

原告 卓逸投資股份有限公司

兼

法定代理人 莊捧貴

訴訟代理人 王博鑫律師

被告 喬立雍容社區管理委員會

法定代理人 黃蘊惠

訴訟代理人 吳宜星律師

複代理人 林修渝律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國114年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告卓逸投資股份有限公司新臺幣74,137元，及自民國113年7月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔36%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣74,137元為原告卓逸投資股份有限公司供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應

提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。原告起訴時被告之法定代理人原為劉仁民，本件訴訟繫屬後迭經變更後為黃蘊惠，有臺中市西屯區公所民國113年12月31日函可佐，並經被告委任訴訟代理人具狀聲明承受訴訟(見本院卷第347頁)，核與上開規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第2項分別定有明文。本件原告起訴原請求：被告應給付原告卓逸投資股份有限公司（下稱卓逸公司）新臺幣(下同)103,365元，及自113年7月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於114年1月14日具狀追加為莊捧貴為原告（見本院卷第103至105頁），並變更聲明為：(一)被告應給付原告卓逸公司103,365元，及自113年7月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)被告應給付原告莊捧貴10萬元，及自民事追加狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語（見本院卷第104頁）。核其追加原告及變更訴之聲明，均係基於同一原因事實所為，且屬擴張應受判決之事項，揆諸前開規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)原告卓逸公司為門牌號碼臺中市○○區○○○道0段000○○號6樓之3房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，為被告所管理之喬立雍容社區（下稱系爭社區）之區分所有權人。嗣於113年1月26日因系爭社區公共污水管線堵塞，導致溢淹水進入系爭房屋，依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，被告對於系爭社區公共管線、污水管線負有修繕、管理、維護之義務，然經原告卓逸公司通知被告，被告仍未盡義務進行修繕或維護，導致系爭房屋於113年3月25日再次發生溢淹水、

01 噴出穢物之情況，造成系爭房屋地板、牆面及線路損壞，原
02 告卓逸投資股份有限公司因而支出地板拆除重設費用79,153
03 元、玻璃門拆除費用3,500元、水電工檢查費用3,500元、牆
04 面油漆費用17,212元，共103,365元，被告自應賠償前揭系
05 爭房屋之修繕費用；又系爭房屋之實際居住人為原告莊捧
06 貴，被告未盡修繕管理之責，嚴重侵害原告莊捧貴之居住安
07 寧人格權，且情節重大，爰依民法侵權行為及公寓大廈管理
08 條例之法律關係，請求被告賠償系爭房屋之修繕費用及精神
09 慰撫金。

10 (二)並聲明：①被告應給付原告卓逸公司103,365元，及自113年
11 7月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；②被告
12 應給付原告莊捧貴10萬元，及自民事追加狀送達之翌日起至
13 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

14 (三)對被告抗辯之陳述：

15 1.被告辯稱增加之公共管線維修孔係針對系爭社區內之其他大
16 樓，並不包含原告所居住之6樓，且原告於系爭房屋初淹水
17 後多次向被告反應，被告實已知悉此情，即應採取有效之維
18 護管理，然被告僅是例行性清潔維護，並未針對原告反應的
19 問題採取有效之方案，則被告對於系爭房屋淹水乙事並非全
20 然不可預見，又系爭房屋一再發生淹水在先，自不能以被告
21 事後有加開維修孔，反推其以盡修繕、管理、維護之責，更
22 何況加開維修孔之位置並不包含原告所居住之6樓。

23 2.系爭房屋溢淹水損害擴及廚房及客廳，此均屬生活起居之重
24 要空間，原告莊捧貴勢必須為被告持續的不作為導致不斷發
25 生的損害，花費大量心力善後，一般人立於相同環境下，均
26 難以忍受而無法安寧居住，足見被告已不法侵害原告莊捧貴
27 之居住安寧人格法益，已達情節重大之程度，從而原告莊捧
28 貴向被告請求精神慰撫金，應屬有據。

29 二、被告則以：

30 (一)關於系爭房屋之修繕費用部分：

31 1.依目前實務見解，管理委員會既未受有酬勞，主任委員或管

01 理委員之注意義務，應為與處理自己事務為同一之注意義
02 務，故本件被告是否有過失，應視其是否可以預見危害發生
03 之結果、所預見之危害嚴重性、所要求其採取之預防措施是
04 否合理等情況綜合考量。本件系爭社區公共排水管之維修孔
05 係設置在3樓及地下1樓，於系爭房屋淹水前，被告已就公共
06 管線確實增加公管維修孔，並進行例行之清潔及維護，並未
07 怠惰其職務，而系爭房屋6樓排水管至公管之轉折處未設有
08 維修孔，被告實無察覺其間阻塞情形，並即時進行有效之疏
09 通，是被告未於系爭房屋淹水前主動於6樓轉折處進行私管
10 連接公管之修繕，自非當然違背義務，系爭房屋溢水結果之
11 發生，被告實難予以預見危害，甚可認被告對公共管線加開
12 維修孔之行為，已為預防之措施，如本件仍歸責被告未善盡
13 維護管線之責任，顯然過於苛責於被告。

14 2.縱認原告卓逸公司之請求有理由，因系爭房屋係於98年11月
15 13日建築完成，應認屋內之裝潢同時完成，故木地板迄今已
16 逾耐用年數5年，原告卓逸投資股份有限公司請求之地板拆
17 除重設費用79,153元部分，即應折舊為原本之10分之1即7,9
18 15元，方屬合理。

19 (二)關於精神慰撫金部分：

20 原告莊捧貴主張因系爭房屋發生溢淹水，致使其健康權受侵
21 害，而受有精神上之痛苦，則其應負舉證責任，提出積極證
22 據以資證明確實因本件溢水情事，造成其身體健康受有損
23 害。

24 (三)並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保請准
25 宣告免為假執行。

26 三、得心證之理由

27 (一)原告主張卓逸公司為系爭房屋之所有權人，為被告所管理系
28 爭社區之區分所有權人。嗣因系爭社區公共污水管線堵塞，
29 致113年1月26日、113年3月25日陸續發生溢淹水進入系爭房
30 屋之情況，造成系爭房屋地板、牆面及線路損壞，原告因而
31 支出地板拆除重設費用79,153元、玻璃門拆除費用3,500

01 元、水電工檢查費用3,500元、牆面油漆費用17,212元，共1
02 03,365元等事實，業據其提出系爭房屋113年1月26日、同年
03 3月25日溢水照片及影片光碟、原建築室內裝修公司估價
04 單、匯款紀錄等件為證(見司促卷第13至40頁)，且為被告所
05 不爭執，堪認為真實。惟原告主張被告應賠償原告卓逸公司
06 系爭房屋之修繕費用103,365元及應賠償原告莊捧貴精神慰
07 撫金10萬元，則為被告所否認，並以前詞置辯。

08 (二)按公寓大廈專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，
09 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
10 其費用；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由
11 管理負責人或管理委員會為之；其費用由公共基金支付或由
12 區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓大廈管
13 理條例第10條第1項、第2項前段、中段分別定有明文。另公
14 寓大廈共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，依
15 同條例第36條第2款規定，亦明定屬管理委員會之職務範
16 圍。又系爭大樓住戶規約第11條第2項第2款規定：「管理費
17 用以支付共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用
18 償金」。系爭大樓住戶規約第12條規定：「共用部分之修
19 繕，由管理委員會為之，其費用由公共基金支付，公共基金
20 不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。
21 但修繕費係由可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區
22 分所有權人負擔。頂樓共用部分修繕費用由管委會全部支
23 付」。是參諸公寓大廈管理條例及系爭大樓住戶規約之上揭
24 規定，被告管理委員會僅就系爭大樓之共用與約定共用部
25 分，負修繕之責，並由管理費支應其費用，專有及約定專用
26 部分之修繕，則應由各該區分所有權人或約定專用部分之使
27 用人自負其責並負擔費用。而查，本件原告主張系爭社區公
28 共污水管線堵塞，致113年1月26日、113年3月25日陸續發生
29 溢淹水進入系爭房屋之情況，造成系爭房屋地板、牆面及線
30 路損壞，已據原告提出相關照片等件為證，應可認為確實係
31 被告管理之公共污水管線區域損壞，造成原告卓逸公司所有

01 之系爭房屋遭受損壞一節，為兩造所不爭執。則本件原告卓
02 逸公司之損害既係因被告管理之公共污水管線堵塞所致，則
03 被告自應負修繕及損害賠償之責任。被告雖辯稱管理委員會
04 既未受有酬勞，主任委員或管理委員之注意義務，應為與處
05 理自己事務為同一之注意義務，故本件被告是否有過失，應
06 視其是否可以預見危害發生之結果、所預見之危害嚴重性、
07 所要求其採取之預防措施是否合理等情況綜合考量云云。然
08 被告應負責任係因公寓大廈管理條例相關規定而應就公共區
09 域或設施負維護之責任，實與管理委員是否受有報酬，及是
10 否注意義務有所差異無關。而原告卓逸公司因本件受有損
11 害，而其損害與被告之行為間有相當因果關係，則原告卓逸
12 公司請求被告賠償損害，自屬有據。

13 (三)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
14 債權人所受損害及所失利益為限；不法毀損他人之物者，被
15 害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額。民法第216條第1
16 項、第196條分別定有明文。而所謂請求賠償物被毀損所減
17 少之價額，得以修理費用為估定標準，但以必要者為限，例
18 如修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院77年度第9
19 次民事庭會議決議參照）。經查，本件原告請求之維修費用
20 為103,365元，其中包含工資7,000元（即玻璃門拆除費用3,
21 500元、水電工檢查費用3,500元）、設備修繕96,365元。而
22 原告主張之修繕內容中關於設備修繕96,365元部分（即地板
23 拆除重設費用79,153元、牆面油漆費用17,212元）均為建築
24 物設施（裝潢）之一部，已添附為建築物之一部。依行政院
25 所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，鋼筋混
26 泥土造建物之耐用年數為60年，依定率遞減法每年折舊1000
27 分之38，另依營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「
28 固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，
29 其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比
30 例計算之，不滿1月者，以1月計」，上開建築物係103年12
31 月4日建築完成（見促字卷第61頁），迄本件發生時即113年

01 3月25日，已使用9年4月，則扣除折舊後之修復費用估定為6
02 7,137元（詳如附表之計算式）。

03 (四)按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
04 責，若原告不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被
05 告就其抗辯事實即令不能舉證，亦應駁回原告之請求（最高
06 法院82年度台上字第1723號判決意旨參照）。又按不法侵害
07 他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不
08 法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損
09 害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段固有
10 明文。惟按侵權行為賠償損害之請求權，以受有實際損害為
11 成立要件，若絕無損害亦即無賠償之可言。損害賠償之債，
12 以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當
13 因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合
14 於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法
15 院19年上字第363號、48年臺上字第481號判例意旨參照）。
16 本件原告莊捧貴主張系爭房屋之實際居住人為原告莊捧貴，
17 被告未盡修繕管理之責，嚴重侵害原告莊捧貴之居住安寧人
18 格權，且情節重大，爰依民法侵權行為及公寓大廈管理條例
19 之法律關係，請求被告賠償系爭房屋之修繕費用及精神慰撫
20 金等語，然此既為被告所否認，並以前詞置辯，則原告莊捧
21 貴對此自仍應負舉證之責任。而查，本件並無原告莊捧貴有
22 受傷或精神傷害之相關證明，且系爭房屋為原告卓逸公司所
23 有，亦非原告莊捧貴所有，則其是否得主張居住安寧權，亦
24 有疑問。則原告莊捧貴既未能舉證證明被告有侵害其身體、
25 健康權之情形，其請求被告給付精神賠償，實難認為有據，
26 字應予以駁回。

27 (五)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
28 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
31 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1

01 項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為
02 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定
03 利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未
04 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233
05 條第1項、第203條亦分別明定。查原告卓逸公司對被告之侵
06 權行為損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，既經原告卓
07 逸公司提起本件民事訴訟，且支付命令於113年7月10日合法
08 送達被告，則原告卓逸公司請求被告自支付命令送達被告之
09 翌日即113年7月11日起至清償日止，按週年利率百分之5 計
10 算之遲延利息，核無不合，應予准許。

11 四、綜上所述，原告卓逸公司依民法侵權行為及公寓大廈管理條
12 例之法律關係，請求被告應給付原告卓逸公司74,137元，及
13 自113年7月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
14 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應
15 予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
17 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
18 敘明。

19 六、本件原告卓逸公司勝訴部分，本件係就民事訴訟法第427條
20 第1項訴訟適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟
21 法第389條第1項第3 款規定，依職權宣告假執行。又被告陳
22 明願供擔保免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金
23 額宣告之。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

26 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

27 法 官 張清洲

28 以上為正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

03 書記官 蕭榮峰

04 附表

05 -----

06 折舊時間	金額
07 第1年折舊值	$96,365 \times 0.038 = 3,662$
08 第1年折舊後價值	$96,365 - 3,662 = 92,703$
09 第2年折舊值	$92,703 \times 0.038 = 3,523$
10 第2年折舊後價值	$92,703 - 3,523 = 89,180$
11 第3年折舊值	$89,180 \times 0.038 = 3,389$
12 第3年折舊後價值	$89,180 - 3,389 = 85,791$
13 第4年折舊值	$85,791 \times 0.038 = 3,260$
14 第4年折舊後價值	$85,791 - 3,260 = 82,531$
15 第5年折舊值	$82,531 \times 0.038 = 3,136$
16 第5年折舊後價值	$82,531 - 3,136 = 79,395$
17 第6年折舊值	$79,395 \times 0.038 = 3,017$
18 第6年折舊後價值	$79,395 - 3,017 = 76,378$
19 第7年折舊值	$76,378 \times 0.038 = 2,902$
20 第7年折舊後價值	$76,378 - 2,902 = 73,476$
21 第8年折舊值	$73,476 \times 0.038 = 2,792$
22 第8年折舊後價值	$73,476 - 2,792 = 70,684$
23 第9年折舊值	$70,684 \times 0.038 = 2,686$
24 第9年折舊後價值	$70,684 - 2,686 = 67,998$
25 第10年折舊值	$67,998 \times 0.038 \times (4/12) = 861$
26 第10年折舊後價值	$67,998 - 861 = 67,137$