

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第452號

原告 陳思銘

訴訟代理人 林鼎越律師

楊啓志律師

被告 漢神DC大樓管理委員會

法定代理人 陳育佑

訴訟代理人 吳仁貴

陳柏愷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年5月7日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣243,772元，及自民國115年5月8日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔5分之1，餘由原告負擔。

四、本判決第1項於原告以新臺幣81,257元為被告供擔保後，得
假執行；但被告如以新臺幣243,772元為原告預供擔保，得
免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告之法定代理人原為沈威利，於本院訴訟繫屬中變更
為A 0 6，業經A 0 6聲明承受訴訟（本院卷第243至245
頁），核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告為高雄市○○區○○段○○○段0000○號建
物即門牌號碼高雄市○○區○○○路000號4樓之1房屋（下
稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋位於漢神DC大樓（下稱
系爭大樓）A2棟，系爭房屋廚房之排水管係連接系爭大樓A2

棟共有部分之排水管（下稱系爭共有水管），依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，被告對系爭共有水管本負有修繕、管理、維護之職責。詎被告明知系爭共有水管屢有堵塞之狀況，卻疏未盡其修繕、管理及維護之責，致系爭共有水管分別於民國111年4月9日、111年7月10日再度發生嚴重堵塞，大量污水自系爭房屋廚房之排水管溢流而出，造成系爭房屋內大面積積水深達30公分以上，致原告置放於系爭房屋內之裝潢擺設、傢俱及家電用品等財產，均遭污水浸泡而嚴重受損，原告因而受有如附表編號1至29所示共計659,000元之損害。又被告於112年11月18日才將系爭大樓共有水管以裝設「明管」取代原有排水管路方式修復，後續始再無堵塞淹水之情形，是自111年4月9日起至112年11月18日期間，原告為避免上開排水管再度溢流至系爭房屋，僅得將系爭房屋之排水管堵住，致原告無法使用系爭房屋之廚房，亦因此無法使用系爭房屋為生活起居，而無法將系爭房屋出租他人使用收益，以系爭房屋周遭房屋租金行情約為每月30,000元，系爭房屋自111年4月9日起算至112年11月18日（共19個月又10日）之租金損失共計579,900元，原告自得依民法第184條第1項前段規定，請求被告給付原告1,238,900元（詳如附表所示）。為此，爰依上揭法律規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,238,900元，及自民事減縮訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭大樓自102年8月8日建築完成後，迄至109年均未發生有排水管堵塞之情形，故並無原告主張系爭共有排水管屢有堵塞之狀況。被告固曾於109年間接獲系爭大樓A2棟3樓（下稱系爭3樓房屋）住戶告知有堵塞淹水之情形，被告即於109年12月16日、110年3月12日已委請廠商處理，原告於111年4月9日、7月10日間告知堵塞淹水時，被告即分別於同日委請廠商疏通管路，並於111年4月26日、111年8月18日委請廠商維護保養，復於111年7月20日委託土木技師公會

01 進行初勘，並無原告主張疏於維護、修繕之情形。被告固不
02 爭執系爭房屋於111年4月9日、同年7月10日有堵塞而導致廚
03 房管線污水淹水之情形，但非如原告主張淹水高達30公分，
04 參照原告提出之照片及施工估價證明單均無從確認與原告所
05 主張受損害之內容相符。另原告未舉證證明排水管有再度溢
06 流而須將排水管堵住之必要性，且原告自承淹水當時居住於
07 國外，僅短暫回台時會暫居系爭房屋，平時並無人承租使用
08 系爭房屋，自難認原告受有租金之損害等語，資為抗辯。並
09 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
10 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項（見本院卷第387至388頁，僅作文字及附表
12 編號變動之調整）：

13 (一)原告為系爭房屋之所有權人，系爭房屋位於系爭大樓之A2
14 棟。

15 (二)系爭房屋於111年4月9日、同年7月10日曾發生污水之淹水，
16 經社團法人臺灣省土木技師公會就系爭房屋廚房流理台排水
17 管溢流淹水之原因為鑑定，鑑定結論為：系爭3樓房屋廚房
18 流理台排水管於112年7月20日及同年10月4日發生溢流淹
19 水，及系爭房屋之廚房於111年4月9日、同年7月10日發生之
20 淹水情事，其溢流淹水顯非該屋排水管私人管線或其所連接
21 之大樓共用排水管之設置有瑕疵或使用不當造成堵塞造成，
22 主要成因應認為系爭大樓管委會未定期疏通清洗公共排水
23 管道內堆積皂化泥塊等穢物（尤其位於大樓公共管道2F轉換層
24 水平段）阻塞，公共排水管道無法順利排水宣洩，回溯再經
25 由公共立管倒灌至上樓層私管，導致系爭房屋廚房流理台排
26 水管溢、淹水情事（下稱系爭鑑定報告）。

27 (三)被告於系爭房屋於111年4月9日、同年7月10日淹水期間前
28 後，曾有於109年12月16日、110年3月12日、111年4月26
29 日、111年8月18日疏通廚房連接排水管之管線。

30 (四)系爭房屋於111年4月9日淹水之範圍涵蓋大門玄關處、廚
31 房、客廳及房間，在玄關、廚房地面明顯有污泥、積水，客

廳及房間之地面亦有積水之淹水情形存在，且經拍攝者步行移動時明顯有水聲之聲響，系爭房屋廚房有廚櫃、客廳有沙發、電視櫃、電視牆、窗簾等家具及裝潢，遭淹水涵蓋之家具如原告提出附表4編號2至21、26至29（本院卷第363頁）所示，另除儲藏室外，其餘房間均有設置和室木地板，亦均遭污水波及。

(五)兩造同意系爭房屋受損害之裝潢、家具等物品扣除折舊計算，並以103年6月1日作為起算年限。

(六)兩造協議就附表編號2至25所示家具及家電損害以10萬元作為上開項目賠償之金額。

四、本件爭點：被告不爭執系爭房屋於111年4月9日、同年7月10日曾發生污水之淹水，及系爭鑑定報告鑑定結果認被告未定期疏通清洗公共排水管道內堆積皂化泥塊等穢物造成阻塞，因而導致系爭房屋廚房流理台排水管溢、淹水情事（見不爭執事項(二)），惟仍抗辯：並無疏於維護、修繕系爭共有水管等語。故本件應審酌者為：

(一)被告有無疏於定期疏通、清理系爭共有水管？

(二)原告請求附表編號1所示裝潢修復費用417,500元，有無理由？

(三)原告請求附表編號26至29所示家具、家電費用141,500元，有無理由？

(四)原告請求自111年4月9日至112年11月18日之租金損失共579,900元，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)被告有無疏於定期疏通、清理系爭共有水管？

1. 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，公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。次按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。依上開規定，系爭共有水管為系爭大樓約定共用部分，應由被告負責管理，堪予認定。本院委請社團法人臺灣省土木技師公會就

01 系爭房屋於111年4月9日、同年7月11日淹水之原因及系爭房
02 屋排水管與系爭共有水管之阻塞、設置等有無關聯為鑑定，
03 系爭鑑定報告認：系爭3樓房屋廚房流理台排水管於112年7
04 月20日及同年10月4日發生溢流淹水，及系爭房屋之廚房於1
05 11年4月9日、同年7月10日發生之淹水情事，其溢流淹水顯
06 非該屋排水管私人管線或其所連接之大樓共用排水管之設置
07 有瑕疵或使用不當造成堵塞造成，主要成因應認為系爭建物
08 大樓管委會未定期疏通清洗公共排水管道內堆積皂化泥塊等
09 穢物（尤其位於大樓公共管道2F轉換層水平段）阻塞，公共
10 排水管道無法順利排水宣洩，回溯再經由公共立管倒灌至上
11 樓層私管，導致系爭房屋廚房流理台排水管溢、淹水情事等
12 語，有系爭鑑定報告可參（存卷外放），為兩造所不爭執
13 （見不爭執事項(二)），本院審酌臺灣省土木技師公會為鑑定
14 土木工程之專業機構，具有相當之公信力，本件鑑定為土木
15 技師公會指派技師會同兩造至現場履勘，比對系爭大樓建築
16 平面圖、建築排水管線圖，並採用管道探勘儀器探勘系爭房
17 屋及3樓房屋廚房流理台排水管道檢測現況，併用技術成規
18 即包括建築物給水排水設備設計技術規範等工程技術成規工
19 程慣行實務而採行注水方式檢測及觀察，參考工程學理等而
20 為鑑定，堪認系爭鑑定報告係專業機關依科學方法及現場勘
21 查所為，應屬可採。

- 22 2. 被告固以前詞置辯，惟被告在系爭房屋於111年4月9日、同
23 年7月10日淹水期間前後，雖曾有於109年12月16日、110年3
24 月12日、111年4月26日、111年8月18日疏通廚房連接排水管
25 之管線，有漢神DC大樓請款憑單在卷可參（見審訴卷第99至
26 113頁），且為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），惟系爭
27 房屋於111年4月9日第一次淹水前，被告雖曾於110年3月12
28 日委請廠商在地下室1樓以水刀通洗廚餘公共管路工程，疏
29 通系爭3樓房屋之公共管路，然該疏通清洗管路之行為，距
30 離系爭房屋於111年4月9日發生淹水已相隔1年餘，且被告係
31 因系爭棟3樓房屋淹水始於110年3月12日被動為上開疏通、

清洗系爭3樓房屋公共管路之行為，又系爭房屋於111年4月9日第一次淹水後至111年7月10日第二次淹水期間，被告固有於111年4月26日委請廠商在地下室1樓以水刀通洗與疏通廚餘公共管路工程，然相距系爭房屋於111年7月10日發生第二次淹水，亦已相隔近3個月，顯見委請廠商以水刀通洗廚房排水管路之行為，均係肇因於已有住戶淹水始為排除之行為，難認被告有「定期」疏通或清理系爭共有水管，亦非出於預防或定期疏通、清理之目的所為，此有前揭漢神DC大樓請款憑單在卷可參（見審訴卷第99至113頁）。再者，觀之被告提出委請廠商通洗、清理廚餘公共管路之請款憑單，該廠商於110年3月12日係通洗地下室一樓及系爭大樓A2棟3樓之公共管路，於111年4月9日發生第一次淹水後之111年4月26日，亦係就地下室1樓以水刀通洗與疏通廚餘公共管路工程，未見有疏通、清洗系爭鑑定報告所指出積穢物經年累月堵塞之關鍵位置即「大樓公共管道2F轉換層水平段」。準此以觀，綜合被告委請廠商疏通系爭共有水管之時間間隔，事後排除淹水狀況之清理目的及疏通方法及位置，並無法確實排除系爭房屋因排水管道內堆積皂化泥塊等穢物阻塞，始導致系爭房屋2次淹水之發生，難認被告所辯委請廠商通洗、清理排水管線符合定期疏通、清理之情，則被告僅以零星且係肇因於已有系爭大樓住戶淹水後始為疏通之紀錄作為抗辯，未能提出反證證明其已對系爭共有水管位在2樓關鍵水平段位置為進行定期疏通、清洗，其抗辯自難採信，難認被告已盡其管理維護之責。

3. 從而，系爭共有水管（含2樓轉換層水平段）屬共用部分，被告依法負有修繕、管理、維護之義務，被告未定期疏通，致公共管線堵塞，造成污水溢流致系爭房屋於111年4月9日、111年7月10日淹水，應堪認定。原告因此受有如附表所示之裝潢、家具及家電等物品遭淹水污損之損害，亦據原告岳母即證人A001到庭證述明確（見本院卷第290至296頁），並有111年4月9日淹水時之錄影畫面為證，為兩造所

01 不爭執（見本院卷第374至375頁；不爭執事項(四)），衡諸常
02 情，該等裝潢、家具若已遭廚餘污水而污染，該等物品之外
03 觀、效用勢必受有貶損，且不易清洗或回復原狀，客觀上已
04 難以再為使用，而屬侵害原告之財產權，是被告疏未定期疏
05 通、維護系爭共有水管之行為，與系爭房屋內如附表所示裝
06 潢、家具等物品受有損害間，具有相當因果關係，原告依
07 民法第184條第1項前段規定，請求被告負侵權行為損害賠
08 償責任，核屬有據。

09 (二)原告請求附表編號1所示裝潢修復費用417,500元，有無理
10 由？

11 1. 按物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並
12 不排除民法第213條至第215條之適用，依民法第196條請求
13 賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，
14 但以必要者為限，如修理材料以新品換舊品，應予折舊（最
15 高法院77年度第9次民事庭會議決議(一)、80度台上字第2476
16 號裁判參照）。又實務上對於折舊之計算，多係參照行政院
17 所頒固定資產耐用年數表，就固定資產列明折舊年限，而就
18 非固定資產部分，則係參照行政院主計處公布之「什項設備
19 分類明細表」所載認定使用年限。

20 2. 查兩造同意以103年6月11日為作為計算使用年限之起始日
21 （見不爭執事項(五)，本院卷第386頁），計算至淹水日即111
22 年4月9日，共計7年10個月（約7.83年）。而附表編號1所示
23 牆面油漆整修屬房屋本體，和室地板、主臥衣櫥、客廳造型
24 電視牆、玄關鞋櫃整修則依民法第811條規定因附合，而成
25 為系爭房屋之一部分，參酌系爭固定資產耐用年數表說明第
26 4點：固定性之附屬設備無單獨使用價值者，其耐用年數隨
27 其主要設備之相同立法考量，和室地板、主臥衣櫥、客廳造
28 型電視牆、玄關鞋櫃並無獨立於房屋以外之單獨使用價值，
29 故其耐用年數應依房屋計算耐用年數為10年，依前所述，系
30 爭房屋如附表編號1所示地板、主臥衣櫥、客廳造型電視
31 牆、玄關鞋櫃及牆面油漆已使用7年10月，則原告請求系爭

01 房屋如附表編號1所示木工裝潢所受損害共計417,500元（20
02 8,000元+63,000+40,000+52,500+54,000=417,500
03 元），業據其提出木工臣昭實業有限公司證明單為據（見審
04 訴卷第35頁），參考近來物價、材料成本及人力費用，其請
05 求修復之費用並無明顯過高或不合理之價格，尚堪採認，是
06 依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成本減除殘價後之
07 餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計
08 算折舊額），原告所提上開證明單並無區分工資及材料費
09 用，故均以上開證明單費用扣除折舊後之修復費用為120,18
10 9元【計算方式：1. 殘價=取得成本÷(耐用年數+1)即417,
11 500÷(10+1)÷37,955（小數點以下四捨五入）；2. 折舊額
12 =(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）×（使用年數）即(41
13 7,500－37,955)×1/10×（7+10/12）÷297,311（小數點以
14 下四捨五入）；3. 扣除折舊後價值=（新品取得成本－折舊
15 額）即417,500－297,311=120,189】，即屬有據，應予准
16 許；逾此範圍之請求，尚為無據，不能准許。

17 (三)原告請求附表編號26至29所示置物櫃141,500元，有無理
18 由？

19 查兩造同意以103年6月11日作為計算使用年限之起始日，計
20 算至淹水日即111年4月9日，已如前述，參酌行政院主計總
21 處公布「什項設備分類明細表」等規定之折舊標準，關於置
22 物櫃、電視櫃、櫥櫃等家具的最低使用年限為5年，以此作
23 為計算折舊之標準，原告請求此部分修復費用，業據其提出
24 估價單為證（見本院卷第211頁），參考近來物價、材料成
25 本及人力費用，其請求修復之費用並無明顯過高或不合理之
26 價格，尚堪採認，則原告請求系爭房屋如附表編號26至29所
27 示修復費用所受損害共計141,500元，而該估價單並未區分
28 工資及材料費用，是均以上開估價單費用扣除折舊後之修復
29 費用估算為23,583元【計算方式：1. 殘價=取得成本÷(耐
30 用年數+1)即141,500÷(5+1)÷23,583（小數點以下四捨五
31 入）；2. 折舊額=(取得成本－殘價)/耐用年數×使用

01 年數即 $(141,500 - 23,583) / 5 \times 5 = 117,917$ （小數點以下四捨
02 五入）；3. 扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即
03 $141,500 - 117,917 = 23,583$ 】，應屬有據。逾此部分之請
04 求，則屬無據。

05 (四)原告請求自111年4月9日至112年11月18日之租金損失579,90
06 0元，有無理由？

07 1. 按民法第216條規定，損害賠償除法律另有規定或契約另有
08 訂定外，應以填補債權人所受損害（積極損害）及所失利益
09 （消極損害）為限。既存利益減少所受之積極損害，須與責
10 任原因事實具有相當因果關係，始足當之。又依通常情形，
11 或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，
12 視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為
13 限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可
14 能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他
15 特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第28
16 95號判決意旨參照）。

17 2. 原告主張系爭房屋租賃行情為每月租金為3萬元，因111年4
18 月9日、同年7月10日污水淹水事故，致系爭房屋無法使用，
19 因而受有111年4月9日至112年11月18日租金利益之損害等
20 語，固提出內政部不動產租賃查詢網頁為據（見本院卷209
21 頁）。惟查，證人A 0 0 1到庭證稱：系爭房屋於上揭2次
22 淹水期間均無人居住，原告一家人自105年出國就未再居
23 住，僅1年會約在4月或7月間回來居住兩次，考慮原告他們
24 會回來就沒有出租也不能賣等語（見本院卷第295頁），足
25 見原告並無將系爭房屋出租予他人之計畫，自難認其所主張
26 租金之損害為客觀預期可得之利益，則原告主張因上開淹水
27 而致其受有喪失自111年4月9日計算至112年11月18日每月租
28 金3萬元之利益，共計579,900元之所失利益，洵屬無據，應
29 予駁回。

30 (五)綜上，原告得請求被告賠償損害金額為附表編號1所示裝潢
31 修復費用120,189元、附表編號26至29所示之置物櫃修復費

用23,583元，加計兩造協議附表編號2至25所示家具、家電費用100,000元（見不爭執事項六），共計243,772元（計算式：120,189元+23,583+100,000元=243,772元）。

六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告給付243,772元，及自民事減縮訴之聲明狀繕本送達翌日即115年5月8日（見本院卷第391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，則無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，各聲請准、免假執行之宣告，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。至原告敗訴部分其假執行之聲請則失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 25 日
民事第二庭 法 官 陳芸亭

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 115 年 6 月 25 日
書記官 葉憶蓁

附表：原告請求之項目與金額

編號	物品名稱、施工項目、計算方式	請求金額 (新臺幣)	證據出處及備註
1	臣昭實業有限公司出具之證明單（房間地板13坪，每坪16,000元）	208,000	裝潢修復部分 證4：證明單1紙（審訴卷第35頁）
	臣昭實業有限公司出具之證明單（主臥衣櫥九尺，每尺7,000元）	63,000	
	臣昭實業有限公司出具之證明單（客廳電視造型牆10尺，每尺4,000元）	40,000	
	臣昭實業有限公司出具之證明單（玄關鞋櫃15尺，每尺3,500元）	52,500	
	臣昭實業有限公司出具之證明單（全室油漆45坪，每坪1,200元）	54,000	
2	皮箱×3 泡水	100,000	證6：照片2幀（本院卷第51頁）

(續上頁)

01

3	客廳地毯x2		證7：照片1幀（本院卷第53頁）
4	MIKI沙發x1		證8：照片1幀（本院卷第55頁）
5	小孩座椅車內		證9：照片1幀（本院卷第57頁）
6	體重器		證10：照片1幀（本院卷第59頁）
7	客廳真皮大沙發		證11：照片2幀（本院卷第61頁）
8	雙人床墊、單人床墊		證12：照片1幀（本院卷第63頁）
9	乳膠枕x2		證12：照片1幀（本院卷第65頁）
10	RO濾水器		證13：照片2幀（本院卷第67頁）
11	吉他		證14：照片1幀（本院卷第69頁）
12	吸塵器		證15：照片1幀（本院卷第71頁）
13	除濕機		證16：照片2幀（本院卷第73頁）
14	空氣清淨機x2		證17：照片2幀（本院卷第75頁）
15	電風扇2+1		證18：照片1幀（本院卷第77頁）
16	補蚊燈		證19：照片1幀（本院卷第79頁）
17	圓沙發x2		證20：照片1幀（本院卷第81頁）
18	泡腳機		證21：照片1幀（本院卷第83頁）
19	蚊帳		證22：照片1幀（本院卷第85頁）
20	書櫃x2		證23：照片2幀（本院卷第87頁）
21	兒童地墊		證24：照片1幀（本院卷第89頁）
22	莊頭北主臥房&客廳落地窗簾x2組		證28：照片2幀（本院卷第213至215頁）
23	Panasonic家庭用大冰箱x1		證29：照片1幀（本院卷第217頁）
24	進口大型玩偶（史努比&唐老鴨&米奇）		證30：照片4幀（本院卷第219至225頁）
25	進口小孩推車		證31：照片1幀（本院卷第227頁）
26	客廳電視櫃	38,000	證27：估價單1紙（本院卷第211頁）
27	玄關置物櫃（原告誤載為玄關電視櫃）	35,000	證27：估價單1紙（本院卷第211頁）
28	中島櫃（原告誤載為電視櫃）	36,500	證27：估價單1紙（本院卷第211頁）
29	廚房櫃	32,000	證27：估價單1紙（本院卷第211頁）
30	租金損失	579,900	原證26：內政部實價網查詢之結果1份（本院卷第209頁）
合計：1,238,900			