

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3063號

原告 程冠傑
楊玉慧

共同

訴訟代理人 紀互彥律師

被告 中湖苑公寓大廈管理委員會

法定代理人 潘金順

訴訟代理人 羅一順律師

被告 興合建設股份有限公司

法定代理人 林博偉

訴訟代理人 蔡効儒

蘇清文律師

吳詩凡律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，經本院於民國115年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告中湖苑公寓大廈管理委員會應將門牌號碼新北市○○區○○街00號7樓、61號7樓建物上方屋頂層如本判決【附圖】所示虛線標示範圍部分，依本判決【表三】（即新北市建築師公會民國114年9月10日新北市建師鑑字第344號鑑定報告書第7頁）之方式為修繕。
- 二、被告中湖苑管委會應給付原告A 0 1新臺幣玖萬伍仟參佰肆拾捌元，及自民國113年11月16日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告中湖苑管委會應給付原告A 0 2新臺幣貳拾肆萬貳仟捌佰壹拾壹元，及自民國113年11月16日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

01 四、原告其餘之訴駁回。

02 五、訴訟費用由被告中湖苑公寓大廈管理委員負擔百分之七十
03 二，餘由原告A 0 1、A 0 2負擔。

04 六、本判決第一項於原告A 0 1、A 0 2以新臺幣貳拾參萬陸仟
05 元供擔保後，得假執行。但被告中湖苑公寓大廈管理委員如
06 以新臺幣柒拾萬捌仟元為原告A 0 1、A 0 2預供擔保，得
07 免為假執行。

08 七、本判決第二項於原告A 0 1以新臺幣參萬貳仟元供擔保後，
09 得假執行。但被告中湖苑公寓大廈管理委員如以新臺幣玖萬
10 伍仟參佰肆拾捌元為原告A 0 1預供擔保，得免為假執行。

11 八、本判決第三項於原告A 0 2以新臺幣捌萬壹仟元供擔保後，
12 得假執行。但被告中湖苑公寓大廈管理委員如以新臺幣貳拾
13 肆萬貳仟捌佰壹拾壹元為原告A 0 2預供擔保，得免為假執
14 行。

15 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

16 事實及理由

17 一、原告主張：

18 (一)原告A 0 1（下逕稱其名）於民國109年10月11日向被告興
19 合建設股份有限公司（下稱興合公司）購買坐落新北市○○
20 區○○段000地號土地（權利範圍36/1000）及其上建號65號
21 即門牌號碼新北市○○區○○街00號7樓房屋（下稱59號7樓
22 房屋；上開房地，下合稱59號7樓房地），雙方並於110年1
23 月23日交屋驗收，於110年3月24日為所有權移轉登記，嗣A
24 0 1即委託裝潢公司入屋裝潢，並於頂層釘有矽酸鈣天花
25 板，不久即入住。然A 0 1入住未久，房屋頂層發生漏水滲
26 出裝修之矽酸鈣天花板後，A 0 1始由天花板之裝修孔查
27 看，始發現屋頂漏水，惟經通知興合公司前來修繕，興合公
28 司始終未曾進行任何維修。

29 (二)原告A 0 2（下逕稱其名）於109年11月24日向興合公司購
30 買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍30/100
31 0）及其上建號71號即門牌號碼新北市○○區○○街00號7樓

01 房屋（下稱61號7樓房屋；上開房地，下合稱61號7樓房
02 地），雙方並於110年2月18日交屋驗收，於110年3月24日為
03 所有權移轉登記，嗣A 0 2即委託裝潢公司入屋為簡易裝潢
04 （未全屋裝修天花板），不久即入住。然A 0 2入住未久，
05 即發現房屋頂層發生漏水現象，經通知興合公司前來修繕，
06 然興合公司僅派員於110年9月前來將漏水處以高壓混凝土灌
07 注之方式進行漏裂縫填補，並未修補漏水根源之頂樓PU防
08 水，果不其然，修補未久即再發生漏水，經A 0 2多次反
09 映，然興合公司均置之不理，而興合公司隨即以逾越保固期
10 間而拒絕修繕。

11 (三)59號7樓房屋及61號7樓房屋（下合稱原告房屋）上方之屋頂
12 層（下稱系爭屋頂層）屬中湖苑公寓大廈（下稱中湖苑社
13 區）之共用部分，依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第
14 10條第2項規定，其修繕、管理、維護應由被告中湖苑公寓
15 大廈管理委員會（下稱中湖苑管委會）為之。本件係因系爭
16 屋頂層龜裂所生原告房屋漏水，則該共有部分之修繕、管
17 理、維護自應由中湖苑管委會為之，乃中湖苑管委會未盡其
18 責，並要求原告等需各負擔修繕費用始願僱工修繕，引致近
19 期大雨更加重原告房屋之漏水狀況加劇。

20 (四)原告房屋漏水原因經鑑定結果，係因興合公司在系爭屋頂層
21 原施作之PU防水層已失其效用所致，該PU防水層為興合公司
22 所設置，建造於原告房屋所在中湖苑社區大廈之共有部分，
23 依公寓條例第10條規定，應由中湖苑管委會管理。是本件不
24 論係系爭屋頂層建造時或管理上有疏失致原告房屋漏水，參
25 照最高法院50年度台上字第1464號判決要旨，被告均應依民
26 法第191條第1項規定負損害賠償責任。另民法第191條體例
27 上係規範於民法債編通則第一節債之發生第五款侵權行為
28 中，屬侵權行為之態樣之一，則其本旨即為侵權行為，而本
29 件興合公司所設置、中湖苑管委會所管理之系爭屋頂層所施
30 作之PU防水層既經鑑定失其效用，則不論係施作時有瑕疵，
31 或保管、管理上有瑕疵，均為被告因過失致生原告房屋漏水

之損害，依民法第184條第1項前段，被告應對原告負損害賠償責任。

(五)原告請求損害賠償之項目：

1. 修繕系爭屋頂層之防水工程至不漏水。
2. A 0 1 之59號7樓房屋因漏水所致之損害新臺幣（下同）95,348元；A 0 2 之61號7樓房屋因漏水所致之損害242,811元。
3. 原告2人居住安寧之人格權侵害精神慰撫金各20萬元。

(六)請求權基礎：（見本院卷第435頁）

1. 訴之聲明第1項：

(1)對興合公司：依民法第767條第1項中段(原告房屋內的頂版是原告所有，修繕系爭屋頂層的漏水就會防止水繼續侵害原告房屋內頂版的所有權)、第184條第1項前段、第191條第1項。請法院擇一請求權為原告勝訴之判決。

(2)對中湖苑管委會：依公寓條例第10條第2項、民法第184條第1項前段、民法第191條第1項。請法院擇一請求權為原告勝訴之判決。

2. 訴之聲明第2、3項其中請求A 0 1 之59號7樓房屋因漏水所受損害95,348元部分、A 0 2 之61號7樓房屋因漏水所受損害242,811元部分：

(1)對興合公司：依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、民法第227條第1項適用民法第226條第1項給付不能之規定、依民法第359條減少價金後，依民法第179條請求返還金。請法院擇一請求權為原告勝訴之判決。

(2)對中湖苑管委會：依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段。請法院擇一請求權為原告勝訴之判決。

3. 訴之聲明第2、3項其中原告2人各請求精神慰撫金20萬元部分：

(1)對興合公司：依民法第184條第1項前段、第195條第1項、民法第227條之1準用第195條第1項。請法院擇一請求權為原告勝訴之判決。

(2)對中湖苑管委會：依民法第184條第1項前段、第195條第1項。請法院擇一請求權為原告勝訴之判決。

(七)訴之聲明：（見本院卷第433至434頁）

1. 被告中湖苑管委會或被告興合公司應將59號7樓房屋及61號7樓房屋之系爭屋頂層如新北市建築師公會115年2月24日新北市建師鑑字第042號函所附附圖（即本判決附圖）虛線標示範圍部分，依114年9月10日新北市建築師公會新北市建師鑑字第344號鑑定報告書第7頁（即本判決【表三】）之方式修繕。如任一被告已為給付，其餘被告於該給付範圍內，免給付責任。

2. 被告中湖苑管委會或被告興合公司應給付原告A O 1 295, 348元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如任一被告已為給付，其餘被告於該給付範圍內，免給付責任。

3. 被告中湖苑管委會或被告興合公司應給付原告A O 2 442, 811元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如任一被告已為給付，其餘被告於該給付範圍內，免給付責任。

4. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告興合公司則抗辯：

(一)A O 1 部分：

被告於110年1月23日交付59號7樓房屋與A O 1，防水自交屋日起保固1年（雙方買賣契約第17條），原保固期限於111年1月22日屆滿，59號7樓房屋於施工期間已依建築法相關規定及施工標準完成，並經主管機關驗收合格，且經A O 1驗收確認無異後完成交屋。A O 1於111年2月8日提出消費爭議（案件編號：0000000000），被告妥善處理其漏水問題，59號7樓房屋之保固期再延長1年至112年1月22日屆滿，被告更於111年2月8日、112年3月7日通知中湖苑社區全體頂樓住戶處理漏水事宜（被證4、被證5），惟A O 1並未提出修繕請求，已逾保固期間後反提起本件訴訟。

01 (二)A O 2 部分：

02 被告於110年2月18日交付61號7樓房屋與A O 2，防水自交
03 屋日起保固1年（雙方買賣契約第17條），原保固期限於111
04 年2月17日屆滿，61號7樓房屋於施工期間已依建築法相關規
05 定及施工標準完成，並經主管機關驗收合格，且經A O 2驗
06 收確認無異後完成交屋，A O 2曾於110年消費爭議（案件
07 編號：新北市政府110年消保申字第51915號）中針對漏水問
08 題與被告進行協商，被告已於110年9月25日完成修繕，被告
09 修繕方式為：從系爭屋頂層以高壓灌注方法將高壓灌注材料
10 推進混凝土裂縫修繕，修繕範圍為系爭屋頂層全部。被告並
11 於110年10月5日與A O 2簽立和解書（被證2；下稱系爭和
12 解書），61號7樓房屋之保固期再延長1年至112年2月17日屆
13 滿，被告更於111年2月8日、112年3月7日通知中湖苑社區全
14 體頂樓住戶處理漏水事宜（被證4、被證5），惟A O 2並未
15 提出修繕請求，已逾保固期間後反提起本件訴訟。

16 (三)興合公司於111年2月18日、111年3月7日通知瑕疵修繕後
17 （被證4、被證5），中湖苑社區並無住戶提出漏水修繕要
18 求，故之後被告無再有修繕漏水之行為。

19 (四)本案非因侵權行為所生之損害賠償，故不適用民法第767條
20 第1項、第184條第1項、第191條第1項、第195條第1項、第1
21 96條等相關規定。被告嚴格遵守建築法令及契約約定施工建
22 築房屋，經主管機關及原告驗收通過，A O 1超過保固期11
23 1年1月22日方反應漏水問題，證明其59號7樓房屋在保固期
24 間之防水層無瑕疵，被告基於服務立場提供修繕，並延長1
25 年保固，再延長保固期間，原告2人未再反應漏水問題，證
26 明被告延長保固期間施作之防水層亦無瑕疵，逾越保固期間
27 之漏水與被告無因果關係，原告於113年10月18日提起本訴
28 時，原告房屋早已交付住戶3年有餘，且原告對系爭屋頂層
29 區域已自行加工處理，其施作之工法為何不清楚，亦可能破
30 壞被告施作之防水層，原告對於自行施作工程後之漏水問題
31 應自負其責。公共區域由管理委員會維護管理，被告已非工

01 作物所有人，亦非系爭屋頂層現占有人，被告無修繕義務，
02 原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191
03 第1項、第195條第1項等規定對被告所為請求均無理由。

04 (五)原告自承入住未久即發現原告房屋頂板發生漏水現象等語。
05 如從交屋日起算，約於112年1、2月間，屆滿民法第197條第
06 1項規定之2年時效，被告於110年9月25日之修繕係基於服務
07 立場，並非承認侵權行為，原告亦無請求損害賠償，時效未
08 中斷，原告遲至113年10月18日起訴，請求權已罹於時效，
09 被告提出時效抗辯。

10 (六)如被告應負損害賠償責任，則原告未具體說明原告房屋各受
11 有何損害，以及原告身心健康因本次漏水受有何重大損害而
12 可請求慰撫金，亦未舉證證明該瑕疵已嚴重影響居住安全或
13 生活基本機能且損害居住安寧之人格法益，原告請求無理
14 由。退步言，倘認本件漏水損害情節重大致損害原告居住安
15 寧之人格法益，然實務判決嚴重漏水損害之慰撫金約在3萬
16 元至5萬元之數，故原告各請求精神慰撫金20萬元實屬過
17 高，應減免至3萬元以下。

18 (七)答辯聲明：

19 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

20 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

21 三、被告中湖苑管委會則抗辯：

22 (一)本件乃原告與興合公司間就原告房屋買賣所生爭議，系爭屋
23 頂層漏水應係源於興合公司施工品質不佳所致，則原告房屋
24 有漏水瑕疵而造成損害，自應依買賣瑕疵擔保等相關規定向
25 興合公司求償，與中湖苑管委會無關。又被告認為系爭屋頂
26 層防水屬於結構部分，應該由興合公司依與原告間之買賣契
27 約第17條約定保固15年。另原告未就系爭屋頂層漏水與其所
28 受損害間因果關係為舉證，其主張不可採。

29 (二)系爭屋頂層漏水問題，於中湖苑社區113年1月19日區分所有
30 權人會議（下稱區權會）之會議記錄第4點，可知被告早已
31 於該會議中提出討論，並決議由住戶與中湖苑管委會再擇日

01 商議。61號7樓房屋住戶即A O 2之配偶於113年2月10日表
02 示會採購防水漆在頂樓鋪設，以自行處理系爭屋頂層漏水情
03 形。而目前除本件訴訟外，被告並沒有得到住戶正式通知或
04 是討論議案。從以上事實可知，被告並未將系爭屋頂層漏水
05 情況置之不理，而是無法主動處理頂樓漏水問題，且A O 2
06 之配偶已表明會自行處理系爭屋頂層漏水問題；此外，亦有
07 聽聞原告已與興合公司於原告房屋保固期內就漏水問題達成
08 和解，則該漏水問題未解決，自不可歸責於被告。故原告稱
09 被告未盡修繕之責及應負賠償責任云云，均非事實，亦不可
10 採。

11 (三)答辯聲明：

12 1. 原告之訴駁回。

13 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 四、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
15 堪認定：

16 (一)A O 1於109年10月11日與興合公司簽立房屋買賣預定契約
17 書，向興合公司買受59號7樓房地，雙方並於110年1月23日
18 交屋驗收，於110年3月24日辦理所有權移轉登記至A O 1名
19 下。有房屋買賣預定契約書影本、建物所有權狀影本、建物
20 登記第一類謄本、土地登記第一類謄本、交屋驗收同意書影
21 本等件在卷可證（見本院卷第13至56頁、第57頁、第193至1
22 99頁、第229頁）。

23 (二)A O 2於109年11月24日與興合公司簽立房屋買賣預定契約
24 書，向興合公司買受61號7樓房地，雙方並於110年2月18日
25 交屋驗收，於110年3月24日辦理所有權移轉登記至A O 1名
26 下。有房屋買賣預定契約書影本、建物所有權狀影本、建物
27 登記第一類謄本、土地登記第一類謄本、交屋驗收同意書影
28 本在卷可證（見本院卷第73至112頁、第113頁、第201至206
29 頁、第231頁）。

30 (三)興合公司與A O 2曾於110年10月5日簽立系爭和解書，內容
31 為：「緣雙方買賣新北市鶯歌區中湖街A5-7F（61號7F）房

01 屋乙戶，因該屋天花板漏水，賣方已於110年9月25日針對漏
02 水項目施工處理完成，經買方確認無誤，保固期間內賣方應
03 依合約履行保固責任。雙方於新北市政府消費爭議案號110
04 年消保申字第51915號之消費爭議已和解，特立此和解
05 書。」，有系爭和解書影本在卷可證（見本院卷第221
06 頁）。

07 五、本件爭點及本院之判斷：

08 (一)原告房屋是否有漏水之情形？若有，造成漏水原因為何？

09 1. 本件經本院依原告聲請，於114年1月20日發函囑託財團法人
10 新北市建築師公會（下稱新北市建築師公會）鑑定原告房屋
11 頂層有無滲漏水之情形？如有，滲漏水之位置為何？滲漏水
12 之原因為何？合理之修繕方式及修繕費用為何？等項（見本
13 院卷第263至264頁），經該公會會同兩造於114年7月14、16
14 日現場會勘後，鑑定結果如下，有該公會114年9月10日新北
15 市建師鑑字第344號鑑定報告書（下稱鑑定報告）在卷可
16 稽：

17 (1)依據現場會勘檢視結果，確認59號7樓房屋之客廳、廚房、
18 走廊等空間之樓板、牆面，有局部滲漏水之情形，RC樓板裂
19 縫、漏水、潮濕，以及滲漏水結晶形成白華、鐘乳石，是為
20 系爭漏水爭議之主要瑕疵現象。

21 (2)依據現場會勘檢視、水分計測量儀檢測結果，確認61號7樓
22 房屋之客廳、次臥室、走廊、主臥室、陽台等空間之樓板、
23 牆面，有局部滲漏水之情形，RC樓板裂縫、漏水、潮濕，以
24 及滲漏水結晶形成白華、鐘乳石，是為系爭漏水爭議之主要
25 瑕疵現象。

26 (3)依據興合公司函(詳鑑定報告附件三)，研判起造人（即興合
27 公司）在系爭屋頂層之屋頂板上，原施作PU防水層已失其效
28 用；因此雨水滲入RC樓板裂縫，造成混凝土白華、鐘乳石等
29 漏水現象，此為系爭滲漏水之原因。

30 (4)59號7樓房屋專有部分之合理修繕方式及修繕費用如本判決
31 【表一】。

01 (5)61號7樓房屋專有部分之合理修繕方式及修繕費用如本判決
02 【表二】。

03 (6)系爭屋頂層防水修繕方法與費用如本判決【表三】，具體需
04 施作之屋頂層範圍則為新北市建築師公會115年2月24日新北
05 市建師鑑字第042號函所提附圖（即本判決【附圖】）所示
06 虛線範圍，不包含其他頂層住戶專有範圍之直上方、樓電梯
07 間公共設施範圍等位置，有上開函文及附圖附卷可稽在（見
08 本院卷第371至373頁）。

09 2. 依上可證，原告房屋現況確有漏水之情形，漏水原因則為興
10 合公司起造時，於系爭屋頂層上原施作之PU防水層已失其效
11 用，因此雨水滲入RC樓板裂縫，造成混凝土白華、鐘乳石等
12 漏水現象，堪以認定。

13 (二)興合公司部分：

14 1. 原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191
15 條第1項請求興合公司依鑑定報告鑑定之修繕方法即本判決
16 【表三】修繕系爭屋頂層之漏水。興合公司則否認有修繕義
17 務，並以前開情詞為辯。經查：

18 (1)按民法第767條第1項中段規定「所有人對於妨害其所有權
19 者，得請求除去之」，上開請求權之要件之一，需相對人對
20 於妨害具有除去之支配力。而系爭屋頂層乃原告房屋之共有
21 部分，現為中湖苑社區之區分所有權人（包含原告2人）所
22 共有，且依公寓條例第10條第2項規定，其修繕、管理、維
23 護，由管理委員會為之。故興合公司就系爭屋頂層並無何修
24 繕、管理、維護之權能與義務，而無支配力。則原告依民法
25 第767條第1項中段請求興合公司修繕系爭屋頂層之漏水，即
26 非有據，無從准許。

27 (2)次按侵權行為係不法侵害他人權利之行為，屬於所謂違法行
28 為之一種。債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖
29 亦屬侵權行為，但法律另有關於債務不履行之規定，故有關
30 債務人侵害債權之行為，債權人應優先適用債務不履行之規
31 定，而不得適用侵權行為之規定請求（最高法院111年度台

上字第115號、109年度台上字第888號判決意旨參照）。債務人因債務不履行所侵害之客體，有僅為債權人之履行利益，有除債權人之債權外，尚及於債權人之固有利益（如物權），前者固應優先適用債務不履行之規定，而無侵權行為規定之適用；後者因已符合侵權行為之要件，可另成立侵權行為，而與債務不履行發生競合併存之關係（最高法院113年度台上字第1648號判決意旨參照）。查59號房地、61號房地（包含原告房屋共有部分之系爭屋頂層），分別為A 0 1、A 0 2與興合公司訂立買賣契約所購買，興合公司依與原告間之買賣契約關係所交付與原告之房屋包含共有部分縱有瑕疵，此買賣標的物本身因瑕疵所致價值之減損，乃屬履行利益之損害，依上說明，並無侵權行為規定之適用。故原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項侵權行為之規定請求興合公司修繕系爭屋頂層之漏水，亦屬無據，不應准許。

2. 原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、民法第227條第1項適用民法第226條第1項給付不能之規定、民法第359條減少價金後依民法第179條，請求興合公司賠償59號7樓房屋因漏水所受損害95,348元、61號7樓房屋因漏水所受損害242,811元。興合公司則否認有賠償義務，並以前開情詞為辯。經查：

(1) 查59號房地、61號房地（包含原告房屋共有部分之系爭屋頂層），分別為A 0 1、A 0 2與興合公司訂立買賣契約所購買，興合公司依與原告間之買賣契約關係所交付與原告之房屋包含共有部分縱有瑕疵，此買賣標的物本身因瑕疵所致價值之減損，乃屬履行利益之損害，並無侵權行為規定之適用，業如前述。故原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項侵權行為之規定，請求興合公司賠償A 0 1之59號7樓房屋因漏水所受損害95,348元、A 0 2之61號7樓房屋因漏水所受損害242,811元，即非有據，無從准許。

(2) 按民法第227條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，致

01 為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規
02 定行使其權利。」是不完全給付債務不履行責任，以可歸責
03 於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其成立要
04 件。如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請
05 求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之給付未符合
06 債務本旨並受有損害，及二者間有因果關係存在之要件事
07 實，負舉證責任。又如不完全給付可能補正者，債權人得依
08 給付遲延之規定行使其權利，倘不能補正者，則依給付不能
09 之規定行使權利（最高法院112年度台上字第301號、113年
10 度台上字第2011號判決意旨參照）。職是，查：

11 ①查原告房屋漏水之損害係可修復，此經新北市建築師公會鑑
12 定修復方法如【表二】、【表三】，業如前述。是興合公司
13 於110年1月23日將59號7樓房屋交付A O 1時、於110年2月1
14 8日將61號7樓房屋交付A O 2時，原告房屋縱有漏水之瑕
15 疵，該瑕疵均屬可補正，並非不能補正，且興合公司曾於11
16 0年9月25日就61號7樓天花板漏水之瑕疵為修補，並於110年
17 10月5日與A O 2簽立系爭和解書，亦如前述。則原告依民
18 法第227條第1項適用民法第226條第1項給付不能之規定，請
19 求興合公司賠償59號7樓房屋因漏水所受損害95,348元部
20 分、61號7樓房屋因漏水所受損害242,811元，已然無據。

21 ②再者，59號7樓房屋已經A O 1與興合公司於110年1月23日
22 辦理交屋驗收，並經A O 1於同日出具「交屋驗收同意書」
23 （見本院卷第229頁）；61號7樓房屋已經A O 2與興合公司
24 於110年2月18日辦理交屋驗收，並經A O 2於同日出具「交
25 屋驗收同意書」（見本院卷第231頁）；上開「交屋驗收同
26 意書」均載明「……興合建設股份有限公司就上開建物、附
27 屬建物及公共設施之建築完全符合買賣契約之約定，且就上
28 開建物、附屬建物及公共設施本人亦已詳細檢查，並核對相
29 關之權利文件，確認其不具有任何權利瑕疵或物之瑕疵，因
30 本人同意配合興合建設股份有限公司辦理現況交屋手續，並
31 同意不再於交屋後復以上開建物附屬建物及公共設施有權利

或物之瑕疵為據向興合建設股份有限公司為任何請求。」，以及依原告2人分別與興合公司簽立之房屋預定買賣契約書第17條「保固期限及範圍」均約定：「本契約房屋自乙方（即興合公司）完成交屋日起或如有可歸責於乙方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆…等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、分刷、地磚、防水…等）均負責保固一年，惟消耗品不在保固範圍內。乙方並應於交屋時出具房屋保固紀錄卡予甲方（即買方）作為憑證。」（見本院卷第24、84頁），是59號7樓房屋之防水保固於111年1月23日屆期、61號7樓房屋之防水保固於111年2月18日屆期。則原告於113年10月22日提起本件訴訟（見本院卷第9頁民事起訴狀上本院收狀戳），主張原告房屋現況有漏水之情事，是因興合公司交付之房屋有瑕疵，不符債之本旨所致，依前開說明，即應先由原告就其等此項主張負舉證之責。而本件經新北市建築師公會鑑定結果，僅能證明原告房屋現況有漏水之情事及其漏水原因為系爭屋頂層起造人興合公司原施作之PU防水層已失效，然新北市建築師公會係於114年7月14、16日現場會勘，距離原告房屋防水保固期屆滿之日已逾3年之久，而PU防水層失效原因多端，環境曝曬與物理破壞均係可能之原因，原告未提出證據證明興合公司於系爭屋頂層所施作之PU防水層失效之原因是因該公司施作當時即有瑕疵所致，則自無從認原告房屋現況漏水之損害，係因興合公司交付之買賣標的物房屋或系爭屋頂層未符合債務本旨所致。故原告自無從依民法第227條第1項請求興合公司負債務不履行之損害賠償責任。

(3)次按民法第359條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」、第356條第1項規定：「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出

賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。」、第365條第1項規定：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。」。又民法第365條第1項規定之6個月、5年期間，係屬無時效性質之法定期間，法院無待當事人之主張或抗辯，亦應依職權予以調查審認，以為判斷之依據（最高法院93年度台上字第914號判決意旨參照）。查59號7樓房屋已經興合公司於110年1月23日交付A 0 1、61號7樓房屋已經興合公司於110年2月18日交付A 0 2，然原告遲至提起本件訴訟後之115年4月13日始具狀追加主張興合公司應依民法第354條負買賣瑕疵擔保責任等語（見本院卷第410頁），及於115年6月1日言詞論期日始具體陳明此部分追加之請求權為依民法第359條請求減少價金後，依民法第179條請求返還（見本院卷第435頁），距離興合公司交屋與原告時起，均已逾民法第365條規定之5年法定期間，是原告2人所為減少價金之意思表示，自不生效力，則其等據此而依民法第179條分別請求興合公司返還59號7樓房屋減少之價金95,348元、61號7樓房屋減少之價金242,811元，自亦無據，無從准許。

3. 原告2人依民法第184條第1項前段、第195條第1項、民法第227條之1準用第195條第1項，請求興合公司給付其2人精神慰撫金各20萬元，興合公司則否認有賠償義務，並以前開情詞為辯。經查：

(1)按民法第184條第1項前段規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」、第195條第1項前段規定：「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。」上開規定，於債務人因債務不履行，致債權人之的人格權受侵害者，準用之，固為民法第227條之1所明定。但損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因

01 果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於
02 此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。

03 (2)原告主張因興合公司所交付之原告房屋有系爭漏水之情形，
04 侵害其等居住安寧之人格權，故請求興合公司賠償原告2人
05 各20萬元精神慰撫金。然原告未能舉證證明興合公司所交付
06 之買賣標的物有瑕疵而構成不完全給付之情事，則縱原告因
07 原告房屋系爭漏水情事致其等居住安寧受侵害，亦非因興合
08 公司有何侵權行為或債務不履行所致，原告自無從依前開法
09 文規定請求興合公司賠償其2人精神慰撫金。故原告此項請
10 求，核屬無據，應予駁回。

11 (三)中湖苑管委會部分：

12 1. 原告依公寓條例第10條第2項、民法第184條第1項前段、民
13 法第191條第1項請求中湖苑管委會依鑑定報告鑑定之修繕方
14 法即本判決【表三】修繕系爭屋頂層之漏水。中湖苑管委會
15 則否認有修繕義務，並以前開情詞為辯。經查：

16 (1)按公寓條例第10條第2項規定：「共用部分、約定共用部分
17 之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其
18 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
19 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
20 事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分
21 所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」。

22 (2)查系爭屋頂層為中湖苑社區之共用部分，此為兩造所不爭
23 執。而中湖苑社區之公共設施於110年5月15日已經興合公司
24 點交與中湖苑管委會，此有興合公司所提出之公共設施移交
25 點交清冊影本附卷可稽（見本院卷第417至427頁）。是中湖
26 苑管委會自110年5月15日起，就系爭屋頂層即有修繕、管
27 理、維護之職責，縱在興合公司保固期間內，亦僅為中湖苑
28 管委會可否要求興合公司為修繕或另委由他人修繕之問題，
29 並不影響中湖苑管委會依公寓條例第10條第2項規定就系爭
30 屋頂層對中湖苑社區全體區分所有權人所應負之修繕、管
31 理、維護義務。是中湖苑管委會以系爭屋頂層漏水屬原告與

01 興合公司間之買賣爭議，屋頂防水層屬於結構部分，應由興
02 合公司依與原告之買賣契約第17條約定保固15年等為由，而
03 謂管委會無須負責，洵無足採。從而，系爭屋頂層之PU防水
04 層既已失效，則原告依公寓條例第10條第2項請求中湖苑管
05 委會就系爭屋頂層（範圍如新北市建築師公會115年2月24日
06 新北市建師鑑字第042號函所附附圖，即本判決【附圖】虛
07 線標示範圍部分），依鑑定報告書第7頁即本判決【表三】
08 之方式修繕，於法有據，自應准許。原告依其他請求權為同
09 一聲明之請求部分，是否有據，即毋庸再予審酌。

10 2. 原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段請求中湖
11 苑管委會賠償59號7樓房屋因漏水所受損害95,348元、61號7
12 樓房屋因漏水所受損害242,811元。中湖苑管委會則否認有
13 賠償義務，並以前開情詞為辯。經查：

14 (1) 依公寓條例第3條第9款規定，管委會係由區權人選任住戶若
15 干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會
16 議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法
17 人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力
18 （最高法院109年度台上字第2087號、98年度台上字第2248
19 號判決意旨參照）。惟按，非法人之團體雖無權利能力，然
20 日常用其團體之名義為交易者比比皆是，民事訴訟法第40條
21 第3項為應此實際上之需要，特規定此等團體設有代表人或
22 管理人者，亦有當事人能力。所謂有當事人能力，自係指其
23 於民事訴訟得為確定私權之請求人，及其相對人而言。是非
24 法人之團體因上開相同情事侵害他人權利時，除法律明文排
25 除外，自應認其有侵權行為能力，庶免權利義務失衡（最高
26 法院103年度台上字第115號判決意旨參照）。準此，管理委
27 員會係指為執行區權會決議事項及公寓大廈管理維護工作，
28 由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織；
29 根據公寓條例第36條規定，管理委員會係由多數人所組成之
30 團體，有一定之職務，並設有代表人或管理人，保管及運用
31 公寓大廈或社區之公共基金，屬非法人團體，應認公寓大廈

之管理委員會亦有侵權行為能力，得負侵權行為損害賠償責任。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。而公寓大廈共用及約定共用部分之修繕、管理、維護由管理委員會為之；公寓大廈共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良係管理委員會之職務，亦為公寓條例第10條第2項、第36條第2款分別明定。則公寓大廈管理委員會如怠於執行共有部分之維護及修繕職務，致區分所有權人之專有部分受有損害，自應負損害賠償之責。

(2)查中湖苑管委會自110年5月15日起，就系爭屋頂層即有修繕、管理、維護之職責，業如前述。又依中湖苑管委會所提113年1月19日區權會會議記錄影本，上載「4. 頂樓住戶防水問題，再擇日與委員商議」（見本院卷第253頁），以及依中湖苑管委會所提113年2月10日社區住戶INE群組，61號7樓住戶傳訊略以：「……我會在近日好天氣的時候自行採購防水漆（…），在頂樓鋪設一層防水漆，如果有任何疑問可以先提出來。（目前漏水的問題嚴重影響到生活），後續頂樓漏水問題還請大家重視，畢竟是公設，……」等語（見本院卷第255頁），可證系爭屋頂層於113年1、2月以前即已出現漏水情事，並為中湖苑管委會所明知，然中湖苑管委會不曾於系爭屋頂層為任何維護、修繕行為，現況系爭屋頂層之PU防水層仍為興合公司於公共設施點交前所施作之防水層，此為中湖苑管委會所是認（見本院卷第404至405頁），堪認中湖苑管委會有怠於執行系爭屋頂層防水工程維護及修繕職責甚明，自難辭其過失之責。

(3)又原告房屋因系爭屋頂層漏水致其等專有部分之59號7樓房屋、61號7樓房屋受損，修復方法及費用分如【表二】、【表三】所示，已如前述。而中湖苑管委會違反公寓條例第10條第2項規定，怠於維護、修繕系爭屋頂層之防水層之消極不作為，與原告房屋漏水所受損害間，具有相當因果關係。是原告主張中湖苑管委會應依民法第184條第1項前段負

01 侵權行為賠償責任，而請求中湖苑管委會賠償A 0 1 95, 348
02 元、賠償A 0 2 242, 811元，即均有據，應予准許。原告另
03 依民法第191條第1項為同一聲明之請求，是否有據，即毋庸
04 再予審酌。

05 3. 原告2人依民法第184條第1項前段、第195條第1項，請求中
06 湖苑管委會給付其2人精神慰撫金各20萬元。中湖苑管委會
07 則否認有賠償義務，並以前開情詞為辯。經查：

08 (1)按依民法第195條第1項規定，不法侵害他人之身體、健康、
09 名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益
10 而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相
11 當之金額。是不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節
12 重大，被害人固非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相
13 當之金額。

14 (2)經查，原告房屋因系爭漏水情事受有損害，客觀上對原告居
15 住品質雖不無影響，然原告未舉證證明其等居住安寧受侵害
16 之程度已達情節重大之情形，則其等請求中湖苑管委會賠償
17 精神慰撫金，難認有據。

18 五、綜上所述，原告依公寓條例第10條第2項請求中湖苑管委會
19 應將系爭屋頂層如新北市建築師公會115年2月24日新北市建
20 師鑑字第042號函所附附圖（即本判決【附圖】）虛線標示
21 範圍部分，依鑑定報告第7頁（即本判決【表三】）之方式
22 修繕，及依民法第184條第1項前段求中湖苑管委會賠償A 0
23 1 95, 348元、賠償A 0 2 242, 811元，及均自起訴狀繕本送
24 達翌日即113年11月16日起（見本院卷第147頁送達證書）至
25 清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予
26 准許。原告逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

27 六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核
28 原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
29 准許之；至原告敗訴部分，因該部分之訴業經駁回，其此部
30 分假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

31 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

擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅列，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 6 日
民事第五庭 法 官 黃信樺

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 6 日
書記官 楊振宗

【表一】：（59號7樓房屋專有部分之合理修繕方式及修繕費用估價詳細表）

項次	項目及說明	單位	數量	單價 (新臺幣)	複價 (新臺幣)	備註
1.	局部拆除原有矽酸鈣天花板	m ²	10	287	2,870	
2.	矽酸鈣天花板 (不含油漆)	m ²	10	1,604	16,040	
3.	RC樓板裂縫EPOXY填補	M	9	1,500	13,500	
4.	白華鐘乳石修復 (原有粉刷層打除、新舊界面塗佈防水材)	m ²	4	1,830	7,320	平頂
5.	矽酸鈣天花板油漆(一底二度)	m ²	10	2,204	22,040	含披土
6.	廢料清理及運什費(含廢棄物證明)	式	1	15,000	15,000	1車計算
7.	其他費用	式	1		6,142	8%計算

01

8.	利潤、稅捐及管理費	式	1		12,437	15%計算
					合計： 95,349 (鑑定報告 誤為95,348)	

02

【表二】：(61號7樓房屋專有部分之合理修繕方式及修繕費用估價詳細表)

03

04

項次	項目及說明	單位	數量	單價 (新臺幣)	複價 (新臺幣)	備註
1.	RC樓板裂縫EPOXY填補	M	18	1,500	27,000	
2.	白華鐘乳石修復 (原有粉刷層打除、新舊界面塗佈防水材)	m ²	60	1,830	109,800	含平頂及牆
3.	平頂及牆水泥漆 (一底二度)	m ²	115	380	43,700	含披土
4.	廢料清理及運什費 (含廢棄物證明)	式	1	15,000	15,000	1車計算
5.	其他費用	式	1		15,640	8%計算
6.	利潤、稅捐及管理費	式	1		31,671	15%計算
					合計： 242,811	

05

【表三】：(系爭屋頂層防水修繕費用估價詳細表)

06

項次	項目及說明	單位	數量	單價 (新臺幣)	複價 (新臺幣)	備註
1.	拆除屋頂板、女	m ²	172	287	49,364	

01

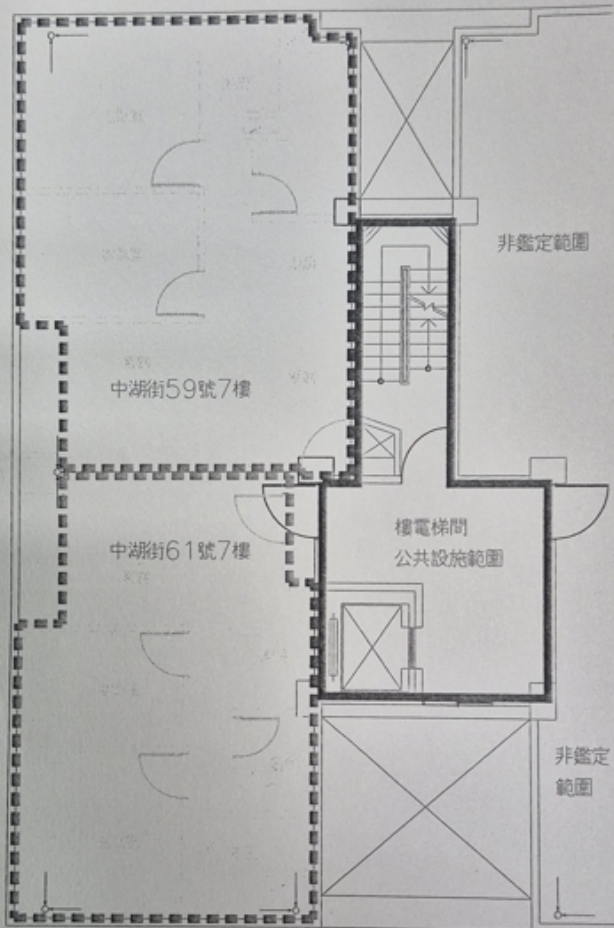
	兒牆原有裝修表層					
2.	地坪洩水坡度調整1：3水泥砂漿粉刷	m ²	102	530	54,060	
3.	屋頂板、女兒牆PU防水	m ²	172	1,032	177,504	t=3mm
4.	屋頂板頂鋪輕質隔熱磚	m ²	102	898	91,596	
5.	屋頂女兒牆貼二丁掛磁磚	m ²	70	2,204	154,280	
6.	廢料清理及運什費(含廢棄物證明)	m ²	12	4,500	54,000	
7.	其他費用	式	1		34,848	6%計算
8.	利潤、稅捐及管理費	式	1		92,348	15%計算
					合計： 708,000	

02

【附圖】

【附圖】

- 中湖街59號7樓範圍
中湖街61號7樓範圍
樓電梯間公共設施範圍



新北市鶯歌區中湖街59, 61號屋頂層 使用執照平面圖 S=1/100