

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第498號

原告 朱永輝

訴訟代理人 王文宏律師

被告 世紀公園大廈管理委員會

法定代理人 李淦平

訴訟代理人 王佳慈

陳建昌律師

被告 萬安國際保全股份有限公司

法定代理人 盧盛頓

訴訟代理人 陳世家即陳琮融

黃元正

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年2月21日辯論終結，判決如下：

主 文

被告世紀公園大廈管理委員會應給付原告新臺幣壹拾捌萬伍仟玖佰伍拾柒元，及自民國一一〇年三月十八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。

訴訟費用由被告世紀公園大廈管理委員會負擔百分之三十四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告世紀公園大廈管理委員會如於假執行程序實施前以新臺幣壹拾捌萬伍仟玖佰伍拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項但書第3款定有明文。經查，原告起訴時之聲明為：
05 被告應連帶給付原告新臺幣（下同）547,740元，及自起訴
06 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
07 （見本院110年度竹司調字第47號卷【下稱調字卷】）。嗣
08 於民國110年12月9日具狀變更其聲明為：被告應連帶給付原
09 告445,240元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
10 年息百分之5計算之利息（見本院卷第155頁）。核原告上開
11 所為，係屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應
12 予准許。

13 貳、實體方面

14 一、原告主張：

15 （一）原告為門牌號碼新竹市○區○○路○段000號1樓房屋（下
16 稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋位於世紀公園社區
17 內，被告2人分別為該社區之公寓大廈管理委員會及物業
18 管理公司（以下分別稱被告管委會、被告萬安保全公
19 司）。系爭房屋之鄰居於109年11月15日通知被告萬安保
20 全公司之保全人員系爭房屋有漏水情事，詎被告萬安保全
21 公司及被告管委會未能及時採取適當措施防止污水繼續流
22 出，至109年11月18日始通知原告系爭房屋不斷有汙水從
23 門口鐵捲門下方流出，經原告偕同水電技師至系爭房屋查
24 看結果，發現係該社區之污水公共管線堵塞，使得汙水持
25 續從系爭房屋洗手間排水孔湧出，致系爭房屋之裝潢設備
26 等受損。

27 （二）被告管委會依公寓大廈管理條例第36條之規定，對於世紀
28 公園社區之公共管線具有管理維護之義務，惟被告管委會
29 疏於清理社區公共管線而堵塞，使污水自系爭房屋洗手間
30 排水孔溢流而出，致系爭房屋之裝潢設備等毀損；又被告
31 萬安保全公司為被告管委會選任代為處理管理職責之物業

01 管理公司，其對於世紀公園社區突發事件應做緊急應對處
02 理，惟被告萬安保全公司未能及時通報系爭房屋漏水事件
03 並做出應對措施，致系爭房屋因污水持續溢流而毀損。被
04 告2人上揭行為，已侵害原告財產權，致原告受有如下損
05 害：①重新裝修費用286,000元、②房屋清潔費用9,240
06 元、③租金損失150,000元，共計445,240元。

07 (三)為此，爰依民法第184條及第185條之規定，聲明請求：

08 1.被告應連帶給付原告445,240元，及自起訴狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息。

10 2.訴訟費用由被告負擔。

11 3.原告願供擔保請求准予宣告假執行。

12 二、被告答辯：

13 (一)被告管委會：

14 原告主張109年11月15日，系爭房屋之鄰居通知保全人員
15 有污水自系爭房屋鐵捲門下方流出，嗣兩造於109年11月1
16 8日會同通管技師到場，查明污水溢流之原因，係地下一
17 樓公共管線廢水管堵塞所致，且該廢水管之前並無例行保
18 養等情，被告管委會固無爭執。然而，原告請求損害賠償
19 無理由，原因如下：

20 1.房屋重新裝修費用：109年11月18日被告與通管技師進入
21 系爭房屋之際，室內並無家具擺設，僅有地面少量污水，
22 而塑膠地板於該日經保全公司課長清掃乾淨後，並無毀
23 損，牆面以上之舊裝潢包含壁紙、油漆粉刷亦無受損。原
24 告所提原證二估價單不能證明原告確有估價單上所載金額
25 之支出，因其上所載金額僅是初估，而非實際支出，且估
26 價單上所載面積坪數與系爭房屋之建物登記謄本不符，甚
27 多項目與淹水無關，原告自不得據此請求被告賠償。又縱
28 有受損，因該裝潢已甚為老舊，亦應扣除折舊。

29 2.清潔費用：原告始終未能提出人事、車資支出證明以茲其
30 說，原告之請求誠屬無理。

31 3.租金損失：系爭房屋自106年3月14日迄今皆是由顏有宏獨

資經營夢幻電子遊戲場，並未更換負責人為曾聰郎，且曾聰郎為系爭房屋109年整年管理費繳款名義人，與原告關係匪淺，原告所提原證八租賃契約之真實性可議。再者，系爭房屋附近區域之一樓店面租金平均為每月每坪1,368元，原告提出之原證八租賃契約之租金卻高達2,380元，顯然悖離市場行情，難認該租賃契約為真，縱認為真，其每月租金亦應為57,456元而非10萬元，原告請求租金損失部分，亦屬無據。

4.原告就損失之擴大與有過失：109年11月15日鄰居通知保全人員系爭房屋有污水流出時起，被告管委會即積極要與原告聯絡並查明原因，但因原告未留下緊急聯絡電話，致使被告管委會不得其門而入，管委會遂於社區網站貼文公告全體住戶，詢問原告之聯絡方式，終於109年11月18日經其他住戶告知原告之聯絡電話，被告管委會隨即通知原告至現場處理。被告管委會已盡真摯之努力，要無疏失可言。縱認被告管委會有疏失，惟因原告未將聯絡電話留給管委會，致被告管委會無從聯繫原告做緊急處理，使該污水於同年月16、17、18日仍持續溢出，顯見原告就本件事故損害之擴大亦與有過失。

5.並聲明：

(1)原告之訴駁回。

(2)訴訟費用由原告負擔。

(3)若受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行之宣告。

(二)被告萬安保全公司：

1.本件事實經過如下：被告萬安保全公司日班保全員劉偉鵬於109年11月15日下午3點左右經住戶通知社區511號店面疑似出現漏水情形，保全員劉偉鵬立即前往現場查看，但因511號店面已停止營業2年，無人居住鐵捲門封閉未開啟並無法入內察看，只能由外觀察到水是由店面屋內向外流出至人行道，保全員劉偉鵬立即至警衛室查詢該戶聯絡方式，但在社區住戶緊急聯絡名冊中，並無原告之緊急聯絡

電話，或任何聯繫資料，致無法聯繫原告前來開門處理漏水，保全員劉偉鵬同時回報社區總幹事劉文秀知悉上述情事，並詢問鄰居住戶是否有人可以聯繫原告然未果，當時被告萬安保全公司雖有聯絡水電前來，也因不得其門而入而無法究明漏水原因及阻止當下漏水之情況。後經劉文秀總幹事多方查詢，才於18日獲知原告之電話得以聯絡，並於18日上午約11點聯繫原告，原告始於同日派員到現場開啟鐵捲門讓水電人員入內查明漏水原因。當日下午約14點左右，被告萬安保全公司即再聯絡水電公司人員到現場察看溢水原因，因當下並無溢水情況，故無法確知原因。至同日下午17時許又再發生污水溢流現象時，被告萬安保全公司再立即連繫水電公司人員前來，並發現污水是從店家一樓廁所汙水管所溢出，經其判斷是地下室一樓汙水管阻塞所致。世紀公園社區於18日當晚立刻召開管委會決議通過由興邦公司清洗疏通C棟地下室汙水管線，惟因18日當晚社區住戶仍有大量用水無法停水，嗣經水電公司人員於翌日即19日上午10點到社區清洗疏通地下室一樓汙水管，施工完畢後，經測試即無漏水或溢流之情況。

- 2.原告固主張被告萬安保全公司應與被告管委會負侵權行為連帶損害賠償責任，然而：公寓大廈管理條例第10條僅係規範共有共用部分之管理維護之責任歸屬，難認屬保護住戶為目的之法律。又被告萬安保全公司與原告間並無任何契約關係，被告萬安保全公司與被告管委會簽訂之保全勤務契約，其工作內容並不包括社區排水管之維修管理，系爭房屋因積水所生之損害，係因該社區住戶使用公共管線不當造成廢水管堵塞所致，與被告萬安保全公司無關，被告萬安保全公司並無故意或過失不行管理維護之責。又依前所述，漏水搶修雖非被告萬安保全公司依契約約定之工作內容，然鄰居住戶通報系爭房屋有污水溢流情形後，被告萬安公司保全員及總幹事都有告知並通報被告管委會，並積極聯絡原告至現場處理，被告並無怠忽職守之情事，

01 原告主張被告萬安保全公司應負侵權行為之損害賠償責
02 任，應屬無據。

03 3.並聲明：

04 (1)駁回原告之訴及其假執行之聲請。

05 (2)訴訟費用由原告負擔。

06 (3)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、本院之判斷：

08 原告主張因被告管委會疏於維護社區公共管線，致該社區公
09 共管線堵塞，使污水自系爭房屋洗手間排水孔溢流而出，致
10 系爭房屋之裝潢設備等毀損，及被告萬安保全公司於系爭房
11 屋發生污水溢流事故後未即時通知原告，亦未做任何緊急處
12 置，致系爭房屋持續漏水3日，而依民法第184條、第185條
13 規定請求被告2人負連帶損害賠償責任，惟為被告所否認，
14 並以前詞置辯。茲就本件兩造爭執事項，論述如下：

15 (一)原告依民法第184條第2項規定請求被告管委會負損害賠償
16 責任，有無理由？

17 1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
18 任，民法第184 條第2 項前段定有明文。又公寓大廈共用
19 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人
20 或管理委員會為之；管理委員會之職務包括：共有及共用
21 部分之清潔、維護、修繕及一般改良與公寓大廈及其周圍
22 之安全及環境維護事項，公寓大廈管理條例第10條第2項
23 前段、第36條第2款、第3款規定甚明。復公寓大廈共用部
24 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，包括公共環境清
25 潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠
26 及相關設施之修繕（公寓大廈管理條例第10條第3項規定
27 參照），其維護、修繕之目的在於保持住戶居住環境之清
28 潔衛生、確保災害發生時之預防及救護，與住戶之公共衛
29 生及安全息息相關，故公寓大廈管理條例第10條第2項前
30 段應屬民法第184條第2項所指「保護他人之法律」，如有
31 違反並致生損害於他人，違反之人自應負賠償責任。

01 2.經查，系爭房屋於109年11月15日溢出污水之原因，係因
02 世紀公園社區地下一樓之公共管線廢水管堵塞，因而造成
03 污水自系爭房屋洗手間排水孔溢出倒流乙節，為被告管委
04 會所不爭執（見本院卷第34頁、第228頁），而證人黃宥
05 豪（即前往系爭房屋疏通並清理排水管線之水電技師）亦
06 到庭證稱：堵塞之地下一樓廢水管為社區公共管線，其於
07 109年11月18日前往系爭房屋進行通管及抽水，惟未久系
08 爭房屋又再次淹水，故其再次前往該社區，並直接至社區
09 地下一樓清洗主幹管等語（見本院卷第190至191頁），足
10 見被告管委會就其所負責管理維護之社區地下一樓公共廢
11 水管線有油垢堵塞狀態，並未善盡其維護（清淤使之保持
12 暢通）之責任，顯已違反公寓大廈管理條例第10條第2項
13 前段之規定，並致原告受有系爭房屋浸染污水之損害，則
14 原告依民法第184條第2項前段之規定，請求被告管委會負
15 賠償責任，即屬有據。

16 （二）原告依民法第184條、第185條之規定，請求被告萬安保全
17 公司與被告管委會負連帶賠償責任，有無理由？

18 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任。故意以背於善良風俗之方法。加損害於他人者亦同。
20 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；
21 數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，
22 民法第184條第1項、第2項前段及第185條第1項前段分別
23 定有明文。又侵權行為損害賠償責任，須以故意或過失不
24 法侵害他人之權利為要件，而過失之有無，應以是否怠於
25 注意義務為斷，若怠於此種注意，即得謂之有過失，被害
26 人自得依侵權行為法則請求賠償損害（最高法院86年度台
27 上字第3626號判決意旨參照）。

28 2.經查，本件原告受有系爭房屋浸染污水損害之原因，乃導
29 因於被告管委會就其所負責管理維護之社區地下一樓公共
30 廢水管線未善盡其維護（清淤使之保持暢通）責任，業如
31 前述。依被告管委會與被告萬安保全公司所簽訂之駐警保

全服務合約書所示（見本院卷第201至215頁），被告萬安保全公司係就世紀公園社區共用及約定共用部分駐警保全服務，對於世紀公園社區之公共管線並未負有管理及維護之責任，亦無注意義務，原告主張被告萬安保全公司應就其所受損害，負侵權行為責任，已屬無據。

3.原告固另主張：其於102年取得系爭房屋後，曾多次將名片及聯絡方式留給被告萬安保全公司保全人員，然被告萬安保全公司未能即時通報系爭房屋漏水事件並做出對應措施，導致系爭房屋受有損害，該損害顯可歸責於被告萬安保全公司云云，並提出錄音譯文、光碟為其論據（見本院卷第241至246頁）。然查：

(1)原告提出前揭錄音譯文，為原告聘請之職員王詩瑋私下錄製其與保全公司人員「吳姓保全」之對話，然該次錄音時間不明，對話對象是否確為109年11月間任職於被告萬安保全公司之保全人員不明，且錄音內容係屬片段擷取兩造間對話而非完整之錄音，對話者亦未表明知悉或同意錄音，錄音譯文內容亦未經對話者予以確認，是上開譯文是否為遭錄音者「吳姓保全」之真意或完整之意思表述，已難認定，而兩造亦均未就此部分聲請調查證據（見本院卷第252頁、第254頁），實難認該錄音譯文及光碟具證明力。再者，該錄音譯文中「吳姓保全」稱：「我想到之前那一任總幹事他那個資料名片，沒有交給這個新的總幹事」、「到隔天我才想到，我記得之前有留一張名片給我」等語，與被告萬安保全公司提出「警衛值勤交接表」上經該公司組員「劉偉鵬」、「王文昌」、「吳佳政」、「林友仁」記載：「109年11月15日：今天下午有住戶反應，511號遊藝場漏水，流到人行道上，大約3點有前往察看，確認水是從裡面流出來的，暫時聯繫不上該住戶」、「109年11月16日：住戶資料表無511店家電話，無法聯繫上屋主，已詢問社區其他住戶，皆沒有問到聯絡方式」、「109年11月17日：持續詢問其他住戶，左鄰右舍皆無店

家電話。」、「109年11月18日：經詢問社區住戶後，查到511店家聯繫方式，已回報劉總幹事。」顯屬不符（見本院卷第71至77頁），亦難以上開譯文認定原告主張與事實相符，先予敘明。

(2)被告萬安保全公司與被告管委會簽訂之駐警保全服務合約書附註一所定「駐警保全之工作範圍」，固然包含「緊急狀況之勤務處理」（包含水災、火災管理勤務及防竊勤務），惟觀諸被告萬安保全公司提出之LINE群組對話紀錄及警衛值勤交接簿所載內容，被告萬安保全公司派駐於系爭社區之保全人員，於系爭房屋109年11月15日發生漏水事件時，立即通報予社區總幹事知悉，並表明因無系爭房屋之住戶電話，無法與住戶聯絡，保全人員於109年11月16日、17日亦曾翻查社區住戶資料表並詢問社區其他住戶，皆無法查得原告之聯絡方式，至109年11月18日，始經由社區住戶得知原告之聯絡方式並回報社區總幹事（見本院卷第67頁、第71至77頁），足見被告萬安保全公司之保全人員就系爭房屋發生漏水事件之緊急狀況，亦已即時通報社區總幹事及被告管委會進行緊急處理，並無故意或過失怠於通報污水溢流之情形。

4.依前所述，本件被告萬安保全公司既無故意過或過失違反注意義務之情，則原告依民法第184條及第185條之規定，請求被告萬安保全公司負侵權行為連帶損害賠償責任，應屬無理由。

(三)被告管委會抗辯原告就系爭污水溢流事件之發生，與有過失，有無理由？

1.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。此項規定之目的，在謀求加害人與被害人間之公平，故在裁判上法院得以職權減輕或免除之（最高法院85年台上字第1756號判例意旨參照）。而所謂過失相抵，係指損害之發生或擴大，被害人與有過失而言，亦即被害人之過失行為與加

01 害人之加害行為共同成立同一損害，是必被害人有过失，
02 方有过失相抵原則之適用。即必須被害人之行為與加害人之
03 行為均為損害之共同原因，且被害人之行為須就損害之
04 發生或擴大予以助力，而與損害之發生或擴大有相當因果
05 關係，始足當之。

06 2.被告管委會抗辯原告未登錄其聯絡方式，致被告管委會無
07 從聯繫原告做緊急處理，故原告就損害之擴大有與有过失
08 云云。然系爭公共污水管線因被告管委會未善盡管理、維
09 護責任以致堵塞，使污水自系爭房屋洗手間之排水孔溢流
10 而出，造成系爭房屋室內裝潢設備毀損之損害，與原告是
11 否有曾其聯絡方式留給被告管委會並無關連，亦即原告未
12 將其聯絡方式留給被告管委會，與本件損害之發生並無因
13 果關係，自難以此認原告有何過失之情。再者，依證人黃
14 宥豪所述，其於109年11月18日前往系爭房屋進行通管及
15 抽水等修繕處理後，系爭房屋仍持續發生污水溢流情形，
16 其後其再次前往該社區地下一樓清洗廢水管的主幹管，清
17 理完成後即未再發生污水溢流之情況等語，據此可知，縱
18 使被告於發現污水溢流之第一時間即與原告取得聯繫，惟
19 被告管委會若未立即清理系爭污水公共管線，而僅係就系
20 爭房屋洗手間內之排水管等處進行疏通管線之動作，仍會
21 持續發生污水溢流之情況，是被告是否得於第一時間與原
22 告取得聯繫，與損害是否擴大，亦難認有所關連。況且，
23 系爭房屋溢流污水處之洗手間排水孔位置，係位於系爭房
24 屋最裡側，洗手間門口尚設有門檻，而鐵捲門則位於系爭
25 房屋最外側，此有系爭房屋平面圖在卷（見本院卷113
26 頁），依常情而論，鄰居住戶於109年11月15日發現污水
27 自系爭房屋鐵捲門處溢流而出之際，該屋內應早已發生溢
28 流之污水積水情形，至於溢流污水之具體時間，則無從認
29 定，換言之，本件公共管線堵塞造成溢流污水之時間，既
30 屬不明，實難認定原告未登錄資料與損害之擴大具關連
31 性。被告管委會執此主張原告就系爭污水溢流事故係與有

01 過失，應依民法第217條第1項與有過失規定，減輕其賠償
02 責任云云，亦難可採。

03 (四) 原告得請求損害賠償之數額為何？

04 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
05 外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付
06 金錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權
07 人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民
08 法第213條定有明文。次按不法毀損他人之物者，依民法
09 第196條規定，應向被害人賠償其物因毀損所減少之價
10 額，並非賠償修理其物所實際支出之修理費，故物被不法
11 毀損後，僅須其物之價額減少，即須賠償其所減少之價
12 額，至其物有無修理暨其修理費有無實際支出均在所不問
13 (最高法院72年度台上字第3792號判決要旨參照)。茲就
14 原告得請求被告賠償之項目及金額，析述如下：

15 (1)裝修費用27,557元：

16 ①原告主張系爭房屋之塑膠地板、牆夾板隔間、壁紙、油
17 漆粉刷、櫃臺、插座均遭污水浸染損壞而須拆除重作，
18 其支出裝修費用286,000元，並提出估價單、受損照片
19 及裝修後照片為證（見本院調字卷、本院卷第115至117
20 頁、第159至162頁）。而依證人黃宥豪所述：其至現場
21 時系爭房屋之污水已自系爭房屋之大門即鐵捲門下方溢
22 流出屋外，積水有超過洗手間的門檻，其餘整個室內都
23 有水，且以腳踩地板時會感覺有水等語（見本院卷189
24 頁），再觀之原告提出之系爭房屋平面配置圖（見本院
25 卷第111至113頁），可見系爭房屋洗手間係位於房屋之
26 最裏側，與房屋大門遙遙相對，衡情自洗手間排水孔溢
27 流之污水，於溢流至屋外之過程中，確已浸染系爭房屋
28 屋內之塑膠地板、牆夾板隔間及靠近地板之插座，核與
29 上開照片所示損害情形相符，修復使用材料之面積，與
30 建物所有權狀記載之總面積，亦無重大差距，原告此部
31 分請求，應屬有據。至於壁紙、油漆粉刷及櫃臺等裝修

01 項目，其中壁紙部分，對照原告提出之裝修後照片，並
02 未更換，原告自不得請求被告管委會賠償此部分裝修費
03 用；又系爭房屋受損部位主要為下方地板積水，原告於
04 整修房屋時一併將牆壁重新油漆粉刷，顯非本件污水溢
05 流所造成之損害，原告亦不得請求被告賠償此部分之裝
06 修支出；另櫃臺係擺放於靠近門口左側之位置，距離溢
07 水點甚遠，原告亦未提出櫃臺因污水受損之相關證據以
08 供本院審核，其請求被告管委會賠償此部分裝修費用，
09 亦屬無據，不應准許。

10 ②次查，債權人所得請求回復原狀之必要費用，倘以修復
11 費用為估定其回復原狀費用之標準，修理時以新品換舊
12 品時，應予折舊（最高法院108年度台上字第363號判決
13 參照）。承前所述，系爭房屋內之塑膠地板、牆夾板隔
14 間及插座等因污水浸染而損壞，又上開項目重新裝修之
15 費用依估價單所示，分別為60,000元、120,000元及28,
16 000元。惟上開裝潢設備會隨著時間而有折舊之情形，
17 參酌行政院所頒固定資產耐用年數表、固定資產折舊率
18 表及行政院主計總處公布「什項設備分類明細表」等規
19 定之折舊標準，地板之最低使用年限為5年，而牆夾板
20 隔間及插座屬房屋附屬設備，耐用年數均為3年，依定
21 率遞減法每年折舊千分之369，又使用年限如已逾耐用
22 年數，依所得稅法第54條第3項規定，以成本10分之1計
23 算。查，原告於本院審理時自陳系爭房屋內之塑膠地
24 板、插座、隔間等物品係在106年6月間裝設等語（見本
25 院卷第133頁），是牆夾板隔間及插座自106年6月間裝
26 設時起至於109年11月間受本件污水浸染時，已逾3年之
27 耐用年限，據此，牆夾板隔間及插座應計算折舊，折舊
28 後金額為14,800元【計算式： $(120,000\text{元} + 28,000\text{元}) \times 1/10 = 14,800\text{元}$ 】。至於塑膠地板部分，則已使
29 用3年5個月，亦應計算折舊，依定率遞減法每年應折舊
30 千分之369，則塑膠地板計算折舊後其殘值應為12,757
31

元。是原告請求被告管委會賠償系爭房屋之裝修費用27,557元（計算式：14,800元+12,757元=27,557元），即屬可取，逾此範圍之請求，尚乏其據。

2. 清潔費用8,400元：

原告主張系爭房屋因本件污水溢流事故致髒污，而僱請2名清潔人員至系爭房屋清掃2日，支出清潔費用（含車資）9,240元等情，業據其提出照片乙紙為證（見本院卷第117頁），核與被告萬安保全公司提出之照片相符（見本院卷第39至40頁），亦與證人黃宥豪證述當日有2名小姐在現場打掃之情節無悖（見本院卷第192頁）。再查，系爭房屋因本件污水倒流事故致地板積水、浸染污水，環境非常髒亂、很臭，積水更從系爭房屋流出屋外乙情，亦據證人黃宥豪陳述明確（見本院卷第189頁），堪認系爭房屋遭污水倒流影響區域範圍內之物件應難倖免遭污水噴濺或浸泡，是原告請求被告管委會賠償清潔費用，核屬回復原狀之必要費用，自屬有據。而關於清潔費用之數額，原告係於109年11月18日、19日僱請清潔人員至系爭房屋進行清潔打掃，則原告依照坊間家事清潔服務行情每小時服務費用400元及以每名清潔人員每日工作8小時進行估算，以每名清潔人員每日服務費用2,100元，請求被告管委會賠償清潔費用8,400元（計算式：2,100元×2日×2人=8,400元），尚屬合理，自應准許。至於原告另請求被告管委會賠償清潔人員從桃園至新竹進行清潔工作之車資部分，經核此部分車資應屬清潔人員應自行計入清潔服務費用內之工作成本，應與本件污水溢流事故無關，原告請求被告管委會一併賠償此部分費用，概屬無據，不應准許。

3. 租金損失15萬元：

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訂定外，應以填補債權人所受損害（積極損害）及所失利益（消極損害）為限。既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當

01 之。又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別
02 情事，可得預期之利益，視為所失利益。該所失利益，
03 固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，
04 亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常
05 情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客
06 觀之確定性，最高法院95年度台上字第2895號判決意旨
07 參照。

08 ②本件原告主張其於109年10月20日與訴外人曾聰郎就系
09 爭房屋簽訂租賃契約，約定租期自109年12月1日起至11
10 0年11月30日止，每月租金10萬元，惟因系爭房屋發生
11 前開污水倒流事故，致訴外人曾聰郎於110年1月15日方
12 開始支付租金，致其受有15萬元之租金損失，為被告管
13 委會所否認，並以上開情詞置辯。查，系爭房屋原擬於
14 109年12月1日起即至110年11月30日止出租予訴外人曾
15 聰郎使用，卻因系爭房屋於109年11月15日至18日發生
16 污水倒流事故須重新裝修，原告於110年1月15日始將系
17 爭房屋交予訴外人曾聰郎使用並收取租金等情，業據原
18 告提出租賃契約書及訴外人曾聰郎之聲明書為證（見本
19 院卷第125至128頁、第167頁），被告管委會以訴外人
20 曾聰郎與原告間關係匪淺，亦未變更登記為遊藝場負責
21 人為由，否認前述租賃契約書之真實性，礙難採憑。依
22 前所述，原告於系爭房屋發生污水倒流事故前，既已預
23 定於109年12月1日出租予訴外人曾聰郎使用，並按月收
24 取租金10萬元，應為原告已定之計劃，每月10萬元之租
25 金收入，即為原告可得預期之利益。然系爭房屋因於10
26 9年11月15日至18日間發生污水倒流事故，致原告須重
27 新裝修系爭房屋，而遲至110年1月15日始能將系爭房屋
28 交付予訴外人曾聰郎使用，則原告據此請求被告管委會
29 賠償109年12月1日起至110年1月15日止，因未能依原定
30 出租計劃獲取預期之租金利益合計15萬元（計算式：10
31 0,000元 $\times$ 1.5=150,000元），亦屬有據。

01 4.綜上，原告請求被告管委會賠償系爭房屋之裝修費用27,5
02 57元、清潔費用8,400元及租金損失15萬元，合計185,957
03 元，即有理由。

04 (五) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
05 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
06 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
07 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債
08 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
09 之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
10 律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第2
11 33條第1項、第203 條分別定有明文。經查，本件起訴狀
12 繕本係於110年3月17日送達於被告管委會，此有送達證書
13 附卷可稽，是本件原告請求被告管委會應給付自起訴狀繕
14 本送達翌日即110年3月18日起至清償日止，按年息5%計算
15 之利息，核屬有據。

16 四、綜上所述，原告依民法第184條第2項前段之規定，請求被告
17 管委會給付原告185,957元，及自110年3月18日起至清償日
18 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍
19 之請求，則無理由，應予駁回。

20 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
21 本判決所命被告給付之金額，未逾50萬元，原告勝訴部分，
22 本院依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保聲請假
23 執行，僅促使法院職權發動，不另為假執行准駁之諭知。被
24 告管委會陳明願供擔保，聲請免為假執行，合於法律規定，
25 爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行
26 之聲請即失所依據，爰併予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及本院未予援用
28 之證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論
29 述，附此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 111 年 3 月 25 日

01

02

03

04

05

06