

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第1429號

原告 吉聯建設股份有限公司

法定代理人 張昌齡

訴訟代理人 蕭崇羚

被告 北城心殿管理委員會

法定代理人 歐陽淦

訴訟代理人 陳忠良

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年4月9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。

訴訟費用新臺幣2,430元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴時被告之法定代理人為陳忠良，嗣於訴訟進行中變更為歐陽淦，經其具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀（見本院卷143-145頁）在卷可按，合於民事訴訟法第175條、第176條規定，應予准許。

二、原告主張：原告係門牌號碼新北市○○區○○路0段00000號1樓、118-6號1樓（該等房屋均位在A棟）、118-7號1樓房屋（下稱118-7號1樓房屋，位在B棟）（上開3筆房屋下合稱系爭房屋）之所有權人，自民國104年起將系爭房屋租予訴外人凡斯科技有限公司（下稱凡斯公司），約定租期自112年3月1日起至113年2月29日止，每月租金新臺幣（下同）9萬5,200元（含房屋月租金9萬2,700元、車位租金2,500元）。詎112年3月28日晚間7時起，因被告所管理之社區公共管線之汙水管阻塞，導致118-7號1樓房屋淹水，後來部分淹至A

棟，系爭房屋內之會議室、陽台均淹水，水體惡臭混濁且可見糞便顆粒，導致凡斯公司辦公設備及貨物均因泡水、糞水汙染毀損，經調解後，凡斯公司提早於112年12月20日終止租約，致原告短收112年12月20日起至113年2月29日止（共2個月又11天）之租金22萬4,181元，爰依民法第184條第1項前段之規定提起本訴等語，並聲明：被告應給付原告22萬4,181元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告答辯：系爭房屋會議室、陽台當時確實有出現淹水情形，但被告主張應為私管堵塞，只是原告要求我們處理，我們就處理，堵塞的私管我們沒有花錢修復，我們不知道是誰修的，是原告自己修的，另原告主張因淹水凡斯公司才會終止系爭租約，但終止系爭租約是原告與凡斯公司之間的事與被告無關，此屬房客與房東間之爭執，且118-7號1樓房屋的廁所都是封死的，冒水的地點是在後陽台洗衣機，冒出來的水並無糞便顆粒，是一般生活廢水等語，並聲明：請求駁回原告之訴；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院得心證之理由：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明定。按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者有相當因果關係為其成立要件。所謂相當因果關係，係以行為人之行為所造成之客觀存在事實為觀察，依吾人智識經驗判斷，無此行為，必不發生此損害；有此行為，通常即足發生此種損害者，為有因果關係；有此行為，通常亦不生此種損害者，即無因果關係（最高法院111年度台上字第511號判決意旨參照）。而是否具備相當因果關係，應由主張侵權行為損害賠償請求權之人負舉證責任。

（二）原告係系爭房屋所有權人，並將系爭房屋租予凡斯公司，約定租期自112年3月1日起至113年2月29日止，每月租金新臺

01 幣（下同）9萬5,200元（含房屋月租金9萬2,700元、車位租  
02 金2,500元），業經原告提出建物第二類謄本、房屋租賃契  
03 約書、公證書、車位租賃契約書為證（見本院卷第11-32  
04 頁）。又系爭房屋於112年3月28日起，其屋內會議室、陽台  
05 等處發生淹水乙節，業經兩造提出淹水照片為證（見本院卷  
06 第58、59、63-66頁），至於漏水原因，被告雖否認係公共  
07 管線堵塞所致，然被告社區總幹事紹黎文於112年5月25日上  
08 簽，內容如下（見本院卷第67頁）：  
09

主 旨：呈有關 B1 暨污水管堵塞通管、因污水管於壁面內需敲除與泥作，  
完工後木門安裝謹呈核示。

說 明：

- 一、社區 B. 棟公共管道污水管堵塞，回流至 7 號 1 樓露臺經群組討論。
- 二、此案經委員例會群組討論合併遊戲區地墊報價，兩家報價尊鼎企業 93,000 元與銓工程行 87,000 元。
- 三、請總幹事與廠商二次議價，總價金額尊鼎 90,000 元整、銓工程行 85,000 元整，上傳群組表決通過由銓工程行施作，確認無誤執行此案送簽呈(群組紀錄備查)。

10 上開簽呈並經被告設備委員、財務委員、監察委員及主任委  
11 員簽核通過，可知被告內部對於本件淹水成因之認知，係  
12 「公共管道污水管堵塞，回流至7號1樓露臺」，再觀諸被告  
13 自己所陳報本件淹水之處理過程（見本院卷第50頁），嗣11  
14 2年3月28日淹水發生後，112年3月29日被告立刻發包廠商進  
15 行118-7號1樓房屋地排通管及環境整理，並完成118-7號1樓  
16 房屋室內環境清潔、善後、復原工作；嗣112年4月21日起被  
17 告召商（銓工作室、逢源工程、大台環保等）進行B1F污水  
18 幹管疏通（含查修、鑿牆、改管、清管、重作木門、清理化  
19 糞池等）等情，被告並提出上開處理過程之請款簽核單、驗  
20 收單、廠商報價單為證（見本院卷第52-55、67-71頁），淹

01 水發生後原告既已委託專業廠商查修，應係該等廠商視察  
02 後，發現確為公共管線堵塞，並以此回報被告，故被告內部  
03 簽呈亦稱「公共管線堵塞」，若非如此，被告何必如始積極  
04 處理並動用公費修繕？上開證據已足認本件淹水係公共管線  
05 堵塞所致，被告係依公寓大廈管理條例成立之管理委員會，  
06 就公共設備，依公寓大廈管理條例第36條第2款有進行維  
07 護、修繕之責，現公共管線發生堵塞，被告自應就所造成他  
08 人之損失負賠償之責，至於被告於書狀內陳稱其花費修繕，  
09 卻於言詞辯論時改稱堵塞管線被告未花錢修復、是原告自己  
10 修的云云（見本院卷第124-125頁），前後說法不一，難認  
11 可採。

12 (三)又前述漏水發生後，凡斯公司即向原告主張其辦公設備及貨  
13 物因泡水、糞水污染毀損，受有87萬2000元之損害，而凡斯  
14 公司亦自112年4月起拒付租金，有原告及凡斯公司寄發予對  
15 方之律師函、財損報價單、存證信函在卷可查（見本院113  
16 年度店司補字第421號卷第35-46頁），嗣原告對凡斯公司提  
17 起給付租金之訴，並於本院112年12月20日調解成立，調解  
18 內容如下（聲請人為原告；相對人為凡斯公司，見本院卷第  
19 33-34頁）

20

<p>一、聲請人願於民國（下同）112年12月25日前退還相對人房屋 及車位一個月押金合計新臺幣（下同）玖萬伍仟貳佰元（上 開款項逕行匯入玉山商業銀行：_____、帳號： _____、戶名：_____）</p> <p>二、兩造合意定於112年12月27日下午3時進行房屋現況（由本 人或代理人）點交（相對人不另負回復原狀之責任），聲請 人於完成點交後，願當場返還商業本票原本一紙（票號：CH</p>
---



01 原因，本院無法逕為認定），且就此原告雖聲請傳喚凡斯公  
02 司負責人之蘇逸羣作證，然證人蘇逸羣多次傳喚不到，復經  
03 原告捨棄傳喚（見本院卷第170頁），提前終止租約之原因  
04 仍為不明，則原告期前終止契約與淹水間之相當因果關係無  
05 法認定，是本件依現有證據，實難認凡斯公司提前終止租約  
06 之原因與系爭淹水間有何相當因果關係，難認原告已盡舉證  
07 之責，則其請求被告賠償短收租金共22萬4,181元，自屬無  
08 據，應予駁回。

09 五、從而，原告依民法第184條第1項前段之規定，請求被告給付  
10 22萬4,181元及利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經  
11 駁回，其假執行之聲請亦失其依據，應一併駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
13 決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

16 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

17 法 官 陳紹瑜

18 以上正本證明與原本無異。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須  
20 按他造當事人之人數附繕本）。

21 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

22 書記官 涂震宇