

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第86號

原告 張俊明

被告 財團法人佛乘宗大乘禪功文教基金會

法定代理人 楊春生

被告 白宮財經大樓管理委員會

法定代理人 陳定鎰

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國108年8月29日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。經查：

(一)原告起訴原以「周碩隼（白宮財經大樓管委會主任委員）」為被告，後於民國107年11月8日具狀更正被告為「周德川（主任委員）」，並追加被告「林金堃（26號9樓）」；復於107年12月17日具狀更正被告「林金堃（26號9樓）」為「楊春生（佛乘宗大乘禪功文教基金會）」，再於108年2月23日具狀將被告列為「白宮財經大廈管理委員會（周德川主委）」以及「財團法人佛乘宗大乘禪功文教基金會（董事長楊春生）」（下稱大乘禪功文教基金會），並說明其欲提告之對象本為社區管理委員會以及26號9樓之住戶，所以才會先將主任委員列為被告，並誤認26號9樓住戶為林金堃，故前述書狀才會如此記載等節，有民事起訴狀、107年11月8日民事訴訟補狀、107年12月17日民事訴訟補三狀、108年2月23日民事訴訟補五狀附卷可參（見調解卷第2、57、115頁、本院卷第15至17頁）。是依前開原告說明，其欲提告之對象本即管理委員會及追加之大乘禪功文教基金會，係

01 因不熟悉如何特定當事人以及對於住戶之誤認，而前有誤繕
02 之情形，故其前開更正應屬事實上或法律上之更正，先予敘
03 明。

04 (二) 白宮財經大樓社區之管理委員會前於89年1月21日成立報備
05 ，迄今並未辦理組織變更報備，為區分所有權人會議決議或
06 規約之規定，並不以向縣市政府申請報備為要件，有桃園市
07 政府建築管理處107年10月31日桃建寓字第1070074490號函
08 附卷可參（見調解卷第35頁）；而周碩隼前曾代表被告白宮
09 財經大廈管委會出庭，表示白宮財經大樓社區為L型，後來
10 就裕民街26、26-1號這邊的管理委員會有運作，另一邊復興
11 路48號部分應該有自己的管理委員會等語（見本院卷第88頁
12 ），並提出107年9月1日選任主委之白宮財經大樓區分所
13 有權人會議紀錄附卷為證（見本院卷第110頁），堪認原告
14 所指○○○區○○○街26、26-1號之管理委員會，依其區
15 分所有權人會議紀錄可知名稱應為白宮財經大樓管理委員會
16 （下稱白宮財經大樓管委會）。

17 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下
18 列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者
19 。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第25
20 5條第1項但書第2、3款定有明文。經查：

21 (一) 原告原本僅對社區管理委員會提起訴訟，嗣於107年11月8
22 日具狀追加26號9樓之住戶，因原告均係基於其住家漏水請
23 求損害賠償，而屬基於同一基礎事實，故其追加被告，與前
24 開規定並無不合，應予准許。

25 (二) 又原告起訴原係請求被告給付新臺幣（下同）125萬元，並
26 表示願供擔保請准宣告假執行，嗣變更其訴之聲明為「（一
27 ）被告白宮財經大樓管委會應給付原告141萬9,000元及自
28 起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計
29 算之利息。（二）被告大乘禪功文教基金會應給付原告141
30 萬9,000元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按
31 週年利率5%計算之利息。（三）前兩項所命給付，如其中

一被告已履行給付義務後，另一被告給付範圍內免除給付義務。（四）願供擔保請准宣告假執行。」，有民事起訴狀、108年8月29日言詞辯論筆錄附卷可參（見調解卷第3頁、本院卷第187頁）。其請求金額之變更及追加利息部分，屬應受判決事項聲明之擴張，增加訴之聲明第3項則屬基於同一基礎事實之追加，均與前開規定並無不合，應予准許。

三、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。查本件被告白宮財經大樓管委會之主任委員原為周德川，有106年11月11日白宮財經大樓區分所有權人會議記錄在卷可參（見本院卷第111頁），惟於起訴後改選主任委員為陳定鎡，有108年7月29日白宮財經大樓108年度第2次區分所有權人會議記錄在卷可參（見本院卷第164頁），而為現任法定代理人，並經陳定鎡具狀聲明承受訴訟，有108年8月6日民事陳報狀附卷為證（見本院卷第163頁），經核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

（一）門牌號碼桃園市○○區○○街○○號8樓房屋（下稱系爭房屋）為伊所有，社區大樓之前緣外牆為2至12樓之連貫式玻璃帷幕，自屬外牆部分，社區大樓自78年落成至今近30年，但被告白宮財經大樓管委會未曾進行任何玻璃帷幕之修繕與維護工作，導致玻璃帷幕外牆造成漏水事件，尤以伊所有之系爭房屋最為嚴重，經年累月的漏水過程中造成建物前緣玻璃帷幕內側上端的長條箱型鐵質封板（註：其內佈滿玻璃帷幕鎖定連接的機械裝置）鏽蝕情況十分嚴重，造成一個一個很大的大窟窿，最大的大小已達20公分x 12公分，內部的機械連鎖裝置都暴露於外。伊也曾要求被告白宮財經大樓管委會進行玻璃帷幕的修繕與維護，但卻遭置若罔聞，伊也推薦許多玻璃帷幕之修繕維護廠商，這些廠商至現場評估並給予報

01 價，伊前亦曾找睿展工程有限公司前來察看，鐵質封板之窟
02 窿甚至可吹出風，讓在場之人都甚感詫異；被告白宮財經大
03 樓管委會原本也進行比價及議價，並在107年9月1日召開
04 區分所有權人會議進行討論，但有住戶提出責任歸屬不明之
05 疑義而將本案推延往後，延宕迄今均未見被告白宮財經大樓
06 管委會有何修繕維護之情形。

07 (二)睿展工程有限公司先前來察看時，發現26號9樓之玻璃帷幕
08 被改裝成氣密窗，均表示可能是氣密窗密合效果不如玻璃帷
09 幕，因而加大玻璃帷幕之漏水損害。26號9樓於3、4年前
10 曾發生玻璃帷幕自爆事件，也因此將玻璃帷幕更換成氣密窗
11 ，導致大樓玻璃帷幕一併受到震動而影響接合，伊前要求26
12 號9樓住戶處理系爭房屋漏水問題，但卻回應26號9樓房屋
13 也有漏水情形，除非10樓賠償9樓的損失，才願意賠償系爭
14 房屋之損失。惟26號9樓住戶即被告大乘禪功文教基金會，
15 自行將玻璃帷幕更換為氣密窗，因而造成漏水，自應對伊之
16 損失負責。

17 (三)依照公寓大廈管理條例第8條規定玻璃帷幕外牆應由管理委
18 員會負責管理，並依第10條第2項規定負責修繕費用，或由
19 可歸責之住戶負擔費用，故被告2人自應就伊所受損失負賠
20 償之責。經伊詢問附近住戶以及網路查詢資料，系爭房屋坪
21 數為76坪，每月租金應可達5萬元，因伊於106年初即有意
22 出租系爭房屋，故請求106年1月1日起至107年10月8日
23 止之租金損失105萬元以及玻璃帷幕漏水修繕費用30萬元及
24 因而導致蓋版及機械裝置鏽蝕整修費用6萬9,000元。爰依
25 民法第184條規定提起本訴，並聲明：（一）被告白宮財經
26 大樓管委會應給付原告141萬9,000元及自起訴狀繕本送達
27 被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）
28 被告大乘禪功文教基金會應給付原告141萬9,000元及自
29 起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計
30 算之利息。（三）前兩項所命給付，如其中一被告已履行給
31 付義務後，另一被告給付範圍內免除給付義務。（四）願供

擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告白宮財經大樓管委會：原告係請求給付損害賠償，但管委會雖有當事人能力，但無侵權行為責任權益歸屬之主體，原告向伊訴請損害賠償本屬無據。況本社區收取管理費前有空屋減半收取管理費之政策，原告自取得系爭房屋所有權後向以空屋減半之方式繳付管理費，其既係本於不使用之意而持有系爭房屋，豈有不能出租之損害賠償存在，況滲漏水有何影響無法出租，亦未見原告舉證，其所提租金標準亦無公信力可言。況原告所稱玻璃帷幕係裝設於牆基上區隔內外之裝潢設施，性質上與鋁門窗相同，自與外牆之情形不符，被告白宮財經大樓管委會之成員並未受有酬勞，僅需盡處理自己事務為同一程度之注意義務即可，原告尚須舉證伊有何違反注意義務之情事存在。況本社區公認之公共使用空間僅為各樓層電梯樓梯間、配電室及頂樓，除上述空間外，均由住戶自行維修，且26號9樓於103年間玻璃帷幕自爆部分，也是由其自行修繕，原告當時更為社區主委，也未出面協助處理，也未負擔任何費用等語以資抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告大乘禪功文教基金會：因外牆屬公寓大廈公共設施一部份，應屬住戶共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定應由管理委員會負責，故本件玻璃帷幕外牆之修繕責任本應屬於被告白宮財經大樓管委會，與伊無涉。原告雖指因伊所有之26號9樓房屋前發生自爆事件導致玻璃帷幕一併震動而影響接合，但自爆起因係因年久未維護所致，當時身為主委之原告曾表示會盡快與氣密窗廠商聯絡，評估更改為氣密窗之費用與細節，卻毫無下文，伊只得自行僱工更換氣密窗；況原告根本未舉證係因26號9樓房屋更換氣密窗加劇系爭房屋漏水之情形，原告指訴僅屬原告個人臆測，其訴請伊賠償，顯無理由。而公寓大廈管理條例第8條第1項規定之

鐵鋁窗應指在外牆窗戶或陽臺加裝鐵窗或鋁窗以防盜者，伊
更換為氣密窗並未違反上開規定。又原告請求租金損失，卻
無證據證明系爭房屋因玻璃帷幕漏水而導致無法出租，且玻
璃帷幕縱有漏水，原告也可自行修繕再行出租，原告亦未舉
證其所主張之每月租金依據為何等語以資抗辯。並聲明：（
一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決
，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、按依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行
為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責
性、違法性，並不合法行為與損害間有因果關係，始能成立，
且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立
要件應負舉證責任。就歸責事由而言，無論行為人因作為或
不作为而生之侵權責任，均以行為人負有注意義務為前提，
在當事人間無一定之特殊關係（如當事人間為不相識之陌生
人）之情形下，行為人對於他人並不負一般防範損害之注意
義務。又就違法性而論，倘行為人所從事者為社會上一般正
常之交易行為或經濟活動，除被害人能證明其具有不法性外
，亦難概認為侵害行為，以維護侵權行為制度在於兼顧「權
益保護」與「行為自由」之旨意（最高法院100年度台上字
第328號民事判決意旨參照）。次按侵權行為之債，固以有
侵權之侵權行為之債，固以有侵權之行為及損害之發生，並
二者間有相當因果關係為其成立要件（即「責任成立之相當
因果關係」）。惟相當因果關係乃由「條件關係」及「相當
性」所構成，必先肯定「條件關係」後，再判斷該條件之「
相當性」，始得謂有相當因果關係，該「相當性」之審認，
必以行為人之行為所造成之客觀存在事實，為觀察之基礎，
並就此客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生
同樣損害結果之可能者，始足稱之；若侵權之行為與損害之
發生間，僅止於「條件關係」或「事實上因果關係」，而不
具「相當性」者，仍難謂該行為有「責任成立之相當因果關
係」，或為被害人所生損害之共同原因（最高法院101年度

台上字第443號民事判決意旨參照)。是原告主張被告白宮
財經大樓管委會怠為修繕義務，被告大乘禪功文教基金會因
自行更換氣密窗，導致系爭房屋玻璃帷幕外牆發生漏水情形
，自應由原告救被告等人有其所述侵權行為並肇致系爭房屋
漏水乙節負舉證之責。經查：

(一)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。公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。次
按外牆依建築技術規則建築設計施工編第1條第19款規定，
係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、
使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或
共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議議決供特
定區分所有權人或共同使用。有關公寓大廈之玻璃帷幕外牆
，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護，
依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，由管理負責人或管
理委員會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定
外，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（內政部台內營字第0910082290號解釋意旨參照
）。是依前開解釋意旨，外牆部分應依建築執照標示圖說認
定屬專有部分或共用部分，亦可經由規約約定或區分所有權
人會議決定為專有或共用。經查：

1.原告表示先前詢問桃園市政府建築管理處，該處人員表示本
件社區大樓係興建於78年，而92年12月9日前興建之大樓建
築執照使用圖說並未記載何處為專有部分、何處是共用部分
（見調解卷第44頁），故本件社區大樓自得透過規約或區分
所有權人會議決定外牆部分如何認定；而本件社區大樓前於
108年6月22日決議自各區分所有權人住家大門內側包含外
牆內側屬於約定專有，也就是沒有公開給外人自由進出部分

屬於約定專有，應由各區分所有權人自行負責維修，如認約定專有之損害係因外部原因造成，比如漏水事由外牆外面漏水，造成外牆內側漏水，或由其他住戶施工造成，應自行舉證向管委會要求處理等節，有108年6月22日白宮財經大樓108年度區分所有權人會議記錄附卷可證（見本院卷第119至120頁），則依本件社區大樓區分所有權人會議已議決外牆內側應屬約定專用部分，則原告依公寓大廈管理條例第10條第2項請求被告白宮財經大樓管委會負責修繕，顯有疑義。

2. 而上開108年6月22日白宮財經大樓108年度區分所有權人會議係原告提起本訴後所召開，雖有針對本案之疑慮；然按關於公寓大廈外牆面雖屬於專有部分，但其使用管理，公寓大廈管理條例第8條另有規定，自應從其規定辦理（內政部85年9月9日台內營字第8505707號函）；內政部過去甚至直接認定公寓大廈外牆面屬於專有部分，惟使用管理依公寓大廈管理條例第8條處理，堪認原告逕為主張系爭房屋外牆漏水應由被告白宮財經大樓管委會負修繕維護責任，亦無所據。況參諸原告主張系爭房屋玻璃帷幕外牆因漏水造成鐵質封板出現窟窿情形，並提出現場照片為證（見本院卷第121至126頁）。然查，原告所主張漏水位位置，自大樓外觀觀之並無明顯毀損情形（見本院卷第121頁、調解卷第7頁），原告所主張之漏水位位置均係玻璃以內的室內天花板與玻璃之交界處，仍屬室內空間，原告亦自陳確實為室內（見本院卷第188頁），原告主張此屬本件社區大樓之外牆，亦難認可採。

3. 再者，原告主張係因被告白宮財經大樓管委會怠於修繕維護，導致系爭房屋發生漏水情形云云。然原告僅提出現場照片及睿展工程有限公司修繕報價單為證（見調解卷第7至29、54至55頁），而上開資料至多僅能證明系爭房屋有漏水情形以及可能所需之修繕費用，但無從證明漏水情形是否係因怠為維護所致。況漏水成因甚多，亦有可能係室內管線毀壞或

01 建築本身結構問題而導致漏水，原告僅提出上開資料，顯不
02 足證明系爭房屋漏水原因為何，自難認被告白宮財經大樓管
03 委會有何不作為之侵權行為存在，縱原告所指漏水區域屬公
04 用部分，原告請求被告白宮財經大樓管委會負損害賠償之責
05 並無理由。

06 (二)原告雖主張被告大乘禪功文教基金會將玻璃帷幕更換為氣密
07 窗加劇漏水情形，並請求被告大乘禪功文教基金會負損害賠
08 償之責云云，並提出現場照片及睿展工程有限公司修繕報價
09 單為證（見調解卷第7至29、54至55頁）。然查：

10 1.原告所提現場照片及睿展工程有限公司修繕報價單至多僅能
11 證明系爭房屋有漏水情形以及可能所需修繕費用，但無從證
12 明漏水原因係因26號9樓住戶即被告大乘禪功文教基金會將
13 玻璃帷幕更換為氣密窗所致，原告雖表示前經睿展工程有限
14 公司人員到場察看，曾表示可能係因氣密窗密合程度不佳加
15 重漏水情形（見調解卷第42頁），惟此亦僅有原告個人陳述
16 ，而未見原告舉證以實其說，自不足認原告上開主張為有
17 理由。

18 2.另原告表示26號9樓氣密窗窗臺下面長了1長條鏽紅色鐵鏽
19 ，鐵鏽下方的玻璃帷幕牆內側有很多漏水痕跡等語（見本院
20 卷第189頁），然漏水成因甚多，已如前述，原告既未舉證
21 漏水成因係因被告大乘禪功文教基金會更換氣密窗所致，也
22 無從僅以生鏽痕跡推論即係被告大乘禪功文教基金會更換氣
23 密窗所致。再者，原告亦表示本件社區大樓有多戶發生漏水
24 情形，且依原告所提出之睿展工程有限公司報價單（見調解
25 卷第54至55頁），其施工內容包含正面2至12樓外牆帷幕包
26 鋁及防水矽膠更新工資含材料的費用，則需修繕部分不僅系
27 爭房屋，而需全體進行維護，則睿展工程有限公司之估價單
28 並非僅針對系爭房屋之漏水問題，而有全面翻修之意，更不
29 足證其修繕之成因與被告大乘禪功文教基金會更換氣密窗有
30 關。

31 3.從而，原告未能舉證系爭房屋漏水原因係因被告大乘禪功文

01 教基金會更換氣密窗所致，則原告請求被告大乘禪功文教基
02 金會負損害賠償之責，顯無理由。

03 四、綜上所述，原告主張依侵權行為之法律關係，請求被告白宮
04 財經大樓管委會或被告大乘禪功文教基金會給付141萬9,00
05 0元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按週年利
06 率5%計算之利息，均為無理由，不應准許。又原告之訴既
07 經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
09 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
10 此敘明。

11 六、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 108 年 9 月 6 日
13 民事第一庭 法 官 丁 俞 尹

14 以上正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 108 年 9 月 10 日
18 書記官 劉寶霞