

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第805號

原告 茂榮大廈管理委員會

法定代理人 陳瀧藏

訴訟代理人 黃安麗

沈明欣律師

原告 九五技訓管理顧問股份有限公司

法定代理人 林彩惠

訴訟代理人 施竣中律師

被告 鴻發國際開發有限公司

法定代理人 吳宗霖

訴訟代理人 莊秉澍律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告茂榮大廈管理委員會新臺幣96萬元，及自民國111年5月18日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告九五技訓管理顧問股份有限公司新臺幣95萬5,048元，及自民國111年12月1日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告九五技訓管理顧問股份有限公司其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由原告九五技訓管理顧問股份有限公司負擔65%，餘由被告負擔。

五、本判決第二項於原告九五技訓管理顧問股份有限公司以新臺幣32萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣95萬5,048元為原告九五技訓管理顧問股份有限公司預供擔

01 保，得免為假執行。

02 六、原告九五技訓管理顧問股份有限公司其餘假執行之聲請駁
03 回。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、按管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員
07 所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及
08 「公寓大廈管理維護事務」，並有當事人能力，公寓大廈管
09 理條例第3條第9款、第38條第1項分別定有明文。詳言之，
10 管理委員會於完成社團法人登記前，雖僅屬非法人團體，固
11 無實體法上完全之權利能力，然於公寓大廈條例第38條第1
12 項規定明文承認管理委員會具有成為訴訟上當事人之資格，
13 得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享
14 有訴訟實施權；並於公寓大廈管理條例第6條第3項、第9條
15 第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1
16 項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具有享
17 受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類
18 紛爭有其固有之訴訟實施權，故就此類訴訟，管理委員會即
19 為適格之當事人。查原告茂榮大廈管理委員會（下稱茂榮管
20 委會）既為依公寓大廈管理條例成立之管理委員會，其主張
21 被告侵害社區共有部分之物品，起訴請求損害賠償，係攸關
22 社區共有部分之維護，為公寓大廈管理條例第36條第2款所
23 明定職務範圍，自堪認茂榮管委會係就與其管理權限及職務
24 範圍相關之爭議提起本件訴訟，揆諸前揭說明，茂榮管委會
25 就本件訴訟即具有訴訟實施權。

26 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基
27 礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
28 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件茂
29 榮管委會起訴時聲明：被告應給付茂榮管委會新臺幣（下
30 同）224萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
31 週年利率百分之五計算之利息（見卷一第3頁）。嗣於民國1

01 11年9月23日具狀撤回部分之訴，並於111年10月19日本院言
02 詞辯論期日變更聲明為：被告應給付茂榮管委會96萬元，及
03 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五
04 計算之利息（見卷一第341、355頁）。另九五技訓管理顧問
05 股份有限公司（下稱九五公司）於111年11月4日以民事追
06 加、更正聲明狀，追加為原告，並聲明：(一)被告應給付九五
07 公司103萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
08 週年利率百分之五計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執
09 行（見卷一第371頁）。其後本院囑託桃園市建築師公會鑑
10 定本件漏水原因及損害金額，九五公司再依據鑑定機關所出
11 具「桃園市○○區○○路00號12樓及朝陽街二段28號12樓損
12 害賠償鑑定報告書」（下稱鑑定報告書）之結論，於114年2
13 月20日具狀變更第一項聲明為：被告應給付原告九五公司46
14 9萬9,637元，及自111年11月3日更正狀繕本送達翌日起至清
15 償日止，按週年利率百分之五計算之利息（見卷二第259
16 頁）。經核茂榮管委會、九五公司所為上開訴之變更、追
17 加，均係基於同一基礎事實所為，並分別為減縮、擴張應受
18 判決事項之聲明，揆諸前開規定，均無不合，應予准許。

19 三、茂榮管委會經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期
20 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告
21 之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體部分：

23 一、原告主張：

24 (一)茂榮管委會：茂榮大廈為坐落於桃園市○○區○○段○○○
25 段000地號土地之12層樓建物，茂榮大廈之頂樓平台屬全體
26 區分所有權人共有。被告前未經茂榮管委會及茂榮大廈區分
27 所有權人同意或約定專用，以門牌號碼為桃園市○○區○○
28 街0段00號13樓之未辦保存登記建物（下稱13樓建物）無權
29 占用頂樓平台，茂榮管委會乃訴請被告拆屋還地，經本院以
30 107年度重訴字第369號判決命被告拆屋還地，復經臺灣高等
31 法院以109年度上字第785號判決駁回被告上訴而告確定（下

01 稱前案)。而茂榮管委會於110年9月間依前案判決聲請強制
02 執行拆除13樓建物後，發現13樓建物於加蓋違建時因鋪設樓
03 地板、占用頂樓排水管道、未施作防水層等施工瑕疵，破壞
04 茂榮大廈頂樓平台防水結構，導致頂樓平台排水系統阻塞而
05 產生嚴重漏水。又防水修繕工程費用經茂榮管委會委請訴外
06 人雋詠工程營造有限公司估價為96萬元，被告自應對此負損
07 害賠償責任。

08 (二)九五公司：茂榮大廈12樓建物（範圍包含門牌號碼桃園區復
09 興路98號12樓、桃園區朝陽街二段26號、28號12樓，下合稱
10 12樓建物）為九五公司所有，作為教育訓練場所使用。因被
11 告所有13樓建物違法增建，破壞防水層並封閉頂樓地面排水
12 孔，導致拆除後每逢雨季即漏水至12樓建物，12樓建物內教
13 室、辦公室、廁所之天花板發生嚴重漏水現象、油漆剝落發
14 霉無法使用，牆面壁紙亦脫落發霉，音響設備泡水損壞等，
15 雖經九五公司多次通知被告修繕，被告均拒絕出面處理。嗣
16 經聲請本院囑託桃園市建築師公會鑑定，依鑑定報告書結果
17 12樓建物全部損害為469萬9,637元，被告自應對此負損害賠
18 償責任。爰依民法第184條、第191條、第213條規定，提起
19 本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

20 二、被告則以：

21 依屋頂設計圖可知，13樓建物於頂樓平台所使用範圍內存有
22 3個排水孔，並均位於陽台處。而被告於105年重新裝潢13樓
23 建物時，陽台地面並無整建，僅於該陽台走廊磁磚地板上鋪
24 設塑膠墊，並依照原排水孔位置挖洞以利排水，其餘浴室、
25 廁所等排水系統亦均另行配置新的排水管路而無排水不良問
26 題。本件漏水問題實則係因茂榮管委會未定期維護頂樓平台
27 防水層，加上茂榮大廈於建造初期時存有女兒牆傾斜等施工
28 不良瑕疵所致，嗣復因茂榮管委會向桃園市政府聲請拆除13
29 樓建物時，拆除廠商以巨型震動機、電動鑽頭等重型機器重
30 擊、敲打，破壞茂榮大廈建築結構，導致漏水問題擴大，故
31 本件漏水原因與被告無關等語置辯。並聲明：原告之訴駁

01 回。

02 三、本件原告主張被告前以13樓建物無權占用茂榮大廈之頂樓平
03 台，業經本院以107年度重訴字第369號判決命被告拆屋還
04 地，復經臺灣高等法院以109年度上字第785號判決駁回被告
05 上訴而告確定等情，業據其提出前案判決及確定證明書等件
06 在卷可稽（見卷一第7至37頁）；又九五公司為12樓建物之
07 所有權人，屋內現存在漏水之情況，有12樓建物登記第二類
08 謄本、現場照片在卷可參（卷一第391至419頁），並為被告所
09 不爭執，堪信為真實。至原告主張茂榮大廈之頂樓平台係因
10 被告違法增建13樓建物，致破壞防水層結構造成漏水損害等
11 語，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥
12 為：13樓建物是否為造成茂榮大廈頂樓平台漏水之原因？

13 四、得心證之理由：

14 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
15 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；土
16 地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物
17 之所有人負賠償責任，民法第184條第1項前段、第191條第1
18 項前段定有明文。侵權行為之成立，須行為人因故意或過失
19 不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違法
20 性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵
21 權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負
22 舉證責任。原告主張茂榮大廈之頂樓平台漏水，係因被告所
23 有13樓建物所致，為被告所否認，依前述說明，應由原告舉
24 證證明本件所受之損害係因13樓建物所致。

25 (二)查，兩造經合意選任桃園市建築師公會為鑑定人，鑑定13樓
26 建物是否為茂榮大廈漏水原因及損害金額，經該會於113年1
27 2月11日函覆本院並檢送鑑定報告書鑑定結論略以：「1.綜
28 合鑑定之現場勘查結果及經驗法則判斷，位於12樓之漏水問
29 題主要有關者為其上方屋頂構造部份，因其防水已多年未修
30 繕，加上原建物於建造時即存有若干施工不良瑕疵所致；屋
31 頂亦可見已有曾經修整之狀態，部份管道間頂部通氣頂已封

01 閉。……3.依據本會於113年5月28日收文文號(111)桃市建
02 師鑑字第75-23號收到茂榮大廈管理委員會113.5.23發文字
03 號：茂榮(瀧)字第1130523號函說明『依據建築管理處拆除
04 科公告時間為110年8月26日起至110年9月30日左右拆除完
05 畢。拆除前復興路98號朝陽二段26號都沒有通報漏水的問
06 題。於拆除後每逢下雨天就會接到12樓職訓中心通報管理委
07 員會受水須修繕。』鑑定人依經驗研判違建標的(13、14樓)
08 原覆蓋建於合法之屋頂(12樓頂板)之上，故在不可歸責之第
09 三方執行公務部分拆除前，未有漏水情形。至原有12樓即屋
10 頂板是否有防水功能，由現場均有違建時所作之改建物損壞
11 及其下方(12樓)之漏水現象，顯見原合法12樓頂板(違建稱1
12 3樓地板)之應有防水功能失效。在違建拆除後反導致漏水發
13 生，未作及時之修繕終致訟因」等語，有鑑定報告書在卷可
14 稽（見本院卷二第239頁、外放鑑定報告書第14頁）。

15 (三)依鑑定報告書上開所稱：「...加上原建物於建造時即存有
16 若干施工不良瑕疵所致」之漏水原因，實為茂榮大廈女兒牆
17 損壞，該傾斜型女兒牆鋼筋綁紮、組模不良加上混凝土牆底
18 部斷面厚度不足等因素為主因，屬原建物施工問題，此有本
19 院103年度訴字第1588號判決可參（見卷一第271頁），堪信
20 被告所辯茂榮大廈於建造初期時存有女兒牆傾斜等施工不良
21 瑕疵導致漏水，應屬可採，是此部分漏水成因核與被告13樓
22 建物無涉，被告自無須負賠償之責。惟鑑定報告書另認

23 「...至原有12樓即屋頂板是否有防水功能，由現場均有違
24 建時所作之改建物損壞及其下方(12樓)之漏水現象，顯見原
25 合法12樓頂板(違建稱13樓地板)之應有防水功能失效。在違
26 建拆除後反導致漏水發生，未作及時之修繕終致訟因」之漏
27 水成因，依茂榮大廈依其使用執照所載，該大廈為地上12
28 層、地下2層1棟128戶之建物，於建竣領得使用執照時，12
29 層上方為整棟建築物之屋頂，其上並無建物有，有前案判決
30 可參(卷一第15頁)；又頂樓平台應供作景觀休閒、逃生避難
31 及管線設置等使用，且為避免影響整棟大樓之載重設計而危

01 及結構安全，不得任意加蓋違建物，再以茂榮管委會提出之
02 13樓建物照片互參(卷一第183至185頁)，可見13樓建物加蓋
03 之設施將水泥墊高，並改裝為衛浴設備使用，致長期防水未
04 修繕，確已加劇破壞頂樓平台防水構造。是以12樓建物頂板
05 即頂樓平台應有防水功能失效，自與被告所有13樓建物違建
06 於頂樓平台處具有相當因果關係。準此，茂榮管委會、九五
07 公司依首揭法條之規定，請求被告就防水層失效致生漏水之
08 原因事實負損害賠償之責，自屬有據。

09 (四)又按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
10 外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得
11 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第21
12 3條第1項、第3項定有明文。查：

- 13 1.茂榮管委會就頂樓平台漏水損害修復費用96萬元部分，提出
14 雋詠工程營造有限公司報價單1紙可稽(見卷一第213頁)。
15 另觀諸鑑定報告書就屋頂平台漏水之修復費用鑑定分析認：
16 「103年間出具不動產修復漏水原因鑑定報告其鑑定結論：
17 綜合鑑定之現場勘查結果及經驗法則研判，位於12樓之漏水
18 問題主要有關者為其上方屋頂構造部份，因其防水已多年未
19 修繕，加上原建物於建造時即存有若干施工不良瑕疵所致；
20 屋頂亦可見已有曾經修整之狀態，部份管道間頂部通氣頂已
21 封閉。本次鑑定亦同。」，併參同鑑定報告書附件10/1所示
22 之拆除損害修復費用表項目2「原稱13樓即屋頂PU防水復原
23 (含壓層或隔熱磚保護)」費用為181萬4486元、附件10/2編
24 號2「原稱13樓即屋頂PU防水復原(含壓層或隔熱磚保護)」
25 之相片編號「1至20」，所示PU鋪設範圍正含蓋13樓建物違
26 建範圍，是上開項目2「原稱13樓即屋頂PU防水復原(含壓
27 層或隔熱磚保護)」所示費用181萬4486元，應屬被告所有13
28 樓建物所致茂榮大廈屋頂平台防水層受損回復原狀所需費
29 用，是茂榮管委會主張修復屋頂平台漏水所需費用為96萬
30 元，自可採認。至鑑定報告書附件10/2所指屋頂女兒牆防水
31 修復費用18萬9767元，此乃茂榮大廈於建造時即存有若干施

01 工不良之瑕疵，並非13樓建物所造成，已如前述，是此部分
02 回復原狀之費用自不應由被告負擔，併此敘明。

03 2.九五公司關於12樓建物漏水損害103萬7600元部分，固提出
04 雋詠工程營造有限公司報價單1紙為憑(卷一第421頁)，惟九
05 五公司亦一併聲請鑑定12樓建物全部損害實際金額(卷一第3
06 85至386頁、卷二第83頁)。經鑑定機關到場估列12樓建物漏
07 水損害全部項目及費用如附表「鑑定修復費用」欄所示，總
08 計為165萬9,825元(見外放鑑定報告書第14頁及附件10/3，
09 鑑定報告書誤算為469萬9,637元)，審酌鑑定機關之鑑定報
10 告書乃針對九五公司主張之全部損害為鑑定(包含屋內器材
11 設備)，相較雋詠工程營造有限公司之報價單僅就天花板輕
12 鋼架、壁癌、油漆等工項進行報價，自應以鑑定報告書勘估
13 之鑑定結論較為接近九五公司實際所受之損害。惟依附表項
14 目三「其他設備」所示，九五公司受損之冷氣、投影機電動
15 布幕、上課電腦、投影機、音響+麥克風、桌子、椅子、沙
16 發均屬舊品，按民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價
17 額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，例如修
18 理材料以新品換舊品，應予折舊(參最高法院77年度第9次
19 民事庭會議決議(一))，又九五公司於言詞辯論期中亦不爭
20 執受損物品使用均已逾耐用年限(見卷二第269頁)，故參
21 酌固定資產折舊率表附註揭示「採用定率遞減法者，其最後
22 一年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產
23 成本原額之9/10」原則，應認均已逾耐用年限而按成本之1/
24 10核算殘值。據此，本件九五公司請求被告賠償之金額應如
25 附表「折舊後修復所需費用」欄所示，於95萬5048元範圍內
26 應屬有據，逾此範圍之請求，即難認可採，不應准許。

27 五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
31 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；

01 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
02 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
03 條分別定有明文。本件原告二人請求被告給付損害賠償額之
04 債權，並無確定期限，自被告受催告時起，負遲延之責。準
05 此，茂榮管委會請求被告自民事訴訟起訴狀繕本送達翌日即
06 111年5月18日（卷一第149頁送達證書）起、九五公司請求
07 被告自民事追加、更正聲明狀繕本送達翌日即111年12月1日
08 起（卷二第67頁送達證書），均至清償日止，按週年利率百
09 分之五計算之利息，於法並無不合，應予准許。

10 六、綜上所述，茂榮管委會、九五公司依民法第184條、第191條
11 規定，分別請求被告給付如主文第1項、第2項所示之金額及
12 遲延利息，為有理由，應予准許；九五公司逾此範圍之請
13 求，則屬無據，應予駁回。

14 七、九五公司陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核其勝訴部
15 分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許；並依職
16 權定被告以相當金額供擔保後，得免為假執行。至其敗訴部
17 分，假執行之聲請已失依附，應予駁回。

18 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
19 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

20 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
22 民事第二庭 法官 劉哲嘉

23 以上正本係照原本作成。

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
27 書記官 鍾宜君

28 附表：（新臺幣/元）

29

| 項目 | 工程項目 | 鑑定修復費用 | 折舊後修復所需費用 | 備註 |
|----|--------------|---------|-----------|----|
| 一 | 天花板工程 | | | |
| 1 | 12F天花板-拆除輕鋼架 | 103,072 | 103,072 | |
| 2 | 12F天花板-修復輕鋼架 | 206,145 | 206,145 | |

(續上頁)

01

| | | | | |
|----|--------------------------|--------------------------------------|---------|--|
| | 小計---(A) | 309,217 | 309,217 | |
| 二 | 地板工程 | | | |
| 1 | 剔除室內地板-PVC方塊地板 | 91,861 | 91,861 | |
| 2 | 修復室內地板-PVC方塊地板 | 202,093 | 202,093 | |
| | 小計---(B) | 293,954 | 293,954 | |
| 三 | 其他設備 | | | |
| 1 | 冷氣 | 450,000 | 45,000 | |
| 2 | 投影機電動布幕 | 28,000 | 2,800 | |
| 3 | 上課電腦 | 20,000 | 2,000 | |
| 4 | 投影機電動布幕 | 26,000 | 2,600 | |
| 5 | 音響+麥克風 | 21,000 | 2,100 | |
| 6 | 講桌清潔 | 400 | 400 | |
| 7 | 桌子 | 59,200 | 5,920 | |
| 8 | 桌子清潔 | 11,400 | 11,400 | |
| 9 | 椅子 | 22,400 | 2,240 | |
| 10 | 椅子清潔 | 16,350 | 16,350 | |
| 11 | 辦公桌清潔 | 600 | 600 | |
| 12 | 沙發 | 45,000 | 4,500 | |
| | 小計---(C) | 700,350 | 95,910 | |
| 四 | 其他 | | | |
| 1 | 廢棄物運棄費(3.5噸清運車含證明、吊車、人工) | 120,000 | 120,000 | |
| | 小計---(D) | 120,000 (鑑定報告書誤算為 2,727,042) | 120,000 | 鑑定報告書誤算金額000000之計算式(103072 + 206145 + 309217 + 91861 + 202093 + 293954 + 450000 + 28000 + 20000 + 26000 + 21000 + 400 + 59200 + 11400 + 22400 + 16350 + 600 + 45000 + 700350 + 120000 = 0000000) |
| | 合計(A+D) | 1,423,521 (鑑定報告書誤算為 4,030,563) | 819,081 | 鑑定報告書誤算金額000000之計算式(309217 + 293954 + 700350 + 000000 = 0000000) |
| 五 | 其他(6%) | 85,411 (鑑定報告書誤算為 241,834) | 49,145 | 鑑定報告書誤算金額241834之計算式(000000 × 6% = 241833.7) |
| 六 | 稅捐及管理費(10%) | 150,893 (鑑定報告書誤算為 427,240) | 86,823 | 鑑定報告書誤算金額427240之計算式【(000000 + 241834) × 10% = 427239.7】 |
| | 總計 | 1,659,825 (鑑定報告書誤算為 4,699,637) | 955,048 | 鑑定報告書誤算金額000000之計算式(000000 + 241834 + 427240 = 0000000) |

