

臺灣高雄地方法院民事判決

111年鳳小字第161號

原告 吳巧薇
被告 許禎仁
南京綠鑽大樓管理委員會

0000000000000000
兼法定代理人 吳素卿

被告 葉松輝
翁慧君
黃耀慶

兼 共 同

訴訟代理人 朱秩霆

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年4月15日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告南京綠鑽大樓管理委員會應給付原告新臺幣參仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告南京綠鑽大樓管理委員會負擔百分之五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明請求被告應給付新臺幣（下同）80,000元（本院卷第7頁），於訴狀送達前先變更聲明為：被告應給付原告71,650元（本院卷

第137頁），於訴狀送達後，基於同一基礎事實，又變更及更正聲明為：(一)被告許禎仁、南京綠鑽大樓管理委員會（下稱管委會）應連帶給付原告21,650元；(二)被告葉松輝、翁慧君、黃耀慶、吳素卿、朱秩霆應連帶給付原告50,000元（本院卷236頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、原告主張：民國110年10月19日21時許，原告所有位於南京綠鑽大樓（下稱系爭大樓）之高雄市○○區○○街000號房屋（為1、2樓房屋，下稱系爭房屋）2樓，因許禎仁所有之高雄市○○區○○街0號8樓房屋（下稱許禎仁房屋）漏水，導致系爭房屋2樓天花板毀損，原告於同年月19日通知管理員楊先生並拍照錄影存證，請求天花板全部換新，管委會很快就叫人來處理漏水問題，輕鋼架天花板修繕的部分，系爭大樓委託管理之吉安公寓大廈管理維護有限公司（下稱吉安公司）副理朱秩霆確定這是管委會要施作的，表示需要管委會通過才能施作，原告一直等到111年1月間才請人來施作水盤及修繕輕鋼架天花板，費用共計21,650元，應由許禎仁及管委會連帶賠償21,650元。又朱秩霆事後對於原告財損不予理會，將責任推給管委會，至今無修繕意願，甚至要原告搬家，而管委會主任委員（下稱主委）吳素卿、財務委員（下稱財委）葉松輝、監察委員（下稱監委）黃耀慶強制吉安公司對於系爭房屋漏水問題不予處理，不幫原告施作水盤及輕鋼架天花板，朱秩霆並要原告搬家，吉安公司主任翁慧君及吳素卿、葉松輝、黃耀慶不處理系爭房屋漏水問題，甚至與朱秩霆有志一同計畫連署以惡鄰條款要原告搬家，已侵害原告居住權，故請求朱秩霆、翁慧君、吳素卿、葉松輝、黃耀慶連帶賠償精神慰撫金50,000元。爰依民法第184條、第185條、第195條規定，提起本訴，並聲明：(一)許禎仁、管委會應連帶給付原告21,650元；(二)葉松輝、翁慧君、黃耀慶、吳素卿、朱秩霆（下稱葉松輝等5人）應連帶給付原告50,000元。

三、被告則以：(一)系爭大樓管委會主委為吳素卿、財委為葉松

01 輝、監委為黃耀慶，吉安公司翁慧君、朱秩霆為系爭大樓管
02 委會委任協助執行公共事務相關事宜之代理人。原告於110
03 年10月20日告知管委會有漏水情況，經朱秩霆協助尋得施工
04 廠商確認是7、8樓間之公共管道漏水，並於同年月22日借位
05 許禎仁房屋進行鑿牆修繕止漏工程，原告於同年月26日告知
06 管理室系爭房屋天花板輕鋼架損壞，要求管委會賠償並揚言
07 提告，朱秩霆於同年月29日實際勘查系爭房屋天花板輕鋼
08 架，確認有6塊範圍之輕鋼架及裝潢板損壞並拍照，原告當
09 場表示只要補回6塊範圍之損害即可，朱秩霆向原告表示須
10 要管委會同意才能施作，朱秩霆就向管委會報告，管委會同
11 意施作後，請廠商報價，因廠商報價消極，第1 間廠商於同
12 年11月5日到場勘查，惟事後未報價、訊息已讀不回，第2
13 間廠商於同年12月4日到場勘查，事後報價2 筆，1 筆3,500
14 元，1筆4,000 元，3,500 元是管委會要負責的部分，4,000
15 元是原告說要將多餘的輕鋼架拆掉並將廢棄物運走，是原告
16 要負擔的。又原告當時未要求要施作新水盤，被告開庭時才
17 知道原告有施作新水盤，然原有之舊水盤外觀並無變形，仍
18 有承接漏水功能，原告更換新水盤自非必要，管委會不願支
19 付此費用。從而，系爭房屋輕鋼架及裝潢板損壞既係因公共
20 管道漏水所致，應由管委會負責賠償，不應由許禎仁賠償，
21 且管委會應賠償之金額應以6塊範圍之輕鋼架及裝潢板損壞
22 前經廠商估價之3,500元為準，其餘範圍應由原告自行負
23 擔。(二)本件原告因漏水之損害，僅係財產上損害，請求賠償
24 精神慰撫金並無理由。朱秩霆與原告協商時，因原告情緒激
25 動，朱秩霆表示水管問題已經很久了，水管屬建築結構，如
26 果原告無法接受，只能搬家。原告於系爭大樓及周遭社區惡
27 名昭彰多年，到處興訟，濫用國家資源以逞其個人利益，並
28 有傷害、妨害名譽、強制罪等多項前科，現由臺灣高雄地方
29 檢察署偵辦傷害、毀損及誣告等罪，管委會已受系爭大樓區
30 分所有權人會議決議委託，近期將對原告提起惡鄰條款民事
31 訴訟，以還住戶平靜和諧環境等語置辯，並聲明：原告之訴

駁回。

四、本院得心證之理由：

(一)原告請求許禎仁、管委會應連帶給付21,650元部分

1.按「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。」公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項定有明文。

2.原告主張因許禎仁房屋漏水，導致系爭房屋2樓天花板毀損乙節，被告固不爭執系爭房屋2樓天花板因漏水而毀損，惟否認係因許禎仁房屋漏水所導致，原告就被告否認部分並未舉證證明，且系爭房屋與許禎仁房屋之相鄰關係分別為1至2樓與8樓，若係許禎仁房屋專有部分、約定專用部分漏水，應不至於造成相隔5樓之系爭房屋漏水，故原告此部分之主張，自無足採。而被告主張系爭房屋2樓天花板毀損係因7、8樓間公共管道漏水所致一情，提出修繕照片為證（本院卷第215頁），且經原告於本件言詞辯論時自認（本院卷第236頁），堪信為真實。是以，原告既未舉證系爭房屋2樓天花板係因許禎仁房屋專有部分、約定專用部分漏水而毀損，且系爭房屋2樓天花板毀損係因7、8樓間公共管道漏水所致，業已認定前述，原告請求管委會賠償，尚屬有據，其請求許禎仁需與管委會連帶賠償，自屬無據。

3.原告主張應賠償之金額為21,650元乙節，提出收據及估價單為證（本院卷第55至57頁），並稱：我一直等到111年1月間才請人來施作水盤及修繕輕鋼架天花板，水盤的部分是因為原有的水盤有連接水管（下稱舊水盤），如果水盤水太多的時候，必須要將水管拉下來排水，如果我不在家水就會溢

01 出來，無法達到防水的效果，我請專業人員來評估，因此才
02 施作了8,000元的新水盤（下稱新水盤），新水盤是直接拉
03 管線到外面排水，就不會有舊水盤的缺點；因為新水盤必須
04 降低所以必須重做輕鋼架天花板，目前已經做好新水盤，輕
05 鋼架天花板尚未施作，因為工人說排不出時間來施作等語
06 （本院卷第236頁）。惟管委會主張：朱秩霆於110年10月29
07 日實際勘查系爭房屋天花板輕鋼架，確認有6塊範圍之輕鋼
08 架及裝潢板損壞並拍照，原告當場表示只要補回6塊範圍之
09 損害即可等情，提出照片及錄音譯文為證（本院卷第217至2
10 19頁），原告對於該等證據之真正均不爭執，且稱確實有譯
11 文所示之對話（本院卷第238頁），應堪採信。再者，原告
12 除主張舊水盤未直接拉管線到外面排水，另主張舊水盤因幾
13 次的漏水已歪掉、扭曲（本院卷第283頁），惟觀之原告提
14 出之舊水盤照片，舊水盤並無原告主張之歪掉、扭曲情況，
15 有此照片可稽（本院卷第243、282頁），參以原告於本件言
16 詞辯論時自認跟朱秩霆談的時候並沒有講到水盤的問題（本
17 院卷第236頁），且稱：舊水盤係之前之管委會施作，原告
18 購買系爭房屋前即存在等語（本院卷第283頁），足認若舊
19 水盤已因漏水造成歪掉、扭曲，原告於110年10月29日朱秩
20 霆到場勘查時應會要求管委會更換舊水盤，顯見舊水盤並無
21 歪掉、扭曲而喪失功能之情事，原告認為舊水盤需更換，應
22 係基於舊水盤未直接拉管線到外面排水之故。是以，本件因
23 公共管道漏水造成系爭房屋之損害僅有6塊範圍之輕鋼架及
24 裝潢板損壞一情，應堪認定，原告請求管委會修繕此部分之
25 費用，自屬有據，逾此範圍之新水盤費用及因新水盤必須降
26 低致需重做輕鋼架天花板費用，原告請求管委會賠償，均無
27 理由，不應准許。而管委會主張：第2 間廠商於110年12月4
28 日到場勘查，事後報價2 筆，1 筆3,500 元，1筆4,000
29 元，3,500 元是管委會要負責的部分，4,000 元是原告說要
30 將多餘的輕鋼架拆掉並將廢棄物運走，是原告要負擔的等
31 情，提出110年12月4日廠商到場勘查時廠商與原告、朱秩霆

之對話譯文，以及廠商報價之LINE對話紀錄為證（本院卷第225至227頁），觀諸廠商報價之LINE對話紀錄表示「拆除到樑柱為界線之天花板與骨架，拆除後新釘天花板到樑柱立面收尾，工資，建材，五金＝3500元，另外厝主要求的樑柱以外的天花板和骨架全部拆除（含打入在RC樓層板上的吊筋）全部拆除，拆除後的天花以上兩項都不含油漆、批土」，且損壞的6塊範圍之輕鋼架及裝潢板與該房間未損壞之其他輕鋼架天花板間有樑柱阻隔，拆除損壞之輕鋼架及裝潢板，並不影響該房間未損壞之其他輕鋼架天花板一情，有兩造提出之照片存卷可憑（本院卷第217、243至245頁），足認管委會將因本件因公共管道漏水而造成6塊範圍之輕鋼架及裝潢板損害部分予以拆除後重釘新的輕鋼架及裝潢板，即足以填補原告之損害，管委會之抗辯，自屬可採。

4. 綜上，原告為系爭房屋之所有權人，有系爭房屋建物謄本及所有權狀可稽（本院卷第115、175頁），其因公共管道漏水而造成系爭房屋房間6塊範圍之輕鋼架及裝潢板損害，請求管委會賠償3,500元，為有理由，逾此範圍之部分，為無理由，不應准許。

(二)原告請求葉松輝等5人應連帶給付50,000元部分

原告主張葉松輝等5人侵害其居住權，無非以葉松輝等5人不幫原告施作水盤及輕鋼架天花板、要求原告搬家資為論據。
經查：

1. 關於原告主張葉松輝等5人不幫原告施作水盤及輕鋼架天花板侵害其居住權乙節，其中水盤部分原告於本件言詞辯論時既自認跟朱秩霆談的時候並沒有講到水盤問題，足認葉松輝等5人於原告起訴前並不知悉原告要求施作新水盤之訴求，自無不施作之問題，原告此部分之主張，顯無足採。至於不施作輕鋼架天花板部分，原告於110年10月20日告知管委會有漏水情況，經朱秩霆協助尋得施工廠商確認是7、8樓間之公共管道漏水，並於同年月22日借位許禎仁房屋進行鑿牆修繕止漏工程，原告於同年月26日告知管理室系爭房屋天花板

輕鋼架損壞，要求管委會賠償並揚言提告，朱秩霆於同年月29日實際勘查系爭房屋天花板輕鋼架，確認有6塊範圍之輕鋼架及裝潢板損壞並拍照，原告當場表示只要補回6塊範圍之損害即可，朱秩霆向原告表示須要管委會同意才能施作，朱秩霆就向管委會報告，管委會同意施作後，請廠商報價，因廠商報價消極，第1 間廠商於同年11月5日到場勘查，惟事後未報價、訊息已讀不回，第2 間廠商於同年12月4日到場勘查，事後報價等情，有被告提出之照片、譯文、與廠商之LINE對話紀錄可稽（本院卷第215至230頁），原告對於前開證據之真正並不爭執（本院卷第238頁），自堪認定。基此，葉松輝等5人顯無不幫原告施作輕鋼架天花板之情事。而原告於110年11月22日即提起本件訴訟，有起訴狀上之本院收狀戳章可憑（本院卷第7頁），堪認管委會未繼續幫原告施作輕鋼架天花板係因原告提起本件訴訟所致，自不能以管委會迄今尚未幫原告施作輕鋼架天花板，即反推原告主張葉松輝等5人不幫原告施作輕鋼架天花板一情為真實。再者，原告於本院審理中自承其委託之廠商尚未施作輕鋼架天花板（本院卷第236、282頁），足認損壞的6塊範圍之輕鋼架及裝潢板未修復，尚不影響原告之居住權，否則原告應會要求其委託之廠商儘速完工。從而，原告主張葉松輝等5人不幫原告施作水盤及輕鋼架天花板侵害其居住權，不足採信。

2.原告主張葉松輝等5人要求原告搬家，侵害其居住權乙節，其中朱秩霆要求其搬家部分，葉松輝等5人辯稱：朱秩霆與原告協商時曾表示水管問題已經很久了，水管屬建築結構，如果原告無法接受，只能搬家等語，核與原告提出之錄音譯文顯示當時原告表示「不是漏水解決就好，問題排水管，大便管的管道間，睡覺每天看到，會開心嗎？」，朱秩霆回應「要不然你搬家」之情相符，有原告提出之譯文可稽（本院卷第51頁），足認朱秩霆當時表示「要不然你搬家」，僅係朱秩霆之個人意見，且對原告無強制效力，自無侵害原告居

01 住權。至於原告主張連署以惡鄰條款要原告搬家乙節，為葉
02 松輝等5人所不爭執，惟以上情抗辯。而按「住戶有下列情
03 形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個
04 月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權
05 人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規
06 定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有
07 權總價百分之一者。二、違反本條例規定經依第四十九條第
08 一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
09 三、其他違反法令或規約情節重大者。」公寓大廈管理條例
10 第22條第1項定有明文。故而，若原告具有該條規定情形，
11 管委會促請其改善，於3個月內仍未改善者，管委會依區分
12 所有權人會議之決議，訴請法院強制原告遷離，既屬依前開
13 規定之權利正當行使，自無侵害原告居住權可言。

14 3. 綜上，依原告之舉證，無法認定葉松輝等5人侵害其居住
15 權，其請求葉松輝等5人應連帶賠償精神慰撫金50,000元，
16 自屬無據，不應准許。

17 五、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求管委會給付3,
18 500元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，即無理
19 由，應予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
21 結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

22 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 111 年 5 月 6 日
24 鳳山簡易庭 法 官 楊觀華

25 訴訟費用計算式：

26 裁判費（新臺幣） 1,000元

27 合計 1,000元

28 上為正本係照原本作成。

29 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，並
30 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
31 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之

01 人數附繕本)。

02 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
03 令為理由，不得為之。

04 中 華 民 國 111 年 5 月 6 日

05 書記官 李冠毅