

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度簡上字第390號

上訴人 饒煥欽  
張宜蘭

上二人共同

訴訟代理人 紀清杉

被上訴人 凌鋒和平企業家管理委員會

法定代理人 張碧子

訴訟代理人 陳宇琦律師

張名賢律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年11月11日本院高雄簡易庭110年度雄簡字第1308號第一審簡易判決提起上訴，本院於113年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣肆拾參萬參仟捌佰玖拾肆元，及自民國一百一十年四月二十三日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔四十六分之四十三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：伊等為凌鋒和平企業家大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人，即門牌號碼高雄市○鎮區○○○路000號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人（應有部分各1/2）。伊等於民國109年4月1日下午3時許，經鄰居告知系爭房屋因系爭大樓公共管線堵塞，致糞便及糞水外溢（下稱系爭事

件），污損系爭房屋之地板、木作裝潢、牆面油漆，造成伊等合計受有新臺幣（下同）63萬4,497元之損害。伊等為系爭大樓區分所有權人，與被上訴人間有委任關係存在，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，被上訴人有維護系爭大樓共用部分之義務，竟疏未注意維護系爭大樓公共管線，造成系爭事件發生，致伊等受有上開損害，爰依委任之法律關係提起本件訴訟，並僅就其中46萬元求償等語，並於原審聲明：被上訴人應給付上訴人46萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭事件無法確定係因公共管線阻塞所致。縱系爭事件係因公共管線堵塞所致，然伊並未收取報酬，就維護系爭大樓公共管線僅負有與處理自己事務同一之注意義務，而系爭大樓此前並未發生過糞水外溢，伊無從預見將發生系爭事件，難認伊有預防性定期疏通清洗公共管線之義務，且伊有定期安排系爭大樓化糞池抽取作業，亦於系爭事件發生後立即進行處置，應認伊已善盡系爭大樓共用部分之維護義務。縱認伊應負賠償責任，系爭房屋僅需修繕下方遭糞水污染之部分，無整體重新施作之必要，並應計算折舊。又系爭房屋長期無人使用，倘系爭房屋有人居住或上訴人有經常前往查看，並於系爭事件發生之初即刻發現並通知伊處理，當不至使糞水淤積過久而滲至塑膠地板、木作裝潢、牆面油漆內部，造成嚴重損害，上訴人對損害之擴大，有疏於管理系爭房屋之過失，應承擔80%之過失責任等語，資為抗辯，並於原審聲明：上訴人第一審之訴駁回。

三、原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人46萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)上訴人於81年11月21日取得系爭房屋之所有權（應有部分各1/2），系爭房屋屬系爭大樓第1、2層之區分所有建物。

01 (二)系爭房屋於109年4月1日遭鄰居發現發生系爭事件，嗣經被  
02 上訴人派員清潔消毒處理。

03 (三)上訴人於89年將系爭房屋出租予訴外人富田診所營業使用，  
04 系爭房屋自富田診所102年1月歇業後迄今無人使用。

05 五、得心證之理由：

06 (一)系爭事件是否因被上訴人疏未管理維護系爭大樓公共管線所  
07 致？

08 1.按管理委員會為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈  
09 管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員  
10 所設立之組織。而共用部分、約定共用部分之修繕、管理、  
11 維護，由管理負責人或管理委員會為之。共有及共用部分之  
12 清潔、維護、修繕及一般改良為管理委員會之職務。公寓大  
13 廈管理條例第3條第9款、第10條第2項前段、第36條第2款分  
14 別定有明文。依前揭規定可知，管理委員會乃指為執行區分  
15 所有權人會議決議事項、規約所定事項及公寓大廈管理維護  
16 等工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立  
17 之組織，其與各區分所有權人間，就上開事項之執行及庶務  
18 管理，存在概括委任之法律關係。本件上訴人為系爭大樓之  
19 區分所有權人之一，依上開說明，其就系爭大樓規約事項、  
20 區分所有權人決議事項及共用部分之維修管理等大樓事務，  
21 與被上訴人間即存有委任之法律關係。而被上訴人既係執行  
22 公寓大廈管理條例及住戶規約委任行使職務之組織，應就系  
23 爭大樓共用部分善盡管理維護之責。

24 3.高雄市土木技師公會112年9月26日高市土技字第00000000號  
25 之鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）內容略以：系爭房屋長期  
26 未使用，而系爭事件是糞便及糞水外溢並流出至系爭房屋整  
27 個地面，表示當時溢水情形嚴重，此必為管線內提供巨大的  
28 水頭壓力，以流體力學原理及管線的設置來看，該壓力一定  
29 是發生於公共管線內，始能產生足夠之水頭壓力，使長期未  
30 使用的馬桶有大量的糞水溢出，經研判應該係一樓下方的公  
31 共管線內有阻塞，上方各樓層的糞水無法順利往下排放，因

01 此累積成一個由上至阻塞點的大壓力水頭，此壓力會找到最  
02 低可釋放壓力的出口端釋放，結果累積的糞水就由系爭房屋  
03 之馬桶溢流而出等情，有系爭鑑定報告在卷可稽（見系爭鑑  
04 定報告第11至13頁）。審酌鑑定人有專業技師執照，且就民  
05 事訴訟進行鑑定之案件經驗甚多，堪認鑑定人有足夠專業知  
06 識鑑定系爭事件之發生原因。而鑑定技師與兩造並不認識，  
07 亦堪認其應係客觀公正立場為本件鑑定。又鑑定技師於鑑定  
08 過程中，已會同兩造至現場勘查系爭大樓及系爭房屋之情  
09 形，並請兩造說明爭議之緣由（見系爭鑑定報告第35頁），  
10 復依據一般建築常規、水管配置及流體力學等原理，結合其  
11 專業經驗，綜合研判系爭事件係因系爭事件係因公共管線堵  
12 塞所致，且其鑑定意見無悖於事理、邏輯，堪認系爭鑑定報  
13 告所為之上開鑑定意見應屬可信而為可採。被上訴人徒以系  
14 爭鑑定報告並未闡述一般建築水管配置係如何影響管線堵塞  
15 為由，否認系爭鑑定報告上開判斷，然未提出其他事證足認  
16 鑑定人所為判斷有違反專業之處，尚不足以推翻鑑定結果之  
17 憑信性。因此，上訴人主張系爭事件係因系爭大樓公共管線  
18 堵塞所致，堪信為真實。

- 19 4.被上訴人抗辯：伊並未收取報酬，應僅負有與處理自己事務  
20 同一之注意義務，而系爭大樓此前並未發生過糞水外溢，伊  
21 無從預見將發生系爭事件，難認伊有預防性定期疏通清洗公  
22 共管線之義務等語。惟查，被上訴人自陳：系爭大樓為79年  
23 興建，伊於系爭事件發生前從未清洗或更換系爭大樓之公共  
24 管線，而系爭大樓原為商辦大樓，於95年7月起開始設置安  
25 養中心，101年以前共有11家安養中心，至110年以後已減少  
26 至8家等語（見本院卷第358、360、365、456頁），可知上  
27 訴人從未清洗或更換系爭大樓公共管線，然系爭大樓之屋齡  
28 已約34年，公共管線亦屬老舊管線，且依日常生活經驗，老  
29 舊管線內部易積垢致管壁縮小而影響流通，甚可能因此堵  
30 塞，況系爭大樓設有數家安養中心，每日產生大量生活污水  
31 水，更大幅加重系爭大樓公共管線之負荷量，而被上訴人就

屬共同部分之公共管線既係受全體區分所有權人之委任有管理維護之責，雖未受有報酬，仍應盡與處理自己之事務即定期委諸專業之水電廠商清洗管線，甚於必要時更換老舊管線等同一之注意義務（民法第535條規定參照），以預防公共管線堵塞，始得謂善盡該注意義務。故被上訴人上開抗辯，洵不足採。

5.上訴人復抗辯：伊有定期安排系爭大樓化糞池抽取作業，應認伊已善盡其注意義務等語，並提出定期抽取化糞池之收據為證（見原審卷(一)第67至71頁）。惟高雄市土木技師公會113年8月13日之回函（下稱系爭鑑定機關回函）內容略以：糞管會堵塞，與不溶於水之異物進入管線有關，為避免此類異物進入，或萬一有進入時，需要以化學溶劑進行疏通，才能減低堵塞機率，定期抽水肥僅可增加糞池的有效容量，並無法降低公共糞管堵塞之機率等節，有上開回函在卷可稽（見本院卷第422頁），可見定期抽取化糞池之行為無助於防免系爭事件之發生，上訴人尚不得據此謂其已盡其管理維護之責任。故上訴人上開抗辯尚不可採。

6.被上訴人另抗辯：系爭事件亦有可能係住戶將不易溶解之廢棄物丟入馬桶或有異物意外進入公共管線所造成，伊無法得知何時有異物進入公共管線，無從防免堵塞發生，不得全然歸咎於被上訴人等語。惟被上訴人未提出證據證明系爭事件係因異物堵塞公共管線所造成，即難為有利於被上訴人之認定，且系爭大樓共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良等事項，本屬上訴人之法定職務範圍，系爭大樓之公共管線縱係因異物而堵塞，被上訴人仍不得解免其負有定期修繕管理維護之義務。故被上訴人此部分所辯，亦不足採。

7.綜上，系爭事件係因被上訴人疏未管理維護系爭大樓公共管線所致，應堪認定。

(二)上訴人請求被上訴人給付上訴人系爭房屋之修繕費用有無理由？

1.按受任人因處理委任事務有過失，對於委任人應負賠償之

責，為民法第544條所明定。兩造間有委任關係存在，被上訴人因此負有管理維護系爭大樓公共管線之義務，竟怠於管理維護，致生系爭事件，已如前述，自有未依委任契約本旨履行委任事務之過失，上訴人就其系爭房屋因此所生損害，依前條之規定請求被上訴人負損害賠償責任，核屬有據。

2.按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額；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；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196條、第213條第1項、第3項定有明定。又按請求賠償毀損所減少之價額，得以修繕費用為估定標準，但以必要者為限，例如修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院77年度第9次民庭會議決議可參）。經查，上訴人主張系爭房屋回復原狀所需費用以鑑定報告所載之63萬4,497元為據等語，並有系爭鑑定報告及系爭鑑定機關回函可佐（見系爭鑑定報告第57頁、本院卷(一)第289頁）。查，系爭鑑定報告係高雄市土木技師公會至現場勘查後，依系爭房屋實際情形，評估所須修繕範圍、數量及修繕方式，並依此修補方法評估修繕費用，且費用亦無顯然不合理之處，是本院認系爭事件造成系爭房屋受損所需之修補費用以系爭鑑定報告之鑑估金額為適當。

3.又系爭房屋之必要修繕費用包括工資及材料費，而修理材料以新品換舊品部分，如有使物之整體價值增加部分固應予折舊，惟上訴人主張：系爭房屋自102年1月起即長期無人使用，未實際使用期間不得計算折舊等語，然按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非原來狀態，而係應有狀態。各項物品及房屋，均有其耐用年數，不問實際使用與否，均會因空氣、氧化、風化、日曬、雨淋等自然因素而有折舊問題，此觀所得稅法第51條計算固定資產之折舊方法，並無以使用與否為要件亦明（最高法院103年度台上字第1616號判決意旨參照），是縱上訴人自102年1月以後即未

01 實際使用系爭房屋及其裝潢，然系爭房屋及其裝潢於上開期  
02 間內亦因自然損耗而有折舊問題，仍應計算折舊。故上訴人  
03 上開主張洵屬無據。茲就鑑定報告中之修繕項目金額及應計  
04 折舊部分說明如下：

05 (1)塑膠地板、廁所地板（含防水層）部分：

06 ①查，此等裝潢雖未明列於固定資產耐用年數表內，惟性質上  
07 應屬第1類第2項之房屋附屬設備中之其他設備，耐用年數為  
08 10年。又上訴人主張：系爭房屋於81年裝潢完畢（按上訴人  
09 誤稱系爭房屋於81年興建完成），但此等裝潢均曾於100年  
10 間重新翻修等語（見本院卷(一)第223頁），惟為被上訴人所  
11 否認，且上訴人亦未就此有利於己之事實舉證以實其說，自  
12 難憑信。是本院以系爭房屋裝修完成之81年作為計算折舊使  
13 用年限之起算點，則此等裝潢於109年因系爭事件而受損  
14 時，均已逾使用年限，以採用「平均法」計算其最後1年材  
15 料費折舊後之殘值作為該項次之殘餘價值【計算式：取得價  
16 格÷（耐用年限+1）=殘值】，折舊後之金額為5,754元  
17 【計算式：（塑膠地板材料費4萬5,632元+廁所地板材料費  
18 1萬817元+廁所防水層材料費6,840元）÷（10+1）=5,754  
19 元，小數點以下四捨五入（下同）】，加計拆除重作之工資  
20 及廢料清運費等不計折舊之工程費用後，合計為7萬9,912  
21 元【計算式：塑膠地板、廁所地板及防水層折舊後之材料費  
22 5,754元+塑膠地板拆除費1萬7,658元+塑膠地板重作工資2  
23 萬5,000元+塑膠地板廢料清運費1萬5,000元+廁所地板拆  
24 除費3,000元+廁所地板重作工資3,000元+廁所防水層重作  
25 工資3,000元+廁所地板及防水層廢料清運費7,500元=7萬  
26 9,912元】。

27 (2)木作隔間、木作櫃檯、木作櫃子部分：

28 ①被上訴人抗辯：系爭事件僅污損此等裝潢下方部分，故於修  
29 繕時亦僅需修復下方有接觸至糞水之部分即可，無整體重新  
30 施作之必要等語，然若僅修繕下方污損部分將造成此等木作  
31 裝潢外觀上不一致，並考量其使用上之整體性，縱此等木作

裝潢僅有下方接觸糞水，仍有連同上方整體重新施作之必要，系爭鑑定報告亦持相同意見（見系爭鑑定報告第15頁），是被上訴人上開抗辯洵不可採。

②查，上訴人自陳：伊等於89年將系爭房屋出租予富田診所營業使用，此等裝潢為富田診所經伊等同意施作，並於100年間曾重新翻新，嗣富田診所因積欠房租乃將此等裝潢之所有權讓與伊等等語（見本院卷第221至224頁），被上訴人不爭執此等裝潢為上訴人所有（見本院卷第457頁），則此等裝潢係富田診所作為商業經營之用，應屬第1類第2項之房屋附屬設備中之商店用簡單裝備，耐用年數為3年，是此等裝潢因系爭事件而受損時，已逾使用年限，以採用「平均法」計算其最後1年材料費折舊後之殘值作為該項次之殘餘價值

【計算式：取得價格÷（耐用年限+1）=殘值】，是折舊後之金額為4萬7,690元【計算式：（木作隔間材料費10萬1,648元+木作櫃檯材料費6萬400元+木作櫃子材料費2萬8,710元）÷（3+1）=4萬7,690元】，加計拆除重作之工資及廢料清運費等不計折舊之工程費用後，合計為17萬4,690元

【計算式：此等木作裝潢折舊後之材料費4萬7,690元+此等木作裝潢之拆除費1萬5,000元+木作隔間重作工資6萬6,000元+木作櫃檯重作工資1萬6,000元+木作櫃子重作工資1萬5,000元+此等木作裝潢廢料清運費1萬5,000元=17萬4,690元】。

(3)牆面油漆部分：

①被上訴人抗辯：系爭事件僅有污損系爭房屋牆面下方之油漆，故於修繕時亦僅需重新油漆下方有接觸至糞水之部分即可，無整體牆面重新油漆之必要等語。惟查，考量牆面油漆整體顏色之一致性及美觀，仍有連同上方牆面一併重新油漆之必要，系爭鑑定報告亦持相同意見（見系爭鑑定報告第15至17頁），是被上訴人上開抗辯尚不可採。

②查，油漆係以噴灑或塗抹於牆面，除掉落或髒污外，不會隨時間而耗損，自非屬因時日經過而效用減低之零件，且當油

01 漆掉落時，必須使用新漆以回復原狀，亦與零件之更換係以  
02 新品代替舊品之情形有別，故無折舊問題。此部分之修繕費  
03 用為7萬8,883元【計算式：牆面油漆之剔除費用1萬2,747元  
04 +牆面油漆之工程費用（含材料費及工資）5萬8,636元+牆  
05 面油漆之廢料清運費7,500元=7萬8,883元】

06 (4)零星整修及其他費用、廠商稅捐及管理費部分：

07 被上訴人抗辯：系爭鑑定報告未說明「零星整修及其他」、  
08 「廠商稅捐及管理費」等費用之必要性，難認為必要修繕費  
09 用等語，然查，系爭鑑定報告已說明，該等費用係參考高雄  
10 市土木技師公會鑑定手冊，認有施作必要而估算而來（見系  
11 爭鑑定報告第13頁），且定作人支付廠商利潤或負擔稅捐為  
12 工程慣例，是廠商稅捐及管理費屬必要之修繕費用。又凡屬  
13 小修繕整修工程，囿於工程規模及金額短小，且施作工序瑣  
14 碎，易生瑣碎細做工項闕漏，而系爭房屋之修繕屬小型整修  
15 工程且施作項目瑣碎，容易產生上開所述工項闕漏之情形，  
16 工程慣例一般亦列有零星整修及其他費用之修繕項目及費  
17 用，是為統整瑣碎施工項目，該等費用亦屬必要修繕費用。  
18 故被上訴人上開抗辯洵不可採。又此部分之費用非材料費，  
19 毋庸計算折舊，其金額即如鑑定報告所評估之10萬409元

20 【計算式：零星整修及其他費用4萬2,727元+廠商稅捐及管  
21 理費5萬7,682元=10萬409元】。

22 4.基上，系爭房屋之修繕費用共計43萬3,894元【計算式：塑  
23 膠地板、廁所地板（含防水層）部分7萬9,912元+木作隔  
24 間、木作櫃檯、木作櫃子部分17萬4,690元+牆面油漆部分7  
25 萬8,883元+零星整修及其他費用、廠商稅捐及管理費部分1  
26 0萬409元=43萬3,894元】，是上訴人得請求被上訴人賠償  
27 之金額為43萬3,894元。

28 (三)上訴人就損害之擴大有無與有過失？

29 按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償  
30 金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。被上訴人抗  
31 辯：系爭房屋自101年2月起長期無人使用，倘若系爭房屋有

01 人居住或有人經常前往查看，於系爭事件發生之初即刻發現  
02 並通知伊處理，當不至於使糞水淤積過久而滲至塑膠地板、  
03 木作裝潢、牆面油漆內部，造成嚴重損壞，是上訴人對於損  
04 害之擴大，亦有過失等語。查，系爭房屋自101年2月起雖長  
05 期無人使用（見不爭執事項(三)），惟上訴人主張：伊有每月  
06 定期巡視系爭房屋等語（見本院卷第362頁）。又兩造自陳  
07 此為系爭大樓第一次發生馬桶外溢糞水之情形（見本院卷(一)  
08 第359、365頁），是上訴人無從預見系爭房屋之馬桶將因系  
09 爭大樓公共管線堵塞致糞水外溢，即難以期待上訴人隨時待  
10 在系爭房屋或每日巡視系爭房屋以注意馬桶是否有發生糞水  
11 溢流之情形，故上訴人即使未能即時發現系爭房屋發生糞水  
12 外溢，於本件情形亦非可責之現象，蓋衡情一般人尚難以預  
13 知糞水會因公共管線堵塞回流至其所有之房屋馬桶外溢，上  
14 訴人既無法預料此一狀況之發生，即未違反注意義務，亦無  
15 任何過失可言，自無過失相抵原則之適用，被上訴人此部分  
16 抗辯，洵非可取。

17 六、綜上所述，上訴人依委任之法律關係，請求被上訴人給付上  
18 訴人43萬3,894元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月23  
19 日（見原審卷(一)第26頁）起至清償日止，按週年利率5%計算  
20 之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理  
21 由，應予駁回。原審就不應准許部分，判決上訴人敗訴，並  
22 無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，  
23 並無理由，應駁回上訴。至上開應予准許部分，原審為上訴  
24 人敗訴之判決，則有未恰，上訴意旨就此部分指摘原判決不  
25 當，求予廢棄改判，應屬有理，爰廢棄改判如主文第2項所  
26 示。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
29 逐一論列，附此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴人之上訴一部有理由，一部無理由，爰  
31 判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日  
02 民事第二庭 審判長法官 何悅芳  
03 法官 楊景婷  
04 法官 邱逸先  
05 上為正本係照原本作成。  
06 本判決不得上訴。  
07 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日  
08 書記官 洪嘉慧