臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度嘉小字第604號

原　　告　曲霈澐

被　　告　峇里島公寓大廈管理委員會

法定代理人　劉素娥

兼上一人之

訴訟代理人　許溱筠

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告峇里島公寓大廈管理委員會應給付原告新臺幣13,125元，及自民國114年8月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，由被告峇里島公寓大廈管理委員會負擔其中新臺幣656元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告峇里島公寓大廈管理委員會如以新臺幣13,125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

一、原告主張：被告峇里島公寓大廈社區管理委員會（下稱被告管委會）為峇里島公寓大廈管理機關，被告許溱筠為被告管委會雇用保全公司之經理，原告為峇里島公寓大廈地下室機械下層車位第8、10、12、14號車位（分別與上層車位7、9、11、13車位使用同一組油管）之所有權人。於民國114年5月間，因11號車位上方公設水管破裂淹水，導致車位底層積水，經前開車位車主林雅莉於同年5月17日報修，被告管委會於5月18日請水電纏繞防水膠帶後未處理車位底層積水，於同年6月初第7至24號機械車位多處油管泡水，因機械車位所屬地下2樓空間無排水口無法自行排水，經原告於同

年6月9日、6月28日、甚至7月2日會勘錄影，向被告管委會多次反映意見，至同年7月3日被告管委會才委請廠商抽水。因管委會拖延不處理，導致原告所有車位積水約1個半月。訴外人即機械車位廠商廖建榮評估原告前開車位之高壓油管因積水存有生鏽破裂之安全疑慮，而有更換之必要，原告於同年7月5日支付更換7至14號車位高壓軟管費用新臺幣（下同）3萬元，被告管委會應賠償原告更換油管之損害。被告許溱筠身為管委會委託之保全人員，未盡管理維護之責任，應連帶負損害賠償責任。爰依侵權行為之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應連帶給付原告3萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡前項判決，請准供擔保宣告假執行。

二、被告等人則均以：11號車位上方漏水是上層車位車主反映，發現是雨水管漏水，已由被告管委會修復完畢，否認本件車位積水與11號車位上方漏水有直接因果關係，原告應提出證明。本大樓車位係屬住戶私人產權，管理維修責任屬於車台共有之所有權人或管理人。大樓管理基金僅用於支付公設及地下室公共設備維護修繕及清潔費，並未收取個人機械車位公共電費及清潔費用，車位所有權人既已免費使用公共用電，其個人亦出租車位賺取租金，現今車位未依正常程序保養維護，零件耗損卻要求管理委員會賠償，為無理由。管委會已善盡管理責任，對於公設損害通報、查看、估價修繕等皆依正常程序辦理，7月2日當日與其他車位所有權人共同會勘時未有漏水情事，車台操作使用皆正常，綜上，原告之主張為無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠按共用部分，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；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；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；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。公寓大廈管理條例第3條第4款、第7條第3款、第10條第2項前段、第36條第2款定有明文。是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，而供共同使用之共用部分，及約定共用部分之修繕、管理、維護及一般改良，為管理委員會之職務。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184條第1項前段定有明文。此侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵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舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。

㈡原告主張自114年5月中旬起至7月間11號車位天花板上方公設水管破裂漏水，被告管委會及被告許溱筠拖延不處理，指派水電包止水膠帶，不抽地下機械車位積水，導致車位淹水1個半月（114年5月17日至同年7月3日），致原告需支付更換油管費用，應負連帶損害賠償責任。被告則抗辯114年7月2日會勘當日並無漏水情事，車台操作均正常，原告係自行於7月5日找廠商換管完成。經查：

1. 本件處理機械車位下方地面積水經過：①114年5月17日第11號車位車主林雅莉在住戶意見反應表上反映：「B2地下停車位11號，上方水管嚴重漏水，造成車輛、車位都是水，麻煩處理，謝謝!(已拍照存證)」。②114年5月18日管理委員會議討論：案由四、B4地下室停車位4號（應為11號）上方水管嚴重漏水，造成車輛及車位都是水，麻煩處理，謝謝!(已拍照存證)（提案人：10-5F1林雅莉）「討論：目前查看無滴水情形，觀察後續是否滴水，再洽請廠商處理。決議：照案通過」。被告管委會請水電俊明施工，在11號車位上方水

管貼防水膠帶。③114年6月9日原告在住戶意見反應表上反映：「地下2樓8-28車位底層淹水因汙水槽馬達壞，請水電更換馬達。」同日，依被告管委會提出之私人機械車位底層積水事件處理時間表所載：「洽請鴻富水電廠商檢修，鴻富水電於17：50前來檢查污水槽馬達，皆正常使用，無損害情形，車位底層積水不多，不影響車位正常使用，再觀察，如有水位增高再抽水處理」。④114年6月28日原告在住戶意見反應表上反映：「6/9日至今無處理，抽水問題，公設漏水、鴻富處理是什麼?沒責任，電話沒提前約，B2無排水口，為什麼有水，問題在公設，我會請紅外線儀廠商來測開證明導致財損」。⑤114年7月2日原告在住戶意見反應表上反映：「早上7/2日11時請廠商再度看車位油管淹水情況，為何自6/7-7/2日不抽水、不找源頭，公設漏水管委會失責，造成財損。要求用熱像儀檢測。拖拉、不尊重專業，不想花錢處理造成財損，不願處理拖1個月，以拍照片為證」。同日會勘原告錄影畫面顯示：11號車位上方纏繞防水膠帶無滴水之事。原告問11號車位車主：「6月初你發現有漏水嗎，對不對?上面的水管對不對?所以他們過幾天就來處理了嗎?」11號車主林雅莉點頭：「處理得很快」。同日13：30共同會勘結果，依被告管委會提出之私人機械車位底層積水事件處理時間表所載「共同會勘結果，車位底層積水為7-8、9-10、11-12同一區，積水高度未達下層停車版，其他區域沒有積水情形7-12區域車位車主現場停放車輛正常運作，7-24車位升降測試皆正常。積水問題，公告明天早上請車主將車輛全部移出，再由水電至車位底層抽水」。⑥114年7月3日，被告管委會請水電廠商使用低水位馬達抽水，無法抽水時改用人工舀水方式處理。114年7月5日原告更換7至14號車位高壓油管支付3萬元。上情有原告提出之7月2日會勘車位報水照片、公設管線黏貼防水膠帶照片、峇里島住戶意見反映表、管委會會議紀錄及被告管委會提出之私人機械車位底層積水事件處理時間表及地下二樓車位平面圖、7月2

日影像光碟檔案為證（本院卷第11、15、17、21、49、121、133、153頁）。足見，原告主張11號車位上方公設管線曾於114年5月破裂漏水，5月18日曾請水電修復，而7至12號車位積水經1個月反映仍未解決，被告管委會至114年7月3日始進行抽水處理，應為可採。

2. 再參酌證人即更換油管廠商廖建榮於115年1月6日到庭具結證稱：7月2日亞東保全小姐就是被告許溱筠通知我去看7至14號車位積水問題，討論結果是建議把水抽掉，當時積水高度應該有10公分高。在此之前，5月初還沒有積水，6月之後就有積水，至7月2日積水量跟高度都差不多。過幾天，原告要換油管，換油管時積水較少剩一點點約剩1、2公分，水變少應該是有人抽掉。7至14號車位積水應該是上面的水流下來的，車位上方水管有可能，旁邊是汙水槽，汙水槽滿出或牆壁裂痕也有可能，所以我無法肯定確切原因，但從我6月初看到積水到7月初看到時水量沒有再增加。因上方及下方車位是同一組油管，所以我更換7至14號車位油管。112年有確定是汙水槽馬達故障，換完馬達後就無車位積水，直到今年6月才有積水情形。跟原告去看現場時，有看到11號車位上方有貼膠布，也有看到11號車位車主講話影片，但沒有結論。機械車位之機坑是四周都是水泥牆壁的大坑，沒有排水孔，中間有一個小坑洞放置馬達沿壁面連接1吋灰色塑膠管，功能是抽水但很久沒有作用，積水時也是泡在那裡等語綦詳（本院卷第206至210頁）。

3. 綜據上情，由原告提出之5月17日11號上方水管嚴重漏水，5月18日以防水膠帶修復公設管線，6月9日原告住戶反應機械車位底層淹水，7月2日會勘時積水深度仍達一個磚頭高等照片內容觀之，依時序判斷，除5月17日11號車位上方有發生公管漏水事件外，當時別無其他可能造成積水之事件介入，依證人廖建榮所述，積水原因可能是先前上方漏水流入車位機坑、或者汙水槽馬達故障或者牆壁間漏水等原因，而經廠商檢修污水槽馬達運作正常並無故障問題，此為兩造所不爭

執，機械車位下方地面並無排水孔，一旦有相當水流注入，必然會積留在較低窪處，且本件水量隨著時間經過並無明顯增量或減少，與一般牆壁裂開漏水，壁面會存在漏水痕及積水量變化之情形有異，可見機械車位下方平台地面，確有因公設水管漏水後，水往低處流聚集，因無排水孔而無法宣洩，導致地面積水至約1個磚頭10公分高度而無法排出之情形。被告管委會身為大樓公用區域之管理機關，辯稱不知車位下方地面積水出處及積水原因，實無可採，無從為有利於被告管委會之認定。

㈢本件機械車位下方平台之供機械車位運轉之空間，係屬於專有部分共用之公共區域，性質上無從分割為獨立所有之客體，仍係屬公寓大廈管理條例第3條第4款所規定之大樓共用部分，被告既為社區管理委員會，就屬於共用部分之公管，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，自負有修繕、管理及維護之作為義務。對於車位上方之公設管線漏水，導致車位下方平台地面積水，自應負有管理修繕之責任。但被告管委會怠於清除積留於車位下方平台地面積水，於114年6月9日原告反映後，遲至114年7月3日始派員清除積水，導致原告車位高壓油管泡在積水當中，機械車位廠商認為已產生使用安全疑慮，有證人廖建榮提出之陳述書狀可佐（本院卷第145、185頁），堪認有更換高壓油管之必要，原告因而支付更換高壓油管費用3萬元，則被告自應就原告因此增加之支出負損害賠償責任。

㈣又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第184條第1項前段、第213條分別定有明文。次按物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適用，惟民法第196條規定即係為同法第213條之法律另有規定，請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修

復費用為估定之標準，但以必要者為限（如修理材料以新品換舊品，應予折舊），有最高法院77年5月17日民事庭總會決議可資參照。原告請求更換油管費用3萬元，提出川利企業社開立之免用統一發票收據為證（本院卷第23頁）。因機械車位油管性質上即須定期維護與更換，自應予折舊。依證人廖建榮所述油管使用汰換年限為2至3年，而依行政院固定資產耐用年數表及固定資產折舊表之規定，機械車位高壓軟管為停車場之其他設備，使用年限為3年，自原告前次112年4月更換時，已使用2年3月，則零件扣除折舊後之修復費用估定為13,125元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即30,000÷(3+1)≒7,500（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)x1/（耐用年數）x（使用年數）即(30,000－7,500)x1/3x（2+3/12）≒16,875（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即30,000－16,875＝13,125】。原告得請求被告賠償13,125元，其餘部分之請求，則無理由，不應准許。

㈤原告雖主張被告許溱筠應與被告管委會負連帶損害賠償責任，惟查，車位下方平面因公設管線漏水而積水之後續處理問題，係屬於被告管委會職務範圍事項，被告許溱筠係被告管委會委外之保全公司人員，並非隸屬於管委會，亦無代替管委會決定事務之權限，尚難僅因被告管委會之不作為，即認其怠於行使職務。況原告迄今未舉證證明被告許溱筠有何怠於職務之情事，自難認被告許溱筠有何故意或過失之情形，是原告據此向被告許溱筠請求負損害賠償責任，尚屬無據，不應准許。

㈥按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利

率為5 ，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對於被告管委會之侵權行為損害賠償，其給付並無確定期限，民事起訴狀繕本係於114年8月20日送達被告管委會，有本院送達證書足憑（本院卷第39頁），依前揭規定，被告管委會應自114年8月21日起負遲延責任。準此，原告請求前開本院准許金額自114年8月21日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，亦屬有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告管委會應給付13,125元，及自114年8月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係依小額訴訟程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執行。另依職權宣告被告預供相當之擔保後，免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　20　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　羅紫庭

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

民事訴訟法第436條之24第2項規定：對小額程序之第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　20　　日

書記官 吳宣臻