

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第949號

原告 至善一品管理委員會

法定代理人 倪睿廷

原告 董華榮

李慶峻

共同

訴訟代理人 林宗穎律師

被告 徐慧雯

訴訟代理人 劉蘊文律師

複代理人 王文成律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年7月22日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告至善一品管理委員會新臺幣柒仟參佰捌拾貳元，及自民國一一四年三月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告董華榮新臺幣貳萬伍仟零伍拾捌元，及自民國一一四年三月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告李慶峻新臺幣捌仟玖佰貳拾捌元，及自民國一一四年三月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告三分之二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如分別以新臺幣柒仟參佰捌拾貳元、新臺幣貳萬伍仟零伍拾捌元、新臺幣捌仟玖佰貳拾捌元為原告至善一品管理委員會、董華榮、李慶峻預供擔保，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：原告董華榮、李慶峻及被告均為「至善一品」大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人。原告董華榮、李慶峻分別為門牌號碼高雄市○○區○○路0號4樓之2及5樓之2之所有權人（下稱系爭4樓房屋、系爭5樓房屋）。原告至善一品管理委員會於民國113年8月16日發現位於系爭大樓A棟2樓之視聽室有漏水情形；翌日原告董華榮、李慶峻亦發現系爭4樓房屋、系爭5樓房屋均出現漏水情形，並向原告至善一品管理管委會反應。為釐清漏水原因，原告至善一品管理委員會遂委請訴外人一泓工程興業有限公司（下稱一泓公司）派員前來檢修，經一泓公司於被告所有高雄市○○區○○路0號6樓之2（下稱系爭房屋）內牆壁鑽孔查漏，確定漏水處係埋藏於系爭房屋管道間之水管，然為確認水管之所有權歸屬，一泓公司於同年8月26日進行開牆確認，並認定應為系爭房屋所有之自來水管破裂，是本件漏水原因乃係系爭房屋之自來水管裂導致（下稱系爭漏水事件）。原告自得依公寓大廈管理條例第10條第1項及第2項但書、民法第184條第1項前段、第191條、契約請求權（水管維修工程施工同意書）向被告請求賠償責任。因系爭房屋所有之自來水管破裂，造成視聽室天花板滲漏水、油漆剝落及壁癌，致原告至善一品管理委員會管委會支出新臺幣（下同）19,950元之修繕費用；另造成系爭4樓房屋之天花板及牆壁滲水、龜裂、油漆剝落、壁癌、偵煙感測器及燈座毀損、壁紙破損等損害，致原告董華榮支出67,725元之修繕費用；另造成系爭5樓房屋牆壁滲水、龜裂、油漆剝落及壁癌等損害，致原告李慶峻支出24,129元之修繕費用，是故，原告至善一品管理委員會、董華榮、李慶峻分別請求被告給付19,950元、67,725元、24,129元等語。並聲明：(一)被告應給付原告至善一品管理委員會19,950元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。(二)被告應給付原告董華榮67,725元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，

01 按年利率百分之五計算之利息。(三)被告應給付原告李慶峻2
02 4,129元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
03 年利率百分之五計算之利息。(四)願供擔保，請准予宣告假執
04 行。

05 二、被告則以：(一)按內政部建物所有權第一次登記法令補充規定
06 第12點：「區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為
07 共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理測量及登記。
08 前項共有部分之分類及項目如附表。」，按該附表（參被證
09 1），「二、機電設備空間」中之「4. 給水排水設備空間」
10 屬區分所有建築物共有部分，包含機電設備空間（自來水蓄
11 水池）、機電設備空間（雨水機房）、水箱、蓄水池、水
12 塔、景觀水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、屋
13 頂水箱、泳池機房、泵浦室、貯水槽、污水機房、污水設備
14 （沈澱池、消毒池、曝氣池）及其他使用性質相同之項目。
15 是以管道間屬給水排水設備空間，應屬區分所有建築物共用
16 部分無疑。又原告主張被告應就滲漏水損害負責，然全無具
17 體證據足以證明被告與所生損害間具有直接因果關係。承上
18 所述，因管道間顯是指法律的共用部分、約定共用部分即公
19 共管道間，此件爭訟是屬整棟大樓之共用部分所以才會跨越
20 樓層牽涉到其他戶，被告認為原告至善一品管理委員會亦應
21 承擔部分責任。原告卻在未經專業鑑定、亦未釐清實際滲漏
22 來源及責任歸屬之情況下，即逕行指摘被告有過失，屬於無
23 據推論。是此，漏水管線位於公共管道間內，公共管道間內
24 的管線如何由被告負責維護。且管線漏水原因眾多，可能是
25 管線老舊或地震擠壓等天災造成，被告無疏於維護之情事，
26 對保管並無欠缺，依民法第191條第1項但書規定，應不負賠
27 償責任。(二)縱認被告要負擔賠償責任，若要為損賠計算，損
28 害賠償原則係回復原狀，故修復費用如以新品更換舊品應扣
29 除折舊。被告未曾承認與原告主張之損害存在法律上之因果
30 關係，亦未承認應負損害賠償責任等語置辯。並聲明。原告
31 之訴駁回。

01 三、本院之判斷：

- 02 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
04 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
05 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
06 已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第
07 191條第1項分別定有明文。次按民法第191條第1項所謂之
08 「土地上之工作物」，係指以人工作成之設施，建築物係其
09 例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線
10 設備等，既屬建築物之成分者，且為建築物之一部，應包括
11 在內（最高法院95年度台上字第310號判決意旨參照）。
12 是以，如建築物內部之水電配置管線，確實已使他人之權利
13 受有損害，除非建築物之所有人得舉證證明其具民法第191
14 條第1項但書之情形，否則此等建築物造成他人之損害，依
15 法應推定建築物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責
16 任，最高法院96年度台上字第489號判決意旨可資參照。
- 17 (二)原告主張：原告至善一品管理委員會於113年8月16日發現位
18 於系爭大樓A棟2樓之視聽室有漏水情形；翌日原告董華榮、
19 李慶峻亦發現系爭4樓房屋、系爭5樓房屋出現漏水情形，並
20 向原告至善一品管理管委會反應，原告至善一品管理委員會
21 遂委請一泓公司在系爭系爭房屋內牆壁鑽孔查漏，確定系爭
22 房屋管道間之自來水管破裂，更換系爭房屋自來水管後即漏
23 水情況即解決等事實，有原告提出苓雅區公所報備文件、建
24 物所有權狀、建物第一類謄本、照片、113年10月4日第一次
25 漏水調解會會議記錄、樟彤室內設計有限公司113年9月25日
26 開立之工程報價單、阿裕's木作Space開立之工程估價單、
27 一泓公司113年9月14日開立之報價單等資料（本院卷第15至
28 55頁、第133至134頁）可參。又本件漏水點確為被告系爭房
29 屋內之自來水管破裂乙節，據證人溫世彬於本院審理時證
30 稱：「（修繕完之後，現場維修人員有無立即向你回報工作
31 狀況？）有」、「（你是否知道漏水處是位於何樓層？）在

01 6樓的管道間」、「（依據你的修繕經驗，漏水原因為
02 何？）來自於6樓住戶自來水管給水管破裂」、「（你剛說
03 自來給水管破裂，是連接自來水表後直接供6樓單戶使用的
04 嗎？）是的」、「（113年8月26日當天並非證人到場施
05 工，你如何確認當天進行的情況？）在施工之前，管委會就
06 已有委託我們進行管道間樓層鑽孔內視鏡探勘漏水位置，已
07 經查到漏水處來自於6樓，當時還不知道漏水源來自於哪一
08 段管線，開挖之後發現是6樓的自來給水管滲漏」、「（你
09 是否有用專業儀器或設備，例如染色劑、紅外線、熱顯像等
10 專業儀器，對於系爭樓層漏水處進行系統性或科學檢測？）
11 我們是以內視鏡探勘漏水位置，當時還不曉得漏水源來自於
12 誰的管線，因4樓、5樓的管線會經過6樓，在開孔之後很清
13 楚看到6樓給水管破裂呈現成噴水的狀態」等語（本院卷第1
14 94至196頁）。本院審酌證人溫世彬僅成承攬系爭大樓修繕
15 工程，其等與兩造並無利害關係，且其所為證述，業經於本
16 院審理時依法具結，係以刑事責任擔保其證言之真實性，自
17 無須甘冒偽證罪風險故為不實之證述之理，其所為之證述，
18 應堪採信。是依證人溫世彬證詞，之前其即有到系爭大樓以
19 內視鏡探勘漏水位置，當時即可確定系爭房屋內之給水管破
20 裂呈現成噴水之狀態，而證人溫世彬確有派員工至系爭房屋
21 修繕漏水管線後，員工亦有回報證人溫世彬修繕情況等語，
22 可認漏水點乃源於系爭房屋內之自來水管破裂，且修繕後系
23 爭大廈即無漏水等節，應可認定。至原告主張系爭漏水管線
24 為被告專有部分，被告應就該管線漏水所生結果負賠償之
25 責，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審酌者即
26 為：系爭漏水管線之漏水位置是否屬於被告之專有部分？被
27 告應否就系爭漏水事件負賠償之責？

28 (三)按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立
29 性，且為區分所有之標的者；共用部分：指公寓大廈專有部
30 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
31 者。」「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由

01 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
02 費用；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管
03 理負責人或管理委員會為之。」公寓大廈管理條例第3條第3
04 款、第4款、第10條第1項、第2項分別規定甚明。而公寓
05 大廈管理條例對於供公寓大廈個別住戶專用或全體住戶共同
06 使用之管線，雖未有明文界定具體修繕維護之責，惟考諸該
07 條例第3條第3款立法理由已明稱：「專有部分係指公寓大
08 廈之一部分，在構造上可獨立使用，且為區分所有之標的
09 者；如住宅、店鋪、事務所等，由四周牆壁、天花板包圍，
10 可不經過相鄰的專有部分而直接經由共同的走廊、樓梯或電
11 梯與外界溝通者」，可知公寓大廈專有部分區分標準，毋寧
12 係以構造上不須藉由其他住戶專有部分協助，僅透過共用部
13 分協力，即可達成歸由特定住戶獨立使用之目的加以區別。
14 是以，基於損益兼歸之原則，並考量公寓大廈公共基金或管
15 理費之運用，應為全體住戶之共同利益此一基本性質，則於
16 未經由其他住戶專有部分協助，僅需透過共用部分，即可達
17 成由特定住戶單獨使用之管線進行修繕時，解釋上自應將該
18 專用管線視為特定住戶專有部分之延伸。經查：系爭漏水管
19 線是系爭房屋牆壁內之自來水供水管乙節，為兩造所不爭

20 （本院卷第225頁），承上所述，故系爭漏水事件之漏水
21 點，實係位在專門供水給系爭房屋之管線上，而系爭漏水管
22 線係是連接自來水表後直接供系爭房屋一戶使用乙節，業據
23 證人溫世彬證述明確，可認系爭漏水管線水表後到系爭房屋
24 內，並不需要透過其他住戶專有部分之協助，即可單獨達成
25 為被告供水之目的，依前述說明自應屬於被告之專有部分，
26 由被告負維護、修繕之責。被告辯稱漏水管線，應由原告至
27 善一品管理委員會管委云云，自難憑採。

28 (四)被告另辯稱：系爭2樓公設視聽室出現之天花板滲漏水、油
29 漆剝落及壁癌等情；系爭4樓房屋內天花板及牆壁有滲水、
30 龜裂、油漆剝落、壁癌、偵煙感測器及燈座毀損、壁紙破損
31 等情；系爭5樓房屋內牆壁出現滲水、龜裂、油漆剝落及壁

01 癌等情，並無證據證明係因系爭房屋內之自來水管漏水所導
02 致云云。惟系爭房屋內之漏水管線修繕後，系爭大樓即無住
03 戶反應有漏水乙節，業據證人溫世彬到庭證稱：「（維修之
04 後，至善一品大樓有無再反應漏水的問題？）沒有」、
05 「（依你的理解，6樓水管滲漏未修繕，是否會一路滲漏到
06 底下樓層造成損害？）如果一直持續都不處理，一定會對最
07 低樓層造成損害」、「（屋內管線修繕是否是貴公司營業項
08 目之一？）是」、「（報價單上之處理壁癌，壁癌原因是否
09 一定跟漏水相關？）一定跟漏水有相當的關係，造成壁癌的
10 原因有潮濕、水份」、「（2樓、4樓、5樓漏水原因是因水
11 管破裂，有無可能是管道間防水層的問題所造成的？）因壁
12 癌的位置並不是在浴室的隔間牆，而是在管道間及走廊間之
13 隔間牆，這部分的潮濕與浴室比較沒有關係，大部分來自於
14 管道間比較潮濕造成的」、「（是否因管道間之防水層沒有
15 做好或材質不良造成滲漏水而造成壁癌？）管道間會滲漏水
16 主要來自於給水、排水的滲漏，沒有防水問題，主要是管線
17 的問題，管道間並不是生活用水的區域，是大樓公共管線配
18 線所在，建商不會做管道間防水之必要性」、「（依你的修
19 繕經驗，如果上層住戶漏水，下層樓住戶請求壁癌處理、油
20 漆修補、天花板維修，廢棄物清理，是否是常見的維修項
21 目？）以樓上樓下來說，大多數樓下的受災戶會要求如上開
22 之修繕項目」等語（見本院卷第196-198頁）。依證人溫世
23 彬上開證詞，可見系爭房屋內之自來水管於修繕完畢後，系
24 爭2樓公設視聽室、系爭4、5樓房屋均未再出現漏水情形，
25 若系爭2、4、5樓漏水之原因並非肇因於系爭房屋內之自來
26 水管，則系爭房屋內之自來水管於修繕完畢後，系爭2、4、
27 5樓應會繼續漏水自明，可認系爭2、4、5樓漏水確肇因系爭
28 房屋內之自來水管漏水所導致。被告雖辯稱系爭大樓已經老
29 舊，且漏水管線位在共用區域，被告無從設置、維護系爭漏
30 水管線，並無故意、過失或設置管理之欠缺云云。惟系爭大
31 樓老舊與否，並非被告得據以免除注意義務之原因，反而毋

01 寧正因大樓老舊存在之風險較高，反而更應就管線可能產生
02 之問題盡較高注意義務，且依前述說明，關於民法第191條
03 第1項但書之「設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保
04 管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意」之免責
05 要件，應由被告負舉證責任，但被告並未提出證明自己有上
06 述情形之具體事證。

07 (五)依前開說明，系爭漏水事件既肇因於被告專有部分管線之漏
08 水所致，被告又未能舉證證明自己有何符合民法第191條第1
09 項但書之情形，原告依侵權行為之法律關係，請求被告賠償
10 其因系爭漏水事件所受損害，自屬有據。

11 (六)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
12 ；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工
13 作物之所有人負賠償責任；但其對於設置或保管並無欠缺，
14 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡
15 相當之注意者，不在此限；民法第184條第1項前段、第191
16 條第1項分別定有明文。次按負損害賠償責任者，除法律另
17 有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，
18 民法第213條第1項定有明文。再按不法毀損他人之物者，被
19 害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條定
20 有明文；又物被毀損時，被害人除得前揭規定請求賠償外，
21 並不排除民法第213至215條之適用；依民法第196條請求賠
22 償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但
23 以必要者為限（例如：修理材料以新品換舊品，應予折
24 舊）。而建物及裝潢等附屬設備有一定之耐用年限，自應扣
25 除合理之折舊，以回復原狀所必要之費用定其損害額。

26 (七)系爭2樓公設視聽室有天花板滲漏水、油漆剝落及壁癌等
27 情；系爭4樓房屋內有天花板及牆壁有滲水、龜裂、油漆剝
28 落、壁癌、偵煙感測器及燈座毀損、壁紙破損等情；系爭5
29 樓房屋內牆壁出現滲水、龜裂、油漆剝落及壁癌等情，有照
30 片可參（見本院卷第31-32、37-44、47-54頁），而系爭2、
31 4、5樓裝潢復原修繕需費分別為19,950元、67,725元、24,1

29元，業據原告提出工程報價單、工程估價單及報價單為憑（本院卷第34、46、55頁），核諸上開單據所列工項，乃針對天花板更新，並進行油漆、粉刷、廢棄物清運；另針對牆壁及壁紙有滲水、龜裂、油漆剝落、壁癌及偵煙感測器及燈座毀損進行更換及修繕，均認為修繕系爭2、4、5樓房屋漏水損害所需。

(八)又前揭估價單所列工項未區分工料，衡情乃連工帶料計價，爰依民事訴訟法第222條第2項之規定，審酌一般工程計價習慣及兩造公平，認應以材料7成、工資3成之方式為計算。就更新工程材料部分，參以行政院所發布之固定資產耐用年數表中房屋建築及設備之房屋附屬設備中其他設備耐用年數為10年，則系爭大樓於96年間興建（本院卷一53頁），因無證據顯示上開房屋之屋內裝潢最近一次於何時更新，堪信已逾耐用年限，則系爭2、4、5樓房屋之工程材料費用應分別為13,965元 $(19,950 \times 0.7)$ 、47,408元 $(67,725 \times 0.7)$ 、16,890元 $(24,129 \times 0.7)$ ，工程材料部分扣除折舊後分別為1,397元 $(13,965 \times 1/10)$ 、4,741元 $(47,408 \times 1/10)$ 、1,689元 $(16,890 \times 1/10)$ ，加計工資系爭2樓修繕之工資應為5,985元 $(19,950 - 13,965)$ 。系爭4樓修繕之工資應為20,317元 $(67,725 - 47,408)$ 。系爭5樓修繕工資應為7,239元 $(24,129 - 16,890)$ ，分別共計為7,382元、25,058元、8,928元。綜上，原告至善一品管理委員會、董華榮、李慶峻得向被告請求賠償之修復費用分別為7,382元、25,058元、8,928元，始為回復原狀之必要費用。

四、從而，原告至善一品管理委員會、董華榮、李慶峻主張被告應分別給付原告至善一品管理委員會、董華榮、李慶峻7,382元、25,058元、8,928元，及均自起訴狀繕本送達翌日（於114年3月27日送達，翌日即28日）起至清償日止，按週年利率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就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，

01 應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，宣告被
02 告如預供擔保後，得免為假執行。原告雖聲明願供擔保請准
03 假執行，但此僅在促請注意，本院毋庸另為准駁之諭知；至
04 原告敗訴部分，其假執行之聲請無所附麗，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
06 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

09 高雄簡易庭 法 官 張茹棻

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

15 書記官 廖美玲