

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1691號

原告 傅秀芬

訴訟代理人 洪維廷律師

被告 唐吉園邸管理委員會

法定代理人 彭林麗月

訴訟代理人 胡倉豪律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國109年1月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾玖萬柒仟玖佰肆拾元，及自民國一〇七年六月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣參拾玖萬柒仟玖佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)門牌號碼桃園市○○區○○○街○○號1樓房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，位於唐吉園邸社區（下稱系爭社區），原告於民國106年2月1日出遊返家，見屋內遍滿自牆面滲漏之廢水和自馬桶溢出之廢水及排泄物。經檢修後，發現前者乃因排水幹管內部破損，後者則因化糞池未疏通完全及排泄物幹管堵塞導致。復就排水幹管破損滲漏部分，原告於多年前即多次請求系爭社區管理委員會即被告處理，惟被告均未積極處理；就共管疏通部分，被告雖於106年1月15日曾請訴外人至社區抽取水肥，然該次乃經另一訴外人，即同社區之他住戶通知後始為之，況此次疏通乃針對「新埔七街8號1樓」該棟之共管為疏通，與原告住所處該棟之共管並無一併為檢修或疏通，且縱被告有委外為共管之疏通，系爭社區歷來慣行每次抽水肥均達8至9車次，於同年度1、2月之

01 抽取皆僅有各1次，抽取之數量及車次明顯不足，足認被告
02 對於共管堵塞有過失。再本件排泄物之溢出係原告自出國返家
03 後始發現，於該期間家中無人使用浴廁，故縱然馬桶堵塞
04 ，亦不可能有倒灌溢出可能，得明顯推知排泄物自離共管最
05 近之原告住所涌出乃共管堵塞所導致，難認被告無過失。

06 (二)上述幹管均為大樓共同管道，與化糞池皆屬公寓大廈之共用
07 部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段與同條例第36
08 條第2款規定，管理委員會就共有、共用部分之清潔、修繕
09 、管理、維護及一般改良有作為義務。然被告對於排水幹管
10 破損之修繕與公用糞管之疏通均無積極行事，且共管清理本
11 應定期為之，被告對共管年久失修、長年未疏通而可能尚有
12 他處堵塞之情非無預見之可能，應認顯然有疏於注意之過失
13 。

14 (三)由於排泄物不斷湧出，為免損害繼續擴大，原告僅得先行委
15 請專業人士修繕破損滲漏處，支出漏水檢測與防水工程新臺
16 幣（下同）共51,450元。再者，因汙染導致家中各設備已達
17 任何人均不堪使用之程度，原告僅得先就系爭房屋重新裝修
18 ，支出清理與修繕費用共411,200元。又，原告見其所有之
19 房屋遭排泄物溢覆，自行清掃整棟樓住戶之穢物，裝修期間
20 亦僅得寄宿於自家店面或旅館，造成來往之舟車勞頓，已嚴
21 重侵害其居住安寧等人格權，所受精神上損害實屬重大，故
22 請求被告給付慰撫金200,000元。準此，爰依民法第184條
23 第1項即第195條第1項之規定提起本件訴訟等語，並聲明
24 ：（一）被告應給付原告662,650元（51,450+411,200+
25 200,000），及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止
26 ，按年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假
27 執行。

28 二、被告部分：

29 (一)被告每年皆有委請廠商至系爭社區內進行公共設施之維護，
30 於106年1月15日係委請「統一清潔社」就化糞池進行疏通
31 抽取作業，非如原告所述就公共設施皆無維護、修繕之積極

01 作為，足見被告已善盡其監督管理社區公共設施之義務而並
02 無過失，且縱被告有其過失，被告所受損害之發生非必然為
03 排泄物幹管及化糞池未疏通所致。

04 (二)原告於本訴提起前曾以同一原因事實對被告之法定代理人起
05 訴，而與本訴主張之損害賠償金額（不含慰撫金部分）相比
06 ，前訴訟金額明顯較低。又原告於本訴僅提出報價單，依上
07 述難認本訴所提出之賠償金額與原告實際所受損害相符，縱
08 損害不以實際支出為限，原告主張之損害係修繕費用，應對
09 於修繕之實際金額有確認必要，被告對於建築師公會估列的
10 修繕費用有所疑義。

11 (三)原告於事發（106年2月1日）後向被告反應，被告即於10
12 6年2月2日委請「健安衛生所」協助原告處理此事，非使
13 原告獨自承擔損害之修復，且本案乃偶發事件，非被告刻意
14 、長期地使原告造成損害，故雖是公共管線造成原告不便，
15 其損害之情節尚難謂重大，是請求慰撫金應無理由。

16 (四)原告自102年10月起即無繳交管理費予被告，至108年10月
17 共積欠69,000元，應於原告請求之金額中抵銷。準此，爰依
18 被告並無過失、過失行為與結果間無因果關係、原告提出損
19 害金額與實際損害不符、原告所受損害情節非重大、請求金
20 額應與積欠之管理費抵銷等語，資為抗辯，並聲明：（一）
21 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，
22 願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、原告主張系爭房屋為原告所有，106年2月1日出遊返家，
24 見屋內遍滿自牆面滲漏之廢水和自馬桶溢出之廢水及排泄物
25 。滲漏主因係○○○區○○○○○道間滲水及共同污水管阻
26 塞所致，為被告所不爭執，應堪信為真實。被告以上詞置辯
27 ，本件之爭點為：(一)被告就此滲漏原因有無過失？(二)原告請
28 求之修繕費用有無理由？(三)原告得否請求慰撫金？(四)被告得
29 抵銷之管理費多少？

30 四、得心證之理由

31 (一)被告就此滲漏原因有無過失？

按共用部分、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。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。管理委員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款定有明文。是以，本件滲漏原因，係○○○區○○○○道間滲水及共同污水管阻塞所致，有桃園市建築師公會鑑定報告書在卷可稽（見附件一），係為共有部分，自為被告所應維護、清潔之部分，且並無證據證明係可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致，故仍應由被告負擔修繕費用，及因此對區分所有權人或住戶所造成之損害。被告抗辯每年皆有委請廠商至系爭社區內進行公共設施之維護，於106年1月15日係委請「統一清潔社」就化糞池進行疏通抽取作業，已善盡其監督管理社區公共設施之義務而並無過失等語，然此次系爭房屋滲漏之原因，既為大樓共同管道間滲水及共同污水管阻塞所致，可見被告所為之維護、清潔仍不足夠，方導致此次滲漏發生，被告抗辯並不可採。

(二)原告請求支出漏水檢測與防水工程51,450元、系爭房屋重新裝修清理與修繕費用共411,200元，有無理由？

1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀、因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息、第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，此為民法第213條第1至第3項所明定。

2.依附件鑑定報告所認定必要之回復原狀費用為411,940元，原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。被告雖另抗辯污水管阻塞疏通、浴廁地坪、牆面防水施工、浴廁地坪、牆面面磚施工、木質地板及地磚拆除清運（含踢腳）已超過原告修繕估價單或重覆請求等語，然查，污水管阻塞疏通費用

並未包含在大禹專業防水工程有限公司之報價施作內容（本院卷第31頁），原告並未重覆請求，另外鑑定報告書所提出之修繕項目與原告提出之活泉設計工程有限公司（下稱活泉公司）報價單（本院卷第30頁）雖有部分項目重合而價格不同，但鑑定報告所列之修繕項目扣除管道間滲水修繕、污水管阻塞疏通外僅有14項，而活泉公司之報價單施工品項有18項，其中每項之單價及小計僅為粗估值，實際施作時，常會有一些工、料之增減，且活泉公司之報價單有一些項目並不為上開鑑定報告所採納，從而，本院認鑑定報告所認定之金額仍屬合理且必要之費用，不因原告提出之報價單中有一些項目之金額較低，而認為回復原狀必要費用只以活泉公司報價單計算必要費用。至被告抗辯原告並未實際支出修復費用等語，然按法律規定回復原狀費用只需判斷是否必要，並不以實際支出為限，被告抗辯自難採信。

(二)原告請求被告給付精神慰撫金有無理由？

1. 雖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項前段固有明文。是不法侵害他人居住安寧之人格法益，以情節重大者為限，被害人始得依上開規定請求賠償相當之金額，最高法院曾以92年度台上字第164號判決意旨闡明如上。
2. 惟查，上開最高法院判決之案例事實係於他人居住區域之壓縮機日以繼夜所發出之噪音，可能超越一般人社會生活所能容忍之噪音，而屬侵害人格法益情節重大情形，與本案事實不同，已難比附援引。再查，系爭房屋漏水，雖因被告就管道間、污水管疏於維護管理所致，然此所造成之房屋財產上損害賠償，法律上並未准許權利人因此得請求賠償非財產上之損害賠償。另目前經修復後，並無漏水情形，衡酌建築物之排水設備，如係以設置管道間、地下室，常因難以目測觀察，或因管線配置複雜或漏水水流走向多端不定，為調查漏

水原因及來源，須耗費相當時間綜合研判始得加以釐清，尚難僅因鑑定報告有利於原告，而得遽以推論被告於漏水原因及責任歸屬尚未釐清前之相關爭執，已不法侵害被上訴人居住安寧之人格法益且情節重大。故難以遽認被告有可歸責於己之長期不履行行為義務，致侵害原告居住安寧之人格法益且情節重大之不法侵權行為。從而，原告請求被告賠償精神慰撫金20萬元，尚難准許。

(四)被告主張102年10月起至108年10月止原告積欠管理費69,000元抵銷有無理由？

- 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。民法第334條第1項前段、第335條第1項分別定有明文。又抵銷，應就兩造債務相當額，溯及宜為抵銷時生其效力者，係使得為抵銷之債務，於宜為抵銷時消滅，此後即不生計算利息之問題。茲就被告主張抵銷之管理費金額若干，分述如下：
- 2.被告主張原告系爭房屋為10號、12號2戶打通，自102年起10月起每個月每戶需支付500元管理費，故原告一個月應支付1,000元管理費，並自108年3月起調漲管理費每個月每戶1,000元，計算方式詳如附件二（本院卷第154頁）所示等語。原告抗辯1戶只需繳500元管理費，且提出106年6月管理費收據，至少至106年6月前均有繳納，退步言之，目前原告有繳納10,000元之管理費收據，至少於被告主張之69,000元管理費內10,000元並無理由等語。
- 3.經查，被告主張原告每個月需繳納2戶管理費等語，為原告所否認，被告並未提出何規約或區分所權人會議之證據證明收費標準，僅有附件二之手寫之欠繳明細為證，尚難證明原告有每個月需繳納2戶之理由，且原告若自102年起就有欠繳每個月1戶管理費情形，為何被告遲未向原告要求補繳？卻遲至本件經原告起訴損害賠償才於訴訟中以抵銷方式為主

張？故本院認原告應僅有每個月繳納1戶500元管理費之義務。再查，原告提出106年5、6月份繳納管理費之收據，有收據翻拍照片在卷可稽（本院卷第169頁），然附件二計算明細中卻記載106年度原告均未繳納，可見該明細應有計算錯誤乙情，且依一般常情，管理費補繳時會先沖抵最早欠繳部分，而原告既有106年6月之管理費收據，其之前之管理費應已繳納完成，故應認原告至106年6月前之管理費已繳納完成。

4.又被告主張自108年3月起，每戶每個月調漲為1,000元之情形，然未據被告提出規約或區分所權人會議記錄之證據證明確有此事，尚難信為真實。故原告欠繳之管理費自106年7月起至108年10月止，共計28月，每月500元，合計14,000元，被告於此範圍內之抵銷為有理由，逾此範圍之抵銷為無理由，應予駁回。被告於本院審理中，以其對原告之管理費債權，執為抵銷抗辯，依前引規定，經相互抵銷後，原告對被告之損害賠償債權於397,940元範圍內（即411,940元－14,000元＝397,940元），係有理由。

五、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付397,940元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年6月1日（本院卷第64頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。

六、本判決就命被告給付之金額，未逾500,000元，本院應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行，原告聲請就勝訴部分供擔保宣告假執行，即無必要。本院併依被告聲請及民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額，宣告被告如為原告預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，渠等假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 109 年 2 月 15 日

03 民事第五庭 法 官 黃致毅

04 以上正本係照原本作成

05 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。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 109 年 2 月 15 日

08 書記官 謝宛橙