

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第656號

原告 鄭盛元

訴訟代理人 王仁聰律師

田崧甫律師

被告 興富發建設股份有限公司高雄分公司

代表人 王嶠奇

訴訟代理人 吳玉豐律師

被告 博悅社區管理委員會

代表人 高文彬

訴訟代理人 林金宗律師

被告 洪燕菁

訴訟代理人 方彥博律師

許婉慧律師

蘇文斌律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年8月6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、原告起訴主張：

（一）址設臺南市○○區○○路0段000號之HYATT LUXURY HOME博悅社區大樓，為被告興富發建設股份有限公司高雄分公司（下稱興富發公司）所興建。原告於民國110年1月14日經與被告興富發公司簽訂「HYATT LUXURY HOME房屋土地買賣契約書」，購買系爭大樓之坐落臺南市○○區○○段000000地號土地及其上門牌號碼臺南市○○路0段000號2樓之1號房屋，並同時簽訂「補充協議書（先做實品

屋)」，購買號稱含室內隔間、裝潢工程及家具在內達新
臺幣（下同）6,000,000元價值之豪華精裝實品屋，系爭
房地及實品屋買賣總價合計20,000,000元。原告付款完
畢，於110年4月完成交屋，原告交屋後並未入住，因原告
服務於北部機關公務繁重，打算出租以減輕鉅額房貸壓
力。詎自110年4月起至10月間，系爭大樓之23樓頂樓、地
下1樓、1樓樓梯廳陸續發生漏水。時至110年11月2日，系
爭房屋在無人入住之情況下，更發生全社區最嚴重之漏
水，系爭房屋之天花板多處發生漏水，致屋內客廳、餐
廳、臥室、廚房等處均被大水所淹、所滲，災損面積達全
戶二分之一以上，屋內裝潢及餐桌椅、沙發、地毯等家具
均因泡水嚴重受損，牆柱水漬，歷歷可見，客房木地板彎
曲上翹，日後經被告興富發公司人員到場後，表示漏水原
因疑為來自樓上之503號3樓之1房屋屋內陽台汗水排放管
堵塞，導致倒灌積水，又該屋為毛胚屋，故屋內積水後，
水向下滲入地板後，造成樓下之系爭房屋天花板多處滲
水，原告請被告興富發公司提出書面鑑定報告，卻遭其拒
絕，是漏水原因為何，尚待查明，不排除是被告興富發公
司汗水排放管設計不良或點交時未清理，抑或其他原因可
歸責於被告興富發公司之原因所致。又於110年11月4日上
午10時，原告與被告興富發公司人員至系爭房屋內查看漏
水，確認有上開損害情形（原證五），原告請求被告興富
發公司修復，惟被告興富發公司對此並無具體回覆。經原
告將災損實況發表於社區管委會群組後，由被告博悅社區
管理委員會（下稱博悅社區管委會）於110年11月26日召開
會議試行協商，就屋內裝修修復漏水部分（不含室內防水
工程），原告本以最大善意初估最低僅840,000元餘，被
告興富發公司則表示系爭房屋之裝修修復報價為
1,200,000元，經原告向被告興富發公司要求提出該
1,200,000元裝修估價單及系爭房屋裝潢家具6,000,000元
之明細單據以供比對時，遭被告興富發公司拒絕，且該公

司表示漏水與其無關。經多次客訴後，被告興富發公司於110年11月29日由公司助理電話口頭表示願賠償280,000元，更稱原告應向503號3樓之1住戶或被告博悅社區管委會求償。原告先後於110年12月15日、111年2月11日委請律師向被告興富發公司發函請求被告興富發公司應就系爭房屋漏水損害，訴請物之瑕疵擔保等法律責任，請求修復及賠償，均未獲被告興富發公司隻字回應。其後被告興富發公司透過管委會口頭表示，願意賠償一部分損失金額即400,000元，然此與原告漏水受損金額差距太遠，且被告興富發公司始終不派員出面，而致雙方無從展開協商，原告不得不提起本件訴訟。請求如下：1.裝修修復費用1,200,000元：雖鑑定報告書所載之修繕費用463,307元及鑑定漏列項目共計485,200元(參照被告興富發公司109年6月20日民事陳報狀附件一「109.05.15日晟室內裝修設計工程估價單」第1頁所列之「木地板工程99,000元」、「油漆工程253,400元」、「裱布／壁紙工程86,000元」、第3頁所列之「廚房廚具左頁兩側造型木作壁板12,600元」、「廚房廚具上方木作封版34,200元」)，以上共計948,507元。被告興富發公司就系爭房屋滲漏水之裝修修復費用曾於111年2月11日向被告管委會提供日晟室內裝修設計工程有限公司之估價單，其費用為1,200,000元。2.必要交通費用16,000元：原告及家人均居住在臺北市，且原告為公務人員，公務繁重請假不易，因為系爭房屋漏水事件而須原告家人以下所列時間，從高鐵臺北站搭乘高鐵前往高鐵臺南站後，再搭計程車至系爭房屋，每一趟往返所支出之交通費用共計3,200元（即高鐵費用1350元 $\times$ 2+計程車費250元 $\times$ 2=3,200元），原告為此支出往返之必要交通費用16,000元，往返時間為：(1)110年11月4日原告家人與被告興富發公司共同會勘系爭房屋；(2)110年11月26日原告家人與被告興富發公司協商；(3)111年12月2日台南市土木技師公會初勘；(4)112年

01 11月21日中央大學智慧營建研究中心初勘；(5)113年2月19
02 日中央大學智慧營建研究中心複勘，以上原告家人共計5
03 趟往返，因此原告支出必要交通費用16,000元（3,200元
04 $\times 5 = 16,000$ 元）。3.系爭房屋自110年11月2日起至115年4
05 月1日止，因無法使用收益相當於租金之損害3,604,000
06 元：自110年11月2日起至115年4月1日止，系爭房屋因嚴
07 重滲漏水尚未修復而無法使用收益之相當於租金損害，系
08 爭房屋每月相當於租金損害數額，參考原證十六、內政部
09 不動產交易實價登錄查詢服務網所載安平區永華路二段
10 501號2樓之2之月租金68,000元。基此，被告應賠償原告
11 自110年11月2日起至115年4月1日止，按月以租金68,000
12 元計算之相當於租金損害共計3,604,000元（計算
13 式： $68,000 \text{元} \times 53 = 3,604,000 \text{元}$ ）。4.系爭房屋家具地毯等
14 泡水物品修復或更換必要費用570,000元：系爭房屋漏水
15 時屋內飾品、家具、地毯均嚴重泡水應修復或更換，參考
16 被告興富發公司109年6月20日民事陳報狀附件二：「其他
17 選配工程項目及價格表」所載之「飾品、傢俱擺設
18 830,000元」，原告暫請求570,000元。5.系爭房屋滲漏水
19 瑕疵之交易性價值減損921,916元：據王建忠不動產估價
20 師事務所出具之不動產估價報告書所認定系爭房屋因滲漏
21 水導致之價格減損金額為921,916元（參鑑定報告第3頁至
22 第4頁）。基上，原告爰依民法第227條第1項不完全給付
23 之規定，主張被告興富發公司關於系爭房屋之給付有漏水
24 瑕疵，而未符合債務本旨，且可受歸責，自應就原告所受
25 損害，負不完全給付之責任，原告請求之損害賠償金額為
26 6,311,916元。另被告興富發公司就系爭房屋漏水之瑕疵
27 給付亦同時構成物之瑕疵擔保責任，原告復爰依民法第
28 354條、第359條規定，特以起訴狀向被告興富發公司請求
29 減少買賣價金6,311,916元，而減少價金之數額，即相當
30 於修繕系爭房屋之費用。

31 （二）如認先位之訴無理由，則因被告興富發公司就系爭大樓之

01 污水排放管有設計不良或未加清理、於系爭大樓仍持續施
02 工或其他原因，及被告興富發公司主張被告博悅社區管委
03 會因疏於清理系爭大樓之污水排放管或放任傾倒施工廢棄
04 物，導致管路堵塞，系爭房屋因而發生漏水，致原告受有
05 4,734,000元損害，故原告依民法第184條第1項、第185條
06 規定，及訴之主觀預備合併法理，以備位聲明列博悅社區
07 管委會為備位被告，並請求被告興富發公司、博悅社區管
08 委會連帶負損害賠償責任。另據原告所知，發生漏水事件
09 時，位於系爭房屋天花板正上方之門牌號碼永華路2段503
10 號3樓之2房屋為追加被告A05所有。鑒於本件鑑定之進
11 行，必須進入系爭3樓之2房屋調查，始能查明漏水原因之
12 責任歸屬，且被告興富發公司亦抗辯系爭淹水事件係因同
13 棟3樓陽台（即系爭3樓之2房屋）排水管路阻塞，致污水
14 回灌。是以，在未經鑑定前，原告尚無法確認追加被告A
15 05是否於系爭漏水事件應當負損害賠償責任。基此，為
16 了讓鑑定得順利進行並釐清系爭房屋之漏水責任歸屬，原
17 告只能以備位聲明將A05列為追加被告，並主張追加被
18 告A05、被告興富發公司及被告管委會，依民法第184
19 條第1項、第185條規定，及訴之主觀預備合併法理，請求
20 被告及追加被告連帶負侵權行為損害賠償責任。對於被告
21 A05辯稱原告於110年11月3日即已知悉損害及可能之賠
22 償義務人，惟其遲至112年12月26日始追加被告A05，
23 已逾時效消滅期間云云。惟原告於收到國立中央大學智慧
24 營建研究中心113年4月10日鑑定報告書後始知悉被告A0
25 5為賠償義務人，故原告自110年11月2日系爭房屋發生漏
26 水至收到國立中央大學智慧營建研究中心113年4月10日鑑
27 定報告書前，確實無從知悉被告A05為應賠償義務人，
28 則原告於112年12月26日為進行本案鑑定而追加被告A0
29 5，時效並未完成。

30 （三）並聲明：

31 1.先位聲明：

01 (1)被告興富發公司應給付原告6,311,916元，其中
02 2,280,000元自起訴狀繕本送達翌日起，其中2,454,000
03 元自民事擴張聲明暨準備狀送達翌日起，其中1,577,916
04 元自本民事追加、擴張訴之聲明暨爭點整理狀送達翌日
05 起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

06 (2)訴訟費用由被告負擔。

07 (3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 2.備位聲明：

09 (1)被告興富發公司、被告博悅社區管委會應連帶給付原告
10 6,311,916元，其中2,280,000元自起訴狀繕本送達翌日
11 起，其中2,454,000元自民事擴張聲明暨準備狀送達翌
12 日起，其中1,577,916元自本民事追加、擴張訴之聲明
13 暨爭點整理狀送達翌日起，均至清償日止，按年息百分
14 之5計算之利息。

15 (2)追加被告A O 5 應給付原告6,311,916元，其中
16 2,280,000元自起訴狀繕本送達翌日起，其中2,454,000
17 元自民事擴張聲明暨準備狀送達翌日起，其中1,577,916
18 元自本民事追加、擴張訴之聲明暨爭點整理狀送達翌日
19 起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

20 (3)上開兩項，如被告及追加被告，為一部、全部之給付，
21 其餘被告及追加被告就已給付範圍內同免其責。

22 (4)訴訟費用由被告興富發公司、被告博悅社區管委會及追
23 加被告A O 5 連帶負擔。

24 (5)原告願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告之答辯：

26 (一)被告興富發公司：兩造係於110年1月14日就系爭房屋簽立
27 買賣契約，並約明以房屋現況為給付之標準。嗣於110年4
28 月13日經兩照檢測合於契約履行標準而完成系爭房地之點
29 交。依民法第373條之規定，系爭房屋之危險負擔自110年
30 4月13日即移轉由原告承擔，而本件污水排水管阻塞之期
31 日為110年11月2日，而屬危險負擔移轉後發生之瑕疵，則

原告豈能在交屋近7個月後發生之阻塞情事為回溯之請求，自非被告應承擔之瑕疵擔保之責，則原告任意為本件之請求，當於法無據。又原告備位之訴又改稱系爭滲水事實，然系爭建案係委由專業建築師規劃設計，並經建築主管機關審核發給合法使用執照，且所有排水管線在交屋之際，更經實際測試無缺失，亦有被證2之交屋證明文件可參，則此合法無缺之建物，豈有原告恣意指稱之「設計不良」。原告未提任何事證，空言主張被告推案之系爭房屋有排水管線設計不良之瑕疵，自無可取。系爭A2棟3～23樓，被告業與各承買戶逐一點交移轉予各買受人，另被告博悅社區管委會亦於109年10月30日成立，並於110年6月22日與完成公設點交。本件排水管阻塞事件發生110年11月2日，依此時間序判斷，系爭大樓各層建物均已移交各買受人管領使用，被告又憑何權利及義務可進入原告或其他樓層為清理行為之執行？原告隨意創設被告之作為義務，並以此主張被告有應作為而不作為之侵權行為責任，當屬無據。原告請求賠償之項目與金額均與損害賠償原則相悖離，原告請求之裝修修復費用，為全部內部裝潢之拆除重做，但實際上，本件滲漏水雖造成原告屋內天花板之水漬，但其修復方式，只須烘乾、批土及油漆即足，根本無須全部拆除重做，原告請求，核非必要。另原告請求必要交通費用，核與損害事件不具因果關係，且原告在本件訴訟程序已委任律師代理，則其自主到庭之費用，自與損害結果無因果關係，且本件訴訟程序中到場之人，均非原告本人，又何來交通費用之損害非可請求賠償之項目。至租金損失屬純經濟上之損害，本即不在民法第184條第1項前段侵權行為損害賠償之範圍，且本件交易為成屋買賣，原告從未表示有任何出租計劃，本件訴訟迄今，更從未表示有此具體之出租證明，為此請求，自難認合於事實。況系爭房屋在滲水乾燥後並無不可居住使用之情狀，則原告刻意並任令系爭房屋閒置，又與本件滲漏事件何干？尤甚

者，系爭房屋在滲水發生後，早經被告興富發公司及被告博悅社區管委會相互協力下為排水管阻塞之排除，及清潔完成，並無不能使用之情事；至原告所稱家具、地毯泡水等情，縱然屬實，但傢俱平常即有以水清洗之情況，滲水之後亦得以清洗保養之方式為回復方法，則原告請求全部更換為新品，應非回復原狀之必要方式。本件滲水之原因為同棟3樓陽台排水管在交屋近年後，因管理維護不當致阻塞回溢，非系爭房屋有何瑕疵或損害，此一情況，即如同颱風滲水入屋之情形。故此類意外事故，既非導因於瑕疵，自不生無從完全回復之污名，又何來「污名化損害」之交易價值減損；是原告牽強附會為巨額損害金額之主張不可採。並聲明：原告之訴暨假執行之請求均駁回。訴訟費用由原告負擔。若受不利益判決，被告願供擔保請准免予假執行。

（二）被告博悅社區管委會：被告興富發公司與原告於110年1月14日簽立系爭房屋買賣契約書，被告興富發公司與原告於110年4月13日完成系爭房屋點交，並載明『地面排水（含…陽台排水孔）』已測試完成。被告博悅社區管委會係於109年10月30日成立。被告興富發公司與被告博悅社區管委會於110年6月22日完成公設點交。博悅社區大樓於110年6月下雨後，大樓地下室、A棟23樓梯廳天花板等處發生漏水，系爭房屋於110年11月2日發生漏水，系爭3樓之2房屋所有人為被告A05。A2棟2樓於110年4月13日完成全室排水管線測試，A2棟3樓於110年5月5日完成全室排水管線測試，此有A2棟2-23樓房屋之交屋期日及排水管線抽驗結果明細表可證），足證排水管道於點交予房屋所有人驗收之時順利運作，並無任何排水不通問題。交屋之後，2樓及3樓之專有部分，並非被告管理部分或可以任意出入，因此，縱有管線阻塞，若非有專有部分所有權人反映，被告不可能知悉，更無從協助或協調專有部分所有權人修繕，以解決問題。是原告主張被告博悅社區管委會有

故意或過失侵權行為，自屬無據。依國立中央大學智慧營建研究中心鑑定結果，可以證明被告博悅社區管委會並無任何故意或過失應負賠償責任之行為。鑑定報告認為3樓陽台積水原因為排水管無法排水或排水不佳所造成，排水管之設計或施作有問題，應該是被告興富發公司之責任，實難非難無建築專業之住戶所組成之被告博悅社區管委會。因此，造成積水之原因，確實非被告博悅社區管委會之故意或過失行為所致。另鑑定報告第181頁3樓記載陽台修繕費，第182頁記載『冷氣』無法確定因漏水造成損害，該部分修繕估價顯與本件原告之請求無關，應予扣除。原告雖起訴主張系爭房屋於110年11月2日發生漏水受有損害，但原告迄今無法證明被告博悅社區管委會有任何故意或過失行為，且行為與原告之損害間有因果關係，原告請求被告負損害賠償之責，自屬無據。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。若受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

(三) 被告A05：國立中央大學智慧營建研究中心針對本件進行鑑定，該中心113年4月10日出具鑑定書，不管是國立中央大學智慧營建研究中心113年4月10日鑑定書抑或兩造不爭執事項，皆確定起因係3樓陽台淹水所導致。被告A05於購入系爭3樓之2房屋時為毛胚屋，遲至110年11月2日事發當時亦同（仍維持被告興富發公司交付時之原貌），被告A05完全沒有對系爭3樓之2房屋陽台有任何之增、修或改建，因被告興富發公司交屋前未加以清理3樓陽台公用排水管内之泥砂及後續被告博悅社區管委會未善盡管理維護3樓陽台公用排水管之責，導致3樓陽台公用排水管内因泥砂阻塞而無法排水或排水不佳，造成雨水溢流至3樓之2屋內，進而由3樓之2滲漏至2樓原告天花板，就被告A05而言，亦同為淹水受災戶，被告A05既為該次事件之淹水受災戶，是原告之請求並無理由。本件實際上之肇因為被告興富發公司交屋前未確實加以清理3樓陽台公

01 用排水管内之泥砂，及後續被告博悅社區管委會未善盡管
02 理維護3樓陽台公用排水管之責而導致，其被告興富發公
03 司業已違反民法第227條第1項、第354條、第359條規定而
04 對原告負有損害賠償責任，而被告博悅社區管委會則是違
05 反系爭大樓住戶管理規約第八條一、之義務及民法184條
06 規定而對原告負有損害賠償責任，被告興富發公司及被告
07 博悅社區管委會因事實上之偶然，使均負有內容相同之同
08 一損害賠償之給付義務，且其中一名被告履行原告全部損
09 害賠償之後，其他被告所負之債務即告消滅，被告興富發
10 公司與被告博悅社區管委會二者間為不真正連帶債務。原
11 告起訴主張110年11月2日屋內天花板多處漏水之事實請
12 求，而於隔日11月3日經被告興富發公司口頭告知可能係3
13 樓陽台堵塞所致，原告於112年12月26日方具狀表示追加
14 A05為被告，已罹於民法第197條第2項之兩年時效，自
15 不得加以請求。原告雖主張因漏水致系爭房屋完全無法使
16 用云云，系爭房屋即便曾有漏水，實際上現已無漏水狀
17 態，且得加以居住使用，原告並未證明系爭房屋已陷於無
18 法居住之狀態。原告雖另主張租金之損失，然原告並無法
19 證明其已有締結租約，又因漏水導致無法提供全部房屋，
20 而導致租金之損失。原告雖有委託出租，然是否成功出租
21 亦有未定，原告此部份之損之僅為期待之損失，並非可預
22 期之租金利益。原告實際上並無實際財產之損害，而無損
23 害即無賠償，原告此部分主張即無理由。並聲明：原告之
24 訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，願供擔保
25 免為假執行。

26 三、本件經依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，整理並協
27 議兩造不爭執事項暨簡化爭點為：

28 (一) 不爭執事項：

29 1.設於安平區永華路2段503號之HYATTLUXURYHOME博悅社區大
30 樓，為被告興富發公司所興建。

31 2.原告與被告興富發公司於110年1月14日簽訂原證二之

「HYATTLUXURYHOME房屋土地買賣契約書」，原告向被告興富發（簽約欄記載之公司統一編號：00000000、地址：高雄市○○區○○路0000○0號19樓，為興富發公司之統一編號及登記地址）購買坐落臺南市○○區○○段000000地號土地及其上門牌號碼臺南市○○路0段000號2樓之1號房屋及停車位，並簽訂原證三之「補充協議書(先做實品屋)」，購買含室內隔間、裝潢工程及家具在內之實品屋。依系爭補充協議書第1條約定，實品屋價格區分為室內隔間工、料費用2,460,000元及裝潢工程費2,450,000元，系爭房屋包含實品屋之買賣總價，合計為20,000,000元。兩造對於原證2房屋土地買賣契約書、原證3補充協議書之形式真正，均不爭執。

- 3.被告就系爭房屋之實品屋係委由訴外人日晟室內裝修設計工程有限公司設計施工。兩造簽約之時，系爭房屋為已施工完成之實品屋。
- 4.系爭同棟建築，原告所有之2樓為實品屋，3樓為純毛胚屋（未施作地板防水層）。
- 5.系爭房屋（二樓A2戶）係於110年4月13日會驗及點交，點交清冊如本院卷一第161至165頁。訴外房屋（三樓A2戶）係於110年5月5日會驗及點交，點交清冊如本院卷一第167頁。
- 6.系爭大樓為樓高共23樓之建案，原告所購為第2層；系爭大樓第2樓至第23樓房屋之點交日期如本院卷一第161至221頁被證2所示。被證1、2之形式上真正不爭執。
- 7.原告係向銀行申辦貸款及向被告興富發公司貸款。系爭房屋於110年4月13日交屋。
- 8.系爭房屋於110年11月2日因同棟三樓陽台處排水管無法排水或排水不佳，致陽台處積水溢出流至三樓室內，再由三樓樓層地板滲流至系爭房屋內，致系爭房屋天花板漏滲水。
- 9.被告興富發公司110年11月3日派員查看漏水情況，口頭告知可能的研判原因為系爭三樓房屋陽台處所屬排水管內有水泥沙沉澱淤積，導致排水無法排出而回溢。

01 10.原告與被告博悅社區管委會、興富發公司及訴外人伯克萊物
02 業管理公司代表於110年11月4日上午至系爭房屋會勘漏水損
03 害，並作成原證五之會勘紀錄（本院卷一第123至125頁），
04 紀錄漏水已造成系爭房屋下列損害：「1. 客廳天花板、牆
05 壁、地板（毯）、沙發嚴重滴水汙損2. 吊燈下用餐間天花板
06 嚴重滴水（仍持續滴水）3. 廚房冰箱上木櫃及通往陽台門縫
07 及上方木條滲水汙損4. 第1間主臥室天花板彎曲、客房天花
08 板冷氣孔潮濕、浴室天花板、第二間主臥室滲水汙損5. 大門
09 上方及門縫滲水6. 陽台天花及牆壁滲水汙損」。

10 11.原告於110年12月15日及111年2月11日以原證7、律師函就系
11 爭房屋漏水之損害對被告興富發公司為損害賠償請求之意思
12 表示。

13 （二）爭執事項：

14 1.原告先位聲明主張被告興富發公司就系爭房屋之買賣契約之
15 履約有瑕疵給付、物之瑕疵，依民法第227條第1項、民法第
16 354條、第359條規定主張減少買賣價金，是否有理由？如
17 有，原告可得減少買賣價金之數額為何？

18 2.如先位聲明無理由，則原告備位聲明一：主張被告興富發公
19 司對系爭大樓之污水排放管有設計不良或未加清理之過失侵
20 權行為，及被告博悅社區管理委員會因疏於清理系爭大樓之
21 污水排放管之過失侵權行為，致系爭房屋因滲水事件受損，
22 被告興富發公司及被告博悅社區管委會應連帶對原告負侵權
23 行為損害賠償責任，是否有理由？如有，被告興富發公司及
24 被告博悅社區管委會應連帶負責賠償損害之項目、範圍及金
25 額為何？

26 3.原告備位聲明二：主張被告A 0 5就系爭房屋漏水事件因其
27 所有之3樓陽台處排水管無法排水或排水不佳，致系爭房屋
28 受有損害，是否應對原告依民法第184條第1項前段、第2
29 項，及公寓大廈管理條例第10條第1項及民法第191第1項前
30 段。負侵權行為損害賠償責任？如有理由，被告A 0 5應負
31 責賠償損害之項目、範圍及金額為何？

01 四、得心證之理由：

02 (一)爭執事項第1點：

03 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
04 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
05 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應擔保其
06 物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，
07 而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
08 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
09 者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項前段、第
10 2項、第359條分別定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之
11 缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物
12 應具備之價值、效用或品質而不具備者，為物有瑕疵。按因
13 可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關
14 於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而
15 生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條
16 定有明文。又所謂不完全給付，係指債務人未依債務本旨為
17 給付；而所謂債之本旨，應依當事人之約定、契約目的、債
18 務性質等為斷。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事
19 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民
20 事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若
21 原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
22 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
23 回原告之請求。各當事人就其所主張有利於己之事實，均應
24 負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主
25 張，即不得不更舉反證。至當事人是否已盡其舉證之責，對
26 於有利事項已為適當證明，則由法院斟酌全辯論意旨及調查
27 證據之結果，依自由心證判斷之(民事訴訟法第222條第1項
28 並參)。

29 2.查：

30 (1)關於原告所有系爭建物漏水原因，經本院囑託國立中央大
31 學智慧營建研究中心鑑定意見認為：『一、請鑑定如主旨欄

01 所示之房屋其內之天花板於110年11月2日發生滲漏水之原
02 因為何？1. 經初勘兩造所述內容，本單位初步判斷係3樓
03 陽台積水溢出所造成（初勘當日無法進入3樓）。2. 經複
04 勘現場查驗，確認3樓陽台處曾經積水高達30餘公分。3.
05 上開3樓陽台處積水溢出流至3樓室內，造成2樓多處漏
06 水。4. 積水原因為排水管無法排水或排水不佳所造成。

07 （本報告僅對鑑定當天儀器設備測得結果作為滲漏依據）
08 二系爭房屋因滲漏水致毀損之範圍為何？必要的毀損修繕
09 項目及費用各為何？（請詳列項目及細項費用）1. 3樓陽
10 台現況仍有一處漏水，修繕費用為13,200元。2. 2樓修繕
11 費用為463,307元。3. 修繕項目及費用估算詳表3、3樓陽
12 台修繕費用估算表、P5，及表5、2樓修繕費用估算表、
13 P5-P7。三系爭2樓房屋內天花板等位置，是否有漏水？漏
14 水原因為何？1. 經鑑定確認2樓房屋內天花板曾經漏水。
15 2. 漏水原因經上開所述為3樓陽台積水溢出至3樓室內所造
16 成3. 造成3樓陽台積水原因為排水管無法排水或排水不佳
17 造成。四系爭2樓房屋內現在是否有漏水情形？是否曾有
18 漏水情形？1. 經複勘鑑定確認2樓現況無漏水情形，但3樓
19 仍有漏水狀況發生並因而滲進3樓室內，雖鑑定當日未發
20 生漏到2樓之情形，但建議修繕。2. 2樓因3樓排水管問題
21 無法排水或排水不佳造成2樓曾經漏水。五系爭被告主張
22 110年11月間已經修繕等語，有修繕哪些部分？修繕是否
23 與漏水有關？前開修繕是否已經解決本件漏水或將來可能
24 漏水問題？1. 經鑑定結果分析，應曾經修繕3樓所屬連接
25 排水管線。2. 已確認現況沒有漏水。3. 無法確定將來排水
26 管是否因阻塞仍會造成漏水現象。』（卷二第171-208
27 頁）。

28 (2)基上可知，原告之系爭建物漏水肇因於同棟3樓陽台處積
29 水溢出流至3樓室內，造成2樓多處漏水，而積水原因為排
30 水管無法排水或排水不佳所造成；至於該3樓排水管無法
31 排水或排水不佳的原因，則無從自前揭鑑定意見獲知。乃

建物之排水管無法排水或排水不佳，原因可能多端，人為的、非人為的也均有可能，無法一概論之，尚難因為該建物有排水管的排水問題，率認該建物具有物之瑕疵。再者，原告主張有被告興富發公司有工人施工不當，傾倒泥沙於排水管導致阻塞之情，並提出博悅社區會議紀錄、住戶LINE對話紀錄為證(卷三第202-223頁)，然前揭證據顯示的管線乃是地下一樓的水管，該水管內有泥沙是何人如何造成，均屬不明；又本件所涉紛爭發生於該建物的3樓與2樓，與前揭地下一樓水管具否具有關聯性，亦屬不明。進者，原告提出的上開證據發生於110年11月間，當時本件所涉即住戶均已完成驗屋交屋而無問題，此觀卷附被告興富發公司提出的精裝戶設備點交清冊可明(卷一第161-167頁)，則究竟是何人之行為造成該地下一樓管線的積淤，可能性很多，是否如原告所稱是被告興富發公司的工人造成的，即有可議。綜此，原告雖依不完全給付、物之瑕疵的法律關係而對被告興富發公司請求如爭執事項第1點，但原告對於上開建物有物之瑕疵、被告興復發公司有給付未符債之本旨等節，舉證顯有不足，其此部分請求，自難准許。

(二)爭執事項第2點：

- 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。而侵權行為之成立，須行為人因故意或過失不法侵害他人權利或法律保護之利益(法益)，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。依上開法條觀之，侵權行為之構成要件，於客觀要件須包括加害人之加害行為、行為須不法、須侵害權利、須發生損害、及加害行為與損害間有因果關係等要件，

主觀上則須有故意或過失即意思責任，若係缺少其中任一要件，即不構成侵權行為。所謂故意，係指行為人對於構成侵權行為之事實，明知並有意使其發生；或預見其發生而其發生並不違反其本意。所謂過失，乃按其情節應注意並能注意而不注意；或對於構成侵權行為的事實，雖預見其發生，而確信其不發生；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。是以損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間有相當因果關係為要件，故主張侵權行為之損害賠償請求權存在者，應先就有責原因之事實存在、有損害之發生，及二者間有相當因果關係存在等成立要件，負舉證責任。又所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者（即具備通常皆如此或高度蓋然性），則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形下，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係。此因果關係，在侵權行為損害賠償法上，亦屬必備之要件。另民法第184條第2項規定所謂違反保護他人之法律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以保護他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不受侵害者，亦屬之。又數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；造意人及幫助人，視為共同行為人。民法第185條亦有明文。依民法第185條第1項之規定，共同侵權行為人固連帶負損害賠償責任，惟同條項前段所謂共同侵權行為，須共同行為人皆已具備侵權行為之要件始能成立，若其中一人無具備該等要件，則其人非侵權行為人，不負與其他具備侵權行為要件之人連帶賠償損害之責任。

2. 查：

(1)原告之系爭建物發生漏水，是肇因於同棟3樓陽台排水管無法排水或排水不佳而溢水至3樓室內形成積水後，因重力作用穿透樓地板而向下滲出所造成。然如前述，該3樓排水管無法排水或排水不佳的原因無法自前揭鑑定意見獲知，其原因也可能多端，無法一概論之，被告博悅社區管委會對於此種管線問題所致滲漏水而造成的損害，是否具備過失與相當因果關係的責任成立要件，尚有待研之處。所謂過失，乃按其情節應注意並能注意而不注意；或對於構成侵權行為的事實，雖預見其發生，而確信其不發生。依公寓大廈管理條例的相關規定(並參公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款)，被告博悅社區管委會對於其大廈內的部分管線負有維護、修繕的職務，然本件事實涉及大廈建物內部排水管之維護、修繕問題，是否屬於公共管線首有可疑。而大廈內部管線所在多有，其內藏的可能風險或問題隨時都會發生，被告博悅社區管委會雖有負責維護的職務，但其職務之執行也受限於本身條件的具備，現實上不可能賦予24小時無限制的注意義務(例如安排24小時檢查人員或安置24小時監控機制隨時注意)，毋寧僅能在其現有條件所備情形下使其負擔之；一般涉及群體與整體建構之管理者，通常分為例行性、個案性處理，而大樓內部管線在一般情形，係透過問題的發生與處置的作為而可達到維護之目的；衡之過失的認定，須按其情節能注意始可當之，即在闡釋這個合理性基礎，亦即在指稱一種符合合理可能期待的預見可能性，若缺乏預見可能性，猶以侵權責任相繩，必失之過苛。被告博悅社區管委會對於本件所涉排水管縱使在其其職務負責範圍，但其符合合理期待的情形，乃是在住戶或第三人知有維護需求而始其知悉時，反應以積極舉措而達到維護或修繕目的。被告博悅社區管委會只有在資訊充分足夠、條件能力的情形下，才有發揮其維護修繕管線的能力與作為的可能。然本件系爭3樓建物發生陽台排水管排水問題，其中至為關

01 鍵的因素在於該3樓溢出之水分累積在該3樓建物樓地板，
02 然後累積至一定體量而因重力作用往下滲透所導致，被告
03 A 0 5 若有善盡其就其建物之保管責任，即可在樓地板積
04 水到達飽和而往下滲透之前自行處理或透過相關資訊傳遞
05 予被告博悅社區管委會進行處理，而達到防免漏水發生的
06 結果，是可知被告A 0 5 方為處於資訊接觸最近位置，而
07 其3樓建物樓地板積水而下滲亦為本件發生漏水之最近因
08 素，為本件損害之發生具有相當因果關係之明顯條件(關
09 於被告A 0 5 之賠償責任，詳後)。被告博悅社區管委會
10 在未能獲得相關資訊的情形下，是否可認定其有按其情節
11 能注意的預見可能性，已屬可議(甚或縱有知悉，其是否
12 可以預見該住戶即被告A 0 5 的3樓建物會有因容任積水
13 進而達到積水導致往下滲漏的程度，也有可議)。是依本
14 件卷證所揭情事，尚難達於認定被告博悅社區管委會具有
15 過失的確切心證。再者，系爭3樓因陽台排水問題而在該3
16 樓積水進而因重力作用下滲，尚有一段相當的時空累積的
17 因果歷程，始會達之，且此歷程中尚需其他諸多因素的介
18 入或加入，才會有樓地板積水到達一定體量而因重力作用
19 往下滲漏的結果；而大廈內部管線雖有阻塞情形，在一般
20 狀況，也不具有通常會發生房屋內部因此積水、積水後下
21 滲結果的高度蓋然性。是依本件情節，被告博悅社區管委
22 會對於大廈排水管的維護責任，與原告之系爭房屋發生漏
23 水結果之間，是否具有相當因果關係，即有可議。況依上
24 開鑑定團體以115年6月2日中大工智字第1150602001號函
25 覆的補充說明意見謂：『經現場查驗，三樓陽台排水不佳
26 情形，係因排水管內部有水泥砂等淤積物堆積所致，致排
27 水功能受阻。惟依本次鑑定資料與現場查驗結果，尚難明
28 確認定是否肇因於公共管線堵塞，亦無法確認淤積形成之
29 確切原因。』(卷三第173頁)，更可知本件紛爭所涉及管
30 線是否屬於被告負責管理維護的公共管線，猶甚有疑。是
31 以，原告主張被告博悅社區管委會應負民法第184條第1項

前段侵權行為損害賠償責任，尚乏依據。

(2)原告認為被告博悅社區管委會疏於清理污水排放管之過失侵權行為，涉及公寓大廈共用與共有部分的管理維護與管理委員會就此職務是否具有侵權行為法注意義務性質之爭議，以及此相關規定是否可解為民法第184條第2項的保護他人法律的疑義。乃民法第184條第2項規定所稱違反保護他人之法律的法律，是指以保護他人為目的之法律或命令，此之法令，必為對行為人課予「特定義務」，且是針對特定群體之個人利益或為保護該特定個人而訂定，始屬之，已如前述。細觀本條項將其他法令的規範拉進侵權行為法體系作為保護權利或利益的依據，雖可擴大保護客體，同時透過過失的推定(證據法上的舉證責任倒置)，達到加強被害人保護的實質功能(另參：王澤鑑，「侵權行為法」，西元2023年8月增補版，第385-388頁)，但現代社會中，規範加害人行為的法令趨眾愈繁，本條項的解釋適用若無限擴大，將可能造成推定過失責任淹蓋過失責任的現象，使實際運作結果導向無過失責任過大化，而瓦解過侵權行為的責任體系(另參：陳聰富，前揭書，第428-429頁)。因此，本條項關於違反保護他人之法律的理解，必然應嚴守法律具體明確性原則的堅持，以防前述的缺弊與失衡。是故，前述所謂對於行為人課予「特定義務」，且是針對特定群體之個人利益或為保護該特定個人而訂定的法定，即應恪守特定具體義務的原則，作為是否納入違反保護他人法律規範範疇的主要考量。基此理解可知，民法第184條第1項前段，是屬於善良管理人的一般性注意義務的過失責任規範，民法第184條第2項則屬於連結至保護他人法律的特定具體義務的推定過失責任規範。原告主張之污水排放管可能涉及的規範應為公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2、3款等規定。乃公寓大廈管理條例第10條第項前段規定：「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。」公

01 寓大廈管理條例第36條第2、3款規定：「二、共有及共用
02 部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公寓大廈及其
03 周圍之安全及環境維護事項。」其法條文字的使用趨於一
04 般而不具體，更無法可以理解為特定義務內涵的內容而可
05 供尋索獲致特定義務的具體要求。因此，上開規定應係在
06 課予管理委員會維護公寓大廈之安全及適於居住之職務，
07 並非加諸管理委員會維護及確保住戶在公寓大廈內之特定
08 財物不受毀損、滅失之義務或具體個案情況之下的作為義
09 務。承上之論，民法第184條第2項所稱法律，其連結之法
10 令所規範的義務，必須具備規範特定群體個人利益的特定
11 義務，始可當之，然則公寓大廈管理條例第10條第2項、
12 第36條第2、3款規定的管理委員會職務，其內容並不特定
13 具體，若將之解為此規定的法律，在其義務內涵缺乏明確
14 具體的情形下，被課予職務之人將無所適從，進退失據，
15 卻輕易周納為侵權行為的加害人，實已違反法律(要件)明
16 確性、法安定性與可預見性的基本要求。且如前所述，管
17 理委員會的權限及事務執行方式，需要透過區分所有權人
18 會議決議予以具體化，實乃因此部分涉及全體區分所有權
19 人對於資源配置、風險管理、成本效益等諸多因素的考
20 量，在公寓大廈的體制規範中，唯有藉由該會議或規約的
21 方式，才能達成具體化權利義務關係及義務責任對稱的平
22 衡；若區分所有權人會議並未將相關權限與資源授予管理
23 委員會，該委員會亦無承擔具體義務與責任之條件，此時
24 若課予管理委員會民法第184條第2項責任，不僅失之過
25 苛，其風險最終仍回歸於全體區分所有權人集體承擔，形
26 成概念上在未有區分所有權人會議決議的基礎下，義務責
27 任相為抵銷的弔詭情事，似與公寓大廈管理條例立法者建
28 置的公寓大廈自治精神有所背離。合此以析，公寓大廈管
29 理條例第10條第2項、第36條第2、3款規定，不能認屬民
30 法第184條第2項所稱的保護他人之法律，應可認定。原告
31 主張被告博悅管委會有過失侵權行為云云，就民法第184

條第2項之適用部分，難認可以成立。

(3)又原告主張被告興富發公司就該大廈汗水排放管有設計不良導致原告系爭房屋滲水受損之過失侵權行為云云，並未提出相關證據實之，自不能以其一方之主張而憑認為真。是原告主張被告興富發公司就此應負損害賠償責任，亦屬無理，不應准許。

(三)爭執事項第3點：

1.按住戶應遵守下列事項：他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。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。公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項分別定有明文。又土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第191條第1項亦有明文。是以，除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任。次按民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓地板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，固為建築物之一部，應包括在內。另按消滅時效，自請求權可行使起算，民法第128條前段定有明文。又因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，民法第197條第1項前段定有明文。所謂知有損害及賠償義務人之知，係指明知而言。民法第197條所謂知有損害，即知悉受有何項損害而言，至對於損害額則無認識之必要，故以後損害額變更而於請求權消滅時效之進行並無影響；又對於義務人之知悉，僅

01 須請求權人基於已知情狀足以辨識其人(即某可以特定之人)
02 即可。時效完成後，債務人得拒絕給付。民法第144條第1項
03 亦有明文。

04 2.查：

05 (1)依上鑑定可知，原告之系爭房屋發生漏水，是肇因於被告
06 A 0 5 所有之同棟3樓陽台處積水溢流至該3樓室內所致，
07 亦即該3樓本身積水之後，堆積地面，地面積水因重力作
08 用逐漸穿透樓地板而向下滲出所造成。被告A 0 5 乃是該
09 建物3樓之所有權人，依公寓大廈管理條例上揭規定，其
10 管理維護之責任應由被告A 0 5 所承擔；該3樓因其陽台
11 處積水溢流至室內導致積水而累積地面，並因重力作用滲
12 透、穿透至樓地板而往下滲出原告之系爭房屋，顯見被告
13 A 0 5 對於其所有之建物發生積水之情事並未善盡善良管
14 理人之注意義務，實屬明確。又如前述，建築物內部之設
15 備如天花板、樓地板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建
16 築物之成分者，為建築物之一部，應包括在民法第191條
17 第1項所稱建築物範圍內。被告A 0 5 未能注意其房屋內
18 樓地板有積水情形，使地板積水累積達到一定體量之後，
19 透過物理上的毛細現象、重力作用而往樓地板本身滲透，
20 進而往下至原告的系爭房屋滲出；而該3樓建物的樓地板
21 並無證據顯示有構造上的瑕疵(即民法第191條第1項所稱
22 設置是否欠缺的問題)，但建物所有人對於其建物樓地板
23 仍有使之處於未臻水分飽和而發生重力作用滲透結果的保
24 管責任，此即民法第191條第1項針對保管是否欠缺也有所
25 規範的意旨所在。被告A 0 5 就其所有建物放任其處於積
26 水而發生水分往下滲透致他人即原告建物的結果，已然合
27 致民法第191條第1項前段規定之其所有建築物造成他人損
28 害的情形。被告A 0 5 雖以前詞為辯，但均與其所負擔建
29 物保管責任無涉，也無法脫免此部分責任，亦顯然不足以
30 舉證證明其具有民法第191條第1項但書規定的免除責任事
31 由；其雖另認積水來源、堵塞位置、館內淤積物原因均未

經鑑定，被告興富發公司交付時即為毛胚屋，其未曾入住，也為增建、修繕或改建，已盡注意義務云云(卷三第357、358、362頁)，但被告A 0 5之損害賠償責任成立的基礎，在於其對於其所有建物的樓地板積水的保管責任，已敘明如前，既此，其建物樓地板的積水程度已達重力作用而往下滲水的現象，不論其樓地板積水原因為何，均無解於其對於積水現象未善盡建物保管責任的認定結果。被告A 0 5此部分所辯，仍無法為其有利之認定(至於被告A 0 5是否因別有應負責之人而對之有求償權，乃屬民法第191條第2項的問題，不在本件審理範圍)。從而，原告依前揭侵權行為之法律關係，請求被告A 0 5應負損害賠償責任，自屬有據。

(2)循上，原告主張對於被告A 0 5有侵權行為損害賠償請求權，固屬有據，然被告A 0 5就此提出時效抗辯。乃原告於起訴時之書狀自陳其所有系爭房屋於110年11月2日發生天花板多處漏水情形，翌日即由被告興富發公司告知可能研判原因為同棟3樓陽台處排水管問題導致回溢，並於同月4日日經被告興富發公司、被告博悅社區管委會、訴外人伯克萊物業公司會同勘查後，再次確認漏水原因係3樓房屋陽台排水管内排水不良導致積水所致(不爭執事項第8、9、10點；原證4、5)，可知原告至遲於110年11月3日即已經知悉損害之發生，且已有客觀情狀足供判斷及知悉損害原因與同棟樓上即3樓房屋陽台排水管出溢等情有涉，因此自斯時起即已知悉損害及賠償義務人而得向該3樓房屋所有權人即被告A 0 5主張行使權利，是原告對於被告A 0 5之侵權行為損害賠償請求權的消滅時效，應自110年11月3日起算。惟原告遲至112年12月28日始具狀追加被告A 0 5(卷二第59頁本院收文章)，顯已罹於該請求權的時效。原告雖認為未經鑑定前無法確認被告A 0 5的賠償責任，為使鑑定順利進行並釐清責任歸屬而出於無奈始追加被告A 0 5云云(卷二第63-65頁)。然則上述所謂

01 知有損害及賠償義務人，並非指請求權人對於損害與賠償
02 義務人已達到依憑專業意見而可高度信之的程度，而係基
03 於特定客觀跡證、事證或情況而使請求權人主觀上產生一
04 定常理懷疑的程度，即足當之。鑑定僅為程序法上的證據
05 調查方式之一，非必有之，也非必無之，若依原告之見，
06 此類損害賠償請求權將可能恆久處於無法起算的狀態，與
07 時效制度之所由設即有悖離(一般認為時效制度之理由有
08 三：承認經久事實以維秩序、經久舉證困難而以經久事實
09 信賴取代證據提出、法律不保護睡眠於權利之上的人的一
10 般社會正義觀)。原告既然於110年11月3日即已經明確知
11 道其建物天花板有漏水問題，依一般常識也可以認知與理
12 解，天花板漏水有可能與樓上建物的防水、排水或管線問
13 題有關，況本件情節中，原告也知道可能的原因來自其樓
14 上住戶建物的排水問題，顯已經處於知悉損害及賠償義務
15 人的狀態甚明；至原告稱其追加被告A 0 5乃出於可以順
16 利進行鑑定之無奈云云，似將賠償責任之審理判決程序與
17 時效制度加以混淆，恐有本末互倒之誤認，難以憑採。

18 3.依上，原告可依民法第191條第1項前段即本文，請求被告A
19 0 5負損害賠償責任，然原告對於被告A 0 5之此請求權時
20 效已經消滅，被告A 0 5已提出時效抗辯，自可拒絕給付原
21 告之請求。是本院無需進一步審究損害賠償範圍，應駁回原
22 告對於被告A 0 5之請求。

23 (四)綜上所述，原告依如爭執事項所載之各法律關係，請求被告
24 給付如先位、備位訴之聲明，均無理由，應予駁回。原告之
25 訴既無理由，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
27 決之結果不生影響，爰不一一論列。

28 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
29 如主文。

30 中 華 民 國 115 年 9 月 10 日
31 民事第四庭 法 官 盧亨龍

01 以上正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000
03 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。
04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
05 中 華 民 國 115 年 9 月 10 日
06 書記官 彭蜀方