

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第757號

原告 傅雅琳
訴訟代理人 林倍志律師
被告 宗暉環保工程有限公司
法定代理人 陳麒州
被告 御境公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人 蔡慶祥
上二被告共同
訴訟代理人 莊慶洲律師
上二被告共同
複代理人 張恩鴻
被告 龍寶臻邸公寓大廈管理委員會
法定代理人 陳月碧
訴訟代理人 蔡瑞麒律師
受告知人 富邦產物保險股份有限公司
法定代理人 陳燦煌

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告等應連帶給付原告新臺幣貳拾壹萬參仟玖佰元，及被告御境公寓大廈管理維護股份有限公司及龍寶臻邸公寓大廈管理委員會自民國107年7月20日起、被告宗暉環保工程有限公司自107年7月21日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

貳、原告其餘之訴及該部分假執行之聲請均駁回。

參、訴訟費用由被告連帶負擔百分之二十，餘由原告負擔。

肆、本判決得假執行，但被告以新臺幣柒萬壹仟參佰元預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、緣原告於民國（下同）102年購入「龍寶臻邸」社區甲棟1樓

(下稱系爭房屋)，為「龍寶臻邸」社區之住戶及系爭房屋之所有權人。被告龍寶臻邸公寓大廈管理委員會(下稱龍寶臻邸管委會)將「龍寶臻邸」社區之物業管理皆委由被告御境公寓大廈管理維護股份有限公司(下稱御境公司)辦理，由御境公司負責「龍寶臻邸」社區日常事務之管理、維護與修繕。「龍寶臻邸」社區於107年2月28日進行社區水塔清洗作業，該工程係委由被告宗暉環保工程有限公司(下稱宗暉公司)進行，然宗暉公司於進行清洗工程時，因排水處理不當，導致原告所有系爭房屋之陽台排水孔不斷湧出大量汙水，汙水漫過系爭房屋之陽台與客廳約10公分高之門檻後，倒灌至系爭房屋內，造成系爭房屋之客廳、玄關、儲藏室、餐廳、書房、客房、廚房及主臥室等處淹水，水深最高達11.5公分，甚至外溢並自系爭房屋之大門口流出。系爭房屋於105年7月始完工之裝潢、地板因多為木作工程，於淹水受潮後均因吸水而變形、膨脹、發霉，甚至牆面亦因長時間泡水受潮而出現發泡、脫漆、剝落等現象，屋內家具、家電等亦均因泡水、受潮而損壞，系爭房屋因而難以居住使用，宗暉公司自應依民法第184條第1項前段負損害賠償責任。

二、又依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，共有部分之修繕、管理、維護等應由公寓大廈管理委員會為之。共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良等，為公寓大廈管理委員會之職務，亦為同法第36條第2款所明定。是以被告龍寶臻邸管委會依法負有對「龍寶臻邸」社區共有及共用部分修繕、維護、管理之義務，而受龍寶臻邸管委會委任之御境公司則係負責協助並執行前開義務。然本案事發當日，原告所有系爭房屋遭汙水倒灌後，有永通衛生企業行人員至現場緊急進行排水管疏通後始排除積水狀況，由此可知，「龍寶臻邸」社區之公共排水管線平日即疏於維護，導致社區之公共排水管線多有阻塞。而社區水塔清洗作業係所有公寓大廈均要定期維護之項目，非屬罕見或不可預料之情況，亦非天災或瞬間豪大雨等人力無法控制之不可抗力因素，今僅因進行

01 社區水塔清洗作業即導致原告所有系爭房屋遭汙水倒灌，足
02 證被告龍寶臻邸管委會及御境公司未確實維護公共排水管線
03 。甚者，因水塔清洗必然伴隨大量汙水之排放，被告龍寶臻
04 邸管委會及御境公司身為社區維護及管理單位，竟未於水塔
05 清洗作業施工前先行測試並進行排水管疏通作業，以防止可
06 能之損害，與本案損害之發生難謂無關，應依民法第184條
07 第1項前段負損害賠償責任。

08 三、按共同侵權行為人間不以有意思聯絡為必要，數人因過失不
09 法侵害他人之權利，苟各行為人之過失行為，均為其所生損
10 害之共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行
11 為，依民法第185條第1項前段之規定，各過失行為人對於被
12 害人應負全部損害之連帶賠償責任（最高法院67年台上字第
13 1737號判例參照）。查本件被告等共同不法侵害原告之財產
14 權，導致原告所有系爭房屋內之裝潢、地板、家具、家電等
15 ，因泡水、受潮而損壞，其等之過失行為，均為所生損害之
16 共同原因，而成立共同侵權行為，應依第185條第1項之規定
17 負連帶損害賠償責任。

18 四、本件原告共計受有下列損害：

19 (一)裝潢、地板部分之損害新臺幣（下同）954,150元：系爭房
20 屋內之裝潢、地板，係於105年5月間開始裝潢，於同年7月
21 初完工，完工後至事發日僅1年半餘，經原室內工程裝修公
22 司評估後，認為回復原狀需花費954,150元（參卷第42至46
23 頁）。

24 (二)家具、家電部分之損害114,980元：受損家具包含原木床2張
25 （共30,000元）、小葉書櫃1座（24,000元）、奇美博物館
26 掛畫1幅（6,000元）；受損家電包含電風扇1台（1,980元）
27 、電冰箱1台（53,000元）。

28 (三)以上共計1,069,130元（計算式：954,150元 + 114,980元 =
29 1,069,130元）。

30 五、華淵鑑價股份有限公司所為評價報告書（檔案編號：W4L000
31 00000，下稱系爭評價報告書）之鑑定結果與原告所請求之

01 金額有相當落差，原告尊重系爭評價報告書之鑑定結果，惟
02 仍依聲明之金額為請求。

03 六、依最高法院102年度台上字第1556號判決及新的實務見解，
04 即便沒有指明係採法人實在說，但判決均有採納此立論。

05 七、綜上，爰聲明：

06 (一)被告宗暉環保工程有限公司、御境公寓大廈管理維護股份有
07 限公司及龍寶臻邸公寓大廈管理委員會應連帶給付原告新臺
08 幣1,069,130元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
09 按年息百分之5計算之利息。

10 (二)訴訟費用由被告負擔。

11 (三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 貳、被告答辯部分：

13 一、被告等均辯以：

14 (一)按民法第184條所規定之侵權行為類型，均適用於自然人之
15 侵權行為，法人自無適用之餘地，民法第185條規定之共同
16 侵權行為，亦同。可否謂：民法對於侵權行為並未特別規定
17 限於自然人，法人組織體內部自然人為法人所為之行為，不
18 論適法或不適法行為，均應視為法人本身之行為，法人應負
19 損害賠償責任等語，亦非無疑（最高法院95年度台上字第
20 338號判決參照）。本件被告等均非自然人，亦非被告等之
21 內部員工或代表人引發系爭事故，要無構成侵權行為之可能
22 ，原告依據民法第184、185條規定，請求非自然人之被告等
23 負共同侵權行為損害賠償責任，明顯當事人不適格。

24 (二)原告主張損害之金額過高。其主張裝潢、地板損害之部分，
25 據原告所提估價單所載，係全部重新裝潢之估價費用，並非
26 修復或回復原狀之費用，則原告住處之裝潢、地板部分是否
27 已達無法修復而需拆除重新裝潢，即非無疑。況原告當初之
28 裝潢費，總價僅需88萬元（參卷第72頁），何以原告於本件
29 請求之修復費用高達954,150元。且該裝潢、地板於105年7
30 月完工，至107年2月底發生本件事務，此部分亦有折舊之問
31 題。至於原告主張家具、家電損害之部分，亦屬重新買入之

價格，而非修復原家電、家具所為之估價，則原家電、家具是否已達無法修復之情形，且亦有折舊之問題。

(二)對系爭評價報告書之鑑定結果不爭執，但仍要複算原告之責任。

二、被告龍寶臻邸公寓大廈管理委員會另辯以：

(一)按管理委員會雖具有訴訟當事人能力，但因僅為公寓或大廈區分所有權人團體之代表機關，僅具非法人團體性質，無自然人與法人在實體法上所具備之權利能力，自不能享有權利、負擔義務，即不具有侵權行為能力（最高法院98年度台上字第792號判決參照）。是以原告對被告龍寶臻邸管委會依侵權行為法律關係請求損害賠償，顯有違誤。

(二)公寓大廈管理條例第10條第2項本文、第36條第2款雖規定管委會之職務包含共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，而共有部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管委會為之，然上開條文並未限制管委會不得將維護工作委由第三人處理。被告龍寶臻邸管委會之成員組成均為社區住戶，專業性實不若專業之物管公司為佳，故被告龍寶臻邸管委會將社區之保全、清潔等事務委由被告御境公司處理，並由被告御境公司向被告龍寶臻邸管委會報告各項事務執行之經過及結果，是以被告龍寶臻邸管委會就上開公寓大廈管理條例所定之義務，均已完全履行，未有違背之處。原告雖稱本案損害之發生，係肇因於被告龍寶臻邸管委會未確實維護社區之公共排水管線，導致社區之公共排水管線多有阻塞所致。然查原告所有系爭房屋淹水後，隨即委由永通衛生企業行到場進行排水管疏通，但永通衛生企業行疏通排水管時，並未從水管中清出堵塞物，是以原告所稱社區公共排水管多有阻塞等語，誠屬臆測之詞。再者，若水塔清洗需將儲水排盡，將影響社區住戶用水甚鉅，是以沒有任一社區於清理水塔前，會將水塔內之儲水排盡以測試排水管路。因此，原告主張被告龍寶臻邸管委會未於被告宗暉公司清洗水塔前，先行測試而有過失等語，顯無理由。

01 (三)被告龍寶臻邸管委會既將清理水塔事務交由專業之宗暉公司
02 承攬，且已歷時數年，均未有任何事故發生，顯見被告龍寶
03 臻邸管委會之定作或指示並無任何過失。本案損害之發生既
04 係因被告宗暉公司執行承攬業務所致，依民法第189條規定
05 ，被告龍寶臻邸管委會自無庸負損害賠償責任。

06 (四)本案事故發生後，被告龍寶臻邸管委會曾將本案事故通知承
07 保責任險之富邦產物保險股份有限公司，富邦產物保險公司
08 隨即委託東方保險公證人有限公司就本案之發生是否應由被
09 告龍寶臻邸管委會負賠償責任，進而由富邦產物保險公司進
10 行理賠，東方保險公證人有限公司參酌有關資料後，於107
11 年4月9日以東證(107)字第0003號函說明本案事故之發生與
12 被告龍寶臻邸管委會無涉（參卷第107至108頁）。

13 三、被告宗暉環保工程有限公司、御境公寓大廈管理維護股份有
14 限公司另辯以：系爭龍寶臻邸公寓大廈之廢、汙水排水幹管
15 共44支，其中43支皆有清潔口之設計（參卷第133頁），唯
16 獨原告所在之H棟排水幹管無該清潔口之設計，此觀被告龍
17 寶臻邸管委會於107年5月3日所召開5月份例會之會議記錄記
18 載，針對管路保養之部分「管委會半數通過，由龍宇環保進
19 行管路清潔保養，H棟暫緩加開清潔口」可證（參卷第134頁
20 ）。查於107年2月28日事發當日，即有永通衛生企業行人員
21 來清通管線，並從原告住家陽台落水口清通支管，且在原告
22 、被告宗暉公司之負責人、社區總幹事王主任見證下，發現
23 公共幹管確實堵塞（參卷第138頁），於清通後積水立即消
24 退，且歷經幾次豪大雨都未再發生積水之狀況。是以，原告
25 住處積水之情形，係因建商未妥善設計排水系統所致，且被
26 告宗暉公司當初進行龍寶臻邸公寓大廈之水塔清洗工程時，
27 確實按一般作業程序施工，與以往並無不同，而被告宗暉公
28 司從事此類工作多年，迄今不曾發生過汙水自排水管湧出成
29 災之情形，縱由有相當知識經驗及誠意之人承攬，亦不免發
30 生積水之結果，難謂被告宗暉公司未盡注意義務而有過失。

31 四、綜上，被告等均聲明：

01 (一)原告之訴駁回。

02 (二)訴訟費用由原告負擔。

03 (三)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 參、兩造不爭執事項：

05 一、被告龍寶臻邸管委會將龍寶臻邸社區之保全、清潔等事務委
06 由被告御境公司辦理。

07 二、龍寶臻邸社區於107年2月28日進行社區水塔清洗作業，由被
08 告宗暉公司進行該水塔清洗工程。

09 三、原告所有系爭房屋於上開水塔清洗作業期間，因系爭房屋陽
10 台排水管線大量汙水倒灌，導致原告受有裝潢、地板、家具
11 、家電等，因泡水、受潮而有損害。

12 肆、兩造爭執事項：

13 一、本件是否因被告等均為法人而有當事人不適格？

14 二、原告主張被告等應負連帶損害賠償責任，有無理由？如有理
15 由，則原告得請求之金額為何？

16 伍、本院之判斷：

17 一、民事上之共同侵權行為（狹義的共同侵權行為，即加害行為
18 ）與刑事上之共同正犯，其構成要件並不完全相同，共同侵
19 權行為人間不以有意思聯絡為必要，數人因過失不法侵害他
20 人之權利，苟各行為人之過失行為，均為其所生損害之共同
21 原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為，依民
22 法第185條第1項前段之規定，各過失行為人對於被害人應負
23 全部損害之連帶賠償責任（參照最高法院67年台上字第1737
24 號判例）。又查我國民法之法人，應採法人實在說，其對外
25 之一切事務，均由其代表人代表為之，代表人代表法人所為
26 之行為，即係法人之行為，倘其行為侵害他人之權利，且合
27 於民法所定侵權行為之構成要件，法人自應對被害人負侵權
28 行為損害賠償責任（參照最高法院102年度台上字第1556號判
29 決）。

30 二、原告主張於102年購入「龍寶臻邸」社區系爭房屋，為「龍
31 寶臻邸」社區之住戶及系爭房屋之所有權人。被告龍寶臻邸

01 管委會將「龍寶臻邸」社區之物業管理皆委由被告御境公司
02 辦理，由御境公司負責「龍寶臻邸」社區日常事務之管理、
03 維護與修繕。「龍寶臻邸」社區於107年2月28日進行社區水
04 塔清洗作業，該工程係委由被告宗暉公司進行，然宗暉公司
05 於進行清洗工程時，因排水處理不當，導致原告所有系爭房
06 屋之陽台排水孔不斷湧出大量汙水，汙水漫過系爭房屋之陽
07 台與客廳約10公分高之門檻後，倒灌至系爭房屋內，造成系
08 爭房屋之客廳、玄關、儲藏室、餐廳、書房、客房、廚房及
09 主臥室等處淹水，水深最高達11.5公分，甚至外溢並自系爭
10 房屋之大門口流出。系爭房屋於105年7月始完工之裝潢、地
11 板因多為木作工程，於淹水受潮後均因吸水而變形、膨脹、
12 發霉，甚至牆面亦因長時間泡水受潮而出現發泡、脫漆、剝
13 落等現象，屋內家具、家電等亦均因泡水、受潮而損壞，系
14 爭房屋因而難以居住使用，宗暉公司自應依民法第184條第1
15 項前段負損害賠償責任，而被告龍寶臻邸管委會及被告御境
16 公司負責管理社區自難辭其咎，應負民法第185條第1項共同
17 侵權損害賠償之責，業據原告提出陽台積水照片、客廳積水
18 照片、房屋平面圖各1張（份）、受災照片25張、系爭房屋
19 室內裝潢甫完工時照片19張、及系爭房屋室內裝潢估價單、
20 系爭房屋室內裝潢平面圖及3D效果圖影本、系爭房屋家電家
21 具受潮損壞明細表、系爭房屋地板受潮損害全面拆除照片影
22 本各1份為證，被告等對上開事實亦不否認，並經本院囑託
23 華淵鑑價股份有限公司就上開損害完成鑑價報告書，原告之
24 主張尚堪信為真實。

25 三、又依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，共有部分之修繕
26 、管理、維護等應由公寓大廈管理委員會為之。共有及共用
27 部分之清潔、維護、修繕及一般改良等，為公寓大廈管理委
28 員會之職務，亦為同法第36條第2款所明定。是以被告龍寶
29 臻邸管委會依法負有對「龍寶臻邸」社區共有及共用部分修
30 繕、維護、管理之義務，而受龍寶臻邸管委會委任之御境公
31 司則係負責協助並執行前開義務。然本案事發當日，原告所

有系爭房屋遭汙水倒灌後，有永通衛生企業行人員至現場緊急進行排水管疏通後始排除積水狀況，由此可知，「龍寶臻邸」社區之公共排水管線平日即疏於維護，導致社區之公共排水管線多有阻塞。而社區水塔清洗作業係所有公寓大廈均要定期維護之項目，非屬罕見或不可預料之情況，亦非天災或瞬間豪大雨等人力無法控制之不可抗力因素，今僅因進行社區水塔清洗作業即導致原告所有系爭房屋遭汙水倒灌，足證被告龍寶臻邸管委會及御境公司未確實維護公共排水管線。甚者，因水塔清洗必然伴隨大量汙水之排放，被告龍寶臻邸管委會及御境公司身為社區維護及管理單位，竟未於水塔清洗作業施工前先行測試並進行排水管疏通作業，以防止可能之損害，與本案損害之發生難謂無關，應依民法第185條第1項前段負共同損害賠償責任至堪認定。

四、本件損害額度經本院囑託華淵鑑價有限公司鑑定，經鑑定結果裝潢、地板估計損失金額為211,000元，家電、家具為2,900元，合計損失共計為213,900元，原告所請於上開額度內為有理由，應予准許。超過部分於法不合，不應准許。

五、從而，原告依據民法第185條第1項共同侵權損害賠償法則，請求被告等連帶賠償213,900元，及自起訴狀繕本送達翌日即被告御境公寓大廈管理維護股份有限公司及龍寶臻邸公寓大廈管理委員會自民國107年7月20日起、被告宗暉環保工程有限公司自107年7月21日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，逾此部分請求為無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請宣告免為執行，於法並無不合，酌定相當金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

01 八、依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第389條第1項第5款、
02 第392條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 108 年 8 月 9 日
04 民 事 第 一 庭 法 官 李 言 孫

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 108 年 8 月 9 日
09 書 記 官 林 嘉 賢