

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度簡上字第32號

上訴人 黃綉文

被上訴人 富有名店公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳渝仁

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年1月4日本院屏東簡易庭112年度屏簡字第622號第一審判決，提起上訴，本院於113年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新台幣9萬8,700元，及自民國112年9月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、第一審(除確定部分外)及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件訴訟繫屬中，被上訴人之法定代理人由劉守國變更為陳渝仁，有屏東縣屏東市公所民國113年3月28日屏市建字第1130009124號函在卷可稽(見本院卷第65頁)，被上訴人新任法定代理人陳渝仁具狀聲明承受訴訟(見本院卷第97至98頁)，核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

- 一、上訴人主張：伊所有門牌號碼屏東縣○○市○○路000號4樓之1房屋(下稱系爭房屋)，位於「富有名店公寓大廈」社區大樓(下稱系爭大樓)，伊為該社區之住戶及區分所有權人。由於系爭大樓頂樓浴廁通風管道之防水層失效，故於110年8月4日之大雨來襲時，雨水沿著通風管道滲漏至系爭房屋天花板，致系爭房屋客廳之電視牆及梁柱木作裝潢毀損，且有

01 漏水情形。惟被上訴人依公寓大廈管理條例第10條第2項規
02 定，就系爭大樓之共用部分，負有修繕、管理、維護之義
03 務，卻因被上訴人不作為而未修繕上開頂樓防水層，致系爭
04 大樓頂樓漏水，進而使系爭房屋內之裝潢毀損，為此伊有支
05 出修復費用9萬8,700元之必要，且為協調本件糾紛，伊另受
06 有請假2天之工資損失2,000元，及支出訴訟費用1,500元，
07 上開損失金額共計10萬4,792元，伊得依侵權行為法律關
08 係，請求被上訴人加計法定遲延利息如數給付等語。並於原
09 審聲明：被上訴人應給付上訴人10萬4,792元，及自起訴狀
10 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 二、被上訴人則以：系爭房屋內之滲漏水情形，並非系爭大樓公
12 共區域或管道漏水所致，且系爭大樓155、157號之頂樓，共
13 有3個通風管道，位於155號4樓之1與157號4樓之1間之通風
14 管道，僅上訴人所有系爭房屋發生滲漏水之情形，其他13戶
15 （每棟各有7戶）均未發生滲漏水之情事，可見上訴人所有
16 系爭房屋發生滲漏水之情事，應與系爭大樓頂樓浴廁通風管
17 道防水層失效無關。此外，上訴人所有系爭房屋原為兩間獨
18 立之房屋（門牌號碼分別為屏東縣○○市○○路000號4樓之1
19 及4樓之2），係當初上訴人向建商要求客變予以打通，衛浴
20 設備之位置方因而改變，系爭房屋是否因此而須重新配置管
21 線，以致造成滲漏水，亦不得而知。倘係此一因素造成，則
22 與伊無關等語，資為抗辯。並於原審聲明：上訴人之訴駁
23 回。

24 三、原審判決駁回上訴人之請求，上訴人聲明不服，提起上訴，
25 其上訴聲明：（一）原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分
26 廢棄；（二）上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人9萬8,700
27 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
28 分之5計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（其餘
29 原審判決上訴人敗訴部分，未據其聲明不服，已告確定）。

30 四、本件之爭點為：（一）系爭房屋滲漏水是否與系爭大樓頂樓浴廁
31 通風管道之防水層失效有關？（二）上訴人請求被上訴人賠償修

01 復費用9萬8,700元，有無理由?茲論述如下：

02 (一)系爭房屋滲漏水與系爭大樓頂樓浴廁通風管道之防水層失
03 效間，具有因果關係：

04 1.上訴人主張系爭房屋滲漏水乃因系爭大樓頂樓浴廁通風
05 管道之防水層失效所致乙節，業據其提出系爭房屋滲漏
06 水照片、現金支出傳票、漏水整治修繕照片為證（見原
07 審卷第9至15、131至139頁）。對此，證人吳陳森於原
08 審證稱：伊從事水電抓漏之維修工程已30年，早前曾處
09 理過系爭大樓之漏水問題，於111年1、2月間受系爭大
10 樓管理組長所託，至系爭大樓施作漏水整治工程，組長
11 表示中華路155號房屋有漏水問題，請伊去現場看，當
12 時伊係先到155號房屋內部去看漏水情形，具體樓層伊
13 雖已忘記，但依當時勘查之狀況及伊過去之經驗，認為
14 應與屋頂有關，到了屋頂觀察後，伊認為應係管道間屋
15 凸四周漏水所致，因剛好屋內漏水位置與屋頂垂直處，
16 即為管道間屋凸處，再綜合上訴人母親所述，下大雨時
17 漏水較為嚴重等情形，伊才因此研判漏水處係管道間屋
18 凸等語（見原審卷第172至174頁）。

19 2.本院會同兩造至現場勘驗之結果，略為：系爭大樓南臨
20 屏東市開封街，東臨同市中華路，西臨同市中正路，北
21 邊間隔一棟大樓與同市濟南街相臨，系爭大樓155、157
22 號部分位於靠近中正路該側，爭大樓155、157號頂樓平
23 台有3個固定式百葉窗，內為中空之通風管道，突出部
24 分均高約1公尺。157號頂樓平台部分鋪設防熱磚（下附
25 普麗龍），155號北邊部分鋪設磨石磚（高度較高），南邊
26 部分則亦鋪設防熱磚（下附普麗龍）。系爭房屋係將155
27 號4樓之1及4樓之2打通，並與157號4樓之1（或4樓之2）
28 共用牆壁，其通風管道（內有水管及糞管等）係以磚塊砌
29 成，突出於牆面，經以木作裝潢，系爭房屋受損部分，
30 位於管道間附近，其木作裝潢有皺褶及水漬。而系爭大
31 樓165號部分，位於中華路與濟南街口附近即系爭大樓

01 東北角，其頂樓平台搭有鐵皮涼棚，與系爭大樓155號
02 部分相距甚遠，其屋頂角柱周邊漏水問題，顯與155號
03 部分無關等情(見本院卷第115頁)，有勘驗筆錄在卷可
04 稽，並為兩造所不爭執。

05 3.觀諸上訴人所提現金支出傳票上之記載，系爭大樓於11
06 1年間所修繕之部分，除155號屋頂管道間漏水整治外，
07 尚包含165號屋頂角柱周邊漏水整治，然依前開本院勘
08 驗結果可知，系爭大樓165號部分距離155號部分甚遠，
09 顯與系爭房屋之滲漏水情形無關，而系爭房屋漏水處之
10 上方，即為中空通風管道之屋凸，倘該屋凸四周之防水
11 層失效，雨水將會沿著中空之通風管道滲流至系爭大樓
12 155號之各戶住家，因而致上訴人所有位於4樓之系爭房
13 屋滲漏水及木作裝潢毀損之情形，不僅與常理相符，亦
14 與證人吳陳森修繕當時所為之判斷相吻合，足徵系爭房
15 屋之滲漏水情形，與系爭大樓頂樓浴廁通風管道之防水
16 層失效有關。再者，由於各戶住家之裝潢及陳設不盡相
17 同，是否因此造成其他住戶未能發現系爭大樓有漏水情
18 形，亦不得而知，尚不得逕以該通風管道間附近之其餘
19 13戶住戶均無漏水之情事發生，即認系爭房屋之滲漏水
20 與系爭大樓頂樓浴廁通風管道之防水層失效無關。從
21 而，被上訴人辯稱系爭房屋內之滲漏水情形，並非系爭
22 大樓公共區域或管道漏水所致云云，並無足採。

23 (二)上訴人請求被上訴人賠償修復費用9萬8,700元，為有理
24 由：

25 1.按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，公寓大廈之管委
26 會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立
27 之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及
28 「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，
29 僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現
30 今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。於
31 民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有

01 代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大
02 廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會
03 有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事
04 人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相
05 關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3
06 項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21
07 條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其
08 於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，
09 賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故管委
10 會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之
11 執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任
12 時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦
13 應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條
14 第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而
15 以管委會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實
16 現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源
17 之不必要耗費（最高法院98年度台上字第790號、98年
18 度台上字第2248號判決意旨參照）。從而，倘被上訴人
19 依公寓大廈管理條例而負有義務，因未盡其義務致生損
20 害於他人，而應由區分所有權人負賠償責任時，被上訴
21 人本身縱非最後之損害責任之權利義務歸屬主體，亦應
22 認被害人即上訴人得向管委會起訴請求賠償，先予敘明
23 （臺灣高等法院暨所屬法院104年法律座談會民事類提
24 案第3號研討結果參照）。

25 2.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
26 責任，民法第184條第1項前段定有明文。次按負損害賠
27 償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復
28 他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支
29 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213
30 條第1項及第3項，亦分別定有明文。且依公寓大廈管理
31 條例第10條第2項規定，公寓大廈之管理委員會就大樓

01 共用部分及約定共用部分，負有修繕、管理、維護之義
02 務。而建物管理人對於房屋之漏水應以善良管理人之注
03 意，善盡維修之責任，倘若滲漏損及樓下房屋而造成潮
04 溼、發霉等情，則樓上之建物管理人即怠於善盡維修之
05 注意，而屬因過失侵害樓下房屋所有人之權利（最高法
06 院85年度台上字第1480號判決要旨參照）。經查：

07 (1)系爭房屋內之滲漏水，確係因系爭大樓頂樓浴廁通風
08 管道之防水層失效所致乙節，業經本院認定如前，且
09 被上訴人依前揭說明，就系爭大樓頂樓共用部分負有
10 修繕、管理、維護之義務，則其怠於維護或修繕系爭
11 大樓之頂樓，致頂樓浴廁通風管道之防水層因失效，
12 而使積水滲漏至上訴人所有系爭房屋，致上訴人受有
13 損害，堪認被上訴人有怠於維護或修繕系爭大樓頂樓
14 之過失，並已不法侵害上訴人之權利。從而，上訴人
15 依前揭侵權行為法律關係，請求被上訴人就其所受損
16 害負賠償責任，自無不合。

17 (2)對此，上訴人主張系爭房屋因滲漏水致裝潢毀損，而
18 須支出之修復費用為9萬8,700元，業據其提出惠淵工
19 程行出具之估價單為證(見原審卷第141頁)。又系爭
20 房屋內之裝潢約於83年間裝修完成，為上訴人所自陳
21 (見本院卷第71、128頁)，惟修理材料尚以新品換舊
22 品，理應予以折舊，然該估價單並未區分工資及材料
23 費用，且其項目為拆除搬遷、木工釘壁板樑下板、油
24 漆、保護地板等，主要係工資及拆除搬遷之費用，與
25 材料更換無涉，應無折舊之問題。此外，被上訴人亦
26 同意本件毋庸就修復費用為折舊(見本院卷第129
27 頁)，則上訴人請求被上訴人賠償修復費用9萬8,700
28 元，即屬有據。

29 五、綜上所述，本件上訴人依侵權行為法律關係，請求被上訴人
30 給付其9萬8,700元，及自起訴狀繕本送達翌日(112年9月8
31 日)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，

01 應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，容有未洽，
02 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
03 應由本院將原判決關此部分廢棄，改判如主文第2項所
04 示。

05 六、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
06 3項、第450條、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
08 民事第二庭 審判長法官 涂春生
09 法官 簡光昌
10 法官 劉千瑜

11 以上正本係照原本作成。

12 本判決不得上訴。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
14 書記官 莊月琴