

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第665號

原告 全國通小客車租賃股份有限公司

法定代理人 朱志鵬

訴訟代理人 陳榮輝律師

被告 至尊寶座商業大樓管理委員會

法定代理人 蔡瑞煙

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國114年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人揚恩科技有限公司（下稱揚恩公司）於民國112年1月17日以新臺幣（下同）3740萬元之價金向伊購買如附表所示之建物及其坐落土地（下稱系爭不動產），原預定於同年4月10日點交，惟於同年3月14日發現系爭不動產因所處至尊寶座商業大樓（下稱系爭大樓）2樓公共管道間送水管接頭處破裂，導致水從2樓管道往下流至系爭不動產（下稱系爭漏水事故）。依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款規定，系爭大樓公共管路應由被告負責定期維護、檢查、修繕或一般改良行為，2樓公共管道間送水管破裂造成漏水自可歸責於被告，縱被告委由第三人每月固定維護，僅生被告是否再向該公司追償之問題，無從免除被告之責任。因系爭大樓公共管道間送水管接頭處破裂，導致水從2樓管道往下流至系爭不動產，造成原告所出售系爭不動產受揚恩公司訴請主張物之瑕疵、減少價金等（下稱系爭前案），被告為系爭前案之參加人，經該案囑託社團法人臺中市建築師公會（下稱臺中市建築師公會）鑑定結果（下稱

01 系爭鑑定報告)，認定系爭不動產因漏水受損修護費用32萬
02 9,700元、防範給排水管破裂淹水改善工程及長期檢查費44
03 萬1,000元、交易性價值貶損107萬1,428元，而經本院112年
04 度訴字第1538號判決系爭不動產應減少價金184萬2,128元確
05 定，又原告於系爭前案應負擔之訴訟費用22萬4,167元（裁
06 判費2萬3,374元及鑑定費25萬元之82%），合計206萬6,295
07 元，揚恩公司已將206萬6,295元自買賣價金尾款中扣除。因
08 上開防範改善工程係為改善系爭大樓公共管路欠缺排水、避
09 免漏水、積水功能所設置，該改善設置費用應由被告負擔。
10 實務上向來肯認公寓大廈管理委員會具有侵權行為能力，原
11 告自得依侵權行為法律關係，請求被告賠償206萬6,295元。
12 又管理委員會乃執行區分所有權人會議決議事項、規約所定
13 事項及公寓大廈管理維護等工作，其與各區分所有權人間，
14 就上開事項之執行及庶務管理，存在概括委任之法律關係。
15 被告對系爭大樓之共有及共用部分負有清潔、維護、修繕及
16 一般改良之責，竟疏於注意維護保養，造成系爭漏水事故，
17 使原告受有206萬6,295元之損害，原告自得依民法委任及同
18 法第544條請求被告負損害賠償責任。爰依民法第184條第1
19 項前段、民法第544條規定，提起本件訴訟，請求擇一為原
20 告有利之判決等語。並聲明：1.被告應給付原告206萬6295
21 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%
22 計算之利息。2.原告願供擔保為假執行。

23 二、被告則以：系爭大樓均有委請廠商每月進行水電消防設備維
24 護保養，且112年3月12日凌晨2時，公共管道間2樓給水管路
25 制水閥上方與管路接頭處破裂，經聯絡保養廠商前來處理，
26 於當日完成修復，可知被告並無疏於注意維護保養，且因被
27 告非具有水電工程相關專業知識，除委託專業廠商外，實難
28 期被告得預見送水管接頭破裂而採取防免措施，況系爭大樓
29 公共管線設計符合興建當時之建築規範及工程慣例。依系爭
30 鑑定報告可知，系爭漏水事故是系爭大樓公共管線設計方
31 式、系爭不動產未設置排水設備所造成，顯非被告管理過失

01 所致。系爭漏水事故屬偶發事件，因系爭不動產無設置疏導
02 排水設施，用以防範排水管破裂造成積水損害發生之改善工
03 程與長期檢查維修費用，係原告應自行於專有部分進行之防
04 範改善工程，依公寓大廈管理條例第10條第1項規定，應由
05 原告自行負修繕、管理、維護之責。系爭漏水事故乃源於系
06 爭大樓公共管線設計方式，及系爭不動產未設置排水設施所
07 致，為興建當時已存在之狀況，縱認系爭不動產因此減損交
08 易價值，亦係原告與其前手間之關係，並非被告造成，原告
09 不得以系爭不動產興建當時存在之設計內容，請求被告賠償
10 交易性價值貶損。另系爭前案為揚恩公司以系爭不動產有瑕
11 疵為由請求減少買賣價金，所指瑕疵乃系爭大樓公共管線設
12 計方式有漏水風險，與被告無關，原告不得請求被告賠償系
13 爭前案之訴訟費用。且公寓大廈管理委員會並非法人或自然
14 人，並無權利能力，因此被告無侵權行為能力。又計算損害
15 金額時請求扣除折舊等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴
16 均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告為免假執行。

17 三、兩造不爭執事項（見本院卷第128至130頁，並由本院依卷證
18 資料酌予調整）：

19 (一)原告原為如附表所示之建物及其坐落土地（即系爭不動產）
20 之所有權人，原告於112年1月17日將系爭不動產出賣予訴外
21 人揚恩公司，並於同年3月10日將系爭不動產所有權移轉登
22 記予揚恩公司（見本院卷第133頁登記謄本）。

23 (二)系爭不動產所處至尊寶座商業大樓（即系爭大樓），於112
24 年3月12日凌晨2時許，因2樓管道間送水管接頭處破裂，導
25 致水從2樓管道間往下流至系爭不動產（即地下一層），經
26 被告連絡系爭大樓水電保養廠商，於當日完成修復（見系爭
27 前案卷第179頁被告函文、本院卷第117頁設備維修紀錄
28 表），但系爭不動產仍因而產生漏水情形。

29 (三)據本院112年度訴字第1538號揚恩公司起訴請求原告減少買
30 賣價金等事件，囑託臺中市建築師公會鑑定上開漏水成因，
31 鑑定結果為：因系爭大樓之電氣、電信管線行經系爭不動產

01 之天花板內，經由系爭大樓之公共管道間（下稱系爭垂直管
02 道間）內轉管向上配置管線至各樓層各戶，而電氣電信管線
03 與公共給排水管線共用系爭垂直管道間，因電氣電信管線之
04 配置通過需要，致系爭垂直管道間之底部（即系爭不動產之
05 平頂）必須開放不能設置樓板。因上述原因，故於112年3月
06 12日因2樓管道間之送水管破裂漏水沿著系爭垂直管道間直
07 接往下流至系爭不動產，造成積水情形。系爭大樓目前之公
08 共管線設計方式將導致各樓層系爭垂直管道間發生送水管、
09 給水管或排水管管路破裂時，水流均會滲漏或下流至系爭不
10 動產，且系爭不動產未設置排水落水頭或其他疏導排水之設
11 備，不具備排水、避免漏水與積水之功能。系爭大樓各項配
12 管共用管道間及系爭垂直管道間之底部（即系爭不動產之平
13 頂）是開放無設置樓板封閉，符合興建當時之建築規範（見
14 臺中市建築師公會113年4月18日鑑定報告書《即系爭鑑定報
15 告》第12至15頁）。

16 (四)依臺中市建築師公會鑑定結果，修復系爭不動產因112年3月
17 12日送水管破裂造成受損輕鋼架天花板換新、白華牆面清理
18 與披土整修、刷水泥漆與花崗石清潔打蠟等費用為32萬9,70
19 0元；另為防範給排水管破裂造成系爭不動產積水、淹水損
20 害狀況發生之改善工程與長期檢查維修費用為44萬1,000元
21 （見系爭鑑定報告第19至20頁）。系爭不動產縱經修復，仍
22 造成市場交易價值減損，減損率為3.060%。故依系爭不動
23 產於112年5月18日之價格經鑑定為3,501萬4,000元，其減損
24 金額為107萬1,428元（計算式： $35,014,000 \text{元} \times 3.060\% = 1,071,428 \text{元}$ ，元以下四捨五入）（見系爭鑑定報告第6至11、2
25 1至22頁）。

27 (五)兩造就系爭鑑定報告之鑑定結果不爭執。

28 (六)揚恩公司因系爭不動產上開漏水瑕疵，起訴請求原告減少買
29 賣價金，經本院112年度訴字第1538號判決得減少之價金為1
30 84萬2,128元（計算式： $770,700 \text{元} + 1,071,408 \text{元} = 1,842,1$
31 28元），原告應給付揚恩公司184萬2,128元確定，被告為系

01 爭前案之參加人。原告於系爭前案應負擔之訴訟費用為22萬
02 4167元（裁判費2萬3,374元及鑑定費25萬元之82%）。揚恩
03 公司已將上開206萬6,295元自買賣價金尾款中扣除。

04 (七)系爭垂直管道間屬於系爭大樓之共用部分，其修繕、管理、
05 維護應由被告為之。

06 四、法院之判斷：

07 (一)原告不得依民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償其所
08 受損害206萬6,295元：

09 1.按非法人之團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交
10 易者比比皆是，民事訴訟法第40條第3項為應此實際上之需
11 要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能
12 力。所謂有當事人能力，自係指其於民事訴訟得為確定私權
13 之請求人，及其相對人而言。是非法人之團體因上開相同情
14 事侵害他人權利時，除法律明文排除外，自應認其有侵權行
15 為能力，庶免權利義務失衡（最高法院103年度台上字第115
16 號判決意旨參照）。次按依公寓大廈管理條例第3條第9款規
17 定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委
18 員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」
19 及「公寓大廈管理維護事務」；且依同條例第29條、第36條
20 規定，管理委員會係由多數人所組成之團體，有一定之職
21 務，並設有代表人或管理人，保管及運用公寓大廈或社區之
22 公共基金，自屬非法人團體。同條例更於第38條第1項明文
23 規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管理委員會
24 具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就
25 與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權，是管理委員
26 會就其執行職務相關事項，應有侵權行為能力。查被告係系
27 爭大樓全體區分所有權人依公寓大廈管理條例選任住戶若干
28 人為管理委員會所設立之管理委員會，其因執行職務相關事項
29 侵害他人權利時，依上開說明，自有侵權行為能力，得依民
30 法第184條第1項前段負侵權行為損害賠償責任。被告辯稱其
31 並無侵權行為能力，不負侵權行為損害賠償責任云云，並無

01 足採。

02 2.按構成侵權行為之過失，係指抽象輕過失即欠缺善良管理人之注意義務。行為人已否盡善良管理人之注意義務，應依事件之特性，分別加以考量，並因行為人之職業、危害之嚴重性、被害法益之輕重、防範避免危害之代價，而有所不同
03
04
05
06 （最高法院109年度台上字第2605號判決意旨參照）。次按公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定：「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。」同條例第36條第2款規定：「管理委員會之職務如下：……二共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」準此，公寓大廈之共有及共用部分，應由管理委員會負責管理、維護、修繕。本件原告主張系爭大樓於112年3月
07
08
09
10
11
12
13 12日因2樓管道間之送水管破裂漏水沿著系爭垂直管道間直接往下流至系爭不動產，造成積水情形；且系爭垂直管道間屬於系爭大樓之共用部分，其修繕、管理、維護應由被告為之等情，為兩造所不爭執，並有系爭鑑定報告附於系爭前案卷可參，堪予認定。系爭垂直管道中2樓管道間之送水管既屬系爭大樓共用部分，自應由被告負管理、維護之責。被告雖辯稱其已委請廠商每月進行水電消防設備維護保養，並無疏於注意維護保養之情形云云，並提出機電消防保養維護合約書為憑（見本院卷第55至66頁）。惟依上開合約書所示，
14
15
16
17
18
19
20
21
22 被告係就系爭大樓之「公共機電消防設備」委託廠商定期檢測、保養及檢修，其執行範圍及方式見合約附件一至四，而觀諸該附件一至四所載，其中關於給、排水系統部分之檢測範圍，僅有機電相關之測試檢查，並不包含給、排水管路之檢測、保養，可見被告確有疏於管理、維護給送水管路之情形。被告疏未注意管理、維護系爭垂直管道之給送水管路，致2樓管道間之送水管接頭處破裂，導致水從2樓管道間往下流至系爭不動產（即地下一層），發生系爭漏水事故，被告就系爭漏水事故之發生自有過失。

23
24
25
26
27
28
29
30
31 3.惟按侵權行為保護之客體，主要為被害人之固有利益（又稱

01 完整利益），因此，民法第184條第1項前段所保護之法益，
02 原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以外之利益，
03 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
04 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
05 限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的。所謂
06 純粹經濟上損失或純粹財產上損害，係指其經濟上之損失為
07 「純粹」的，而未與其他有體損害如人身損害或財產損害相
08 結合者而言；除係契約責任（包括不完全給付）及同法第18
09 4條第1項後段及第2項所保護之客體外，並不涵攝在民法第1
10 84條第1項前段侵權責任（以權利保護為中心）所保護之範
11 圍（最高法院112年度台上字第2021號、113年度台上字第16
12 48號判決意旨參照）。查原告原本固為系爭不動產之所有權
13 人，惟原告業於112年3月10日將系爭不動產所有權移轉登記
14 予揚恩公司，有系爭不動產之登記謄本可參（見本院卷第13
15 3頁），是於112年3月12日系爭不動產發生系爭漏水事故
16 時，原告已非系爭不動產之所有權人。被告疏未注意管理維
17 護系爭大樓公共管道間給送水管路之行為，固導致系爭漏水
18 事故，造成系爭不動產積水而受損，然因原告斯時已非系爭
19 不動產之所有權人，原告所受遭揚恩公司主張減少價金之損
20 失，並未與原告之人身或物權侵害相連結，乃純粹經濟上損
21 失或純粹財產上損害，並非民法第184條第1項前段所保護之
22 客體，原告自不得依民法第184條第1項前段規定，請求被告
23 負損害賠償責任。

24 4. 綜上，被告就系爭漏水事故之發生固有過失，惟因原告於系
25 爭漏水事故發生時，已非系爭不動產之所有權人，系爭漏水
26 事故並未致原告之權利（固有利益）受有損害，原告所受遭
27 揚恩公司主張減少價金之損失，乃純粹經濟上損失或純粹財
28 產上損害，是原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告
29 賠償其所受損害206萬6,295元，核屬無據，不應准許。

30 (二)原告不得依民法第544條規定，請求被告賠償其所受損害206
31 萬6,295元：

01 接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
02 之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明
03 文。依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會為執
04 行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由
05 區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。管
06 理委員會之職務，依同條例第10條第2項前段、第36條第2款
07 規定，包含共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，
08 管理委員會並應依同條例第39條規定，向區分所有權人會議
09 負責，並向其報告會務。是管理委員會與各該區分所有權人
10 之間，就社區住戶規約規定之事項暨共用部分修繕、管理、
11 維護等庶務管理，應係存在概括委任之法律關係。本件原告
12 雖主張伊與被告間有委任關係，被告疏於注意維護保養公共
13 管路，致發生系爭漏水事故，而依民法第544條規定請求被
14 告負損害賠償責任。惟原告於系爭漏水事故發生前，即已將
15 系爭不動產所有權移轉登記予揚恩公司，業如前述，亦即系
16 爭漏水事故發生時，原告已非系爭大樓之區分所有權人，原
17 告與被告之間既已無委任關係存在，自不得以被告處理委任
18 事務有過失，請求被告對伊負損害賠償責任。是原告依民法
19 第544條規定，請求被告賠償其所受損害206萬6,295元，亦
20 屬無據。

21 五、綜上所述，原告主張依民法第184條第1項前段或第544條規
22 定，擇一請求被告給付原告206萬6295元，及自起訴狀繕本
23 送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理
24 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失
25 所附麗，併予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論駁，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 7 月 7 日
31 民事第二庭 法官 李宜娟

01 正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 7 月 7 日

05 書記官 李峻靜

06 附表：

07

| 土地部分 | | | | |
|------|----------|--------|---------------------|------------|
| 編號 | 地 段 | 地號 | 土地面積 | 權利範圍 |
| 1 | 臺中市西區土庫段 | 57-4 | 1,002m ² | 1283/20000 |
| 2 | 同上 | 57-365 | 89m ² | 69/1000 |
| 3 | 同上 | 57-487 | 161m ² | 1283/20000 |

08

| 建物部分 | | | | |
|------|------------------------|--|-------------------------------|------|
| 編號 | 建 號 | 基地坐落 | 建物面積 | 權利範圍 |
| | | 建物門牌 | | |
| 1 | 臺中市○區 ○○段0000 ○號 | 同土地部分標示 | 地下一層： 888.06m ² | 全部 |
| | | 臺中市○區○○○路○段 000號地下一層 | | |
| | 備 考 | 共有部分： 4923建號。面積4,746.35m ² ；權利範圍725/10000。車 位標示：地下第二層，編號第20、22號停車位。 | | |