

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第970號

原告 章智惠

蔡振芳即漢牧建築師事務所

共同

訴訟代理人 嚴庚辰律師

嚴奇均律師

柯漢威律師

被告 皇后大道大樓管理委員會

法定代理人 林育慶

訴訟代理人 林玄宗

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國114年9月16日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告章智惠新臺幣104,500元，及自民國114年5月24
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應給付原告蔡振芳即漢牧建築師事務所新臺幣187,547元，
及自民國114年5月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣4,880元，其中新臺幣3,975元及自本判決確定之
翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負
擔，餘由原告蔡振芳即漢牧建築師事務所負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如依序以新臺幣104,500
元、新臺幣187,547元為原告章智惠、原告蔡振芳即漢牧建築師
事務所預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

01 (一)原告章智惠為門牌號碼臺南市○區○○路○段000號皇后大
02 道大樓（下稱系爭大樓）五樓之2、五樓之3（下合稱系爭房
03 屋）之所有權人，系爭房屋供原告蔡振芳經營漢牧建築師事
04 務所使用。被告對系爭大樓之頂樓平台及連接至一樓之排水
05 主幹管線（下稱系爭管線）有修繕、管理、維護之義務。系
06 爭大樓已老舊，被告應可預見系爭管線破損或阻塞，可能導
07 致住戶專有部分漏水或冒水，應即僱工修繕或更換，以避免
08 滲漏水範圍擴大至住戶之專有部分，詎被告未為修繕、管
09 理、維護，容任系爭管線淤塞阻塞。嗣於113年7月24日至同
10 年26日間凱米颱風來襲，豐沛雨水排入自頂樓排水口注入系
11 爭管線，惟因系爭管線堵塞致雨水回溢至六樓分支管線，再
12 從六樓分支管線溢出至六樓浴室地板排水孔冒出淹沒室內地
13 板，復向下滲漏至系爭房屋天花板，雨水大量灑落至系爭房
14 屋地板，造成系爭房屋室內裝潢毀損，原告漢牧建築師事務
15 所辦公室內電腦設備、文書受潮而損壞。原告於113年7月30
16 日函知被告上情，被告雖於113年8月3日召開會議決定於10
17 日內召開會議處理，但未為之，其後歷經同年10月間山陀兒
18 颱風亦未見被告出面管理、維護，原告於113年10月4日寄發
19 律師函請被告函覆後續事宜，被告仍置若罔聞。爰依第184
20 條第1項前段、第2項、公寓大廈管理條例第10條第2項前段
21 規定，請求被告賠償如附表所示各項損害，並聲明：1.被告
22 應給付原告章智惠新臺幣（下同）104,500元，及自起訴狀
23 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；
24 2.被告應給付原告蔡振芳即漢牧建築師事務所254,000元，
25 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
26 算之利息。

27 二、被告則以：系爭管線平時排水功能正常，一般維護檢測難以
28 得知是否足以因應強降雨之大量排水。又系爭管線曾發生過
29 排水不良逆流至系爭房屋，原告蔡振芳自行以塑膠套堵住頂
30 樓排水孔，以防排水逆流。嗣因臺南市政府衛生局派員於11
31 2年登革熱期間至系爭大樓稽查，發現系爭管線頂樓排水口

01 附近有微量積水，稽查人員清除系爭管線排水孔之塑膠套，
02 此後，原告蔡振芳未再將系爭管線排水口以塑膠套堵住。1
03 13年7月24日至26日凱米颱風挾帶大量雨水，短期間強降雨
04 導致系爭管線在六樓廁所管道間逆流，進而淹至系爭房屋，
05 惟防颱準備人人有責，原告明知系爭管線有問題，卻未提早
06 檢查因應，做好防颱準備，才受損害，不能全部要求被告賠
07 償。又系爭房屋天花板雖因受潮而掉落，但輕鋼架完好，原
08 告章智惠並無將輕鋼架換新之必要，且系爭房屋之屋齡已31
09 年，應予扣除折舊等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
10 回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
13 任，民法第184條第1項前段定有明文。次按共用部分、約定
14 共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會
15 為之；共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良為管
16 理委員會之職務，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第3
17 6條第2款定有明文。所謂共用部分，指公寓大廈專有部分以
18 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，
19 觀諸同法第3條第4款規定自明。是公寓大廈管理委員會之職
20 務包含社區共有及共用部分之管理維護、修繕及一般改良等
21 事項，而其執行職務有無過失，應以是否怠於注意義務為
22 斷，如有怠於注意義務，即屬有過失，社區住戶自得依民法
23 第184條第1項前段規定請求損害賠償。原告章智惠為系爭房
24 屋之所有權人，系爭房屋供原告蔡振芳經營漢牧建築師事務
25 所使用，系爭房屋因系爭管線無法及時排放颱風帶來之強降
26 雨，導致排水逆流至六樓廁所管道間，復向下滲漏至系爭房
27 屋，致原告受有損害等情，為兩造所不爭執。原告主張被告
28 疏未管理維護、修繕及一般改良系爭管線，應負賠償之責，
29 被告則以前開情詞為辯，依前揭說明，系爭管線既屬系爭大
30 樓之共用部分，被告自負有管理維護、修繕及一般改良系爭
31 管線之責，然被告未舉證證明其已盡管理修繕、維護及改良

之注意義務，則系爭管線因排水逆流，致系爭房屋滲漏水而受有損害，兩者之間有相當因果關係存在，原告依民法第184條第1項前段、公寓大廈管理條例第10條第2項規定請求損害賠償，應屬有據。

(二)被告雖抗辯系爭管線曾排水逆流，原告蔡振芳自行以塑膠套阻隔頂樓之排水口，頂樓水量累積至一定高度，溢出至隔壁頂樓，自隔壁頂樓排水口排水，嗣後因衛生局派員於112年稽查登革熱時，見系爭管線頂樓排水管附近有積水，予以拔除塑膠套；原告明知颱風來襲，卻未提早因應準備，未把塑膠套放回系爭管線頂樓排水口，又因強降雨，始發生本件損害，應減輕或免除被告之賠償責任云云，惟查，隔壁頂樓之管線排水口，於凱米颱風來襲時，並無發生回溢逆流之情事，業據被告陳明在卷（本院卷第37頁），據此足認凱米颱風雖帶來充沛雨量，隔壁頂樓管線可以正常排水，衡情原告如有管理維護、修繕及一般改良系爭管線，當亦能正常排水為是，然系爭管線回溢至六樓分支管線，再從六樓分支管線溢出至六樓浴室地板排水孔冒出淹沒室內地板，復向下滲漏至系爭房屋天花板，雨水灑落至系爭房屋地板，足見系爭管線確有不能正常排水之情事，被告應負損害賠償之責；又系爭管線前已發生滲漏水之情形，雖原告蔡振芳自行以塑膠套阻隔系爭管線頂樓排水口，於頂樓水量累積至一定高度，溢出至隔壁頂樓，再自隔壁頂樓排水口排水之方式，暫時避免因系爭管線排水不良致排水逆流至系爭房屋，原告明知此情，自應由被告進行管理維護、修繕及一般改良，以達系爭管線具備通暢排水之功能，然原告未為之；又原告蔡振芳本即不負有管理維護、修繕及一般改良系爭管線之責，縱衛生局派員於112年稽查登革熱時，見排水管附近而積水而拔除塑膠套，原告蔡振芳亦無義務再把塑膠套阻隔頂樓排水口之義務，據此可知，原告並無可歸責之事由，被告前開抗辯，即無可採。

(三)原告請求損害賠償部分：

01 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，
02 應回復他方損害發生前之原狀。債權人得請求支付回復原狀
03 所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項
04 分別定有明文，其目的在於回復損害未發生時應有之狀態，
05 以維護被害權益狀態之完整。原告主張系爭房屋受有如附表
06 所示之損害，原告章智惠請求賠償如附表(一)編號1至2所示損
07 害共計104,500元、原告蔡振芳即漢牧建築師事務所請求賠
08 償如附表(二)編號3至12所示損害共計176,000元，業據其提出
09 木匠室內裝修工程行估價單、燕昇工程有限公司估價單、東
10 門資訊社估價單、照片為證(調解卷第27-29頁、本院卷第43
11 -47頁)，被告於本院審理中表示附表(一)編號1、2應扣除折
12 舊，同意給付附表(二)編號3，且不爭執編號(二)編號4至12之損
13 害項目及金額(本院卷第65-66頁)，堪認原告主張附表(一)編
14 號1至2、附表(二)編號3至12之修繕項目及金額為回復損害之
15 必要之支出，應為真實可信。

16 2.次按以新換舊涉及禁止得利原則，原應扣除以新換舊所增加
17 之利益，以新換舊的核心問題，在於被害人因此所增加之利
18 益，非出於被害人之意思，對被害人而言，實乃「強迫得
19 利」，必須負擔額外支出，因此為顧及被害人，對以新換舊
20 的適用應作合理限制，應視個案以新換舊是否因而增加其價
21 值而認定之，故材料部分是否應扣除折舊，應依其性質，有
22 獨立與附屬之別，若修繕材料對於物之本體而言，已具獨立
23 存在價值，因其更新結果，將促成物於修繕後交換價值之增
24 加，則逕以新品之價額計價，與舊品相較，勢將造成額外利
25 益，與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分之請
26 求，自非必要，應予折舊。反之，若修繕材料本身不具獨立
27 價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功
28 能之一部者，其更新之結果，既無獲取額外利益之可言，於
29 此情形，以新品修繕，就其價額計價，自屬相當，無須予以
30 折舊，且觀諸現今社會商業形態，以舊品修繕之交易市場，
31 並不存在，強求債權人以舊品修繕，乃是期待不可能，故債

01 權人於未獲取超越原物使用或交換利益之前提下，就物之附
02 屬部分，請求以新品替代，其費用應屬必要，債權人請求因
03 此支出之修理費用應屬合理。本院審酌附表(一)編號1、2所示
04 修復項目為修繕櫃體、牆壁汙損霉化、場地清潔、拆除清運
05 及安裝（調解卷第27、28頁），堪認修繕目的係在回復系爭
06 房屋之價值、效用，該等修理材料本身不具獨立價值，亦不
07 因修繕後而有另提高系爭房屋價值、效用之情事，不生材料
08 應予折舊之問題；另附表(二)編號4至7所示修復項目係屬人力
09 費用，與材料折舊無涉；附表(二)編號8至12所示修復項目在
10 回復被害客體之完整性，修繕結果亦不致增加文書價值，均
11 毋須折舊。

12 3.再按民法第216條之所失利益係指依通常情形或依已定計
13 劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，是所失利益應
14 扣除成本、費用，該成本、費用不論直接或間接，凡為獲取
15 收入所投入，皆應扣除。原告蔡振芳即漢牧建築師事務所主
16 張因系爭房屋修復滲漏水3日無法營業，並提出110年度至11
17 2年度執行業務(其他)所得損益計算表3紙為憑(本院卷第49-
18 53頁)，被告除抗辯應予扣除成本外，其餘並不爭執，原告
19 於本院審理中陳明同意扣除成本(本院卷第67頁)，依此計算
20 結果，原告於110年度至112年度營業淨利依序為1,563,016
21 元(計算式：年度收入10,640,951元－年度成本9,077,935元
22 =1,563,016元)、1,605,993元(計算式：年度收入10,311,6
23 72元－年度成本8,705,679元=1,605,993元)、1,045,977元
24 (計算式：年度收入7,513,814元－年度成本6,467,837元=
25 1,045,977元)，平均每月淨利為3,849元【計算式：(1,563,
26 016元+1,605,993元+1,045,977元)÷3年÷365天=3,849
27 元，小數點以下4捨5入】，原告蔡振芳即漢牧建築師事務所
28 得請求賠償3日營業損失為11,547元(計算式：3,849元×3日
29 =11,547元)，逾此範圍之營業損失請求，則無理由，不能
30 准許。

31 4.綜上，原告章智惠得請求賠償回復原狀之必要費用為104,50

0元(附表編號1、2)；原告蔡振芳即漢牧建築師事務所請
求賠償回復原狀之必要費用為187,547元(計算式：附表(二)編
號3至12共計176,000元+編號13為11,547元=187,547元)。

(三)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
條亦有明定。原告請求被告賠償前開金額，均屬無確定期限
之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負
遲延責任；而本件起訴狀繕本係於114年5月23日送達被告，
有本院送達證書附卷可稽(調解卷第57頁)，則原告請求被告
給付自114年5月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
之利息，亦屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、公寓大廈管理條
例第10條第2項前段之規定，請求被告給付原告章智惠104,5
00元、原告蔡振芳即漢牧建築師事務所187,547元，及均自1
14年5月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應
予駁回。

五、本件訴訟費用額確定為4,880元(依原告減縮後之請求金額35
8,500元計算第一審裁判費)，爰依民事訴訟法第79條規定，
依職權確定兩造各自負擔訴訟費用額如主文第4項所示，並
依同法第91條第3項規定，諭知被告自本判決確定之翌日起
至清償日止，應加給按週年利率百分之5計算之利息。

六、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適用
簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第
3款規定，應依職權宣告假執行；併依同法第436條第2項、
第392條第2項規定，依被告聲請宣告被告預供擔保後，得免

為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 張桂美

以上正本係照原本作成。

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訴理由（須附繕本）。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 10 月 1 日

書記官 趙翊玲

附表：

(一)原告章智惠請求104,500元

編號	項目	原告請求金額
1	裝潢損失整理及修復	5萬元
2	輕鋼架天花板換新	54,500元
合計		104,500元

(二)原告蔡振芳即漢牧建築師事務所請求254,000元

編號	項目	原告請求金額
3	電腦等設備修復	3萬元
4	113年7月26日緊急清水256-6FA2的原告費用	3,000元(每小時以250元計算，請求12個小時)
5	113年7月26日緊急清水256-5FA2 及 256-5FA-3，天花板全面大量滴水緊急整理的原告費用	5,500元(每小時以250元計算，請求22個小時)

6	113年7月27日協助包通公司工作試水-緊急辦理的原告費用	1,500元(每小時250元,請求6個小時)
7	113年7月29日256-5FA-2及256-5FA-3天花板全面大量滴水緊急整理-2	9,000元
8	113年7月29日256-5FA-2文書損壞-整理-1	9,000元
9	113年7月30日256-5FA-2文書損壞-整理-2	9,000元
10	113年7月31日256-5FA-2文書損壞-整理-3	9,000元
11	256-5FA-2文書損壞-重新製作	50,000元
12	報告鑑定文書、照片資料、紀錄處理	50,000元
13	營業損失	78,000元(以110年度至112年度執行業務(其他)所得損益計算表總額之平均數換算每月為26,000元,請求修復期間3日)
編號3-13合計		254,000元