

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1833號

原告 唐鳳儀  
訴訟代理人 徐志明律師  
蔡崧翰律師  
徐源湧

被告 NY21紐約花園社區管理委員會  
法定代理人 王秀美  
訴訟代理人 馬明皓

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣伍拾柒萬捌仟伍佰元，及自民國一百一十一年九月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之六十五，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾柒萬捌仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前揭法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件被告法定代理人原為王秀美，嗣於本院審理中變更為陳建臻，再變更為王秀美，被告先後具狀陳明由陳建臻、王秀美承受訴訟（見本院卷一第38頁、卷二第374頁），與法相符，應予准許。

01 貳、實體部分

02 一、原告起訴主張：其所有門牌號碼為臺北市○○區○○路00巷  
03 00號5樓之2房屋（下稱系爭房屋）位在「NY21紐約花園社  
04 區」（下稱系爭社區）B棟內，被告為系爭社區管理委員  
05 會。被告本應依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2  
06 款等規定，就系爭社區共用部分負有清潔、維護、管理、修  
07 繕等義務，惟對於社區之公共管路等共用部分疏於清潔維護  
08 疏通，致公共管路嚴重堵塞，造成系爭房屋先於民國110年1  
09 1月4日發生陽台嚴重積水淹水，迭經原告反映並請求改善  
10 後，被告仍輕忽以對、延宕處理，嗣於111年5月13日系爭房  
11 屋陽台再次發生嚴重之積水淹水，此次更直接淹入屋內（下  
12 稱系爭淹水事件），積水深度至少達3公分以上，造成屋內  
13 四處泥濘，高價全新裝潢均毀損，原告共花費新臺幣（下  
14 同）41萬8,500元修復費用回復原狀。又原告原居住在其所  
15 有之臺北市信義路房屋，並已規劃安排於系爭房屋裝潢完畢  
16 後入住，信義路房屋則出租予他人，並已覓得承租人，談妥  
17 每月租金8萬元，然因系爭淹水事件，致系爭房屋無法照原  
18 計劃使用，而延宕信義路房屋出租計劃受有4個月租金損  
19 失，共計32萬元。另原告因系爭淹水事件花費大量勞力時間  
20 費用修繕回復，且淹水困境持續長達半年以上，使原告終日  
21 惶惶不安，身心受折磨，甚須提供住家密碼予物管中心而充  
22 滿不安全感，已對原告之居住安寧法益構成侵害且情節重  
23 大，爰請求非財產上損害15萬元，爰依民法第184條第1項前  
24 段、第2項、第195條及第216條之規定請求被告賠償損害等  
25 語。並聲明：被告應給付原告88萬8,500元及自起訴狀繕本  
26 送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；願供擔保，請  
27 准予宣告假執行（見本院卷三第17頁）。

28 二、被告則以：其非屬實體法上得享受權利、負擔義務之主體，  
29 並無侵權行為能力，被告欠缺本案訴訟之訴訟實施權，顯屬  
30 當事人不適格。又公共管路阻塞乃一事實上客觀狀況，與被  
31 告就共用或約定共用部分應進行維護修繕，乃屬二事，自難

01 憑此義務或被告動用社區經費找廠商處理、現勘或曾列入管  
02 理委員會討論議案等節而即認定被告應負損害賠償責任。被  
03 告於系爭房屋陽台發生淹水後，不僅積極與原告聯繫追蹤陽  
04 台積水狀況，並多次委請專業廠商進行水管疏通、檢測，其  
05 已於預算可行範圍內，窮盡一切方法協助原告處理淹水，並  
06 無原告所指有何怠於清潔維護疏通之情事。且於110年10月2  
07 9日原告進行系爭房屋裝潢前，並無B棟住戶反應陽台積水，  
08 顯見系爭淹水事件與被告是否有清理維護排水管路無相當因  
09 果關係；復依被告於清潔疏通管路過程中，發現管路內存有  
10 水泥、石塊等物，顯見系爭淹水事件之原因亦可能係原告委  
11 請之裝修工人將未乾之水泥倒入系爭房屋陽台排水孔所致，  
12 故本件縱發生積水使系爭房屋屋內受有損害，亦屬可歸責於  
13 原告之事由。又原告自承其並未居住在系爭房屋，自無居住  
14 安寧法益受侵害等語置辯。並聲明：原告之訴及其假執行之  
15 聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准予宣告免為  
16 假執行。

17 三、原告主張其為系爭房屋所有權人，系爭房屋位在系爭社區B  
18 棟，被告為系爭社區管理委員會；因系爭社區公共排水管路  
19 堵塞，造成系爭房屋先於110年11月4日發生陽台淹水，再於  
20 111年5月13日發生系爭淹水事件等情，業據原告提出系爭房  
21 屋權狀影本、系爭淹水事件照片等件為憑（見本院111年度  
22 湖司調字第142號卷【下稱湖調卷】第33頁、第37至43  
23 頁），復為兩造所不爭執，均堪信為真實。

24 四、原告依前揭法律關係，請求被告給付88萬8,500元及法定遲  
25 延利息，被告則以上揭情詞置辯，茲說明如下：

26 (一)依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分  
27 所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執  
28 行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事  
29 務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體  
30 法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義  
31 為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非

01 法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定  
02 之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管  
03 理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上  
04 當事人之資格，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項、第  
06 9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第  
07 1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享  
08 受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類  
09 紛爭有其固有之訴訟實施權。故管理委員會倘基於規約約定  
10 或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人於損害，而  
11 應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任  
12 之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並  
13 依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以  
14 區分所有權人而以管理委員會為被告起訴請求，俾迅速而簡  
15 易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有  
16 限司法資源之不必要耗費（最高法院98年度台上字第790號  
17 判決意旨參照）。故本件原告以系爭社區管理委員會為被  
18 告，依上開說明，於法並無不合，被告前揭抗辯，尚有誤  
19 會。

20 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
21 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償  
22 責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條  
23 第1項前段、第2項分別定有明文。前開規定所謂保護他人之  
24 法律，係指保護他人為目的之法律，亦即一般防止危害他人  
25 權益或禁止侵害他人權益之法律而言（最高法院77年度台上  
26 字第1582號、98年度台上字第1333號裁判要旨參照）。而共  
27 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人  
28 或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權  
29 人按其應有部分比例分擔之，公寓大廈管理條例第10條第2  
30 項亦有明文，顯為增進共同利益，確保良好生活環境之規  
31 定，自屬民法第184條第2項所稱保護他人之法律。經查：

01 1.系爭房屋因公共排水管路堵塞，造成系爭房屋先於110年11  
02 月4日發生陽台淹水，再於111年5月13日發生系爭淹水事件  
03 等情，為被告所不爭執，被告雖抗辯淹水原因係因原告委請  
04 之裝修工人將未乾之水泥倒入系爭房屋陽台排水孔所致云  
05 云，惟查：被告就系爭社區B棟兩排管堵塞疏通事宜，曾委  
06 託大欣公司處理之概況略以「1.加裝感知器及碳鋼鑽頭後，  
07 儀器準確測量出兩排管出水孔位於8號柱旁的花圃內。2.師  
08 傅建議先移開花圃內的土方，再安排第三次通管。3.屆時從  
09 花圃內的排水孔往上通管清淤。……5.聯繫哥本園藝魏先生  
10 安排花圃移除以利通管施作……」等情，有系爭社區服務中  
11 心111年2月4日工作日誌附卷足憑（見本院卷一第234頁），  
12 可知系爭社區B棟兩排水管出水孔係位在系爭社區花圃內；  
13 又系爭房屋於110年11月4日發生陽台淹水，被告派員為系爭  
14 房屋前陽台排水管堵塞疏通作業，清出整團植物纖維等情，  
15 亦有系爭社區服務中心110年11月4日工作日誌及照片在卷可  
16 稽（見本院卷一第68頁）。顯然造成系爭淹水事件之系爭社  
17 區B棟兩排水管堵塞之原因，係因該排水管出水孔位在花圃  
18 內，因植物根莖生長竄入排水管內，而導致排水管堵塞，是  
19 以被告於110年11月4日疏通該排水管，始會清出整團植物纖  
20 維。被告雖抗辯B棟兩排水管堵塞之原因恐因原告委請之裝  
21 修工人將未乾之水泥倒入系爭房屋陽台排水孔所致，惟就  
22 此節並未舉證以實其說，其雖提出排水管清出小石頭之照片  
23 為憑，惟該排水管出水孔既位在花圃內，若因下雨淹水造成  
24 花圃內小石頭浮起卡入排水管，亦非全無可能，是被告前揭  
25 抗辯，並不足採。

26 2.再者，系爭房屋於110年11月4日即因排水管堵塞造成前陽台  
27 淹水，復於111年5月13日因相同原因而導致系爭淹水事件，  
28 時隔6個月，該排水管堵塞之問題仍未經修繕改善；且依被  
29 告所提之系爭社區服務中心工作日誌所載，除系爭房屋外，  
30 尚有其他住戶（例如B棟6樓之2）亦有積水情況（見本院卷  
31 一第129頁、第145頁、第194頁、第198頁），4、5、6樓住

01 戶並要求疏通主幹管（見本院卷一第190頁），顯然因排水  
02 管堵塞而造成系爭社區住戶房屋淹水、積水，並非僅有系爭  
03 房屋，且問題存在已久，均未獲解決。顯見被告確未維護、  
04 修繕B棟兩排水管，使其維持通常之效用，並致系爭淹水事  
05 件而致原告發生損害，屬違反上開保護他人之法律，已堪認  
06 定。

07 3.被告雖抗辯，原告未聽從被告建議加設溢水孔，與有過失云  
08 云，惟被告並未說明原告有何加設溢水孔之法律上義務，且  
09 系爭淹水事件之原因，係因被告未積極疏通B棟兩排水管，  
10 倘確實無法將原排水管改善，被告亦可在符合相關建築法規  
11 下新設排水管等改善措施，惟被告均未為積極作為，是以被  
12 告主張原告與有過失，並無理由。

13 (三)再按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定  
14 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得  
15 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；損害賠  
16 償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所  
17 受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設  
18 備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益；民法  
19 第213條第1項、第3項、第216條分別定有明文。經查：

20 1.系爭房屋因系爭淹水事件而導致甫裝修完成之室內裝潢受  
21 損，原告為修繕受損之裝璜，並支出41萬8,500元，業據原  
22 告提出裝潢工程合約書及匯款申請書為憑（見湖調卷第81至  
23 89頁）；且經承攬該工程之證人孫志賢於本院言詞辯論期日  
24 證稱：系爭房屋曾委託我進行重新裝潢、以及後續淹水的修  
25 復，系爭房屋本來是舊房子，後來重新裝修3、400萬元，快  
26 結束完工九成準備要點交時，結果他們共管淹水，原告就請  
27 我估看修復金額大概多少，結果修復金額差不多30幾萬元快  
28 到40萬元。我是在淹水隔天去看的，當時屋內到處都是水，  
29 因為所有裝潢木板類都吸到水，需要拆除重做，不然會有發  
30 霉疑慮。淹水當下裝修工程已完成九成，只剩下讓業主檢查  
31 他不滿意的部分，不滿意的部分幫她修繕，其餘部分通通完

01 工，包括地板牆壁都完工了，油漆都漆好了，原證6合約  
02 書、裝潢修復工程詳細價目表，就是原告委託我進行淹水修  
03 繕的合約，價目表所列出的所有工項，都有進行施作等語明  
04 確（見本院卷三第218至221頁）。顯見原告確實因系爭淹水  
05 事件，導致甫裝修完成之新裝潢毀損，而支出修繕費用41萬  
06 8,500元，是以原告主張該等損害回復原狀之費用為41萬8,5  
07 00元，即屬有據，應予准許。

08 2.原告復請求系爭房屋4個月無法居住，每月8萬元之損害；經  
09 查，系爭房屋扣除停車位後約為65.14坪（見湖調卷第33頁  
10 系爭房屋權狀影本），而與系爭房屋條件相近之房屋租金行  
11 情，每坪約為1,684元（見本院卷三第240頁臺北市府地政  
12 局地政雲網頁查詢資料），是以系爭房屋市場租金行情約為  
13 10萬9,696元，原告主張以每月8萬元計算，並未逾系爭房屋  
14 市場租金行情，應屬可採。又據原告提出之前揭工程合約書  
15 記載，系爭房屋因系爭淹水事件毀損後修繕之工程期限自11  
16 1年5月22日起至111年7月15日止（見湖調卷第83頁），本院  
17 審酌加計修繕完成後之細部清潔等事宜，原告應有2個月無  
18 法利用系爭房屋。是以原告為修繕系爭淹水事件造成之房屋  
19 受損，有2個月無法使用系爭房屋應堪認定。從而，原告因  
20 系爭淹水事件無法利用系爭房屋之租金損害為16萬元（計算  
21 式：8萬元\*2月=16萬元），是以原告請求被告賠償租金損失  
22 16萬元即屬有據，應予准許，逾此部分，則屬無據，應予駁  
23 回。

24 (四)原告請求被告賠償精神慰撫金15萬元：

25 1.不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞  
26 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財  
27 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項  
28 前段固有明文。是不法侵害他人居住安寧之人格法益，以情  
29 節重大者為限，被害人始得依上開規定請求賠償相當之金額  
30 （最高法院92年台上字第164號裁判要旨參照）。

31 2.原告主張因系爭淹水事件花費大量勞力時間費用修繕回復，

01 且淹水困境持續長達半年以上，使原告終日惶惶不安，身心  
02 受折磨，甚須提供住家密碼予物管中心而充滿不安全感，是  
03 系爭淹水事件已對原告之居住安寧法益構成侵害且情節重大  
04 等情，經查：系爭房屋在系爭淹水事件之前，即進行舊屋裝  
05 修工程，裝修工班於110年8月22日即進場拆除舊有裝潢開始  
06 施作，迄111年5月13日系爭淹水事件發生時，均尚未經原告  
07 驗收等情，業據證人孫志賢證述在卷（見本院卷三第222  
08 頁），顯然系爭淹水事件發生時、發生後，系爭房屋原即因  
09 裝修工程而無法居住，縱原告為此事需將系爭房屋門鎖密碼  
10 告知物管中心，亦無礙居住安寧，是原告居住安寧之人格法  
11 益並未因系爭淹水事件而受侵害。原告請求被告賠償精神慰  
12 撫金，並無理由。

13 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權  
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
16 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支  
17 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
18 息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
19 者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1  
20 項前段、第203條分別定有明文。故原告復請求自起訴狀繕  
21 本送達翌日（即111年9月7日，見湖調卷第161頁送達證書）  
22 起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，  
23 亦應准許。

24 五、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告給付系爭房  
25 屋內部裝修回復原狀費用及租金損害總計57萬8,500元（計  
26 算式：41萬8,500元+16萬元=57萬8,500元）及自111年9月7  
27 日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應  
28 予准許；逾此部分，則屬無據，應予駁回。

29 六、本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告  
30 勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許  
31 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所

01 附麗，應予駁回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經  
03 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，  
04 附此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

07 民事第三庭 法 官 陳菊珍

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
11 命補正逕行駁回上訴。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

13 書記官 鍾堯任