

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2560號

原告 林月女

被告 虹邦首都花園大廈管理委員會

法定代理人 林麗琴

訴訟代理人 翁博志

楊政雄律師

陳美華律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明請求被告給付外牆拉皮整修毀損求償及頂樓排水管破裂毀損求償共新臺幣（下同）50萬及精神求償10萬元（見北司補字卷第7頁）。

嗣變更聲明為：被告應給付原告60萬8,746元（見本院卷第429頁）。經核，原告上開聲明之變更為擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○○路000號13樓之2、13樓之3房屋（下分稱系爭13樓之2、13樓之3房屋，合稱系爭房屋）之所有權人，係虹邦首都花園大廈（下稱系爭大樓）之住戶。被告委請施工人員所為之敲除、重鋪系爭大樓外牆磁磚工程（下稱系爭外牆工程），於民國111年6至8月施工期間，因敲落物墜落、工程人員踩踏、水泥滴落，致

01 伊於系爭房屋敷設之管線、熱水器、自來水水龍頭、瓦斯開
02 關、廚房、窗台毀損，且系爭房屋廚房採光罩突出之屋頂遭
03 踩破後，接縫處會漏水，前揭部分修繕費用合計為28萬9,48
04 7元（項目、金額詳如附表一所載），被告未切實監督廠商
05 施工，侵害伊對系爭房屋之所有權，致伊受有前揭損害，伊
06 得依民法第189條但書規定，請求被告賠償之。又系爭大樓
07 係將頂樓排水管沿系爭房屋共用之梁柱鋪設，該排水管屬系
08 爭大樓全體區分所有權人所共用，依公寓大廈管理條例第10
09 條第2項規定，應由被告負修繕、維護之責。詎該排水管因
10 鋪設年久，致有榕樹等植物在管線內叢生，將排水管撐破，
11 故於111年間每逢下雨，頂樓排水均沿排水管破裂處溢出，
12 致系爭房屋內之木作裝潢、家具、電器、電話線等物因多次
13 積水而毀損，此部分修繕費用合計為21萬9,259元（項目、
14 金額詳如附表二所載），被告疏於檢查修理公共排水管，違
15 反公寓大廈管理條例第10條第2項規定，致伊受有前揭損
16 害，伊得依民法第184條第2項規定，請求被告賠償之。此
17 外，系爭房屋積水影響伊正常生活作息，伊得依民法第195
18 條第1項前段規定，請求被告賠償10萬元之精神慰撫金等
19 語。並聲明：被告應給付原告60萬8,746元。

20 二、被告則以：原告主張之求償金額前後不一，提出之相片無拍
21 攝日期，多為局部照片，無法辨識拍攝之時間、地點，不足
22 證明系爭房屋管線、熱水器、自來水水龍頭、瓦斯開關、廚
23 房、窗台有毀損或與系爭外牆工程施作有關。況系爭外牆工
24 程至遲於111年3月9日已完工，顯與原告主張於111年6至8月
25 間施作系爭房屋部分外牆時序不符。又系爭房屋積水係因系
26 爭13樓之3房屋陽台上種植大批植栽，其中榕樹鬚根攀附外
27 牆入侵系爭大樓12樓之3陽台排水管內，進而阻塞連通之公
28 共排水管，導致雨水倒灌所致，此係可歸責於原告之事由，
29 不應由伊負責。縱認伊應對原告負損害賠償之責，然原告於
30 110年11月9日以通訊軟體LINE向訴外人即系爭大樓時任主任
31 管理員萬榮穩反應系爭13樓之2房屋屋頂毀損時即知損害及

01 賠償義務人，故原告提起本件訴訟已罹於侵權行為2年消滅
02 時效，伊得為時效抗辯。再退步言之，若原告請求未罹於消
03 滅時效，修復費用亦應予以折舊，且營業稅為公法關係，不
04 應列入賠償範圍。此外，原告積欠系爭房屋自111年1月至11
05 3年12月之管理費共12萬4,560元，伊得以此債權與應賠償原
06 告之金額為抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、經查，原告為系爭房屋之所有權人，系爭房屋兩戶打通，原
08 告居住其內等情，有系爭房屋登記謄本在卷可稽（見本院卷
09 第97至98頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第289頁），
10 此部分事實，首堪認定。

11 四、本院之判斷：

12 原告主張系爭外牆工程於111年6至8月施工期間，因被告未
13 切實監督廠商施工，敲落物墜落、工程人員踩踏、水泥滴落
14 致系爭房屋受損，被告又未盡維護系爭大樓公共排水管之
15 責，系爭房屋因公共排水管破裂而積水，致屋內木作裝潢、
16 家具、電器、電話線等物受損，並影響原告正常生活作息，
17 其得依民法第189條但書、第184條第2項、第195條第1項前
18 段規定，請求被告賠償等節，為被告所否認，並以前詞置
19 辯。經查：

20 (一)原告依民法第189條但書規定，請求被告賠償28萬9,487元，
21 有無理由？

22 1.按承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人
23 不負損害賠償責任。但定作人於定作或指示有過失者，不在
24 此限，民法第189條定有明文。又按當事人主張有利於己之
25 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
26 亦有明定。是本件原告既主張系爭房屋係因系爭外牆工程施
27 工人員敲落物品、踩踏、滴落水泥等行為受損，被告未盡監
28 督之責而有過失，即應由原告就此等有利於己之事實負舉證
29 之責。

30 2.經查，原告就其主張系爭房屋敷設之管線、熱水器、自來水
31 水龍頭、瓦斯開關、廚房、窗台因系爭外牆工程施作時敲落

01 物墜落、工程人員踩踏、水泥滴落及屋頂遭踩破後接縫處漏
02 水而毀損等情，固提出相片及估價單為證。然其中拍攝瓦斯
03 開關、水龍頭、排油煙機、熱水器部分均未見毀損之情形為
04 何（見本院卷第151、163頁），至餐桌邊緣固有翹起、櫥櫃
05 有污漬、瓦斯爐邊緣有鏽蝕痕跡（見本院卷第153至161頁、
06 第254頁、第285頁），然無法排除係廚具年久使用之結果，
07 自不得逕認係因系爭外牆工程施作不慎所致。而窗戶雖有水泥
08 噴濺之痕跡（見本院卷第163、284頁），然此未使屋內之
09 廚具受損，且估價單亦未見關於窗戶玻璃修繕之項目（見本
10 院卷第239頁），難認此部分屬於系爭房屋之毀損。又原告
11 就其主張系爭房屋廚房屋頂遭踩破乙節，雖提出照片為證
12 （見本院卷第149、249頁），然畫面模糊，實未能辨識破損
13 部分是否即為系爭房屋廚房之屋頂，另參酌證人萬榮穩於本
14 院證稱：原告於110年11月9日傳訊息跟我反應系爭外牆工程
15 造成屋頂採光罩破損，那時候有請承包商去看，承包商說是
16 原本的破損；原告有跟我反應過系爭13樓之2房屋外推廚房
17 屋頂被踩破、因東西墜落、水泥滴落凝固而毀損，我去看過
18 不只一次，採光罩雖然有破損，但新舊無法確定，水泥有一點
19 滴到玻璃，廚房內部流理台、瓦斯爐、廚具、櫥櫃沒有滴
20 到水泥，也沒有明顯破損；系爭13樓之2轉角南邊的採光罩
21 有請承包商幫原告補起來，另一邊採光罩有漏水，漏水進來
22 是到陽台的室內，沙發、床都濕了，但採光罩不是緊密的，
23 下雨本來就會漏水，沒辦法確認是不是新的裂痕等語（見本
24 院卷第391至393頁），對照原告繪製之系爭房屋之平面圖
25 （見本院卷第237頁），可知萬榮穩所稱曾委請承包商為原
26 告修復之採光罩即為系爭房屋廚房部分之採光罩，而該部分
27 採光罩雖有破損，然無法得知破損之新舊及原因，且廚房內
28 部廚具並無明顯破損，是亦無從證明系爭房屋廚房採光罩係
29 遭系爭外牆工程施作人員踩破，並致管線、熱水器、自來水
30 水龍頭、瓦斯開關、廚房、窗台毀損等情為真，難認原告就
31 此部分主張，已盡舉證之責，原告請求被告賠償28萬9,487

01 元，要無可採。

02 (二)原告依民法第184條第2項規定，請求被告賠償21萬9,259
03 元，有無理由？

04 1.按反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但
05 能證明其行為無過失者，不在此限；共用部分、約定共用部
06 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
07 其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部
08 分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶
09 之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區
10 分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，民法第184
11 條第2項、公寓大廈管理條例第10條第2項分別定有明文。

12 2.經查，原告就其主張被告未盡修繕系爭大樓公共排水管之
13 責，致系爭房屋因公共排水管破裂，遇雨排水溢出而積水，
14 使屋內木作裝潢、家具、電器、電話線等物受損等節，固提
15 出相片及估價單為證（見本院卷第239頁、第255至257頁、
16 第273至275頁、第279至280頁），然此僅得證明系爭房屋室
17 內曾積水及原告因此修繕之事實。而觀諸證人禹珍珠於本院
18 證稱：我跟原告的姪女租一間復興北路290號樓上的房子，1
19 11年6月初我有去系爭房屋，看到裡面淹水，家具都泡在水
20 裡，原告提出的照片（即本院卷第273至275頁）就是那時候
21 的樣子，我問原告漏水的原因，原告說應該是樓上漏水下來
22 等語（見本院卷第398至399頁），亦未能證明系爭房屋於11
23 1年6月間淹水之原因。另參酌證人萬榮穩於本院證稱：原告
24 提出的照片（即本院卷第273至275頁）是原告叫我去看系爭
25 房屋漏水當時的情況，研判漏水原因是榕樹根塞住12樓排水
26 管，導致水往13、14樓回流，冒出來往陽台室內淹，後來有
27 請工人在外面另外作明管把水排掉，榕樹根是從13樓陽台往
28 下長到12樓，碰到排水管往內長；台北體育場郵局645號存
29 證信函是我寫的，後附估價單是修復12樓水管阻塞並作明管
30 排水的費用等語（見本院卷第389至391頁），其證稱系爭房
31 屋積水係因系爭大樓公共排水管遭榕樹根堵塞、排水倒灌所

01 致之內容，核與被告提出之照片、報價單大致相符（見本院
02 卷第293至297頁、第301至307頁），堪信為實。是以，系爭
03 大樓公共排水管內堵塞之榕樹根既係自系爭房屋陽台向下所
04 長，而系爭房屋陽台係屬原告所有權之管領範圍，則無論榕
05 樹係原告自行種植或因種子自落而生，即應由原告自負清理
06 之責，而原告疏未清理，導致榕樹根阻塞系爭大樓之公共排
07 水管，進而使系爭房屋因排水回流滲出積水，應屬可歸責於
08 原告之事由所致，難認係被告疏於維護系爭大樓公共排水管
09 所致，被告尚未違反公寓大廈管理條例第10條第2項規定，
10 原告依民法第184條第2項規定，請求被告賠償21萬9,259
11 元，亦屬無據。

12 (三)原告依民法第195條第1項前段規定，請求被告賠償10萬元，
13 有無理由？

14 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
15 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
16 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
17 項前段固有明定。然原告既未能舉證系爭房屋積水係因可歸
18 責於被告之事由所致，自亦不得請求被告賠償精神慰撫金。

19 五、綜上所述，原告依民法第189條但書、第184條第2項、第195
20 條第1項前段規定，請求被告給付60萬8,746元，為無理由，
21 應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
23 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
24 述，併此敘明。

25 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
28 民事第八庭 法 官 蕭如儀

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一：
 04

編號	項目	細項	金額 (新臺幣)	備註
1-1	水電工程	廚房廚具排水管配置及冷熱水牙頭高壓管更新	4,500元	--
1-2		廚房插座配線及面板更新	4,500元	
2	廚具工程	--	14萬8,130元	--
3-1	雜項	桌面	6,000元	--
3-2		餐桌吧檯	7,600元	
3-3		櫻花熱水器強制排氣型數位恆溫DH1635F (含基本安裝)	3萬9,000元	
3-4		豪山牌瓦斯爐+瓦斯烤克	7,500元	
3-5		外牆水管破裂換水管	14,000元	
3-6		電磁爐	3,800元	
4	保護工程	--	8,750元	即本院卷第239頁估價單所示保護工程金額之半數
5	清潔工程	--	1萬1,500元	即本院卷第239頁估價單所示清潔工程金額之半數

(續上頁)

01

6	工程管理費	--	2萬0,422元	即編號1-1至編號5所示金額之8%
7	稅金	--	1萬3,785元	即編號1-1至編號6所示金額之5%
合計			28萬9,487元	--

02

03

附表二：

編號	項目	細項	金額 (新臺幣)	備註
1	水電工程	電話線查修	3,500元	--
2	木作工程	--	6萬2,500元	--
3	油漆工程	--	6萬9,000元	--
4-1	雜項	鐵櫃	1萬2,000元	--
4-2		房間電視桌	4,600元	
4-3		房間書桌	6,500元	
4-4		布沙發表層布更新	1萬5,000元	
5	保護工程		8,750元	即本院卷第239頁估價單所示保護工程金額之半數
6	清潔工程		1萬1,500元	即本院卷第239頁估價單所示清潔工程金額之半數
7	工程管理費	--	1萬5,468元	即編號1至編號6所示金額之8%
8	稅金	--	1萬0,441元	即編號1至編號7所示金額之5%
合計			21萬9,259元	--