

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度店簡字第792號

原告 馬秋霞

原告 兼

訴訟代理人 劉泰健

被告 上河圖社區管理委員會

法定代理人 孫進城

訴訟代理人 鍾東霖

張志森

被告 歐艾斯公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 高裕峰

訴訟代理人 張立業律師

許光承律師

宋立文律師

上列當事人間損害賠償等事件，於民國109年12月28日言詞辯論
終結，本院判決如下：

主 文

被告上河圖社區管理委員會應給付原告劉泰健、馬秋霞新臺幣貳
拾參萬壹仟貳佰陸拾陸元，及自民國一百零九年十月二十九日起
至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告上河圖社區管理委員會應給付原告劉泰健新臺幣貳萬元，及
自民國一百零九年十月二十九日起至清償日止，按年息百分之五
計算之利息。

被告上河圖社區管理委員會應給付原告馬秋霞新臺幣貳萬元，及
自民國一百零九年十月二十九日起至清償日止，按年息百分之五
計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告上河圖社區管理委員會負擔百分之五十六，餘由

01 原告負擔。

02 本判決第一項得假執行；但被告上河圖社區管理委員會如以新臺
03 幣貳拾參萬壹仟貳佰陸拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 本判決第二項得假執行；但被告上河圖社區管理委員會如以新臺
05 幣貳萬元為原告劉泰健預供擔保，得免為假執行。

06 本判決第三項得假執行；但被告上河圖社區管理委員會如以新臺
07 幣貳萬元為原告馬秋霞預供擔保，得免為假執行。

08 原告其餘假執行之聲請均駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序事項

11 一、本件被告上河圖社區管理委員會(下稱上河圖管委會)、歐艾
12 斯公寓大廈管理維護股份有限公司(下稱歐艾斯公司)起訴時
13 之法定代理人分別為彭傳璋、蔡培，嗣於訴訟繫屬中分別變
14 更為孫進城、高裕峰，而孫進城、高裕峰並分別具狀聲明承
15 受訴訟，有民事陳報狀、新北市新店區公所民國108年1月18
16 日新北店工字第1082343676號函及本院108年2月13日言詞辯
17 論筆錄在卷為憑，於法核無不合，應予准許。

18 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
19 基礎事實同一，或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追
20 加其原非當事人之人為當事人者，或不甚礙被告之防禦及訴
21 訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、
22 第5款、第7款分別定有明文。本件原告原起訴僅以劉泰健為
23 原告，且聲明為：（一）被告應將原告所有坐落新北市○○
24 區○○街0號10樓之1房屋(下稱系爭房屋)天花板泡水部分裝
25 潢、天花板、數個嚴重鏽蝕的燈具及至今仍在漏水遭長期破
26 壞的牆壁予以止漏及修復。（二）被告應依訴訟請求負責限
27 期完成復原修復及自起訴狀送達翌日起至清償日止依年息5%
28 計算之利息。嗣於108年2月13日言詞辯論期日當庭追加馬秋
29 霞為原告。又於108年12月24日具狀變更聲明為：請求慰撫
30 金新臺幣（下同）38萬2500元。被告應依訴訟請求負責限期
31 (109年4月30日)完成復原修復，及自受災害翌日(106年11月

27日)起至清償日止依年息5%計算之利息。復於109年7月6日具狀變更聲明為：(一)請求自受災害翌日(106年11月27日)起至完成住屋損害修復驗收後之清償日止，依每日500元及年息5%計算之利息償付慰撫金。(二)請求被告負責住屋損害修復。再於109年10月6日具狀變更聲明為：(一)先位聲明：被告上河圖管委會及被告歐艾斯公司應連帶給付原告58萬元，及其中20萬元自起訴狀繕本送達之翌日起、38萬元自民事變更聲明、爭點整理暨準備狀送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准假執行。(二)備位聲明：被告上河圖委員會或被告歐艾斯公司應給付原告58萬元，及其中20萬元自起訴狀繕本送達之翌日起、38萬元自民事變更聲明、爭點整理暨準備狀送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准假執行。末於109年10月22日具狀及109年12月28日言詞辯論期日變更聲明為：(一)被告應連帶給付原告28萬3642元，及自民事起訴狀補充說明(6)狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應連帶給付原告劉泰健10萬元，及自民事起訴狀補充說明(6)狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應連帶給付原告馬秋霞10萬元，及自民事起訴狀補充說明(6)狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。經核原告所為追加、變更，均係基於同一漏水事件而造成之損害賠償，應屬基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告劉泰健、馬秋霞均主張：

(一)原告2人為系爭房屋之共有人，且為被告上河圖管委會所管理之上河圖社區之區分所有權人，被告歐艾斯公司則為上河圖社區所委託之物業管理公司。106年11月26日至同年12月3日間，系爭房屋上方之頂樓消防中繼室內中繼水箱之逆止閥損壞，導致供水氾濫，並波及其下之系爭房

01 屋，系爭房屋裝潢、天花板、燈具、窗簾及牆壁因漏水而
02 受損嚴重(下稱系爭損害)。經原告2人請求修繕賠償後，
03 被告上河圖管委會雖已將漏水情形修復而未再漏水，然防
04 水工程大幅延宕，直至109年4月11日始通過試漏驗收，且
05 系爭房屋屋內所受損害，至今尚未修復。經原告委由仁信
06 裝潢有限公司(下稱仁信公司)就系爭房屋修繕費用進行
07 估價，估得之修繕費用共計28萬3642元，原告自得請求賠
08 償。原告另於109年10月15日會同被告上河圖管委會之監
09 委、物業公司及超耐股份有限公司(下稱超耐公司)至系
10 爭房屋察看，確認應修繕的項目及範圍，並作成「修繕上
11 河圖A棟10F-1公設漏水屋損報價單溝通記錄」(下稱報價
12 溝通記錄)，超耐公司亦表示願意該表格重新報價，然被
13 告上河圖管委會竟故意不拿出完整估價單，是以，原告仍
14 主張以仁信公司上開估價結果作為請求損害賠償之依據。

15 (二)原告劉泰健請求被告上河圖管委會及歐艾斯公司修復損
16 害，均未獲置理，且因系爭損害，致原告2人於此期間飽
17 受系爭房屋漏水之苦，無法安心居住，當足以影響原告之
18 身心健康及居住安寧，並超越一般人社會生活所能容忍程
19 度而屬情節重大，故原告2人另依民法第195條第1項分別
20 請求精神慰撫金10萬元。

21 (三)依公寓大廈管理條例，被告上河圖管委會就社區共用部分
22 即中繼水箱有進行修繕管理維護之義務。另被告歐艾斯公
23 司與被告上河圖管委會訂有委任管理維護業務契約(下稱
24 管理維護契約)，被告歐艾斯公司為負責上河圖社區物業
25 管理之公司，依實務見解，原告均為系爭契約之利益第三
26 人，又依系爭契約第1、7條規定，被告歐艾斯公司負有就
27 上河圖社區之各結構體之防水及公共區域給排水管線為檢
28 查、修護之義務。然今被告上河圖管委會及歐艾斯公司怠
29 於進行上開事務，致中繼水塔水箱故障而使系爭房屋因漏
30 水受有損害，屬分別違反公寓大廈管理條例第10條第2項
31 前段、第36條第2款、第3款之注意義務，及公寓大廈管理

條例第43條第3款規定之應依業務執行規範執行業務，被告並構成違反保護他人法律之共同侵權行為，爰依系爭契約、侵權行為、公寓大廈管理條例之規定起訴請求被告上河圖管委會及歐艾斯公司應連帶賠償原告2人所受之損害。

(四) 聲明：1. 被告應連帶給付原告28萬3642元，及自民事起訴狀補充說明(6)狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 被告應連帶給付原告劉泰健10萬元，及自民事起訴狀補充說明(6)狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 被告應連帶給付原告馬秋霞10萬元，及自民事起訴狀補充說明(6)狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四) 願供擔保請准宣告假執行。

(五) 對被告抗辯之陳述：

1. 被告上河圖管委會雖抗辯系爭房屋漏水，與其無關，惟被告管委會既認定系爭損害之發生與其無關，何需於系爭事故近8個月後的107年7月間與廠商簽立防水工程合約進行11F公設水管溝槽及中繼水塔周邊聚排水溝槽防水施工，並要求原告劉泰健配合一同至系爭房屋查驗防水施工的效果？又由兩造、施作廠商等4方約定同意並簽署共同參與執行的「上河圖社區2號10F-1因11F公共設施漏水施工之補強後續驗收等約定事項」即已敘明108年3月15日通過的驗收的相關證明自動作廢，被告上河圖管委會於108年3月27日言詞辯論時亦承認「驗收還在持續做，另系爭房屋內天花板受損部分，社區願意處理並給付金額賠償」等語，均突顯此前諸多驗收不規範的缺失，必須予以導正，遂於取得上述4方共識後簽署該約定事項，並約定「本約定事項於通過試漏視同正式驗收報告」、「以下五事項業經上河圖社區管委會、物業管理公司、施作廠商、上址住戶約定同意，並簽章執行」，業經包含被告管委會的上述4方共同簽署並實際全程參與的該約定事項，足證被告上河圖

01 管委會所辯，顯與事實相違。再者，被告上河圖管委會就
02 原告2人所受系爭損害已在庭上一再清楚表明願負賠償之
03 責，如今卻稱系爭損害之發生與被告上河圖管委會無關，
04 已無所據。

05 2. 遲至107年7月間被告上河圖管委會始與廠商簽立防水工程
06 合約，明訂各中繼水塔平均只需1.5天施工期，且該防水
07 工程合約的施工內容及方法即為「請至少在容置各家水表的
08 溝槽部儘快鋪設一層5mm的防水矽膠」的極簡單工程，
09 卻延宕超過20個月才將長期漏水的源頭修繕完竣，實遠超
10 越一般人社會生活所能容忍程度，難謂已善盡管理維護之
11 責任，惟被告上河圖管委會仍無視對原告2人造成的傷
12 害，恣意拖延，遠異於常態的延宕時間已說明其失職事
13 實。

14 3. 被告上河圖管委會雖抗辯應以超耐公司及駿耀鋼鋁有限公
15 司之估價單為本件賠償範圍之認定依據，然被告上河圖管
16 委會防水施工延宕且狀況百出，終在109年4月11日通過試
17 漏驗收，原告2人均直至看到管委會公告109年6月會議記
18 錄方知上揭報價單。惟上揭報價單未先與原告2人書面確
19 認修復項目，再據以請廠商至現場進行施工規格確認後報
20 價，且由於從未曾收到書面修復項目的確認，亦未曾得知
21 該報價單的內容，以上作業過程顯有重大疏失，並且該報
22 價單並未涵蓋復原修復的完備項目及規格，毫無參考價值
23 及據以實施的可信度至明。

24 4. 被告上河圖管委會稱原告2人無法證明此與二十多年前的
25 材質及工法相同，惟原告2人非從事裝潢業，但相信同業
26 廠商的基本專業與市場競爭，均不難找到與原裝潢相同或
27 相近的材料與工法作為估價的依據，原告2人只能信任廠
28 商的專業並要求配合在估價單中清楚註明工作項目、修繕
29 範圍、相關規格及其數目、單價、金額等要件，原告2人
30 根本無須證明修復與原裝潢的材質及工法相同，且原告2
31 人所呈估價單內容僅以外觀明顯受損之修繕部位為考量，

01 實質展現大幅減輕求償費用之善意。反觀被告上河圖管委
02 會仍堅持採用超耐公司所提出的估價單，該估價單中漏列
03 修繕項目（外牆內壁、燈具、窗紗，及完工後細清、施工
04 期間社區管理清潔等必要費用），且該估價單中修繕區
05 域、數量、規格不明（其中，數量全為「一」，單位全為
06 「一式」）；再，該估價單中修理材料未單獨分開，全無
07 可為折舊之參考依據。據此，被告上河圖管委會應先自己
08 證明所堅持採用的兩家廠商（超耐、駿耀）的估價單能符合
09 既有裝潢的「相同材質及工法」的訴求；又，被告上河圖
10 管委會應遵照要求，即詳列完整受損項目、範圍、規格、
11 數目、單價、金額等完整內容，使其具有實質參考性與執
12 行性。按民法折舊之規定，原告2人所呈報價單中的修理
13 材料已非當年裝潢時相同材料，而是用市場上現有的相近
14 材質與外觀材料取代，是以在不能回復原狀的實際狀況
15 下，既然使用的修理材料已不相同，而非「修理材料係以
16 新品換舊品」，自無折價計算的前提，認為不應扣除折
17 舊。

- 18 5. 被告歐艾斯公司主張對系爭損害並無過失且欠缺相當因果
19 關係，惟原告2人已敘明被告歐艾斯公司違反民法第184條
20 第2項暨公寓大廈管理條例第43條第3款規定，均應由被告
21 歐艾斯公司就其為無過失或不具可歸責之事由負舉證責
22 任，而非轉嫁由原告2人為舉證，更無以系爭契約第11條
23 第10款等免責條款之約定，即可推諉由原告2人證明被告
24 歐艾斯公司具故意或重大過失之理。再，縱中繼水塔水箱
25 係屬消防安全設備，然依系爭契約附件三服務項目：「消
26 防安全設備」之工作重點：「消防設備之維護管理及檢修
27 申報代辦事項」等語，益顯見被告歐艾斯公司實仍須就該
28 中繼水塔水箱之消防設備負有維護管理之義務甚明，是其
29 顯無從據此即得脫免卸責，又依實務見解可知，被告上河
30 圖管委會僅為公寓大廈區分所有權人團體之代表及執行機
31 關，即其所為法律行為係代理全體住戶，而效果仍歸諸於

全體住戶，是今依系爭契約第1、2、7條約定內容以觀，被告上河圖管委會乃係為全體住戶與被告歐艾斯公司簽訂系爭契約，而被告歐艾斯公司依系爭契約之內容應向包含原告2人在內之社區全體住戶為修繕管理維護上河圖社區共用部分之給付，故系爭契約核屬第三人利益契約。是以，本件原告2人除得依前揭規定向被告歐艾斯公司請求因系爭損害之賠償外，亦得本於系爭契約第10條第2項之約定，向被告歐艾斯公司請求因其未盡善良管理人注意義務致生損害之賠償。

6. 被告皆抗辯原告2人未受有精神上損害而不得請求慰撫金，惟系爭房屋受有系爭損害，及長期漏水之患，然而施工卻大幅拖延，延宕達30個月才解決長期漏水源頭，陷原告2人每天生活必需與之共處，長期承受身心痛苦無處可逃之折磨至今未止，而上述侵害源自起訴時的被告上河圖管委會始終不聞不問及被告歐艾斯公司的虛應故事且態度惡劣，且後續被告上河圖管委會所涉工程品質監督與施工进度管理皆非原告2人所能執著，遂請求慰撫金，應屬合法無疑。

二、被告上河圖管委會以下列情詞置辯：

（一）被告平日皆有委請水電消防機電公司定時做保養維護之工作，對於系爭中繼水塔發生漏水事，已善盡管理維護之責任，故系爭房屋天花板漏水，被告並無責任。退步言之，若認被告應負責任，本件應以超耐公司估價金額9萬1928元為系爭房屋天花板之修繕費用，作為填補損害之依據。又依台灣地區住宅類建築工程造價參考表，建築物裝潢之耐用年數為10年，年折舊率千分之206，原告2人請求修復裝潢費用之材料部分，須扣除折舊之後之金額為限。從而，系爭房屋之修復原狀情形，估價費用計9萬1928元，並應扣除折舊。另原告2人主張其受有精神上之痛苦云云。惟原告2人並未證明其身體、健康等人格利益如何受到被告之不法侵害，復未證明有何具體損害以供鈞院審酌

01 侵害情節重大與否，故其主張無法採信。

02 (二) 另原告主張之漏水情形，業已修復，並經原告2人與被告
03 上河圖管委會及維修廠商到場勘驗，確認修繕完畢。

04 (三) 此外，被告歐艾斯公司必須善盡告知上河圖社區之義務，
05 而非僅以該中繼水塔之逆止閥損壞非屬其負責部分脫免責
06 任。

07 (四) 就原告2人民事起訴補充說明(6)所附之估價單之內容，被
08 告不同意，因原告2人無法證明此估價單內之材質及工法
09 與二十多年前相同，被告僅同意先前超耐股份有限公司及
10 駿耀鋼鋁有限公司進行系爭房屋天花板之修繕作業，分別
11 估價之修繕費用，請鈞院擇一審酌並依法扣除折舊。

12 (五) 聲明：原告之訴及假執行均駁回；願供擔保請准免假執
13 行。

14 三、被告歐艾斯公司則以下列情詞置辯：

15 (一) 原告2人主張用水之機房因故障發生供水氾濫，導致系爭
16 房屋發生系爭損害，原告2人向被告歐艾斯公司反應卻不
17 見處理云云。惟原告2人所提之事證僅有受漏水損害之照
18 片、室內裝修估價單、以及向被告上河圖管委會之提案，
19 其餘指述僅有片面空言，尚無實證可佐，至多證明有損害
20 發生，難認被告公司有違約或侵權行為而應負損害賠償責
21 任及修繕義務之情事。再者，原告2人固主張被告歐艾斯
22 公司違反公寓大廈管理條例第43條第3款，構成違反保護
23 他人之法律云云，惟依實務見解，民法第184條第2項之要
24 件有三：「被告之行為須確實違反法律規定之注意義
25 務」、「原告須為該法規所欲保護之特定範圍之個人」、
26 「原告所遭受之損害需為系爭法律目的所避免者」。原告
27 2人僅空言泛稱被告歐艾斯公司需依民法第184條第2項就
28 其漏水損害負損害賠償責任，就「被告歐艾斯公司何行為
29 確實違反上開規定之注意義務？」、「原告何以係該法規
30 所欲保護之特定範圍之個人？」及「原告所遭受之漏水損
31 害何以係公寓大廈管理條例第43條第3款之法律目的所避

免者？」皆未為確實舉證，因此，原告2人依民法第184條第2項向被告歐艾斯公司主張損害賠償無理由。

(二) 系爭管理維護契約第11條第10款明定上河圖社區中共用及約定共用部分設備，除非係導因於被告公司之故意或重大過失所致，否則被告公司不負賠償責任，而依各類場所消防安全設備設置標準於第四章消防必要設備內之第183條規定「建築物高度超過六十公尺者，連結送水管應採用濕式，其中繼幫浦，依下列規定設置：五、屋頂水箱有零點五立方公尺以上容量，中繼水箱有二點五立方公尺以上。」是該有中繼幫浦及中繼水箱之消防中繼室屬消防必要設備；復按消防安全設備檢修專業機構管理辦法第2條及第4條分別規定「本辦法所稱消防安全設備檢修專業機構（以下簡稱檢修機構），指接受高層建築物或地下建築物管理權人之委託，辦理消防安全設備定期檢修業務之專業機構。」、「檢修機構應具備下列規定之人員及設備：一、置有消防設備師及消防設備士合計十人以上，均為專任，其中消防設備師至少二人。二、具有執行檢修業務之必要設備及器具，其種類及數量如附表一。」，本件設有中繼水箱及中繼幫浦之庫房，由於屬消防必要設備，其定期檢修必須由消防安全設備檢修專業機構管理辦法所定之專業機構辦理。而公寓大廈管理服務人管理辦法第15條又規定管理維護公司從事建築物管理維護業務時，應經公寓大廈管理組織及管理維護公司以契約約定，並委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。揆諸前述規定，消防設備檢修應委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理，而被告公司並不具有前開消防安全設備檢修專業機構管理辦法所稱專業機構資格，依法不能辦理消防設備定期檢修之業務，依上揭條文本應另行委託由具專業機構資格廠商辦理消防設備定期檢修業務，而被告上河圖管委會亦明知此情，故將消防安全設備之定期檢修業務外包由訴外人中華正安消防設備檢修有限公司(下稱中華公司)處理，

是被告公司依據與被告上河圖管委會之管理維護契約至多在事故發生時進行緊急之簡易修復並報告被告上河圖管委會使管委會決議後委由被告公司於系爭大廈設立之管理中心協助進行後續賠償聯繫及損害預防措施施作廠商之洽商，並不就消防設備之定期檢修負責。被告公司在知悉漏水事故發生時即派遣機電人員緊急修復該中繼水箱之逆止閥，使水箱內之蓄水不再流出，以避免損害繼續擴大。且被告公司派駐該社區之社區主任已於管委會例會中報告並建議水位監測系統安裝及加強止漏工程之施作，上河圖管委會亦已於臨時動議討論，決議管理中心覓商防水評估與水位偵測系統並與住戶聯繫了解受災情形及訴求，更要求中華公司於例行之消防安檢過後實施社區消防系統堪用更換年限評估，是被告公司實已盡到契約約定之報告及管理維護之責。

(三) 上河圖社區規約第11條、第12條分別規定「(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。」、「共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付…」，是倘要將公共設施原有缺漏或有瑕疵之處加以改良，必須經由被告上河圖管委會決議該改良之方案及公共基金之動支，而原告劉泰健提案要在消防中繼室內容置各家水錶的槽溝部鋪設5mm防水矽膠以將漏水原因根除，因屬公共設施之改良，應動支公共基金修繕，是應經被告上河圖管委會決議為之。原告劉泰健於107年2月2日之提案經由被告公司派駐該社區之社區主任報告管委會並提供改良修繕之建議後，被告上河圖管委會即依其建議於107年2月之管理委員會例會決議「請管理中心覓商防水評估及水位監測系統」，是被告歐艾斯公司絕非原告2人所指之毫無處理。

(四) 原告2人主張被告歐艾斯公司應負賠償責任之請求權基礎為系爭契約第10條第2款即「乙方(即被告歐艾斯公司)對

於管理委員會之決議事項，執行不力或可歸責於乙方之事由，致未能防止或擴大損害之發生時，應負賠償責任，不受前項百分之五十限制」，惟原告2人除未就此提出事證證明被告歐艾斯公司對何管委會決議事項執行不力或基於何種故意過失，致未能防止或擴大損害之發生，復參照系爭契約第11條第10款約定，無論是漏水事故或原告2人所稱漏水源頭導致原告2人之專有部分所受之損害，皆屬前開契約第11條第10款所謂「標的物共用及約定共用部分設備自然或人為之任何損壞」所致之損害，是依該條之約定，除非係被告歐艾斯公司之故意或重大過失所致外，被告歐艾斯公司不負賠償責任。再者，基於契約之相對性，原告2人對被告歐艾斯公司以系爭契約第10條第2款要求負賠償責任，惟原告2人並非系爭契約簽署之一方，並無依系爭契約對被告歐艾斯公司直接請求之權利，是原告2人之主張已無所據。

（五）原告原訴之聲明主張被告將系爭房屋回復原狀之請求，惟其泡水裝潢、天花板、燈具顯不能回復至舊有未泡水狀態，即不能回復原狀，依民法之規定，應以金錢賠償其損害，且因不能回復至舊有未泡水狀態，修理材料須以新品換舊品，則修理材料以新換舊部分自得折舊計算。

（六）原告2人並未有證明被告歐艾斯公司對原告2人有何不法侵害已如前述，又未證該不法侵害與原告2人身體、健康等權利或其他人格權受侵害之相當因果關係，況依原告2人所列事證，該漏水所及部分僅有系爭房屋客廳和室，應僅有造成輕微住居生活不便，尚難認已侵害其他人格法益更難認屬情節重大，是原告2人請求精神慰撫金之請求亦無理由。

（七）此外，被告上河圖管委會於107年8月29日言詞辯論時即自承對於系爭損害有疏失，業已認諾願就系爭損害之全部負損害賠償責任，可知被告公司就系爭損害應不負賠償責任。

01 (八) 聲明：原告之訴及假執行均駁回；願供擔保請准免假執
02 行。

03 四、得心證之理由：

04 原告2人主張其所有之系爭房屋因被告等之過失致頂樓中繼
05 水箱逆止閥損壞，持續漏水，致系爭房屋受有損害等事實，
06 業據提出系爭房屋建物登記第一類謄本、系爭房屋受損照
07 片、上河圖管委會107年2月2日提案、聖筑室內裝修設計工
08 程有限公司裝修工程報價單、仁信公司估價單、上河圖管委
09 會中繼水箱修補公告、上河圖社區2號10F-1因11F公共設施
10 漏水施工之補強後續驗收等約定事項、上河圖管委會第18
11 屆、及19屆、暨20屆管理委員會會議紀錄、109年4月系爭房
12 屋驗收通過照片、109年10月15日之報價溝通記錄等件為
13 證，而被告對於系爭房屋因中繼水箱逆止閥損壞，造成持續
14 漏水之事實均不爭執，惟均否認原告2人之請求，並以前詞
15 置辯，故本件所應審究者為原告2人之請求是否有理由？經
16 查：

17 (一) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
18 任，民法第184 條第1 項前段定有明文。次按共用部分指
19 公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築
20 物，而供共同使用者；管理委員會為執行區分所有權人會
21 議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選
22 任住戶若干人為管理委員所設立之組織；共用部分、約定
23 共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員
24 會為之；共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良
25 為管理委員會之職務，公寓大廈管理條例第3條第4款及第
26 9款、第10條第2項前段、第36條第2款分別定有明文。另
27 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
28 任，民事訴訟法第277 條前段有明文規定。又按原告對於
29 自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯
30 其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦
31 應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。原告於起訴原

01 因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方
02 法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而
03 應為被告不利益之裁判。（最高法院18年度上字第1679、
04 最高法院18年上字第2855號判決意旨參照）。

05 （二）原告主張被告上河圖管委會應就原告2人所受之損害負損
06 害賠償責任，為有理由：

07 系爭消防中繼室及其內中繼水箱為上河圖社區住戶之公用
08 部分，此為兩造所不爭執，則中繼水箱之修繕、管理、維
09 護自屬被告上河圖管委會之法定職務範圍。此外，被告對
10 於原告所稱因中繼水箱逆止閥損壞，導致水流不止，滲漏
11 至系爭房屋乙節亦不爭執，且有系爭房屋受損情形照片附
12 卷可參（本院卷一第6至8頁、第147頁、第230頁），自堪
13 認定屬實。參以，上開漏水情形經被告上河圖管委會發包
14 修繕之後，業已修復而未再漏水，此為兩造所不爭執，並
15 有上河圖社區2號10F-1因11F公共設施漏水施工之補強後
16 續驗收等約定事項在卷可憑（本院卷一第262頁背面），
17 亦徵本件漏水與中繼水箱逆止閥之損壞具因果關係，而被
18 告上河圖管委會既對消防中繼室、中繼水箱負有維護、修
19 繕之責，則原告2人主張被告上河圖管委會未盡其責致中
20 繼水箱逆止閥失其作用，因而發生本件漏水事件，導致原
21 告之系爭房屋損壞，應負損害賠償之責，自屬有據。

22 （三）原告主張被告歐艾斯公司應就原告2人所受之損害負損害
23 賠償責任，為無理由：

- 24 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
25 任，民事訴訟法第277 條定有明文。而民事訴訟如係由原
26 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
27 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
28 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
29 請求（最高法院17年上字第917 號判決參照）。原告2人
30 雖主張被告歐艾斯公司未就中繼水箱逆止閥善盡修繕管理
31 維護之義務，應與被告上河圖管委會負連帶賠償責任，然

為被告歐艾斯公司所否認，依前揭說明，自應由原告先就其主張之上開侵權行為事實負舉證之責。

2. 按「管理維護業務，涉及其他行業專業法規規定時，應經公寓大廈管理組織及管理維護公司以契約約定，委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。」，公寓大廈管理服務人管理辦法第15條第2項定有明文。次按「本辦法所稱消防安全設備檢修專業機構（以下簡稱檢修機構），指接受高層建築物或地下建築物管理權人之委託，辦理消防安全設備定期檢修業務之專業機構。」，消防安全設備檢修專業機構管理辦法第2條亦有明文。被告歐艾斯公司辯稱上開消防中繼室屬消防必要設備，其定期檢修必須由消防安全設備檢修專業機構管理辦法所定之專業機構辦理，而被告歐艾斯公司並非消防安全設備檢修專業機構乙節，原告2人及被告上河圖管委會均未為爭執，堪以採信，則被告上河圖管委會自不得委由被告歐艾斯公司為上開消防中繼室進行檢修。

3. 被告間所簽立之管理維護契約第七條乙方（即被告歐艾斯公司）注意義務所列內容略為：「一、乙方對於本約所訂應提供之管理維護服務(含治安維護及緊急事故防盜、防火及防災之應變處理)，應善盡善良管理人之注意義務。二、乙方執行業務時，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為或廢弛其職務。三、對於各項管理維護配合防範注意事項，乙方應對甲方盡告知說明之義務。四、對於應保守秘密事項，盡保密之責，乙方不得對外任意洩露相關訊息。」，有該條款在卷可憑（本院卷一第37頁至第37頁背面），觀之前揭契約內容，並未明確約定消防水閘設備由被告歐艾斯公司管理修繕，另對照被告上河圖管委會與訴外人中華公司所簽訂之「上河圖社區消防安全設備檢查申報服務及保養維修委託契約書」第3條：「委託服務之範圍：大樓公設所屬消防安全設備既保養」之規定(本院卷一第45頁背面)，可知該等消防水閘設備係由訴外人中

01 華公司負責管理修繕，被告歐艾斯公司給付義務不包括本
02 件消防中繼室維護、修繕事項，因該等事項非屬被告歐艾
03 斯公司負責範圍，又非其職務權限範圍內可資管理維護
04 者，被告歐艾斯公司對該消防中繼室之中繼水箱逆止閥之
05 損壞自無過失或違反義務可言。又原告2人未能提出其他
06 事證證明被告歐艾斯公司於其所受損害有何可歸責或違失
07 情事，揆諸前開規定，原告2人舉證責任未盡，其請求被
08 告歐艾斯公司負連帶損害賠償責任即屬無據。

09 (四) 依前所述，原告主張被告上河圖管委會應負侵權行為損害
10 賠償責任，為有理由。茲就原告請求之金額審酌如下：

11 1. 系爭房屋修繕費用部分：

12 (1) 原告主張其系爭房屋所受損害及修繕費用為28萬3642
13 元，並提出仁信公司估價單為證（本院卷二第8至9
14 頁）。而被告上河圖公司雖不爭執該估價單之真正（10
15 9年12月28日言詞辯論筆錄），惟仍否認原告2人之系爭
16 房屋受有28萬3642元之損害，並提出駿耀鋼鋁有限公司
17 （下稱駿耀公司）出具之報價單（本院卷一第257頁，
18 報價金額13萬2825元）、超耐公司出具之工程報價單
19 （本院卷二第258頁，報價金額9萬1928元）為證。然
20 查，原告劉泰健於109年10月15日會同被告上河圖管委
21 會、物業管理公司及超耐公司一同至系爭房屋察看，以
22 確認系爭房屋修繕項目及範圍，並將修繕項目記載於上
23 開報價溝通記錄，有該報價溝通記錄在卷可憑（本院卷
24 二第23頁），被告上河圖管委會就此亦不爭執（109年1
25 2月28日言詞辯論筆錄），足認該報價溝通記錄所載修
26 繕項目、範圍業經原告及被告上河圖管委會確認，自屬
27 可採。經核對仁信公司估價單、駿耀公司報價單及超耐
28 公司工程報價單所載修繕內容，以仁信公司估價單所載
29 修繕內容與上開報價溝通記錄所載修繕項目較為相符，
30 則原告主張以仁信公司上開估價單作為損害賠償之依
31 據，自屬可採。

(2) 又依照行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，及台灣地區住宅類工程造價參考表所示，建築物裝潢之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊千分之206，其最後一年之折舊額，加歷年折舊累積額，總和不得超過該資產成本原額之十分之九。依上開仁信公司估價單所示，系爭房屋修繕材料費用5萬8300元，加計稅金5%，合計材料費用6萬1215元（計算式：5萬8300元 $\times$ 1.05%=6萬1215元），揆諸前開說明，應將材料折舊部分予以扣除。而系爭房屋係原告於98年6月間購買並裝修完成，業經原告陳明在卷（109年12月28日言詞辯論筆錄），並有系爭房屋第一類建物登記謄本在卷可憑（本院卷一第24頁），自98年6月裝修後迄至本件漏水事件發生之時即106年11月間時，已使用8年5個月，則上開材料費用6萬1215元，其折舊後之價值為8839元（詳如附表之計算式）。此外，仁信公司估價單所示其餘費用22萬2427元（總價28萬3642元-材料費用6萬1215元=22萬2427元），則毋庸折舊，故原告得請求之系爭房屋修繕費用合計為23萬1266元（計算式：計算折舊後之材料費8839元+22萬2427元=23萬1266元），逾此部分之請求，尚乏依據，應予駁回。

2. 精神慰撫金部分：

(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。又該條之「其他人格法益」，包含居住安寧之人格利益（最高法院92年臺上字第164號判決意旨參照）。次按法院於酌定慰撫金數額時，應斟酌加害人與被害人雙方之身分、資力與加害程度，及其他各種情形核定之（最高法院51年台上字第223號裁判意旨參照）。

(2) 經查，系爭房屋因被告上河圖管委會疏於維護消防中繼

01 室中繼水箱逆止閥導致漏水滲入而受損，已如前述，自
02 屬侵權行為。且系爭房屋漏水受損之範圍面積非小，被
03 告上河圖管委會自106年11月26事發後雖有洽請廠商進
04 行相關修繕，惟直至109年4月11日始通過試漏驗收，確
05 認系爭房屋不再漏水。然系爭房屋至今尚未修復，此有
06 上開現場照片可憑，且為被告上河圖管委會所不爭執
07 （109年12月28日言詞辯論筆錄）。原告2人主張對其生
08 活品質有所影響而造成精神上之痛苦，堪信為真實，足
09 認系爭漏水之情形確足使原告2人生活品質下降，系爭
10 房屋使用功能及舒適性均受有妨礙，可認原告2人之居
11 住安寧之人格利益均受有侵害且情節重大。爰審酌本件
12 漏水情形、侵害之程度等一切情狀，認原告2人得分別
13 向被告上河圖管委會請求之慰撫金以2萬元為妥適，逾
14 此部分之請求，則無理由。

15 （五）綜上，被告上河圖管委會未善盡其管理、修繕、維護系爭
16 消防中繼室中繼水箱之義務，致生本件漏水事件，系爭房
17 屋因而受損，原告2人居住安寧之人格利益均受有侵害且
18 情節重大，則原告請求被告上河圖管委會賠償其上開損
19 害，即屬有據。

20 五、從而，原告依侵權行為等法律關係請求被告上河圖管委會給
21 付原告2人23萬1266元；給付原告劉泰健2萬元；另給付原告
22 馬秋霞2萬元及均自民事起訴狀補充說明（6）狀繕本送達被
23 告上河圖管委會翌日即109年10月29日起至清償日止，按年
24 息百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之
25 請求，則無理由，應予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
27 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

28 七、本件原告2人勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判
29 決，應依職權宣告假執行。另被告上河圖管委會陳明願供擔
30 保免為假執行，經核無不合，茲分別酌定相當之擔保金額，
31 為得免假執行之宣告。至原告2人其餘假執行之聲請，因訴

之駁回而失所依據，應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 1 月 27 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法官 張淑美

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

中華民國 110 年 1 月 27 日
書記官 馮姿蓉

附表

折舊時間	金額
第1年折舊值	$61,215 \times 0.206 = 12,610$
第1年折舊後價值	$61,215 - 12,610 = 48,605$
第2年折舊值	$48,605 \times 0.206 = 10,013$
第2年折舊後價值	$48,605 - 10,013 = 38,592$
第3年折舊值	$38,592 \times 0.206 = 7,950$
第3年折舊後價值	$38,592 - 7,950 = 30,642$
第4年折舊值	$30,642 \times 0.206 = 6,312$
第4年折舊後價值	$30,642 - 6,312 = 24,330$
第5年折舊值	$24,330 \times 0.206 = 5,012$
第5年折舊後價值	$24,330 - 5,012 = 19,318$
第6年折舊值	$19,318 \times 0.206 = 3,980$
第6年折舊後價值	$19,318 - 3,980 = 15,338$
第7年折舊值	$15,338 \times 0.206 = 3,160$
第7年折舊後價值	$15,338 - 3,160 = 12,178$
第8年折舊值	$12,178 \times 0.206 = 2,509$
第8年折舊後價值	$12,178 - 2,509 = 9,669$
第9年折舊值	$9,669 \times 0.206 \times (5/12) = 830$
第9年折舊後價值	$9,669 - 830 = 8,839$

