

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1304號

原告 羅名泉

訴訟代理人 羅方旭

原告 許師虹

被告 遠雄人壽保險事業股份有限公司

法定代理人 孟嘉仁

訴訟代理人 蔡炳楠律師

黃敏綺律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告許師虹新臺幣465,000元，及自民國112年8月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用（除減縮部分外），由被告負擔75%、由原告羅名泉負擔9%、餘16%由原告許師虹負擔。
- 四、本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣465,000元為原告許師虹預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)原告羅名泉（與許師虹合稱原告，分則逕稱其名）與被告之內部單位新北市辦事處於民國106年9月23日就門牌號碼新北市○○區○○○道0段000號（下稱系爭社區B3戶）15樓（下稱系爭房屋）簽立成屋買賣契約書（下稱系爭契約）。嗣原告交屋入住後，於110年6月1日竟發生後陽台之排水管因堵塞而溢水，此係因該後陽台之排水公共幹管於3、4樓間遭被

01 告起造施工時掉落之水泥塊堵塞所致，被告之給付已不符債
02 之本旨，復因被告將排水幹管由原先設計之3英吋逕自改為
03 兩支2英吋並擅自挪至結構柱內、將排水支管匯入幹管之角
04 度由45度逕自改為90度T字、未設置75公釐清潔口，導致上
05 開堵塞難以疏通，且此等設置皆與建築執照之設計圖說及相
06 關規範不符，故被告所為給付顯不符債之本旨；縱使上開堵
07 塞嗣經被告疏通，然上開設置之不完全給付仍存在，故系爭
08 房屋後陽台地排有改管必要，爰依民法第227條第1項準用第
09 226條第1項或第231條第1項，又或依第227條第2項規定，請
10 求被告給付改管費用新臺幣（下同）54,600元。

11 (二)又因本件排水幹管堵塞於113年6月3日前長期未獲疏通，導
12 致溢水反覆發生，且因被告未積極處理，許師虹需費時清
13 理、處理溢水原因，精神痛苦而罹患躁鬱症，故依民法第18
14 4條第1項前段、第2項、第195條第1項規定，請求被告賠償
15 居家清潔費365,000元、醫療費910元及20萬元之精神慰撫
16 金，共計565,910元。

17 (三)訴之聲明及其對應之請求權基礎：

18 1. 「被告應給付羅名泉54,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起
19 至清償日止，按年息5%計算之利息。」：(1)民法第227條第1
20 項準用第226條第1項或第231條第1項，(2)或依第227條第2項
21 規定（上開(1)(2)為選擇合併）。

22 2. 「被告應給付許師虹565,910元，及自起訴狀繕本送達翌日
23 起至清償日止，按年息5%計算之利息。」：民法第184條第1
24 項前段、第2項、第195條第1項規定。

25 3. 願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)系爭房屋公共排水幹管堵塞之原因，係裝潢時於牆面及天花
28 板油漆前用於整平用之軟性批土材質，並非水泥塊等堅硬材
29 質，恐係住戶裝潢時施工廠商便宜行事所致，顯不可歸責於
30 被告。且系爭房屋係於106年11月11日交屋，點交時原告於
31 「建物現況確認書」中第九點「自來水及排水系統經雙方檢

01 驗是否正常」，原告勾選「是」，即代表交屋點交時排水管
02 無問題；況阻塞位置在3、4樓間之公共排水幹管，依公寓大
03 廈管理條例第10條第2項規定，應由管委會負修繕之責，若
04 堵塞原因可認定係可歸責於特定區分所有權人或住戶者，則
05 應由該區分所有權人或住戶負責，無論何者，被告均非應負
06 責之主體。

07 (二)本件爭執實為排水管堵塞是否可歸責被告，由於阻塞位置在
08 3、4樓間之公共排水幹管，則此部分實與原告主張H管是否
09 存在、有無使用直T管或排水管是否為2英吋無涉，蓋上開現
10 象縱令屬實亦非排水管堵塞之原因。

11 (三)並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利
12 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項：

14 (一)羅名泉與被告於106年9月23日簽訂原證1系爭房屋之成屋買
15 賣契約書（即系爭契約，見本院卷一第15、123、265頁），
16 羅名泉並於106年10月31日登記為系爭房屋之所有權人（見
17 本院卷一第251頁）。

18 (二)原告於107年8月間入住系爭房屋（見本院卷二第101、121
19 頁）。

20 (三)系爭房屋後陽台排水管堵塞及溢水之起始日為110年6月1日
21 （見本院卷一第15、151頁），原告嗣於112年5月31日將該
22 排水孔塞住以防止繼續產生溢水（見本院卷一第283頁），
23 然其後於112年11月21日再度發生後陽台溢水情事（見本院
24 卷一第373、491頁）。

25 (四)系爭房屋（即15樓）後陽台排水管堵塞及溢水，其堵塞處位
26 於3樓與4樓間之柱內公共排水幹管（見本院卷一第281頁、
27 卷二第127、229頁）。

28 (五)系爭房屋後陽台排水幹管之現況尺寸為2英吋（見本院卷一
29 第293、354頁）。

30 (六)原告起訴前於112年4月14日以新莊副都心郵局第000050號存
31 證信函（見本院卷一第173、193頁）催告被告修繕，被告以

01 原證7之112年4月24日臺北逸仙郵局第000345號存證信函
02 (見本院卷一第173頁)回覆原告(見本院卷二第320-321
03 頁)。

04 (七)被告於113年6月3日另覓廠商以水刀再次通管，已順利打通
05 系爭房屋後陽台排水管之堵塞處(見本院卷二第71、125
06 頁)。

07 四、本院之判斷：

08 (一)被告是否具有本件之當事人適格？

09 1. 被告固辯稱系爭房屋所屬公寓大廈(下稱系爭社區)已經成
10 立管理委員會，而阻塞位置在3、4樓間之公共排水幹管，依
11 公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應由管委會負修繕之
12 責，若堵塞原因可認定係可歸責於特定區分所有權人或住戶
13 者，則應由該區分所有權人或住戶負責，無論何者，被告均
14 非應負責之主體，恐有當事人不適格之虞等語(見本院卷一
15 第341-345頁)。惟按所謂「當事人適格」，係指於具體訴
16 訟可為當事人並受本案判決之資格，即有訴訟實施權或訴訟
17 行為權者而言，判斷當事人是否適格，應就具體訴訟之當事
18 人與訴訟標的法律關係定之；在給付之訴，只須原告主張對
19 被告有給付請求權，其為原告之當事人適格即無欠缺(最高
20 法院96年度台上字第1780號民事判決意旨參照)。本件羅名
21 泉主張其向被告購買之系爭房屋，排水管內因被告起造時掉
22 落之水泥塊堵塞導致系爭房屋溢水，且被告排水管線之設置
23 不符債之本旨，均乃不完全給付，另其住戶許師虹之居住安
24 寧權亦因溢水而受侵害，受有財產及非財產上損害，爰依不
25 完全給付之規定請求被告賠償改管費，及依侵權行為法律關
26 係之規定，請求被告賠償清潔費、醫療費、精神慰撫金等，
27 可見原告係主張其對被告有不完全給付之修補費用及侵權行
28 為損害賠償之請求權，被告之當事人適格自無欠缺。

29 2. 次按債權債務之主體，應以締結契約當事人為據，非契約當
30 事人無從依契約主張權利義務。而公寓大廈管理條例第57條
31 第1、2項規定「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部

01 分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、
02 使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖
03 說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會
04 同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針
05 對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其
06 功能正常無誤後，移交之。」、「前項公寓大廈之水電、機
07 械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明
08 顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，
09 其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一
10 個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手
11 續。」，按管理委員會自起造人處受公寓大廈共用部分之移
12 交，及對該共用部分進行維護、修繕之權限，係源自於該公
13 寓大廈之區分所有權人之授權，而非於區分所有權人之權利
14 以外，創設管理委員會之權利。管理委員會並未因公寓大廈
15 管理條例第57條第1、2項、第36條第2、11款之規定，直接
16 取得對起造人之不完全給付之損害賠償請求權（臺灣高等法
17 院98年度上易字第241號民事判決意旨參照；同法院101年度
18 上字第726號判決同此意旨）。是公寓大廈管理條例第57條
19 第2項規定僅使管理委員會或管理負責人能報請主管機關命
20 起造人修復改善，管理委員會或管理負責人非得逕向起造人
21 訴請修復改善或給付修復費用，顯見就移交之公共設施發生
22 瑕疵，應由起造人負責修繕或賠償有爭議時，仍應依各區分
23 所有權人與起造人間之買賣契約關係為請求之依據，非得由
24 管理委員會或管理負責人逕依公寓大廈管理條例第57條規定
25 請求。準此，是僅就法律規範分析而言，本件羅名泉依系爭
26 契約之債之關係向出賣人即被告提起不完全給付之訴，請求
27 被告賠償共用部分即公共排水幹管之瑕疵修補改管費用，依
28 上說明，被告自當為被請求之責任主體。

- 29 3. 承上，況系爭房屋首次因排水幹管堵塞導致溢水情事，始於
30 110年6月1日，業如前述，而原告主張系爭社區管委會係於1
31 11年1月8日始成立，然系爭社區共用部分於本院112年11月1

01 4日言詞辯論時尚在複驗，尚未完成驗收及點交等語（見本
02 院卷一第336頁），為被告所是認（見本院卷一第336頁），
03 是共用部分既然尚未移交由管理委員會負責管理維護，則原
04 告主張系爭社區之公共管線因被告施工造成堵塞且被告之管
05 線設置亦不合債之本旨，並因此侵害許師虹之居住安寧權等
06 情，依債之相對性及侵權行為人之責任主體，自應由買受人
07 羅名泉依債之關係向出賣人即被告提起不完全給付之訴，及
08 由許師虹向侵權行為人即被告提起本件訴訟無訛。

09 4. 綜上，羅名泉依不完全給付之規定、許師虹依侵權行為之規
10 定，請求被告賠償修復費用及侵權行為損害賠償，被告自當
11 為被請求之責任主體。被告上開所辯，均不足採。

12 (二)就系爭房屋之買賣，原告得否主張民法第227條之不完全給
13 付請求權？

14 1. 民法第227條第1項規定「因可歸責於債務人之事由，致為不
15 完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行
16 使其權利。」。按民法第227條所謂之不完全給付，係指債
17 務人提出之給付，不合債之本旨而言。是以構成不完全給付
18 之要件，須債務人已為給付，僅所提出之給付與債之本旨不
19 相符合（最高法院96年度台上字第2084號民事裁定參照）。
20 又按最高法院七十七年度第七次民事庭會議決議雖謂「出賣
21 人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵
22 係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致
23 者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給
24 付之債務不履行責任」，然此係就出賣人交付之買賣標的物
25 瑕疵，其瑕疵係於契約成立後發生，且因可歸責於出賣人之
26 事由所致之情形為設題，討論出賣人所應負之債務不履行責
27 任，惟就該瑕疵於契約成立前發生之情形，既非屬該次決議
28 之範疇，自難據前開闡釋逕為相反之解釋，而認出賣人應負
29 物之瑕疵擔保責任，其瑕疵係於契約成立前發生，即無須負
30 不完全給付之債務不履行責任。買賣標的物如係特定物，於
31 契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失

01 未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，
02 則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給
03 付之債務不履行責任（最高法院94年度台上字第1112號裁判
04 意旨參照；同法院112年度台上字第924號、103年度台上字
05 第2631號、105年度台上字第2245號亦同此旨）。民事訴訟
06 法第277條前段規定「當事人主張有利於己之事實者，就其
07 事實有舉證之責任」，且按由原告主張權利者，應先由原告
08 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為
09 真正，則被告就其抗辯事實即令不能舉證或其所舉證據尚有
10 疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院83年度台上字第1073
11 號裁判意旨參照）。

- 12 2. 本件羅名泉與被告於106年9月23日就系爭房屋簽訂原證1系
13 爭房屋之成屋買賣契約書（即系爭契約），為兩造所不爭
14 執，堪認系爭房屋之買賣標的即系爭房屋乃特定物之買賣。
15 又位於3樓與4樓間之柱內公共排水幹管之阻塞物（下稱系爭
16 阻塞物），原告主張係被告起造施工時掉落之水泥塊等語，
17 核屬系爭契約成立前之瑕疵，然原告並未主張或舉證被告於
18 締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而羅名泉不
19 知有上開瑕疵仍為購買；且被告辯稱系爭房屋係於106年11
20 月11日交屋，點交時原告於「建物現況確認書」中第九點
21 「自來水及排水系統經雙方檢驗是否正常」，原告勾選
22 「是」（見本院卷一第121頁），即代表交屋點交時排水管
23 無問題，系爭阻塞物乃該大樓建造完成後，各住戶進行室內
24 裝潢時掉落之水泥塊或批土，非可歸責於被告等語（見本院
25 卷一第265-267頁、卷二第231頁），上開「建物現況確認
26 書」之勾選僅屬現況確認與告知，非屬被告對此同時寓有保
27 證品質之意思，而依被告所辯，亦難認其與羅名泉簽訂系爭
28 契約前，即知悉幹管中有系爭阻塞物之瑕疵存在，卻因故意
29 或過失未告知該瑕疵於買受人，致羅名泉不知有上開瑕疵仍
30 為購買，是揆諸上開說明，就法律構成要件而言，羅名泉無
31 從對被告主張民法第227條第1、2項之不完全給付請求權。

01 (三)系爭房屋後陽台排水管堵塞及溢水，是否可歸責於被告？

02 1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，依民法第
03 227條第1項規定，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規
04 定行使其權利。其情形能補正者，債權人可依給付遲延之法
05 則；如不能補正，則依給付不能之法則，行使權利。又債權
06 人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損
07 害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害
08 之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責
09 任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院111年度台上
10 字第318號民事判決）。本件羅名泉主張被告出售交付之系
11 爭房屋，其排水公共幹管在3、4樓間竟有被告起造施工時掉
12 落之水泥塊堵塞，且因排水幹管相關設置有諸多瑕疵，導致
13 系爭房屋後陽台發生溢水且難以疏通，被告所為給付顯不符
14 債之本旨而屬不完全給付，故請求被告給付後陽台地排改管
15 之費用54,600元等語，為被告所否認，辯稱並無給付不合債
16 之本旨亦無可歸責之情事。是依上開說明，自應由原告就阻
17 塞物乃被告起造時掉落之水泥塊且排水幹管相關設置均不符
18 債之本旨、原告所提附件6地排改管估價單之改管方式確實
19 可解決上開不符債之本旨情事等要件，負舉證之責；被告則
20 應就損害之發生非可歸責於己，負舉證之責。

21 2. 原告主張系爭房屋後陽台排水管之系爭阻塞物為水泥塊，該
22 水泥塊係於被告施工期間掉落至位於3樓與4樓間之柱內公共
23 排水幹管內等語（見本院卷一第15-17頁），為被告所否
24 認，其先辯稱系爭房屋堵塞之原因係水泥塊造成，惟該水泥
25 塊恐係住戶裝潢時施工廠商便宜行事所致，顯不可歸責於被
26 告等語（見本院卷一第267頁），嗣後翻異前詞辯稱其於113
27 年6月3日另覓廠商通管排出之堵塞物，其屬裝潢時於牆面及
28 天花板油漆前用於整平用之軟性批土材質，非如原告所說水
29 泥塊等堅硬材質等語（見本院卷二第231頁）。經查：

30 (1)系爭房屋（即15樓）後陽台排水管堵塞及溢水之起始日為
31 110年6月1日，其堵塞處位於3樓與4樓間之柱內公共排水

01 幹管乙節，為兩造所不爭執，業如前述，首堪認定。

02 (2)觀諸原證13經被告公司人員列席之系爭社區111年5月12日
03 例行會會議紀錄載有：「B03棟(15樓~28樓)後陽台公共排
04 水幹管，堵塞修繕進度報告。(遠雄人壽-吳科長)回覆修
05 繕進度：…(二)5/06完成管路氣密修補並於管路中灌入藥
06 劑，後續將管內藥劑排出觀察效果，發現已有部分水泥碎
07 塊及磁磚黏著劑掉落…。(三)重新注入藥劑浸泡堵塞物，
08 為達充分軟化堵塞物質，此次浸泡時間將會長達7-10天，
09 如堵塞物軟化溶解疏通後，…後續會即時將工程進度回覆
10 委員會。」等語（見本院卷一第309、311頁），可見系爭
11 房屋後陽台排水管之堵塞物為水泥塊及磁磚黏著劑。而衡
12 諸批土乾燥後遇水即會軟化，且批土黏著力遠不如混凝土
13 及水泥砂漿，為何多次注入藥劑浸泡且浸泡時間長達7天
14 以上，均無法使批土軟化崩解，顯非合理，難認堵塞係批
15 土所造成。

16 (3)觀諸原證12被告公司員工以通訊軟體傳送寬度約為10元硬
17 幣直徑之水泥碎塊照片予原告，並表示：「6/2-3B3高樓
18 層雨水排水管疏通進度報告1.經過約3週的藥水浸泡，廠
19 商於6/2進行(管內加壓-藥劑排出-加水加壓-排出)程序，
20 從排出的廢水中，可見部分堵塞物(水泥渣+泥沙如附件照
21 片)，但仍未導通。2.6/3廠商持續於管內加入藥劑並調高
22 加壓壓力至3.5kg/m²(原為2.5-3kg/m²)，預計再浸泡兩
23 週」等語（見本院卷一第305頁），足見堵塞物應為水泥
24 塊而非批土，蓋倘為批土，為何多次注入藥劑浸泡且浸泡
25 時間長達3週仍無法使批土軟化崩解，並非合理。另觀諸
26 原證12排水孔蓋與10元硬幣大小比較照片（見本院卷一第
27 303頁），可知已局部崩解之堵塞物即寬度約為10元硬幣
28 直徑之水泥塊，無法從排水孔蓋之孔洞進入排水管內，遑
29 論尺寸更大之尚未崩解水泥塊，自難認該水泥塊係於完工
30 交屋後之住戶裝潢期間進入排水管內，而應係於被告施工
31 期間（尤其是3樓或4樓地板及其下方梁柱灌漿期間）進入

01 柱內之排水幹管內，堪以認定。

02 (4)觀諸原證3被告於111年11月18日發函通知系爭社區管委會
03 略以：「再以化學藥劑加壓溶解堵塞泥塊數月仍未見成
04 效」等語（見本院卷一第151頁），益徵堵塞物應為水泥
05 塊而非批土甚明，蓋倘為批土，為何多次注入藥劑浸泡且
06 浸泡時間長達數月仍無法使批土軟化崩解，並非合理。

07 (5)另觀諸原告繪製示意圖（見本院卷一第207頁），並主張
08 系爭社區施工廠商指出，施工期間掉落水泥塊至高樓層排
09 水幹管內（即15F至28F共用之柱內排水幹管），當時誤以
10 為阻塞點位於3F下方之柱內排水幹管內（即示意圖所標示
11 綠色X處），故被告始會於2樓頂部處另行以橫接管（即示
12 意圖所標示綠色線，兩造均以H管稱之，下逕稱H管）將高
13 樓層排水幹管透過橫接管匯入低樓層排水幹管（即3F至14
14 F共用之柱內排水幹管）後一同排出，該H管並未存在於建
15 築執照圖或竣工圖中，然因實際阻塞點位於示意圖所標示
16 黑色X處，該橫接管並未解決幹管堵塞問題等語（見本院
17 卷一第207頁）。被告辯稱該H管為施工期間設置之臨時
18 管，現況已不存在，當時設置H管並非為解決堵塞原因等
19 語（見本院卷一第353頁）。查系爭社區B3戶竣工圖標示
20 高樓層排水幹管及低樓層排水幹管均位於同一柱內且配置
21 在相鄰位置（見本院卷二第219、255頁），倘被告未誤判
22 上開示意圖所標示綠色X處為堵塞點，應無將本已設計為
23 分流之兩幹管，再以H管連通而變更為不分流之必要。被
24 告未能合理說明H管設置之必要性，難謂該H管並非為解決
25 施工中即已發現之堵塞問題。

26 (6)被告辯稱若係施工期間即發生堵塞，絕不可能延宕至110
27 年6月才發生系爭房屋後陽台排水管堵塞及溢水等語（見
28 本院卷一第503頁）。然查，依公寓大廈管理條例第28條
29 第1項規定「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人
30 達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人
31 應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，

01 成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣
02 (市)主管機關報備。」，系爭社區第一屆管委會第1次
03 例行會議於111年1月13日始召開(見本院卷一第475
04 頁)，亦即在110年6月1日系爭房屋後陽台排水管第1次發
05 生堵塞及溢水以後相隔7個多月才召開，可見在堵塞前已
06 入住戶數並不多，可合理推論堵塞點之排水有效面積在施
07 工期間即已嚴重減少，但尚未完全堵塞，致使在部分住戶
08 陸續入住使用後，即很快因排水宣洩不及而於高樓層排水
09 幹管之最低層支管處即系爭房屋後陽台排水孔產生溢水。
10 另查，兩造並不爭執堵塞處係位於3樓與4樓間之柱內公共
11 排水幹管，而15F至28F共用之柱內排水幹管在3F至14F間
12 並無排水支管匯入幹管，若謂堵塞物係由15F至28F之排水
13 支管流入排水幹管內，不在支管與幹管連接處、幹管轉彎
14 處或幹管最低處(通常在B1層)堵塞，反而在無支管匯入
15 之幹管直線處堵塞，顯非合理，益見於被告施工期間(尤
16 其是3樓或4樓地板及其下方梁柱灌漿期間)，尚未凝結之
17 混凝土進入柱內之排水幹管內，並黏附在管壁上之可能性
18 甚大。是被告所辯，並不可採。

19 (7)被告辯稱系爭房屋點交時，原告於「建物現況確認書」中
20 第九點「自來水及排水系統經雙方檢驗是否正常」，原告
21 勾選「是」，即代表交屋點交時排水管無問題等語(見本
22 院卷一第121、265-267頁)。惟查，交屋前之驗屋程序通
23 常係各戶依其可配合時間分別進行，並非系爭社區B3戶15
24 F至28F住戶均於各該戶後陽台排水孔同時灌水測試，各戶
25 共用之柱內排水幹管是否有排水宣洩速度過慢或堵塞之情
26 形，難以從各戶分別進行之驗屋程序中予以確認，自不能
27 因系爭房屋已驗屋通過，即逕謂該排水幹管於施工期間並
28 未堵塞。

29 (8)被告辯稱其於113年6月3日另覓廠商通管排出之堵塞物，
30 係類似批土之軟性物質，非如原告所說水泥塊等堅硬材質
31 等語(見本院卷一第231頁)，並提出照片為憑(見本院卷

01 二第233頁)。然查，於前述111年5月6日及6月2日所發現
02 之水泥塊堵塞物上，因住戶陸續入住而覆蓋軟性物質，致
03 使該軟性物質成為堵塞物之一部分，應屬常理，然尚不能
04 因最後疏通時發現有軟性堵塞物，即否定前述111年5月6
05 日及6月2日所發現水泥塊堵塞物之存在，故被告所辯無足
06 為其有利之認定。

07 (9)綜上，被告交付之系爭房屋後陽台之排水公共幹管3、4樓
08 間之阻塞物，確為被告起造時掉落之水泥塊，因其堵塞且
09 被告長期無法疏通，導致系爭房屋後陽台反覆發生溢水之
10 事實，堪以認定，且足認上開阻塞物之形成顯係可歸責於
11 被告；縱被告恐非系爭房屋之起造施工者，而係將興建工
12 程另交由訴外之承攬人施作，然依民法第224條本文規定
13 「債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失
14 時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。」，是被
15 告就其承攬使用人起造時掉入之水泥塊阻塞物，就此過失
16 亦應負同一責任。又羅名泉與被告就系爭房屋之買賣簽署
17 系爭契約，為兩造所不爭執，則被告之主給付義務即應交
18 付可供通常居住使用之房屋，始符債之本旨；然被告卻交
19 付上開起造時由被告造成之阻塞物，導致系爭房屋發生溢
20 水，顯非可供正常居住使用之房屋，是被告所為給付與債
21 之本旨不符，且乃可歸責於被告所致，故被告就此阻塞物
22 之形成及導致系爭房屋後陽台溢水之結果，該當民法第22
23 7條第1項之不完全給付之要件。

24 2. 關於原告另主張排水支管連接幹管之角度應為45度而非90
25 度、被告應設置卻未設置清潔口等節，因兩造並不爭執堵塞
26 處係位於3樓與4樓間之柱內公共排水幹管，既非位於排水支
27 管連接幹管處，則其連接角度尚與堵塞原因之判斷無涉，且
28 被告否認排水支管連接幹管之角度設置現況為90度（見本院
29 卷一第267-269頁），而未設置清潔口充其量僅可能增加疏
30 通所需時間，亦與堵塞原因無涉，難謂係不符債之本旨之給
31 付，均無審究之必要。至於原3英吋排水幹管變更為2英吋乙

01 節，詳後述。

02 3. 據上，系爭房屋後陽台排水管堵塞及溢水，係屬可歸責於被
03 告之事由。

04 (四)羅名泉請求被告賠償系爭房屋後陽台排水管之改管費用54,6
05 00元，是否有據？

06 1. 民法第227條第1項規定「因可歸責於債務人之事由，致為不
07 完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行
08 使其權利。」。亦即債務人所為之給付有瑕疵，而此項瑕疵
09 如不能補正，或縱經補正，與債務本旨已不相符者，債權人
10 始得依民法第226條或第232條規定，請求債務人賠償損害；
11 倘該不完全之給付可能補正者，債權人僅得請求補正，並依
12 民法第231條第1項規定，請求賠償補正前所受之損害（最高
13 法院101年度台上字第496號民事判決參照）。又民法第231
14 條第1項規定「債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延
15 而生之損害。」、第213條第1、3項「負損害賠償責任者，
16 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
17 之原狀。」、「第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所
18 必要之費用，以代回復原狀。」。

19 2. 本件羅名泉主張被告出售交付之系爭房屋，其排水公共幹管
20 在3、4樓間竟有被告起造施工時掉落之水泥塊堵塞，且因排
21 水幹管相關設置有諸多瑕疵，導致系爭房屋後陽台溢水且難
22 以疏通，被告所為給付顯不符債之本旨而屬不完全給付，故
23 請求被告給付後陽台地排改管之費用54,600元，使管道改回
24 符合原先建築執照之設置以符債之本旨等語（見本院卷二第
25 157頁），並提出附件6地排改管估價單為憑（見本院卷一第
26 243頁），經核羅名泉請求之地排改管費用54,600元，乃瑕
27 疵修補所需費用，核屬準用給付遲延即依民法第231條第1
28 項、第213條第3項規定所為請求。而此部分應審究者，乃系
29 爭阻塞物經疏通後，有無改管之必要？又羅名泉主張之改管
30 方案是否可行而屬符合債之本旨之補正方案？

31 3. 關於改管必要性乙節，原告主張被告雖於113年6月3日自系

01 爭房屋樓上（即16樓）之後陽台排水孔以超短之水刀頭工法
02 進行疏通後，已打通堵塞處，但疑似因為堵塞物沒有完全清
03 除，最後只能將水刀管線下放到最低處即B1層，並於16樓剪
04 斷水刀管線，將近70m長水刀管線自B1層抽出，故原告實有
05 必要將系爭房屋後陽台雨水排水管改管銜接至洗衣機排水管
06 等語（見本院卷二第125頁）。然為被告所否認，辯稱16樓
07 至3樓每層樓高約3.6米，故總長度為水平支管約10米，垂直
08 幹管長度約50米，惟因水刀頭及管線由16樓放入時，水刀頭
09 具噴射向前之力道，且因地心引力垂直向下進行通管時較為
10 容易，但於疏通完成後，因50米垂直水刀管線重量過重及水
11 平支管有轉折彎頭，於通管後水刀管線不易自16樓排水孔向
12 上拉出，故廠商改由1樓排水出水孔抽出；如仍有堵塞，水
13 刀頭及其管線應會卡住無法抽出，而疏通當日可將整條水刀
14 及其管線由1樓出口抽出，可證明已確實無堵塞物等語（見
15 本院卷二第229-231頁）。經核被告所述水刀及其管線於疏
16 通後自1樓（或B1層）抽出較為容易之理由，應屬合理，尚
17 不能因廠商未將水刀及其管線自16樓抽出，即率認堵塞物未
18 完全清除。且自113年6月3日疏通日起至114年4月15日本件
19 言詞辯論終結日止，已歷經約10個半月，未見原告陳報系爭
20 房屋後陽台排水管有何再度堵塞及溢水之情事，縱設排水幹
21 管原堵塞處之管壁上仍有附著局部堵塞物尚未完全清除，亦
22 無事證顯示已影響排水順暢，且該堵塞物並非無法再以超短
23 水刀頭工法進行疏通，尚難認有廢棄不使用原排水管而另行
24 改管之必要性。

- 25 4. 原告復主張水刀在疏通過程中可能導致管壁破裂，要求被告
26 提出疏通後之排水幹管內視鏡錄影畫面，以確保疏通成果及
27 管壁完整性，然被告以內視鏡不夠長為由拒絕之，故原告實
28 有必要將系爭房屋後陽台雨水排水管改管銜接至洗衣機排水
29 管等語（見本院卷二第139-141頁）。被告則辯稱疏通過程
30 可能導致管壁破裂為原告臆測之詞等語（見本院卷二第179
31 頁）。查，以水刀工法疏通嚴重堵塞之排水管或污水管，係

01 屬工程實務上常見工法，通常以水刀疏通並不會導致管壁破
02 裂。且自113年6月3日疏通日起至114年4月15日本件言詞辯
03 論終結日止，已歷經約10個半月，未見原告陳報系爭房屋後
04 陽台排水幹管有何管壁破裂產生滲漏水之情事，尚難認有廢
05 棄不使用原排水管而另行改管之必要性。

06 5. 原告繪製示意圖（見本院卷二第237頁）並主張為回復建造
07 執照圖原始設計理念，實有必要將系爭房屋後陽台雨水排水
08 管改管銜接至洗衣機排水管，並以水泥封閉原本15樓通往柱
09 內排水幹管之管路等語（見本院卷二第237頁）。然為被告
10 所否認，並辯稱B3戶及B5戶管路原來共30支，於施工過程及
11 檢討後，為符合後續住戶使用需求及法規規定每支排水管路
12 容許排水量，由30支增加至48支，因管道間尺寸僅120cm*40
13 cm，需置放4英寸（即直徑10公分）管路共10支，2英吋（即
14 直徑5公分）管路共2支，其餘管路因空間不足無法全數置
15 入，才將可走2英吋之WRP排水管移至柱內，其作法乃參考前
16 陽台排水管之原建造執照圖作法。排水管設計時皆有容許流
17 量計算，原規劃系爭房屋後陽台為1支3英吋供2至28樓使
18 用，於後續規劃檢討後改為設置2支2英吋，1支為高樓層15
19 至28樓使用，另1支為低樓層2至14樓使用等語（見本院卷二
20 第291-295頁）。經查：

21 (1)系爭社區建造執照圖標示B棟各戶均為「一般事務所」，B
22 2戶（竣工圖已重新編號，變更為B3戶，即系爭房屋）後
23 陽台、B3戶（即竣工圖所載B5戶）後陽台、公用男廁所及
24 公用茶水間，共用一管道間（即被告所稱120cm*40cm管道
25 間），該管道間共配置管路14支（包含7.5cm(3英吋)後陽
26 台雨水排水管2支）；B2戶及B3戶均有預留主臥浴廁管道
27 間及客浴廁管道間，且該2間管道間並未配管；B2戶及B3
28 戶並無標示主臥室及其浴廁、次臥室、客浴廁、廚房、書
29 房等之隔間牆（見本院卷二第253頁），可見建造執照圖
30 所載上開120cm*40cm管道間之配管，係以「一般事務所」
31 之後陽台（2個）、公用男廁所（1間）及公用茶水間（1

01 間) 進行配管設計，並非以「住宅」進行配管設計。

02 (2)系爭社區竣工圖標示B3戶(即系爭房屋)後陽台及廚房、
03 B5戶後陽台及廚房、公用男廁所及公用茶水間，共用一管
04 道間(即被告所稱120cm*40cm管道間)，該管道間共配置
05 管路12支；B3戶及B5戶後陽台雨水排水管分別配置於該2
06 戶次臥室旁之柱內，管徑為5cm(2英吋，3F-14F)及5cm
07 (2英吋，15F-28F)各1支；B3戶及B5戶之主臥浴廁管道
08 間及客浴廁管道間均已配管；B3戶及B5戶均已標示主臥室
09 及其浴廁、次臥室、客浴廁、廚房、書房等之隔間牆(見
10 本院卷二第219頁)；系爭契約第9條之2第1項第2款則約
11 定B棟4至28樓男廁由當層B3戶約定專用、B棟4至28樓茶水
12 間由當層B5戶約定專用(見本院卷一第99頁)。由上觀
13 之，系爭社區B棟實際上係供「住宅」使用，與「一般事
14 務所」相較，上開120cm*40cm管道間須增加B3戶及B5戶之
15 廚房配管，已無空間容納後陽台雨水排水管，且建造執照
16 圖所載配管並非依「住宅」進行設計，則原告主張改管係
17 為回復建造執照圖原始設計理念等語，顯不可行且無必要
18 性。

19 (3)又以系爭房屋實際供「住宅」使用而非「一般事務所」之
20 需求而言，系爭社區竣工圖之上述配管即係符合供住宅使
21 用之方案，本即與建造執照圖係以「一般事務所」之用途
22 需求進行配管之方案不同，故難僅憑竣工圖之配管與建造
23 執照圖不同，即謂現行依竣工圖所為管道設置乃不符債之
24 本旨之給付。況上開堵塞物於113年6月3日經水刀疏通
25 後，原告並未再行主張溢水情事，益徵難認現行管道設置
26 乃不合債之本旨之給付。

27 (4)復觀諸原告所繪製上開改管示意圖可知(見本院卷二第23
28 7頁)，原告新增後陽台雨水排水支管，匯入既有洗衣機
29 排水幹管內，雖無庸新增排水幹管，但須廢棄不使用及封
30 閉原雨水排水支管，其結果固可將雨水導入洗衣機排水幹
31 管內，且可避免既有雨水排水幹管將來再次堵塞時，在系

01 爭房屋（即15樓）排水孔再次產生溢水倒灌之不利於原告
02 之情況發生，然將造成溢水倒灌改為發生在16樓而不利於
03 16樓住戶，難認屬可行且符合債之本旨（即對其他住戶全
04 體均符債之本旨）之改管方案。

05 4. 綜上，在無事證顯示系爭房屋後陽台雨水排水幹管再次堵塞
06 且無可行工法可進行疏通，或排水幹管破裂滲水而無法修
07 復，而有改管之必要，且15樓至28樓住戶均同意以原告主張
08 之方式改管，雨水匯入洗衣機排水幹管後仍未超過該幹管容
09 許流量等情況下，難謂原告於113年6月3日疏通後仍受有損
10 害且改管有必要性及可行性而得以填補損害，是羅名泉依不
11 完全給付之法律關係，即依民法第227條第1項準用第226條
12 第1項或第231條第1項，又或依第227條第2項規定，請求被
13 告賠償系爭房屋後陽台排水管之改管費用54,600元，難認有
14 據。

15 (五)許師虹請求被告賠償居家清潔費365,000元、精神科就診醫
16 療費910元及精神慰撫金20萬元，是否有據？

17 1. 居家清潔費部分：

18 (1)民法第184條第2項本文規定「違反保護他人之法律，致生
19 損害於他人者，負賠償責任。」。按所謂違反保護他人之
20 法律，係指以保護他人私權益為目的之法律，以防止妨害
21 他人權益或禁止侵害他人權益而言，凡有該功能目的者即
22 屬之，不以私法上法律關係為限，包括兼含有保護私權益
23 目的之公法法律關係。是否屬兼含保護私權益目的之公
24 法，應以原告所主張之公法，立法者有藉該行政管制目
25 的，同時完成對特定人民之生命、身體、健康、財產及特
26 定利益保護義務之履行，即可謂兼含有保護他人權益之法
27 律。而其具體判斷標準，除觀察其立法目的外（通常置於
28 第1條），尚應綜合請求權基礎所依憑之法條本身，及授
29 權制頒之法規命令（例如屋內線路裝置規則）、相關規章
30 （例如營業規則），為總合性判斷（最高法院114年度台
31 上字第327號判決意旨參照）。

- 01 (2)次按內政部依建築技術規則建築構造編第332條第4項授權
02 訂定之「結構混凝土施工規範」第6.7節（埋設物之安
03 置）規定：「伸縮縫材料、止水物與各埋設物應精確定
04 位，並妥為固定以防止移位。管道、管線、套管、嵌入
05 物、錨定物等之孔洞應以易於取出之材料暫時填塞，以防
06 止混凝土水泥漿滲入。」，就排水管而言，規定「管道之
07 孔洞應以易於取出之材料暫時填塞，以防止混凝土水泥漿
08 滲入」之目的，係為防止灌漿過程中混凝土滲流進入排水
09 管內，造成排水管阻塞而失去或減損排水功能，進而使廢
10 水無法及時宣洩產生倒灌溢水，影響居住衛生及侵害住戶
11 健康及財產權，應屬保護他人之法律。
- 12 (3)於被告施工期間（尤其是3樓或4樓地板及其下方梁柱灌漿
13 期間），尚未凝結之混凝土進入柱內之排水幹管內，並黏
14 附在管壁上之可能性難以排除，被告有可歸責事由，業如
15 前述，應認被告已違反結構混凝土施工規範第6.7節之規
16 定，而已違反保護他人之法律。
- 17 (4)另按房屋之使用利益，一般均得以相當之費用換得，且有
18 隨時、立即使用之可能性，在交易觀念上，已具有經濟上
19 利益。如被毀損之房屋，原係被害人為滿足其本人及共同
20 生活之人基本住房權之需求，且確為其生活上所依賴者，
21 縱被害人於房屋毀損後，因有其他居住處所可得使用，未
22 實際支出租金，該本應支出而未支出之房屋使用對價，係
23 因被害人以其可支配其他居住處所之使用利益換得，自不
24 能加惠於加害人，應認被害人就該房屋遭受毀損所受之使
25 用利益損害，於合理且必要之範圍內，得請求加害人損害
26 賠償，以回復損害發生前之應有狀態（最高法院107年度
27 台上字第402號判決意旨參照）。
- 28 (5)許師虹主張其係羅名泉之母親，許師虹居住於系爭房屋，
29 須處理後陽台積水問題，因而受有居家清潔費之損害等
30 語，業據提出系爭房屋後陽台積水照片及錄影檔案為證
31 （見本院卷一第131至147頁、卷二第373、419頁、原證2及

01 18光碟)，堪以採認。揆諸上開判決意旨，許師虹雖自行
02 清除廢水倒灌溢流所生積水而未實際支出清潔人員工資，
03 然此係以自己之勞動力換得本應支出而未支出之清潔費，
04 自不能加惠於被告，且許師虹付出該勞動力與被告違反上
05 開保護他人之法律間有相當因果關係，應認許師虹得請求
06 被告賠償清潔費。被告辯稱居家清潔費並非實際支出費
07 用，無理由請求賠償等語（見本院卷二第105頁），於法
08 即有未合。

09 (6)許師虹主張自110年6月1日發生淹水日起至112年5月31日
10 排水孔塞住日止，共計730天，如委外請專業人士清理後
11 陽台積水，每人每小時以500元計算，所需居家清潔費共
12 計365,000元（即 $730 \times 500 = 365,000$ ）等語（見本院卷一
13 第17、29頁），並提出原證10居家清潔時數報價網路列印
14 資料為憑（見本院卷一第217頁）。審酌兩造不爭執系爭
15 房屋後陽台排水管堵塞及溢水之起始日為110年6月1日，
16 原告嗣於112年5月31日將該排水孔塞住以防止繼續產生溢
17 水；系爭社區B3戶15F至28F後陽台共用雨水排水幹管，該
18 排水幹管於3樓與4樓間堵塞後，15F至28F任一層住戶於後
19 陽台開啟水龍頭並排水或有下雨，均會導致廢水及雨水自
20 最低層即系爭房屋後陽台排水孔倒灌溢流產生積水，其積
21 水頻率應屬甚高；而衡諸原告提出之原證10居家清潔時數
22 報價網路列印資料（見本院卷一第217頁），居家打掃費
23 用以鐘點計費，每人每小時為400至600元，每次服務以3
24 至4小時為基本清潔時數等情，堪認與市場行情相符，是
25 原告據此主張每人每小時以500元計算，應屬適當。故許
26 師虹主張自110年6月1日發生淹水日起至112年5月31日排
27 水孔塞住日止，共計730天，每人每小時以500元計算，請
28 求被告賠償居家清潔費共計365,000元（即 $730 \times 500 = 365,$
29 000）等語，於法自屬有據。

30 2. 精神科就診醫療費910元部分：

31 許師虹主張其每日看見系爭房屋後陽台積水，要思考如何處

01 理以及應對，導致躁鬱傾向，因而支出醫療費910元等語，
02 僅提出112年3月22日至5月10日期間之精神科就診收據為憑
03 （見本院卷一第219-223頁），然因被告否認其間之相當因
04 果關係，許師虹就此部分復未提出其他證據以實其說，尚不
05 足證明許師虹於該期間就診與系爭房屋後陽台排水管堵塞及
06 溢水間有何相當因果關係，尚難採為對其有利之認定。是許
07 師虹請求此部分醫療費用，於法無據。

08 3. 精神慰撫金20萬元部分：

09 (1)民法第195條第1項規定前段規定「不法侵害他人之身體、
10 健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他
11 人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得
12 請求賠償相當之金額。」。現行民法第195條之權益主體
13 及受保護之人格法益，亦應同解為含居住於該特定區域人
14 之居住安寧與生活環境之人格法益（最高法院108年度台
15 上字第2437號判決意旨參照）。另按慰藉金之多寡，應斟酌
16 雙方之身分、地位、資力與加害之程度及其他各種情形
17 核定相當之數額。其金額是否相當，自應依實際加害情形
18 與被害人所受之痛苦及雙方之身分、地位、經濟狀況等關
19 係決定之（最高法院85年台上字第460號裁判意旨參
20 照）。

21 (2)系爭房屋後陽台排水管堵塞及溢水之起始日為110年6月1
22 日（見本院卷一第15、151頁），原告嗣於112年5月31日
23 將該排水孔塞住以防止繼續產生溢水（見本院卷一第283
24 頁），然其後於112年11月21日再度發生後陽台溢水情事
25 （見本院卷一第373、491頁；卷二第173頁），為兩造所
26 不爭執，且系爭社區B3戶15F至28F後陽台共用雨水排水幹
27 管，該排水幹管於3樓與4樓間堵塞後，15F至28F任一層住
28 戶於後陽台開啟水龍頭並排水或有下雨，均會導致廢水及
29 雨水自最低層即系爭房屋後陽台排水孔倒灌溢流產生積
30 水，其積水頻率應屬甚高，業經本院敘明如前，是許師虹
31 主張溢水情事反覆發生，其每日看見系爭房屋後陽台積

01 水，要思考如何處理以及應對，感到痛苦不堪等語（見本
02 院卷一第375頁），堪認確屬有據且為可採，足認因可歸
03 責於被告之水泥塊阻塞導致溢水，自110年6月1日起，遲
04 於113年6月3日疏通前，長達3年之久未獲被告有效疏通以
05 符債之本旨之給付，顯已破壞許師虹之居住環境及品質，
06 逾越一般人於社會生活中所能容忍之程度，且情節重大，
07 堪認許師虹確實因此受有精神上之痛苦，故許師虹依民法
08 第195條第1項前段規定請求精神慰撫金，於法有據。

09 (3)本院審酌系爭房屋不時發生溢水之期間長達3年之久、堵
10 塞導致溢水原因乃被告施工時掉落之水泥塊所致及其可歸
11 責之程度、許師虹所受損害之程度、被告為法人且具有房
12 屋建築銷售等相關產業之專業、人脈及合作產業之相關資
13 源，除負有疏通以回復原狀之義務外，更應具有自己或請
14 第三人進行疏通之能力，然竟遲於3年後始疏通並稱「因
15 為當初嘗試了水刀、藥劑都無法疏通才導致訴訟，是後來
16 經過多方尋找及諮詢才知道有比較短的水刀頭可以處理」
17 等語（見本院卷二第264頁），此等缺乏解決問題之能力
18 而導致溢水反覆發生且纏訟許久，益徵許師虹感受相當之
19 精神痛苦，復審酌兩造之財力、被告為知名公司之社會地
20 位及經濟能力，是綜上一切情狀，認許師虹請求慰撫金20
21 萬元，尚嫌過高，應以10萬元為當，逾此金額之請求，即
22 屬無據。

23 (六)綜上，本件許師虹請求被告賠償居家清潔費365,000元、精
24 神慰撫金10萬元，共計465,000元，於法有據，許師虹其餘
25 請求，及羅名泉依不完全給付之法律關係請求被告賠償改管
26 費54,600元，則屬無據。

27 五、綜上所述，許師虹依民法第184條第2項本文、第195條第1項
28 前段規定，請求被告給付465,000元，及自起訴狀繕本送達
29 翌日即112年8月19日（回證見本院卷一第233頁）起至清償
30 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，原告逾
31 此範圍之請求（含許師虹其餘之請求，及羅名泉依民法第22

01 7條第1項準用第226條第1項或第231條第1項，或依第227條
02 第2項規定，請求被告賠償改管費54,600元），則為無理
03 由，應予駁回。

04 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，因
05 所命給付金額及價額合計未逾50萬元，爰依職權宣告假執
06 行，並酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。至
07 原告敗訴部分，其該部分假執行之聲請則失去依據，應併駁
08 回。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
10 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
11 響，爰不另一一論述，附此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
13 書。

14 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日

15 民事第五庭 法官 劉容好

16 以上正本係照原本作成。

17 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。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日

20 書記官 廖宇軒