

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第779號

原告 徐麗珠

訴訟代理人 陳韋勳

被告 綠中海社區管理委員會

法定代理人 劉愛麗

訴訟代理人 吳宜財律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬玖仟參佰參拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟參佰壹拾元（減縮部分除外），由被告負擔新臺幣伍佰貳拾捌元，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣肆萬玖仟參佰參拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按民事簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第255條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為「被告應給付原告新臺幣（下同）475,092元。」嗣於訴訟進行中，原告變更訴之聲明為「被告應給付原告309,185元。」（見本院卷第102頁）核其變更請求部分，屬於減縮訴之聲明，依前揭規定，原告所為變更部分應予准許。

二、原告主張：原告於民國112年12月16日下午發現位於新北市

01 ○○區○○路00巷00弄00號2樓房屋（下稱系爭房屋）有淹
02 水情形，經被告社區管理中心主任高駿前來查看，原認為係
03 私管漏水，要原告自行處理，但經被告社區長期合作廠商
04 「一德水電包通」（下稱一德水電行）師傅前來來查看，認
05 為應係大樓地下室公共管路堵塞導致汙水倒灌，嗣於維修當
06 日即112年12月19日，一德水電行發現69巷發電機房排管內
07 有水泥塊，判定是早期施工遺留，並再次確認為公管導致汙
08 水倒灌，現業已修畢，然已造成原告受損部分，被告應負賠
09 償責任，其中系爭房屋客臥木製地板嚴重變形發出惡臭，已
10 花費30,692元拆除重建，又和室地板1間因淹水生鏽產生異
11 味，經木工估價需花費150,250元重建，再原告為中國結藝
12 術業餘工作者，因此系爭房屋內有手做布料（包含仿皮繩、
13 扁的桃紅色線、布料）價值3,945元均受損，此外尚有市價
14 8,900元之萬用拷克機、2,980元之縫紉機、550元之延長線
15 插座、1,388元之工作燈臺亦損壞，原告容易過敏，碰到髒
16 水身體會出狀況，就醫共花費10,480元，又原告災後花費長
17 達3個多月善後清洗，找人修繕不順、舉證災損難、人生第
18 一次上法院嚇死了，還要上班，花錢花時間耗體力，心理煎
19 熬壓力大到全身不舒服，還要被指控為誣告，換作是別人不
20 累嗎？故請求精神慰撫金100,000元，原告共請求賠償309,1
21 85元（計算式：30,692+150,250+3,945+8,900+2,980+550+
22 1,388+10,480+100,000=309,185），依公寓大廈管理條例第
23 10條第2項、民法第184條第1項前段提出本件訴訟等語，聲
24 明：被告應給付原告309,185元。

25 三、被告答辯：原告提出之私文書為影本，真實性即非無疑，原
26 告主張係社區公管造成系爭房屋淹水，未據原告舉證以實其
27 說，修繕當時亦不清楚有無管理委員會的人到場，會議記錄
28 寫公管倒灌，是住戶在提案單上記載該事實，會議記錄人員
29 只是根據該內容繕打在會議記錄上，並不是承認有這樣的事
30 實，又原告沒有常住無居住系爭房屋之事實，當然沒有精神
31 受損，本案事發是在112年12月16日，原告雖提出113年3月7

01 月客臥修繕報價單及發票，但無法得知報價單實質內容、是
02 否與實際範圍是否相同，且原告對於其他房間卻沒有任何修
03 繕之行為，迄今將近10個月也都沒有修繕，其所提供報價單
04 也沒有任何實質修繕與支出之事實，可證明原告及其家人根
05 本沒有居住、使用系爭房屋，醫療費部分否認與淹水之因果
06 關係，對於原告請求各項金額均予否認，如認為原告請求有
07 理由，請依法折舊等語。

08 四、本院得心證之理由：

09 (一)按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
10 分所有權人或約定專用部分之使用人為之；共用部分、約定
11 共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會
12 為之，公寓大廈管理條例第10條第1項前段、第2項前段分別
13 定有明文。一般集合式住宅為使用淨水、排放汙水，均會設
14 置管線，其中供給、排放各戶淨水、汙水之主要管線為公
15 管，而公管連結至各戶之供、排水管則為私管，於設有管理
16 委員會之公寓大廈，公管因屬共用部分，應由管理委員會負
17 責維護修繕，私管因屬專有部分或約定專用部分，應由區分
18 所有權人或約定專用部分之使用人負責維護修繕。又按因故
19 意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法
20 第184條第1項前段定有明文，倘管理委員會因過失對公管之
21 管理維護不良造成他人損害，受損害之人自得依民法第184
22 條第1項前段請求管理委員會賠償。

23 (二)查系爭房屋為原告所有，有建物第一類謄本在卷可查（見本
24 院限閱卷），又原告所指系爭房屋淹水乙節，業經提出照片
25 為證（見本院卷第55頁），另查被告社區管理委員會之會議
26 紀錄，針對系爭房屋淹水有如下記載（見本院卷第123、137
27 -139、147頁）：

28 113年1月20日會議記錄：

議案十八:69巷54弄38號2樓污水管堵塞乙案。
執行情況:69巷54弄38號2樓住戶反映,回家看到家裡淹水,當天晚上17:45主任前往住戶家中勘察,地面上有明顯的淹水情況,主任立即將社區通管廠商電話轉給住戶,星期一住戶與廠商約好通管,今天上午至住戶家中看到大廳淹水,與廠商下樓勘查,地下室有兩條排管,69巷發電機房有一條排管,三條管線內經敲打判斷滿70%,勘查完畢廠商建議分四處進行通管作業,69巷發電機房排管內部發現水泥塊,廠商判斷是早期施工遺留下來的,完成該處後再進行地下室兩處通管,上述部分屬於社區公管,住戶端部分由廠商向住戶收費,本次住戶家中淹水,廠商判斷是主排管導致,主任安排社區協助住戶進行室內排水、漂白水消毒、內部清潔等作業。

113年4月13日會議記錄：

議案三:69巷54弄38號2樓倒灌乙案
說明:
1、112年12月16日69巷54弄38號2樓下午家中淹水(公共管線即有水倒灌)從廚房排水管線倒灌,當日社區開區權大會,接獲住戶電話前往住戶家中,勘查後詢問廠商,廠商告知有可能是住戶端,出水孔處回堵所導致,現場跟住戶報告並約廠商前往住戶家中處理。
2、112年12月19日早上至住戶家中看到大廳淹水,與廠商下樓勘查,地下室有兩條排管,69巷發電機房有一條排管,三條管線內經敲打判斷滿70%,勘查完畢廠商建議分四處進行通管作業,69巷發電機房排管內部發現水泥塊,廠商判斷是早期施工遺留下來的,完成該處後再進行地下室兩處通管,上述部分屬於社區公管。
3、住戶端部分由廠商向住戶收費,本次住戶家中淹水,廠商判斷是主排管導致,協助住戶進行室內排水、漂白水消毒、內部清潔等作業。住戶提出因淹水導致住戶財損,被泡壞的用品及電器部分不求償,只針對局部維修提出求償(見發票)。
決議:經現場委員討論後,同意6票,不同意7票,棄權5票。主委裁示:依據投票結果辦理,不同意進行理賠。

113年6月15日會議記錄：

案十二:69巷54弄38號2樓倒灌乙案。

執行情形:

- 1、112年12月16日69巷54弄38號2樓下午家中淹水，從廚房排水管倒灌，當日社區開區權大會，接獲住戶電話前往住戶家中，勘查後詢問廠商，廠商告知有可能是戶端問題查閱工作日志，現場跟住戶報告並約廠商前往戶家中處理。
- 2、112年12月19日早上至住戶家中看到大廳淹水，與廠商下樓勘查地下室有兩條排管，69巷發電機房有一條排管，三條管線內經敲打判斷滿70%，勘查完畢廠商建議分四處進行通管作業，69巷發電機房排管內部發現水泥塊，廠商判斷是早期施工遺留下來的，完成該處後再進行地下室兩處通管，上述部分屬於社區公管。
- 3、住戶端部分由廠商向住戶收費，本次住戶家中淹水，廠商判斷是主排管導致，協助住戶進行室內排水、漂白水消毒、內部清潔等作業。住戶提出因淹水導致住戶財損，被泡壞的用品及電器部分不求償，只針對局部維修提出求償(見發票)。
- 4、社區第十八屆第三次管理委員會會議，決議：經現場委員討論後，同意6票，不同意7票，棄權5票。主委裁示：依據投票結果辦理，不同意進行理賠。(新台幣30,692元)
- 5、113年6月13日住戶提告理賠，社區收到台北地方法院新店簡易庭開庭113年7月17日，此案住戶要求賠償475,092元。

後續處理:經過現場委員投票,1.聘請律師1票、2.請委員至住戶溝通協調14票,依據投票結果主席裁示:由劉主委員、許副主委員、高庶務委員、吳安全委員四位委員安排時間,前往住戶家中拜訪。

02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18

依上開會議紀錄，可知針對系爭房屋淹水之事，負責處理社區事務之人（原告稱係物業管理主張高駿）曾於112年12月19日陪同廠商（即一德水電行）前往地下室勘查，經廠商發現69巷發電機房排管內有水泥塊，判定是早期施工遺留，該管線為社區公管，足徵原告主張系爭房屋淹水係社區公管阻塞所致，並非無據，被告雖稱上開會議紀錄僅係將住戶提案登載，並非承認該事實云云，然就113年4月13日、6月15日之會議，固然係針對某人提出之議案為表決，然113年1月20日之會議並非某人提出議案，而係執行社區事務之人將系爭房屋淹水執行情形提出報告，而非單純轉載住戶提案，則該處理社區事務之人親自聽聞廠商表示係社區公管堵塞導致淹水，應有相當之可信度，況就管線漏水，被告並已於113年1月間支付24,000元之汗水排管疏通費用予廠商，有被告社區113年1月財務報表在卷可查（見本院卷第127頁），若非廠商確實告知執行社區事務之人堵塞管線為公管，被告社區何需支出此費用？被告又未提出其他反證以推翻上述本證，應認原告主張上情應屬可採。

01 (三)被告就公管負有修繕義務，惟未盡修繕之責，自有過失，且
02 其怠於修繕之不作為，確已導致原告於系爭房屋內之財物受
03 損，原告依民法第184條第1項前段請求被告賠償，應屬有
04 據，惟按物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償
05 外，並不排除民法第213條至第215條之適用；依民法第196
06 條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之
07 標準，但以必要者為限（例如：修理材料以新品換舊品，應
08 予折舊）（最高法院77年度第9次民事庭會議決議(一)參
09 照）。而：

10 1. 客臥木製地板拆除重建費30,692元：

11 就此，原告業已提出因淹水致客臥木製地板各片邊緣翹起之
12 照片為證（見本院卷第61、151頁），參以施作木製地板有
13 美觀耐久、易於維護和清潔等優點，然不致影響行走為基本
14 前提，而本件淹水致客臥木製地板邊緣翹起，將可能使行走
15 於上之人產生跌倒風險，衡以跌倒致長者傷亡頻傳，縱然木
16 質地板並未因淹水而滅失，然淹水後既存在跌倒風險，應認
17 該木製地板業因淹水而喪失功能。又原告業已花費30,692元
18 將原有地板清除並裝設新木板，有大理建材行113年3月1日
19 報價單、113年3月7日發票在卷可查（見本院卷第27-29頁，
20 被告不爭執形式上真正，見本院卷第101頁），被告雖辯稱
21 無法確認報價單之實質內容云云，然依報價單內容其施作範
22 圍僅2.64坪（計算式：3.3坪-0.66坪=2.64坪，0.66坪為施
23 作退貨，見本院卷第29頁），使用材料僅有單一規則之175
24 布蘭登橡木板及降噪地墊，可徵施作面積不大且確實僅有鋪
25 設地板，可與其餘受損項目（如後述之和式地板）區隔，足
26 認該等報價單內容，確僅有包含客臥木製地板拆除重建費，
27 被告上開辯解應非可採，然而以新零件更換舊零件之零件折
28 舊部分非屬必要費用，應予扣除，再行政院所頒固定資產耐
29 耐用年數表中僅有「木造房屋」（按：係指全木造之房屋）之
30 耐用年數，並無針對單純木質裝潢之耐用年數為規定，本院
31 考量一般木質地板若無意外，均可使用多年，應以20年作為

01 耐用年數，原告則於本院自承該地板已使用4年（見本院卷
02 第102頁），依上述報價單所載其清運舊有地板費用為12,60
03 0元（計算式： $12,000 \times 1.05$ 【加計5%營業稅】=12,600）、
04 工資為4,725元（計算式： $4,500 \times 1.05$ 【加計5%營業稅】=4,
05 725），剩餘之13,667元（計算式： $30,692 - 12,600 - 4,725 = 13,667$ ）
06 應屬材料，則以平均折舊法計算折舊應為10,934元
07 （計算式： $13,667 \times 16 / 20 = 10,934$ ），再加計前述工資後為2
08 8,259元（計算式： $10,934 + 12,600 + 4,725 = 28,259$ ），於此
09 範圍原告請求為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應
10 予駁回。

11 2. 手做布料（含仿皮繩、扁桃紅色線、布料）3,945元部分：
12 原告上開財物因泡水受損，業經提出照片、價格證明資料為
13 證（見本院卷第59、161-167頁），考量此等物品為製作其
14 他成品之原料，應無通常使用產生折舊問題，應認原告就此
15 部分之請求為有理由，應予准許。

16 3. 8,900元萬用拷克機、2,980元縫紉機、550元延長線插座、
17 1,388元燈臺部分：就縫紉機、延長線插座及燈臺部分，業
18 經原告提出因淹於水中或受損照片為證（見本院卷第57、17
19 1頁，延長線可見因泡水而短路變質），至於拷克機部分原
20 告未提出受損照片為證（本院已於113年9月4日闡明原告提
21 出，見本院卷第95頁），然拷克機是專門針對於布料的布邊
22 加工所打造，特別是各種針織、彈性或是較為鬆散的紗等
23 等，皆可以該設備讓收邊工作更加完善，原告既於系爭房屋
24 存放大量布料、縫紉機用以製作手工製品，則於系爭房屋放
25 置拷克機並一併因淹水而浸泡汗水中，實非無可能，衡以拷
26 克機、縫紉機及燈臺均為電子產品，如浸泡於水中發生損壞
27 之機會甚高，則原告請求此部分之損失為有理由，原告並已
28 提出該等物品之市價網路列印資料（見本院卷第169-175
29 頁），應認原告主張之金額確與市價相符，然該等物品於受
30 損時均非新品，均應扣除折舊，又行政院所頒固定資產耐用
31 年數並無上開物品，本院僅能依原告於本院所稱拷克機約使

01 用1、2年、縫紉機約使用5年、延長線插座約使用1、2年、
02 燈臺約使用10年等情（見本院卷第102頁），認拷克機應扣
03 除20%、縫紉機應扣除50%、延長線插座應扣除30%、燈臺應
04 扣除90%之折舊，是原告得就拷克機部分請求7,120元（計算
05 式： $8,900 \times 0.8 = 7,120$ ）、就縫紉機請求1,490元（ $2,980 \times 0.$
06 $5 = 1490$ ）、就延長線插座請求385元（計算式： $550 \times 0.7 = 38$
07 5 ）、就燈臺請求139元（計算式： $1,388 \times 0.1 = 139$ ）（共計
08 9,134元，計算式： $7,120 + 1,490 + 385 + 139 = 9,134$ ），於此範
09 圍原告請求為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予
10 駁回。

11 4. 精神慰撫金100,000元部分：

12 (1)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
13 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
14 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
15 項前段定有明文。又於他人居住區域發出超越一般人社會生
16 活所能容忍之噪音，應屬不法侵害他人居住安寧之人格利
17 益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定
18 請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決要
19 旨參照）。準此，倘本件淹水影響居住品質，參酌前揭裁判
20 意旨，即構成居住安寧之人格法益受侵害之情事，倘其情節
21 重大，即得請求賠償相當之精神慰撫金，查原告確設籍於系
22 爭房屋，有戶籍資料在卷可查（見本院限閱卷），是被告辯
23 稱原告並未常住於系爭房屋云云，即難認可採，原告則於本
24 院稱：我是中國結的藝術工作者，但我是業餘的是我的興
25 趣，我平常是住在臺北市，但我在禮拜六、日都會前往系爭
26 房屋創作並居住，我女兒也會來跟我一起創作，所以我算是
27 有住在那邊等語（見本院卷第103-104頁），本院審酌：①
28 原告雖仍有其他房屋可供居住，然人民居住遷徙之自由為憲
29 法所保障，原告本得任意選擇名下或家族所有之房屋居住，
30 卻因本件淹水受影響，不能謂原告尚有其他地方居住，即認
31 其居住安寧受侵害情節非屬重大。②本件淹水與一般緩慢滲

01 漏水（如逐步滲漏慢慢產生壁癌、白華現象）不同，而係大
02 面積於地板產生數公分高之積水，於淹水未解決前，系爭房
03 屋根本無法使用，可知侵害拘束安寧非微，是原告每周雖僅
04 有2天居住於系爭房屋，仍可認定本件淹水侵害原告居住安
05 寧達情節重大之程度。

06 (2)慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，使精神上受有痛苦為必
07 要，其核給之標準固與財產上損害之計算不同，然非不可斟
08 酌雙方身分資力與加害程度，及其他各種情形核定相當之數
09 額。其金額是否相當，自應依實際加害情形與被害人所受之
10 痛苦及雙方之身分、地位、經濟狀況等關係決定之。本院審
11 酌本件漏水面積甚大，但原告每周雖僅有2天居住於系爭房
12 屋，及原告學識、經濟狀況、被告則為管理委員會，代表全
13 體住戶執行業務等一切情狀，認原告得向被告請求慰撫金以
14 8,000元為妥適，超過部分之請求，即無可採（至於原告所
15 稱花費大量時間精力清洗等，則屬原告得否請求清潔費問題
16 【原告原有請求但嗣變更聲明後未請求此部分】，與精神慰
17 撫金數額無關）。

18 5. 其餘部分：按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
19 證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟
20 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
21 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
22 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
23 之請求，則原告提出之各項損害賠償請求，仍應由原告負舉
24 證之責。就原告其餘請求項目說明如下：

25 (1)和室地板1間產生異味之重建費150,250元部分：

26 依原告提出之照片（見本院卷第57、157頁），可知原告所
27 稱和室地板淹水，並無明顯可見受損之外觀（與前述客臥木
28 製地板邊緣翹起不同），原告雖指有霉味產生，並提出和室
29 地板全數翻新之報價單（見本院卷第159頁），然單純消除
30 異味，非能以較廉價之方式回復原狀（如聘請專業人士消
31 毒、去味等），原告僅提出全部翻新之報價單，而未舉證證

01 明和室地板有全數翻新方式以回復原狀之必要，應認此部分
02 之請求為無理由，應予駁回。

03 (2)就醫花費10,480元部分：

04 原告提出之醫療費單據，為皮膚科、腸胃科、消化內科之就
05 診單據，然現代人本因諸多因素而有就醫需求，未必即與住
06 家淹水有關，原告復未提出其他證據證明此等費用與系爭房
07 屋淹水有何因果關係，應認此部分之請求為無理由，應予駁
08 回。

09 (四)綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第1
10 84條第1項前段等規定，請求被告給付49,338元（計算式：2
11 8,259+3,945+9,134+8,000=49,338），為有理由，應予准
12 許，逾此範圍為無理由，應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦方法及未經援
14 用之證據，經本院逐一審酌後，認與判決結論均無影響，爰
15 不一一論列，附此敘明。

16 六、本件原告勝訴部分，係按民事訴訟法第427條第1項適用簡易
17 程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條第2項、第
18 389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並酌情依
19 同法第436條第2項、第392第2項規定，依職權宣告被告預供
20 擔保得免為假執行。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。
22 依職權確定訴訟費用額為3,310元（第一審裁判費，減縮部
23 分除外），由被告負擔528元，餘由原告負擔。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

25 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

26 法 官 陳紹瑜

27 以上正本證明與原本無異。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
29 按他造當事人之人數附繕本）。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

31 書記官 涂寰宇