

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

111年度重小字第3728號

原告 吳祖誠

訴訟代理人 吳婕存

被告 聯虹天曜社區管理委員會

法定代理人 曾偉銓

訴訟代理人 容智高

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國112年3月29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伍萬貳仟壹佰陸拾柒元，及自民國一百一十一年八月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰柒拾陸元，由被告負擔捌佰參拾伍元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

一、本件原告於民國111年7月4日聲請本院對被告發支付命令（經被告異議視為起訴）時，其法定代理人為吳元豪。嗣於訴訟繫屬中之111年12月間，原告之法定代理人已變更為曾偉銓，被告並具狀聲明由曾偉銓承受訴訟，應予准許。

二、原告起訴主張：其為坐落新北市○○區○○路00號4樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，為聯虹天曜社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，而原告為管理系爭房屋，乃將之出租予訴外人劉威佐，租期自民國110年5月1日起至112年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）32,000元。詎被告為系爭社區組成之管理委員會，卻未就社區內公共管線善盡管理維

護之責任，致共用污水糞管堵塞，並致糞水分別於109年5月（下稱第1次溢水）、110年12月（下稱第2次溢水）自系爭房屋之客用廁所馬桶內溢出，造成系爭房屋之木地板2次污損。原告因第1次溢水事故所受損害為：木地板修繕費用30,000元，另因第2次溢水事故所受損害為：①木地板修繕費用36,000元；②清潔費1,000元；③馬桶拆裝及管路疏通費用5,500元（第2次溢水時，被告會仍認為非公共管線堵塞，原告為修復糞水自馬桶內溢出，故委請大易水電工程行施作馬桶拆裝及管路疏通，因而支出費用5,500元；④自111年4月起至112年4月止，共13個月之房屋租金損失計26,000元（因糞水自系爭房屋之客用廁所馬桶內溢出，承租人劉威佐要求每月減租2,000元，經雙方同意自111年4月起開始減租，故請求自111年4月起至112年4月止，共13個月之租金損失26,000元）。以上合計，被告共應賠償原告98,500元。為此，爰依侵權行為之法律關係，提起本件訴訟，並聲明請求：被告應給付原告98,500元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息等事實。

三、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：系爭房屋在109年5月發生馬桶第1次溢水時，是在社區管理委員會點交（110年12月6日）前，之後被告馬上就向建商要求報修，建商當時已派員處理及修繕完成，而系爭房屋在110年12月發生第2次溢水後，三方（兩造、建商）於111年2月18日實施會勘，成立協議由建商派通管廠商來協助做社區管路之內視鏡檢查，若檢查結果是住戶端管路（私管）堵塞，費用由屋主即原告自行負擔，如為幹管（公管）堵塞，那清理管路及相關管路檢查費用將由被告負擔。嗣於111年4月25日，建商與廠商即一信衛生工程股份有限公司（下稱一信公司）來社區做管路之內視鏡檢查，當日經現勘檢查完後，管委會決議負責支付檢查費用，也同意支付社區做定期管路疏通費用，後一信公司雖於111年5月5日在社區2樓的地方通水管，但系爭房屋之馬桶溢水，有可能是因馬桶中之私管阻塞造成等語。

01 四、本院得心證之理由如下：

02 (一) 原告主張其為系爭房屋所有權人，且系爭房屋出租予訴外
03 人劉威佐，系爭房屋因管線堵塞致糞水分別於109年5月、
04 110年12月自系爭房屋之客用廁所馬桶內2次溢出，造成系
05 爭房屋之木地板污損，嗣三方（兩造、建商）於111年2月
06 18日實施會勘，達成「由建商派通管廠商來協助做社區管
07 路之內視鏡檢查，若檢查結果是私管堵塞，費用由屋主即
08 原告自行負擔，如為公管堵塞，則所有費用由管委會負
09 擔」之協議，再經建商委請之一信公司於111年4月25日前
10 往社區為排糞總管內視鏡檢查工程，並於111年5月5日為
11 洗管疏通工程後，系爭房屋迄已無糞水溢出等情，有原告
12 提出之系爭房屋之現場照片、111年3月24日會勘紀錄、一
13 信公司施工說明說書、租賃契約書等為證，並為被告對所
14 不爭執，堪予認定。

15 (二) 原告另主張因系爭社區「共用污水管線」阻塞，致糞水自
16 系爭房屋廁所馬桶內2次溢出等情，則為被告所否認，並
17 以前揭情詞置辯。經查：原告聲請問之證人即一信公司技
18 師陳慶和，於本院112年3月29言詞辯論期日到庭具結證
19 稱：「（問：有一張112年2月1日由公司出具的施工說明
20 書，請說明什麼人委託你去現場施作？）是111年4月25日
21 由被告管委會委託去現場施工。」「（問：為何出具的時
22 間是112年2月1日，是誰要你寫的？）我們受理的時間是1
23 11年4月25日做內視鏡檢查，當日就做檢查，檢查的部分
24 在當天就結束了，發現一樓的大廳上方有阻塞物，內視鏡
25 檢查出來阻塞物，在111年5月5日安排進場洗管疏通工
26 程，當天就把管內阻塞物清除完畢，完畢之後用內視鏡再
27 檢查過，確定無誤之後當天就結束了。費用要問公司，我
28 只負責施工。我是公司的員工，請款跟付款與我無關。做
29 內視鏡檢查的當天是我帶班做檢查，5月5日施工當天是另
30 一工班去的，我沒有去。」「（問：內視鏡檢查時，發現
31 堵塞的位置在一樓大廳的上方，是屬於社區的共管或是住

01 戶的管線？）去施工前，住戶吳先生即75號四樓有說沒有
02 在使用的時候，馬桶會有剝剝剝的聲音，原告有跟社區反
03 應，社區再請我們去做檢查，住戶有說馬桶有淹水的情
04 形，會溢出來。」「（問：施作內視鏡檢查的位置與馬桶
05 隔多遠？）施工已經有一段時間，我不太記得了。一般判
06 斷是共管或私管，有使用溢出來，是私管的問題，沒有使
07 用有剝剝剝的聲音是共管的問題，因為樓上在使用，水流
08 下來，碰到阻塞點就會流不出去，就會剝剝剝。5月5日才
09 會去做洗管、疏通的工程，施工地點是在一樓大廳的上
10 方，不是75號4樓的浴室裡面。」「（問：為何只有這戶
11 有這個問題？）一棟大樓在蓋房子，樓層的建築結構都是一
12 樣，結構像魚骨頭，頭朝下，阻塞點離原告的住家比較
13 近。」「（問：施工是否檢查一天，施工一天就結束？）
14 是。」等情，堪認系爭房屋所在該棟共用之污水管路在系
15 爭社區一樓大廳的上方處堵塞，致污水經由共用管線自系
16 爭房屋廁所馬桶溢出至系爭房屋內等情明確，故被告辯稱
17 系爭房屋之馬桶溢水，有可能是因馬桶中之私管阻塞造成
18 乙節，非可採信，惟上開證人證述情節只有關係爭房屋第
19 2次溢水情事，至於原告所稱第1溢水發生時間在109年5月
20 間，距與第2次溢水發生時間即110年12月間已相隔長達1
21 年7個月之久，且依原告所提出之上開租賃契約書，可知
22 其於第1次溢水後仍將系爭房屋自110年5月1日起出租予訴
23 外人劉威佐，可見第1次溢水情況並不嚴重，且無證據證
24 明確與系爭社區共用之污水管路滲漏有關。

25 （三）按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不
26 屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」「共用部分、
27 約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理
28 委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按
29 其共有之應有部分比例分擔之。」公寓大廈管理條例第3
30 條第4款、第10條第2項前段分別定有明文。又同條例第36
31 條第2款復規定：「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。」據此可知，公寓大廈共用部分之修繕、維護、管理屬公寓大廈管理委員會之職務，自無疑義。再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；又負損害賠償責任者，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；第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第213條第1項、第3項亦分別定有明定。本件系爭社區共用之污水管線屬公寓大廈之共有部分，而被告為系爭社區組成之管理委員會，即負有管理及維護之義務，以避免發生共用污水管線堵塞致污水逆流造成區分所有權人之損害。本件第2次溢水事故既係被告未盡管理及維護之義務所導致，則原告主張被告應負侵權行為損害賠償責任，即屬有據。茲就原告得請求被告賠償之項目及金額分別認定如下：

1 就第1次溢水支出之木地板修繕費用30,000元及第2次溢水支出之清潔費1,000元部分：因第1次溢水情事無法認定確與系爭社區共用之污水管路滲漏有關，原告自不得請求被告賠償木地板修繕費用30,000元；另依原告提出111年12月免用統一發票，可知原告因第2次溢水而支出清潔費1,000元之時間為111年12月間，與第2次溢水時間即110年12月，相隔長達1年之久，則此支出是否與第2次溢水有關，自非無疑，故原告此等部分之請求，非屬有據。

2 就第2次溢水支出之馬桶拆裝及管路疏通費用5,500元、木地板修繕費用36,000元部分：原告主張第2次溢水時，被告仍認為非公共管線堵塞，為修復糞水自馬桶內溢出，委請大易水電工程行施作馬桶拆裝及管路疏通，因而支出費用5,500元，並因第2次溢水致支出木地板修繕費用36,000元等情，有其提出之110年12月6日免用統一發票、111年6月20日估價單為證，且兩造既方於111

01 年2月24日達成「由建商派通管廠商來協助做社區管路
02 之內視鏡檢查，檢查結果若是私管堵塞，費用由屋主自
03 行負擔；如為公管堵塞，則所有費用由管委會負擔」之
04 協議，則原告此等部分之請求，自屬有據。

05 3 租金損失26,000元部分：按「損害賠償，除法律另有規
06 定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失
07 利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他
08 特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。」民法第
09 216條定有明文。而民法第216條第1項所謂所受損，即
10 現存財產因損害事實之發生而被減少，屬於積極的損
11 害。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發
12 生而受妨害，屬於消極的損害（最高法院48年台上字第
13 1934號判例要旨參照，但本則判例，依據108年1月4日
14 修正，108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2
15 項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同）。
16 本件原告另主張因糞水自系爭房屋之廁所馬桶內溢出，
17 承租人劉威佐要求每月減租2,000元，經雙方同意自111
18 年4月起開始減租，故請求被告賠償自111年4月起至112
19 年4月止，共13個月之租金損失26,000元等情。查本件
20 依原告提出與訴外人劉威佐所簽訂之租賃契約書，固可
21 認原告主張被告應賠償因系爭房屋廁所馬桶溢出糞水必
22 須修繕而無法按原約定方式收租金之損失，為有依據，
23 然系爭房屋廁所馬桶內之糞水溢出問題，經建商委請之
24 一信公司於111年4月25日前往系爭社區為排糞總管之內
25 視鏡檢查工程，並於111年5月5日為洗管疏通工程後，
26 系爭房屋迄已無糞水溢出，已如上述，是本院認原告得
27 主張之無法完整利用系爭房屋出租之所失利益金額，應
28 以檢查及修復所需合理期間為限度，不能以原告與承租
29 人雙方約定之金額為準。而本院觀第2次溢水情況，及
30 一信公司檢查及修復時程，認為上開合理期間以10天為
31 限，較為可信。據此核算，被告應賠償原告上開租金之

01 損失為10,667元（計算式：32,000元×10天/30天＝10,6
02 67元，元以下四捨五入）。

03 4 以上合計，被告應賠償原告之金額共52,167元（計算
04 式：5,500元＋36,000元＋10,667元＝52,167元）。

05 五、從而，原告依侵權行為法律關係，請求被告給付52,167元，
06 及自支付命令送達翌日即111年8月24日起至清償日止，按年
07 息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分
08 之請求，則無理由，應予駁回。

09 六、本件原告勝訴部分，係依小額程序所為被告敗訴之判決，爰
10 依職權宣告假執行；另本件訴訟費用共1,576元（含裁判費1
11 000元、證人旅費576元，均先由原告繳納），併依職權確定
12 由被告負擔835元，餘由原告負擔。

13 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
14 法 官 趙義德

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
17 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
18 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。）如於
19 本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上
20 訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由
21 書，法院得逕以裁定駁回上訴。

22 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
23 書記官 張裕昌