

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第2317號

原告 呂怡駐

訴訟代理人 邱奕杰

被告 豪情世家社區管理委員會

法定代理人 潘良財

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年8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

一、原告主張：伊為豪情世家社區（下稱系爭社區）門牌號碼桃園市○○區○○○街000號10樓（下稱系爭房屋）之區分所有權人，嗣於民國112年2月12日系爭社區內之門牌號碼桃園市○○區○○○街000號11樓處之公共汙水排水管破損，致系爭房屋客廳、浴室天花板等處有滲漏水跡象，經伊向被告反應，被告卻未及時修繕，遲至112年3月8日始僱請廠商進行修繕工程（下稱系爭工程），雖經緊急搶救後不再漏水，然系爭房屋滲漏水長達約1個月，致系爭房屋客廳、浴室天花板等多處滲漏水，毀損系爭房屋內部裝潢及牆面油漆剝落，並侵害居住安寧之人格法益，致伊精神上重大痛苦，爰依民法第184條第1項前段、同法第195條第1項、公寓大廈管理條例第10條規定，請求被告賠償修繕牆壁油漆剝落、浴室天花板受潮、客廳系統櫃、裝潢毀損費用新臺幣（下同）141,230元、1個月修繕期間租屋費用20,000元、租用車位費用2,500元、搬家費用15,000元及精神慰撫金50,000元，共計228,730元等語，並聲明：被告應給付原告228,730元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被告則以：否認有遲延處理而侵害原告權利，原告於112年2
02 月12日提出報修三聯單，被告於同年2月14日收受三聯單
03 後，已立即連絡協力廠商進行檢修，廠商於同年2月15日會
04 勘、同年月16日以內視鏡鑿洞勘查發現肇因於公共內牆污水
05 管破損，因被告依規定須至少請3家廠商進行報價始可決議
06 請何廠商施作系爭工程，是被告隨即開始辦理公開招標，於
07 同年月17日至21日分別請不同廠商進行會勘與報價，而原先
08 經被告決議得標之金鼎工程公司（下稱金鼎公司）於112年2
09 月22日向被告表示無法進行修繕後，因依系爭社區住戶規約
10 規定，被告主任委員可臨時動支之金額僅有3萬元，然該次
11 修繕工程金額約4萬餘元，需有3位委員表示同意且簽名始可
12 動用系爭社區年度預算以外的經費支出該筆修繕費用，且因
13 當時並非被告例會時間，被告在112年3月2日始經3位委員均
14 簽名同意並決議由第二順位之冠典實業有限公司（下稱冠典
15 公司）進行修繕，並於112年3月3日連絡冠典公司後，於當
16 日公告冠典公司將於112年3月8日開始進行系爭工程，被告
17 於過程中均立即處理並無延誤等語置辯，並聲明：原告之訴
18 駁回。

19 三、得心證之理由：

20 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
21 任，民法第184條第1項前段定有明文。次按侵權行為損害賠
22 償責任，須以故意或過失不法侵害他人之權利為要件，而過
23 失之有無，應以是否怠於注意義務為斷，若怠於此種注意，
24 即得謂之有過失，被害人自得依侵權行為法則請求賠償損
25 害。又公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
26 護，由管理負責人或管理委員會為之；管理委員會之職務包
27 括：共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良與公寓
28 大廈及其周圍之安全及環境維護事項，公寓大廈管理條例第
29 10條第2項前段、第36條第2款、第3款分別定有明文。是公
30 寓大廈管理委員會之職務包含其所管理社區之共有及共用部
31 分之維護、修繕及一般改良等事項，然其執行職務過失之有

01 無，應以是否怠於注意義務為斷，如有怠於此種注意，即得
02 謂有過失，被害人自得依侵權行為法則請求損害賠償。再按
03 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
04 事訴訟法第277條本文亦有規定。

05 (二)原告主張被告就系爭房屋漏水怠於維護及修繕，致其所有系
06 爭房屋發生滲漏水之情事，直至111年3月8日始開始進行系
07 爭工程，被告應負侵權行為損害賠償等情，則為被告所否
08 認，並以前詞置辯，經查：

09 1.經查，本案原告於112年2月12日提出報修三聯單，被告於同
10 年2月14日收受該三聯單後，連絡協力廠商進行檢修，廠商
11 於同年2月15日會勘、同年月16日以內視鏡鑿洞勘查發現肇
12 因於公共內牆污水管破損，於同年月17日至21日分別請不同
13 廠商進行會勘與報價，於同年月22日決議金鼎公司得標，同
14 日金鼎公司則向被告表示無法承接該工程，於112年3月2日
15 被告決議由冠典公司進行修繕，並於同年月3日於系爭社區
16 內公告冠典公司將於112年3月8日至同年月18日開始進行修
17 繕等事件時間遞延經過，為被告所抗辯，並提出被告112年3
18 月2日招標簽呈、112年4月25日系爭工程請款單、被告例會
19 會議記錄等件為證（本院卷第58至77頁），且為原告所不爭
20 執（本院卷第47頁），此部分事實，應堪信為真。可知被告
21 自原告提出報修三聯單後，被告對於系爭房屋漏水之修繕及
22 維護，已積極聯繫、尋覓廠商進行修繕作業，並非毫無作
23 為。

24 2.再按共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依
25 區分所有權人會議之決議為之，為公寓大廈管理條例第11條
26 第1項所明定，參以系爭社區住戶規約第10條規定：「社區
27 管理費得使用於下列各項費用：...3. 共用設備維護費及運
28 轉費...」、第11條第2項規定：「公共基金得使用於下列在
29 進行特別管理所需之修繕經費：...2. 天災、意外事故或其
30 他臨時急需之特別理由必須修繕經費；...4. 其他有關共用
31 部分等之管理，為全體區分所有權之利益而有特別必要之管

理...」、第18條規定：「下列各款事項，須經社區大會討論決議：決議應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席之過半數之同意行之：...4. 實施第十一條第二項所訂之特別管理，以及資金之借入與公共基金之使用」、第26條規定：「社區發生緊急狀況時，管理委員會得視狀況需要通過年度預算以外新台幣二十萬元以下之經費支出；二十萬元以上之經費支出須經會員十分之一以上連署，經管理委員會決議通過後支出」、第27條規定：「社區發生緊急狀況時，主任委員得視狀況需要核准年度預算以外新台幣三萬元以下之經費支出」（本院卷第120頁反面、第121至122頁），可知被告固對於系爭社區共用部分之排水管系統負修繕、管理及維護之責，然關於有臨時急需進行修繕而須動用公共基金時，仍應經社區大會決議為之，尚非被告可逕自決斷，又針對社區發生緊急狀況而需支付費用時，雖有授與被告或主任委員權限支應，惟仍設有特定範圍及程序之限制，而依被告所提出之系爭工程之修繕費用報價已超過3萬元（本院卷第59至60頁），即應經被告作成決議通過始可實施，非可由被告主任委員逕行動支該筆經費，而被告在知悉系爭房屋漏水原因後陸續進行招標、評選與通知施工廠商，並於112年3月8日被告112年3月例行會議中報告處理情況（本院卷第61頁），並於非例會期間之112年3月3日通過由冠典公司施作系爭工程之決定，已如前述，均難認有何怠於修繕、管理或維護之情。

3.再者，共用部分修繕費用之高低、工法之合宜性以及是否委由適宜廠商進行施工，尚涉及系爭社區全體區分所有權人之利益，本屬被告為全體區分所有權人管理財務所應再加斟酌、衡量之注意義務，是被告透過公開招標，先分由三家廠商進行會勘、報價，再擇優請第一順位廠商施作系爭工程，縱因而未能立即施作系爭工程，尚難認有何怠於執行共用部分維護、修繕事務之情。況被告於第一順位廠商金鼎公司於

112年2月22日拒絕承作系爭工程後，旋即於同日開始尋覓第二順位廠商施作，再於112年3月2日決議由冠典公司施作，並於同年月8日由冠典公司開始施作系爭工程而嗣後修繕完畢等情，業據被告提出工程報價單、簽呈、請款單等件在卷可佐（本院卷第59至60頁、第78至79頁），且為原告所不爭執，已如前述，堪認被告實兼顧原告及系爭社區全體區分所有權人之利益，尚難認有何故意或過失而怠於修繕、管理及維護之情，自不負侵權行為之責，又金典公司拒絕承接系爭工程造成之時日延宕非可歸責於被告，亦非肇因於被告之不作為，原告主張被告就此有遲延修繕而應負損害賠償責任云云，亦非可採。

4.此外，原告復未提出其他事證以證明被告有何故意、過失侵害其權利之事實，其依民法第184條第1項前段、同法第195條第1項規定請求被告損害賠償，於法即屬無據。又原告請求被告負損害賠償責任既無理由，則關於原告得請求賠償金額即無庸再予審酌，附此敘明。

5.至原告另依公寓大廈管理條例第10條規定為請求，然按公寓大廈之共用部分，係指公寓大廈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；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，公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項前段亦定有明文。查系爭工程已由被告僱工施工完畢，系爭房屋已無漏水之情，已如前述，況原告本件係請求被告賠償其所有系爭房屋裝潢受損、因滲漏水產生之額外費用及慰撫金，要與前述公寓大廈管理條例第10條第2項所規定之共有部分之修繕、管理、維護無涉，是原告依此規定為請求損害賠償，應無理由。

(三)另被告雖依112年5月例行會議決議同意就本案補償原告39,000元（本院卷第17頁反面），並據此於本院中表示願意給付原告49,000元（本院卷第55頁），然民事訴訟法第384條所謂認諾，係指對於訴訟標的之承認者而言，若僅對於他造主

張之事實而為承認，則屬自認，不得謂之認諾，而被告雖表示同意給付原告49,000元，然查被告並未曾有對原告主張之事實或訴訟標的為承認之訴訟行為，僅有自陳係因被告曾決議同意給付原告39,000元，始於本院言詞辯論中表示同意給付原告49,000元，是原告得否請求被告給付損害賠償金額，仍應依原告主張之訴訟標的即侵權行為觀之而如前述，被告即毋庸負損害賠償責任，則被告前揭所述亦非可據為被告不利之認定，併予敘明。

四、綜上所述，本件原告主張依民法第184條第1項前段、同法第195條第1項、公寓大廈管理條例第10條規定，請求被告給付228,730元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 9 月 13 日
桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

以上為正本係照原本作成。

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，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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 113 年 9 月 13 日
書記官 吳宏明