

臺灣高雄地方法院民事判決

115年度鳳小字第138號

原告 洪麗香
被告 文山翰林大樓管理委員會

法定代理人 蔡耀東

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬陸仟元，及自民國一百一十五年三月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由被告負擔，被告並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣參萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件訴訟繫屬中，被告法定代理人原為張簡敏琇變更為蔡耀東，此有高雄市鳳山區公所函文在卷可稽(本院卷第131頁)，並由蔡耀東具狀聲明承受訴訟(本院卷第129頁)，核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定相符，應予准許。

二、原告主張：原告為文山翰林大樓(下稱系爭大樓)門牌號碼高雄市○○區○○路00號1樓建物(該建物為1樓店面，下稱系爭房屋)之所有權人，原告並以系爭房屋經營美髮店使用。而被告為系爭大樓之管理委員會，本應負責維護及管理系爭大樓，竟疏於維護，致系爭大樓1至10樓公共管道間於民國114年4月至9月間(下稱系爭期間)發生漏水，造成系爭房屋裝潢嚴重毀損，原告為回復原狀已雇工修繕，並更換遭毀損之燈管及喇叭音響，合計支出新臺幣(下同)28,600元(含修繕費用25,000元、燈管600元、喇叭音響3,000

01 元)，又因系爭大樓漏水造成原告5個月營收減半，以每月
02 最低基本工資28,590元計算，共計受有營業損失71,475元
03 （計算式：28,590元/2×5個月=71,475元），綜上，原告共
04 計受有損失100,075元，僅向原告請求100,000元，爰依侵權
05 行為法律關係提起本訴，並聲明：被告應給付原告100,000
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
07 計算之利息。

08 三、被告則以：被告對於系爭大樓於系爭期間發生公共管道間之
09 漏水，造成系爭房屋天花板受有部分污損等事實並不爭執，
10 惟原告應證明燈管及喇叭音響之毀損與前開漏水有因果關
11 係。又系爭房屋天花板僅為部分污損，原告應證明其所主張
12 之修繕費用有其必要性。縱認燈管及喇叭音響之毀損與前開
13 漏水間有因果關係，及原告所主張之天花板修繕費用有必要
14 性，然此部分亦應計算折舊。此外，原告已自承於系爭期
15 間，原告以系爭房屋所經營之美髮店仍有營業，自無受有營
16 業損失，縱認確有損失，原告亦應證明該損失與前開漏水間
17 有因果關係，且計算方式應依財政部所定之114年度營利事
18 業各業所得暨同業利潤標準中美髮院及髮廊業之淨利率24%
19 為計算，經計算後原告受有之營業損失應僅為17,154元（計
20 算式：原告主張之營業額71,475元×24%=17,154元）等語置
21 辯，並聲明：原告之訴駁回。

22 四、得心證之理由：

23 (一)按公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
24 護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支
25 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，公寓大
26 廈管理條例第10條第2項前段定有明文。又因故意或過失，
27 不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物
28 或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠
29 償責任，但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或
30 保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當注意者，不在
31 此限，民法第184條第1項前段、第191條第1項亦分別定有明

01 文。是以，除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示
02 之情形存在，而免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上工
03 作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，並
04 應負侵權行為損害賠償責任；另公寓大廈之管理委員會雖非
05 侵權行為責任之權利義務歸屬主體，但公寓大廈管理條例既
06 已賦予管理委員會於實體法上享有特定權利、負擔特定義務
07 之資格，倘管理委員會基於法律規定或區分所有權人會議決
08 議之職務執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責
09 任時，自應認被害人得基於程序選擇權，選擇非以區分所有
10 權人而以管理委員會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私
11 權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資
12 源不必要耗費（最高法院96年度台上字第489號、98年度台
13 上字第790號判決意旨參照）。

14 (二)經查，原告主張其為系爭房屋之所有權人，被告所維護及管
15 理之系爭大樓1至10樓公共管道間於系爭期間發生漏水，造
16 成系爭房屋受有部分污損等情，業據被告於本院言詞辯論時
17 表明不爭執（本院卷第138頁），依民事訴訟法第279條第1
18 項及第280條第1項之規定，應視同被告自認，堪信為真。復
19 參酌原告所提出系爭房屋之現場修繕照片（本院卷第37至4
20 5、65至69、141至149頁），可知前開漏水已導致系爭房屋
21 天花板產生大面積之污損，部分天花板更因漏水而致破損不
22 堪使用，滲漏之水量更須以水桶加以盛裝，足見該漏水之情
23 形應屬嚴重。而系爭房屋之燈管及喇叭音響之管線均裝設於
24 系爭房屋之天花板內，亦有前開照片為證。是以，系爭房屋
25 之天花板、燈管及喇叭音響自因該漏水而受有損壞，應認原
26 告就此已盡舉證之責，被告僅泛以原告未舉證證明燈管及喇
27 叭音響之損壞與前開漏水間有因果關係等語為辯，然均未提
28 出相關反證為憑，所辯自非可採。是依前開說明，前開漏水
29 既係因被告所管理維護之系爭大樓1至10樓公共管道間所
30 致，且被告迄至本院言詞辯論終結時止，亦未能提出其已善
31 盡管理維護之相關證據，則原告依侵權行為之法律關係，請

01 求被告就其因前開漏水所受之損害負賠償責任，自屬有據。
02 又兩造已就原告此部分（即修繕天花板、更換燈管、喇叭音
03 響之費用）所主張之損害數額達成以18,000元計算之合意
04 （本院卷第138頁），則原告請求被告給付18,000元，即為
05 可採。

06 (三)次按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重
07 大困難者，法院應審酌一切狀況，依所得心證定其數額，民
08 事訴訟法第222條第2項亦有明文。查，原告主張因前開漏
09 水，致其以系爭房屋所經營之美髮店受有營業損失，固據被
10 告否認，然經本院審酌前開現場照片所示，系爭房屋之天花
11 板滲漏水量非微，縱算原告自承其於系爭期間仍有營業，往
12 來之消費者亦會因系爭房屋內不斷滲漏水，產生系爭房屋髒
13 亂之印象，而拒絕入內消費，或本有消費打算之消費者，於
14 聽聞系爭房屋現有滲漏水之情發生後，突改心意而臨時取
15 消，均為本諸一般消費常情之經驗法則而得以確認，應認原
16 告主張前開漏水使其受有營業損失乙事，要屬可採，自難僅
17 以原告於系爭期間仍有營業等情，即遽認原告並無受有營業
18 損失。然原告就此部分之損害數額，逕以114年度勞工每月
19 基本工資之半數計算其營業額，除未考量原告係自營商而非
20 受僱之員工外，亦未扣除相關之營業成本，自難採信。而被
21 告所執財政部所定之114年度營利事業各業所得暨同業利潤
22 標準關於美髮院及髮廊業之淨利率核定標準，僅為財政部出
23 於課稅便利所製作，亦難於原告請求損害賠償之訴訟中逕予
24 比附，是本院於斟酌兩造所各自提出之計算方法、系爭房屋
25 滲漏水之嚴重程度，及原告自承於系爭期間僅部分區域無法
26 營業等語（本院卷第139頁），酌定原告此部分之營業損失
27 以18,000元為適當，逾此範圍之請求，即無所據。基上，本
28 件原告得請求被告賠償之數額應為36,000元（計算式：18,0
29 00元+18,000元=36,000元），逾此範圍之數額，則屬無
30 據。

31 (四)末查，本件原告對於被告之侵權行為損害賠償債權，核屬無

01 確定期限之給付，被告既於115年3月6日收受本件起訴狀繕
02 本之送達（本院卷第55頁），而生催告之效力，則依民法第
03 229條第2項、第233條第1項前段及第203條之規定，本件原
04 告併請求自115年3月7日起至清償日止，按週年利率5%計算
05 之遲延利息，亦屬有據。

06 五、綜上所述，原告依據侵權行為之法律關係請求被告給付36,0
07 00元，及自115年3月7日起至清償日止，按週年利率5%計算
08 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理
09 由，應予駁回。

10 六、本判決原告勝訴部分，係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之
11 判決，爰依民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執
12 行，併依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。

13 七、又本件應適用小額訴訟程序，依民事訴訟法第436條之19第1
14 項規定，法院為訴訟費用之裁判時，併確定訴訟費用額為1,
15 500元。另原告之訴雖一部有理由、一部無理由，然因原告
16 確有提起本件訴訟必要，且起訴後應徵之裁判費至少為1,50
17 0元，是本院認應依民事訴訟法第79條規定，酌量情形由被
18 告全部負擔。

19 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

20 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

21 鳳山簡易庭 法官 趙 彬

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 令為理由，不得為之。

25 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
26 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
27 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
28 人數附繕本）。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

30 書記官 王居玲

31 訴訟費用計算式

(續上頁)

01

裁判費（新臺幣）	1,500元
合計	1,500元