

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1715號

原告 結構群文化事業有限公司

法定代理人 廖秀惠

訴訟代理人 任孝祥律師
楚有勝

被告 五福大廈管理委員會

法定代理人 張志堅

被告 夏邱明月

共同訴訟代理人 林煥程律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國一一一年八月十八日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告五福大廈管理委員會應給付原告新臺幣玖拾肆萬肆仟玖佰伍拾貳元，及自民國一一〇年一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告五福大廈管理委員會負擔百分之九十四，餘由原告負擔。

01 本判決第一項於原告以新臺幣玖萬伍仟元為被告五福大廈管理委
02 員會供擔保後，得假執行。但被告五福大廈管理委員會如以新臺
03 幣玖拾肆萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 甲、程序方面：

07 一、被告五福大廈管理委員會（下稱被告管委會）之法定代理人
08 林孟澤於本院審理中代理權消滅，業經新任法定代理人張志
09 堅具狀聲明承受訴訟（見卷(一)第一六七、一六八頁），核無
10 不合，應予准許。

11 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
12 各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎
13 事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴
14 訟法第二百五十五條第一項第一至三款定有明文。原告原起
15 訴請求被告連帶給付新臺幣（下同）九十二萬八千五百元本
16 息，於民國一一〇年十月十四日變更為請求被告連帶給付一
17 百二十二萬八千五百元本息（見卷(二)第十一頁書狀），原告
18 此項變更（追加），訴訟標的相同，因應同日新發生之同類
19 事實（即被告所管理之地下儲水池水位控制設備故障而水位
20 滿溢，致原告存放臺北市○○區○○路○段○○巷○號
21 「五福大廈」地下一樓房屋之書籍毀損，受有損害），擴張
22 請求賠償之數額，且經被告表示同意（見卷(二)第七頁筆
23 錄），於法亦無不合；原告復於一一一年五月十二日變更聲
24 明為請求被告連帶給付一百萬四千九百五十二元本息（見卷
25 (二)第五九五頁書狀），原告此次變更，訴訟標的相同、基礎
26 事實同一，僅係減縮應受判決事項之聲明，仍經被告表示同
27 意（見卷(三)第一三七頁筆錄），於法仍無不合，本院爰就變
28 更後之訴為裁判，合先敘明。

29 乙、實體方面

30 一、原告部分：

31 (一) 訴之聲明：

01 1 被告應連帶給付原告一百萬四千九百五十二元，及自起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
03 之利息。

04 2 願供擔保請准宣告假執行。

05 (二) 原告起訴主張：

06 原告經營「結構群」書店，主要販售大陸地區簡體字書
07 籍，自九十五年六月一日起即向訴外人承租門牌號碼臺北
08 市○○區○○○路○段○○○巷○號「五福大廈」地下室
09 房屋（下稱系爭房屋）作為倉庫存放書籍使用，而被告夏
10 邱明月為受僱被告管委會之管理員；而系爭房屋內有「五
11 福大廈」之共有共用儲水池、抽水馬達等設備，用以儲水
12 及將水抽取至頂樓水塔、輸送各樓層住戶使用，儲水池並
13 設有浮球機制水位控制器，於水位達一定高度時停止進
14 水、避免水位滿溢。一〇八年十二月二十三日夏邱明月僱
15 工清洗大樓儲水池，已知悉大樓儲水池之水位控制器有故
16 障情形，竟因價格昂貴遲未僱工修復，亦未手動控制大樓
17 儲水池之水位，復未通知原告，致大樓儲水池持續進水，
18 於同年月三十日上午滿溢並導致系爭房屋淹水約二十三公
19 分，造成原告所有、存放系爭房屋之部分書籍淹損；被告
20 管委會固於一〇八年十二月三十一日更換大樓儲水池之浮
21 球機制水位控制器，但並未採用適當足抗高壓裝置，一一
22 〇年十月十四日再度故障致儲水池持續進水達滿溢並造成
23 系爭房屋再度淹水，水深達二十八、二十九公分，原告所
24 有、存放系爭房屋之部分書籍又遭淹損；經原告於一一一
25 年三、四月間聘僱工讀生清點整理二次淹水受損之書籍，
26 原告存放系爭房屋內、詳如甲證22-1、22-2（卷
27 (二)第六一五至六五二頁）所示之書籍一一九四冊、一四一
28 四冊遭淹損，以該等書籍之定價計算，損失分別為五十二
29 萬五千五百三十九元、四十萬四千九百一十三元，合計九
30 十三萬零四百五十二元。加計原告委請律師提起本件訴訟
31 支出報酬六萬元、公證人現場體驗公證費五千五百元及聘

僱工讀生清點淹損書籍費用計九千元，所受損害總計一百萬四千九百五十二元。被告管委會有修繕維護共有共用設施大樓儲水池及水位控制器等相關設備之義務，竟未適時維護修繕，夏邱明月明知大樓儲水池水位控制器故障，竟因價格昂貴未即時僱工修繕，亦未以手動控制進水，復怠於通知原告，致原告所有、存放系爭房屋內之商品書籍淹損、受有損害，爰依民法第一百九十一條第一項、第一百八十四條第一項規定，請求被告連帶如數賠償，並支付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定利息。

二、被告部分：

（一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

（二）被告固不否認原告自九十五年六月一日起承租位在「五福大廈」地下一樓之系爭房屋，「五福大廈」地下儲水池位在系爭房屋內，於一〇八年十二月三十日及一一〇年十月十四日兩度因浮球機制水位控制器故障，發生水位滿溢致系爭房屋淹水情事，但以原告承租系爭房屋後，禁止他人進入，亦未提供鑰匙予管理員，是為清洗大樓儲水池，均需通知原告開啟門扇或暫勿上鎖，一〇八年十二月二十三日至二十五日大樓儲水池浮球機制水位控制器均運作正常，嗣同年月三十日上午始發生水位滿溢情形，致系爭房屋淹水，存放鐵架第一層下方紙類物品部分遭浸濕；原告訴訟代理人楚有勝曾主張系爭房屋內書籍為其所有，對夏邱明月提起毀損罪刑事告訴，是系爭房屋內書籍並非原告所有，原告無權請求賠償；且被告對於大樓儲水池及相關設備已盡管理維護之責，被告管委會於九十九年七月十二日更換大樓儲水池抽水馬達，一〇〇年十月二日更換污水泵浦，一〇一年四月二十七日移置大樓儲水池開關箱，一〇四年十月十五日、一〇七年十二月十九日、一〇八年十二月二十三日清潔大樓儲水池、一〇四年十月十六日檢修液面控制器、一〇七年十二月十九日更換大樓儲水池浮球

裝置，一〇八年十二月二十四日檢修地下室電箱、水源開關，同年月二十八日更換液面控制器，一〇八年十二月三十日大樓儲水池水位滿溢後，當日除委請僱工清除積水並清洗儲水池外，翌日並修繕儲水池水位控制器、更換因長時間使用、遭沈降物質阻塞之浮球裝置（高壓浮筒凡而），至一一〇年十月十四日「五福大廈」地下儲水池水位再次滿溢，係因大樓儲水池進水減壓閥之進水量未控制在合理範圍內、水壓過大導致浮球受損所致，無任何故意或過失致生損害情事，亦否認原告關於所受損害數額之主張；我國民事訴訟第一、二審非強制律師代理，當事人所支出之律師費用非伸張權利所必要；及大樓儲水池位在系爭房屋內，應屬系爭房屋所有權人王傑夫所有，非「五福大廈」全體區分所有權人共有，縱為全體區分所有權人所有，亦非被告管委會所有，原告依民法第一百九十一條第一項規定請求被告管委會負責，應非可採；系爭房屋為防空避難室，依法不得堆置雜物，原告竟在系爭房屋內放置書籍，甚至擺放地上，且未交付備份鑰匙，並以告示恫嚇被告進入維護修繕儲水池相關設備，對於損害之發生及擴大與有過失等語，資為抗辯。

三、原告主張該公司經營「結構群」書店，主要販售大陸地區簡體字書籍，自九十五年六月一日起即向訴外人承租系爭房屋即門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○號「五福大廈」地下室房屋作為倉庫存放書籍使用，被告夏邱明月為受僱被告管委會之管理員，而系爭房屋內有「五福大廈」之共用儲水池、抽水馬達等設備，用以儲水及將水抽取至頂樓水塔、輸送各樓層住戶使用，儲水池並設有浮球機制水位控制器，於水位達一定高度時停止進水、避免水位滿溢，一〇八年十二月二十三日夏邱明月僱工清洗大樓儲水池，大樓儲水池因浮球機制水位控制器故障，於同年月三十日上午滿溢並導致系爭房屋淹水，造成存放系爭房屋內之書籍部分遭淹損，被告管委會於一〇八年十二月三十一日更換大樓儲水池

之浮球機制水位控制器，但一一〇年十月十四日浮球水位控制器因無法負荷水壓再度故障，儲水池持續進水達滿溢並導致系爭房屋再度淹水，存放系爭房屋內之部分書籍又遭淹損，原告委請律師提起本件訴訟支出報酬六萬元、支出公證人現場體驗公證費五千五百元及聘僱工讀生清點淹損書籍支出費用計九千元之事實，業據提出經濟部商業司公司基本資料查詢單、房屋租賃契約書、相片、公證書暨相片、委任契約、公司執照、收據、相片檔光碟為證（見卷(一)第二五至四四、四九至一二五、三〇五頁、卷(二)第四二九、四三〇、四八九至五〇七、五九九至六一三、六五五至六七七頁），核屬相符；上開證據之真正，並為被告所不爭執，應堪信為真實。

但原告主張詳如甲證22-1、22-2（卷(二)第六一五至六五二頁）所示之書籍一一九四冊、一四一四冊遭淹損，遭淹損之書籍為原告所有，以定價計算價值為九十三萬零四百五十二元，系爭房屋內「五福大廈」地下儲水池為「五福大廈」全體區分所有權人共有之設備，應由被告管委會負管理維護修繕之責，系爭房屋淹水、系爭房屋內書籍淹損，均係因被告管委會未盡修繕維護之責，及夏邱明月明知大樓儲水池水位控制器故障，竟未即時僱工修繕，亦未以手動控制進水，復怠於通知原告之疏失所致，被告應連帶賠償原告以淹損書籍定價計算之損害，加計原告支出之律師費、公證費、工讀生薪資部分，則為被告否認，辯稱：系爭房屋內地下儲水池非「五福大廈」共有共用之設備，被告管委會不負管理維護修繕之責，且被告管委會已盡管理維護修繕義務，夏邱明月不知大樓儲水池水位控制器故障，發現淹水後立即通知原告，並無疏失，且存放系爭房屋內之書籍並非原告所有，原告亦未舉證證明受損之書籍及價格，受損書籍以定價計算損失不合理，律師費非必要費用，另原告就損害之發生及擴大與有過失等語。

四、按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工

01 作物之所有人負賠償責任；因故意或過失，不法侵害他人之
02 權利者，負損害賠償責任；故意以背於善良風俗之方法，加
03 損害於他人者亦同，民法第一百九十一條第一項前段、第一
04 百八十四條第一項定有明文。公寓大廈管理條例用辭定義如
05 下：(一)公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣
06 標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地；(二)區分
07 所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用
08 部分按其應有部分有所有權；(三)專有部分：指公寓大廈之一
09 部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；(四)共
10 用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之
11 附屬建築物，而供共同使用者；(五)約定專用部分：公寓大廈
12 共用部分經約定供特定區分所有權人使用者；(八)住戶：指公
13 寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意
14 而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權
15 者；(九)管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及
16 公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為
17 管理委員所設立之組織；專有部分、約定專用部分之修繕、
18 管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人
19 為之，並負擔其費用；共用部分、約定共用部分之修繕、管
20 理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共
21 基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔
22 之，但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致
23 者，由該區分所有權人或住戶負擔；其費用若區分所有權人
24 會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第二
25 條第一至五、八、九款、第十條亦有明定。

26 (一)原告請求被告連帶給付一百萬四千九百五十二元，係以該
27 公司以販售自大陸地區進口書籍為主要業務，自九十五年
28 六月一日起至一一〇年十二月三十一日止期間承租屬「五
29 福大廈」區分所有房屋之系爭房屋作為存放書籍之倉庫使
30 用，系爭房屋內有「五福大廈」共有共用設備地下儲水
31 池，於一〇八年十二月三十日、一一〇年十月十四日兩度

01 因被告管委會未盡修繕維護之責及夏邱明月疏未立即修繕
02 故障設備、未手動控制進水並怠於通知之疏失，浮球水位
03 控制器故障而滿溢致系爭房屋淹水，該公司所有、詳如甲
04 證22-1、22-2（卷(二)第六一五至六五二頁）所示
05 之書籍一一九四冊、一四一四冊遭淹損，該等書籍定價共
06 九十三萬零四百五十二元，加計原告支出之律師費、公證
07 費、工讀生薪資，合計受有一百萬四千九百五十二元之損
08 害為論據，被告則以前詞置辯，是本件所應審究者，依序
09 為：(一)系爭房屋內「五福大廈」地下儲水池（含浮球水位
10 控制器），是否為「五福大廈」全體區分所有權人共有共
11 用之設備？被告（被告管委會及夏邱明月）有無維護修繕
12 該設備之義務？(二)被告管委會是否應就「五福大廈」地下
13 儲水池浮球水位控制器故障所致系爭房屋淹水、系爭房屋
14 內存置書籍遭淹損之損害，負賠償之責？夏邱明月是否因
15 故意過失不法侵害或故意以背於善良風俗方法加損害於系
16 爭房屋內存置書籍之所有人？(三)原告是否因前述二次「五
17 福大廈」地下儲水池水位滿溢致系爭房屋淹水受有損害？
18 所受損害數額若干？即詳如甲證22-1、22-2（卷
19 (二)第六一五至六五二頁）所示之書籍一一九四冊、一四一
20 四冊是否因該二次地下儲水池水位滿溢而淹損？該等書籍
21 是否原告所有？價值若干？原告支出之律師費、公證費、
22 工讀生薪資，得否請求被告負擔？(四)原告就損害之發生或
23 擴大，是否與有過失？

24 (二) 系爭房屋內「五福大廈」地下儲水池（含浮球水位控制
25 器），是否為「五福大廈」全體區分所有權人共有共用之
26 設備？被告（被告管委會及夏邱明月）有無維護修繕該設
27 備之義務？

28 1 「五福大廈」為公寓大廈管理條例第二條第一款所定之公
29 寓大廈，此為兩造所不爭執，系爭房屋為「五福大廈」區
30 分所有標的、為訴外人王傑夫之專有部分，此經被告供承
31 不諱，而各專有部分之所有權範圍僅限於各特定樓板（頂

板與地板)與共同壁之間、具使用上獨立性部分空間，不含樓板上方、下方及共同壁以外之空間，至專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，均為公寓大廈之共有共用部分。

2 「五福大廈」地下儲水池不唯位在系爭房屋樓板之下方、已難認屬系爭房屋專有部分範圍，且該地下儲水池係用以儲存由自來水公司管線供應之自來水，再以抽水馬達抽取至頂樓水塔、輸送各樓層住戶使用，此亦經原告陳明在卷，且為被告所不爭執，地下儲水池屬住宅建築物不可或缺之構造，蓋自來水公司管線供應之自來水，無法直接輸送至建物頂層水塔，技術上亦無法於供應時同步抽取至建物頂層水塔，必須先行在地面或地下空間儲存，再以馬達抽取至頂層水塔，由頂層水塔輸送至各樓層住戶使用，俾製造水壓，是地下儲水池顯係供共同使用，且為全體區分所有權人生活利用上不可或缺之部分，依公寓大廈管理條例第七條第五款，該等構造不唯屬公寓大廈共有共用部分，甚且不得約定專用；至該地下儲水池之維護、修繕必需進入系爭房屋始能為之，無礙地下儲水池為「五福大廈」共有共用部分，地下儲水池之浮球水位控制器、抽水馬達等屬共有共用設備，此觀公寓大廈管理條例第六條第一項第三款規定即明，參諸被告自承該地下儲水池長年由被告管委會負責維護修繕，該地下儲水池（含浮球水位控制器、抽水馬達）為「五福大廈」共有共用構造、設備，堪以認定。

3 位在系爭房屋下方之「五福大廈」地下儲水池（含浮球水位控制器）既為「五福大廈」共有共用構造、設備，依公寓大廈管理條例第十條第二項前段規定，應由被告管委會管理、維護、修繕，被告管委會對「五福大廈」全體區分所有權人及住戶，負有管理、維護、修繕系爭房屋下方之「五福大廈」地下儲水池（含浮球水位控制器）之義務甚明。

01 4 至夏邱明月僅為被告管委會聘僱之管理人員，實體法上可
02 認為（經被告管委會代理）受僱於「五福大廈」全體區分
03 所有權人，應依僱傭契約對被告管委會或「五福大廈」全
04 體區分所有權人負責，但原告並非「五福大廈」之區分所
05 有權人，僅為系爭房屋之承租人、性質上為「五福大廈」
06 之住戶，已難逕指夏邱明月對原告亦負有法律上或契約上
07 義務，尤難指夏邱明月對原告負有管理、維護、修繕共有
08 共用設備之義務。

09 （三）被告管委會是否應就「五福大廈」地下儲水池浮球水位控
10 制器故障所致系爭房屋淹水、系爭房屋內存置書籍遭淹損
11 之損害，負賠償之責？夏邱明月是否因故意過失不法侵害
12 或故意以背於善良風俗方法加損害於系爭房屋內存置書籍
13 之所有人？

14 1 公寓大廈管理條例第三條第九款規定，管理委員會係由區
15 分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨
16 在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理
17 維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，
18 固無實體法上完全之權利能力，然現今社會生活中，以公
19 寓大廈管理委員會之名義為交易者比比皆是，於民事訴訟
20 法已有第四十條第三項：「非法人之團體，設有代表人或
21 管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例
22 更於第三十八條第一項明文規定：「管理委員會有當事人
23 能力」，明文承認管理委員會具有成為訴訟上當事人之資
24 格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事
25 紛爭享有訴訟實施權；並同條例第六條第三項、第九條第
26 四項、第十四條第一項、第二十條第二項、第二十一條、
27 第二十二條第一項、第二項、第三十三條第三款但書，規
28 定公寓大廈管理委員會於實體法上亦具享受特定權利、負
29 擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類紛爭有其固有
30 之訴訟實施權。故公寓大廈管理委員會倘基於法定、規約
31 約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人受損

01 害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權
02 行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序
03 選擇權，並依上開同條例第三十八條第一項規定及訴訟擔
04 當法理，選擇非以區分所有權人而以公寓大廈管理委員會
05 為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避
06 免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗
07 費。且同條第二項明定：「管理委員會為原告或被告時，
08 應將訴訟事件要旨速告區分所有權人」，與民事訴訟法第
09 六十五條訴訟告知之規定旨趣相當，而受訴法院亦得依同
10 法第六十七條之一規定，依職權通知各區分所有權人，賦
11 與各區分所有權人參與訴訟程序之機會，則將來確定判決
12 之既判力，依同法第四百零一條第二項規定及於各區分所
13 有權人，即具正當化之基礎；對於未受告知或通知之區分
14 所有權人，因係非可歸責於己之事由而未獲參與訴訟程序
15 機會，即未獲事前之程序保障，如認有不能提出足以影響
16 判決結果之攻擊或防禦方法，致對其不利之情事，自得依
17 同法第五百零七條之一以下有關事後程序保障規定之第三
18 人撤銷訴訟程序行使權利，其應有之權益亦獲確保，否
19 則，公寓大廈管理條例規定管委會有當事人能力即失其意
20 義，當非立法本意（最高法院五十年台上字第二七一九號
21 判例、九十八年度台上字第七九〇號判決意旨參照）。本
22 件被告管委會固為「五福大廈」之管理委員會，為非法人
23 團體，不唯無實體法上完全權利能力，非「五福大廈」區
24 分所有權人，且須依靠其代表人、成員或受僱人行使職權
25 或執行職務，難認有侵權行為能力，惟在「五福大廈」全
26 體區分所有權人共同事務、應由全體區分所有權人負賠償
27 責任之情形，為求迅速、簡易確定私權、實現私權，避免
28 當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費，
29 被告管委會本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，
30 爰認原告得基於程序選擇權，依公寓大廈管理條例第三十
31 八條第一項規定及訴訟擔當法理，選擇逕以被告管委會代

表「五福大廈」區分所有權人全體，而僅向被告管委會起訴請求。

2位在系爭房屋下方之「五福大廈」地下儲水池（含浮球水位控制器）為「五福大廈」共有共用之構造、設備，依公寓大廈管理條例第十條第二項前段規定，應由被告管委會管理、維護、修繕，被告管委會對「五福大廈」全體區分所有權人及住戶，負有管理、維護、修繕系爭房屋下方「五福大廈」地下儲水池（含浮球水位控制器）之義務，已如前述，而「五福大廈」共有共用設備地下儲水池浮球水位控制器於一〇〇八年十二月三十日上午因長時間使用、遭沈降物質阻塞故障，持續進水達滿溢並導致系爭房屋淹水，造成存放系爭房屋內之部分書籍遭淹損，被告管委會於翌日更換大樓儲水池之浮球機制水位控制器，但一一〇年十月十四日地下儲水池浮球水位控制器因無法負荷水壓再度故障，儲水池持續進水達滿溢並導致系爭房屋再度淹水，存放系爭房屋內之部分書籍又遭淹損，前已述及，依民法第一百九十一條第一項規定，除被告管委會能舉證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，已盡相當之注意外，被告管委會應就「五福大廈」地下儲水池浮球水位控制器故障，所致系爭房屋使用人存置系爭房屋內書籍淹損，負賠償之責。

3被告管委會雖辯稱該會於九十九年七月十二日更換大樓儲水池抽水馬達，一〇〇年十月二日更換污水泵浦，一〇〇一年四月二十七日移置大樓儲水池開關箱，一〇〇四年十月十五日、一〇〇七年十二月十九日、一〇〇八年十二月二十三日清潔大樓儲水池、一〇〇四年十月十六日檢修液面控制器、一〇〇七年十二月十九日更換大樓儲水池浮球裝置，一〇〇八年十二月二十四日檢修地下室電箱、水源開關，同年月二十八日更換液面控制器，一〇〇八年十二月三十日大樓儲水池水位滿溢後，當日除委請僱工清除積水並清洗儲水池外，翌日並修繕儲水池水位控制器、更換因長時間使用、

遭沈降物質阻塞之浮球裝置（高壓浮筒凡而），至一一〇年十月十四日地下儲水池水位再次滿溢，係因大樓儲水池進水減壓閥之進水量未控制在合理範圍內、水壓過大導致浮球受損所致云云，並提出收據、估價單、請款單為憑（見卷(一)第三一七至三三三、四九五頁），然其中一〇七年十二月十九日更換大樓儲水池浮球裝置，經本院函詢是紙收據之出具人李四福即福豐水電企業社結果，李四福係於一〇七年十二月十九日至「五福大廈」安裝頂樓水塔之排水開關浮球裝置（見卷(二)第一七七頁），並非更換地下儲水池之浮球水位控制器，則「五福大廈」地下儲水池之浮球水位控制器於九十九年七月至一〇八年十二月至少九年餘期間從未更換、檢修，參諸被告自承「五福大廈」地下儲水池浮球之水位控制器於一〇八年十二月三十日故障，係因長時間使用、水中沈降物質累積所致（見卷(一)第四九〇頁書狀），被告管委會所提證據尚不足以認定該會於一〇八年十二月三十日以前，就「五福大廈」之共有共用設備地下儲水池浮球水位控制器，已盡相當修繕維護之義務；且被告管委會於一〇八年十二月三十一日更換地下儲水池浮球水位控制器後，該浮球水位控制器旋於一年九月餘後之一一〇年十月十四日因水壓過大再次受損，前業提及，關於被告管委會於一〇八年十二月三十一日設置（更換）之地下儲水池浮球水位控制器抗壓力不足，而於一一〇年十月十四日再次損壞故障一節，並與證人即於一一〇年十月十四日應原告要求到場檢視之成鑫水電工程行師傅鄭榮鑫證述情節一致（見卷(二)第二一二至二一八頁），而被告管委會應設置足數「五福大廈」地下儲水池需求之設備（浮球水位控制器），相較於一〇八年十二月三十日故障之浮球水位控制器，歷經近十年亦未因水壓過大發生故障，亦難認被告管委會新設置（更換）浮球水位控制器並無欠缺；又被告管委會於一〇八年十二月三十一日設置（更換）之地下儲水池浮球水位控制器，因水壓過

大受損故障應非短短數日內造成，而需一定時間造成，但被告管委會雖於一〇八年十二月三十日已有地下儲水池浮球水位控制器故障致持續進水達滿溢、淹損系爭房屋內存置之部分書籍情事，於一年九月餘期間，仍從未檢視地下儲水池之水位控制器情況、即時發覺檢修，方致新設置之水位控制器終因不堪水壓而故障，再次持續進水致滿溢、淹損系爭房屋內存置之部分書籍，仍無證據足認被告管委會自一〇八年十二月三十一日起至一一〇年十月十四日止期間，就地下儲水池浮球水位控制器之維護，盡相當之注意。被告所提證據既不足以證明被告管委會就「五福大廈」共有共用設備地下儲水池浮球水位控制器之維護已盡相當之注意及設置（更換）並無欠缺，被告管委會就地下儲水池浮球水位控制器故障致持續進水滿溢、造成系爭房屋內存置之部分書籍淹損，自應負賠償之責。

4 原告固主張夏邱明月明知大樓儲水池水位控制器故障，竟未即時僱工修繕，亦未以手動控制進水，復怠於通知原告，但並無證據足認夏邱明月明知大樓儲水池水位控制器故障而應以手動控制進水並通知原告，蓋原告公司前法定代理人、現經理人楚有勝曾就「五福大廈」地下儲水池滿溢致系爭房屋淹水、淹損系爭房屋內書籍情節，對夏邱明月提出毀損罪刑事告訴，經臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）檢察官調查結果，被告管委會於一〇八年十二月二十三日僱工清洗水塔，上潔清潔興業有限公司經理王清金、員工林振榮雖未檢查地下儲水池（下水塔）浮球水位控制器是否正常，但當日水位正常，均未察見地下儲水池（下水塔）之浮球水位控制器有故障情形，自無所謂告知夏邱明月水位控制器故障情事，至翌日被告管委會委請大家水電行技師郭福元到場檢修，係因水塔清潔後地下儲水池之儲水無法抽取至頂層水塔，與浮球水位控制器無涉，有臺北地檢署一〇九年度偵字第一三四二二號不起訴處分書、臺灣高等檢察署處分書可稽（見卷(一)第二〇一至

二〇六頁），是並無證據足認夏邱明月斯時明知大樓儲水池水位控制器故障未即時僱工修繕，亦未以手動控制進水，復怠於通知原告，難認夏邱明月因故意或過失不法侵害或故意以背於善良風俗方法加損害於系爭房屋內存置書籍之所有人。

（四）原告是否因前述二次「五福大廈」地下儲水池水位滿溢致系爭房屋淹水受有損害？所受損害數額若干？即詳如甲證22-1、22-2（卷二）第六一五至六五二頁）所示之書籍一一九四冊、一四一四冊是否因該二次地下儲水池水位滿溢而淹損？該等書籍是否原告所有？價值若干？原告支出之律師費、公證費、工讀生薪資，得否請求被告負擔？

1 關於一〇八年十二月三十日、一一〇年十月十四日存置在系爭房屋之書籍為原告所有一節，已經原告提出大陸地區大專專業學術簡體字版圖書進口申請書、切結書、證明書為佐（見卷二）第二二七至二五一頁），參諸原告係設立於七十八年十月間、以各種圖書之出版發行業務、有關圖書之買賣及進出口業務、有關前項業務之經營及轉投資為所營事業、具有一定知名度之公司（參見卷一）第二五頁經濟部商業司公司基本資料查詢單），系爭房屋自九十八年間起並係由原告承租（參見卷一）第三三至四四頁房屋租賃契約書），且存放系爭房屋內之書籍數量甚鉅，含三十四個鐵架、十一個書堆，並有部分係相同書籍重複多冊，或整批書籍以紙箱、紙張完整包裝情形（見卷一）第七一至一二三頁公證書暨相片），書籍之數量、型態顯屬書商存置而非個人收藏等情，本院認原告所提證據已足證明系爭房屋內存置之書籍為原告所有。被告雖指原告公司前法定代理人、現經理人楚有勝曾就「五福大廈」地下儲水池滿溢致系爭房屋淹水、淹損系爭房屋內書籍情節，以系爭房屋內淹損書籍所有權人地位，對夏邱明月提出毀損罪刑事告訴，然楚有勝為原告公司前法定代理人、現經理人，迭已

述及，其向臺北地檢署提出刑事告訴之際，並未委請律師為代理人，參諸原告自九十五年間起承租系爭房屋，初始係以法定代理人廖秀惠個人名義為之，九十八年間起固更易以原告名義為之，但契約末之立契約人簽章欄位，仍僅由廖秀惠、楚有勝個人簽章，並未書立原告之名稱或蓋用原告公司之印文，此觀卷附房屋租賃契約書即明（見卷(一)第二七至四四頁），再者，原告雖於七十八年十月間即設立，但資本總額僅五十萬元，規模甚小，股東僅廖秀惠一人，而我國小規模、獨資公司之負責人未能明確區別個人與公司者，所在多有，本院認原告稱楚有勝不具法律知識，提出刑事告訴時，未能明確區別個人與公司，方指自身為書籍所有權人，尚非子虛。

2 原告主張詳如甲證 22-1、22-2（卷(二)第六一五至六五二頁）所示之書籍一一九四冊、一四一四冊因該二次地下儲水池水位滿溢而淹損，業據提出證明書、相片、收據（見卷(二)第四三一至四八七、五九九至六七七頁），並援引證人即受僱到場清點淹損書籍之工讀生劉映希、曹濟之證述為據（見卷(三)第二一九至二二八頁筆錄），其中劉映希結證稱：「．．．我曾經在書店打工，書店在羅斯福路、誠品附近，書店的人帶我到倉庫清點泡水的書，我總共去三、四次，每次大概三到四小時．．．我在那邊是看哪些書有泡水或是濕濕的，第一次先把那些書堆成一堆，之後把書的名稱記下來，清點數量，多的我會用手寫紀錄，只有單一本我會直接打到我帶去的筆電，我有把手寫的部分也彙整進去．．．倉庫是在大樓的地下室，裡面濕氣很重，我看到很多架子，上面都是書。有塑膠袋裝的書，重量比一般書重很多，沒有塑膠袋的書，看起來比較厚，會皺皺的，有些有黃黃的水痕，這些我判斷是泡過水的書。我不確定這些書是否是新書，因為泡過水後，無法判斷新舊，不過有塑膠袋的書應該是新的．．．第一次我是自己判斷做分類是否泡水，後面只是在紀錄．．．」

（問：是否確認書店倉庫在五福大廈地下室？）是．．．
（問：提示甲證22-1、22-2是否為你們製作的清單？你們負責打哪些資料？）是，書名價格和數量．．．
（問：是否有去將地下室書架底層書籍搬出？是否確認書籍有無泡水？）均有」，曹濟結證稱：「我在今年三、四月有去書店KEY資料打工，地點在大廈的地下室，好像是一個倉庫，有一些堆在旁邊的書，統整書名、價錢、數量，我以自己帶的筆電做記錄，我去的倉庫在羅斯福路三三三巷，我總共去三次，每次約二至三小時。我們統整的書感覺是泡過水的，因為有些很髒、發霉，有些皺皺的或有水漬，我們統整的書都有這些情形，只是程度不同。我們是在倉庫裡做統整，有的書還很新，但很多書泡水看不出新舊，我們沒有去看架上其他書籍的情形。我在統整的過程中，一開始老闆娘有告訴我們要記錄哪些東西，有告訴我們為什麼要統整，說是因為漏水導致書沒辦法賣，所以要統整．．．（問：提示甲證22-1、22-2，是否你們製作的清單？）是，但我們是邊整理邊輸入資料，這是最後整理完的資料」。劉映希、曹濟為八十九、九十年間出生之學生，與兩造無任何宿怨仇隙或故舊親誼，本件訴訟結果於渠等亦無任何法律上、經濟上利害關係，亦有相當經驗、能力辨別書籍是否曾遭水淹，並正確計算數量、紀錄書籍名稱、價格，衡情劉映希、曹濟應無甘冒偽證罪責為虛偽陳述之可能或必要，所述及製作之甲證22-1、22-2，應屬客觀可採。則甲證22-1、22-2（卷(二)第六一五至六五二頁）所示之書籍一一九四冊、一四一四冊，均為存置系爭房屋中，因水淹受損之書籍，亦足認定。

3 被告固指遭水淹損之書籍，不應以定價計算價格，應以進口價格或應計算折舊云云，惟原告係以圖書之買賣及進出口業務為所營事業之公司，已如前敘，該等書籍係原告進口後擬出售之商品，依民法第二百一十三條第一項、第二

百一十五條規定，被告管委會所負賠償責任原則係回復損害發生前之原狀即書籍未遭水淹損之情狀，但本件情形顯無法回復損害發生前之原狀，是應以金錢賠償原告所受損害，而依民法第二百一十六條規定，損害賠償範圍以填補所受損害及所失利益為限，而營利事業（公司）之商品（書籍）售價通常含括原告自境外購買書籍、進口運費稅費、人事倉儲銷售（含店面租金水電、廣告、通路上架分紅）及利潤，被告復未能提出書籍耐用年限之依據，參以我國圖書出版市場，除大眾文學（小說、散文等）書籍於甫上市時常搭配通路商為折扣銷售，及具時效性書籍於時效經過後可能折價出清外，一般書籍尤其學術性研究性書籍、具收藏價值書籍（如精裝版），並無以低於售價銷售之必然性，原告以該等書籍之售價共九十三萬零四百五十二元請求被告管委會賠償，尚非無據。

4 至原告支出之律師費、公證費、工讀生薪資，其中公證費五千五百元、工讀生薪資九千元部分，均為原告因存置系爭房屋之書籍遭水淹，確認、證明、清點所受損害而支出之必要費用，而被告管委會應維護修繕之「五福大廈」共有共用設備地下儲水池浮球水位控制器尚未因疏未適時檢修更換或設置（更換）欠缺故障、儲水池持續進水滿溢致系爭房屋淹水，原告存置系爭房屋內之書籍亦不致遭水淹受損，原告即無庸支出該等費用，原告請求被告管委會負擔該部分費用，亦非無憑。但律師費部分，我國民事訴訟第一、二審並未強制律師代理，原告非不得自行提起訴訟，非必須委任律師為代理人，亦即原告提起本件訴訟保障權利不必然支出律師報酬，律師報酬與被告管委會維護修繕設置「五福大廈」地下儲水池浮球水位控制器之疏失間，無相當因果關係，律師報酬尚難請求被告管委會負擔。

（五）原告就損害之發生或擴大，是否與有過失？

被告雖辯稱系爭房屋為防空避難室，依法不得堆置雜物，

原告竟在系爭房屋內放置書籍，甚至擺放地上，且未交付
備份鑰匙，並以告示恫嚇被告進入維護修繕儲水池相關設
備，對於損害之發生及擴大與有過失云云，然系爭房屋原
即有隔間牆、門扇構造，具使用上獨立性，為「五福大廈」
區分所有專有部分，此為兩造所不爭執，亦即系爭房屋本
即非任何人、任何「五福大廈」住戶、其他區分所有權人
得以自由進出之處所，是原告承租系爭房屋後，無論係空
置未用，或存置書籍，均未更易系爭房屋結構上他人無法
任意進入避難使用之情狀，況系爭房屋為防空避難室、能
否堆置物品及物品放置方式，與地下儲水池因被告管委會
疏於維護修繕更新、設置欠缺而故障致滿溢淹水、淹損存
置屋內書籍間，無相當因果關係，且物品放置地面、自地
面開始存置為通常狀態，豈有竟要求物品應優先離地懸掛
或存置不易存取高處之理？至被告管委會僱工進入維護
修繕地下儲水池相關設備，並未遭原告拒絕、阻礙，此由
原告與夏邱明月間電子通訊聯繫內容即明（見卷（一）第
四五、四六、二五一頁），被告亦未陳明並舉證原告曾有
阻撓、拒絕被告僱工進入維護修繕地下儲水池相關設備情
事，是並無證據足認原告就損害之發生或擴大與有過失，
被告此節所辯，委無可採。

（六）末按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限者，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，民法第二百零三條、第二百
二十九條第二項、第二百三十三條第一項前段規定甚明。
侵權行為損害賠償之債係金錢之債，且給付無確定期限，
侵權行為人應自受催告（含起訴送達訴狀）之日起負遲延
之責。是原告併請求被告管委會就損害賠償之債，計

01 付自訴狀繕本送達被告管委會翌日即一一〇年一月二十三
02 日起（見卷(一)第一三三頁送達證書）按週年利率百分之五
03 計算之利息，亦非無憑。

04 五、綜上所述，原告自九十五年六月一日起承租系爭房屋作為倉
05 庫存放書籍使用，系爭房屋內有「五福大廈」之共有共用儲
06 水池（含浮球水位控制器）、抽水馬達等構造、設備，用以
07 儲水及將水抽取至頂樓水塔、輸送各樓層住戶使用，被告管
08 委會負有管理維護修繕「五福大廈」地下儲水池（含浮球水
09 位控制器）之義務，一〇八年十二月三十日上午該地下儲水
10 池浮球水位控制器因被告管委會疏於維護修繕更新而故障，
11 持續進水達水池滿溢致系爭房屋淹水，原告存置系爭房屋之
12 部分書籍遂遭淹損，被告管委會於翌日所更換之浮球水位控
13 制器復有抗壓力不足之欠缺，且又疏於檢查維護，該水位控
14 制器於一一〇年十月十四日再度故障，儲水池持續進水達滿
15 溢並導致系爭房屋再度淹水，原告存放系爭房屋內之部分書
16 籍又遭淹損，經清點原告所有、詳如甲證22-1、22-
17 2（卷(二)第六一五至六五二頁）所示之書籍一一九四冊、一
18 四一四冊因該二次地下儲水池水位滿溢而淹損，該等書籍售
19 價為九十三萬零四百五十二元，原告並因確認、證明、清點
20 所受損害而支出公證費五千五百元、工讀生薪資九千元，以
21 上合計原告所受損害數額為九十四萬四千九百五十二元，從
22 而，原告依民法第一百九十一條第一項前段請求被告管委會
23 給付九十四萬四千九百五十二元，及自一一〇年一月二十三
24 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬有
25 據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，爰
26 予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴
27 部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，原告敗
28 訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
31 敘明。

01 據上論斷，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟
02 法第七十八條、第七十九條、第八十五條第一項、第三百九十條
03 第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 9 月 19 日
05 民事第四庭 法 官 洪文慧

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 9 月 19 日
10 書記官 江柏翰