

臺灣臺北地方法院民事判決

104年度訴字第3874號

原告 韓婕珊
訴訟代理人 秦竹青
被告 台大緣社區管理委員會
法定代理人 李卓銘
訴訟代理人 莫詒文律師
張智婷律師
被告 鴻暘建設股份有限公司
法定代理人 張文安
訴訟代理人 蔡靜娟律師
姚文勝律師
複代理人 趙子澄律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108年1月24日言詞辯論終結，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；承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項，分別定有明文。查被告台大緣社區管理委員會（下稱台大緣管委會）法定代理人原為張國器，嗣於本院審理中陸續變更為莊雪芳、李卓銘，莊雪芳、李卓銘業於民國105年4月12日、107年11月15日聲明承受訴訟，並有臺北市政府都市發展局105年4月7日北市都建字第10566740500號函、107年3月9日北市都建字第10736367800號函在卷可稽（見本院卷二第41-3頁、卷三第11頁），核無不合，應予准許。

二、次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請

求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。原告起訴原請求被告台大緣管委會、被告鴻暘建設股份有限公司（下稱鴻暘公司）連帶給付原告新臺幣（下同）522萬8,000元，及自調解聲請狀或民事起訴狀送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；嗣變更請求：（一）被告台大緣管委會、鴻暘公司應連帶給付原告22萬8,000元，及自調解聲請狀或民事起訴狀送達被告鴻暘建設翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告鴻暘公司應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第90-91頁）；再變更聲明如後述，核原告所為變更，屬基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，與前開規定相合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告方面：

原告所有坐落臺北市○○區○○路0段000號2樓建物（下稱系爭房屋）之主臥室馬桶，自102年3月27日起因糞水溢出致無法使用，並損壞防塵防撞裝潢前置保護，經修復後又於103年12月30日因糞水溢出無法使用，再經修復後於104年1月6日方回復原狀，而期間因異味無法居住所生損害為18萬9,000元。嗣於104年1月19日原告與被告台大緣管委會召開會勘協調會議，確定系爭房屋主臥室馬桶糞水溢出係因地下一樓VIP室天花板上方污水管路彎頭轉折過多，引起污水管倒灌，從系爭房屋之主臥室馬桶溢出，因未及時處理，至104年7月4日系爭房屋之主臥室馬桶再次發生糞水外溢問題致無法居住，再生損害3萬9,000元。而被告鴻暘公司係系爭房屋之建設公司，所設計之污水管路彎折過多致污水管易阻塞淹水，後又疏於補正，另被告台大緣管委會係系爭房屋之管理單位，就公共污水管疏於管理且無定期保養，

亦無勸導住戶不應隨便丟棄廢棄物於馬桶污水管路中，故被告所為確已造成系爭房屋之主臥室馬桶常有糞水溢出，原告自得對被告台大緣管委會依民法第184條第1項前段、第227條、公寓大廈管理條例第36條第2款、第3條第9項、管理服務之委任契約；另對被告鴻暘公司依民法第184條第1項前段及互易、承攬契約之關係，請求被告台大緣管委會、鴻暘公司賠償22萬8,000元（包含因系爭房屋屋內惡臭無法居住之住宿費用，係依附近四星級飯店房價費用計算；而待命費用則為原告之薪資，因原告在家待命無法去工作所生之損失）；被告鴻暘公司尚應給付系爭房屋因嚴重瑕疵之交易價值減損500萬元。並聲明：(一)被告台大緣管委會應給付原告22萬8,000元，及自起訴狀繕本送達被告鴻暘建設翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告鴻暘公司應給付原告22萬8,000元，及自起訴狀繕本送達被告鴻暘建設翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前二項聲請，若有任一被告為給付，在其給付範圍內，其他被告免給付義務。(四)被告鴻暘公司應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達被告鴻暘建設翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

被告分別以下情詞置辯，並均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(一)被告台大緣管委會部分：

公寓大廈管理委員會於民事訴訟程序上為當事人，惟此乃程序法對公寓大廈管理委員會承認其有形式上之當事人能力，尚不能因之而謂公寓大廈管理委員會有實體上之權利能力，且法人猶須於法令限制內，始能享受權利、負擔義務，非法人之公寓大廈管理委員會無法律明文規定，更難認具有權利能力，則被告台大緣管委會既無權利能力，不能享有權利、負擔義務，自不具備對侵權行為之損害有損害賠償責任之能力，故原告以侵權行為訴請被告台大緣管委會賠償，已無理

由。再者，依台北市土木技師公會107年6月25日北土技字第000000000000號鑑定報告書（下稱台北市土木技師公會鑑定報告）鑑定結論所載，系爭房屋主臥室馬桶糞水外溢之成因為浴廁馬桶變更設計後造成污水管路水平多處彎折、版上排水坡度不足，或與施工時產生之污、廢水排放至污水管有關，顯見系爭房屋主臥室馬桶糞水溢出與被告台大緣管委會無涉；遑論原告迄今無法證明通管時所清出之雜物必然為其他住戶丟棄所致，倘係系爭房屋建造過程中即已存在於管路中，斯時被告台大緣管委會尚未成立，自不得歸責於被告台大緣管委會。另原告向被告台大緣管委會反應於103年3月27日主臥室馬桶糞水溢出情事，被告台大緣管委會旋即告知被告鴻暘公司，並要求被告鴻暘公司予以修復且回復原狀；嗣原告又向被告台大緣管委會反應於103年12月30日主臥室馬桶糞水溢出情事，被告台大緣管委會旋即聯絡、詢價且於104年1月6日通管並回復原狀，亦負擔費用，更於數日後聯繫廠商於104年1月19日召開會勘協調會議，會中由當時主任委員、管理委員2名、物業公司經理及原告共同進行會勘，主任委員亦提供會勘之相關錄影資料予被告鴻暘公司，責令被告鴻暘公司提出完整解決方案，重新規劃管線，並於104年1月28日將會勘協調會議紀錄寄發予被告鴻暘公司，惟被告鴻暘公司雖稱會提出解決方式卻未提出，被告台大緣管委會再委由社區經理催促被告鴻暘公司，仍未獲置理，被告台大緣管委會復於104年5月4日發函要求被告鴻暘公司處理系爭房屋主臥室馬桶糞水溢出情形，顯見被告台大緣管委會確依公寓大廈管理條例第36條規定盡管理之職責。復觀系爭房屋於100年8月興建至發生污水外溢時方2至3年，衡諸一般事理，此等建成未達10年之房屋在正常使用狀況下，理應不致出現公共管線堵塞之情形，縱有堵塞亦多屬偶然之結果，而被告台大緣管委會係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，其本身並無公共管線維修處理之

專業能力，且公共管線係深埋於建築物之牆壁等結構中，其內部狀況非肉眼觀察所得輕易得見，苟非發生堵塞或漏水情形，實難得知其內部產生異常現象，則被告台大緣管委會在污水管路已由專業施作廠商順利排除堵塞之情形下，縱未進一步採取全面檢修之措施，亦無從認被告台大緣管委會有何未盡善良管理人注意義務之過失。更甚者，原告至今未提出其主張損害賠償清單所列房費之依據及單據，且就其提出之合記化學股份有限公司薪資證明書可知，原告早於103年10月6日離職，自無從請求自103年12月29日起之待命費；而損害與侵權行為或債務不履行間，須有一定因果關係，系爭房屋主臥室馬桶糞水外溢與原告選擇工作與否並無任何關聯性，自不得以此作為其損害之主張。

(二)被告鴻暘公司部分：

- 1.系爭房屋所在大樓早於100年1月13日建造完成並取得使用執照，被告鴻暘公司旋於100年8月2日點交予原告，且由原告配偶秦竹青代理原告辦理驗收點交程序，當時即已確認主臥室馬桶安裝無問題，此觀「鴻暘萬隆段新建集合住宅工程各戶驗收與移交單」所載「馬桶（含配件）安裝是否正常：結果○」即明，且秦竹青於交屋時亦測試確認馬桶排水功能正常，該部分無任何瑕疵，故原告尚應就系爭房屋主臥室馬桶糞水外溢結果與被告鴻暘公司行為間之因果關係，舉證以實其說。又依中華民國土木技師公會全國聯合會107連10月23日土技全聯（107）字第136號鑑定報告之鑑定事項及結果載明：被告鴻暘建設就系爭房屋之主臥室馬桶之原排水設計並無彎曲過多致礙難排水、易於回堵之設計瑕疵存在；且亦確認馬桶連接至地下室之公共污水管徑為4"，與該大樓污水排水施工圖之污水管徑100mm規定相符等情，可知系爭房屋主臥室馬桶糞水外溢與被告鴻暘公司無涉，實係肇因於公共污水管遭到無法溶解之雜物、不明塊體等物品阻塞所致，並應依公寓大廈管理條例相關規定，由管理負責人或管理委員會為修繕、管理及維護。再依台北市土木技師公會鑑定

01 報告認定「系爭房屋主臥室馬桶之原排水設計，其浴廁之馬
02 桶污水係經由以吊管配置於其下層樓天花板之污水管排入公
03 共管道間內之垂直污水幹管，並無彎曲過多致礙難排水、易
04 於回堵之設計瑕疵存在。」、「系爭房屋主臥室馬桶現況位
05 置、污水管路與原排水設計施工圖不符，有變更馬桶位置及
06 變更設置版上污水排水管路之情形，有影響污水排放或致生
07 污水外溢之可能。」、「系爭房屋主臥室馬桶糞水外溢、漫
08 延至浴室等現象之成為浴廁馬桶變更設計後造成污水管路
09 水平多處彎折、版上排水坡度不足，或與施工時產生之污、
10 廢水排放至污水管有關。」，亦證被告鴻暘公司就系爭房屋
11 污水管線之設計並無任何問題存在。

12 2.另原告已確認以承攬之法律關係訴請被告鴻暘公司賠償系爭
13 房屋交易價值減損500萬元，嗣後即不得再行變更請求權基
14 礎，而原告與被告鴻暘公司於96年12月16日簽訂「房屋土地
15 預定買賣契約書」，其上明確記載買收人為原告，房屋出賣
16 人為被告鴻暘公司，土地出賣人為訴外人張松，足徵原告係
17 分別向被告鴻暘公司、張松購買系爭房屋與房屋應有部分之
18 土地持分，是兩造間確係成立系爭房屋之買賣契約，故原告
19 主張被告鴻暘公司應繼受張松之契約及權利，並依承攬規定
20 向被告鴻暘公司請求賠償，已違契約相對性原則；又原告以
21 信義房屋之銷售企劃書主張系爭房屋因主臥室馬桶糞水外溢
22 而有價值減損500萬元等情，惟其上未見「馬桶糞水外溢」
23 有納入房屋價值之評估，且該文書係第三人製作之私文書，
24 亦無信義房屋之印信及承辦人員之簽章，其真正已有疑，故
25 原告請求被告鴻暘公司賠償系爭房屋交易價值損失500萬元
26 ，毫無所據。再者，原告雖以求償清單作為支出房費之依據
27 ，惟該文件係其自行製作之私文書，被告鴻暘公司否認其形
28 式及實質真正性，則原告就支出旅館費用既未有任何收據得
29 以佐證，自不得遽謂其受有房費之損害。復觀原告所提聘雇
30 通知書，亦係訴外人諾爾達貿易（上海）有限公司於大陸地
31 區製作之私文書，該文書不僅未經大陸地區公證人先進行公

證程序，亦無經我國海基會驗證，依法並無形式上證據力，自不得作為本件訴訟上之證據；而依原告所提合記化學股份有限公司開立之薪資證明書所載，原告業於103年10月6日離職，自104年7月4日至9日間自無受有任何薪資損失；況依一般經驗法則，家中馬桶發生堵塞現象，與是否選擇前往新工作任職，係屬不相干之事件，兩者間不具因果關係，且秦竹青既得代理原告辦理房屋點交事宜，其他有關係爭房屋之事務亦得由配偶或他人代為處理，無須原告親力親為，原告僅因家中馬桶發生堵塞即未前往新工作任職，其取捨顯不符比例。

三、得心證之理由：

(一)原告於96年12月16日向被告鴻暘公司購買系爭房屋，並簽訂房屋土地預定買賣契約書，系爭房屋於100年1月13日建造完成並取得使用執照，嗣於同年8月2日點交予原告；系爭房屋於102年3月27日發生主臥室馬桶糞水溢出之情形，經原告通知被告台大緣管委會後，由被告台大緣管委會通知被告鴻暘公司負責清潔並進行通管，於管線中抽出衛生紙、抹布、保險套等雜物；嗣於103年12月30日、104年7月4日系爭房屋又再次發生糞水外溢之情形，原告再通知被告台大緣管委會處理，被告台大緣管委會則於104年1月6日召開協調會議，另委由一信衛生工程行進行污水管理內視鏡檢查，並進行疏通等情，有系爭房屋之建物登記第一類謄本、臺北市政府都市發展局100年使字第13號使用執照、驗收與移交單、系爭房屋糞水外溢之現場照片、房屋土地預定買賣契約書、被告鴻暘公司通管後取出之雜物照片、被告台大緣管委會104年1月19日協調會議紀錄、104年5月4日台大緣管字第1040504003號函等附卷可參（見本院卷一第11-14頁、第51頁、第61-70頁、第99-100頁、第117-122頁、第160-163頁、第166頁），復為兩造所不爭執，此部分事實首堪認定。

(二)原告主張因系爭房屋管線設計不良，且被告台大緣管委會未

盡管理職責，致其因糞水外溢而受有損失，並請求被告台大緣管委會、鴻暘公司賠償其損失乙節，則為被告台大緣管委會、鴻暘公司所否認，並以前詞置辯，經查：

1. 被告台大緣管委會得為民法第184條第1項之侵權行為主體：按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，無實體法上完全之權利能力。然公寓大廈管理條例於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權，並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故管委會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人受損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費（最高法院98年度台上字第790號判決意旨參照）。又公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定：「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」，且各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，而關於區分所有權人會議決議事項之執行，與收益、公共基金及其經費之收支、保管及運用，均屬管理委員會之職務，公寓大廈管理條例第9條第1項前段、第36條第1款、第7款規定亦定有明文。是管委會性質上既為區分所有權人會議之執行機關，就共用部分之修繕

、管理、維護，即為全體區分所有權人之義務。查原告主張系爭房屋因社區VIP室天花板上方公共污水管轉折過多，致污水自系爭房屋馬桶外溢，而該公共污水管係供作區分所有權人排放污水使用，為該社區之區分所有權人共同使用之設施，原告主張被告台大緣管委會就公共管線未盡保養、維護義務，為侵權行為人，依前揭說明，自得選擇以台大緣管委會為被告，依侵權行為之法律關係為請求，是被告台大緣管委會抗辯不具實體法上侵權行為能力，原告不得依侵權行為之法律關係對其請求損害賠償云云，尚非可採。

2. 原告請求被告台大緣管委會給付22萬8000元為無理由：

①按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。又共用部分、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應有部分比例分擔之。管理委員會之職務，包括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項及第36條第2款分別定有明文。原告主張系爭房屋於103年12月30日、104年7月4日因公共污水管堵塞，導致污水外溢進入室內，原告因屋內無法居住，故不得不外宿，且無法工作，因而受有損害乙節，固據原告提出受損照片及台大緣社區管委會第四屆第三次例會會議紀錄、台大緣社區104年1月19日協調會會議紀錄等件為證（見本院卷一第9頁、第11-14頁、第117-122頁）；惟原告主張被告台大緣管委會未盡維護之責，則為被告台大緣管委會否認，並辯稱如前，則本件首應究明者應為系爭房屋發生污水溢出之原因為何，此節經台北市土木技師公會鑑定，其結果略以：(1)系爭房屋主臥室馬桶糞水外溢、漫延至浴室等現象，經現場量測比對原始建築平面圖說及污水設備平面圖說結果，研判成為浴廁馬桶變更設計後造成污水管路水平多處彎折、版上排水坡度不足，或與施工時產生之污、廢水排放至污水管有關；(2)經依據內政部營建署公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約範

01 本附件二「建築物附屬設施設備之檢查及修護事項」，與本
02 案有關之服務事項為「污水槽、廢水槽」、揚水泵及污水泵
03 、廢水泵，其工作重點即真禾機電設備檢查表所載之二.給
04 排水、電氣設備1-3之揚水泵功能檢查，非定期維護與檢修
05 「公共污水管路」項目，亦與系爭馬桶所連結公共污水管路
06 之檢查無關。(3)本案系爭房屋主臥室馬桶糞水外溢之成因為
07 浴廁馬桶變更設計後造成污水管路水平多處彎折、版上排水
08 坡度不足，或與施工時產生之污、廢水排放至污水管有關。
09 故定期維護與檢修「公共污水管路」無法完成排除污水外溢
10 之發生可能。此有台北市土木技師工會鑑定報告1份在卷可
11 稽（見本院卷三第27-155頁），由上開鑑定結果可知，系爭
12 房屋發生污水外溢之原因為原告擅自變更浴廁馬桶設計後，
13 造成污水管路水平多處彎折、版上排水坡度不足或施工時產
14 生之污、廢水排放至污水管所致，縱被告台大緣管委會定期
15 維護與檢修，亦無法排除污水外溢之可能，是原告主張因被
16 告台大緣管委會就共用之污水管線部分未盡其保養、維護公
17 共設施之義務，至其受有損害乙節，即難認有據。

18 ②至原告主張依據中華民國土木技師公會全國聯合會107連10
19 月23日土技全聯（107）字第136號鑑定報告之結果：系爭
20 房屋馬桶污水外溢、漫延至浴室等現象之情形，成因為無法
21 溶解之雜物、不明塊體等阻塞公共污水管所造成。系爭房屋
22 馬桶所連通之公共污水管經無法溶解之雜物、不明塊體等阻
23 塞物於104年11月6日清除後，到本案辦理初勘、鑑定說明
24 會，原告表示馬桶使用上均屬正常，故兩造同意不再進行污
25 水管之通管測試。系爭房屋馬桶所連通之公共污水管經無法
26 溶解之雜物、不明塊體等阻塞物於104年11月6日清除後，
27 原告於馬桶使用上均屬正常，另經本會現場鑑定會勘亦確認
28 馬桶使用上為正常，其污水設備管路配管路線尚屬合宜。馬
29 桶糞水外溢並無因污水管彎曲過多及污水管設計經過變更之
30 情形所生（見上開鑑定報告第3-4頁），核與前開台北市土
31 木技師工會鑑定報告結論不同，據此主張污水外溢與原告變

更浴廁之設計無關；然查，中華民國土木技師公會全國聯合會就上開變更設計之部分，係以104年11月6日經清除阻塞物後至其會勘之日均無再發生污水外溢之情形逕為推論，然上開期間未再有污水外溢之情形，或係因住戶未再投擲雜物、不明塊體所致，該鑑定報告僅以未再發生污水外溢之情形即推認原告變更浴廁設計與污水外溢無關，尚嫌速斷，是原告此部分主張委無足採，就系爭房屋馬桶污水外溢之原因，應以前開台北市土木技師工會鑑定報告較為可採。

③系爭房屋馬桶污水外溢之原因既為原告變更浴廁馬桶設計後，造成污水管路水平多處彎折、版上排水坡度不足或施工時產生之污、廢水排放至污水管所致，則被告台大緣管委會自無何故意、過失之侵權行為；而被告台大緣管委會每月均委託真禾機電股份有限公司進行大樓機電設備公共設施之維護，其中亦有就給排水設備進行維護、檢查，此有被告台大緣管委會提出之台大緣社區機電檢測合約書、付款費用收據、102年10月至104年12月之機電設備檢查表等附卷可稽（見本院卷二第69-100頁反面、本院卷一第292-345頁），雖上開檢查項目經中華民國土木技師工會全國聯合會鑑定報告認：真禾機電設備檢查表所載之二給排水、電器設備1.3之揚水泵、汙水泵、廢水泵功能檢查，檢查表中所檢查的泵，是一種用加壓來移動液體的裝置，故揚水泵、汙水泵、廢水泵，就是利用泵進行加壓輸送自來水、汙水、廢水的裝置。故其功能檢查系針對其泵送輸送裝置是否能正常運作。而系爭馬桶連結公共汙水管路為排放汙水之用並屬重力式排水，與揚水泵、汙水泵、廢水泵屬加壓輸送設備不同，因此揚水泵、汙水泵、廢水泵之檢查與系爭馬桶所連結公共污水管路之檢查並無關聯等情；惟該鑑定報告亦認被告台大緣社區管委會每月所委託真禾機電股份有限公司進行大樓機電設備公共設施之維護項目，為一般大樓常用委外之管理維護方式，而一般大樓較少特別針對公共污水管路來進行定期維護與檢修。故鑑定結果認為，被告台大緣社區管委會所採用之維護方

式為一般大樓所常用，尚屬妥當，此有該鑑定報告一份在卷足憑（參見該鑑定報告第5-6頁）。況系爭房屋於103年7月4日發生污水外溢後，被告台大緣管委會即委請一信衛生工程行進行污水管路內視鏡檢查，並為污水共管切管洗管疏通工程；於數月後即103年12月30日，系爭房屋再次發生污水外溢，被告台大緣管委會即進行通管並將系爭房屋回復原狀，嗣於104年1月19日召開協調會議，另請求被告鴻暘公司重新規劃管線，此有施工照片、台大緣管委會104年5月4日台大緣管字第1040504003號函、台大緣社區協調會會議紀錄等附卷足參（見本院卷一第11-13頁、第51頁、本院卷二第175-176頁），足證被告台大緣管委會於發生污水外溢之事後，均有委由專業廠商進行處理，平日亦有聘請專業廠商進行修繕、檢測，實難認被告台大緣管委會有何未盡維護、修繕之情形；而原告雖另主張依管理服務委任契約之關係請求被告台大緣管委會負賠償之責，然其始終未能舉證證明兩造間委任之契約關係內容為何，是原告此部分主張亦屬無據。從而，原告依侵權行為法律關係、公寓大廈管理條例之相關規定及委任關係請求被告台大緣管委會給付22萬8000元，俱屬無據，不應准許。

3. 原告請求被告鴻暘公司給付22萬8000元及500萬元均無理由：

原告依侵權行為法律關係及互易、承攬之法律關係請求被告鴻暘公司賠償其因系爭房屋污水外溢而外宿及待命費用22萬8000元及房屋價值減損之500萬元，惟此為被告鴻暘公司所否認，並以前詞置辯。查，本件原告係於96年12月16日與被告鴻暘公司簽訂房屋土地預定買賣契約書，約定由被告鴻暘公司出賣系爭房屋予原告，此有房屋與土地預定買賣契約書1份在卷可查（見本院卷一第160-163頁），足認原告與被告鴻暘公司間應係成立買賣契約，原告主張兩造間成立互易及承攬契約，已有疑義；再者，本件系爭房屋馬桶污水外溢之原因為原告變更浴廁馬桶設計後造成污水管路水平多處彎

折、版上排水坡度不足，或與施工時產生之污、廢水排放至污水管有關乙節，業據本院認定如前，而系爭房屋主臥室馬桶之原排水設計，其浴廁之馬桶污水係經由以吊管配置於其下層樓天花板之污水管排入公共管道間內之垂直污水幹管，並無彎曲過多致礙難排水、易於回堵之設計瑕疵存在，此亦有前開台北市土木技師工會鑑定報告1份附卷可佐（見本院卷三第39頁），由上開鑑定報告內容可知，被告鴻暘公司就污水管路之設計並無瑕疵存在，則系爭房屋污水外溢即無可歸責被告鴻暘公司，原告請求被告鴻暘公司給付22萬8000元及500萬元交易價值減損自無理由，不應准許。

六、綜上，本件原告起訴主張被告台大緣管委會依侵權行為法律關係、公寓大廈管理條例及管理服務之委任契約給付原告22萬8000元；另主張被告鴻暘公司應依侵權行為法律關係、互易及承攬契約之法律關係給付被告522萬8000元，及均加計起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均屬無據，難認為有理由，其假執行之聲明，亦失所附麗，均應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及援用之證據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 2 月 21 日
民 事 第 三 庭 法 官 陳 威 帆

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 2 月 21 日
書 記 官 黃 瑋 婷