

臺灣臺北地方法院民事小額判決

113年度店小字第1335號

原告 展拓管理顧問股份有限公司新店分公司

法定代理人 李鎮宇

訴訟代理人 靳德榮

被告 翔賀公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 林憶菁

訴訟代理人 廖于棻

陳孟析

呂泰和

被告 碧潭有約管理委員會

法定代理人 鄭惟隆

訴訟代理人 王慧潔

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年2月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人之本人承受其訴訟以前當然停止。又第168條至第172條及前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。被告碧潭有約管理委員會（下稱碧潭有約管委會）之法定代理人原為許

01 健仁，嗣於本院審理中變更為鄭惟隆，經鄭惟隆聲明承受訴
02 訟（本院卷第165頁），於法核無不合，應予准許。

03 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
04 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第
05 255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時係聲明：

06 「被告應給付原告新臺幣（下同）56,320元，及自起訴狀繕
07 本送達翌日起至清償日止，按週年利率6%計算之利息」，嗣
08 於民國114年1月7日變更聲明為：「被告應給付原告53,603
09 元，及自113年11月26日民事陳報狀（下稱陳報狀）繕本送
10 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（本院卷
11 第179頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，
12 應予准許。

13 貳、實體方面

14 一、原告主張：

15 (一)訴外人新北市政府經濟發展局（下稱經發局）將址設門牌號
16 碼新北市○○區○○路0段00號地下1樓、1樓、2樓房屋、新
17 北市○○區○○路000號1樓、2樓房屋、新北市○○區○○
18 路000號1樓房屋（下合稱系爭房屋）之「碧潭有約市有廣場
19 （下稱碧潭廣場）」出租予原告，租期自108年11月30日起
20 至118年11月30日止（下稱甲租約）；原告並於109年8月18
21 日出租碧潭廣場2樓店櫃編號L2-010+011號櫃位（下稱寶雅
22 櫃位）予訴外人寶雅國際股份有限公司（下稱寶雅公司），
23 租期8年（下稱乙租約）。被告碧潭有約管委會為碧潭廣場
24 之管理組織，碧潭有約管委會並將碧潭廣場委請被告翔賀公
25 寓大廈管理維護有限公司（下稱翔賀公司）管理維護。

26 (二)寶雅櫃位之天花板前於113年1月13日、4月18日、24日、25
27 日、30日有漏水情事，原告通報碧潭有約管委會後，碧潭有
28 約管委會均未委請翔賀公司修繕，後始查明漏水原因為碧潭
29 廣場之公共管線漏水。原告因上開漏水情事，受有下列損害
30 合計53,603元：1.原告向寶雅公司收取租金係以寶雅公司之
31 營業收入8%計算，寶雅公司因上開漏水而關閉保養品專區，

造成營業收入減少，原告所能收取之租金亦隨之減少，故原告之「收取租金權利」受侵害，因而受有營業損失11,182元。2.寶雅公司因上開漏水造成商品損壞並向原告求償，原告因而受有代墊商品損壞費用13,921元之損害。3.原告為避免寶雅公司損害擴大，已於113年6月14日購買水盤裝設於碧潭廣場地下1樓，支出水盤費用23,500元。4.原告員工因加班處理上開漏水事宜，加班時數為30小時，並以基本工資時薪183元計算，原告受有原告員工加班費5,000元之損害等語。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、第6條第1項第3、4款、民法第184條第1項前段規定提起本件訴訟。

(三)並聲明：被告應給付原告53,603元，及自陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)碧潭有約管委會：

- 1.原告在113年1月間反應寶雅櫃位漏水，碧潭有約管委會之機電長即至碧潭廣場3樓水池關閉開關，寶雅公司即未再反應有漏水；原告復於113年4月間反應寶雅櫃位相同位置再次漏水，碧潭有約管委會即委請廠商查明漏水原因為寶雅櫃位天花板上方之公共管線即汙水管破裂，並已於113年6月25日完成修繕，修繕費用44,000元由碧潭有約管委會支出。
- 2.原告既與經發局就系爭房屋存在租賃關係，應循該租賃關係與經發局協商解決本件漏水糾紛。原告主張其自行放置水盤，然並未告知碧潭有約管委會，且其放置位置亦非寶雅櫃位所在之2樓，而是地下1樓，難以判斷與本件漏水有何關聯，該費用不應由碧潭有約管委會負擔；至於原告營業損失、代墊商品損壞費用、原告員工加班費，原告均未具體主張其請求之依據及計算方式等語，資為抗辯。

(二)翔賀公司：

原告於113年1月間反應寶雅櫃位漏水乙事，翔賀公司已立即派員查看，並關閉水龍頭確定天花板不再漏水始離開；原告復於113年4月間反應寶雅櫃位再次漏水，翔賀公司亦有立即

01 派員查看，並提供臨時接水盤及水桶，且向碧潭有約管委會
02 陳報須委請廠商處理，亦協尋4家廠商向碧潭有約管委會報
03 價，碧潭有約管委會表示會再決議與廠商簽約，翔賀公司均
04 僅依照碧潭有約管委會之決議執行管理維護之職務，嗣廠商
05 已於113年6月14日裝設水盤、同年月25日施作防水工程，翔
06 賀公司對本件漏水並不負修繕之責，原告主張其所受損害與
07 翔賀公司無涉等語，資為抗辯。

08 (三)並均聲明：原告之訴駁回。

09 三、得心證之理由

10 (一)經查，經發局將碧潭廣場出租予原告，租期自108年11月30
11 日起至118年11月30日止；原告並於109年8月18日出租寶雅
12 櫃位予寶雅公司，租期8年等節，有甲租約、乙租約為憑
13 (本院卷第83至87、89至91頁)，被告對此並無爭執，首堪
14 認定。

15 (二)原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、第6條第1項第3、4
16 款規定，請求被告給付水盤費用23,500元，應無理由：

17 1.按住戶應遵守下列事項：三、管理負責人或管理委員會因維
18 護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分
19 或約定專用部分時，不得拒絕。四、於維護、修繕專有部
20 分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經
21 管理負責人或管理委員會之同意後為之。共用部分、約定共
22 用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
23 之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應
24 有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或
25 住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用
26 若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大
27 廈管理條例第6條第1項第3、4款、第10條第2項分別定有明
28 文。

29 2.經查，寶雅櫃位之天花板漏水原因為碧潭廣場之公共管線即
30 汙水管漏水乙節，已為碧潭有約管委會所陳明（本院卷第
31 179頁），此為原告所不爭執（本院卷第179頁）。原告主張

其因本件漏水受有水盤費用23,500元之損害，固據提出統一發票為佐（本院卷第101頁），然該統一發票所載「排水工程」與寶雅櫃位漏水原因之修繕有何關聯，未見原告具體敘明；原告雖主張其係為避免漏水損害擴大始先支出上開水盤費用，然原告自陳水盤放置位置為地下1樓（本院卷第205頁），此與寶雅櫃位所在漏水位置之2樓天花板有何直接關聯、該水盤費用是否確為修繕公共管線漏水之必要支出，亦未見原告舉證以實其說，難認可採。再者，觀諸原告提出之現場照片（本院卷第105至115頁），本院亦無從判斷原告所裝設之水盤位置、功能、對公共管線漏水是否發揮修繕或降低損害之效用，而寶雅櫃位之漏水嗣已於113年6月25日經碧潭有約管委會委請廠商修繕完成，迄今均不再漏水，亦為原告所陳明（本院卷第179頁），益徵碧潭有約管委會對公共管線委請廠商施作之防水工程，方屬必要之修繕，至原告自行放置水盤所支出之水盤費用，則無法證明為公共管線修繕所必要，故原告請求水盤費用23,500元，應無理由。

(三)原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告給付營業損失11,182元、代墊商品損壞費用13,921元、原告員工加班費5,000元，均無理由：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第184條第1項前段定有明文。而侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院98年度台上字第1452號、100年度台上字第328號判決意旨參照）。次按民法第184條關於侵權行為所保護之法益，除有同條第1項後段及第2項之情形外，原則上限於既存法律體系所明認之權利（固有利益），而不及於權利以外之利益，特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責

01 任，適當填補被害人所受損害之目的（最高法院103年度台
02 上字第178號判決意旨參照）。換言之，民法第184條第1項
03 前段之侵權行為客體應為「權利」，該權利應僅限於絕對權
04 即人格權、身分權、物權等。如受害人並無任何具體「權
05 利」受侵害，而僅受有財產上之損失而已，應認被害人不得
06 依此規定向行為人請求侵權行為之損害賠償。

- 07 2.原告請求營業損失11,182元、代墊商品損壞費用13,921元、
08 原告員工加班費5,000元之法律上依據，係援引「民法第184
09 條第1項前段」，並主張「收取租金權利」受侵害（本院卷
10 第204頁）。原告訴訟代理人前自陳為法律系畢業，擔任原
11 告之員工（本院卷第177、179頁），本院本於訴訟照料義
12 務，先於最後言詞辯論期日詢問原告：「原告依公寓大廈管
13 理條例第10條第2項、第6條第3、4款請求，然該條規定僅為
14 共用部分修繕費用，則原告請求損害項目(1)、(2)、(4)之依據
15 為何？」原告訴訟代理人答稱：「依民法第184條第1項前
16 段，原告收的租金減少，且派員工加班看漏水，此為原告損
17 害。」（本院卷第204頁），本院並行使闡明權闡明原告：
18 「原告依民法第184條第1項前段請求，僅限於絕對權之侵
19 害，不包含利益，原告訴訟代理人上次自陳是法律系畢業，
20 是否了解？」，原告訴訟代理人亦答稱：「了解。」（本院
21 卷第204至205頁）。原告訴訟代理人經本院闡明後，仍堅稱
22 其「收取租金權利」受侵害，並依民法第184條第1項前段規
23 定為請求，本院無奈之下，亦僅得依原告特定之訴訟標的審
24 理，然原告所主張之「收取租金權利」，僅為原告基於與寶
25 雅公司間之乙租約之利益，亦即原告對寶雅公司之租金債
26 權，此顯非民法第184條第1項前段所保護之「權利」，故原
27 告主張其「收取租金權利」受侵害，顯屬無據。
- 28 3.況且，原告雖主張其依乙租約得向寶雅公司收取營業收入8%
29 之租金，然原告提出之乙租約僅有第1頁及末頁，並非完整
30 之乙租約，無從證明乙租約關於租金給付之約定為何。而原
31 告主張其所受營業損失11,182元、代墊商品損壞費用13,921

元、原告員工加班費5,000元之損害，亦僅提出營業損失計算表、寶雅公司113年5月7日寶資政字第1130507-01號函（下稱寶雅公司函文）、原告員工加班申請單為據（本院卷第103、95至99、141至145頁）。然而，上開營業損失計算表僅有112年及113年之4至6月之不詳出處之表格及數字，實難僅憑此計算表認定原告受有所計算之營業損失。而寶雅公司函文所載之商品損壞費用及商品受損明細表均為20,500元，原告提出之統一發票金額則記載13,921元，二者已有不符，則原告所請求代墊商品損壞費用究為何者，並未提出說明，難認可採。至加班申請單全部均勻選「補休」，並無原告員工向原告請領加班費，且原告主張其以加班時數30小時計算，亦未具體主張其員工何次加班與本件漏水有關，實難信實。準此，原告請求被告給付營業損失11,182元、代墊商品損壞費用13,921元、原告員工加班費5,000元，均無理由。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、第6條第1項第3、4款及民法第184條第1項前段規定，請求被告給付原告53,603元，及自陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本件訴訟費用額為裁判費1,000元。

中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 林易勳

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。

當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記

01 載上訴理由，表明下列各款事項：

02 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

03 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

06 書記官 黃品瑄