

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1619號

原告 古佳怡即佳禾牙醫診所

訴訟代理人 馮韋凱律師

被告 寶誠建設股份有限公司

法定代理人 沈柏明

訴訟代理人 鄭華合律師

複代理人 謝昀蒼律師

被告 涵美賞公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳德倫

訴訟代理人 戴智權律師

吳佩蓮律師

被告 大邑工程有限公司

法定代理人 謝淑惠

訴訟代理人 謝昀蒼律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國111年6月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告寶誠建設股份有限公司、大邑工程有限公司應連帶給付原告新臺幣柒拾參萬貳仟壹佰伍拾元，及自民國一〇九年七月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告寶誠建設股份有限公司、大邑工程有限公司連帶負擔百分之十六，餘由原告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣貳拾肆萬肆仟元為被告寶誠建設股份

01 有限公司、大邑工程有限公司供擔保後，得假執行。但被告寶誠
02 建設股份有限公司、大邑工程有限公司如以新臺幣柒拾參萬貳仟
03 壹佰伍拾元為原告預供擔保後，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 壹、程序事項：

07 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
08 取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟
09 人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應
10 提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條第1
11 項、第176條分別定有明文。本件原告起訴時，被告涵美賞
12 公寓大廈管理委員會（下稱涵美賞管委會）之法定代理人為
13 林庭芳，於訴訟進行中分別變更為鍾念祖、張家祥、甲○
14 ○，經渠等於民國109年9月18日、110年7月2日、111年5月3
15 1日具狀聲明承受訴訟，且提出被告涵美賞管委會第七屆三
16 月例行會議紀錄、桃園市中壢區公所110年4月20日、111年4
17 月29日桃市壠工字第1100021648、1110023480號函在卷可參
18 （見本院卷二第289、295至297頁，卷四第110、142、143
19 頁，卷五第106頁），揆諸前揭說明，核無不合，應予准
20 許。

21 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
22 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
23 條第1項但書第3款定有明文。查本件原告起訴時原列寶誠建
24 設股份有限公司（下稱寶誠公司）、涵美賞管委會為被告，
25 並聲明：(一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）200萬元及
26 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計
27 算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷一第3
28 頁），嗣於109年2月10日具狀追加大邑工程有限公司（下稱
29 大邑公司）為被告，於109年7月28日更正聲明如下列聲明
30 欄所示（見本院卷一第129頁，卷二第55頁）。核原告追加
31 大邑公司為被告部分，乃係本於同一基礎事實，而原告就請

01 求金額及利息起算日之變更，係屬擴張或減縮應受判決事項
02 之聲明，揆諸前揭規定，均應予准許。

03 貳、實體事項：

04 一、原告起訴主張：

05 (一)原告於106年3月間向訴外人周征吾購買由被告寶誠公司興建
06 之門牌號碼桃園市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）
07 及坐落基地，用以經營牙醫診所（下稱系爭診所），並於10
08 6年4月間委託設計公司進行室內裝潢（包含輕隔間、電路重
09 新配置及木地板裝設等各項工程，該裝潢工程並未變更系爭
10 房屋之原有樓地板結構及各項管線之配置）。系爭房屋之廁
11 所及屋內於106年7月間出現疑似糞尿之惡臭，至107年間日
12 趨嚴重且未間斷。嗣經原告多次催請被告涵美賞管委會出面
13 處理，惟並未解決問題。至108年4月4日系爭房屋外牆孔洞
14 突然開始排出夾帶穢物之污水並流至系爭房屋之窗戶外框，
15 3日後即108年4月6日系爭房屋廁所之上方管線竟流噴大量夾
16 帶疑似糞便、尿水之污水，導致廁所全毀，並隨流噴之污穢
17 水流滲至屋內各處之木地板及其他傢俱，非僅惡臭難聞，更
18 寸步難行，遑論於屋內進行診療相關工作，原告因此受有診
19 所鉛室鉛版9萬9,750元、捲簾8,000元、招牌3萬1,038元、
20 裝潢136萬1,400元、委外清潔處理費6萬元、社團法人桃園
21 市土木技師公會（下稱桃園土木技師公會）初勘費用5,000
22 元、診療椅移機費用1萬6,500元、普一根尖片X光機移機費
23 用5,000元、震盪器及消毒鍋移機費用3,675元、消毒室及診
24 間之RO水移機費用8,900元、全口X光機移機費用2萬7,000
25 元、行政院原子能委員會全口X光機及根尖片X光機輻射測試
26 費4,400元、華鈞X光機輻射安全測試費6,000元、診所清潔
27 及搬遷期間營業損失24萬4,388元（108年4月6日至15日、10
28 8年9月30日至同年10月15日無法營業，以當年度淨利343萬8
29 45元計算，合計24萬4,388元，卷五第72頁，惟原告聲明未
30 減縮）、裝潢拆除及後續消毒費用38萬元、系爭房屋租金損
31 失108萬元（以每月租金3萬元計算自108年10月14日起預估3

01 年)、精神慰撫金100萬元之損失。

02 (二)被告涵美賞管委會怠於修繕未盡管理維護之責致公共污水管
03 線堵塞，而系爭房屋之管線因被告大邑公司施工錯誤及被告
04 寶誠公司未盡監督驗收工程之責致錯接管線，導致系爭房屋
05 廁所天花板排風口溢漏污水，爰依建築法第39條、民法第18
06 4條第1項、第2項、第185條第1項前段、第195條第1項之規
07 定，提起本件訴訟，請求擇一為有利之判決等語。並聲明：
08 1.被告應連帶給付原告446萬3,246元及自民事準備書(二)狀繕
09 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
10 息。2.願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告方面：

12 (一)被告寶誠公司、大邑公司辯以：

13 1.原告所述污水溢漏其屋內之情形，據廠商勘查應係源於部分
14 住戶丟入（或掉入）無法排放物品至馬桶，造成公共幹管阻
15 塞所致，經委由廠商進行管路疏通後，已有改善。原告係自
16 第三人處購買系爭房屋，原告與被告寶誠公司間並無買賣契
17 約關係，被告大邑公司錯接管線時，原告尚非系爭房屋之所
18 有權人，被告寶誠公司於交屋後並無任何毀損該建築物之行
19 為，原告對被告主張侵權行為損害賠償並無理由。又起造之
20 房屋有未按圖施工「且影響結構安全」並「交付房屋予購屋
21 者使用」之情形，始有對直接購屋者構成侵權行為之可能，
22 本件原告係向第三人買受系爭房屋，並非直接向被告寶誠公
23 司購買，縱被告大邑公司有錯接管線之施工瑕疵，惟該瑕疵
24 並未影響房屋之結構安全，且係發生於施工興建中，系爭房
25 屋於興建中其所有權不屬於原告，而屬原始取得之起造人即
26 被告寶誠公司，則被告大邑公司顯無對原告構成侵權行為之
27 可能，則原告主張依侵權行為規定請求被告共同負損害賠
28 償，於法無據。

29 2.被告大邑公司雖有錯接管線之情，惟原告主張之損害顯係系
30 爭房屋所在大樓之汙水公共幹管因住戶使用不當使異物阻塞
31 所致，若無汙水公共幹管因異物阻塞之原因，應不致發生本

01 件損害；易言之，本件若無汗水公共幹管因異物阻塞之情，
02 而僅有錯接管線之事實，應不致回堵而生本件損害，此自系
03 爭房屋所在之社區建物，業已交屋完工6年餘，期間從未發
04 生如本件溢漏汗水之情事，以及被告涵美賞管委會安排廠商
05 疏通汗水公共幹管，阻塞情形即明顯改善即可知。申言之，
06 被告大邑公司錯接管線之行為與損害間，縱可認具備「因果
07 關係」之「條件關係」要件，惟尚須構成「相當性」之要
08 件，被告大邑公司始對原告成立侵權行為並負損害賠償責
09 任。然本件僅有被告大邑公司錯接管線之行為，通常不生溢
10 漏廢水之損害，則被告大邑公司錯接管線顯然至多屬條件關
11 係，尚不構成相當因果關係之相當性要件，被告大邑公司對
12 原告應不成立侵權行為，原告對被告大邑公司即無損害賠償
13 請求權。

14 3.原告自107年11月起發生本件溢漏汗水情事，至108年4月6
15 日大量溢漏，期間原告僅向被告涵美賞管委會通報修繕，未
16 通知被告寶誠公司，且被告涵美賞管委會亦未通知被告大邑
17 公司，若本件溢漏汗水發生之初即通知被告寶誠公司，被告
18 寶誠公司即可委請被告大邑公司到場勘查，除得立即發現並
19 改善錯接管線外，亦可立即截斷因堵塞而回沖之排氣管線，
20 當不至發生大量溢漏汗水之情事，此自108年4月6日後，原
21 告自行僱工截斷並封閉該排氣管線即未再發生系爭房屋內溢
22 漏汗水之情可知。故系爭房屋於108年4月6日發生大量汗水
23 溢漏情事，致溢流至廁所以外區域，係因原告遲未通知被告
24 寶誠公司而致本件損害結果擴大（溢流至廁所以外區域），
25 應屬與有過失。

26 4.就原告主張之委外特殊處理清潔費用6萬元及捲簾更新損害
27 不爭執，惟爭執捲簾更新應計算折舊；請求鉛室鉛版損害部
28 分，未證明現場是否有該等物品、是否有因管線滲漏而受
29 損、是否有更新之必要及是否已扣除折舊；診所招牌損害部
30 分，因招牌位於診所之外，顯不可能因管線滲漏而受損，縱
31 原告遷往他處營業，招牌既未受損，應可隨同遷移；裝潢損

01 害部分，未證明現場究有如何之裝潢、是否有因管線滲漏而
02 受損、是否有更新之必要、是否有扣除折舊，縱認因汗水有
03 溢流出浴廁之情，衡情應無污染全屋裝潢之可能，原告請求
04 賠償全屋裝潢無理由；桃園土木技師工會初勘費用部分並非
05 回復原狀之必要費用；診所移機費用損害，未證明是否有移
06 機之必要，且系爭房屋於108年4月經委外特殊處理清潔後，
07 仍可正常營業使用，顯無移機至他處營業之必要，故設備移
08 機縱使有因診所搬遷而實際支出，應屬原告自行決定搬遷診
09 所之行為，與本件損害賠償無關；108年4月6日至30日及108
10 年9月30日至同年10月13日之營業損失，原告應證明其內容
11 之真實，108年9月30日至10月13日停業顯係原告自行決定搬
12 遷至新診所而停業，不得計為損失；裝潢拆除及後續消毒費
13 用損失部分，多數裝潢並未受滲漏水影響，應無拆除裝潢之
14 必要，且108年5月後原告即有正常營業使用，顯無拆除或繼
15 續消毒之必要；自108年10月14起預估3年不能使用之租金損
16 失，原告於108年5月起即有正常營業使用，此部分請求無理
17 由；精神慰撫金部分，原告應證明有因滲漏水受到身體及健
18 康之損害。

19 5.另大邑公司亦主張時效抗辯。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)
20 如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

21 (二)被告涵美賞管委會則以：公寓大廈之管理委員會並非自然人
22 及登記在案之法人當無侵權能力，且公寓大廈管理條例第36
23 條僅係規範管理委員會之職務，並非屬民法第184條第2項所
24 規定之保護他人為目的之法律。不論係原告委託之水電包
25 商，或兩造於108年12月20日會勘鑑定結果，均認定滲漏污
26 水主要因為排氣管路接法錯誤所致，且被告委請第三人對
27 污水幹管進行清堵作業後不久，仍發生排風管滲漏污水情
28 事，以及桃園土木技師公會鑑定結果亦認如無管線錯接，縱
29 有管道阻塞亦不可能造成本件之損害，足證本件滲漏污水之
30 主要因為管線錯接所造成，與管線堵塞無涉。本件排氣孔
31 漏污水問題在歷經多個水電技術人員到場勘查後均未能找出

原告排氣孔漏水之根本問題，甚至於本件損害發生後7個月餘、進行2次幹管疏通，並經建商修正管線後，才得以完全排除污水問題，何能期待毫無專業之被告涵美賞管委會找出管線阻塞為本件成因並加以疏通，被告對於管線錯接一事無預見可能性，以致難以於第一時間協助原告排除漏水，顯見被告已善盡管理維護之責，就本件不負過失責任等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告為系爭房屋之所有權人，系爭房屋所屬之大樓係由被告寶誠公司所建造，並將該住宅之水電消防新建工程委由被告大邑公司施作，被告大邑公司於施作管線工程時，誤將系爭房屋之污水管線系統內之透（通）氣管錯接至廁所排風管，以及在公共污水管線堵塞下，污水溢流至原告所有之系爭房屋廁所內。被告涵美賞管委會分別於108年5月25日、同年12月4日，委請廠商進行公共污水管路清堵作業；被告大邑公司於108年12月20日將系爭房屋錯接之管線修繕恢復等情，為兩造所不爭執，並有不動產買賣契約書、施工協議書、工程承攬合約書、工程契約、涵美賞社區工程驗收單（見本院卷一第19、93、95、99至115頁，卷二第165、167頁）在卷可稽，堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）被告就本件事故之發生是否有過失，而應負侵權行為損害賠償責任？

1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項定有明文。其立法旨趣係以保護他人為目的之法律，意在使人類互盡保護之義務，倘違反之，致損害他人權利，與親自加害無異，自應使其負損害賠償責任。該項規定乃一種獨立的侵權行為類型，其立法技術在於轉介立法者未直接規定的公私法強制規範，使成為民事侵權責任的規範，俾侵權行為規範得與其他規範體系相連結。依此規定，凡違反以保護

01 他人權益為目的之法律，致生損害於他人，即推定為有過
02 失，若損害與違反保護他人法律之行為間復具有因果關係，
03 即應負損害賠償責任。至於加害人如主張其無過失，依舉證
04 責任倒置（轉換）之原則，應由加害人舉證證明，以減輕被
05 害人之舉證責任，同時擴大保護客體之範圍兼及於權利以外
06 之利益。又民法第184條第2項之所謂法律，係指一切以保護
07 他人為目的之法律規範而言；建築改良物為高價值之不動
08 產，其興建、使用應依法管理（土地法第161條、建築法第1
09 條、第28條參照），倘於興建時有設計缺失、未按規定施
10 工，或偷工減料情事，即足以影響建築改良物本身之使用及
11 其價值；關於建築改良物之興建，建築法就起造人、承造人
12 所為規範（建築法第39條、第70條參照），自均為保護他人
13 為目的之法律，彼等應負誠實履行義務，不得違反，如有違
14 反而造成建築改良物之損害，對建築改良物所有人，難謂毋
15 庸負損害賠償責任；且此之所謂損害，不以人身之損害為
16 限，亦包括建築改良物應有價值之財產損害在內（最高法院
17 95年度台上字第395號判決意旨參照）。

18 2. 經查：

19 (1) 本件事故發生之原因為何？

20 系爭房屋內廁所天花板排風口溢漏污水之原因，經本院囑託
21 桃園土木技師公會進行鑑定，結果如下：「被告寶誠建設股
22 份有限公司於民國108年12月20日於標的物正上方35號2樓浴
23 室管道間內部，將標的物1樓之排風管與公共透氣管修繕
24 前，參考原告提供108年4月9日之原告及被告共同測試錄影
25 結果及被告大邑公司提供排水竣工圖，繪製修繕前標的物天
26 花板下管線排水示意圖，依附件七污水流向可知，研判管線
27 阻塞點發生於二樓地板下方即一樓天花板上污水幹管附
28 近，污水因幹管堵塞後，在上方住戶使用馬桶器具不間斷排
29 污下，大量污水在污水幹管內部因堵塞後向上游蓄積，致使
30 污水溢流入與污水幹管相連接之公共透氣管幹管，大量污水
31 進入公共透氣幹管後其污水再依重力流方式，向下流至錯接

01 之標的物1樓廁所排風管線（PVC應管），大量的污水再循排
02 風管線（軟管）再流至廁所排風口裝設之排風機，最後由排
03 風機風扇開口向下噴流到標的物地面。…以上可知，大樓內
04 標的物1樓廁所排風管線錯接到公共透氣管形成1樓廁所長期
05 惡臭，以及在公共污水管線堵塞下，污水向上游面一路向上
06 蓄積，致使公共透氣管內部被污水幹管內部回堵蓄積且充滿
07 之到污水溢流到公共透氣管內部後，以重力流方式循錯接之
08 標的物1樓廁所排風管，溢流至排風口所裝設排風機之內部
09 最後從風扇開口處大量噴濺到原告1樓廁所地面形成損害，
10 故在管線錯接及管線阻塞雙重原因同時發生下致使原告標的
11 物1樓內側所天花板排風口溢漏污水。…依據原告及被告提
12 供之資料顯示，研判除污水管線錯接（此處的『污水管線錯
13 接』係指污水管線系統內的透氣管錯接到廁所排風管）及管
14 線阻塞外，並無其他原因造成標的物1樓內廁所天花板排風
15 口溢漏污水。」，此有桃園土木技師公會110年5月10日桃土
16 技字第1100000863號鑑定報告書1份（下稱桃園土木技師公
17 會鑑定報告）在卷可憑（見本院卷四第19、20頁）。由鑑定
18 報告可知，系爭房屋內廁所天花板排風口溢漏污水係管線錯
19 接及管線阻塞雙重原因同時發生所致。

20 (2)損害賠償之債之成立，其損害之發生與有責原因事實間，所
21 謂之相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在
22 之一切事實，為客觀之事後審查，在一般情形上，有此環
23 境、有此行為之同一條件，足以發生同一之結果者，該條件
24 即為發生結果之相當條件，其行為與結果為有相當之因果關
25 係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，依客觀之
26 審查，不必皆發生此結果，該條件與結果尚非相當，而僅屬
27 偶發之事實，其行為與結果間即難認為有相當因果關係（最
28 高法院96年度台上字第2032號民事判決意旨參照）。本件管
29 線錯接及管線阻塞均為系爭房屋內廁所天花板排風口溢漏污
30 水結果之條件，而依經驗法則，在管線錯接及管線阻塞之情
31 形下，通常足以發生此一結果，其二行為條件與結果間具有

相當因果關係甚明，不應僅以單一行為判定之。是被告答辯
僅管線錯接或管線阻塞之行為不致發生本件損害，故二行為
均不具相當因果關係云云，並非可採。

(3)關於被告寶誠公司、大邑公司部分：

按起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或
施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要
構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或
位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。
建築法第39條定有明文。次按數人共同不法侵害他人之權利
者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同，
民法第185條第1項定有明文。末按數人因共同過失不法侵害
他人之權利者，依法應負連帶賠償責任，苟各行為人之過失
均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成
立共同侵權行為（最高法院66年台上字第2115號判例意旨參
照）。本件事故乃因被告大邑公司將污水管線系統內的透
（通）氣管錯接到廁所排風管，未盡承作人之責，被告寶誠
公司亦未確實檢查並督導被告大邑公司裝設建物內部管線，
未盡起造人之責，復於公共污水管線堵塞下，致生本件，其
等於系爭大樓之建造施作有違反前揭建築法對於承造人所應
注意遵守的規定之行為，自有民法第184條第2項之適用。且
本件係因被告寶誠公司、大邑公司之前開過失行為關連共同
所致，均為本件事故發生之共同原因，其2人應依民法第185
條第1項規定連帶負共同侵權行為損害賠償之責。原告請求
被告寶誠公司、大邑公司依民法第184條第2項、第185條規
定負連帶賠償責任，核屬有據。則就原告民法第184條第1項
前段部分即不再贅述。

(4)關於被告涵美賞管委會部分：

- ①按公寓大廈之共用部分、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。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分比例分擔之。公寓
大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。同法第36條並規

定管理委員會之職務如下：1、區分所有權人會議決議事項之執行。2、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。3、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。4、住戶共同事務應興革事項之建議。5、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。6、住戶違反第6條第1項規定之協乙。7、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。8、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。9、管理服務人之委任、僱傭及監督。10、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。11、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。12、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。13、其他依本條例或規約所定事項。而同法第37條並規定管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。可知公寓大廈共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會為之，而管理委員會應以會議決議行之，亦即為合議制。且管理委員會與全體區分所有權人間，就法律之規定應由其處理之事項，應成立類似委任之關係。惟管理委員會每月向各區分所有權人收取之管理費，乃為完成其事務所必要之費用，並非管理委員會之酬勞，若有盈餘，仍歸全體區分所有權人所共有。是管理委員會為全體區分所有權人處理事務，並未受有酬勞。依民法第535條規定：「受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。」管理委員會既未受有酬勞，主任委員或管理委員之注意義務為與處理自己事務為同一之注意義務，原告主張被告涵美賞管委會應盡善良管理人之注意義務，尚無可採。

②系爭房屋內廁所天花板排風口溢漏汙水其原因來自公共污水管線阻塞，已如前述，且依前揭規定，該部分公共污水管

01 之修繕、管理、維護，應由被告涵美賞管委會為之。然查本
02 件被告涵美賞管委會業與訴外人允威機電消防工程有限公司
03 （下稱允威公司）簽訂合約，委託允威公司負責涵美賞社區
04 機電（含污水系統部分）之保養維護，此有保養紀錄及設備
05 檢查表在卷可參（見本院卷四第186至197頁）。原告於107
06 年11月14日、24日及27日通知管委會系爭房屋有漏水之情
07 形，被告涵美賞管委會隨即委請社區機電勘查，惟無法確認
08 漏水原因，故建議原告委請專業之工程行勘查，嗣社區保全
09 於108年4月4日發現系爭房屋外牆排風口有漏污水之情形，
10 通報原告，並委請廠商查看，於同年4月6日做暫時封口處
11 理，於同年4月8日聯繫建商即被告寶誠公司協助處理，並召
12 開臨時會議決議「實施馬桶排水上染料，持續沖水方式來找
13 出漏水源」，經原告委託之水電包商勘查及馬桶排水上染料
14 測試結果，推測系爭房屋廁所天花板排風口排出污水係因排
15 氣管路接法錯誤造成，於同年4月11日函請被告寶誠公司協
16 助釐清相關建築污水、糞水流入排氣管路問題，於同年5月2
17 5日、5月29日委請訴外人佶紘水電工程行、一信衛生工程有
18 限公司分別施作公共污水管路疏通及地下室水肥抽取工程；
19 被告涵美賞管委會於同年12月4日再委請訴外人通台灣工程
20 有限公司施作公共幹管疏通，同年12月20日被告寶誠公司勘
21 查發現管線錯接而修正等情，此有line對話紀錄截圖、涵美
22 賞社區第7屆管理委員會4月份特別臨時會議記錄、被告涵美
23 賞108年4月11日涵管字第1080411號函、工程契約、請款單
24 暨收據在卷可參（見本院卷四第146至154頁、第158至185
25 頁），可認被告涵美賞管委會接獲原告通知有漏水情形後曾
26 多次委請廠商檢測修繕，並於本件事故發生（即系爭房屋外
27 牆排風口噴發污水）時通知原告，以及安排廠商協助處理。
28 被告涵美賞管委會本身並不具備專業足以精準判斷漏水原因
29 及予以修繕之能力，其多次委請專業廠商及建商察看修繕，
30 並無延怠，可認已盡與處理自己事務為同一之注意義務，亦
31 無何違反上開公寓大廈管理條例之處，原告並未舉證被告涵

01 美賞管委會有何違反與處理自己事務為同一之注意義務之行
02 為，而主張被告涵美賞管委會需負善良管理人之注意義務，
03 依民法第184條第1項侵權行為責任規定請求負損害賠償責任
04 云云，尚非有據。

05 (二)原告得請求之賠償金額若干？

06 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
07 應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢
08 者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得請
09 求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213
10 條定有明文。次按不法毀損他人之物者，依民法第196條規
11 定，應向被害人賠償其物因毀損所減少之價額，並非賠償修
12 理其物所實際支出之修理費，故物被不法毀損後，僅須其物
13 之價額減少，即須賠償其所減少之價額，至其物有無修理暨
14 其修理費有無實際支出均在所不問（最高法院72年度台上字
15 第3792號判決要旨參照）。茲就原告得請求被告賠償之項目
16 及金額，析述如下：

17 1.鉛室鉛板之損失：

18 原告主張系爭診所內部設有X光機等設備，為防止輻射造成
19 人體健康之影響，故裝設鉛板以防堵輻射外洩，並需通過檢
20 測標準，本件事故造成診所內鉛室之鉛板受糞水污染，有更
21 換必要，被告應賠償9萬9,750元等語，業據提出鉛板材料照
22 片、訴外人金全益金屬工廠有限公司所出具之統一發票及證
23 明、行政院原子能委員會可發生游離輻射設備登記證明、醫
24 用牙科型X光機輻射安全測試報告等件為證（本院卷二第6
25 5、213至217、223至243頁，卷三第36頁）。該鉛板既遭自
26 廁所天花板排風口噴流之大量糞污水所污損，堪認有更新之
27 必要。而請求賠償物被毀損所減少之價值，得以修護費用為
28 估價標準，但以必要者為限，例如修理材料費以新品換舊品
29 應予折舊（最高法院77年第9次民事庭會議決議內容參照）。
30 原告主張於106年7月3日購入上開鉛板費用9萬9,750元，業
31 據提出收據為證。參酌行政院頒布之固定資產耐用年數表第

9項號碼3092其他金屬製造設備之耐用年數為8年，並依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率皆為8分之1，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用平均法、定率遞減法或年數合計法者，以1年為計算單位；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例計算之；不滿1月者，以月計」，原告主張係在106年7月3日購入，至108年4月6日本件事故發生時止，已使用1年10月，按平均折舊法扣除折舊後，該鉛板之現值應為7萬9,430元【計算式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數+1)即9萬9,750元÷(8+1)÷1萬1,083元(元以下四捨五入，下同)；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/(耐用年數)×(使用年數)即(9萬9,750元－1萬1,083元)×1/8×(1+10/12)÷2萬320元；3.扣除折舊後價值＝(新品取得成本－折舊額)即9萬9,750元－2萬320元＝7萬9,430元】。故原告請求被告寶誠公司、大邑公司連帶賠償鉛板費用7萬9,430元，應予准許。

2.廁所卷簾之損失：

原告主張本件糞污水溢漏事件造成系爭房屋廁所卷簾受污損，有更換必要，被告應賠償該卷簾費用8,000元等語，業據提出訴外人豪冠窗簾壁紙地毯裝潢行所出具之統一發票及照片為證（見本院卷二第67頁、第375頁，卷三第41頁）。該卷簾既遭自廁所天花板排風口噴流之大量糞污水所污損，堪認有更新之必要，並應予折舊，且同前折舊計算方式，每年折舊率皆為8分之1，原告主張係在106年7月18日購入，至108年4月6日本件事故發生時止，已使用1年9月，按平均折舊法扣除折舊後，該卷簾之現值應為6,444元【計算式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數+1)即8,000元÷(8+1)÷889元；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/(耐用年數)×(使用年數)即(8,000元－889元)×1/8×(1+9/12)÷1,556元；3.扣除折舊後價值＝(新品取得成本－折舊額)即8,000元－1,556元＝6,444元】。故原告請求被告寶誠公司、大邑公司連帶賠償卷簾費用6,444元，應予准許。

4元】。故原告請求被告寶誠公司、大邑公司連帶賠償卷簾費用6,444元，應予准許。

3.診所招牌之損失：

原告主張系爭診所因本件事故需另覓他處以繼續診療工作，因醫療法規定同一醫師不得設立兩間診所開業，故原診所招牌已不得再繼續使用，請求賠償招牌費用3萬1,038元。查系爭診所之招牌並未因本件事故受損，而仍可使用，尚難因而認必須換新招牌，原告雖遷往他處營業，招牌既未受損，仍可隨同遷移繼續使用。是原告請求被告寶誠公司、大邑公司給付招牌損失之費用，不應准許。

4.裝潢損失：

- (1)有關係爭房屋之裝潢因本件事故所生損害部分，經本院囑託桃園市室內設計裝修商業同業公會（下稱裝修同業公會）進行鑑定，其鑑定結果為：「1.室內裝潢有無受到廁所天花板排風口溢漏糞污水之污染或損害？回覆：經現場會勘確實有受到糞水污染及損壞。2.受污染或損害之具體裝潢項目為何？回覆：經現場會勘受汙損面積無法單一進行拆除、修復工作，因汙染之糞水已滲入木作裝修隱蔽內部。受汙損項目：高架木地板、木作隔間牆、木作天花板、水電隱蔽配管配線、木作櫥櫃、天花板照明及通風設備。3.受損害之程度及情形是否可以修復？回覆：經現場會勘內部裝修工項因有其先後順序，製作建造過程環環相扣，無法僅單一進行拆除更換，且受汙損之木料已吸附大量糞水存在異味，已不堪使用應全數拆除重新建置。4.修復費用若干？回覆：無法進行修復。5.該物品於108年4月6日時之價值是否可估算？如可估算，則為若干？回覆：依原告新建裝修估價明細金額所示，裝修費用為1,290,000元＋追加減工程30,705元＝1,320,705元整。依裝修使用折舊攤提計算……，共1,143,462元（108年4月之價值）。6.如無法修復，是否應拆除清運？該費用是否可估算？如可估算，則為若干？回覆：…1,143,462元整（108年4月之價值）＋103,488元整（拆除清運及整理

費用) = 1,246,950元整。」，此有裝修同業公會鑑定報告書1份(下稱裝修同業公會鑑定報告)在卷可憑(見本院卷三第184至188頁)，堪認系爭房屋室內裝潢因本件事故受汙損應全數拆除重新建置，無法進行修復，經計算折舊後該裝潢之殘值加計拆除清運及整理費用為124萬6,950元，則本件系爭房屋之裝潢損失費用應為124萬6,950元。

(2)被告大邑公司雖辯稱：系爭房屋室內裝潢包含拆除及安裝工資、不可能受淹水影響之泥作、油漆、金屬、玻璃、衛浴設備以及因高度未受溢淹影響之天花板、隔間牆、櫥櫃等工項，加總後價值已達126萬4,785元，然裝修同業公會之鑑定報告竟估算無法修復之物品價值折舊後仍高達114餘萬元，顯具有重大瑕疵。系爭房屋裝修現況經原告委請專業清潔處理後，並無遭到汙損而不堪使用或殘存異味之情事，裝修同業公會在無明確受到汙損不堪使用之證據或科學性檢驗依據下，空言裝潢全面遭到汙損須全面更換，顯與現實情狀相悖，該鑑定估價，不足採信等語。惟鑑定人劉靜、李建輝、許信欽、楊進忠均領有專業證照，其等從事室內裝修工程達10年甚或30年以上經驗(見本院卷三第256至274頁)，且裝修同業公會就被告上開所述意見回覆：本會執行鑑定報告書製作程序乃經過無數次討論採證分析會議，依各領域專長委員參與討論分析而產生之結論鑑定。各工程有其專業技術領域，而室內設計裝修乃是為特定需求量身訂製的裝修行為，其裝修空間使用規劃與材料等級，並非一般建築或結構工程可依量化數據作為判斷或經由檢測儀器分析來比對。糞水溢漏事件發生後經由清潔後定能減去部分異味是可預期的，但是乾淨乾燥的裝修木料吸收大量汙染糞水及清洗汙漬後，材料受潮後再經由時間累積到自然風乾，過程會滋生黴菌，因潮濕而發霉形成生物的營養源，本會於110年1月11日前往會勘時，現場環境中存有異味與霉味交雜；系爭房屋在遭受大量糞水汙染過之環境範圍裏，雖已清洗過現場外部可見設施，但隱蔽內部裝潢設施在泡水後無法恢復原有乾淨與乾燥

01 狀態下，當引發後續的病態建築生物現象等語（見本院卷三
02 第242至246頁），足見上開鑑定人具有室內裝潢受損鑑定之
03 專業知識及能力，且其鑑定過程及論證亦無違常理之處，是
04 被告所辯，委無可採。

05 5.委外清潔處理費用：

06 原告主張其因本件糞污水溢漏事件發生，支出清潔處理費用
07 6萬元，業據提出訴外人貴禹家事服務有限公司所出具之免
08 統一發票收據為憑（見本院卷二第81頁），應予准許。

09 6.桃園土木技師公會初勘費用：

10 原告於起訴前自行委請鑑定而支出鑑定初勘費用，未經與被
11 告合意鑑定，亦非依民事訴訟法規定進行鑑定而採納之法定
12 證據方法，自無從認定係請求回復原狀所支出之必要費用，
13 原告請求被告賠償起訴前支出之鑑定初勘費用5,000元，自
14 無理由。

15 7.移機費用：

16 系爭房屋因糞污水溢漏，受潮木地板不足支撐診所相關重量
17 甚鉅之儀器設備，是糞污水溢漏發生後，實難以作為牙醫診
18 所經營使用，而有搬遷之必要，則原告所需支出之診療椅、
19 普一根尖片X光機、振盪器及消毒鍋、RO水、全口X光機之移
20 機費用，依侵權行為法則，請求被告負損害賠償責任，應屬
21 有據。原告據此請求支出上開物品移機費用各1萬6,500元、
22 5,000元、3,675元、8,900元、2萬7,000元，合計6萬1,075
23 元，業據提出訴外人世在交通有限公司、普一股份有限公司
24 公司、華王交通企業有限公司、博泰醫療器材股份有限公司、
25 瑄澧企業有限公司所出具之統一發票及證明為證（本院卷二
26 第87至97頁，卷三第45至49頁、第53、59頁），應予准許。

27 8.X光機輻射安全測試費用：

28 原告主張系爭診所內之X光機因搬移需重新就輻射量進行檢
29 測，且需經行政院原子能委員會之審查通過，方符合相關法
30 令規定，故支出X光機輻射安全測試費用合計1萬400元，業
31 據提出訴外人行行政院原子能委員會自行收納款項收據、華鈞

01 企業有限公司所出具之統一發票及函文為證（本院卷二第99
02 至103頁，卷三第57頁），應予准許。

03 9.無法營業之損失：

04 原告主張爭房屋因糞污水溢漏致無法作為牙醫診所經營使
05 用，受有清潔及搬遷期間（即108年4月6日至同年月15日及1
06 08年9月30日至同年10月15日）無法營業，以當年度淨利343
07 萬845元計算，受有營業損失24萬4,388元云云，惟經本院依
08 職權向衛生福利部中央健康保險署函詢原告佳禾牙醫診所於
09 上開期間，有無申報看診紀錄、診療紀錄以及健保點數申報
10 紀錄，嗣該署函覆：該診所於108年4月6日至108年4月15日
11 期間，查無申報資料；另108年9月30日至108年10月15日期
12 間，有申報看診醫療費用資料等語（見本院卷二第299
13 頁），足見原告於上開期間並非均無營業之行為。且原告亦
14 未舉證證明何以需108年4月6日至同年月15日共10日之久為
15 清潔，又牙醫診所之經營除場地利用外，尚包括人力、機器
16 等營業成本支出，縱認原告無法利用場地，惟亦無支出人力
17 及機器成本，自無從逕予認定原告未賺取之利潤即為無法利
18 用場地之損失。是原告請求被告賠償無法營業之損失24萬4,
19 388元，並非有理，應予駁回。

20 10.裝潢拆除及後續消毒費用：

21 原告主張系爭房屋因糞污水溢漏受損，請求被告賠償裝潢拆
22 除及後續消毒費用38萬元云云，然此部分裝潢拆除及清潔消
23 毒與上開裝潢損失（已含裝潢拆除清運）及委外清潔處理費
24 用部分，顯有重複請求之情形，應予駁回。

25 11.無法使用系爭房屋之損失：

26 原告主張其受有自108年10月14日起3年期間不能使用系爭房
27 屋相當於租金之損失108萬元云云。惟系爭房屋於108年4月6
28 日固發生糞污水溢漏之損害，惟經原告委請清潔公司清潔消
29 毒後仍可使用，原告尚且於系爭房屋內經營牙醫診所，直至
30 108年10月14日後始搬離，顯見系爭房屋並未達不能使用之
31 程度。退步言之，系爭診所之裝潢縱因木地板受潮，不能放

置重型醫療機器設備而未能供牙醫診所使用，但仍可出租他人，以作為不需放置重型機器設備之通常店面或事務所使用，原告不致受有3年不能使用系爭房屋或出租他人之損害，則原告請求被告給付相當於租金之損失，難認可取。

12.精神慰撫金：

按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操或不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害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參照）。查原告主張其因系爭房屋發生糞污水溢漏受有精神上痛苦，請求原告賠償100萬元非財產上損害云云，惟系爭房屋於108年4月4日至6日發生糞污水溢漏情形，原告隨即於同年月13日委請清潔公司清潔消毒，嗣於同年10月中搬離該處，且請求被告賠償清潔、裝潢毀損及搬遷等費用，該糞污水溢漏所造成之上開財產損失，尚無從認原告在此期間有何人格法益受損達情節重大之情，亦難認原告有何居住安寧權利受到侵害而有人格法益受損已達情節重大之情；是以，原告請求被告賠償非財產上損害，即屬無據，為無理由。

13.綜上，原告得請求被告給付賠償金額合計146萬4,299元（計算式：7萬9,430元+6,444元+124萬6,950元+6萬元+6萬1,075元+1萬400元=146萬4,299元）。

(三)被告抗辯原告就本件糞污水溢漏事件之發生，與有過失，有無理由？

按損害之發生或擴大，被害人或其代理人或使用人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，為民法第217條第1項及第3項所明定，其立法目的在於平衡被害人與加害人之賠償責任，即於被害人本身，或其代理人或使用人對於損害之發生或擴大與有過失時，由法院斟酌情形，減輕或免除加害人之賠償金額，以免失諸過苛。因之不論加害人之行為係

故意或過失，僅須被害人或其代理人或使用人就損害之發生或擴大，有應負責之事由，不問其係出於故意或過失，基於衡平原則及誠實信用原則，即有該法條所定過失相抵原則之適用（最高法院93年度台上字第1899號判決意旨參照）。本件損害之發生，雖係可歸責於被告寶誠公司、大邑公司，業論如前。然觀之被告所提LINE通訊軟體截圖所示，系爭房屋所屬社區保全於108年4月4日發現系爭診所外牆壁（近一樓天花板處）之排風口有大量污水噴出以及污穢物堵塞之情形，隨即聯繫原告，並請廠商到場察看狀況，廠商表示需進入系爭房屋內檢查管道間，惟原告未立即返回診所，而表示下週一才會回診所上班等語（見本院卷四第161頁），嗣原告於108年4月6日返回診所時發現屋內廁所天花板排風口有糞污水溢漏，該糞污水已溢流至屋內各處之木地板及其他家具。以社區保全於108年4月4日即發現系爭房屋外牆排風口有噴流大量污水、污穢物，並以對話紀錄中照片所示該噴流位置同為近1樓天花板處，而與系爭房屋廁所天花板排風口高度相仿，且均為排風口、排出物相類似等情，復依據上開鑑定報告所指「大樓內標的物1樓廁所排風管線錯接到公共透氣管形成1樓廁所長期惡臭，以及在公共污水管線堵塞下，污水向上游面一路向上蓄積，致使公共透氣管內部被污水幹管內部回堵蓄積且充滿之到污水溢流到公共透氣管內部後，以重力流方式循錯接之標的物1樓廁所排風管，溢流至排風口所裝設排風機之內部最後從風扇開口處大量噴濺到原告1樓廁所地面形成損害」之污水溢漏原因，即污水堵塞後經排風管於排風口溢漏，而上開外牆排風口與廁所內排風口管線相通，可認定系爭房屋於108年4月4日其外牆排風口與屋內廁所排風口應係同時發生糞污水溢漏事故，惟因原告表示其休假，致被告涵美賞管委會委請之廠商無法於4月4日當日進入原告個人專有部分檢查並為適當之處置，而原告若能於當下立即處置，以原告過往處理經驗，以及廠商亦到場協助處理，當不致於使污水溢流至廁所以外區域或漫流大片區

域，造成廁所外區域包括上開裝潢等損害，以致損害範圍擴大，依前揭說明，難謂原告就損害之擴大並無過失。是本院審酌上開各情，認原告應對其損害自負50%之責任，始符公允。故被告寶誠公司、大邑公司應負擔之損害賠償責任，適用過失相抵後，其賠償金額應減為73萬2,150元（計算式：146萬4,299元 $\times$ 0.5）。

(四)原告請求權是否已罹逾時效？

按民法第184條第1項前段所保護之客體為權利，後段所保護之客體為權利以外之利益。所謂權利乃得享受特定利益之法律上之力，利益係指私人享有並為法律（私法體系）所保護，尚未賦予法律之力者而言。權利本質上亦屬於利益之一種，二者之觀念隨時代變遷及社會需求而相互流通發展，原難有一絕對之劃清界線。權利與利益並均為法律上之概念，必須經由法律上之評價始能加以判斷，與單純之事實認定未盡相同。因此，被害之客體究為權利或利益？應就當事人主張之原因事實加以法律上之評價後定之，而非以當事人所主張之名稱為準。另在辯論主義及處分權主義之原則下，原告於起訴時固須表明訴訟標的及其原因事實（民事訴訟法第二百四十四條第一項第二款），但依「法官知法」、「法律屬於法院專門」之原則，關於法律之評價、判斷及適用，係法院之職責，法院就當事人之主張及提出之證據依乙查證據程序確定事實後，即應依職權尋求、發現法之所在，不受當事人所表示或陳述法律意見之拘束（最高法院100年度台上字第943號民事判決意旨）。次按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，2年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾10年者亦同，民法第197條第1項定有明文。被告大邑公司雖辯稱原告於111年6月間將請求權基礎由民法第184條第1項前段變更為同條第2項，則舊訴即民法第184條第1項前段侵權行為損害賠償之訴視為撤回，原告原先起訴中斷之時效視為不中斷，嗣後再追加民法第184條第1項前段為請求權基礎，便罹於時效，而原告於

111年6月始提起民法第184條第2項之訴，亦逾2年，時效業已消滅等語（卷五第223頁），惟系爭房屋之糞污水溢漏事故發生於000年0月，而原告業已於108年6月4日提起本件訴訟（見本院卷一第3頁），足認原告提起本訴時，尚未逾越侵權行為2年消滅時效之規定。原告雖於訴訟過程中表示對被告大邑公司之請求權基礎以民法第184條第1項前段，變更為民法第184條第2項，嗣又追加民法第184條第1項前段，並求為擇一有利之判決，然其所主張之原因事實並未改變，亦始終主張為侵權行為損害賠償，僅其對於該等原因事實應評價適用之法律意見之更改，揆諸上揭說明，依法官知法原則，難以要求當事人於訴訟過程中必須正確適用法律，亦不能認其對於適用法律意見之更改，即認其有撤回本件訴訟請求，不再追訴侵權行為責任之意，而有被告大邑公司上開所指時效問題。是被告大邑公司此部分所辯，亦非可採。

(五)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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件為侵權行為之債，兩造自無約定清償期及利率，而本件民事準備書(二)狀於109年7月28日送達被告寶誠公司、大邑公司而生送達及催告效力，有掛號郵件收件回執（見本院卷五第250、252頁）附卷可稽，是本件原告向被告寶誠公司、大邑公司請求利息之起算日為109年7月29日，應堪認定。

五、綜上所述，原告本於侵權行為之法律關係，請求被告應連帶給付原告73萬2,150元，及自109年7月29日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。又兩造均陳明願供擔

01 保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核
02 於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告
03 其餘假執行之聲請，因該部分之訴業經駁回，其假執行之聲
04 請亦失所附麗，應併予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
06 經本院審酌後，認為均與判決結果無影響，爰不一一論述，
07 附此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

09 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日
10 民事第二庭 法 官 李麗珍

11 以上正本係照原本作成。

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日
15 書記官 謝伊婕