

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2474號

原告 黃湘娟

訴訟代理人 林楊鎰律師

被告 合輝建設開發股份有限公司

法定代理人 林彩雲

訴訟代理人 范綱祥律師

被告 合輝新都悅社區管理委員會

法定代理人 黃瑾美

訴訟代理人 鄒純忻律師

複代理人 郭驊漪律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告合輝新都悅社區管理委員會應給付原告如附表一總額欄所示之金額，及自民國109年12月26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。

訴訟費用由被告合輝新都悅社區管理委員會及原告依附表二所示比例負擔。

本判決第一項如原告以附表二所示擔保金額供擔保，得假執行；但如被告合輝新都悅社區管理委員會以附表二所示反擔保金額為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告合輝新都悅社區管理委員會（下稱被告管委會）於本院審理中變更法定代理人為黃瑾美，有新北市新莊區公所民國111年4月8日新北莊工字第1112314759號函可稽（本院卷三9

01 0、91頁），並據黃瑾美具狀聲明承受訴訟，核無不合。

02 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2
04 款定有明文。查本件原告起訴時依民法第199條第1項、第35
05 9條、第227條第1項、第227條之1、第184條第1項、第2項、
06 第195條第1項、第179條等規定對被告合輝建設開發股份有
07 限公司（下稱被告公司）請求損害賠償；依民法第199條第1
08 項、第227條第1項、第227條之1、第184條第1項、第2項、
09 第195條第1項、第179條等規定對被告管委會請求損害賠
10 償。嗣經歷次追加變更，原告對於被告公司請求權基礎為民
11 法第191之1第1項、第4項、消費者保護法（下稱消保法）第
12 7條第3項、第8條第1項本文、第9條、第184條第1項、第2
13 項、第195條第1項、第227條第1項、第227條之1、第359
14 條，對被告管委會之請求權基礎為公寓大廈管理條例第10條
15 第2項、第11條第2項、民法第184條第1項、第2項、第195條
16 第1項、第227條第1項、第227條之1（本院卷三38頁），核
17 其基礎事實均同一，尚無不合。

18 貳、實體事項

19 一、原告主張：

20 (一)原告於107年間向被告公司購買新北市○○區○○路○段0號
21 11樓之3（下稱系爭建物，所在大樓為系爭大樓）。嗣於109
22 年5月3日凌晨1點多發現系爭建物天花板嚴重漏水，經被告
23 公司派員檢查表示因9樓冷氣排水管公共管道堵塞逆流造成
24 系爭建物內天花板漏水，並向原告承諾會修繕系爭建物內之
25 損害。惟嗣後被告公司並未對系爭建物進行修繕，並稱本件
26 損害為被告管委會之責任，被告互為推諉之下，原告自行委
27 請心繹室內裝修工程有限公司（下稱心繹公司）進行如附表
28 一所示之修繕工程，支付工程款新臺幣（下同）526,000
29 元；社區收取裝潢清潔費1,000元；又因系爭建物天花板嚴
30 重漏水無法居住，109年5月15日至同年9月19日在外租屋，
31 支付5個月租金及提前解約之違約金，合計228,000元；5月3

01 日至14日間自行清潔房屋漏水所付出勞力共18,000元；居住
02 安寧之人格權受侵害，受有非財產上損害30,000元。

03 (二)被告公司購買水管裝設於系爭大樓作為公共冷氣排水管，並
04 將系爭大樓銷售予消費者，使用不到1年4個月就發生阻塞，
05 造成漏水致原告受有上開損害，水管本身豈無瑕疵，被告公
06 司亦未確保排水管本身或服務符合當時科技或專業水準可合
07 理期待之安全性、又未於系爭大樓公共冷氣排水管明顯處為
08 警告標示及緊急處理危險之方法，應依民法第191之1第1
09 項、第4項、消保法第7條第3項、第8條第1項本文、第9條、
10 第184條第1項、第2項、第195條第1項、第227條第1項、第2
11 27條之1、第359條等規定賠償原告。

12 (三)被告管委會具有修繕、管理、維護系爭大樓共用部分之責
13 任，就公共冷氣排水管阻塞造成原告上開損失，應依公寓大
14 廈管理條例第10條第2項、第11條第2項、民法第184條第1
15 項、第2項、第195條第1項、第227條第1項、第227條之1等
16 規定賠償原告。聲明：1.被告公司應給付原告803,000元暨
17 自起訴狀繕本送達之翌日起按年息百分之五計算利息。被告
18 管委會應給付原告803,000元暨自起訴狀繕本送達之翌日起
19 按年息百分之五計算利息。前開被告二人如其中一人已為給
20 付，他被告於給付範圍內免給付義務。2.願供擔保，請准宣
21 告假執行。

22 二、被告公司以：本件漏水係因同棟大樓9樓公共管道間公共冷
23 氣排水幹管有小石礫混雜膠質異物阻塞，疑似施工廢棄物流
24 入，被告公司已施工將阻塞狀況排除。而被告公司於各戶交
25 屋時均有進行驗屋程序，將各戶室內外排水口，包含冷氣排
26 水管，大量注水測試，經住戶確認後才於交屋驗收單上簽名
27 確認，系爭建物因冷氣公共排水管阻塞所致之損害與被告公
28 司之設計、建造無因果關係，亦非通常使用造成之損害，系
29 爭建物或管線本身又無瑕疵，且已交付原告使用多年，原告
30 請求洵屬無據。縱認應由被告公司負擔損害賠償責任，亦僅
31 有公共浴廁外面局部天花板範圍之損害與本件漏水事故有因

01 果關係，原告其餘部分之請求並無理由等語。聲明：(一)原告
02 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免
03 為假執行。

04 三、被告管委會以：系爭建物漏水原因、位置為何均未明確，原
05 告未盡舉證之責；被告管委會於接獲原告報修後旋即通知被
06 告公司處理，足見被告管委會已盡管理、修繕等義務，被告
07 管委會並無過失。再者，被告管委會與被告公司就本件社區
08 公共設施尚未完成移交，故相關公共設施之管理維護責任仍
09 應由被告公司負責，是以縱令系爭建物漏水係因公共管道阻
10 塞所致，相關責任亦與被告管委會無涉，原告請求被告管委
11 會負損害賠償責任並無理由。又系爭建物因漏水受損區域僅
12 公共浴廁外面局部天花板，原告請求玄關、客、餐廳區域之
13 修復費用及將系爭建物之空調全數更換並無必要等語。聲
14 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，
15 願供擔保，請准免為假執行。

16 四、得心證之理由

17 (一)原告向被告公司購得系爭建物，107年12月8日裝潢驗收完
18 畢，居住使用。109年5月3日系爭建物天花板漏水，經原告
19 通知被告管委會，被告管委會旋即通知被告公司，109年5月
20 9日被告公司派員至系爭建物檢查等情，為兩造所不爭執。

21 (二)關於本件漏水原因：

22 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 民事訴訟法第277條前段定有明文。據證人即被告公司工務
24 經理童鴻鈞於本院結證稱：本件漏水原因經查明係九樓頂、
25 十樓底冷氣排水管線阻塞，當時伊和師傅於9樓打開公共浴
26 廁天花板管道間，把冷氣排水管鋸斷，找一根螺桿往上撞，
27 就把阻塞的原因排除，看到裡面有一些屑屑、雜物、黏稠液
28 體，伊與師傅討論，認為是11樓以上住戶修改冷氣排水管過
29 程中未作好防護措施，導致雜物掉入。依照工程慣例，冷氣
30 排水系統是由戶內驗收，從陽台接水灌入冷氣排水孔，因為
31 自來水量大於冷氣水排水量，如果沒有阻塞或回流就沒有問

題，系爭建物業經107年4月11日測試完成，經住戶確認；冷氣排水檢修口在每戶公共浴廁外天花板上，均有告知住戶；系爭大樓工程圖說沒有另設公共冷氣排水管檢修口，也沒有法規規定一定要設置等語（本院卷二203至210頁），參以系爭建物交屋驗收單確實記載107年4月11日冷氣排水測試完成（本院卷一97頁），並審酌系爭大樓於107年8月間已召開區分所有權人大會，成立管理委員會（見本院卷一129頁），可見於系爭大樓住戶實際使用至本件漏水事件之間長達一年半以上，然查無證據證明此期間有何冷氣排水管故障或發現瑕疵之情事，本件漏水事件排除阻塞後，亦無住戶再反應類似情形，原告復未舉任何其他證據證明被告公司交付之冷氣排水管不符約定、欠缺功能，造成原告損害，則原告主張被告公司交付之冷氣排水管瑕疵致生阻塞，造成系爭建物漏水云云，難認可採，被告公司抗辯係因其他住戶使用不當，殘餘物阻塞冷氣排水管線致系爭建物漏水等語，則可採信。

(三)關於原告主張被告公司應負商品製造人、買賣契約、侵權行為損害賠償責任：

按商品製造人因其商品之通常使用或消費所致他人之損害，負賠償責任。但其對於商品之生產、製造或加工、設計並無欠缺或其損害非因該項欠缺所致或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。商品輸入業者，應與商品製造人負同一之責任，民法第191條之1第1項、第4項規定甚詳。次按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。消費者保護法第7條定有明文。又按從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害，與設計、生產、製造

01 商品或提供服務之企業經營者連帶負賠償責任。但其對於損
02 害之防免已盡相當之注意，或縱加以相當之注意而仍不免發
03 生損害者，不在此限。前項之企業經營者，改裝、分裝商品
04 或變更服務內容者，視為第7條之企業經營者。輸入商品或
05 服務之企業經營者，視為該商品之設計、生產、製造者或服
06 務之提供者，負本法第7條之製造者責任。消費者保護法第8
07 條、第9條分別均有明定。查，本件漏水係因系爭大樓其他
08 住戶使用不當，造成冷氣排水管阻塞一節，業據前述，被告
09 公司抗辯其對系爭大樓冷氣排水管之使用、設計、安裝無過
10 失，則堪認定。原告主張其因通常使用被告公司安裝之冷氣
11 排水管受有損害或被告公司違反消保法第7條第1項、第2項
12 規定致其受有損害，應依民法第191條之1第1項、第4項、消
13 保法第7條第3項、第8條、第9條規定負損害賠償責任云云，
14 均無理由。原告又不能證明被告公司履行系爭建物買賣契約
15 有何不完全給付或給付有何瑕疵，其依民法第359、第227
16 條、第227之1請求被告公司賠償損害亦無理由。原告復未證
17 明被告公司有何故意過失不法侵害原告權利、故意背於善良
18 風俗加損害於原告或違反保護他人之法律造成原告受損之情
19 形，原告依民法第184條第1項、第2項規定請求賠償，亦無
20 依據。

21 (四)按共用部分係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專
22 有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例第3
23 條第4款定有明文。再按共用部分、約定共用部分之修繕、
24 管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公
25 共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔
26 之；共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良為管理
27 委員會之職務，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36
28 條第2款定有明文。本件漏水係因冷氣公共排水管阻塞造成
29 水流回堵所致，此冷氣公共排水管係供住戶共同使用，自屬
30 被告管理委員會負責修繕、管理、維護之範圍。被告管理委
31 員會雖抗辯該冷氣排水管尚未經被告公司驗收、移交，應由

01 被告公司維護、管理等語。然關於冷氣排水管之驗收，依工
02 程慣例，係由戶內進行，並無另外由管理委員會驗收之程
03 序，業據證人童鴻均證述如前，又被告公司自107年9月起已
04 發函要求被告管委會進行公設驗收移交，被告管委會曾安排
05 於108年3月14、15日就諸多機電項目（包含給、排水、空調
06 等內容）進行點交，其後雖發現各項缺失，然除109年11月8
07 日之檢查項目中有「冷氣排水管路公共管道間未設置檢修
08 孔」之品質缺失（此與排水管阻塞阻塞顯無相關）外，查無
09 與冷氣公共排水管之功能有關者，有被告公司、被告管委會
10 間往返函文、被告管委會會議紀錄、公設查驗、點交相關表
11 單可稽（本院卷一129至151頁），被告管委會復未提出關於
12 冷氣排水管有何不能完成移交之依據，則被告管委會於冷氣
13 排水管業經住戶長期使用，且歷經戶內驗收、會同檢測、機
14 構查驗未發現缺失之情形下，因其他項目之缺失拒絕承認冷
15 氣排水管之移交事實，顯不符公平原則。是以，被告管委會
16 抗辯冷氣排水管尚未經被告公司移交，被告管委會不負修
17 繕、管理、維護責任等語，自無可採。又被告管委會對系爭
18 大樓共用之冷氣排水管線既有修繕、管理及維護之義務，應
19 善盡善良管理人之注意義務，設法避免冷氣排水管線因污物
20 阻塞造成回流溢漏，然其卻疏未注意及此，因此發生本件因
21 污物累積，阻塞水流致系爭建物漏水；是以，被告管委會就
22 系爭冷氣排水管線所負之修繕維護義務，應有缺失。

23 (五)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
24 任，民法第184條第1項前段定有明文。再按法人既藉由其組
25 織活動，追求並獲取利益，復具分散風險之能力，自應自己
26 負擔其組織活動所生之損害賠償責任，認其有適用民法第18
27 4條規定，負自己之侵權行為責任，俾符公平。又按非法人
28 之團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者比比
29 皆是，民事訴訟法第40條第3項為應此實際上之需要，特規
30 定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力。所謂
31 有當事人能力，自係指其於民事訴訟得為確定私權之請求

人，及其相對人而言。是非法人之團體因上開相同情事侵害他人權利時，除法律明文排除外，自應認其有侵權行為能力，庶免權利義務失衡。準此，管理委員會係指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織；根據公寓大廈管理條例第36條規定，管理委員會係由多數人所組成之團體，有一定之職務，並設有代表人或管理人，保管及運用公寓大廈或社區之公共基金，屬非法人團體，應認公寓大廈之管理委員會亦有侵權行為能力。綜前論述，原告依民法第184條第1項前段請求被告管委會負侵權行為損害賠償責任，自無不合。就原告主張之損害論述如下：

1. 房屋修繕費用：

原告主張其因本件漏水嚴重，受有天花板、裝潢、空調等項目之損壞，委由心繹公司進行如附表一所示之修繕工程，支出共計526,000元費用，有心繹公司估價單、工程委託承攬合約書、發票可稽（本院卷一57至61、275至277），並據證人陳伯伸證述其必要性在卷（本院卷二199至201頁），證人吳政霖並證稱：其於系爭建物發現天花板滴水，且從旁邊維修孔爬上去看，天花板都是水，為檢查內部狀況，故拆除天花板，且鑽洞讓水流出，後來發覺是建商原有排水源頭在出水，故以水管連通至廁所等語（本院卷二281、282頁），有天花板開孔、流出水柱、安裝引流管等照片可稽（本院卷二122至126頁），另觀諸系爭建物玄關、餐廳、客廳相連而屬同一起居空間，有格局圖及現場照片可參（本院卷二128至150頁），原告主張因水量甚大、漫流四溢，修繕範圍需包含玄關、餐廳、客廳之天花板、木作、門扇等情，堪認可採，惟此範圍面積為35.2平方公尺，為兩造所不爭執，經換算約為11坪，因認附表一編號一之6、四之1應減縮其面積為11坪；再關於空調部分，證人陳柏伸證稱：可以維修，換新是為了避免日後維修之複雜性，維修與換新約有2至3萬元價差等語（本院卷二200頁），故就此費用扣減為維修費用30,00

0元；另就木作及玻璃工程部分，依固定耐用年數表房屋附屬設備之「其他」項目認定耐用年數為10年，扣除折舊如附表一所示，合計必要修繕費用應為460,486元。

2. 修繕完成前租屋費用：

原告主張因系爭建物漏水嚴重，其唯恐天花板有掉落危險，於修繕完成前無法居住，而於109年5月至9月間在外租賃房屋支出5個月租金及1個月違約金共228,000元，有租賃契約、租金支出所簽發票據可稽（本院卷一37頁、卷二170至172頁）。本院審酌上開大量漏水及需要大規模整修之事實，原告因恐人身安全有損而有暫時在外租屋必要，堪認可採，惟應以其實際租屋居住之時期即109年5月15日至9月19日為可請求租金之範圍，其金額應為157,067元（ $38,000 \times (4 + 4/30) = 157,067$ ），其餘金額則難認與本件漏水有相當因果關係。

3. 居住安寧之人格權受侵害之賠償：

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項規定前段定有明文。查，原告於凌晨突然發現天花板嚴重漏水，致系爭建物需大規模修繕，甚至須在外租屋數月，對於居住安寧人格權之侵害可謂情節重大，原告主張其受有精神痛苦，依上開規定請求慰撫金，應無不合。審酌兩造之身分、地位及經濟狀況（本院卷三118至132頁、個資卷所附財產資料）、被告管委會之過失情節，認原告所得請求之慰撫金以10,000元為適當。

4. 原告因上開修繕所支付之裝潢清潔費1,000元，有收款證明可稽（本院卷一63頁），應屬因本件漏水所受損害，請求核屬有理。至原告主張其自行清潔系爭建物漏水，受有共12日18,000元之勞力損失，然原告未提出任何證據證明本件漏水所致環境髒汙，究需多少勞力清潔，且為維護居住環境舒適而付出勞力本為原告日常生活所需，原告並未證明其因本件

漏水確有超越日常付出勞力之情形，此部分請求難認可採。

五、綜上，原告依民法第184條第1項前段，請求被告管委會給付628,553元及自起訴狀繕本送達翌日即109年12月26日起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍及對於被告公司之請求，則無理由，應予駁回。原告對於被告管委會所主張之其他請求權基礎，無論述必要，附此敘明。原告勝訴部分，原告及被告管委會均陳明願供擔保請予准、免宣告假執行，核無不合，爰分別酌定擔保准許之。原告敗訴部分，假執行之聲請失其附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 111 年 12 月 14 日
民事第二庭 法 官 袁雪華

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 111 年 12 月 15 日
書記官 戴育萍

附表一（原告主張及法院判斷）

編號	品名、規格	數量	單位	單價	金額
一	保護工程				
1	依設計圖稿為準				
1	B1梯間卸貨區地面保護，採用防潮布+PE瓦楞板+薄夾板(含竣工後撤除運棄處理)	3.7	坪	1,650	6,105
2	B1梯間卸貨區地面保護，採用薄夾板(含竣工後撤除運棄處理)	54	尺	195	10,530
3	11梯間卸貨區地面保護，採用防潮布+PE瓦楞板+薄夾板(含竣工後撤除運棄處理)	9	坪	1,500	13,500
4	11梯間卸貨區地面保護，採用薄夾板(含竣工後撤除運棄處理)	78	尺	195	15,210
5	11室內客廳餐區現有裝修物之立面保護，採用防塵膠帶包覆(含竣工後撤除運棄處理)	1	式	6,000	6,000
6	11室內客廳餐之裝修區地面保護，採用防	13	坪	1,650	21,450

(續上頁)

01

		潮布+PE瓦楞板+薄夾板(含竣工後撤除運棄處理)				
小計						72,795
法院判斷 編號6減為11坪，金額為18,150元						69,495
二	拆除工程	依設計圖稿為準				
1		玄關及客、餐廳區之原木作天花板拆除(含裝袋及搬運至一樓)	1	式	22,000	22,000
2		玄關與公用浴間之原木作立面造型壁景牆拆除(含裝袋及搬運至一樓)	1	式	12,000	12,000
3		裝修廢棄物處理專業垃圾車(不含搬運費)內含環保規費	2.5	車	10,000	25,000
小計						59,000
法院判斷						可採
三	空調工程	依設計圖稿為準				
1		客廳-大金冷暖變頻吊隱式內機(型號:FDX V-70RVLT)	1	式	29,300	29,300
2		客廳-室內外機鋼管及控制電源預留及銜接工資	1	式	6,500	6,500
3		客廳-排水銜接工料(含保溫)	1	式	1,800	1,800
4		客廳-室內外機氮氣加壓試漏	1	式	4,600	4,600
5		客廳-吊隱式內機吊裝工資(含原有吊隱式內機拆除)	1	式	4,500	4,500
6		客廳-抽真空、試車冷媒補充	1	式	2,500	2,500
7		客廳-風管工程(集風箱及出風口沿用原有)	1	式	6,300	6,300
小計						55,500
法院判斷 應以維修費用為準						30,000
四	木作工程	依設計圖稿為準				
1	不含面漆塗裝	玄關及客、餐廳區之天花板(採用集層角料+6mm日本儷仕矽酸鈣板)	12.5	坪	4,000	50,000
2	不含面漆塗裝	玄關及客、餐廳區之天花板空調線型出風口開孔(開孔尺寸以原有為準)	45	尺	300	13,500
3	不含面漆塗裝	餐廳區之天花板空調吊隱內機檢修孔(開孔尺寸以空調商要求為準)	1	式	2,000	2,000
4	不含面漆塗裝	玄關與公共浴間之木作立面造型景牆(造型式樣與原有相同)	15	尺	3,500	52,500
5	不含面漆塗裝	公共浴間之木作造型門扇組(不含面漆塗裝)含五金、門把	1	扇	27,000	27,000
小計						145,000
法院判斷						

(續上頁)

01

編號1減為11坪，價格為44,000元，總價減為139,000元，並以10年耐用年數計算折舊(107.12.8原裝潢驗收至109.5.3以18月計算) 計算方式：1. 殘價：139,000÷(10+1)≐12,636；2. 折舊額：(139,000－12,636)×1/10×(1+6/12)≐18,955 3. 扣除折舊後價值139,000－18,955=120,045						120,045
五	水電工程	依設計圖稿為準				
1		浴室外牆面電源插座開孔與安裝(沿用原有的插座)面相餐廳區牆面	1	處	600	600
2		照明設備開孔與安裝(沿用原有的開關)	2	處	600	1,200
3		天花板之圓形嵌燈燈具開孔與安裝(不含燈具)沿用原有的燈具(不含具保固)	29	處	500	14,500
4		天花板之方形嵌燈燈具開孔與安裝(不含燈具)沿用原有的燈具(不含具保固)	1	處	900	900
小計						17,200
法院判斷						可採
六	玻璃工程	依設計圖稿為準				
1		玄關明鏡(採用5mm灰鏡)	1	式	12,000	12,000
小計						12,000
法院判斷 以10年耐用年數計算折舊(107年12月8日原裝潢驗收至109年5月3日以18月計算) 1. 殘價：12,000÷(10+1)≐1,091 2. 折舊額(12,000－1,091)×1/10×(1+6/12)≐1,636 3. 扣除折舊後價值12,000－1,636=10,364						10,364
七	油漆工程	依設計圖稿為準				
1		玄關及客、餐廳區之局部牆面粉刷塗裝(採用青葉銀立淨乳膠漆塗料)不含批土	1	式	12,000	12,000
2		玄關及客、餐廳區之天花板粉刷塗裝(採用青葉銀立淨乳膠漆塗料)含批土	1	式	35,000	35,000
小計						47,000
法院判斷						可採
八	清潔工程					
1	含門窗	全室修繕完成後之細清清潔(此項為聘請飯店級之專業清潔公司人員處理)	1	式	35,000	35,000
小計						35,000
法院判斷						可採
九	監造工程					
1		工程建造13%管理費	1	式	57,654	57,654
小計						57,654
法院判斷						

(續上頁)

01

上開必要費用總額為388,104元，13%為50,453元				50,454
小結：合計438,557元加計營業稅				460,486
租金損失（4月又4日）				157,067
社區裝潢清潔費				1,000
慰撫金				10,000
總額				628,553

02

附表二

03

	原告	被告合輝新都悅社區管理委員會
訴訟費用負擔比例	四分之一	四分之三
擔保金	20萬元	
反擔保金		628,553元