

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1250號

原告 汪文碩

訴訟代理人 陳彥旭律師

被告 人情味小鎮A區管理委員會

法定代理人 黃富美

訴訟代理人 張志誠

林新傑律師

被告 古雅慧

訴訟代理人 蘇俊瑋

上列當事人間修復漏水等事件，本院於中華民國114年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告人情味小鎮A區管理委員會應給付原告新臺幣陸萬玖仟柒佰捌拾捌元，及自民國113年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告古雅慧應給付原告新臺幣參萬玖仟玖佰壹拾貳元，及自民國113年1月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告人情味小鎮A區管理委員會負擔11%、被告古雅慧負擔6%，餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告人情味小鎮A區管理委員會、古雅慧如分別以新臺幣陸萬玖仟柒佰捌拾捌元、參萬玖仟玖佰壹拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序事項：

按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。查本件原告於民國112年12月4日起訴時，被告人情味小鎮A區管理委員會（下稱人情味管委會）之法定代理人為黃富美，嗣於113年1月9日變更為蘇珀鋒，經蘇珀鋒於113年9月4日具狀聲明承受訴訟（見本院卷(一)第88至94頁），再於114年1月14日變更為黃富美，經黃富美於114年2月14日具狀聲明承受訴訟（見本院卷(一)第336至342頁），核與前揭規定相符，應予准許。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

一、原告為門牌號碼新北市○○區○○○路00巷00號12樓房屋（下稱12樓房屋）之所有權人；被告古雅慧為門牌號碼新北市○○區○○○路00巷00號13樓房屋（下稱13樓房屋）之所有權人，上開房屋均位於人情味小鎮A區（下稱人情味社區）。人情味社區於106年11月18日修訂社區規約之附件六「人情味小鎮A區社區漏水查漏及漏水修繕工程處理辦法」（下稱系爭辦法），而古雅慧依公寓大廈管理條例第10條第1項規定負有修繕13樓房屋前陽台花台專有部分之義務；人情味管委會依公寓大廈管理條例第10條第2項、系爭辦法第5條第3款規定負有修繕其所管理之12樓及13樓房屋外牆共用部分之義務，詎被告竟未善盡修繕、管理、維護之責任，致13樓房屋花台周圍之專有部分（下稱A區）、12樓及13樓房屋之橫樑及主樑外牆（下稱B區）、12樓房屋和室及浴廁與主臥室外牆（下稱C區）之公用部分滲漏水至12樓房屋內，嗣於111年10月16日尼莎颱風來襲，造成12樓房屋主臥室、和室、客廳之牆面及裝潢嚴重損壞，原告乃口頭通知古雅慧，並於111年11月2日寄發存證信函予人情味管委會，要求

其修繕12樓房屋外牆滲漏，經人情味管委會於111年11月3日收受，惟被告均拒不修繕。

二、原告因此受有下列損害：

(一)查勘檢測費用新臺幣（下同）21,788元：

原告為查明滲漏水原因，乃於112年2月28日、112年5月12日先後委請訴外人宅舒適企業社進行查勘，支出室內漏水查勘費用2,100元、檢測規劃費用19,688元。

(二)外牆防水工程費用94,999元：

因12樓房屋受損日益嚴重，被告拒不處理，原告為避免損害擴大，乃於112年9月11日至14日委請訴外人晴天極限工程有限公司（下稱晴天公司）進行外牆防水工程，於112年10月18日補強施工，支出費用94,999元。

(三)租金損失13萬元：

12樓房屋原係以每月15,000元出租予訴外人張雅晶，惟因室內多處漏水，原告遂於111年10月減收租金1萬元，並協議張雅晶於111年11月19日暫時遷出，以便修繕漏水，致原告損失111年10月租金1萬元、111年11月至112年6月每月租金15,000元之收益，共計13萬元。

(四)12樓房屋室內裝潢修繕費用291,039元：

因A、B、C區滲漏水致12樓房屋室內裝潢受損，原告於111年10月間委由訴外人振輝創新有限公司（下稱振輝公司）修繕，於112年7月15日修繕完畢，支出費用291,039元。

(五)精神慰撫金10萬元：

原告因12樓房屋持續滲漏水，而處於高度精神壓力狀態，受有精神上之損害10萬元。

三、因此，被告依系爭辦法第5條第3款、民法第184條第1項前段、第185條第1項、第191條第1項、第195條第1項前段、第213條、第216條、公寓大廈管理條例第12條規定，自應連帶給付原告637,826元，並請求擇一為有利於原告之判決，為此，提起本訴等語。

四、並聲明：

01 (一)被告應連帶給付原告637,826元，及自起訴狀繕本送達之翌
02 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

04 貳、被告方面：

05 一、人情味管委會則以：

06 (一)人情味管委會於收受原告通知12樓房屋漏水後，即於111年1
07 1月15日召開管委會例會，原告亦有參與，協商結果為兩造
08 各找廠商共同會勘，待釐清責任歸屬後，依系爭辦法規定處
09 理，嗣於111年12月1日、112年2月3日訴外人即人情味社區
10 總幹事李明煌與原告先後會同訴外人強玲工程有限公司（下
11 稱強玲公司）、捷鴻防水事業有限公司（下稱捷鴻公司）至
12 12樓查勘，確認係12樓房屋主臥室外牆滲水所致，經強玲公
13 司報價48,000元，捷鴻公司報價78,000元，而原告委請宅舒
14 適企業社報價89,250元，人情味管委會乃於112年7月12日在
15 LINE群組決議由強玲公司以48,000元施作外牆防水工程，並
16 通知強玲公司，嗣強玲公司於112年8月7日要施工，但原告
17 堅持要按其工法施作，拒絕由強玲公司施作，而於112年9月
18 11日自行委由宅舒適企業社施作外牆防水工程，因原告對漏
19 水修繕事宜多所爭執，人情味管委會乃於112年9月12日開會
20 討論，決議通過12樓房屋漏水修繕事件交由法律程序解決，
21 並再作複決行使全數同意由強玲公司以48,000元施作外牆防
22 水工程，故人情味管委會從未拒絕修繕B、C區漏水。

23 (二)至於原告請求之漏水查勘及外牆防水費用，人情味管委會亦
24 有委請廠商查勘，並決議委請強玲公司施作外牆防水工程，
25 僅係原告不接受，屢次協商無果，導致漏水修繕延宕，人情
26 味管委會對B、C區外牆滲漏水負有修繕維護之責，但卻遭原
27 告百般阻撓，原告執意自行委請宅舒適企業社施作外牆防水
28 工程，依系爭辦法第5條第3款第5目規定，應由原告自行負
29 擔施工費用。

30 (三)再者，李明煌於進入12樓房屋時，屋內裝潢均已拆除，無法
31 確認是否係因B、C區外牆滲水導致之損害，倘有損害，亦應

01 扣除折舊，又依系爭辦法第5條第3款第1目規定，漏水所造
02 成之專有部分損害，應由原告自行負擔修繕之責，原告自不
03 得請求人情味管委會賠償室內裝潢修繕費用。且原告並未舉
04 證證明12樓房屋已因漏水達到無法居住之程度，縱令屬實，
05 其修繕工程不應長達13個月，其租金損失應僅限於施工期
06 間，況原告既將12樓房屋出租予他人，足見原告實際上未居
07 住在12樓房屋，其請求精神慰撫金，自屬無據。

08 (四)而人情味管委會並無侵權行為能力，且人情味管委會並非人
09 情味社區建物之所有權人，無民法第184條第1項前段、第19
10 1條規定之適用，原告據此主張人情味管委會應負損害賠償
11 責任，於法不合。又原告所述漏水點有A、B、C三個區域，
12 漏水原因不同，應負責之人自不可能相同，若係應由古雅慧
13 負責，人情味管委會即無庸負責，故原告請求被告連帶負損
14 害賠償責任，為無理由等語，資為抗辯。

15 二、古雅慧則以：

16 古雅慧於111年12月1日接獲原告通知12樓房屋滲漏水，即於
17 111年12月3日委由訴外人即古雅慧之配偶蘇俊瑋進入12樓房
18 屋查看，當時僅主臥室、陽台（花台）室內牆面疑有滲水痕
19 跡，其餘部分均正常，且屋內裝潢均已拆除，無法證明原告
20 因漏水所受損害為何，亦無法證明已達到無法居住之程度，
21 而於112年5月12日由宅舒適企業社進行第二次檢測，確認陽
22 台（花台）牆面與主臥室牆面有滲水，古雅慧即於112年6月
23 30日委由強玲公司重新施作花台防水層，故原告請求古雅慧
24 賠償其損害，為無理由等語，資為抗辯。

25 三、並均聲明：

26 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

27 (二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 參、兩造不爭執事項：（見本院卷(一)第380至381頁，並依判決編
29 輯修改部分文字）

30 一、被告對原告提出之書證形式上真正不爭執。

31 二、原告對被告提出之書證，除古雅慧所提出本院卷(一)第104頁

01 所示書證外，其餘形式上真正不爭執。

02 三、原告為12樓房屋之所有權人；古雅慧為13樓房屋之所有權
03 人，上開房屋係於85年2月15日建築完成，均位於人情味社
04 區，詳如本院卷(一)第152、374頁。

05 四、人情味社區於106年11月18日修訂社區規約之附件六系爭辦
06 法，內容詳如本院卷(一)第290至334頁。

07 五、原告於111年11月2日寄發板橋新海114號存證信函予人情味
08 管委會，要求其修繕12樓房屋外牆面滲漏，經人情味管委會
09 於111年11月3日收受，內容詳如本院112年度湖司補字第146
10 號卷（下稱司補卷）第17至25頁、本院卷(一)第120頁。

11 六、原告於112年6月26日寄發汐止社后236號存證信函予人情味
12 管委會，及副本予古雅慧，要求其盡快修繕12樓房屋外牆面
13 滲漏，經被告於112年6月27日收受，內容詳如司補卷第27至
14 36頁、本院卷(一)第120、356頁。

15 肆、本院之判斷：（依本院卷(一)第381頁所載兩造爭執事項進行
16 論述）

17 一、古雅慧所提出之本院卷(一)第104頁所示書證，形式上非屬真
18 正，古雅慧不得引為證據使用，論述如下：

19 (一)按私文書應提出其原本。但僅因文書之效力或解釋有爭執
20 者，得提出繕本或影本；私文書應由舉證人證其真正。但他
21 造於其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第352條第2
22 項、第357條分別定有明文。次按當事人提出之私文書，必
23 先證其真正，始有形式之證據力。如他造否認該提出之私文
24 書繕本或影本，或爭執其內容之記載，在舉證人提出原本
25 前，不認該繕本或影本有何形式之證據力（最高法院93年度
26 台上字第1210號判決意旨參照）。又當事人提出之私文書必
27 須真正而無瑕疵者，始有訴訟法之形式的證據力，此形式的
28 證據力具備後，法院就其中之記載調查其是否與系爭事項有
29 關，始有實質的證據力之可言（最高法院41年台上字第971
30 號判決意旨參照）。

31 (二)查古雅慧所提出之強玲公司單據及免用統一發票收據（見本

院卷(一)第104頁)，係屬私文書，且為影本，原告否認形式上真正，非僅因文書之效力或解釋有所爭執，則依上開規定及判決意旨，古雅慧自應提出原本以供本院審認形式上真正，然古雅慧並未提出，難認此書證形式上係屬真正，古雅慧自不得引用此書證作為證據使用。

二、原告依系爭辦法第5條第3款、民法第184條第1項前段、第185條第1項、第191條第1項、第195條第1項、第213條、第216條、公寓大廈管理條例第12條規定，請求人情味管委會給付69,788元、古雅慧給付39,912元，為有理由，逾此部分，則無理由，論述如下：

(一)按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係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，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相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9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故管委會倘基於規約約定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之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之

01 不必要耗費。否則，公寓大廈管理條例規定管委會有當事人
02 能力，即失其意義，當非立法本意（最高法院98年度台上字
03 第792號判決意旨參照）。查原告係主張被告疏未注意管理
04 及維護B、C區外牆，致B、C區外牆滲漏水至12樓房屋內，原
05 告因此受有損害，縱人情味管委會非侵權行為責任之權利義
06 務歸屬主體，然依上開判決意旨，原告基於程序選擇權，對
07 人情味管委會提起本件訴訟，自屬合法，人情味管委會仍以
08 前詞辯稱伊並非侵權行為主體，原告不得以侵權行為之法律
09 關係對伊提起本訴云云，即非可採，先予敘明。

10 (二)次按規約係公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良
11 好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項（公
12 寓大廈管理條例第3條第7款、第12款規定參照），區分所有
13 權人會議決議訂定或修改規約，本於私法自治原則，除其內
14 容有違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗之情
15 事外，即難謂其為無效。所謂公共秩序，係國家社會之一般
16 要求或利益，善良風俗則係社會一般道德觀念（最高法院11
17 2年度台上字第1578號判決意旨參照）。查人情味社區公寓
18 大廈規約第1條第1項已明定：「本規約效力及於本公寓大廈
19 全體區分所有權人及住戶。」第24條規定：「一、為維護本
20 社區共用與專用部分漏水問題及處理老舊共用管道漏水情
21 況，維持設備設施正常使用功能，有漏必查，釐清公私責
22 任，有漏必修，解決紛爭，特訂本辦法供管委會及全體區分
23 所有權人、住戶、使用人有所依循。二、本社區『共用部分
24 漏水修繕作業辦法』，如附件六。」（見本院卷(一)第292、3
25 10至312頁）。而依附件六之系爭辦法第5條第3款亦針對住
26 戶判斷因共有部分造成本戶之漏水處理進行規定（見本院卷
27 (一)第328至330頁），是依上開規約內容，可知人情味社區就
28 共用部分漏水所造成專有部分之損害已有明定，而此規定並
29 未違反強制或禁止規定，或背於公共秩序、善良風俗，依上
30 開判決意旨，原告、人情味管委會自應受上開規約之拘束，
31 則原告主張因B、C區外牆滲水致12樓房屋受損部分，即應適

用上開規約之規定，僅於請求項目未在上開規約之範圍，始有其他法律規定之適用。

(三)茲就原告請求被告連帶賠償各項金額有無理由，論述如下：

1.有關檢測費用21,788元部分：

(1)原告主張為查明12樓房屋漏水原因，而於112年2月28日、112年5月12日先後委請宅舒適企業社進行查勘，支出室內漏水查勘費用2,100元、檢測規劃費用19,688元，共計21,788元之事實，業據其提出宅舒適報價單、統一發票、住宅外牆漏水檢測申請書、公告、照片為證（見司補卷第69至75頁、本院卷(一)第232至236、264至266頁、卷(二)第12至66頁），並經證人即宅舒適企業社負責人蘇世明於114年5月7日本院言詞辯論期日證述：我對A、B、C區外牆進行檢測，水管加噴頭，噴灑13樓，因為12樓房屋室內已無裝潢，無法判斷哪裡為主臥室、和室等格局，我記得是兩面牆有漏水，漏水原因為外牆滲水等語明確（見本院卷(一)第417頁），堪認原告此部分主張，係屬真實，且經蘇世明檢測結果，B、C區外牆確有滲水致12樓房屋內牆面漏水。

(2)而依系爭辦法第5條第3款第1目規定：「住戶如找廠商研判為共有部分因素導致專有部分漏水，應立即以『書面』（如附表一）通報管委會。管委會接獲通報後，依照下列規範方式處理：(一)應在七日內由管理服務中心委請社區抓漏協力廠商、水電協力廠商會同委員及住戶進行漏水原因判斷評估。確認漏水原因，係由共用部分所致，就漏水處之修繕與止水，應為管委會使用公共基金或管理費修繕為之。而就漏水所造成專有部分之損害，應由住戶自行負擔修繕復原之責。」（見本院卷(一)第328頁），可知人情味社區就共用部分導致專有部分漏水規定應由人情味管委會負責委請廠商確認漏水原因，並使用公共基金或管理費修繕之，此當包括查漏費用。參以人情味管委會於111年11月15日召開第26屆管委會11月份例會，臨時動議討論12樓房屋外牆漏水案，決議由原告與人情味管委會各找廠商，並共同會勘，釐清責任歸

屬（見本院卷(一)第30至32頁），亦授權原告可自行委請廠商檢測漏水，則此部分費用即由原告墊付，原告依系爭辦法第5條第3款第1目規定，請求人情味管委會給付21,788元，自屬有據，應予准許。

(3)至於原告雖主張古雅慧亦應負擔上開21,788元云云。然依證人即強玲公司之工頭柯國強於114年5月7日本院言詞辯論期日證述：我第一次去12樓房屋還沒有拆裝潢、天花板，發現冷氣窗下13樓平台有滲水至12樓天花板及牆面L角，13樓屋主就找強玲公司去施作等語，並當庭繪製漏水位置圖附卷（見本院卷(一)第436、438、446頁），且有古雅慧提出112年6月30日施工照片、強玲公司請領款單據在卷可佐（見本院卷(一)第106至108、286至288頁），核與原告提出之施工照片相符（見本院卷(二)第90至104頁），足見原告主張A區漏水勘查、專有部分修繕部分，係由強玲公司進行檢測，並於112年6月30日修繕，核與原告所支出之上開費用無涉，故原告請求古雅慧給付此部分費用，自屬無據，不應准許。

2.有關外牆防水工程費用94,999元部分：

(1)原告主張其於112年9月11日至14日委請晴天公司進行外牆防水工程，支出費用94,999元之事實，業據其提出晴天極限工程施工明細及示意圖、統一發票、住戶外牆面修繕施工申請書、公告、施工照片為證（見司補卷第77至81頁、本院卷(一)第86、276頁、卷(二)第110至272頁），並經證人即晴天公司之經理林杰於114年5月7日本院言詞辯論期日證述明確（見本院卷(一)第424至429頁），堪認屬實。

(2)惟依系爭辦法第5條第3款第2、5目規定：「(二)管委會應在廠商完成評估報價後15日內，依照社區經費核支權責，經會議決議後發包施作。…(五)在未經管委會依照權責處理時，住戶若自行發包施工，其施工費用、保固等相關一切問題均由發包住戶自行負擔，管委會恕不負責。」（見本院卷(一)第328至330頁），而人情味管委會已於112年7月12日LINE群組討論決定由強玲公司以48,000元修繕12樓外牆滲水，並於112

01 年9月12日召開第27屆管委會112年9月份會議，複決同意該
02 修繕案，此有人情味管委會提出之LINE對話、會議紀錄在卷
03 可稽（見本院卷(一)第34至50頁）。佐以柯國強於114年5月7
04 日本院言詞辯論期日亦證述：人情味管委會有找我去看，我
05 有報價給管委會，管委會有同意，但因為12樓屋主說為何別
06 人報價8、9萬元，我們報價4、5萬元，質疑我們專業，所以
07 強玲公司就拒絕施作等語（見本院卷(一)第436頁），並有原
08 告提出之112年8月7日錄音譯文在卷可佐（見本院卷(二)第274
09 至276頁），堪認人情味管委會係決議以48,000元委由強玲
10 公司施作B、C區外牆防水工程，依系爭辦法第5條第3款第
11 2、5目規定，原告自應遵循人情味管委會上開決議。則因原
12 告堅持施作廠商及工法所增加之費用46,999元（計算式：9
13 4,999元－48,000元＝46,999元），即應由原告自行負擔；
14 而人情味管委會依系爭辦法第5條第3款第1目規定本負有修
15 繕B、C區外牆滲水之義務，縱原告代為修繕並支出費用，自
16 不因此免除人情味管委會支付修繕費用48,000元之責任，故
17 原告依系爭辦法第5條第3款第1目規定，請求人情味管委會
18 給付48,000元，為有理由，逾此之部分，則無理由。

19 (3)又B、C區外牆滲水係屬公用部分之修繕，核與古雅慧無涉，
20 原告請求古雅慧給付此部分修繕費用，自屬無據，不應准
21 許。

22 3.有關租金損失13萬元部分：

23 (1)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
24 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之
25 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
26 益，民法第216條定有明文。然按侵權行為損害賠償之債，
27 以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者間有相當因果
28 關係為成立要件，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對
29 於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院110年度台
30 上字第2968號判決意旨參照）。

31 (2)查原告雖主張因12樓房屋室內多處漏水，致原告損失111年1

01 0月租金1萬元、111年11月至112年6月每月租金15,000元之
02 利益，共計13萬元云云，並提出房屋租賃契約書、暫時遷出
03 證明、振輝工程估價單及請款單、照片為證。然查：

04 ①上開房屋租賃契約書、暫時遷出證明（見司補卷第83至107
05 頁），僅能證明12樓房屋原出租予張雅晶，嗣張雅晶暫時遷
06 離之事實，無從據此逕認原告租金之損失與A、B、C區漏水
07 必然有關。

08 ②且依上開估價單及請款單（見司補卷第109至110頁、本院卷
09 一第240至241頁），顯示12樓房屋室內除進行室內漏水整修
10 裝潢工程外，尚進行多達37項無關漏水之室內整修裝潢工
11 程，顯示原告係全面裝修12樓房屋室內裝潢，則A、B、C區
12 滲漏水，是否致12樓房屋達到無法居住使用之程度，實非無
13 疑。

14 ③再依原告提出之漏水位置對照受損位置照片（見司補卷第11
15 1、119至123頁、本院卷一第264至266頁），僅顯示主臥
16 室、和室、客廳牆面留有滲漏水痕跡；至於其他未與上開照
17 片重複之照片（本院卷二第12至88頁），則無法單純由照片
18 辨識損害狀況、位置及其原因，難以證明上開滲漏水已達到
19 12樓房屋無法居住使用之程度。

20 ④佐以林杰於114年5月7日本院言詞辯論期日證述：我是在12
21 樓房屋室內裝潢完畢去的，場勘項目有室內天花板及室外大
22 樓外牆，室內天花板有漏水痕跡，但是當下沒有漏水，用遠
23 程紅外線測量沒有漏水，於112年9月進行工程施作，當天洗
24 完發現天花板有漏水痕跡，室內天花板最高點有漏水，往下
25 漏至立面牆，但量沒有到很多等語，並當庭繪製漏水位置圖
26 附卷（見本院卷一第424至425、444頁）；證人即振輝公司
27 員工趙曉君於上開期日證述：於112年5月22日至12樓房屋進
28 行室內防水工程，從室內灌EPOXY打針，看到有漏水點就打
29 針進去，打了三面牆，主臥室一面，和室兩面，打了5個以
30 上等語，並當庭繪製漏水位置圖附卷（見本院卷一第431至4
31 32、442頁），足見12樓房屋室內僅有部分天花板、牆面漏

01 水，並非全屋室內漏水，難謂已達到無法居住之程度。

02 (3)是依原告所提上開證據，無法證明原告租金之損失13萬元與
03 A、B、C區漏水具有相當因果關係，依上開判決意旨，原告
04 請求被告賠償其租金之損失13萬元，為無理由，不應准許。

05 4.有關12樓房屋裝潢修繕費用291,039元部分：

06 (1)原告請求人情味管委會給付部分：

07 ①按系爭辦法第5條第3款第1目末段規定：「確認漏水原因，
08 係由共用部分所致，就漏水處之修繕與止水，應為管委會使
09 用公共基金或管理費修繕為之。而就漏水所造成專有部分之
10 損害，應由住戶自行負擔修繕復原之責。」（見本院卷(一)第
11 328頁），可知人情味社區就共有部分漏水所造成專有部分
12 之損害，已規定應由住戶自行負擔修繕復原之責。

13 ②因此，縱如原告主張其因B、C區漏水而支出12樓房屋室內裝
14 潢修繕費用291,039元，然依上開規約之規定，原告應自行
15 負擔，不得向人情味管委會請求，是其請求人情味管委會給
16 付291,039元，為無理由，不應准許。

17 (2)原告請求古雅慧給付部分：

18 ①按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
19 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按因故意或過失，不
20 法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或
21 其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償
22 責任，民法第184條第1項前段、第191條第1項前段分別定有
23 明文。又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂
24 定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人
25 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第
26 213條第1、3項亦有明定。

27 ②經查：

28 ①原告主張因A區滲漏水致12樓房屋室內裝潢受損而支出修繕
29 費用291,039元之事實，為古雅慧所否認，則依上開舉證責
30 任分配原則，原告自應就此有利於己之事實，負舉證之責
31 任。

01 ②原告雖提出振輝公司估價單及請款單、統一發票、照片為證
02 （見司補卷第109至113、117至123頁、本院卷(一)第240至24
03 1、264至266頁），並舉趙曉君為證。然上開書證僅能證明1
04 2樓房屋室內牆面有滲漏水痕跡，及原告有支出12樓房屋室
05 內裝潢費用291,039元之事實，無從據此認定均係A區滲漏水
06 所致損害。又趙曉君於114年5月7日本院言詞辯論期日證
07 述：我當場看到和室窗戶上緣滴水下來，但是源頭無法從肉
08 眼看出，我請原告找專業等語（見本院卷(一)第431頁），可
09 知趙曉君並不具有查勘漏水之專業，自無從以其證詞認定A
10 區滲漏水導致12樓房屋受損之範圍。

11 ③惟依柯國強於114年5月7日本院言詞辯論期日證述：我第一
12 次去12樓房屋還沒有拆裝潢、天花板，發現冷氣窗下13樓平
13 台有滲水至12樓天花板及牆面L角，13樓屋主就找強玲公司
14 去施作等語，並當庭繪製漏水位置圖附卷（見本院卷(一)第43
15 6、438、446頁），據此對照原告提出之12樓房屋配置圖
16 （見司補卷第117頁），足認A區滲漏水致12樓房屋所生損害
17 為和室牆面及天花板。再核對振輝公司請款單中所列「二、
18 室內漏水整修裝潢工程」，其中項目「1.和室新作天花板、
19 批土、水泥漆」、「2.和室一面拆見磚及水泥粉刷加奈米
20 頓」、「3.和室天花板補修及活動維修孔」、「4.和室立面
21 木板、局部天花拆除」、「15.電梯及走道PC保護」、「16.
22 客廳、臥室走道地坪PC保護」、「18.廢棄物處理」、「19.
23 材料及垃圾搬運」、「20.室內水泥漆面層二次」，此部分
24 修繕堪認與A區滲漏水有關，並依請款單所載施作金額及原
25 告主張A區滲漏水應負擔之比例（見本院卷(一)第240至241
26 頁），據此計算金額共計為38,011元（計算式：10,800元＋
27 4,666元＋4,320元＋5,400元＋475元＋950元＋2,850元＋1,
28 900元＋6,650元＝38,011元），加計5%營業稅1,901元（計
29 算式：38,011元×5%＝1,901元，元以下4捨5入）後，為39,9
30 12元。因此，原告依上開規定，請求古雅慧給付39,912元，
31 為有理由，逾此部分，則無理由。至於原告尚以公寓大廈管

理條例第12條規定為前揭請求，然此部分既為選擇合併之訴，本院自無庸再予審究，併此敘明。

5.有關精神慰撫金10萬元部分：

(1)按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，民法第195條第1項前段定有明文。

(2)查原告雖主張其因12樓房屋自111年10月16日起至112年9月14日漏水而受有非財產上損害10萬元云云。然原告於上開期間並未居住在12樓房屋，難認被告有不法侵害原告之身體、健康或居住品質，致原告受有何非財產上損害，故原告依上開規定，請求被告連帶賠償精神慰撫金10萬元，於法不合，不應准許。

(四)又按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法第185條第1項固有明定。惟A、B、C區滲漏水所致原告之損害尚非不可分，難認人情味管委會與古雅慧有共同不法侵害原告權利之行為，故原告主張被告應負連帶損害賠償責任，核與上開規定不符，自無理由。

(五)綜上所述，原告依系爭辦法第5條第3款、民法第184條第1項前段、第185條第1項、第191條第1項、第195條第1項、第213條、第216條規定，請求人情味管委會給付69,788元、古雅慧給付39,912元，為有理由，逾此部分，則無理由。

三、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件係以支付金錢為標的，其給付無確定期限，依前揭規定，原告就人情味管委會、古

01 雅慧應分別給付之69,788元、39,912元，一併請求各自起訴
02 狀繕本送達（見司補卷第167、169頁）之翌日即113年1月4
03 日、113年1月15日起，均至清償日止，按法定利率即週年利
04 率5%計算之利息，亦屬有據。

05 四、從而，原告依系爭辦法第5條第3款、民法第184條第1項前
06 段、第185條第1項、第191條第1項、第195條第1項、第213
07 條、第216條規定，請求：(一)人情味管委會應給付原告69,78
08 8元，及自113年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之
09 利息。(二)古雅慧應給付原告39,912元，及自113年1月15日起
10 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
11 許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

12 伍、本件判決所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法
13 第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，而被告陳明
14 願供擔保，免為假執行，爰依同法第392條第2項規定，准許
15 之。至於原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，
16 應併予駁回。

17 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
18 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
19 予論駁之必要，併此敘明。

20 柒、本件訴訟費用依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書規
21 定，命由人情味管委會負擔11%，古雅慧負擔6%，餘由原告
22 負擔。

23 捌、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
24 事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第389條第1項第5款、
25 第392條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日
27 民事第一庭 法 官 蘇錦秀

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

