臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第702號

原　　告　許佩文

訴訟代理人　李文健律師

　　潘天慶律師

被　　告　遠雄秀明大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　高劉銘

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，於民國114年9月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、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；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項定有明文。查被告之法定代理人原為符文美，於訴訟繫屬中變更為高劉銘，有民國114年6月3日遠雄秀明大廈第二十屆管理委員會職司委員推選會議紀錄、臺北市政府都市發展局114年6月30日北市都建字第11460268892號函可稽（本院卷第121、123至129頁），並經高劉銘聲明承受訴訟（本院卷第97頁），應予准許。

貳、原告方面：

一、聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）116,750元，及自起訴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、陳述：

㈠原告為門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號1樓房屋（下稱

原告1樓房屋）之所有權人，且為被告所管理之遠雄秀明大廈社區（下稱秀明大廈社區）區分所有權人。原告自113年8月18日起發現原告1樓房屋之餐廳與廚房處之天花板漏水（下稱本件漏水事件），情況嚴重到沿窗框及牆面形成水瀑布流進室內，致原告1樓房屋產生壁癌，內部財物因而受到毀損，原告於113年8月27日通報被告，經與被告共同會勘後，發現漏水原因係秀明大廈社區公共冷氣排水管（下稱系爭冷氣排水管）堵塞，致秀明大廈社區之住戶冷氣水無法順利自地下1樓管線排出，而倒灌至原告1樓房屋內，經被告於113年9月8日將系爭冷氣排水管廢棄後更改管線，原告1樓房屋天花板即不再漏水。

㈡詎原告請求被告修繕原告1樓房屋並回復原狀，被告以其無疏失為由拒絕修繕及僅願補償原告12,000元，原告於113年9月30日先自行僱工修繕原告1樓房屋天花板，支出修繕費用36,750元。又因本件漏水事件致原告及其餘4名家人於期間忍受漏水及霉味，並因而將3名學齡子女暫時安置於親友住處，致原告承受心理壓力，身心不堪負荷，被告須給付精神慰撫金80,000元，合計116,750元（原告1樓房屋修繕費用36,750元及精神慰撫金80,000元）。爰依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段、第196條、第213條、公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款、遠雄秀明大廈規約第24條第1款、第25條第2款規定，提起本件訴訟等語。

參、被告方面：

一、聲明：原告之訴駁回。

二、陳述：

㈠原告1樓房屋係秀明大廈社區初建成時之第一手住戶，位處C1棟1樓，C1棟住戶之冷氣機通常安裝於後陽台，僅原告1樓房屋之冷氣機安裝於室外庭院，未使用建商所預留之系爭冷氣排水管，原告應該要把其屋內之系爭冷氣管之排水口封掉，然原告沒有將系爭冷氣排水管之排水孔封掉，系爭冷氣排水管經過20年後，可能因為壁虎跑進排水管，因無法覓食

而死於排水管內部，進而阻塞系爭冷氣排水管導致原告1樓房屋漏水。原告於113年8月27日向被告通報原告1樓房屋漏水後，被告隨即於113年9月4日積極前往勘察處理，原告1樓房屋於113年9月8日即停止漏水，被告因處理原告1樓房屋漏水事（包含封閉系爭冷氣排水管）已以公費支出相關費用10,750元，然依原告主張漏水點位於原告1樓房屋內，此處並非被告之職責所在。

㈡原告1樓房屋之漏水原因係原告未將其不使用系爭冷氣排水管之排水口封閉所致。而因系爭冷氣排水管線未於秀明社區竣工圖內標示且無設置維修孔，被告無法於事前進行維護及修繕，僅能協助原告修復1樓房屋天花板內維修孔及漏水位置等，並非由被告對本件漏水事件全權負責。

㈢又原告1樓房屋漏水後所發生之壁癌及霉味實為原告誇大其詞，本件漏水事件僅可能造成天花板區域脫漆，如原告需被告協助修繕房屋，應先提出估價單使被告評估可行性，然原告未提報被告即逕行施作，不僅不符合程序，且原告自行聘僱之訴外人龍祥油漆工程行（下稱龍祥工程行）施作之第1至3項，亦有重復報價之嫌、施作第4項內容顯與本件漏水事件無因果關係，由龍祥工程行施作本件漏水事件修繕工程似有疑慮，且被告前未曾有以公費補償社區住戶施工之前例等語。

肆、兩造不爭執事項及爭執要點：

一、兩造不爭執事項：

㈠原告為秀明大廈社區之區分所有權人，原告1樓房屋係秀明大廈社區初建成時之第一手住戶，位處C1棟1樓，有建物登記第一類登記謄本可稽（見本院卷第17頁）。

㈡系爭冷氣排水管係建商當初建屋時預設供秀明大廈社區C1棟住戶安裝冷氣時使用之公共冷氣排水管。而原告1樓房屋之冷氣機未使用建商所預留之系爭冷氣排水管，亦未將位於原告1樓房屋天花板內的系爭冷氣排水管之排水口封閉。

㈢原告1樓房屋之天花板及牆面漏水，係因系爭冷氣排水管阻

塞，致冷氣水倒灌至原告1樓房屋天花板及牆面。

㈣原告於113年8月27日向被告反映原告1樓房屋牆壁漏水之事件，被告處理本件漏水事件之過程如附表所載，並已由被告支付相關處理維修費用10,750元。

二、兩造爭執要點：

㈠被告有無違反或怠於執行公寓大廈管理條例、秀明大廈規約等規定關於共用部分之管理、維護義務？是否構成侵權行為？

㈡原告請求被告給付修繕原告1樓房屋之費用36,750元及精神慰撫金80,000元，合計116,750元，有無理由？

伍、本院之判斷：

一、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。次按侵權行為損害賠償責任，須以故意或過失不法侵害他人之權利為要件，而過失之有無，應以是否怠於注意義務為斷，若怠於此種注意，即得謂之有過失，被害人自得依侵權行為法則請求賠償損害。又公寓大廈專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；管理委員會之職務包括：共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良與公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項；公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款、第3款定有明文。是公寓大廈管理委員會之職務包含其所管理社區之共有及共用部分之維護、修繕及一般改良等事項，然其執行職務過失之有無，應以是否怠於注意義務為斷，如有怠於此種注意，即得謂有過失，被害人自得依侵權行為法則請求損害賠償。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有規定。

二、原告主張被告怠於執行公寓大廈管理條例、秀明大廈規約等關於秀明大廈共用部分之管理、維護義務，侵害原告之權

利，暨請求被告賠償116,750元及利息，核無理由：

㈠原告主張於113年8月18日、8月20日發現其所有1樓房屋餐廳、餐廳至廚房位置持續發生從天花板漏水，係因系爭冷氣排水管線堵塞所致，屬秀明大廈社區建物之共用部分，依公寓大廈管理條例、秀明大廈住戶規約，被告負有維護及修繕之責任，惟被告長年以來未就上開共用部分進行維護及修繕，導致原告因本件漏水情形受有財產上及非財產上之損害等事實，固據原告提出建物登記謄本、本件漏水情形之影片光碟、照片、龍祥工程行請款單、秀明大廈規約影本等件為證，惟為被告所否認。經查：

1.系爭冷氣排水管線係供排放冷氣廢水使用，整條管線埋設於秀明大廈C1棟建物之牆壁內，處於封閉之狀態，於無其他孔洞開口之狀態下，當無可能發生異物堵塞之情況。而秀明大廈C1棟之住戶，除原告1樓房屋外，其餘住戶建物均使用建商建屋時預設之系爭冷氣排水管排放冷氣廢水，並無對外開口孔洞可讓異物進入系爭冷氣排水管內。惟原告1樓房屋未使用建商建屋時預設之系爭冷氣排水管，又未將預留供原告1樓房屋使用系爭冷氣排水管之排水口封閉，是衡酌原告1樓房屋天花板內系爭冷氣排水管之排水口為系爭冷氣排水管全線唯一之開口孔洞之情狀，被告辯稱原告1樓房屋漏水之原因係原告疏於未將其1樓房屋天花板內系爭冷氣排水管之排水口封閉，致壁虎（或其他小動物）掉入系爭冷氣排水管造成堵塞等語，尚非無稽。

2.又系爭冷氣排水管埋設於牆壁內，建商交接完工圖面之竣工圖並未標示系爭排水管線，復無維修孔管線圖，原告顯無從維護。又原告未將建商預設供原告1樓房屋使用系爭冷氣排水管之排水口封閉，非原告所得知悉，且該排水口位於原告1樓房屋之天花板內，有照片可佐（見本院卷第133頁），屬專供原告使用之排水口，核非被告之維護範圍。基上，實難認被告有何怠於注意維護之過失。

3.再者，原告向被告反映原告1樓房屋天花板及牆壁漏水後

，被告即積極協助找出漏水原因並積極處理更改排水管線，以解決本件漏水問題，並已支付相關費用，為原告所不爭執，足見被告並未怠於執行修繕義務，難認有違反公寓大廈管理條例、秀明大廈規定等職務義務，亦無何故意過失之不法行為。

4基上各情，系爭冷氣排水管為秀明大廈共用部分，被告固有修繕、管理、維護之責，然並無證據證明被告有違反公寓大廈管理條例及秀明大廈規約之相關義務，亦無證據證明被告有怠於注意義務之不法侵害行為，原告請求被告負侵權行為損害賠償責任，核無理由。

㈡原告請求被告負損害賠償責任既無理由，則關於原告請求之賠償金額即毋庸再予審酌，併予敘明。

㈢另被告雖於113年10月5日召開秀明大廈社區區分所有權人會議決議，就本件漏水事件補償原告裝潢修繕費用12,000元，然被告並未曾有對原告主張之事實或訴訟標的為承認或認諾之訴訟行為，原告得否請求被告給付損害賠償金額，仍應依原告主張之訴訟標的及侵權行為認定之而如前述，被告即毋庸負損害賠償責任，被告上開決議亦非可據為被告不利之認定，併予敘明。

三、綜上述，原告請求被告給付116,750元，及自起訴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。

陸、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。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　23　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　蔡寶樺

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　黃品瑄