

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第508號

原告 鄭詠嘉

訴訟代理人 鄭恩惠

陳軍宇律師

複代理人 陳郁庭律師

被告 當代City社區管理委員會

法定代理人 鄧慶生

訴訟代理人 粘舜權律師

粘世旻律師

盧維武

被告 佳陞建設股份有限公司

法定代理人 彭仁煥

訴訟代理人 施懿哲律師

沈志成律師

複代理人 莊淑媛

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年11月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告當代City社區管理委員會應給付原告新臺幣壹拾萬壹仟元，
及自民國112年11月14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。

訴訟費用由被告當代City社區管理委員會負擔百分之三，餘由原
告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告當代City社區管理委員會如以新
臺幣壹拾萬壹仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。被告於訴
03 之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變
04 更或追加，民事訴訟法第255條第1項本文、第2項定有明
05 文。查原告起訴聲明原請求：(一)被告當代City社區管理委員
06 會（下稱當代社區管委會）、佳陞建設股份有限公司（下稱
07 佳陞公司）（合則稱被告）應連帶更換門牌號碼新北市○○
08 區○○路00號(A1棟)地下1樓至3樓間之客廳浴廁共用排水管
09 線（必須將糞水及廢水管線分離且以符合原竣工圖規畫或者
10 其他適當方式重新設置，使其回復成原始設計應有之功能狀
11 態），並應連帶將同一門牌號碼3樓客廳浴廁修復至不阻塞
12 及倒灌之狀態。(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）1,77
13 9,974元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息百分之5計算之
14 利息。(三)被告當代社區管委會應給付原告8,000元，及自起
15 訴狀繕本送達翌日起按年息百分之5計算之利息等語，有原
16 告之民事起訴狀可佐（見板司建調卷第9、10頁）；嗣於本
17 院審理時變更並追加聲明為先位聲明：(一)被告應連帶更換門
18 牌號碼新北市○○區○○路00號(A1棟)地下1樓至3樓間之客
19 廳浴廁共用排水管線（必須將糞水及廢水管線分離且以符合
20 原竣工圖規畫重新設置，使其回復成原始設計應有之功能狀
21 態），並應連帶將同一門牌號碼3樓客廳浴廁修復至不阻塞
22 及倒灌之狀態。(二)被告應連帶給付原告1,779,974元，及自
23 起訴狀繕本送達翌日起按年息百分之5計算之利息。(三)被告
24 當代社區管委會應給付原告8,000元，及自起訴狀繕本送達
25 翌日起按年息百分之5計算之利息；備位聲明：(一)被告應連
26 帶以本院卷二第79、80頁之附件所示之方式進行更換修繕重
27 新設置，並應連帶將同一門牌號碼3樓客廳浴廁修復至不阻
28 塞及倒灌之狀態。(二)被告應連帶給付原告1,779,974元，及
29 自起訴狀繕本送達翌日起按年息百分之5計算之利息。(三)被
30 告當代社區管委會應給付原告8,000元，及自起訴狀繕本送
31 達翌日起按年息百分之5計算之利息等語，有原告之民國114

01 年9月17日民事變更聲明狀可佐（見本院卷二第69、70、7
02 9、80頁）；復又撤回前開備位聲明(二)、(三)部分，僅就先位
03 聲明(一)部分，為備位聲明，並刪除先備位聲明(一)有關「或者
04 其他適他方式」之用語等情，有本院114年9月23日言詞辯論
05 筆錄足參（見本院卷二第87頁），而被告並無異議，即為本
06 案之言詞辯論，亦有前開言詞辯論筆錄可稽（見本院卷二第
07 88頁），是原告追加3項備位聲明，復又撤回2項備位聲明，
08 揆諸首開規定，核無不合，應予准許。

09 二、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理
10 人承受其訴訟以前當然停止；但於有訴訟代理人時，訴訟程
11 序不當然停止，民事訴訟法第170條、第173條前段分別定有
12 明文。又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得
13 為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦有明
14 文。查當代社區管委會之法定代理人原為葉家溱，於本院審
15 理中變更為鄧慶生，並由其具狀聲明承受訴訟等情，有其11
16 4年11月10日民事言詞辯論意旨狀暨附件新北市樹林區公所1
17 14年10月17日函文在卷可佐（見本院卷二第101、131頁），
18 核與上開規定相符，應予准許。

19 貳、實體方面

20 一、原告起訴主張：

21 (一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路00號（A1棟）3樓（下稱
22 系爭建物3樓）之所有權人，自100年4月6日從前手繼受系爭
23 建物3樓至今，原告並非第一手購買房屋的所有權人。於111
24 年1月13日、2月16日、2月25日、3月1日、7月16日，系爭建
25 物客廳浴廁發生糞水、穢物、污水倒灌漫延、甚至擴及浴廁
26 以外地面。嗣該等狀況竟於112年2月24日、3月3日再度重演
27 （以上7次事件，下稱系爭糞水倒灌事件）。系爭糞水倒灌事
28 件肇因於「系爭建物15樓至地下1樓客廳浴廁所共用排水管
29 線」（下稱系爭管路），其立管在1樓社區活動中心的天花
30 板處轉為橫管的位置發生堵塞：

31 1.111年1月13日第一次發生淹水後，當代社區管委會所委任之

01 清潔公司反應「堵塞點於1樓公共污水管路橫管處」。

02 2.111年3月1日從客廳衛生間已遭切割之地板排水口，以機械
03 輕鋼索頭深入共用排水管，挖開阻塞點，使糞水暫先消退，
04 111年3月4日業者拆開便器馬桶，從排糞口以內視鏡找到位
05 於1樓立管後的堵塞處，再用機械鋼索深入該1樓橫管，挖鬆
06 堵塞物後用消防水龍沖刷，沖刷時發現有水泥塊附著於管
07 路。

08 3.111年7月16日，系爭建物3樓發生糞水從地板排水孔倒灌，
09 原告委託家父委請清潔業者排除淹水，原告先行墊付費用8,
10 000元。業者先拆馬桶並移開，用電動鋼索從馬桶排糞孔往
11 下探索，當鋼索進到約7.5米深時，水通了，糞水開始退
12 去。

13 4.當代社區管委會於111年9月30日委請第三人浩源有限公司
14 (下稱浩源公司)以俗稱「水刀」之方式，就系爭管路堵塞處
15 進行疏通作業，並於A1棟1樓天花板上之共用排水橫管管路
16 新裝設「清潔口」，可用以勘查、疏通、清掃該管路之堵
17 塞。

18 5.112年2月24日夜間糞水是從系爭建物3樓客浴地板排水孔冒
19 出來且已漫延到客浴之外的地板，並滲到3樓石英地磚下的
20 砂漿層，再沿著2樓廚房門口的牆壁往下流，2樓住戶先通報
21 總幹事，總幹事再通知原告家父前來系爭建物3樓所在處開
22 門，發現糞水已從3樓客廳衛生間漫延到外面的各生活區。
23 當時浩源公司於施工後即已指出堵塞就在1樓天花板上之立
24 管轉為橫管處，離系爭建物即3樓所在處的施工排水口約有7
25 米之遠。客廳衛生間淹水退卻後，浩源公司即行離去，並未
26 再從系爭建物1樓堵塞的共用排水管清潔口清除管道內的堵
27 塞物。

28 6.112年3月3日晚間原告父親接獲系爭建物3樓之2樓住戶通知
29 表示，系爭建物3樓疑似再次發生糞水倒灌情形，因糞水先
30 滲到3樓石英地磚下的砂漿層，再沿著2樓廚房門口的牆壁往
31 下流。

01 7.112年3月5日系爭建物3樓客廳浴廁糞水、穢物、污水倒灌漫
02 延至主臥室門口、客廳等處。浩源公司從系爭建物1樓天花
03 板上的肇事共用排水管清潔口，用高壓水沖刷管子，將管內
04 之堵塞物沖往下游方向，浩源公司以內視鏡錄影回放時，指
05 陳堵塞處位於1樓共用立管底端轉為橫管的一段彎曲的管
06 子。

07 8.原告雖於112年3月10日已委請業者封閉系爭建物3樓客廳浴
08 廁地板排水口2處、馬桶排水口1處、盥洗盆檯排水口1處，
09 沒有再使用客廳的浴廁，故所以才沒有再淹出來，但是系爭
10 糞水倒灌事件發生危機並未消除，發生之真正原因亦未確實
11 查明。

12 (二)系爭建物3樓自94年11月竣工以來至污水倒灌，一般情形應
13 該在4~5年要進行清潔，但當代社區管委會在本件淹水事件
14 發生之前，從未定期清潔、維護、修繕或改良系爭管路。當
15 代社區管委會只是在每次淹水發生後，於系爭建物3樓住戶
16 端支管處進行通水而已，並未對症下藥予以處理。根據系爭
17 建物3樓水電消防竣工圖-排水設備系統昇位圖可知：

18 1.系爭建物3樓至15樓之各層客廳浴廁之便器馬桶糞水與一般
19 雜用洗滌廢水之間，其共用排水立管應分別獨立。然而，起
20 造人即被告佳陞建設股份有限公司（下稱被告佳陞公司）將
21 本應設置兩條共用立管變更為混合共用一條立管，且立管口
22 徑不變（4吋），致使排水容量減半，再加上於系爭建物1樓
23 頂之排水橫向管線複雜拼接成一團，管線排放功能存在一定
24 相互排擠之現象。

25 2.上開立管應直達地下1層的開放空間始轉折為橫管，以便於
26 排水管線維護之操作，然佳陞公司將馬桶糞水與一般雜用廢
27 水所混合共用的立管之最低處，隱藏於系爭建物1樓社區活
28 動中心室之天花板上，在密閉的夾層內轉折為同口徑（4
29 吋）大小之橫管，並未於天花板適當位置設置可供維護操作
30 之人孔（維修孔），也未如水電消防竣工圖之圖說，於立管路
31 之最低點和橫管起點之適當位置設置「清潔口」。原告整理

01 製作之系爭建物3樓所在A1棟1樓公共活動中心的天花板內之
02 實際排水管線布置圖，如鈞院112年度板司建調字第14號卷
03 第26頁所示，其照片及說明如原證8所示。

04 3.又由於系爭建物1樓天花板上的橫管，因為空間狹隘，導致
05 系爭管路的橫管之配管坡度的流暢功能不足或不當，以致排
06 水中質量較重的物類（例如，沙礫、水泥）及質地較黏稠的
07 物類（例如，糞便、衛生紙）易於滯留和沉澱，造成惡性循
08 環的堵塞。此由111年9月30日當日裝上清潔口後以水刀掃出
09 淤積物，以及112年3月5日打開清潔口時所見的大量滯留糞
10 便，可以證之。

11 4.關於鈞院詢問事項「排水設備系統昇位圖(6)(圖號：S-06)
12 顯示A1戶「客浴」污水管(糞管，SP)及廢水管(WP)之立管直
13 徑均為4英吋，該2支立管在最下層即B1層匯入A1戶「客浴」
14 管道間單獨使用之5英吋橫支管內，該橫支管再匯入A1戶3個
15 管道間共同使用之5英吋橫支管內；A1戶「主浴」污水管(S
16 P)及廢水管(WP)之立管直徑分別為4英吋及3英吋；A1戶「廚
17 房」廢水管(WP)之立管直徑為4英吋(原證20，見本院卷一第
18 231頁)。原告所繪製之A1戶1F天花板內之實際排水管路配置
19 圖及現場照片則顯示3F至15F「客浴」污水管(SP)及廢水管
20 (WP)之立管在1F天花板處，由原設計2支4英吋變更為1支4英
21 吋；「廚房」廢水管(WP)之立管由原設計4英吋變更為6英
22 吋，且原設計「客浴」及「主浴」共計4支立管，變更為在1
23 F以橫支管轉彎匯入「廚房」1支廢水管(WP)立管內；「客
24 浴」污水管(SP)及廢水管(WP)由原設計在最下層即B1層匯入
25 A1戶「客浴」管道間單獨使用之5英吋橫支管內，變更為在1
26 F匯入A1戶「客浴」管道間單獨使用之4英吋橫支管內(見112
27 年度板司建調字第14號卷第26、102至106頁)。」，原告不
28 爭執。

29 5.根據新北市政府函覆系爭社區建築執照資料顯示，並無佳陞
30 公司於興工前或施工中辦理變更設計之申請資料，依照建築
31 法第39條但書之規定，被告佳陞公司即不得變更建築物設備

內容或位置。另觀系爭社區申請「使用執照」時之「台北縣政府核辦使用執照修改竣工圖、併案辦理變更設計及補列筆誤或漏列注意事項及附表一、附表二」，該注意事項第2條、第3條即規定：「申請使用執照得併案修改竣工圖之項目如附表一，應符建築法第三十九條但書……」；「申請使用執照得併案辦理變更設計之項目如附表二」。該注意事項之附表一、附表二所列，得併案辦理變更設計之項目為綠化項目、圍牆、陽台等項目，並不包括建築法第10條所稱之「建築物設備」即污水、排水等設備。甚至，根據系爭社區使用執照申請書之「變更說明及理由」欄位顯示，佳陞公司亦未申請辦理變更「污水、排水等設備」。

6. 公寓大廈共用部分及其相關設施之拆除、修繕或改良，經法院裁判認定即得為之，無須經區分所有權人會議之決議。

7. 原告依民法第767條第1項中段「除去妨害請求權」請求「回復原狀」，並無消滅時效規定之適用，可參釋字第164號解釋。

8. 侵權行為倘於侵害終止前損害仍在繼續狀態，被害人無從知悉實際受損情形，自無法行使損害賠償請求權，其消滅時效應俟損害之程度底定知悉後起算(最高法院96年台上字第188號、最高法院107年台上字第1939號、臺灣高等法院111年度上易字第502號判決意旨參照)。原告固為預防損害情形繼續擴及，委請業者封閉系爭建物客廳浴廁地板排水口2處、馬桶排水口1處、盥洗盆檯排水口1處，然而該等情事發生危機並未消除、發生之真正原因亦未確實查明，僅以112年3月3日最後一次發生該等情事觀之，侵害狀態仍繼續延續中。

又，固然系爭建物3樓完工迄今已將近20年，惟佳陞公司並未依照核定工程圖樣及說明書施作系爭管路等共用部分，其造成被害人之損害，自應以被害人知悉損害程度呈現底定（損害顯在化）時，始起算其時效，原告絕非自系爭建物3樓完工時即可知悉。是原告於112年10月12日起訴，並未罹於民法第197條第1項所定之2年時效。

01 (三)如鈞院認先位聲明(一)請求更換修繕系爭管線之方式並無必
02 要，則為下述備位請求：

03 1.諸如避免較難之客浴廢水與糞水分流，「可行性」最佳；線
04 路之路徑規劃合於設計技術規範之要求；最短的立管加橫管
05 直線長度，乃工程圖之原設計原理(除了廢水與糞水應該分
06 流)，簡潔單純，一目瞭然；較為經濟，翻修費用最少；易
07 於日後之檢查、清潔、維修各種操作，避免橫向管路設在
08 天花板上的各種缺失、不符合工程圖樣以及國土管理法規「建
09 築技術規則設備篇」之「建築物給水排水設備設計技術規
10 範」等。

11 2.如附件所示(見本院卷二第79、80頁)：系爭社區A1戶2F主浴
12 與客浴排水管維持現狀不變更。A1戶3F~15F客浴排水管之共
13 用立管底端(按位於A1戶1F樓頂，天花板的上方和A1戶2F廚
14 房進門處地板位置之樓板下方)，以「擴大接頭管件(4吋變6
15 吋)」，接1支新的6吋管，直通地下一層連接系爭社區排水
16 幹管7號管(橫向距離僅1米~1.5米)。A1戶3F~15F主浴之共用
17 立管底端(按位於A1戶1F樓頂，天花板的上方和 A1戶2F主浴
18 地板位置之樓板下方)，以「擴大接頭管件(4吋變6吋)」接
19 一支新的6吋管，直通地下一層連接系爭社區排水幹管7號管
20 (橫向距離僅1米)。新增共用立管之底端，應按設計技術規
21 範設置「清潔口」。

22 (四)原告請求被告連帶賠償1,779,974元部分：

23 1.原告委請業者實地勘察並提供報價單及明細，修繕費用估計
24 為1,365,974元：

25 (1)關於「壁癌」部分，系爭建物客廳浴廁及客廳周邊存有因污
26 水浸泡、汙染而滋生的壁癌及地癌，因多次遭受糞水、穢
27 物、污水浸泡、汙染，以及因清潔疏通作業之操作所需造成
28 之疏通操作機械損害，難以以一般清潔方法回復原狀，需進
29 行翻修及修復工程。

30 (2)關於「客廳浴廁整修」部分，因糞水已滲入浴廁磁磚底層的
31 沙漿層，受侵襲過的沙漿層污染無法透過單純清潔工作加以

處理；浴廁地板的排水口、阻渣器和便器馬桶之損壞，也是歷次糞水倒灌時通管工作所生之破壞。

(3)關於「客廳及臥室整修」部分，客廳及臥室之石英磚本質並非水密，其毛細孔一旦被糞水浸泡所侵襲即不能以表面清潔回復原狀，石英磚底下之砂漿層亦已被糞水所浸泡侵襲，無法僅以表面清潔工作回復原狀。臥室之裝潢木質地板已經被糞水所浸泡侵襲，無法僅以表面清潔工作回復原狀。隔間牆、電燈、插座、網路、全室系統櫃等，若要無害拆解、運送、找可靠的地方存放和保全、整理後回復原狀，都有風險與成本效益之考量。

2.系爭建物3樓目前出租於第三人使用中，前揭施作範圍工期預計90天，該期間第三人無法居住，尚需外宿，倘以每日旅宿費用3,000元計算，共計住宿費用27萬元（計算式：3,000元×90天=27萬元）。

3.系爭建物3樓面積為88.89平方公尺，約為26.89坪，租賃範圍尚包含一「平面式停車位」及一「機車停車位」，對照坪數大致相等之房屋出租條件，系爭建物3樓每月租金24,000元已低於市場行情。蓋系爭建32樓租賃契約已載明「租賃住宅現況：詳如附件五租賃標的交付時現況確認書」，其中明確述及「次衛生間(按:客廳浴廁)排水口封閉……因排水公管問題……暫做儲藏室使用」亦即，系爭建物客廳浴廁因前揭淹水問題無法正常使用，原告不得不就租金方面有所折讓，方得順利出租第三人使用。就此，原告出租系爭建物3樓每月租金減損3,000元，自原告112年6月10日出租系爭建物，至被告回復他人損害發生前原狀以及上述系爭建物客廳浴廁及附近生活空間與設備之修繕完成為止，估計期間為40個月（計算式：依「各級法院辦案期限實施要點」之規定，本案審理期間以3個審級為計約為3年3個月，加計被告履行完畢所需時程，至少40個月），共計租金減損12萬元（計算式：3,000元×40月=12萬元）。

4.112年3月10日，原告為預防損害情形繼續擴及，委請業者封

01 閉系爭建物客廳衛浴地板排水口2處、馬桶排水口1處、盥洗
02 盆檯排水口1處，原告先行支出費用3,000元，此項修繕費用
03 本即應由被告支付。

04 5.原告委請業者實地勘察並提供報價，其中重新裝潢完畢後
05 「交屋前全室清潔」即需2萬元。系爭建物3樓客廳浴廁發生
06 7次糞水、穢物、污水逆流漫延、甚至擴及浴廁以外地面之
07 情事，清潔工作困難度大增，絕非一般裝潢完畢後之全室清
08 潔工作可堪比擬。又依清潔業者之公開資訊，一般居家打掃
09 費用以鐘點計費，收費標準為每人每小時400元至600元不
10 等，30坪以上的房屋則需要4小時以上才能完成。糞水、穢
11 物、污水倒灌退去後之環境復原及清潔工作均由家父代為處
12 理，倘以每次清潔費用3,000元計，共計清潔費用21,000元
13 （計算式：3,000元×7次=21,000元）。

14 6.以上合計1,779,974元（計算式：1,365,974元+27萬元+12萬
15 元+3,000元+21,000元=1,779,974元）。

16 (五)原告請求當代社區管委會返還疏通共用污廢水排水管之代墊
17 費用8,000元部分，111年7月16日系爭管路第五次阻塞時，
18 原告委託父親委請清潔業者排除淹水，原告先行墊付費用8,
19 000元，此項修繕費用應由當代社區管委會支付，爰依不當
20 得利請求。

21 (六)為此，就當代社區管委會部分，依公寓大廈管理條例第10條
22 第2項、第36條第2款，民法第227條、第184條第1項及第2
23 項、第767條第1項中段、第213條第1項、第185條第1項、第
24 196條、第179條、第213條第1項；就佳陞公司部分則依民法
25 第184條第1項及第2項、第196條、第767條第1項中段、第21
26 3條第1項、第185條第1項；建築法第39條、第70條第1項，
27 消保法第7條第1項及第3項、第51條規定，提起本件訴訟，
28 而為先位聲明：1.被告應連帶更換門牌號碼新北市○○區○
29 ○路00號(A1棟)地下1樓至3樓間之客廳浴廁共用排水管線
30 （必須將糞水及廢水管線分離且以符合原竣工圖規畫重新設
31 置，使其回復成原始設計應有之功能狀態），並應連帶將同

一門牌號碼3樓客廳浴廁修復至不阻塞及倒灌之狀態。2.被告應連帶給付原告1,779,974元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息百分之5計算之利息。3.被告當代社區管委會應給付原告8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息百分之5計算之利息；備位聲明：被告應連帶以本院卷二第79、80頁之附件所示之方式進行更換修繕重新設置，並應連帶將同一門牌號碼3樓客廳浴廁修復至不阻塞及倒灌之狀態；先備位聲明均願供擔保請准宣告假執行。

二、被告部分：

(一)當代社區管委會則以：

- 1.原告所有之系爭建物3樓之專有部分確實有發生糞水回流，導致浴室廁所及客廳淹水情事，而事件發生後，當代社區管委會亦立即請廠商了解問題並進行處理，經廠商處理後亦不再堵塞回流，不料其後仍數次再度發生堵塞回流情形，當代社區管委會後續亦不斷委請廠商進行處理，當代社區管委會已非常盡力在處理系爭糞水倒灌事件，系爭建物3樓已沒有再發生淹水。系爭管路在大樓興建完成後即隱藏於建物結構體內，從建物外部無從由外向內知悉水管內部情形，相關建築法規並未規定多久必須疏通或維修，系爭管路應該是在建物的使用年限內都可正常使用，而不需定期檢查維修，此亦可由系爭社區汙水糞水管路僅有系爭管路造成堵塞之情形，其他水管並未發生堵塞回流問題即足證明。系爭建物3樓早於94年11月29日即興建完成，迄今已近20年，不論就侵權行為或債務不履行之消滅時效均早已時效完成。
- 2.對於系爭糞水倒灌事件共發生7次，導致原告須進行室內糞水、穢物、污水之清潔工作，每次合理清潔費用以3,000元計算一節不爭執。
- 3.聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准免於宣告假執行。

(二)佳陞公司則以：

- 1.依新北市○○○○○○○○區○○○○○○○○○○

○號：A2-4)雖顯示A1戶1F為住宅專有部分，惟由臺北縣政府北府工建字第0940678778號函（稿）及系爭社區之建造執照卷宗之第1頁圖說記載「戶數309」與第10頁、第11頁建造執照申請書記載「層棟戶數：地下參層地上拾伍層貳棟309戶」觀之，可知系爭社區原申請建造之戶數為309戶，嗣因系爭社區A1戶、A2戶、A3戶之1樓擬作為社區活動中心，被告乃申請戶數變更為306戶。嗣因管理室不得設戶，佳陞公司復於94年9月間申請將306戶變更為305戶，是系爭社區A1戶1F於申請變更後已作為社區活動中心之公設空間，並非為住宅專有部分，並經主管機關同意准予變更，則A1戶1F原設計之客浴及主浴管道間已無施作之必要。

- 2.另由系爭社區使用執照之「壹層平面竣工圖」記載系爭社區A1戶、A2戶、A3戶之1樓分別為社區活動中心(一)、社區活動中心(二)、社區活動中心(三)等情觀之，足見系爭社區A1戶1樓之公設空間確係依主管機關核准之建照圖施工，建造完成後並經主管機關依建築法第70條之規定審查與設計圖樣相符後核發使用執照，根本無原告主張系爭社區未按藍圖施工之情事。另被告佳陞公司於興建系爭社區時亦已預留1樓公設天花板之維修孔及糞管清潔孔。
- 3.系爭建物3樓自94年11月29日完工起迄今近20年，從未發生浴廁糞管溢水之情事，依常理倘佳陞公司確有違法施作系爭建物之浴廁管線，應不可能於近20年後始發生浴廁糞管溢水事故。
- 4.系爭建物3樓於112年3月3日疏通後，即未曾再發生糞管回堵溢水，足認系爭建物3樓之浴廁淹水實係因當代社區管委會於系爭社區完工迄今近20年，從未定期維護清理及疏通所致，與佳陞公司無關。既未曾再發生糞管回堵溢水，原告先備位聲明請求修復至不漏水狀態，並無權利保護必要。
- 5.系爭社區地下1樓至3樓間之客廳浴廁共用排水管線屬系爭社區共有部分，依公寓大廈管理條例第11條第1項之規定，應依區分所有權人會議之決議始得為拆除、重大修繕或改良之

行為，然原告僅為系爭建物3樓之所有權人，且並未取得系爭社區區分所有權人會議決議同意依其聲明之方式改建，於法洵屬無據。

6. 民法第197條第1項後段所稱10年期間乃請求權行使之期限，與被害人是否知悉損害或賠償義務人無涉(最高法院98年度台上字第1235號民事裁定、最高法院99年度台上字第1055號民事判決、最高法院87年度台上字第1148號民事判決及孫森焱著民法債編總論上冊第360頁等見解)，原告所引民事判決之事實均為自侵權行為發生後尚未滿10年且損害仍在繼續狀態，此與本件侵權行為早已逾10年消滅時效案例事實全然不同，自不能比附援引。佳陞公司並無違法施作系爭建物3樓之浴廁管線情事，苟由系爭建物3樓係於94年11月29日完工，自佳陞公司完工起迄今已將近20年，原告對於佳陞公司之侵權行為請求權業已罹於10年之消滅時效，爰依民法第197條為時效消滅之抗辯。

7. 原告業已自認系爭建物3樓淹水係因系爭社區共用糞管堵塞所致，系爭建物3樓之浴廁管線之施作既非造成淹水事故之原因，自無維修之必要。依原告民事起訴狀第4、5、6頁之照片觀之，系爭建物3樓於溢水當時積水之深度根本不到1公分，至多只需將汙水擦乾即可，損害程度實屬輕微，且由當時積水深度、水量及積水時間等情形觀之，根本不可能滲入浴廁磁磚底層的砂漿層，甚至滋生壁癌及地癌，更不可能造成廁所地磚及壁磚、廁所天花板、廁所塑鋼門、面盆、浴櫃、換氣扇、客廳及臥室之地磚及隔間牆、電燈、插座、網路、全系統櫃、全室油漆等，須拆除、重新施作或更換，原告不惟未舉證以實其說，且未說明其原有之裝潢為何，亦未扣除原告使用之折舊，原告當無可能因此需支出高達1,365,974元之修復費用。遑論原證9工程報價單係原告自行委託私人廠商估價，不具公正性及專業性，且工程項目及金額除均屬浮濫外，原告亦未說明其原有之裝潢為何、亦未扣除原告使用之折舊，自不足採。系爭建物3樓之浴廁既無維修之必

要，當不會有維修工期所生之損害。又查系爭建物3樓之承租人不願居住在系爭建物而自行向外承租房屋居住所支出之住宿費，此一支出更與本件溢水事故毫無直接因果關係可言。況且系爭建物3樓之浴廁縱使需維修，亦不可能維修工期高達90日之久、或導致系爭建物其餘區域因此喪失居住之功能。系爭建物3樓目前早已未再淹水，使用功能亦無任何損害，且縱有折讓之情事，依常理，亦僅應就施工期間予以折讓，焉可能依訴訟期間計算折讓承租人每月租金3,000元方得出租。原告於112年3月3日委由浩源公司疏通系爭社區1樓糞管堵塞之處後，系爭建物3樓即未曾再發生糞管回堵溢水之情事，故原告於112年3月10日自行支出系爭建物排水孔封閉之費用3,000元，顯非系爭建物3樓因糞管回堵溢水所生之損害。系爭建物3樓淹水時高度不及1公分，僅需將汗水擦乾即可，不可能得請求每次高達3,000元之清潔費用。又原告為系爭建物3樓之所有權人，系爭建物3樓如有髒汙，原本即應由原告自行維護清理，難認原告就此受有何損害可言。況原告縱使委由其父親協助清理，然亦僅屬原告與原告父親間基於親誼間互相協力而已，當不得轉而向佳陞公司以金錢請求之。原告自100年4月6日取得系爭建物3樓之日起至111年1月13日發生第一次淹水之日止業已歷時十餘年，自應隨時注意系爭管路之堵塞情形，然原告竟疏於注意系爭管路，以致系爭建物3樓發生糞管回堵溢水事故，甚且系爭建物3樓於111年1月13日發生第一次淹水後，原告斯時即已知悉系爭社區共用糞管遭堵塞以及系爭建物3樓之浴廁管線為系爭社區共用糞管堵塞後宣洩之淮一出口，詎原告仍未積極督促及訴請當代社區管委會清潔系爭社區共用糞管或自行從系爭建物3樓之浴廁馬桶往下通管，以致系爭建物3樓於14個月內重複發生糞管回堵溢水之事故，故原告對本件淹水情事之發生及損害之擴大亦屬與有過失，原告之過失比例至少應為10分之9，佳陞公司爰依民法第217條規定主張過失相抵。

8.聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願

01 供擔保，請准免於宣告假執行。

02 三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第148至150頁）

03 （一）系爭建物所屬整棟集合式住宅之建築完成時間為94年11月29
04 日（見本院卷一第61、73、179、299、300頁、板司建調卷第
05 43頁原證1、本院卷二第16、25、29頁）。

06 （二）系爭糞水倒灌事件時間序如下（見本院卷一第302、303、31
07 3、319、398、424頁、本院卷二第16、25、29頁）：

08 1.111年1月13日堵塞點在A1戶1F橫支管，被告管委會找廠商疏
09 通（見板司建調卷第4、51頁）。

10 2.111年2月16日堵塞點在A1戶1F橫支管，原告自行找廠商疏
11 通，代墊費用6,000元，被告管委會已支付予原告（見板司
12 建調卷第45、50、56頁）。

13 3.111年2月25日堵塞點在A1戶1F橫支管，被告管委會找廠商疏
14 通（見板司建調卷第45、49、56頁）。

15 4.111年3月1日堵塞點在A1戶1F橫支管，被告管委會找廠商疏
16 通（見板司建調卷第46、47頁）。

17 5.111年7月16日，原告自行找廠商疏通糞管，支出費用8,000
18 元（原證12）（見板司建調卷第35、36、55、131頁）。

19 6.111年9月30日被告管委會找廠商以「水刀」疏通，並A1戶1F
20 橫支管新裝設「清潔口」（見板司建調卷第15至17頁）。

21 7.112年2月24日堵塞點在A1戶1F橫支管，糞水倒灌至3F客浴，
22 被告管委會找廠商疏通，但未從A1戶1F橫支管新裝設之「清
23 潔口」清除堵塞物（見板司建調卷第18、19、71頁、本院卷
24 二第16頁）。

25 8.112年3月5日糞水倒灌至A1戶3F客浴，被告管委會找廠商在A
26 1戶1F橫支管新裝設之「清潔口」處用高壓水沖刷管子，堵
27 塞點在A1戶1F橫支管（見板司建調卷第12、14、80、96頁、
28 本院卷二第89頁）。

29 9.112年3月10日原告委由廠商封閉A1戶3F之客廳浴廁地板排水
30 口2處、馬桶排水口1處、盥洗盆檯排水口1處，支出費用3,0
31 00元（原證11）（見板司建調卷第35、129頁）。

01 (三)系爭社區A1戶1F實際上已變更為公設空間，且A1戶1F原設計
02 之「客浴」及「主浴」管道間均已取消未施作(見本院卷一
03 第300、301、312、315、424頁、本院卷二第16、25、29頁)
04 。

05 (四)排水設備系統昇位圖(6)(圖號：S-06)顯示A1戶「客浴」汗
06 水管(糞管，SP)及廢水管(WP)之立管直徑均為4英吋，該2
07 支立管在最下層即B1層匯入A1戶「客浴」管道間單獨使用之
08 5英吋橫支管內，該橫支管再匯入A1戶3個管道間共同使用之
09 5英吋橫支管內；A1戶「主浴」汗水管(SP)及廢水管(WP)之
10 立管直徑分別為4英吋及3 英吋；A1戶「廚房」廢水管(WP)
11 之立管直徑為4英吋(原證20，見本院卷一第231頁)。原告
12 所繪製之A1戶1F天花板內之實際排水管路配置圖及現場照片
13 則顯示3F至15F「客浴」汗水管(SP)及廢水管(WP)之立管，
14 由原設計2支4英吋變更為1支4英吋；「廚房」廢水管(WP)之
15 立管由原設計4英吋變更為6英吋，且原設計「客浴」及「主
16 浴」共計4 支立管，變更為在1F以橫支管轉彎匯入「廚房」
17 1支廢水管(WP)立管內；「客浴」汗水管(SP)及廢水管(WP)
18 由原設計在最下層即B1層匯入A1戶「客浴」管道間單獨使用
19 之5英吋橫支管內，變更為在1F匯入A1戶「客浴」管道間單
20 獨使用之4英吋橫支管內(見板司建調卷第26、102 至106
21 頁，本院卷一第316、395、396、424頁，本院卷二第16、2
22 5、29、73頁)。

23 (五)原證1至32之形式上為真正(見本院卷一第59、60、300、424
24 頁、本院卷二第16、25、29頁)。

25 (六)被證1至6之形式上為真正(見本院卷一第424頁、本院卷二第
26 16、25、29頁)。

27 四、爭執事項：(見本院卷二第150頁)

28 (一)原告先位聲明(一)請求被告應連帶更換門牌號碼新北市○○區
29 ○○路00號(A1棟)地下1樓至3樓間之客廳浴廁共用排水管
30 線(必須將糞水及廢水管線分離且以符合原竣工圖規劃重新
31 設置，使其回復成原始設計應有之功能狀態)，並應連帶將

01 同一門牌號碼3樓客廳浴廁修復至不阻塞及倒灌之狀態，是
02 否有據？

03 (二)原告備位聲明請求被告應連帶以本院卷二第79、80頁之附件
04 所示之方式進行更換修繕重新設置，並應連帶將同一門牌號
05 碼3樓客廳浴廁修復至不阻塞及倒灌之狀態，是否有據？

06 (三)原告請求被告應連帶賠償1,779,974元，是否有據？

07 (四)原告請求當代社區管委會返還疏通共用污廢水排水管之代墊
08 費用8,000元，是否有據？

09 五、本院之判斷：

10 (一)關於原告先位聲明(一)請求被告應連帶更換門牌號碼新北市○
11 ○區○○路00號(A1棟)地下1樓至3樓間之客廳浴廁共用排
12 水管線(必須將糞水及廢水管線分離且以符合原竣工圖規劃
13 重新設置，使其回復成原始設計應有之功能狀態)，並應連
14 帶將同一門牌號碼3樓客廳浴廁修復至不阻塞及倒灌之狀
15 態，是否有據之爭議：

16 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
17 條中段定有明文。其中段之所有權妨害除去請求權，乃以侵
18 奪所有物之占有以外之方法，妨害所有權之謂，若原造成妨
19 害之人已失去事實上之處分權，則不得仍向其請求除去，因
20 其已無能力除去妨害；故所有權人應向有事實上處分權之人
21 請求之，因構成妨害之事由之發生，僅在於相對人能力支配
22 之範圍即可，不限於該相對人自身之行為。

23 2.查系爭建物3樓所屬整棟集合式住宅之建築完成時間為94年1
24 1月29日一節，有卷附臺北縣政府使用執照副本通知書可佐
25 (見本院卷一第73頁)，復為兩造所不爭執，足堪認定。則該
26 使用執照所載起造人即佳陞公司早已依公寓大廈管理條例第
27 57條第1項規定，將系爭社區共用部分與其附屬設施設備移
28 交被告管委會，系爭管路並非被告佳陞公司可支配之範圍，
29 被告佳陞公司早已無事實上處分權，是原告依民法第767條
30 第1項中段，請求佳陞公司更換系爭管路，要屬無據。

31 3.次按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損

01 害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅。自有侵權行為
02 時起，逾10年者亦同，民法第197條第1項定有明文。該項後
03 段所稱之10年期間，乃該請求權行使之期限，與被害人是否
04 知悉損害或賠償義務人無涉(最高法院99年度台上字第1055
05 號判決要旨參照)。

06 4.查系爭社區於94年11月29日建築完成取得使用執照，業如前
07 述，縱認佳陞公司所施作之系爭管路有瑕疵，致使發生系爭
08 糞水倒灌事件，然佳陞公司之侵權行為時間點最遲應以94年
09 11月29日認定之，距原告提起本件訴訟即112年10月12日
10 (有本院收狀戳附於原告之民事起訴狀可佐，見板司建調卷
11 第9頁)已逾10年請求權時效，與原告是否知悉損害或賠償
12 義務人無涉。是原告主張其非第一手購買系爭建物之所有權
13 人，仍得依民法侵權行為法律關係，請求佳陞公司更換系爭
14 管路，並自其知悉損害程度呈現底定時，始起算請求權時效
15 等語，顯有誤解，於法不能謂為有據。

16 5.系爭社區於94年11月29日建築完成取得使用執照，系爭糞水
17 倒灌事件發生於000年0月00日、2月16日、2月25日、3月1
18 日、7月16日及112年2月24日、3月5日，其堵塞點均在A1戶1
19 F橫支管(即板司建調卷第26頁所示「3至15樓客衛污廢水4吋
20 橫支管」)，各次堵塞時均已由當代社區管委會或原告找廠
21 商疏通，當代社區管委會於111年9月30日在A1戶1F橫支管新
22 裝設「清潔口」，並於112年3月5日第一次在該新裝設之清
23 潔口處用高壓水沖刷管子，原告於112年3月10日委由廠商封
24 閉A1戶3F之客廳浴廁地板排水口2處、馬桶排水口1處、盥洗
25 盆檯排水口1處等節，均為兩造所不爭執；原告則自承其於1
26 00年4月6日從前手繼受系爭建物3樓至今等語。觀諸上情，
27 系爭社區於94年11月29日取得使用執照，經交屋使用約16年
28 後，系爭建物3樓始於111年1月13日發生第一次系爭糞水倒
29 灌事件，且於原告入住約10年後始發生第一次系爭糞水倒灌
30 事件，可見系爭管路之設計及施工縱使有瑕疵，亦非堵塞主
31 因，堵塞主因係未定期確實有效進行疏通工作之可能性難以

01 排除。又，111年1月13日至112年3月5日期間雖歷經7次堵塞
02 及疏通過程，惟於112年3月5日第一次在「3至15樓客衛污廢
03 水4吋橫支管」上新裝設之清潔口處疏通後，迄至本件言詞
04 辯論終結日前，已超過2年半，未見兩造陳報系爭建物3樓樓
05 上即A1戶4樓之客廳浴廁有何倒灌及溢水之情事(因原告已將
06 A1戶3F客浴之污水孔及排水孔封閉，雖可暫時使3F不會產生
07 糞水倒灌，但會轉而使4樓客浴產生糞水倒灌)，可見最後一
08 次即112年3月5日之疏通位置正確且已有效疏通，系爭糞水
09 倒灌事件之共同堵塞點尚非不能由當代社區管委會以定期疏
10 通之方式避免再次堵塞，尚難認有廢棄不使用原排水管而另
11 行改管之必要性。

12 6.縱認改管可更有效避免再次發生堵塞(如板司建調卷第26頁
13 所示「3至15樓客衛污廢水4吋橫支管」更換為5吋橫支管，
14 及「6吋污廢水立管」(位於廚房管道間內)與「2至15樓衛生
15 間污廢水橫主管5吋」連接處(見本院卷一第417頁天花板內
16 照片)儘量降低靠近天花板，以增加洩水坡度)，然查，經新
17 北市政府函覆本院之系爭社區建造執照全卷資料中，壹層平
18 面圖(圖號：A2-4)、貳層平面圖(圖號：A2-5)及參層平面圖
19 (圖號：A2-6)顯示A1戶1F至3F均為住宅專有部分，且其客
20 浴、主浴、廚房之管道間位置及尺寸均相同，惟系爭社區使
21 用執照圖即竣工圖顯示A1戶1F已變更為社區活動中心(一)，A1
22 戶1F原設計之「客浴」及「主浴」管道間均已取消未施作
23 (見本院卷一第355頁、本院卷二第55頁)，且兩造就此部分
24 亦不爭執。則申請建造執照時之原設計圖已於施工中變更為
25 使用執照圖即竣工圖，A1戶1F既已變更為公設空間而非供專
26 有部分之住宅使用，且原「客浴」及「主浴」管道間均已取
27 消未施作，A1戶1F公設空間之排水配管原始設計即應以竣工
28 圖為準，而非申請建造執照時之原設計圖。準此，原告請求
29 更換A1戶地下1樓至3樓間之客廳浴廁共用排水管線，必須將
30 糞水及廢水管線分離且以符合原竣工圖(原告所稱原竣工圖
31 實為申請建造執照時之原設計圖)規劃重新設置，使其回復

成原始設計(原告所稱原始設計係指申請建造執照時之原設計)應有之功能狀態等語，在A1戶1F已變更為公設空間之情況下，已無從回復成A1戶1F原供住宅使用之排水管配置情形，且若3F至15F「客浴」之污廢水均共用1支立管，則污廢水已混合，再將B1至3F之立管分離為2支，無法達到污廢水分離目的。是原告請求以先位聲明(一)之方式改管，實屬不可行，所為主張，要無可取。

7.原告主張佳陞公司變更建築法第10條所稱「建築物設備」即污水、排水等設備，依建築法第39條主文規定，應於施工中申請辦理變更設計，不得依建築法第39條但書規定，於竣工後始一併辦理變更設計等語，固非無據，然佳陞公司縱未於施工中申請辦理污水及排水設備之內容或位置變更設計，僅屬主管建築機關得否依建築法第87條第1款規定處以罰鍰並勒令補辦手續之行政上建築管理措施之問題，A1戶1F仍無從回復成與現況使用功能不符之變更前住宅排水管配置情形。

8.原告另請求將系爭建物3樓即A1戶3F之客廳浴廁修復至不阻塞及倒灌之狀態，然系爭糞水倒灌事件共7次之共同堵塞點係位於A1戶1F橫支管(即板司建調卷第26頁所示「3至15樓客衛污廢水4吋橫支管」)，業如前述，並非位於A1戶3F客浴地板下方之污水或廢水排水支管內，則在非堵塞點進行更換修繕，顯無修繕之必要性。是原告先位聲明(一)就此部分之請求，亦無理由。

9.基上，系爭糞水倒灌事件之共同堵塞點(即板司建調卷第26頁所示「3至15樓客衛污廢水4吋橫支管」)尚非不能由當代社區管委會以定期疏通之方式避免再次堵塞，尚難認有廢棄不使用原排水管，而依原告先位聲明(一)之方式更換及修復排水管之必要性及可行性。是原告依公寓大廈管理條例、民法所有權人除去妨害請求權及侵權行為法律關係，請求當代社區管委會更換及修復系爭管路，亦屬無據。

(二)原告備位聲明請求被告應連帶以本院卷二第79、80頁之附件所示之方式進行更換修繕重新設置，並應連帶將同一門牌號

01 碼3樓客廳浴廁修復至不阻塞及倒灌之狀態，是否有據之爭
02 議：

- 03 1.原告備位聲明主張以本院卷二第79、80頁附件所示之方式更
04 換排水管，主要係將A1戶1F天花板內之「客浴」及「主浴」
05 排水管向下垂直延伸，貫穿1F地板後再與B1層排水幹管連
06 接。上開方式將使A1戶1F即社區活動中心(一)因新增排水立管
07 致使空間使用功能減損(尤其是中間位置之「客浴」排水立
08 管)，此觀1F及2F使用執照圖即明(見本院卷二第55、57
09 頁)，尚非妥適。上開方式亦須於A1戶1F地板銑孔2處，以供
10 客浴及主浴排水立管延伸至B1層，該2支排水立管延伸至B1
11 層後之位置，至B1層排水幹管連接點間，是否有難以避開之
12 障礙物(如消防管、給水管、其他排水管等)，是否有足夠相
13 對高度及水平距離以供設置洩水坡度及45度連接管(連接垂
14 直排水立管與水平排水幹管)，均非無疑，未見原告舉證說
15 明，尚難遽認為可行之工法。況且，綜合考量避免堵塞再次
16 發生可採用工法之經濟性及有效性，應認先由當代社區管委
17 會定期在前述「3至15樓客衛污廢水4吋橫支管」上新裝設之
18 清潔口處進行疏通；若效果不佳，因A1戶1F天花板內排水管
19 底部至天花板間，仍有相當大垂直空間可使用(見本院卷一
20 第417頁天花板內照片)，尚可再將「3至15樓客衛污廢水4吋
21 橫支管」更換為5吋橫支管，並將「6吋污廢水立管」(位於
22 廚房管道間內)與「2至15樓衛生間污廢水橫主管5吋」連接
23 處(見本院卷一第417頁天花板內照片及板司建調卷第26
24 頁)，儘量予以降低靠近天花板，以增加洩水坡度，此工法
25 並不會影響社區活動中心(一)原空間使用功能；最後始有在
26 原告備位聲明所主張工法具備可行性之前提下，以犧牲社區活
27 動中心(一)空間使用功能之方式進行改管之餘地。
- 28 2.至原告備位聲明另請求將系爭建物3樓即A1戶3F之客廳浴廁
29 修復至不阻塞及倒灌之狀態，因係在非堵塞點進行更換修
30 繕，故無修繕之必要性，業如前述。依上說明，原告備位聲
31 明請求被告應連帶以本院卷二第79、80頁附件所示之方式進

01 行更換修繕重新設置，並應連帶將同一門牌號碼3樓客廳浴
02 廁修復至不阻塞及倒灌之狀態，自屬無據。

03 (三)原告請求被告應連帶賠償1,779,974元，是否有據之爭議：

04 1.原告主張因系爭糞水倒灌事件，致使系爭建物受損，修繕費
05 用估計為1,365,974元等語，並提出工程報價單為憑(見本院
06 卷一第107至110頁)。惟查，原告所提系爭糞水倒灌事件之
07 照片，顯示泡水及壁癌分布位置約在門檻高度範圍內(見板
08 司建調卷第36、37、76、81至93頁)，則該等泡水高度如何
09 造成上開工程報價單所載廁所地磚及壁磚、廁所天花板、廁
10 所塑鋼門、面盆、浴櫃、換氣扇、客廳及臥室之地磚及隔間
11 牆、電燈、插座、網路、全室系統櫃、全室油漆等，均有拆
12 除重新更換或施作之必要性，顯非無疑。又，在系爭糞水倒
13 灌事件發生前，上開照片所示壁癌是否尚未產生，是否經泡
14 水7次(天)而未長期持續泡水即足以產生壁癌；客浴地板排
15 水孔及污水孔因進行通管而受損之情形為何；臥室之木質地
16 板因泡水而受損之情形為何，是否有拆除重新更換之必要性
17 等情，均未見原告就此有利於己之事實舉證以實其說，其舉
18 證容有未足，尚難採認其此部分之請求。

19 2.原告主張系爭建物修繕工期預計90天，於該工期內承租人無
20 法居住而需外宿，每日外宿費用以3,000元計算，故請求住
21 宿費用共計27萬元等語。然查，原告自承系爭建物3樓每月
22 租金為24,000元等語，則原告請求每月住宿費用90,000元，
23 顯有溢計。又前揭工程報價單所載工項難謂均有拆除重新更
24 換或施作之必要性，工期90天即有溢計。是原告未能就確有
25 修繕必要性之項目及合理工期善盡舉證之能事，其此部分請
26 求，應屬無據。

27 3.原告主張系爭建物3樓租賃契約之附件五「租賃標的交付時
28 現況確認書」已載明「次衛生間之排水口封閉，因排水公管
29 問題，暫做儲藏室使用」，亦即系爭建物客廳浴廁因系爭糞
30 水倒灌事件而無法正常使用，原告不得不就每月租金減少3,
31 000元，方得順利出租。自原告112年6月10日出租系爭建

01 物，至被告回復原狀及修繕完成為止，估計期間為40個月，
02 共計租金減損12萬元等語，並提出租賃期間為112年6月10日
03 至114年6月10日之系爭建物租賃契約為憑(見板司建調卷第1
04 11至128頁、本院卷一第331頁)。審酌前述系爭糞水倒灌事
05 件發生於000年0月00日、2月16日、2月25日、3月1日、7月1
06 6日及112年2月24日、3月5日，亦即最長於疏通後約7個月即
07 再次發生堵塞；自112年3月5日最後一次疏通後起算，原告
08 於可能再次發生堵塞之7個月期間內，即於112年3月10日委
09 由廠商將系爭建物客浴地板排水孔及污水孔封閉，而僅剩主
10 浴可使用，並於112年6月10日將系爭建物出租，其降價出租
11 應屬合理，縱未封閉及出租而自行居住使用，原告就系爭建
12 物所有權之行使亦有減損；迄至本件言詞辯論終結日前，已
13 超過2年半，未見兩造陳報系爭建物或其樓上有何再次發生
14 倒灌及溢水之情事；系爭建物租賃期間至114年6月10日止，
15 既未再次發生堵塞，客浴已可拆除排水孔及污水孔封閉物，
16 以回復正常使用，尚無再降價出租之理由等情，應認本件租
17 金減損以每月3,000元，期間為24個月計算為適當，核為72,
18 000元(計算式：3,000元×24月＝72,000元)。是當代社區管
19 委會經多次疏通後始解決A1戶3F至15F共用之客浴污廢水4吋
20 橫支管堵塞問題，致使原告就系爭建物3樓之使用收益未能
21 圓滿行使，上開租金減損應屬原告所有權受侵害直接伴隨衍
22 生之經濟上損失，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項及
23 民法第184條第1項規定，請求當代社區管委會賠償租金減
24 損，於72,000元範圍內應屬有據。

- 25 4.原告主張為預防糞水倒灌之損害情形繼續擴及，於112年3月
26 10日委請業者封閉系爭建物客廳衛浴地板排水口2處、馬桶
27 排水口1處、盥洗盆檯排水口1處，先行支出費用3,000元，
28 此項封管費用本即應由被告等支付等語，並提出封管收據為
29 證(見板司建調卷第129頁)。惟查，系爭糞水倒灌事件發生
30 7次之堵塞點均在A1戶1F橫支管(即板司建調卷第26頁所示
31 「3至15樓客衛污廢水4吋橫支管」)，業如前述，則原告將

01 系爭建物3樓客浴之排水孔及污水孔封閉，其結果固可避免A
02 1戶3F客浴再次發生糞水倒灌之不利於原告之情況發生，然
03 將造成糞水倒灌改為發生在A1戶4F而不利於該樓上住戶，難
04 認屬可行且必要之解決堵塞方案。是原告此部分請求，應屬
05 無據。

06 5.原告主張系爭糞水倒灌事件共發生7次，糞水漫延至主浴以
07 外地面，清潔工作困難度大增，以每次清潔費3,000元計
08 算，共計21,000元等語。審酌原告所提系爭糞水倒灌事件之
09 照片所顯示系爭建物室內泡水情形，及被告管委會對於每次
10 合理清潔費以3,000元計算一節並不爭執，應認每次清潔費
11 以3,000元計算，尚屬合理。是被告管委會經多次疏通後始
12 解決A1戶3F至15F共用之客浴污廢水4吋橫支管堵塞問題，致
13 使原告就系爭建物3樓須進行糞水清理多達7次，上開清潔費
14 應屬原告所有權受侵害直接伴隨衍生之經濟上損失，原告依
15 公寓大廈管理條例第10條第2項及民法第184條第1項規定，
16 請求當代社區管委會賠償清潔費21,000元，核屬有據。

17 6.至原告另請求佳陞公司連帶賠償上開費用，如前所述，原告
18 提起本件訴訟已逾10年請求權時效，且被告佳陞公司已就侵
19 權行為部分主張時效抗辯，是原告依侵權行為法律關係請求
20 被告佳陞公司賠償損害，於法不能謂為有據。

21 7.綜上，原告此部分得請求當代社區管委會給付之金額為93,0
22 00元（計算式：72,000元+21,000元=93,000元）。

23 (四)關於原告請求當代社區管委會返還疏通共用污廢水排水管之
24 代墊費用8,000元，是否有據之爭議：

25 原告主張111年7月16日系爭管路第五次阻塞時，原告委由清
26 潔業者排除淹水，先行墊付費用8,000元，此項修繕費用本
27 即應由被告管委會支付，爰依不當得利請求當代社區管委會
28 支付等語，並提出付款收據為憑（見板司建調卷第131頁）。

29 查111年7月16日堵塞點在A1戶1F橫支管，原告自行找廠商疏
30 通，支出費用8,000元一節，為兩造所不爭執，堪認A1戶3F
31 至15F共用之客浴污廢水4吋橫支管於111年7月16日堵塞，本

01 應由當代社區管委會負擔疏通費用，經原告自行找廠商疏通
02 並墊付費用8,000元後，當代社區管委會無法律上原因而受
03 有他人代墊付費用之利益，依民法第179條規定，原告請求
04 當代社區管委會返還疏通共用污廢水排水管之代墊費用8,00
05 0元，核屬有據。

06 (五)綜上，本件原告得請求當代社區管委會請求金額合計為101,
07 000元（計算式：93,000元+8,000元=101,000元）。

08 六、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項及侵權行
09 為、不當得利之法律關係，請求當代社區管委會給付101,00
10 0元，及自112年11月14日（即起訴狀繕本送達當代社區管委
11 會之翌日，送達證書見板司建調卷第183頁）起至清償日
12 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾
13 此部分請求，為無理由，不應准許。本件原告勝訴部分，所
14 命當代社區管委會給付之金額未逾50萬元，應依職權宣告假
15 執行，並依當代社區管委會聲請酌定相當擔保金額宣告免為
16 假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失
17 所附麗，併予駁回。

18 七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經
19 援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結
20 果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

21 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
22 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
23 決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
25 民事第五庭 法 官 鄧雅心

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
30 書記官 賴峻權