

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第445號

原告 原友蘭

訴訟代理人 陳世錚律師

複代理人 林奕瑋律師

被告 唐盟淳靚社區管理委員會

法定代理人 陳嘉宇

訴訟代理人 鐘登科律師

複代理人 汪以庭律師

吳馥妤律師（民國113年1月2日解除委任）

被告 合聚建設股份有限公司

法定代理人 王傳裕

訴訟代理人 張敦達律師

受告知

訴訟人 華南產物保險股份有限公司

法定代理人 涂志佶

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，本院於民國114年1月22日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告合聚建設股份有限公司應給付原告新臺幣53萬9,955元及自  
民國112年2月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告合聚建設股份有限公司負擔十分之九，餘由原告  
負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣18萬元供擔保後，得假執行。但被  
告合聚建設股份有限公司如以新臺幣53萬9,955元為原告預供擔

01 保，得免為假執行。  
02 原告其餘假執行之聲請駁回。  
03 事實及理由  
04 壹、程序事項：  
05 一、當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，  
06 訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟  
07 以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟  
08 人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應  
09 提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第17  
10 0條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查被告唐盟淳  
11 靚社區管理委員會（下稱管委會）之法定代理人原為黃智  
12 厚，嗣變更為甲○○，有淳靚社區113年度第4屆區分所有權  
13 人會議及第四屆管理委員會第一次臨時會議紀錄可佐（見本  
14 院卷第467-471頁），其由新任法定代理人甲○○委任訴訟  
15 代理人具狀聲明承受訴訟（見本院卷第463-465頁），核屬  
16 合法。  
17 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同  
18 意，請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明  
19 者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1、2、3款定有  
20 明文。本件原告原主張其於民國111年9月5日17時19分返回  
21 向被告合聚建設股份有限公司（下稱合聚公司）購買位在唐  
22 盟淳靚社區（下稱系爭社區）門牌號碼臺中市○○區○○○  
23 路0巷00號4樓之2房屋（下稱系爭房屋），發現系爭房屋廚  
24 房排水管阻塞污水倒灌室內淹水（下稱系爭事故），致系爭  
25 房屋室內裝修及家具毀損，依共同侵權行為之法律關係，向  
26 管委會及合聚公司起訴請求連帶給付原告新臺幣（下同）89  
27 萬2,557元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
28 年利率5%計算之利息（本院卷第9-11頁）。於訴狀送達後，  
29 於113年11月22日以民事訴之變更暨準備(三)狀及同年月27日  
30 言詞辯論期日變更訴訟標的，依民法第184條規定向管委會  
31 請求賠償，依民法227條第2項及同法第354條規定向合聚公

01 司請求賠償，被告間應負不真正連帶法律關係，並於114年1  
02 月20日以民事辯論意旨狀變更其聲明為：管委會、合聚公司  
03 各應給付原告74萬3,925元及均自起訴狀繕本送達翌日起至  
04 清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中任一被告為給付  
05 時，其他被告於已給付之範圍內免負給付義務（本院卷第43  
06 9-445頁、第457、485-486），核均係基於系爭房屋發生系  
07 爭事故所生損害之同一基礎事實而為請求及減縮聲明，合聚  
08 公司亦同意原告變更訴訟標的（本院卷第458頁），依前揭  
09 說明，原告所為訴之變更合於法條規定，應予准許。

10 三、當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律  
11 上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。  
12 管委會主張第三人華南產物保險股份有限公司（下稱華南公  
13 司）承保管委會公共意外責任保險，倘本件事務管委會應對  
14 原告負損害賠償責任，第三人華南公司即應依保險契約為管  
15 委會給付，足見華南公司就本件訴訟有法律上利害關係，管  
16 委會具狀對華南公司告知訴訟（見本院卷第361-387頁），  
17 核無不合，本院乃依其聲請對華南公司告知訴訟。

18 貳、實體事項：

19 一、原告起訴主張：

20 (一)原告向合聚公司購買系爭房屋，於110年8月4日交屋，原告  
21 於111年8月23日因確診Covid-19須隔離至同年9月30日，復於  
22 111年8月31日起至同年9月4日在桃園青埔自主管理，後於11  
23 1年9月5日17時19分返回系爭房屋時，發現廚房排水管因阻  
24 塞致汗水倒灌室內淹水之系爭事故，經通知管委會偕同合聚  
25 公司人員到場處理，立即協助疏通公共排水幹管後，汗水始  
26 停止倒灌，且依社團法人臺中市土木技師公會（下稱土木技  
27 師公會）113年6月21日112中土鑑發字185-12號鑑定報告書  
28 （下稱鑑定報告）鑑定結果為3樓至4樓間之公共排水（幹）  
29 管內存在不明異物，研判推論4樓以上（含）之用戶如有同  
30 時集中或大量排水時，異物即有可能導致該處管內水通量不  
31 足、淤積及皂化加速，進而造成管內阻塞，產生水流回堵至

01 4樓溢流之情形，足證系爭房屋汗水倒灌淹水之系爭事故確  
02 係因公共排水管線阻塞所致。

03 (二)原告因系爭事故受有如下損害，合計為74萬3,925元；又原  
04 告入住系爭房屋迄發生系爭事故尚未滿1年，使用頻率不  
05 高，不應計算折舊，如需折舊應自原告110年9月18日入住起  
06 算。

07 1.工程修繕及家具維修：系爭房屋因公共管路阻塞，汗水倒  
08 灌，致家具及室內裝潢損壞須進行維修，原告支出維修工程  
09 費47萬元、櫥櫃修繕費用3萬2,000元、另實木家具泡水估價  
10 維修費用為9萬2,610元，計59萬4,610元。實木家具泡水復  
11 原之維修費用雖尚未支付，惟屬填補損害之必要費用。

12 2.家電、家具泡水毀損不堪使用：系爭房屋內原有掃地機1台  
13 8,635元、櫃子2個7,480元、地毯2萬3,200元均因汗水倒灌  
14 損害，無法使用，損失3萬9,315元。

15 3.房屋清潔與消毒費用：系爭房屋因倒灌汗水，於111年9月6  
16 日由合聚公司連絡專業清潔廠商進行房屋清潔及消毒，費用  
17 3萬元由原告先行墊付。

18 4.精神慰撫金：原告因系爭房屋遭汗水倒灌惡臭，長期嚴重不  
19 安與焦慮，難以正常生活，嚴重影響居住安寧，並害及原告  
20 健康權，對原告生活品質有所影響致精神上之痛苦，請求精  
21 神慰撫金8萬元。

22 (三)管委會於110年11月13日成立，依公寓大廈管理條例第10條  
23 第2項、第36條第2款規定，負有維護系爭社區共用部分之義  
24 務，應定期疏通公共排水管線，及負責執行系爭社區區分所  
25 有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。則管委會就  
26 公共管線負有管理、維護及修繕義務，依內政部委託中華民  
27 國建築學會編撰之公寓大廈共用部分設施管理維護手冊，建  
28 議排水管線應至少一年清掃一次，惟管委會自成立以來迄至  
29 111年9月5日系爭事故前，從未疏通、清掃公共排水管，怠  
30 於維護及修繕公共管線，致管線阻塞，造成原告系爭房屋受  
31 有損害，應對原告負損害賠償責任。爰依民法第184條規

01 定，請求管委會損害賠償。

02 (四)合聚公司為系爭社區之營造廠商暨出賣系爭房屋者，系爭社  
03 區公共管線固經臺中市政府水利局檢測，惟該檢測僅係抽樣  
04 檢測，觀察水流可否通過管線，並不代表管線內無異物存  
05 在。鑑定報告亦認有異物之公共排水管非全面阻塞，水流仍  
06 可通過，始會發生倒灌淹水之系爭事故。且依一般社會通常  
07 經驗，縱有系爭社區住戶裝修工程，裝修工程廢料逕行掉落  
08 在公共管線內之可能性極低，即尚難排除非合聚公司工程營  
09 建廢棄物遺留在公共管線致生阻塞之情。且因系爭社區B棟  
10 大樓廚房管線一再發生汙水回冒，系爭社區為解決持續淹水  
11 問題，於113年6月22日以區分所有權人會議決議由合聚公司  
12 全額出資施作廚房排水管改管工程，益徵合聚公司須負擔系  
13 爭房屋瑕疵修補責任。又系爭房屋係供居住使用，排水設施  
14 應具排水順暢，不阻塞之功能，系爭房屋買賣標的包括共同  
15 使用部分，共同使用部分及公共設施存有汙排水瑕疵，顯然  
16 減少原告向合聚公司購買系爭房屋之買賣契約所約定之效用  
17 及價值，出賣人合聚公司自應依民法第354條規定，負瑕疵  
18 擔保責任，且系爭瑕疵係因可歸責於合聚公司之事由所致，  
19 同時構成民法第227條之不完全給付，原告爰依民法第227條  
20 第2項、354條規定，請求合聚公司負損害賠償責任。

21 (五)聲明：

- 22 1.管委會應給付原告74萬3,925元及自起訴狀繕本送達翌日起  
23 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 24 2.合聚公司應給付原告74萬3,925元及自起訴狀繕本送達翌日  
25 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 26 3.上開1.2.中任一被告為給付時，其他被告於已給付之範圍內  
27 免負給付義務。
- 28 4.願供擔保請准宣告假執行。

29 二、管委會辯稱：

30 (一)公寓大廈共用部分不在各區分所有權人之專有部分內者，如  
31 樓梯間、電梯、屋頂等，其管理、修繕或維護，固不需各別

01 區分所有權人之協力，惟在各區分所有權人專有部分所包  
02 覆，非經區分所有權人之協助，不能為檢測、維修者。而專  
03 有部分樓地板之管線歸屬上下方區分所有權人共有，非屬系  
04 爭社區共同管線，無公寓大廈管理條例第10條第2項之適  
05 用。縱系爭事故阻塞處管線屬共用管線（假設語），惟本件  
06 系爭社區之共用部分，合聚公司尚未依公寓大廈管理條例第  
07 57規定辦理移交手續，於移交前之維護義務亦屬合聚公司負  
08 擔，與管委會無涉。至原證13公寓大廈管理維護手冊的功能  
09 與使用方法，係作為執行公寓大廈管理維護相關事務之參  
10 考，僅為建議性質，非為管委會有清掃排水管線義務之來  
11 源，原告未明確主張管委會依何規範負有定期疏通共用排水  
12 管線義務，及定期時間間隔為何，管委會當無須定期疏通共  
13 用管線之義務。

14 (二)縱管委會負有定期疏通共用管線義務（假設語），亦應僅限  
15 於清除地面層肉眼可見之管線內沉積物，不包含疏通各樓層  
16 間垂直管線內之異物與堵塞物。管委會縱有定期疏通垂直管  
17 線之注意義務（假設語），系爭社區於發生系爭事故前，從  
18 未發生管線阻塞，系爭事故發生當時亦非梅雨季、颱風季，  
19 無因連續多日下雨或短時間強降雨而須注意排水，系爭社區  
20 建物於110年4月30日取得做用執照，僅交屋1年左右，管線  
21 應為暢通且無老化現象，於一般正常使用下，新管線縱未進  
22 行疏通維護，亦不致於發生嚴重阻塞淹水之結果。又系爭社  
23 區其他建物廚房排水管線未有阻塞，衡諸一般社會生活經  
24 驗，管委會顯無法預見系爭房屋排水管線阻塞並致淹水，自  
25 無可能事先進行管線疏通維護。且系爭事故中阻塞排水管乃  
26 包覆於各區分所有權人專有部分牆柱內，排水功能有無異  
27 常，非經區分所有權人告知，管委會無從得知，管委會客觀  
28 上無定期疏通垂直管線之注意義務，新排水管線阻塞並淹水  
29 亦為不合常理之異常狀況，已超乎一般經驗而無從預見，且  
30 非管委會所能知悉，縱未能防免系爭事故，管委會亦不具可  
31 歸責性，並無違反注意義務，對系爭事故之發生自無過失。

01 況管委會於系爭事故後，曾協助聯繫合聚公司排除系爭事故  
02 之排水管阻塞，由合聚公司進行通管完成。另管委會於系爭  
03 事故後之112年3月13日委請訴外人力賀企業有限公司（下稱  
04 力賀公司）進行系爭社區管線（含水平幹管及存水彎）之清  
05 理維護，仍於僅間隔近7個月之同年10月30日復因系爭社區7  
06 B建物排放大量熱水欲清除管線油污，致5B建物廚房回冒，  
07 足見系爭事故之管線阻塞回冒與管線維護間確實欠缺因果關  
08 係，系爭事故與管委會之維護行為間即欠缺相當因果關係。

09 (三)原告係以新品換舊品求償，自應以110年9月1日起計算折  
10 舊，原告請求項目均為非固定資產，折舊計算應參照行政院  
11 主計處公布之「什項設備分類明細表」認定使用年限，其中  
12 復原維修工程47萬元，待原告提出實際施作細目及金額。若  
13 依原證2報價單，除「垃圾清運」、「拆除安裝工資」、  
14 「清潔」外，其餘細目均應折舊，原證2之2座櫃子均為木  
15 製，屬0000000-00物品（科）架類別，耐用年數5年；「地  
16 毯」2萬3,200元，屬0000000-00地毯類別，耐用年數5年；  
17 「掃地機」1台8,635元，屬0000000-00清潔機類別，耐用年  
18 數為5年；「伊萊克斯洗機」，屬0000000-00餐具自動洗滌  
19 機類別，耐用年數6年；其他細目均屬0000000-00調理台類  
20 別，耐用年數亦為6年等語。

21 (四)聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣  
22 告免為假執行。

23 三、合聚公司則以：

24 (一)合聚公司於取得系爭社區建物使用執照前，已先通過臺中市  
25 政府水利局之新建工程公共污水下水道管線之檢測，足證系  
26 爭社區所有公共污水下水道管線之設施本身合格無瑕疵。又  
27 合聚公司於110年11月19日以（靚）字第11001119001號函管  
28 委會，請管委會會同合聚公司及政府主管機關，針對系爭社  
29 區水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測確認，後  
30 管委會於110年12月18日委託訴外人台中真禾機電股份有限  
31 公司進行檢測，未檢測出公共管線有缺失。況系爭社區住戶

01 於本件起訴前，並無反應公共排水管線有阻塞之情。

02 (二)原證7附件淳靚社區4樓之2廢水回冒報修事故回報表係在尚  
03 未審視原證5之清除孔詳圖所為初步研判，否認其真實性。  
04 而鑑定報告結果對於管內不明異物可能堵塞原因，列出食物  
05 殘渣（廚餘）及不當倒入異物、管道內積垢、管道內油垢皂  
06 化（管內皂化）、相關營建廢棄物被放入管中等4項可能原  
07 因，未明確指出管內堵塞物必為營建廢棄物。縱有所謂營建  
08 廢棄物，亦難斷定係合聚公司所製造之相關營建廢棄物所  
09 致，合聚公司交屋予系爭社區住戶後，住戶開始施作室內裝  
10 潢作業，合理懷疑若有營建廢棄物堵塞，反是住戶裝潢作業  
11 嫌疑更大。

12 (三)縱認原告所受損害具可歸責於合聚公司之事由（假設語），  
13 依原告之舉證無法證實原告所臚列各維修項目為實，是否均  
14 緣於系爭事故所生損壞而為修繕及毀損物品何時購入，並已  
15 達不堪使用等情均未明。另合聚公司已分別於111年9月7、  
16 8、22日出資請訴外人信頡金屬工程有限公司、安順工程  
17 行、伊利潔清潔有限公司就系爭房屋為住家清潔工作，就原  
18 告主張之清潔費用3萬元，合聚公司仍有爭執。另原告自承  
19 僅在臺中授課時居住系爭房屋，使用頻率不高，則其何以難  
20 以正常起居生活，復未提出實據說明有嚴重影響居住安寧，  
21 致長期處於嚴重不安與焦慮之情，其請求精神慰撫金8萬元  
22 亦明顯偏高而不合理。本件如需賠償，應計算折舊，並以原  
23 告於110年8月4日交屋時起算。

24 (四)聲明：

25 1.原告之訴駁回。

26 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 四、兩造不爭執事項及本件爭點（本院卷第501-502頁，並依訴  
28 訟資料調整部分文字）：

29 (一)不爭執事項：

30 1.原告為系爭房屋所有權人，原告是向合聚公司購買系爭房  
31 屋。

01 2.系爭社區建物於110年4月23日取得使用執照(使用執照之起  
02 造人為僑馥公司，被告合聚公司經變更為使用執照之起造  
03 人)，管委會於110年11月13日成立。

04 3.系爭房屋之廚房排水管於111年間不詳時間發生阻塞倒灌淹  
05 水情形，原告於同年9月5日下午返家發現上情後，通知管委  
06 會，管委會於同日19時許通知合聚公司，合聚公司水電廠商  
07 於同日20時許到場查看維修，嗣於同年月7日由合聚公司派  
08 員通管完成，排除阻塞。

09 4.原告於系爭事故發生後有支出以下費用及傢具、家電泡水毀  
10 損：

11 (1)工程修繕費用：47萬元（本院卷第417頁、原證15）。

12 (2)櫥櫃修繕費用：3萬2,000元（本院卷第453頁、原證16）。

13 (3)實木傢具泡水維修費用：9萬2,610元（本院卷第415頁，本  
14 項尚未支付）。

15 (4)家電、傢具泡水毀損：掃地機1台8,635元、櫃子2個7,480元  
16 、地毯2萬3,200元。

17 (二)爭執事項：

18 1.系爭房屋廚房排水管阻塞原因為何？阻塞處位於何處？

19 2.如阻塞處位於共用管線（假設語），應由何人負有管理維護  
20 義務？

21 3.如阻塞處位於共用管線（假設語），原告依侵權行為法律關  
22 係請求管委會賠償有無理由？及其數額？

23 4.如阻塞處位於共用管線（假設語），原告依民法第354條、  
24 第227條第2項不完全給付之法律關係請求合聚公司賠償有無  
25 理由？及其數額？

26 四、得心證之理由：

27 (一)系爭房屋廚房排水管阻塞原因及阻塞處：

28 1.本件經依原告聲請囑託土木技師公會鑑定系爭房屋廚房排水  
29 管阻塞之原因及阻塞發生於何處管道（公共管道或系爭房屋  
30 屬之私有管道），經土木師公會會同兩造現場會勘，並由兩  
31 造陳述意見、合聚公司提供管線圖說（含整棟）、平立面圖

01 (3、4、5樓)後進行鑑定，鑑定分析及意見略為：由圖說  
02 確認系爭社區大樓之廚房排水管(代號KP)為單一獨立管線  
03 排水，並無其他排水匯入共排；由合聚公司提供之系爭房屋  
04 平面圖，經量測KP管長屬於原告所私有管線長約5M，過5M後  
05 為屬公共管線範圍；於鑑定人實施管內TV檢測(內視鏡探  
06 測)，系爭房屋已施作多次管內清管清塞作業；鑑定人由系  
07 爭房屋之廚房KP進行TV檢測時，管內與管壁尚稱乾淨且並無  
08 回堵、溢流之情形，但當探測器深入達約7M處發現不明異  
09 物，占KP管面積約1/3~1/4、屬長條狀(長度無法確認，因  
10 內視鏡無法通過做量測)，KP通排斷面積大幅縮減，於該處  
11 會有阻塞發生，進而造成該阻塞處以上之住戶廚房KP管線排  
12 水會回流冒出，導致房屋淹水發生；KP管內不明異物位於3  
13 樓至4樓間之公共排水(幹)管內，研判推論四樓以上

14 (含)之用戶如有同時集中或大量排水時，異物即有可能導  
15 致該處管內水流通量不足、淤積及皂化加速，進而造成管內  
16 阻塞，產生水流回堵至四樓溢流之之情形(鑑定報告第8-10  
17 頁)。

18 2.兩造對土木技師公會之鑑定結果均不爭執(本院卷第341、3  
19 42、347頁)，是依鑑定結果可知，系爭房屋廚房排水管阻  
20 塞處係位於3樓至4樓間之公共排水(幹)管，其阻塞原因是  
21 因該處排水管內有不明異物，使排水管排斷面積大幅縮減，  
22 於集中或大量排水時管內水流通量不足、淤積及皂化加速造  
23 成管內阻塞，洵堪認定。

24 (二)管委會就系爭社區建物之公共管線負有管理維護之義務：

25 1.按管理委員會為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈  
26 管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員  
27 所設立之組織。而共用部分、約定共用部分之修繕、管理、  
28 維護，由管理負責人或管理委員會為之。共有及共用部分之  
29 清潔、維護、修繕及一般改良為管理委員會之職務。公寓大  
30 廈管理條例第3條第9款、第10條第2項前段、第36條第2款分  
31 別定有明文。依前揭規定可知，管理委員會乃為執行區分所

01 有權人會議決議事項、規約所定事項及公寓大廈管理條例所  
02 規定之管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管  
03 理委員所設立之組織，其與各區分所有權人間，就上開事項  
04 之執行及管理，存在概括委任之法律關係。原告為系爭社區  
05 之區分所有權人之一，依上開說明，系爭社區之區分所有權  
06 人就系爭社區規約所定事務、區分所有權人決議事務及共用  
07 部分之維修管理等事務，與管委會間存有委任之法律關係，  
08 由管委會受任執行依公寓大廈管理條例規定、住戶規約明定  
09 及區分所有權人會議決議之委任事務之執行，自應就系爭社  
10 區區分所有建物之共用部分負有管理維護義務，自亦包含系  
11 爭社區區分所有建物之公共管線之管理及維護。

12 2.管委會雖辯稱系爭社區之共用部分，合聚公司尚未依公寓大  
13 廈管理條例第57規定移交予管委會，移交前之管理維護與管  
14 委會無涉云云，惟系爭社區區分所有建物於完工後，已由合  
15 聚公司陸續交屋予住戶，原告係於110年8月4日完成交屋  
16 （本院卷第500頁），合聚公司交屋之標的除各區分所有建  
17 物之專有部分外，亦包含共用部分，而管委會係於110年11  
18 月13日成立（不爭執事項2.），依前揭說明，管委會成立  
19 後，依公寓大廈管理條例、住戶規約及區分所有權人會議決  
20 議受任執行委任事務，即管委會係受系爭社區區分所有權人  
21 之委任，應對共用部分負責管理、維護，且本件管委會實際  
22 上亦已執行對系爭社區共用部分之管理、維護事務，此由兩  
23 造各自提出之管委會函、區分所有權人會議記錄、管委會委  
24 請訴外人探查排水管及進行公設驗收複檢報告、住戶群組對  
25 話紀錄、管委會委請廠商進行社區管線清理維護（本院卷第  
26 17-18、21-22、67-71、123-129、241-249、263-267、277-  
27 279頁）可憑，是故，自難僅因合聚公司就共用部分尚未依  
28 公寓大廈管理條例第57條規定辦理移交，即認管委會就系爭  
29 社區共用部分不負有管理、維護之義務，管委會此部分所辯  
30 尚無足採。

31 (三)原告依侵權行為法律關係請求管委會賠償，為無理由：

01 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，  
02 民事訴訟法第277條前段定有明文。是以主張法律關係存在  
03 之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉  
04 證之責任。就侵權行為而言，主張侵權行為存在之人，應就  
05 侵權行為成立之要件即就行為人有故意或過失、有不法侵害  
06 權利之行為及有損害之發生、損害與行為之因果關係等要  
07 件，均負舉證責任。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應  
08 先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張  
09 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所  
10 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度  
11 台上字第415號民事裁判意旨參考）；又過失之有無，應以  
12 是否怠於注意義務為斷，苟非怠於此種注意，即不得謂之有  
13 過失，被害人自不得依侵權行為法則請求賠償損害（最高法  
14 院86年度台上字第3626號判決意旨參照）。而侵權行為損害  
15 賠償責任之行為人所必須具有主觀要件中之「過失」，係以  
16 行為人是否已盡善良管理人之注意義務（即依交易上一般觀  
17 念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意）為認定之  
18 標準。原告主張管委會怠於維護及修繕公共管線致管線阻  
19 塞，造成原告受有損害，應負賠償責任乙節，為管委會所否  
20 認，依前揭說明，即應由原告就其主張之侵權行為成立之各  
21 項要件，先負舉證責任。

22 2.原告主張管委會應負侵權行為責任乃以管委會自110年11月1  
23 3日成立迄至系爭事故發生，均未進行排水管疏通、清掃，  
24 怠於維護修繕公共管線為其主要論據。惟查：系爭社區建物  
25 係在110年4月23日取得使用執照，核係全新興建完成未滿2  
26 年之建物，衡情，全新興建完成之社區，其排水管線使用時  
27 間並非長久，通常管線應屬排水通暢且不致發生短期內即有  
28 大量淤積、皂化之現象；而本件公共管線阻塞之原因係3、4  
29 樓間之公共排水管內有不明異物，業如前述，排水管道內存  
30 有不明異物，並非排水管道通常應有之狀態核屬特例，依一  
31 般具有相當知識經驗及誠意之人之注意程度判斷，實無從認

01 為均得以注意及此或預見系爭社區之公共管線內會存有異物  
02 而加速排水管淤積、皂化，進而造成阻塞、汙水倒灌情事。  
03 原告復未舉證證明於系爭事故發生前，系爭社區即曾發生與  
04 系爭事故相類之排水管阻塞汙水倒灌情事，則尚難認管委會  
05 有何應注意能注意而未注意之疏忽。另參酌原告提出之內  
06 政部委託中華民國建築學會編撰之公寓大廈共用部分設施管  
07 理維護手冊建議排水管定期清掃（約一年一次）可減少污垢  
08 附著（本院卷第451頁），而本件管委會係於110年11月13日  
09 甫成立，至系爭事故發生之111年9月5日止，成立尚未滿一  
10 年，縱管委會成立後迄至系爭事故發生前均未進行過水管之  
11 疏通、清掃，亦難遽予評價為怠於維護修繕公共管線而認為  
12 管委會具有過失。從而，本件原告未能舉證證明管委會有何  
13 過失不法之侵權行為，自不得據之請求管委會賠償害。

14 (四)原告依第227條第2項不完全給付之法律關係請求合聚公司賠  
15 償，為有理由：

- 16 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
17 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給  
18 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第22  
19 7條定有明文。此項不完全給付責任成立之要件為：債務人  
20 之給付不符合債務本旨；債務人具可歸責性；債權人因而受  
21 有損害。
- 22 2.本件系爭房屋廚房排水管阻塞處係位於3樓至4樓間之公共排  
23 水（幹）管，其阻塞原因是因該處排水管內有不明異物，使  
24 排水管排斷面積大幅縮減，於集中或大量排水時管內水流通  
25 量不足、淤積及皂化加速造成管內阻塞，業經土木技師公會  
26 鑑定如前所述，復依鑑定報告第9頁所示之不明異物以TV探  
27 測之影像顯示為營建廢棄物，合聚公司固辯稱可能是住戶遷  
28 入裝修造成云云，惟按住戶入住時所為裝修，多僅屬傢俱木  
29 作、油漆及水、電設施等工項，因裝修工程產生營建棄棄物  
30 並掉落至公共管道之可能性甚微，本院依不明異物所在位置  
31 為公共排水管及不明異物為營建廢棄物等情節判斷，認為不

01 明異物應係合聚公司興建系爭社區建物時所遺落，方符事  
02 理。合聚公司雖另提出臺中市污水下水道用戶排水設備審查  
03 建築資料表（本院卷第169-202頁），辯稱其取得系爭社區  
04 建物使用執照前，已先通過臺中市政府水利局之新建工程公  
05 共污水下水道管線之檢測並無瑕疵云云，惟依鑑定結果所  
06 述，該阻塞之成因係因排水管內存有異物致排水管排斷面積  
07 大幅縮減，於集中或大量排水時管內水流通量不足、淤積及  
08 皂化加速造成管內阻塞，可見尚需一定時間之累積，方會形  
09 成排水管內阻塞，是合聚公司縱於系爭社區建物興建完成後  
10 有通過臺中市政府水利局之檢測，亦僅能證明檢測當時未發  
11 生管內阻塞情事，並無從據為合聚公司有利之認定。

12 3. 出賣人給付之標的物如不具備依通常交易觀念或依當事人之  
13 決定所應具備之價值、效用或品質者，即為不完全之給付，  
14 原告向合聚公司購買系爭房屋，係供居住使用，其排水設施  
15 應具有排水順暢、不阻塞之功能，而原告買受之系爭房屋亦  
16 包含共用部分，則共用部分之公共排水管發生異物阻塞，依  
17 其情形自屬不具備依通常交易觀念買賣房屋所應具備之價  
18 值、效用及品質，且依前述係屬可歸責合聚公司之事由，則  
19 合聚公司之給付不符合兩造系爭房屋買賣契約之債務本旨，  
20 自堪認定。準此，原告依民法第227條第2項規定，主張合聚  
21 公司應負不完全給付之損害賠償責任，核屬有據。

22 (五)原告得請求合聚公司賠償之數額：

23 1. 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，  
24 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求  
25 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀  
26 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。民法第213  
27 條第1項、第3項及第215條分別定有明文。又損害賠償之目  
28 的，在於填補債權人因而所生之損害，債務人所應賠償或回  
29 復者，並非原來之狀態，而係應有狀態，故應將物之折舊等  
30 因素考慮在內（最高法院105年度台上字第2131號裁判要旨  
31 參照）；不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀

01 損所減少之價額，且得以修復費用為估定標準，但以必要者  
02 為限，如修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院77年  
03 度第9次民事庭會議決議(一)決議要旨參照)

04 2.原告主張工程修繕、家具維修及家電、家具毀損部分：

05 (1)原告於系爭事故發生後支出工程修繕費用47萬元、櫥櫃修繕  
06 費用3萬2,000元及實木傢具泡水維修費用估價9萬2,610元，  
07 另屋內掃地機、櫃子、地毯泡水毀損，價值3萬9,315元等  
08 情，業據原告提出統一發票、工程報價單、請款單（本院卷  
09 第417、453、493、495頁）、報價單（本院卷第415頁）、  
10 家電家具損壞照片及網路售價資料（本院卷第27-28頁）為  
11 證，且為兩造所不爭執（不爭執事項4.），堪信屬實。

12 (2)原告主張之上開損害，關於材料更新部分，依前揭說明均應  
13 計算折舊，原告主張無須計算折舊，尚無可採。關於折舊年  
14 數，原告主張應自其入住系爭房屋即110年9月18日起算，合  
15 聚公司則主張應自交屋即110年8月4日起算，本院審酌原告  
16 此部分主張，係室內裝修、家具維修及家電、家具毀損之費  
17 用及損害，一般裝修工程及家具、家電採購，係在交屋後至  
18 入住前完成，原告雖無法證明實際完工及採購日期，惟本院  
19 審酌原告係於111年9月5日返回系爭房屋時發現系爭事故，  
20 並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資  
21 產提列折舊採用定律遞減法者，以1年為計算單位，其使用  
22 期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算  
23 之，不滿1月者，以月計。」，酌情認定本件更新之材料至  
24 系爭事故發生時之使用年數均為1年。又依行政院主計處公  
25 布之「什項設備分類明細表」認定使用年限，工程修繕中之  
26 「伊萊克斯洗機」，屬餐具自動洗滌機類別，耐用年數6  
27 年；其他細目屬調理台類別，耐用年數為6年（依定率遞減  
28 法每年折舊319/1000）；木製櫃子屬物品（料）架類別，耐  
29 用年數5年；地毯屬地毯類別，耐用年數5年；掃地機屬清潔  
30 機類別，耐用年數5年（依定率遞減法每年折舊369/100  
31 0），兩造對上述類別及耐用年數均不爭執（本院卷第476-4

01 77頁、第500頁)。則扣除折舊後之工程修繕費為36萬0,537  
02 元【計算式：更新材料費用32萬9,470元，扣除折舊後為22  
03 萬4,369元+工資費用11萬9,000元，再加計5%營業稅後為36  
04 萬0,537元，小數點以下4捨5入】；櫥櫃修繕3萬2,000元及  
05 實木傢具泡水維修費用9萬2,610元均屬工資，不計折舊；家  
06 電、家具泡水毀損原價合計3萬9,315元，扣除折舊後為2萬  
07 4,808元。

08 3.原告主張支出房屋清潔與消毒費用3萬元部分，業據提出免  
09 用統一發票收據為證(本院卷第29頁)，該收據之買受人固  
10 記載為淳靚社區，惟付款人為原告，為管委會所是認(本院  
11 卷第500頁)，堪信屬實，合聚公司否認此部分費用，殊無  
12 可採。

13 4.原告請求精神慰撫金部分：

14 (1)按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用  
15 第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任。而  
16 不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞  
17 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財  
18 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項  
19 前段規定甚明。而該項所稱「其他人格法益」，包含居住安  
20 寧之人格利益(最高法院92年度台上字第164號判決意旨參  
21 照)。

22 (2)原告以系爭事故造成原告居住品質嚴重下降，精神受有損害  
23 且情節重大，請求合聚公司賠償非財產上之損害8萬元，  
24 查：原告於111年9月5日返家發現系爭事故後，當日即由合  
25 聚公司水電廠商於同日20時許到場查看維修，並於同年月7  
26 日由合聚公司派員通管完成，排除阻塞等情，為兩造所不爭  
27 執(不爭執事項3.)，致損原因業已排除，原告雖因而受有  
28 財產上之損害，惟其已延工修繕並據以提起本訴請求賠償，  
29 且原告自承僅在臺中授課時始暫居系爭房屋，使用頻率甚低  
30 (本院卷第444頁)，故尚難認原告之居住安寧人格法益因  
31 系爭事故而遭受侵害且情節重大，與前開法條所定要件不

01 合。準此，原告依不完全付準用民法第195條第1項之規定請  
02 求合聚公司賠償非財產上之損害，要屬無據，不應准許。

03 4. 綜上，原告因系爭事故得向合聚公司被告請求賠償之數額合  
04 計為53萬9,955元（計算式：360,537 + 32,000 + 92,610元 +  
05 24,808元 + 30,000 = 539,955）。

06 五、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。  
07 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催  
08 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。又遲延之債  
09 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之  
10 遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息  
11 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為  
12 5%，民法第229條第1、2項、第233條第1項及第203條分別定  
13 有明文。原告對合聚公司之損害賠償債權，核屬無確定期限  
14 之給付，經原告起訴並送達訴狀，合聚公司迄未給付，依法  
15 應負遲延責任，從而，原告請求合聚公司給付自起訴狀繕本  
16 送達翌日起算之法定遲延利息，亦無不合。

17 六、綜上所述，原告依不完全付之法律關係，請求合聚公司給付  
18 53萬9,955元及自起訴狀繕本送達翌日（起訴狀繕本於112年  
19 2月24日送達合聚公司，本院卷第43頁）即112年2月25日起  
20 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准  
21 許，原告其餘請求及依侵權行為之法律關係請求管委會賠償  
22 部分，均無理由，應予駁回。

23 七、原告及合聚公司均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執  
24 行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保  
25 金額宣告之；至原告敗訴部分，其假行之聲請因訴之駁回而  
26 失其依據，應併予駁回。

27 八、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及提出  
28 之證據，經核均與判決之結果不生影響，爰不逐一論駁，附  
29 此敘明。

30 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

民事第五庭 法官 陳文爵

01  
02  
03  
04  
05  
06

正本係照原本作成。

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 2 月 26 日

書記官 陳建分