

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第44號

原告 林瑋玲
訴訟代理人 李志聖律師
被告 亞昕國際開發股份有限公司
法定代理人 姚連地
被告 樸園開發股份有限公司
兼法定
代理人 李忠恕
共同
訴訟代理人 鄭凱威律師
蔡順雄律師
被告 天地昕社區管理委員會
法定代理人 姚連地
訴訟代理人 黃捷琳律師
張玲綺律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國109年5月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告天地昕社區管理委員會應給付原告新臺幣貳拾捌萬貳仟壹佰
壹拾捌元，及自民國一百零八年一月十五日起至清償日止，按年
息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告天地昕社區管理委員會負擔二分之一，餘由
原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告天地昕社區管理委員會如以
新臺幣貳拾捌萬貳仟壹佰壹拾捌元為原告預供擔保，或將請求標
的物提存，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）先位主張：

- 01 1.原告於105年9月25日向被告亞昕國際開發股份有限公司
02 (下稱亞昕公司)、璞園開發股份有限公司(下稱璞園公
03 司)及李忠恕等(下合稱被告亞昕公司等人)買受新北市
04 ○○區○○段○○○○○ ○號之建物(門牌號碼為新北市○○
05 區○○街○○○ 號3樓,下稱系爭房屋)、及其共有部分、
06 車位,及其基地應有部分。被告亞昕公司等人交付原告系
07 爭房屋後,原告即請尖峰空間設計有限公司(下稱尖峰公
08 司)為系爭房屋設計及裝潢。設計師梁愛怡於105年10月
09 12日進場時,發現系爭房屋未經使用,卻嚴重積水,原告
10 當時即告知被告亞昕公司,亞昕公司即派其職員南碧珊襄
11 理及余品賢前來會勘,余品賢稱此係因為窗戶沒關且大樓
12 洗外牆所致,非建物之瑕疵,原告即相信被告職員所稱。
- 13 2.嗣尖峰公司裝潢完成後,原告於106年5月24日搬入居住
14 不久,系爭房屋之工作陽臺發生沒有用水情況卻自行冒水
15 情事,原告即請被告亞昕公司處理。嗣又發生樓上無人居
16 住卻冒水而漫至原告住處,嗣再發生住處陽台未使用情況
17 下無端冒水情事,告知社區經理後,社區經理說系爭房屋
18 係本棟大樓管路末端及轉彎處,之後才知本棟其他樓層有
19 類似情形。
- 20 3.又107年8月24日晚間11時許,原告父親睡到一半起床,
21 竟發現地板嚴重積水。經檢查後發現,廚房無人使用多時
22 ,卻不斷冒水而漫淹至系爭房屋其他區域,通知社區經理
23 後,社區經理請師傅來通水管通到凌晨3、4點。原告於
24 107年8月25日請社區經理通知被告亞昕公司職員余品賢
25 後,余品賢立即表示107年8月27日要來現場會勘,也說
26 要賠償而請原告傳送報價單,原告即於107年8月28日請
27 尖峰公司列出工程報價單,並傳給余品賢。余品賢原說10
28 7年9月3日要來拿報價單,卻突然以簡訊推稱疏通為污
29 物與油垢堵塞,及住戶使用習慣不良,菜渣等而不願意處
30 理。惟原告家人均已成年且多各自在外用餐,甚少煮食,
31 亦無不當使用問題。再觀原證八下方照片,清出物係水泥

01 細屑碎塊而無菜渣等物，故余品賢所稱，顯然不實。嗣經
02 詢問通水管師傅，師傅亦告知清出之阻塞物為水泥碎塊並
03 無菜渣等物，更證余品賢所稱不實。而107年8月24日之
04 前，本棟大樓僅有25樓及26樓有進行泥作施工。系爭房屋
05 並無任何上開拆除或泥作施工，足徵非原告不當使用。且
06 如前述，原告購買之房屋或是同一棟大樓之其他房屋，多
07 次發生排水不通及積水情事，故顯然是大樓設計及施工品
08 質瑕疵所致。

09 4.原告房屋裝潢因上開冒水損害，經尖峰公司估價結果，回
10 復原狀之費用除1,496,633元外，尚有原有櫥櫃及吧檯需
11 拆除重做之費用為552,500元（廚具工程改建欄下方之「
12 原有櫥櫃+吧檯=552,500」部分，並未計入總金額1,496,
13 633元內。故回復原狀費用應為2,049,133元（1,496,63
14 3+552,500=2,049,133）。依民法第354條、民法第360
15 條、第227條及天地昕買賣契約書第10條約定，被告亞昕
16 等人顯應就本件冒水負物之瑕疵擔責任。系爭房屋既有前
17 述之瑕疵，原告除得請求被告亞昕公司等人將系爭房屋之
18 排水管路修復外，亦得請求房屋損害之賠償。爰依民法第
19 213條規定，原告得請求前述回復原狀之必要費用2,049,
20 133元。又原告因被告交付之房屋不斷冒水而天天擔心害
21 怕，夜夜亦不得安睡，為此健康大受影響，依民法第227
22 -1條規定，及第195條第1項規定，請求精神慰撫金15萬
23 元。綜上，合計為2,199,133元（2,049,133+150,000=2,
24 199,133）。

25 （二）備位主張：

26 1.依公寓大廈管理條例第10條第2項前段：「共用部分、約
27 定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委
28 員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其
29 共有之應有部分比例分擔之。」故系爭房屋之公共管線之
30 修繕、管理、維護，係由被告天地昕社區管理委員會（下
31 稱天地昕管委會）負責。若先位聲明之被告等無需負瑕疵

擔保責任，則本件顯係因被告天地昕管委會疏於管理維護，致發生本件冒水，並生損害於原告，被告天地昕管委會就此自應負損害賠償責任。

2. 又本件冒水事件，經師父通管後清出許多泥塊碎屑，而事發時期，本棟大樓僅有25樓26樓之所有權人有泥作施工，其所有權人即被告亞昕公司，故本件若非原設計施工不良之瑕疵，即為被告亞昕公司裝潢有過失所致。原告亦可依民法184條第1項前段、第191條第1項等規定，請求被告天地昕管委會及亞昕公司將系爭房屋之排水管路修復，並賠償損害。又被告天地昕管委會、亞昕公司係共同不法侵害原告之權利，依民法第185條第1項前段，就原告之損害，自應負連帶損害賠償責任。

3. 原告因財產損害而回復原狀之必要費用為2,049,133元，及精神慰撫金為15萬元，合計為2,149,133元（2,049,133+150,000=2,199,133），原告自得備位聲明請求被告天地昕管委會及亞昕公司連帶給付此賠償金額。

（三）聲明：求為判決先位聲明：①被告亞昕公司、璞園公司及李忠恕應將坐落新北市○○區○○段○○○○○號建物之排水管路修復。②被告亞昕公司、璞園公司及李忠恕應給付原告2,199,133元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。③訴訟費用由被告等負擔。④原告願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：①被告亞昕公司及天地昕管委會應連帶將坐落新北市○○區○○段○○○○○號建物（門牌號碼：新北市○○區○○街○○○號3樓）之排水管路修復。②被告亞昕公司及天地昕管委會應連帶給付原告2,199,133元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。③訴訟費用由被告等負擔。④原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告天地昕管委會則以：

（一）系爭社區公設係於106年12月1日始移交予被告天地昕管委會，此後，被告天地昕管委會始負擔共用部分之修繕、

管理、維護之責，原告提出照片主張系爭房屋於105年10月12日有嚴重積水。斯時被告天地昕管委會尚未辦理公設移交，就公設部分尚無修繕、管理、維護之責。且觀諸原告所提照片呈現毛胚屋狀態，斯時原告根本尚未裝潢、入住，原告自承伊係於106年5月24日遷入系爭房屋，則系爭房屋於105年10月12日縱有嚴重積水，亦屬原告裝潢入住前之狀態，自無可能造成原告屋內裝潢受損，故原告所陳105年10月12日系爭房屋積水事件，顯與原告請求損害賠償2,049,133元完全無涉。

(二) 原告提出照片主張系爭房屋工作陽臺於106年5月24日有自行冒水情形。斯時被告天地昕管委會尚未辦理公設移交，就公設部分尚無修繕、管理、維護之責。且觀諸照片僅顯示該工作陽臺之地板有泡沫，未見有原告所稱冒「水」之情形。而上開工作陽臺並非位於室內，其排水孔冒出泡沫，顯無可能造成室內裝潢受損，故原告所陳106年5月24日工作陽臺排水孔冒泡沫事件，亦與本件原告請求損害賠償2,049,133元顯然無涉。

(三) 原告提出line通話紀錄，主張樓上即四樓陽臺曾冒水漫至原告系爭房屋陽臺云云。然查事發當時，被告亞昕公司曾派員赴現場會勘，查明係因四樓前陽臺排水孔遭樹葉雜物堵塞無法排水，致雨水由溢水管流至系爭房屋之前陽臺，乃立即派員清掃四樓前陽臺排水孔之樹葉雜物後，問題即獲解決。而前陽臺並非位於室內，四樓前陽臺之排水孔堵塞致雨水溢流至系爭房屋前陽臺，顯無可能造成原告屋內裝潢受損，故原告所陳上開事件，亦與本件原告請求損害賠償2,049,133元完全無涉。

(四) 系爭社區既甫於106年12月1日完成公設檢測及移交，距離107年8月24日系爭房屋發生廚房排水孔冒水，僅相隔9個月，期間原告從未反應系爭房屋有廚房排水孔阻塞須修繕之情事，自難認被告天地昕管委會有何疏於管理維護之情。而107年8月24日事發當時，被告天地昕管委會於

原告通知之第一時間，即聯繫廠商赴現場處理，於短短數小時之內即完成修繕，更緊接找來4名專業清潔人員至原告家中進行清潔工作，及搬來數台除濕機至原告家中進行除濕，嗣並洽請被告亞昕公司協助於107年10至11月間，針對系爭社區A、B棟三樓房屋，共6戶專有部分內之排水孔進行全面通管，堪認被告天地昕管委會已善盡管理維護之責，難認有何故意或過失致侵害原告權利之情事，更無與被告亞昕公司共同侵害原告權利可言。復且，原告所謂回復原狀之費用，形同將系爭房屋內部動產設備重新設計並翻新升級裝潢，顯非屬廚房冒水所致生之損害。則其依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段請求被告天地昕管委會與被告亞昕公司連帶賠償2,049,133元，自屬無由。

(五) 原告為系爭社區之區分所有權人，就系爭社區之公設部分亦屬共有人，有其應有部分，難認符合民法第191條所定「土地上之建築物或其他工作物所致『他人』權利之損害」之要件，且本件損害之型態（共用部分管路阻塞波及專用部分），顯然並非立法者為公共安全考量，欲刻意以舉證責任倒置之方式加以保障之對象，則由立法目的而言，亦不能認為此種公寓大廈住戶間之糾紛，可適用民法第191條之規定而免除其舉證責任。故原告依民法第191條第1項為本件請求，亦屬無據。

(六) 本件原告主張系爭房屋不斷冒水致其擔心害怕不得安睡，故請求被告天地昕管委會與被告亞昕公司連帶賠償精神慰撫金15萬元云云。惟查，被告天地昕管委會並無與被告亞昕公司共同侵害原告權利之情，顯無構成侵權行為可言，再審諸系爭房屋107年8月24日廚房排水孔冒水事件，於短短數小時之內即獲修繕解決，至多僅造成事發當時原告數小時之不便，難認已侵害其人格法益且屬情節重大之程度，原告僅單憑個人主觀感受予以指摘，自乏請求之依據。

01 (七) 答辯聲明：①原告之訴駁回；②如受不利判決，願供擔保
02 請准宣告免為假執行。

03 三、被告亞昕公司等人則辯以：

04 (一) 105 年 10 月 12 日進場時之積水事件：本次交屋前室內淹水
05 乙事，經打開系爭房屋管道間檢查，發現淹水原因為該管
06 道間其中一支雨水管上方末端為同棟 14 樓露台，且管道間
07 內有設計落水頭與該雨水管連結，以防管道間有漏水讓其
08 可順利排出，系爭房屋屬管線末端轉折，因豪大雨瞬間排
09 水量過大，排水不及反冒至系爭建物管道間落水頭導致室
10 內淹水，故當時已將 14 樓露台排水管改至其他排水管，以
11 防若再有暴雨宣泄不及，再由 3 樓管道間內落水頭冒水而
12 出，此問題於 105 年間交屋前即完成修繕，至今未再發生
13 任何類似問題，且此次積水事件與本件爭議並無任何關聯
14 性。

15 (二) 106 年 5 月 24 日工作陽台冒水事件：當日被告亞昕公司等
16 人之承辦人會同社區物業保全會勘該陽台，地排所冒出者
17 僅有泡沫而無廢水，且當場以水管連續於冒出泡沫之地排
18 灌水 3 分鐘，發現排水均無堵塞狀況，經研判發生之原因
19 為 3 樓位於管線末端，若遇樓上住戶大量用水且使用大量
20 清潔劑，將會造成管道泡沫過多無法順利排出，導致遭水
21 擠壓後由最近之出口即 3 樓地排冒出，此非管內堵塞或設
22 計瑕疵問題，純為人為使用不當因素所造成，與本件爭議
23 並無任何關聯性。

24 (三) 四樓冒水漫至原告住處事件：此乃因該四樓無人居住，導
25 至該四樓前陽臺降板排水孔遭樹葉雜物堵塞無法排水，故
26 與水從溢水管排出至系爭建物之陽台，經被告到場清掃樹
27 葉雜物後已無問題，此非管內堵塞或設計瑕疵問題，純為
28 樓上住戶久未清掃所造成，與本件爭議並無任何關聯性。

29 (四) 查系爭房屋交屋前，被告曾與原告分別於 105 年 10 月 28 日
30 、105 年 11 月 7 日與原告辦理驗屋程序，於驗屋程序中被告
31 在場之驗屋人員均會以水管往排水口住水數分鐘，以確

01 認水管確實暢通無阻塞，當時雙方均已確認無水管阻塞問
02 題，此參工程驗屋交屋單之待改善工程內容中未曾記載有
03 所謂水管阻塞之問題，並經雙方簽名確認即明，由是可知
04 兩造於交屋時業已確認系爭建物無水管阻塞、無法排水之
05 瑕疵。

06 (五) 至原告起訴主張被告亞昕公司等人就系爭房屋有設計施工
07 不良之瑕疵，方造成107年8月24日之淹水事件云云。然
08 本件並無所謂系爭房屋有設計施工不良之情事，況造成水
09 管堵塞倒灌之原因眾多，亦即有可能係因大樓住戶使用習
10 慣不佳，將不應倒入排水管之物品（諸如蔬果菜渣、家庭
11 垃圾、衛生紙及濕紙巾、幼童玩具等等）投入所導致，如
12 何能逕推斷與被告之施工有關，甚且更極有可能係因原告
13 自身使用不當作造成，且於原告106年5月24日搬入系爭
14 房屋居住後迄107年8月24日，除有被告名下該棟（即B
15 棟）大樓25、26樓進行裝修工程外，尚有該棟（即B棟）
16 大樓B1-19樓、B1-20樓、B1-22樓、B2-4樓、B2-7樓、
17 B2-20樓、B2-23樓、B3-11樓之住戶進行裝修，縱系爭
18 建物水管通管後清出許多泥塊碎屑，亦有可能係其餘住戶
19 所導致，況被告亞昕公司等人之裝修工程根本未有將水泥
20 、泥塊等物丟入水管中，此情應與被告亞昕公司等無涉
21 ，故被告亞昕公司等亦否認有原告所指述之施作瑕疵存
22 在，則系爭房屋有設計施工不良瑕疵云云之主張，應屬有
23 利於原告之事實，應由原告舉證已實其說，然遍觀原告起
24 訴狀之內容及所檢附之證物，均未見原告有就此主張提出
25 任何證據。

26 (六) 再查，原告雖提出改建工程報價單並稱其受有如上所示項
27 目之損害云云。然該報價單未經設計單位負責人、業主簽
28 名於其上，其真實與否顯有疑義，被告爰否認其形式、實
29 質真正。又依原告所提出之照片觀之，該所謂淹水事件並
30 非嚴重，則是否真有造成報價單所示項目之損害？其損害
31 狀況為何？修復費用是否可採？均未見原告舉證以實其說

01 ，甚且部分項目尚為天花板、磁磚、窗簾盒、玻璃等不可
02 能因該所謂淹水事件發生損害之施作工程，更增添原證9
03 改建工程報價單真實性之疑義，原告既未能就上情提出證
04 據證明之，其主張應無理由。況回復原狀之費用以必要者
05 為限，如係以新品換舊品，應予折舊。故本件原告主張之
06 回復原狀費用除顯非必要外，既均主張原有裝潢應重新翻
07 新，其未扣除折舊，主張自無理由。

08 (七) 未查，原告又稱系爭房屋冒水致其健康大受影響云云。然
09 原告並未舉證系爭建物有何設計施工不良瑕疵已如前述，
10 則其依民法第227條之1規定請求損害賠償已屬無據。況
11 本件亦未見原告舉證有何因系爭房屋冒水事件導致其人權
12 受侵害之情事、未見舉證所謂15萬元精神慰撫金如何計算
13 ，則此部分之主張亦無理由等語置辯。並答辯聲明：原告
14 之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

15 四、原告主張其係於105年9月25日向被告亞昕公司、樸園公司
16 、李忠恕買受系爭房屋，其於106年10月12日遷入系爭房屋
17 ，而系爭社區公設係於106年12月1日移交予被告天地昕管
18 委會，而原告所有系爭房屋分別於105年10月12日、106年
19 5月24日、107年7月11、107年7月30日及107年8月24
20 日等時間發生有積水情況，業據原告提出積水照片，且為兩
21 造所不爭執，此部分事實應堪信為真。原告復主張被告等人
22 應將系爭房屋排水管路修復完成，並賠償原告因積水所發生
23 之損失等語，然為被告等人所否認，並均以前揭情詞置辯，
24 故本件之爭點厥為：(一)系爭房屋之積水原因為何？(二)
25)原告先位聲明請求：①被告亞昕公司等人應將坐落新北市
26 ○○區○○段○○○○○號建物之排水管路修復。②被告亞昕
27 公司等人應給付原告2,199,133元及自起訴狀繕本送達翌日
28 起至清償日止按年息百分之五計算之利息，有無理由？(三)
29)原告備位聲明請求：①被告亞昕公司及天地昕管委會應連
30 帶將坐落新北市○○區○○段○○○○○號建物（門牌號碼：
31 新北市○○區○○街○○○號3樓）之排水管路修復。②被告

01 亞昕公司及天地昕管委會應連帶給付原告2,199,133元，及
02 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算
03 之利息，是否有理？茲分述如下：

04 五、系爭房屋之積水原因為何？

05 (一) 經查，原告所提出之系爭房屋因廚房排水管冒水造成室內
06 裝潢傢俱損壞，計有玄關換鞋間高櫃底部木材污漬、玄關
07 換鞋間開門式衣櫃底部木材污漬、玄關更衣室造型格柵牆
08 底部木材污漬、廚房櫥櫃踢腳板底部木材污漬、廚房牆底
09 砂利康泡水分離之情形，有照片數紙附卷可憑（見本院卷
10 一，第360頁，第395至402頁），顯見系爭房屋確有積
11 水之情形。

12 (二) 次查，本件經本院囑託台北市土木技師公會進行鑑定後，
13 鑑定單位認為：「新北市○○區○○街○○○號3樓建物排
14 水管冒水之原因為三樓底版排水管彎頭淤積泥沙、碎石及
15 混凝土塊，導致水不暢而冒水。」等語（見台北市土木技
16 師公會108年9月2日北土技字第1083001433號鑑定報告
17 書，下稱系爭鑑定報告，第360頁）。而三樓底版排水管
18 彎頭為公共管線，而鑑定單位認該排水管彎頭並無設計施
19 工不良之瑕疵之情，亦有本院公務電話紀錄乙紙附卷可參
20 （見本院卷一，第423頁）。足見依鑑定人意見已經確認
21 系爭房屋積水原因，核跟排水管線的設計施工無關，且鑑
22 定單位認系爭房屋排水管冒水之原因，為三樓底版排水管
23 彎頭淤積泥沙、碎石及混凝土塊，導致水不暢而冒水等語
24 。

25 (三) 第查，原告雖舉證人林進淦所出具之鑑定報告結論有誤之
26 說明書及109年1月22日小林水達人—福康科技作業報告
27 2份為證（見本院卷二，第237至247頁），認被告亞昕
28 公司等人就原告系爭房屋積水應有疏失云云，惟查，證人
29 即於109年1月22日至系爭房屋進行水管維修之林進淦到
30 庭證述：「（問：可否請證人說明109年1月22日進行水
31 管維修時，發現造成系爭建物排水孔冒水的原因為何？為

01 何在被告派人進行截管換管後仍還有排水孔冒水的問題？
02) 一、有進行水管維修，知悉冒水原因，作業之前會先去現
03 場檢測，因為該處三樓在截管之後還在冒水，可見不是截
04 管的位置堵塞，尚有其他位置堵塞，我們以熱顯像儀檢測
05 ，堵塞位置是在三樓下來的支管到主管位置，但是實際作
06 業並非在那裡，經過一整日的作業確認堵塞位置，在地下
07 室天花板（一樓的樓板）主管，並非土木技師公會所稱堵
08 塞點在三樓存水彎的位置，截管（一樓天花板即二樓支管
09 位置，因為他的一樓有挑高）之後還有冒水，表示不只是
10 截管該段堵塞，我的報告裡面有流向的示意表（原證29、
11 30），我們有看配管圖，塞的方向對照管線配置示意圖，
12 塞的點我上面有做記號，疑似堵塞處，另依據鈞院卷243
13 頁，上方有示意前次截管換管位置，上次著重在換管，我
14 這次在上次截管的上方做清洗，本次著重在清洗及疏通。
15 二、因為堵塞點不只前次換管的位置。（問：請鈞院提示原
16 證30小林水達人一福康科技作業報告，原證30作業報告之
17 結論第3點「…所以地下室主管堵塞後至滿水位第一戶為
18 3樓住戶迴水溢出…」是否就是指原證30小林達人作業報
19 告之第2頁第三階段疑似堵塞處即地下一樓之8吋管堵塞
20 ？）是的。（問：請鈞院提示原證30小林水達人一福康科
21 技作業報告，原證30作業報告之結論第4點「本次堵塞管
22 位置至少6吋管以上，管內徑為150mm，未至100％堵塞
23 ，排水很慢很慢，堵塞至少也有90％以上」是否就是指「
24 三樓底版之6吋匯集主管及一樓底版之8吋主管」？）在
25 前次截管後因主管管徑相當寬，沒有大量的排水，無法確
26 認該管是否暢通，所以上次截管後因為少量的水排放，當
27 然會通，但當三樓以上住戶同時排水時，水量很大，主管
28 無法順利宣洩，才會回堵在三樓底版排水孔冒水，因為整
29 條管路還是有淤塞的情形，並沒有完全疏通，而我有在截
30 管的上方位位置進行下段清洗，疏通完成之後，在大量排
31 水的情況下，也不會往回流，這樣才是完全疏通完成。」、

「（問：請問證人清管當天，清出了什麼東西？）小林水達人—福康科技之報告有詳細記載，裝潢廢棄物沒有，有油脂、泥沙。（問：提示本院卷一360頁，針對漏水原因，證人表示土木技師公會之鑑定報告有誤，原因為何？）並非漏水，而是冒水，是因為主管堵塞（即三樓以下的主管有堵塞的情形），回流才會冒水，並非三樓住戶的存水彎支管堵塞。」、「（問：提示原證30小林水達人—福康科技作業報告，原證30作業報告之結論第6點「目前管線為暢通狀態，但仍必須提醒住戶不要將異物倒入地排或廚下排水管，特別是裝潢階段，建築廢棄物，泥漿沙漿等更不可直接倒入排水管中」為何記載此段話？是否表示係因住戶倒異物造成堵塞？）我們所有的排水管疏通案件，都會提示住戶上段結論第6點的內容，主要是疏通排水管沒有在做保固，當下大量排水順暢成功，即是疏通完成，如住戶將異物倒入排水管會造成存水彎堵塞，使住戶端無法順暢排水，所以我們都會提示說明。」等語（見同上卷第283至287頁）。是證人林進淦所指系爭鑑定報告有誤係指冒水而非鑑定報告所寫漏水，及認堵塞位置應係三樓以下的主管有堵塞的情形，回流才會冒水，並非鑑定報告所指三樓住戶的存水彎支管位置堵塞，惟就造成積水之原因為排水管因淤積泥沙、油脂，導致水不暢而冒水等情，結論並無二致。

（四）綜合系爭鑑定報告內容及證人林進淦之證詞，系爭房屋因排水管冒水導致屋內積水之原因，乃係因為排水管淤積泥沙、油脂、碎石及混凝土塊，導致水不暢而冒水進而導致系爭房屋內積水。

六、原告先位請求被告亞昕公司等人將系爭房屋之排水管路修復，及被告亞昕公司等人應給付原告2,199,133元及自起訴狀態本送達翌日起算法定遲延利息，有無理由？

（一）按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，

亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條定有明文；所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限，若出賣特定物其所含數量短少，足使物之價值、效用或品質有所欠缺者，亦屬之（最高法院73年度台上字第1173號判例意旨參照）。又買賣因物有瑕疵，買受人得請求減少價金，其解除契約非顯失公平者，或得解除契約，其買賣之物缺少出賣人所保證之品質，或出賣人故意不告知物之瑕疵者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，此民法第359條、第360條雖定有明文。

（二）經查，本件系爭房屋因排水管冒水導致屋內積水之原因，乃係因為排水管淤積泥沙、油脂、碎石及混凝土塊，導致水不暢而冒水，進而導致系爭房屋內積水，業已認定如前，而不論堵塞位置為鑑定報告之三樓底版排水管彎頭，抑或如證人林進淦所證述，應係三樓以下的主管有堵塞的情形，回流才會冒水，均指公共排水管有堵塞之情，而依鑑定人所述本件排水管並無設計施工不良之瑕疵之情，足見依鑑定人意見已經確認系爭房屋積水原因，核跟排水管線的設計施工無關。至證人林進淦固作證稱：「根據我多年作業經驗，大部分建物主管堵塞都是在灌漿的時候所造成的。」等語（見本院卷二，第287頁），然此為證人個人臆測之詞，且證人未經鑑定及實際查證本件堵塞之原因，又與系爭鑑定報告結果不合，尚不足憑採。

（三）系爭社區之排水管線既無設計不良或施工品質有瑕疵等情，則原告依民法第354條、民法第360條、第227條及天昕買賣契約書第10條約定，認亞昕公司等人應就本件冒水負物之瑕疵擔責任，依上說明，尚屬無據。從而，原告依物之瑕疵擔保責任及兩造買賣契約第10條約定內容，請求被告亞昕公司等人應將系爭房屋之排水管路修復，並請

01 求房屋損害之賠償，即請求前述回復原狀之必要費用2,04
02 9,133元，即於法無據，不應准許。又原告復主張因被告
03 亞昕公司等人所交付之房屋不斷冒水而天天擔心害怕，夜
04 夜亦不得安睡，為此健康大受影響，而依民法第227-1條
05 規定，及第195條第1項規定，請求精神慰撫金15萬元，
06 因未提出證據以資證明，亦無足憑採，碍難准許。

07 七、原告請求被告亞昕公司應將系爭房屋之排水管路修復及被告
08 亞昕公司應與被告天地昕管委會連帶給付原告2,199,133元
09 ，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息，是否有理由
10 ？

11 （一）原告主張本件冒水事件，經師父通管後清出許多泥塊碎屑
12 ，而事發時期本棟大樓僅有25樓26樓之所有權人有泥作施
13 工，其所有權人即被告亞昕公司，故本件若非原設計施工
14 不良之瑕疵，即為被告亞昕公司裝潢有過失所致，原告亦
15 可依民法184條第1項前段、第191條第1項等規定，請
16 求被告亞昕公司將系爭房屋之排水管路修復，並賠償損害
17 云云。惟查：

18 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
19 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由
20 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
21 舉證，以証實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
22 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
23 之請求，最高法院17年上字第917號判例可資參照。又因
24 故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，
25 民法第184條第1項前段定有明定。是侵權行為之成立，
26 須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具
27 備歸責性、違法性，並不合法行為與損害間有因果關係，始
28 能成立，而主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權
29 行為之成立要件應負舉證責任（最高法院70年度台上字第
30 2550號、100年度台上字第328號判決意旨參照）。是以
31 原告主張被告亞昕公司因裝潢疏失之行為，致生系爭房屋

01 積水，造成系爭房屋裝潢受損等情，既為被告亞昕公司所
02 否認，則原告自應就被告亞昕公司有侵權行為之事實，先
03 負舉證之責。而所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜
04 合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為
05 在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發
06 生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行
07 為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形下，
08 有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此
09 結果者，則該條件與結果不相當，不過為偶然之事實而已
10 ，其行為與結果間即無相當因果關係（最高法院76年台上
11 字第192號判例意旨可資參照），是行為人之行為與結果
12 之發生有無相當因果關係，應就行為當時所存在之一切事
13 實為客觀之事後審查。

14 2.查就105年10月12日進場時之積水事件，因原告本次係因
15 106年5月24日搬入系爭房屋後，於107年8月24日冒水
16 致生裝潢損失，是105年10月12日之積水事件即與本件裝
17 潢損失爭議並無任何關聯性。至106年5月24日工作陽台
18 冒水事件，因當日被告亞昕公司之承辦人會同社區物業保
19 全會勘該陽台，地排所冒出者僅有泡沫，且嗣後均未發現
20 排水有堵塞狀況，直至107年7月及8月間才又再發生積
21 水造成本件系爭房屋裝潢損失，是並無證據顯示係被告亞
22 昕公司因裝潢之疏失而造成原告本件裝潢損失。

23 3.至107年7月11日及7月30日Line對話紀錄所顯示四樓冒
24 水漫至原告系爭房屋，因無法排除因該四樓無人居住，導
25 至該四樓前陽臺降板排水孔遭樹葉雜物堵塞無法排水，故
26 水才從溢水管排出至系爭房屋之陽台，經到場清掃樹葉雜
27 物後即無問題，是無法排除係樓上住戶久未清掃所造成，
28 因此尚無法證明為被告亞昕公司之裝潢疏失造成原告損失
29 ，且核與本次107年8月24日造成之裝潢損失無關。

30 4.況查系爭房屋交屋前，被告亞昕公司曾分別於105年10月
31 28日、105年11月7日與原告辦理驗屋程序，於驗屋程序

01 中在場之驗屋人員均會以水管往排水口住水數分鐘，以確
02 認水管確實暢通無阻塞，當時雙方均已確認無水管阻塞問
03 題，此有工程驗屋交屋單（見本院卷一，第167、169頁
04 ）之待改善工程內容中均未曾記載有所謂水管阻塞之問題
05 ，並經雙方簽名確認即明，是並無證據顯示為被告亞昕公
06 司造成排水管堵塞。

07 5.至原告主張於107年8月24日之淹水事件云云。然造成水
08 管堵塞倒灌之原因眾多，並無證據顯示與被告亞昕公司之
09 施工有關，況原告於106年5月24日搬入系爭房屋居住後
10 迄107年8月24日，除有被告亞昕公司名下B棟大樓25、
11 26樓進行裝修工程外，尚有B棟大樓B1-19樓、B1-20樓
12 、B1-22樓、B2-4樓、B2-7樓、B2-20樓、B2-23樓、B3
13 -11樓之住戶進行裝修，此為兩造所不爭執，且經證人即
14 擔任系爭社區物業經林欣怡證稱確有多戶進行裝潢之事實
15 （見本院卷一，第293頁正反面），縱系爭建物水管通管
16 後清出泥塊碎屑，亦無法排除係其餘住戶所導致。

17 （二）綜上各情，原告主張被告亞昕公司之裝潢疏失構成侵權行
18 為造成原告之裝潢損害，既無法舉證以實其說，則其依民
19 法第184條第1項前段及民法第185條第1項前段、第19
20 1條第1項等規定，請求被告亞昕公司應與被告天地昕管
21 委會連帶負損害賠償責任，依上說明，尚乏所據，不應准
22 許。從而，原告請求被告亞昕公司應將系爭房屋之排水
23 管路修復，及被告亞昕公司應連帶與被告天地昕管委會給
24 付原告2,199,133元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
25 止，按年息百分之五計算之利息，於法尚屬無據，不應准
26 許。

27 八、原告請求被告天地昕管委會應將系爭房屋之排水管路修復及
28 被告天地昕管委會應給付原告2,199,133元，及自起訴狀繕
29 本送達翌日起算法定遲延利息，是否有理由？

30 （一）查系爭房屋雖係因排水管淤積泥沙、油脂、碎石及混凝土
31 塊，導致水不暢而冒水進而導致系爭房屋內積水，然系爭

01 積水經被告天地昕管委會請相關通管人員修繕後，包括證
02 人劉泳詮、林進淦等人修繕，至本院109年5月6日言詞
03 辯論終結期日時，系爭房屋沒有再有積水乙事，均未為反
04 對之陳述，堪認系爭房屋之公共排水管已疏通修復應已無
05 積水之情形，則本件原告主張被告天地昕管委會應將系爭
06 房屋之排水管修復，尚難准許。

07 (二) 按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其
08 一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬
09 物之共同部分共有之建築物。又區分所有建築物共有部分
10 之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。
11 但規約另有約定者，不在此限。民法第799條第1項、第
12 799條之1第1項分別定有明文。次按共有物之管理費及
13 其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部
14 分分擔之。同法第822條第1項亦定有明文。

15 (三) 次按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管
16 理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由
17 區分所有權人按其應有部分比例分擔之，為公寓大廈管理
18 條例第10條第2項所明定。又同條例第28條第3項僅規定
19 起造人於召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管
20 理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。並無起造人為管
21 理負責人時，上述費用由起造人負擔之明文。準此，共用
22 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，應由公共
23 基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，不因
24 管理委員會成立與否而有差異（最高法院96年度台上字第
25 2640號判決要旨參照）。

26 (四) 經查，系爭房屋積水原因係因為排水管淤積泥沙、油脂、
27 碎石及混凝土塊，導致水不暢而冒水進而導致系爭房屋內
28 積水，業如前述，且系爭房屋已成立管理委員會，且系爭
29 社區公設係於106年12月1日移交予被告天地昕管委會，
30 此為兩造所不爭執，且上述排水管為公共管線，並非系爭
31 社區任何區分所有權人專用之情形，則依上開條文與最高

01 法院判決要旨規定，系爭房屋之上述排水管為共用部分，
02 則被告天地昕管委會，就共有部分應負有管理、維護及修
03 繕義務。

04 (五) 次查，被告天地昕管委會既於106年12月1日接手系爭社
05 區公設維護之責，然原告於107年7月11日及7月30日均
06 曾向被告天地昕管委會反應有積水之情，此有Line對話紀
07 錄可參（見本院卷一，第65至73頁），經被告天地昕管委
08 會處理後，本件原告系爭房屋又於107年8月24日晚上因
09 發生積水情形，經蔡姓師傅疏通管線後，雖無再冒水之情
10 形，此經證人林欣怡及107年8月25日前往通管之證人蔡
11 鎮松證述在卷（見本院卷一，第293至294頁，第334頁
12 ），而證人劉泳銓亦到庭證稱曾在107年10月或11月間有
13 到天地昕社區管理委員會通水管，且社區的三樓每一間都
14 有通等語（見本院卷一，第236、237頁），惟嗣系爭房
15 屋又再發生積水情形，而經通管人員即證人林進淦於109
16 年1月22日進行排水管通管修繕後才改善，證人林進淦並
17 於本院109年5月6日言詞辯論期日證稱：於109年1月
18 22日進行水管維修時，有進行水管維修，知悉冒水原因，
19 作業之前會先去現場檢測，因為該處三樓在截管之後還在
20 冒水，可見不是截管的位置堵塞，尚有其他位置堵塞，上
21 次修繕著重在換管，這次在上次截管的上方做清洗，本次
22 著重在清洗及疏通。因為堵塞點不只前次換管的位置。前
23 次截管後因主管管徑相當寬，沒有大量的排水，無法確認
24 該管是否暢通，所以上次截管後因為少量的水排放，當然
25 會通，但當三樓以上住戶同時排水時，水量很大，主管無
26 法順利宣洩，才會回堵在三樓底版排水孔冒水，因為整條
27 管路還是有淤塞的情形，並沒有完全疏通，而伊有在截管
28 的上方位置進行下段清洗，疏通完成之後，在大量排水的
29 情況下，也不會往回流，這樣才是完全疏通完成等語。足
30 見被告天地昕管委會本應以善良管理人之注意善盡維修公
31 共管線之責任，而因其怠於盡維修，未盡善良管理人注意

01 義務，致損及原告之系爭房屋裝潢造成損失，即屬過失侵
02 害該區分所有權人即原告之之權利。

03 (六) 按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
04 責任。」、又「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契
05 約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原
06 狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項
07 情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回
08 復原狀。」，民法第184條第1項前段、第213條分別定
09 有明文。查本件被告天地昕管委會就公共排水管線共有部
10 分應負有管理、維護及修繕義務，業如前述，且系爭房屋
11 積水原因為排水管淤積泥沙、油脂、碎石及混凝土塊，導
12 致水不暢而冒水進而導致系爭房屋內積水，造成原告裝潢
13 損失，業如前述，則被告對於排水管堵塞因怠於修繕，導
14 致原告系爭房屋室內裝潢之損害，堪認被告天地昕管委會
15 負有過失責任。從而，系爭房屋室內裝潢之損害，應由被
16 告天地昕管委會負損害賠償責任。被告天地昕管委會辯稱
17 其已善盡管理維護之責，並無怠於履行管理維護責任之情
18 形，依上說明，並不足採信。

19 (七) 復查，有關原告請求室內之修繕費用2,049,133元部分，
20 固據提出估價單等為證，惟為被告天地昕管委會所否認，
21 本件經鑑定單位鑑定後，認系爭房屋室內之損害回復金額
22 為282,118元，此有室內裝潢損壞量測照片及修復費用估
23 算表、單價分析表等附卷可參（見系爭鑑定報告第39至47
24 頁），修繕方式項目包括玄關換鞋間高櫃、玄關換鞋間開
25 門式衣櫃、玄關更衣室造型格柵牆、廚房櫥踢腳板、廚房
26 牆底重作矽利康、保護工程等，經現場丈量大小及評估處
27 理之費用，合計為282,118元（見系爭鑑定報告第413頁
28 ），應屬客觀堪以憑採，則被告天地昕管委會應負之修繕
29 費用為282,118元。是以，原告請求被告天地昕管委會給
30 付上開修繕費以代回復原狀，為有理由，應予准許，逾此
31 範圍之請求，則乏所據，不應准許。

01 (八) 末按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
02 任。民事訴訟法第277條定有明文。主張侵權行為損害賠
03 償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。
04 原告主張其係因系爭房屋室內積水，而造成失眠，致使原
05 告身體健康權受侵害，而受有精神上之痛苦之事實，既為
06 被告天地昕管委會所否認，依上揭說明，原告自應負舉證
07 責任，惟迄至本件言詞辯論終結，原告均未提出任何積極
08 證據以資證明原告確實因本件漏水情事造成其身體健康受
09 有損害，自不得逕向被告天地昕管委會請求身體健康受損
10 之非財產上損害，故原告此部分之主張，要屬無據。則原
11 告主張其居住安寧權受被告天地昕管委會不法侵害，健康
12 受影響，依民法第277之1及第195條第1項規定，請求
13 被告天地昕管委會賠償精神慰撫金15萬元，為無理由，不
14 應准許。

15 (九) 末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時
16 ，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其
17 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，
18 或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲
19 延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利
20 率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率
21 。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
22 據者，週年利率為百分之5。」，民法第229條第2項、
23 第233條第1項、第203條分別定有明文。本件給付屬侵
24 權行為之債，並無確定期限，亦無約定遲延利息之利率，
25 揆諸前揭法條規定，原告主張以起訴狀繕本送達翌日，即
26 自108年1月15日起（見本院卷一，第125頁）起算法定
27 遲延利息，即屬有據。

28 九、從而，原告依民法第184條第1項前段之侵權行為損害賠償
29 之法律關係及公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被
30 告天地昕管委會賠償原告修復費用282,118元，及自108年
31 1月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由

01 ，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

02 十、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨
03 攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，
04 均毋庸再予一一審酌，附此敘明。

05 十一、本判決原告勝訴部分，係屬所命給付金額未逾500,000元
06 之判決，應依職權宣告假執行，惟被告天地昕管委會陳明
07 願供擔保請准宣告免為假執行，亦無不合，爰酌定相當擔
08 保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因該部分之訴
09 業經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

10 十二、原告就聲明部分雖僅勝訴百分之十三之比例，然因本件鑑
11 定積水部分鑑定費用為200,000元，而鑑定積水原因只占
12 本件訴訟成敗一部分原因，故本件訟訴費用，本院爰認應
13 由被告負擔二分之一，餘由原告負擔較為公平，併此敘明
14 。

15 十三、訴訟費用之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 109 年 5 月 27 日
17 民事第二庭 法 官 吳幸娥

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 109 年 5 月 27 日
22 書記官 周子鈺