

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

108年度重簡字第1265號

原告 蔡東昌

被告 麗池樂章公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳莉娟

訴訟代理人 蔡淑儀

訴訟代理人 施嘉鎮律師

複代理人 林佳臻律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國108年12月5日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告為坐落新北市○○區○○路○段000巷00號13樓房屋
（下稱系爭房屋）之所有權人，係被告所屬麗池樂章公寓
大廈（下稱系爭社區）之住戶。系爭房屋屋頂天花板自民
國107年7月11日起，因屋頂平台老化而有漏水現象，原
告遂向系爭社區總幹事反映，並經被告於同年月16日安排
旺宅水電有限公司（下稱旺宅公司）包商進行修繕。惟嗣
後經過兩次施工測試，漏水問題均未解決，旺宅公司商再
進行第3次施工後，即於同年月28日進行放水測試，並因
而導致系爭房屋漏水區域及面積均增加擴大，系爭房屋之
天花板因而嚴重積水滲落室內，且天花板、家具及電器亦
均應泡水而損壞。被告嗣後於107年8月10日決議再尋找
3家合格廠商，進行比價發包修繕，致工程延宕整整5個
月，直至107年12月17日始由保固久防水測漏工程有限公
司（下稱保固久公司）修繕完畢。於上開工程延宕期間，
原告多次向被告反映漏水情況及屋內損壞均愈加嚴重，被
告皆無回應發包進度及日期，且故意延宕近5個月亦無人
聞問，致原告為恢復系爭房屋原狀，預計將支出工程款項

工程款新臺幣（下同）92,500元，且於延宕工期之5個月間，原告全家均飽受日夜漏水之苦，終日不得安眠，身心均痛苦異常，併請求精神慰撫金200,000元，合計共292,500元。

（二）對於被告抗辯之陳述：

- 1、本件屋頂平台老化屬於公設部分，故被告本來就有修繕的責任，嗣後被告之修繕又造成系爭房屋室內之損失。且被告除修繕的責任以外，從發現老化到進行修繕還拖延了整整3個月，亦因而造成原告財物之損失。本件為針對被告所提出建商施工不良所造成的損失，建物到目前已經十八年，且損壞的部分屬於公設，故責任歸屬應該在被告。被告雖稱其對系爭房屋之損害並無過失云云，惟被告既已自承旺宅公司經過107年7月19日、20日及24日三次均施工失敗，且於同年月28日察覺損害有擴大之跡象，被告自對於原告所受損害負賠償責任。
- 2、旺宅公司曾進行三次施工，前兩次都沒有完成修復，第三次施作之後反而更嚴重，造成系爭房屋內部嚴重的財損，原告請被告管委會提出發包的資料後，被告管委會才提出107年8月1日的估價單（庭呈估價單影本）。到旺宅公司要進行第四次施工時，原告要求旺宅公司先提供之前施工的報告後再進行施工，但他們沒有提出，後來跟原告開了一次協調會，當時副主委還要求封存現場停止施工。原告並不是拒絕旺宅公司施工，是希望把問題釐清之後再施工，但在協調會的時候副主委卻直接說先封存現場，因為旺宅公司的施工方法有問題，先封存現場再找其他廠商估價。是副主委說要封存的，並非原告阻撓，否認被告稱原告阻撓施工云云。
- 3、原告並未要求被告必須要找具有證照的廠商施作，且必須施作頂樓全坪數的防水，保固十年等條件，只是提出建議，且最後的施工方法也沒有符合這個要求。至於被證二之資料確實為原告所提供，因為被告說找不到廠商，所以去

01 防水協會的官網列印資料給被告參考。

02 4、原告不否認曾參予被證三及被證四的會議，但決定給保固
03 久公司施作的是被告，且主委在決定會議中說原告不能有
04 意見。

05 5、原告不主張10月中旬發包給保固久公司到12月3日施作完
06 成這部分被告有拖延。原告係主張自107年7月11日起原
07 告即已開始反應，被告卻直至10月才發包給保固久公司的
08 延宕部分，且被告在107年8月10日第17屆第三次例會討
09 論發包廠商的時候，副主委告訴總幹事有空再連絡，總幹
10 事說好，亦可見被告確實有故意延宕的心態。

11 6、否認被告管委會多次誣告原告家人進行放水破壞等情，是
12 在施工廠商放水測試後，我們才進行擴大放水。且擴大施
13 工漏水範圍的部分，不是被告後來發現建商有疏漏的部分
14 ，這是二個區域。建商有疏漏的部分，是在修復之後施工
15 廠商發現的。即保固久公司來維修之後又有找到新的漏水
16 原因，跟原本修復的區域不一樣。原本就是屋頂平台老化
17 漏水，但是因為旺宅公司三次修繕擴大漏水。

18 (三)並聲明：(1)被告應給付原告292,500元，及自起訴狀繕本
19 送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
20 息。(2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則請求駁回原告之訴，並以：

22 (一)原告為系爭社區之頂樓住戶，於107年7月11日向被告管
23 委會反應屋頂有漏水情形，被告於接獲通知後已隨即聯繫
24 經常處理系爭社區修繕事宜之旺宅公司前來評估報價，旺
25 宅公司於107年7月17日進行施工。就旺宅公司施工相關
26 過程陳述如下：

27 1、在107年7月19日進行第一次初步防水層施工防水層試驗放
28 水。依照正常程序，初步勘驗方時僅需進行部分區域放水
29 即可，詎原告之妻、子竟於未告知被告及施工廠商之情況
30 下，即擅自進行全面放水，致防水層因大量放水而遭破壞
31 。

- 01 2、嗣於107年7月20日進行第二次施工。惟因天候不佳，雨天
02 施作防水不易乾燥，故第二次防水層試驗並未通過。
03 3、後於107年7月24日再進行第三次施工後，復於107年7月28
04 日防水層試驗，發現漏水範圍有擴大之跡象。
05 4、故於107年7月30日到場欲進行擴大範圍之第四次施工，惟
06 原告竟因認定旺宅公司技術不佳，拒絕到場之旺宅公司人
07 員進入頂樓施工，並揚言旺宅公司倘進行施工將報警處理
08 ，旺宅公司因而無法繼續施工。

09 (二) 原告於拒絕旺宅公司施工後，即要求被告應另尋具有土木
10 技師證照或防水技師證照之廠商進行施作，並提出施作頂
11 樓全坪數之防水，且廠商須保固十年，否則將繼續拒絕廠
12 商施作本件防水工程等要求。兩造於107年7月31日第一
13 次協商、107年8月1日第二次協商後，107年8月10日
14 被告管委員進行十七屆第三次例行會議時，決議再行聯絡
15 廠商前來評估報價，上開會議原告亦有參與並簽到。至10
16 7年8月15日，被告已聯絡符合原告要求之廠商共六家，
17 惟因本件非大型工程，僅有兩家廠商願意前來估價，後至
18 107年9月5日有三家廠商報價，惟因其中一家廠商報價
19 超過被告權限，一家則因註銷營業登記而與原告要求不符
20 ，須再找他家廠商報價，被告管委會嗣後於107年9月14
21 日第十七屆第四次例行會議會議討論前開情形時，原告亦
22 有列席參與，後於107年9月28日，被告再聯絡到另一家
23 廠商參加報價。

24 (三) 綜上所述，可知原告對於被告積極處理之情形及相關進度
25 皆十分清楚，竟以存證信函方式稱因被告延宕發包致其受
26 有損害云云，被告遂於107年10月5日寄發存證信函，再
27 次向原告說明相關情形。至107年11月間，施工廠商確定
28 為訴外人保固久防水測漏工程有限公司（下稱保固久公司
29 ）。與原告聯繫後，約定待晴天施工，以免施工困難。後
30 至107年12月3日，保固久公司開始施工，始發覺漏水原
31 因係建商二次施工不良，致水塔放流管固定螺栓鑽孔時鑽

01 破水塔落水頭集水管線，造成管線與牆間縫隙所致，於保
02 固久公司完成施工後，漏水問題已修復完成。

03 (四) 從而，被告於接獲漏水之通知後，隨即聯繫廠商前來報價
04 、施工，後續並積極處理相關事宜，被告已經盡善良管理
05 人的注意義務，沒有任何故意或過失。且原告於會議時亦
06 有列席，就此情形應十分清楚，故原告稱被告故意延宕修
07 繕云云，並非屬實。實則本件漏水之修繕所以經數月方完
08 成，係因原告家屬於修繕期間之行為及原告對修繕廠商之
09 要求所致。於修繕期間被告皆積極處理相關事宜，並無過
10 失，故原告請求被告給付損害賠償並無理由。

11 (五) 又被告於107年10月12日確定施工廠商為保固久公司後，
12 因須配合保固久公司之作業排程，且該期間天候不佳，兩
13 造遂於聯絡後約定待晴天再施工，以免施工困難。嗣經確
14 認保固久公司可施工之時間及天氣狀況後，被告與保固久
15 公司約定於107年12月3日開始施工，就承攬該工程之施
16 工方法、報酬、給付方式均為約定，被告並依約於107年
17 12月3日（即開工當日）即給付訂金21,000元（參見卷附
18 被證9）。嗣保固久公司於108年1月間完成施工，漏水
19 問題修復完成，被告於108年1月19日給付保固久公司尾
20 款51,600元，保固久公司並開立施工保證書，保固期間自
21 108年1月4日起至111年1月4日止。

22 (六) 退步言之，縱認（假設語）被告就本件事故之發生有過失
23 ，原告請求被告給付新臺幣（下同）292,500元，亦無理
24 由：

25 1、裝潢費用部分：

26 (1) 按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
27 任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限
28 。」民事訴訟法第277條定有明文。

29 (2) 原告雖稱其因本件漏水之修繕經數月方完成，致其受有裝
30 潢費用之損害云云，惟並未提出任何證據證明其所主張之
31 損害與本件事實相關。且原告僅提出其自行委請第三人開

立之估價單，不足證明修繕裝潢之必要費用數額為何。再者，原告家中之裝潢皆已使用多年，顯有計算折舊之必要，原告逕以新品之價格向被告主張，實無理由。

2、另就精神慰撫金部分，原告亦未提出任何證據證明其有何法益受損，遑論情節重大。且原告復未提出任何證據證明其所主張之損害與本件事實相關，其主張自亦無理由。

3、另查，原告家屬於試水時擅自全面放水，破壞已修繕完成之部分。且原告就修繕廠商有諸多要求，拒絕被告所請維修人員修繕，因而致本件漏水經數月方修繕完成等情，已如前述，倘按照正常程序，則本件漏水顯不會經數月方修繕完成。故縱認（假設語）原告因此受有損害且被告就本件事務之發生有過失，原告之行為亦屬民法第217條第1項之與有過失，且其行為顯為其損害發生之主要原因，故懇請鈞院依民法第217條第1項之規定減輕或免除被告之賠償金額。

（七）針對原告所提出之錄音暨譯文：

1、原告雖提出與副主委間之協商錄音暨譯文，稱副主委有要求封存現場云云，但自譯文前後語意判斷，可知原告本身亦同意「目前封起來不要繼續做」此點，故原告所受之損害不應由被告負擔。

2、原告雖復提出107年10月12日被告管委會會議紀錄，稱主委不讓其表示意見云云，惟自被告所提供之完整會議錄音檔（參見卷附被證12）可知，主委所說之完整句子為：「你不能有意見，管委會會有漏抓到不漏，這樣就對了。」（參見被證12錄音29分50秒至29分54秒處），且其後亦有繼續就本件漏水事件做討論。且實際上，原告在歷次開庭中也都有表示過他有參與修繕的過程，亦曾多次舉行協調會。是原告僅截取部分內容製作譯文，實屬斷章取義等語。

三、法院之判斷：

（一）原告主張其為系爭房屋之所有權人，為被告所屬系爭社區

之住戶，於107年7月11日即發現屋頂天花板漏水，向總幹事反應，被告於7月間安排旺宅公司進行三次施工及漏水測試，均無改善，並擴大漏水，造成系爭房屋裝潢、傢俱因泡水受損，後於107年8月10日，被告決議找3家合格廠商比價，結果延宕至107年10月中旬始再發包予保固久公司進行施工修繕（107年10月中旬發包予保固久至107年12月17日修繕完畢，原告不主張被告有延宕），因原告先前已多次要求修繕，被告均回覆不予處理，故意拖延，致原告所受損害擴大，爰依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告賠償系爭房屋因漏水所受損害之修繕費用92,500元及精神慰撫金200,000元等情，為被告否認有延宕情事，並以前詞置辯，是以本件應審酌者為系爭房屋漏水之原因為何？被告有無故意延宕修復漏水之行為？

（二）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第一百八十四條第一項定有明文。又按侵權行為之債，係以有侵權之行為及損害之發生，並二者間有相當因果關係為其成立要件。次按公寓大廈管理條例第10條第1、2項規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「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。其費用由公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之。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。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36條亦規定：「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。」。被告抗辯系爭房屋之漏水，經被告於107年10月12日確定由保固久公司施工修繕後，始發現漏水點係因建商二次施工不良，水塔放流管固定螺栓鑽孔時鑽破水塔落水頭水管線，造成管線與牆間縫所致，經保固久公司施工修復完成，已不

再漏水等事實，業據原告自認屬實（見本院108年9月18日言詞辯論筆錄），已發生拘束原告之效力。至原告嗣後另主張該漏水原因是在系爭房屋廚房位置，客廳之漏水原因則是因屋頂平台老化云云，則為被告所否認，原告復未就此利己事實舉證以實其說，自無可採。是知系爭房屋之漏水，乃係建商之施工不良，於水塔放流管固定螺栓鑽孔時鑽破水塔落水頭水管線，造成管線與牆間縫所致，自難認系爭房屋之漏水與被告對共有部分屋頂之修繕、管理、維護行為有何因果關係。又原告主張被告自其於107年7月11日反應後，不予處理，故意延宕修繕漏水，造成原告損害擴大乙節，雖提出受損照片、光碟及錄音譯文等件為證，惟查：

- 1、依被告所抗辯：原告於107年7月11日反應屋頂漏水後，被告隨即委請旺宅公司前來評估報價，旺宅公司並於107年7月17日施工，7月20日及7月24日進行三次施工，因其間三次防水層試驗均未通過，且漏水有擴大跡象，於107年7月30日欲進行第四次施工時，為原告所拒絕，並要求被告另尋廠商施作等語，及原告所自陳：（問：管委會曾經請旺宅公司進行三次施工？）對，第一次跟第二次施工都沒有完成修復，第三次施作之後反而更嚴重，造成我內部嚴重的財損，所以我才請管委會提出發包的資料，管委會才提出107年8月1日的估價單。（問：旺宅公司要進行第四次施工時，原告是否有拒絕？）我要求先把之前施工的報告提供給我再進行施工，但他們沒有提出，跟我開了一次協調會，副主委還要求封存現場停止施工，我有協調會的錄音檔。我並不是拒絕旺宅公司施工，我是希望把問題釐清之後再施工。但是在協調會的時候副主委說先封存現場，因為旺宅公司的施工方法有問題，先封存現場再找其他廠商估價等語（見本院108年9月18日言詞辯論筆錄），並參以原告所提其與副主任委員協商之錄音譯文內容顯示，原告係就旺宅公司未告知即前來放水及施作後

01 仍有漏水之事向副主委提出質疑，副主委始告知已不會再
02 讓旺宅公司施作，並為避免旺宅公司偷偷前來施工而封閉
03 現場，原告亦因此回應副主委關於封閉之事稱：「也是保
04 障我們，我知道，那天是好意講，保障我們不要再出狀況
05 。」等情，可知被告針對原告107年7月11日之反應漏水
06 ，隨即於同月委請旺宅公司評估報價及施作修繕工程，並
07 無任何拒絕修繕、故意延宕之情事，至於旺宅公司歷經三
08 次施工均未能修復漏水，則屬旺宅公司之責任歸屬事由，
09 既無證據證明係因被告之拖延所致，自非可歸責被告。

10 2、又依被告所提107年8月10日第17屆管理委員會第三次例
11 會會議記錄，可知被告於終止委任旺宅公司施作漏水修繕
12 工程後，隨即於上開會議針對原告所認旺宅公司施工技術
13 不良，造成屋內財損，請管理委員會另外找有證照之廠商
14 施工之事，決議請總幹事聯絡廠商前來評估，此有該次會
15 議紀錄影本及簽到表在卷可稽，原告亦自認其有參該次會
16 議之事實，可知被告並無不處理漏水修繕之事，原告僅以
17 副主委曾在該該次會議中告知總幹事「有空再聯絡」，遽
18 謂被告係故意拖延聯絡廠商，顯然速斷；蓋修繕屋頂漏水
19 ，事屬工程專業，本非得由被告隨意找人施作，須先聯絡
20 相關廠商，待有承作意願之廠商前來現場評估後，提出報
21 價，再由管理委員會開會審核、決議合適之廠商，簽約發
22 包施作，其中牽涉各廠商之聯絡、到場評估及提出報價所
23 需之時間，此參被告所提原告有參與開會之107年9月14
24 日第17屆管理委員會第4次例會議記錄記載：「決議：目
25 前雖有三家廠商估價，但有一家廠商報價範圍不同，不符
26 合管委會負責修繕的作法；另外兩家都符合管委會負責
27 修繕的作法，但金額較低的那家，已經註銷營業登記證
28 ，不符合A5-13樓住戶的證照要求，所以暫時還是無法施
29 作，需再另找一家廠商前來報價，且需事先言明，施工範
30 圍需與另一家相同在於修繕部分，且需要符合A5-13樓住
31 戶的證照要求。」亦明；而嗣後被告即於107年10月12日

第17屆管理委員會第5次例行會議，針對已有三家廠商之報價，決議委由保固久公司承作，此有該次會議紀錄影本可參，自難認被告有何不予處理、故意拖延修繕漏水之情事。是原告主張被告應就其損害負侵權行為賠償責任，要屬無據。

(三) 從而，原告依侵權行為之法律關係，請求被告賠償292,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴，既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回之。

(四) 本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自不予論駁，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 12 月 19 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法 官 葉 靜 芳

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本庭（新北市○○區○○路0段000號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），未依上揭期間補提合法上訴理由者，法院得逕以裁定駁回上訴。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 108 年 12 月 19 日

書 記 官 林 穎 慧