於審理中證稱係親自前往頂樓機房查看，並夥同現場師  
22 傅關閉水源閘門，以阻止水管繼續漏水，防止損害之擴大等  
23 語（本院卷一第354至356頁）。則頂樓機房系爭事故漏水之  
24 情形，係因原告僱用裝修人員及時查看以順利阻止損害範圍  
25 漫延擴大，被告抗辯因原告使用高級裝潢導致鉅額損害，對  
26 損害之發生與有過失一節，核屬無據。至系爭事故發生於裝  
27 潢工程收尾最後一日，所遭損害而須修繕以回復原狀之裝潢  
28 應為新品，此部分被告所抗辯應以新品換舊品之折舊為必要  
29 費用，亦屬無據。

30 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、  
31 第，請求被告給付660萬3,988元，及自起訴狀繕本送達翌日

01 即112年10月28日（北司補字卷第85頁）起至清償日止，按  
02 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍  
03 之請求，為無理由，應予駁回。

04 六、兩造均陳明願供擔准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴  
05 部分，經核並無不合，爰酌定相當之金額宣告之。至原告敗  
06 訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回之。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
08 詳予審酌後，均核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，  
09 併此敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
12 民事第九庭 法 官 林怡君

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
17 書記官 林昀潔

18 附表：原告請求工程項目、數額之認定（單位均為新臺幣）  
19

項次	名稱	原告主張 (本北司補字 卷第43、44 頁；本院卷一 第383至387 頁)	旺旺產險中間 報告理算金額 (本院卷一第 239頁)	本院認定金額 (參酌本院卷一第383至 387頁)
1	13F/14F水傷範圍及樓梯 踏板更換	3,866,000	3,175,000	3,175,000
2	13F/14F水傷範圍樓梯間 木作造型格柵壁板	590,600	材料： 待資料提供 工資：105000	材料： 22,000+218,600+25000+3 ,500+8,500=277,600 工資：105,000 合計：382,600
3	13F/14F全室水傷範圍造 型壁板修復	1,730,000	材料： 待資料提供 工資： 350,000	材料：1,130,000 工資：350,000 合計：1,480,000
4	13F/14F全室水傷範圍地	80,000	50,000	50,000

(續上頁)

01

	板插座及水電查修			
5	13F/14F全室水傷範圍油漆修補	300,000	128,100	128,100
6	13F/14F全室水傷範圍燈具更換	60,000	7,000	7,000
7	13F/14F水傷範圍拆除及保護/清運	790,000	342,500	342,500
8	14F視聽室造型裱布板更換	450,000	材料： 待資料提供 工資：52,500	材料：402,000 工資：48,000 合計：450,000
9	14F主臥房床頭造型裱布板更換	188,000	材料： 待資料提供 工資： 35000	材料：164,000 工資：24,000 合計：188,000
10	13F地坪石材美容	80,000	30,000	30,000
	以上合計：	8134,600		6,206,200
11	勞工安全管理衛生管理費1%	81,346	0	0
12	工程管理費10%	821,595	221,505(5%)	310,310(5%)
13	稅金5%	451,877	0	0
	總額	9,489,418	4,651,605	6,506,510