臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第260號

原　　告　沃茲音樂藝術坊

000000000000000000

法定代理人　蔡揚真

訴訟代理人　洪家駿律師

複 代理 人　蕭凡森律師

　　謝孟高律師

被　　告　億喬園邸大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　張嘉凌

訴訟代理人　王世勳律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣151,300元，及自民國112年9月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之38，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣151,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）323,224元本息（見司促卷第5頁），嗣經迭次變更後，於民國114年6月11日言詞辯論期日以言詞變更訴之聲明為：被告應給付原告389,886元本息（見本院卷第272頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，合於前開規定，先予敘明。

二、原告主張：

原告於107年9月10日承租訴外人宋文信所有臺中市○區○○○路000○000號B1房屋（下稱系爭房屋）作為音樂教室使用，租賃期間為5年，嗣於111年7月11日至同年8月13日，系爭房屋所屬億喬園邸大廈之共用汙水排水管（下稱系爭排水管）破裂，民生汙水因而洩漏至系爭房屋內，致原告所有財物設備浸水、木質地板等裝修材質腐爛、原預定之商業活動因而取消，受有如附表一、二所示之損害，系爭排水管係被告負責維護、管理之共用管線，因被告怠於修繕、管理、維護，致原告受有損害，爰依侵權行為之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告389,886元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告則以：

系爭排水管為系爭房屋區分所有權人之專有部分，並非被告負責維護之共用或約定共用管線，原告之損害應向宋文信請求。又依被告委託之專業水電消防廠商查看結果，漏水原因係原告或宋文信擅自改變排水管線角度，將應為出水口角度調低、排水口角度調高，致生倒灌漏水，與被告無涉，且系爭排水管係位於系爭房屋之天花板內，是否發生漏水被告無從得知，應不可歸責於被告，自不負賠償責任。縱原告之請求有理由，惟原告於111年8月13日LINE對話中提及，前已發生2次漏水情事，惟誤認係「空調問題」而未告知被告，原告應負與有過失責任，被告僅負30%之賠償責任。至原告提出之報價單、估價單、鑑定報告書等件欠缺公信力，不得作為請求之依據，加以報價單、估價單均記載為估價用途，並未實際支出，且內容亦有虛列，單價前後不一，復未計算折舊，總價亦與市場行情不符，自難採信。況事發至今，原告仍未實際修繕，仍持續營業並轉租場地予他人使用，顯見估價單所載塑膠地磚實際未毀損，或非因本件漏水所致等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保

請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

原告主張於107年9月10日承租系爭房屋作為音樂教室使用，租賃期間為5年，於111年7月11日至同年8月13日，系爭房屋因汙水排水管破裂，民生汙水因而洩漏至系爭房屋內，致原告所有財物設備浸水等事實，業據提出房屋租賃契約書、管線漏水光碟（見司促卷第9-23頁、本院卷第68-1、211頁）等件為證，且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真正。本件兩造有爭執者為，系爭排水管是否屬被告依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）規定應維護之事項；系爭排水管破裂致漏水至系爭房屋，原告有無可歸責事由；如附表一、二所示損害原告得否請求被告賠償。

㈠、系爭排水管係被告依管理條例規定應維護之事項：

1.、按管理委員會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於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，依管理條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，被害人得基於程序選擇權，選擇以管理委員會為被告起訴請求。本件原告以被告為請求對象，應具當事人適格，先予說明。次按因故意或過失，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。再按共用部分、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，此觀管理條例第10條第2項本文自明。另依管理條例第36條第2款規定共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，為管理委員會職務之一，足見共用部分之維護及修繕屬管理委員會之職務。

2.、經查，依原告提出之展汰工程行鑑定報告書結論與建議記載：「經查找（83）年中工建始字第0000-00號使用執照相符之竣工圖說，翻查水電竣工藍晒圖內”地下壹層排水升位圖”後，本建物公設排水幹管4"SP設計經由B1排至擴柱的管道間內；經現場勘查測試比對顯示，標的物排水管確實為本大樓住戶共用之汙水排水管」等語（見司促卷第47頁）。又

證人即展汰工程行鑑定報告書鑑定人楊期閎到庭證稱：「（你在112年6月12日是否有做被告大廈的管線鑑定書？）有」、「（這份鑑定書結論是說標的物排水管確實為本大樓住戶共有之污水排水管？）當時有跟管委會要大樓的竣工圖，也有經過放水測試來研判管是否為污水排水管」、「（請說明相關的鑑定經驗？）我從事水電的工作，當時調竣工圖來查的時候，經過研判方為確定這是污水排水管」、「（鑑定的過程是否有看到系爭管線有更改管路排水角度的痕跡？）沒有」、「（你如何認定污水排水管是共用管線？）從竣工圖及做排水測試做為研判」、「（你從事什麼行業？）水電工程，展汰工程行，工程行經營大約3、4年左右，但在開工程行前就已經從事水電工程，從事水電工程大約10幾年」、「（你有沒有取得證照？）沒有取得證照，只有品管師的資格」、「（之前有曾經從事過抓漏的經驗嗎？）身為水電人員，對抓漏都有相關經驗，在工地都遇得到，出鑑定書只有這個大樓，抓漏的經驗大約5件左右」、「（你鑑定書上面所指的有滲漏的污水排水管是在什麼位置？）地下一樓原告房子的的天花板上面，至於是房子的哪一個房間已經沒什麼印象」、「（你測試的時候，剛才說有放水測試，你可以講一下方法嗎？）方法就是從該大樓原告一樓房屋的廁所裡面的馬桶做按壓馬桶沖水測試，針對廁所的地面排水做從沖水測試，做沖水測試的時候，有人員在地下一樓來聽污水排水管是否有水流的聲音，另外也用手去觸碰污水排水管是否有水流經過的感覺，當時會針對地下一樓的公共污水排水管的放水測試，是因為地下一樓已經有被污水滲漏造成損害，我過去的時候，地下一樓已經經由管委會把破損的管線復原，所以當時才會跟管委會調竣工圖及排水測試來做判斷漏水的管線是否為污水排水管」、「（既然地下一樓公共污水排水管的破損已經經過管委會復原，你怎麼知道原告所有地下一樓房屋的漏水是因為地下一樓公共污水排水管破損所致？）當時原告有拍照，他修復的管線以我們

目測看得出來有經過修復，有調竣工圖，也有做排水測試，有用耳朵聽，也有去摸管線，因為公共污水排水管原本破裂而產生漏水的破損處已經修復，我們放水測試是要確定水流確實會經過該已經破損的公共污水排水管，確定是因為破損的污水的排水管漏水而滲漏到原告地下一樓的房屋」、「（你們在查看原告地下一樓房屋天花板上的公共污水排水管時，有沒有發現污水排水管曾經經過改管，然後角度是否跟原來正常排水的角度不一樣？）沒有」等語（見本院卷第102-105頁）。徵諸證人係比對大樓之竣工圖及現場就系爭排水管實施排水測試之方法，且證人具有水電相關資歷10年，抓漏資歷亦有數年，所為證言及鑑定意見自可採信。

3.、次查，證人謝德榮受被告委託維護億喬園邸大廈之水電廠商到庭結證：「（你是不是有在被告大樓從事管線維護的工作？）有」、「（你大概是什麼時候開始在被告大樓從事管線維護工作？）大約109年或110年的時候」、「（你自己有成立公司或商號嗎？）有，公司是大仲消防有限公司」、「（你在111年8月有沒有到被告大樓的地下室看嚴重積水的現象？）有」、「（當時的情形如何？）當天管理室通報我們到現場觀察之後，發現原告地下一樓房屋裡面積水，我們當下人員就到現場，原告就有問我們如何造成的，我回答我們也沒有辦法立即判斷，只答應我們隔天去做維護的動作跟修繕，而且當下的時候，已經沒有在漏水了」、「（後來隔天你們又到現場，是如何處理漏水的問題？）我們到現場之後，因為原告地下一樓房屋內的天花板是全部封死，無法判別漏水處，剛好有燈具還在滴水，經過原告同意，從滴水處用工具破壞，才發現漏水的地方，然後就從漏水地方的管路修繕，在修繕的過程中，發現管路有修繕的痕跡」、「（你說天花板本來是全部封死，是用什麼材料封死？）我們認知他們有隔音的甘蔗板，類似這種材質」、「（漏水的管線是斷掉還是破裂？）是破裂」、「（依照你的專業判斷，造成破裂的原因是什麼？）因為當下修繕的時候，有發現管路修

改過，是由下往上排水，在我們的經驗，排水是要有洩水坡度，不可能由下往上排水，而且他的配管方式剛好配合裝潢的格局避開，因為破裂處剛好在樑柱旁邊，他們為了裝潢修繕把排水管提高，剛才配合他的天花板高度」、「（你的意思是說，管路有更改過方向跟位置的意思嗎？）在我們的經驗來講，有這個可能」、「（提示聲證4附件4，支付命令卷41-47頁編號3管線照片，你剛剛說破壞甘蔗板天花板後所看到的管線是否為編號3的管線照片？）是」、「（剛剛證人楊期閎說在鑑定時大樓管線已經修復，請問是你修復的嗎？）對」、「（編號3照片的管線是你修復過後的照片嗎？）對」、「（你去修的時候有無拍照？）有（彩色照片另提出）」、「（根據你的判斷，漏水點是公管還是私管？）公共排水管」、「（你去現場看得時候，原告房屋地下一樓淹水的高度及範圍你知道嗎？）範圍是地下一樓室內的全部，高度差不多2、3公分左右，沒有淹過腳掌」、「（你所看到公共排水管有改管的情形，當時你有沒有核對竣工圖？）沒有」、「（你怎麼判斷有改管？）當下在修補管路的時候，發現PVC管外觀不是很完整，然後他的出口方向由下往上，如標準配管方式，我們是有洩坡度的配管」、「（以你看到的判斷，改管的時間大約多久？）沒有辦法判斷」、「（提示聲證4附件4，支付命令卷41-47頁編號3管線照片，哪邊可以看出公共排水管的管線是由下往上排水？）編號3相片最下方的PVC管從右方牆壁出來以後，是往上的角度，然後再上去另外一個牆壁裡面」等語（見本院卷第103-109頁），依上開證人之證言所示，系爭水管確係公共排水管，並有破裂漏水情形，且經被告修復完成。

4.、依上開證人謝榮德、楊期閎之證言所示，均認定系爭白水管係屬公共管線，互核一致，而證人與兩造並無恩怨，當無甘冒偽證罪之風險而偏坦一方之理，所為證言自屬可信，從而系爭排水管係被告依管理條例應維護之事項，應可認定，被告之抗辯與事實不符，尚難採信。

㈡、原告就系爭排水管破裂並無可歸責之處：

次查，證人謝榮德固證稱：系爭房屋天花板係以甘蔗板豐閉，且系爭排水管管路可能配合裝潢格局及配合天花板高度而將排水管提高後，排水方向變成由下往上排水，致發生破裂漏水情事。惟依證人謝德榮並無法判斷系爭排水管修改為由下往上排水之時間，自難證明係可歸責於原告，況系爭房屋係83年1月11日完工（見司促卷第63頁系爭房屋之建物第一類謄本），而原告係自105年1月22日始設立，依原告臉書網頁（https://www.facebook.com/WordsMusic52space/?locale=zh_TW）之紀錄顯示（如附件），原告自105年12月5日起，遷入系爭房屋開始營業，當時系爭房屋已完工約20餘年，縱系爭排管確實有改管，或可能為房東，或可能建築完工後即已改管，然並無證據可以證明係原告所為改變，被告抗辯原告有可歸責之處，顯乏證據證明，自難採認。又原告係先檢查空調是否漏水，嗣經檢查後後始知悉系爭排水管漏水，原告為查明漏水原因，已出資委請專業水電廠商前來查明，此與經驗法則無違，自無所謂與有過失或可歸責之處。況兩造均非具水電或抓漏專業，委請廠商檢查，且依廠商檢查結果作為修繕依據，此亦無違社會大眾之經驗法則，被告抗辯原告與有過失及有可歸責事由，均非可信。

㈢、原告得請求賠償之金額：

1.、就附表一編號1至10受損部分：

⑴、按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明定。衡其立法意旨乃損害賠償之訴，原告已證明受有損害，有客觀上不能證明其數額或證明顯有重大困難之情事時，如仍強令原告舉證證明損害數額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟之原則，爰規定此種情形，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，以求公平。

⑵、經查，附表一編號1至4之樂器均因系爭排水管破裂後水至系爭房屋地板而浸泡於水中乙節，此有原告提出之管線漏水光

碟可佐，此復為被告所不爭執（見本院卷第264頁）。徵諸附表一編號1-4之樂器，如浸泡於水中一定時間，對樂器本身是否會產生音準或音像等效用之損害，非委請專業廠商維修不足以判斷，而維修後是否已回復原有效用，亦應經由專業人員測試，此均無違經驗法則及國民之法律感情。原告主張維修之樂器需由原告派人協助測試及調整維修完畢之效果，是否回復原有效用，因而有支出器具更換保養及人事管理費用，應可採信。次查，關於附表一編號1、2、3、4、7所示，其中鋼琴、琴腳、金屬輪維修、喇叭架、爵士鼓、直立鋼琴金屬輪組之維修，上開項目確實有浸水情況，復為被告所不爭執，已如前述，本院依首揭規定，衡酌通常市價，財物受損情形、使用期間、更換新品須予以折舊，但工資不須計算折舊等其他一切因素，認原告所得向被告請求附表一：編號1平台2號琴鋼琴木質琴腳＆金屬輪含維修之損害為17,500元、編號2YAMAHA原廠喇叭架（含15M線材2組）之損害為6,500元、編號3爵士鼓大鼓木框＆鼓腳之損害為4,300元、編號4大練團室直立鋼琴金屬輪組之損害為2,300元、編號5器具更換保養及人事管理費用之損害為12,000元、編號9清潔工資之損害為2,500元、編號10清潔費用之損害為1,400元。

⑶、再查，依原告臉書網頁（https://www.facebook.com/WordsMusic52space/?locale=zh_TW）之紀錄顯示（如附件），原告自105年12月5日起，遷入系爭房屋開始營業，遷入時曾委請廠商施作木地板，而原告在系爭房屋除擺設樂器，招募學員學習樂器外，所舉辦之活動多係學員之發表會等，且均會在臉書上公告週知，審酌系爭房屋所使用係塑膠地磚，原告請求之附表一編號6活動營業損失（上午）-瑜珈活動18,500元因瑜珈活動係在地板上舉行，且係固定活動，自較不會在臉書直接公告，原告所主張此部分損害確實係可能發生之損害，應予准許。至附表一編號7器具賠償-瑜珈活動之損害2,100元、 編號8活動營業損失（下午）-課程講座5,300元部

分，均未見原告提出瑜珈活動之器具損害，而依原告臉書所示，於112年8月13日亦未出現有舉辦客程講座之公告，應認原告此部分之舉證尚有未足，所為請求，殊難准許。至原另請求營業稅百分之5部分，因原告未提出確有支付廠商百分之5之營業稅之損害，此部分同難准許。

⑷、綜上，原告就附表一得請求之損害為69,200元（計算式：17500+6500+4300+2300+12000+18500+4200+2500+1400=69200）。

2.、就附表二受損部分：

⑴、按負損害賠償責任者，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；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213條第1項、第3項分別定有明文。復按依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，固得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（如修理材料以新品換舊品應予折舊，最高法院80年度台上字第2476號判決意旨參照）。又民法第811條規定，動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人取得動產所有權。準此，動產附合於不動產後，須已成為不動產之重要成分，始有附合之問題。所謂重要成分，係指兩物結合後，非經毀損或變更其物之性質，不能分離者而言（最高法院87年台上字第722號判決意旨參照）。

⑵、附表二報價表編號1至9部分，除編號9之吸頂燈係隨時可拆卸，難認已與動產因附合而為不動產之重要成分外，且吸頂燈係屬消耗性產品，並無計算折舊之理由，原告請求吸頂燈之損害700元，應屬有據，應予准許。至其餘項目均已附合於系爭房屋而為房屋之重要成分，依民法第811條規定，所有權已歸屬系爭房屋所有人，原告自不請求損害賠償。惟其中塑膠地磚因已浸泡在水中，雖原告因塑膠地磚所有權已附合於系爭房屋而喪失，惟系爭房屋既係原告承租作為音樂教室之用，如浸水之塑膠地磚未予清除，原告即無法繼續使用系爭房屋作為營業之用，顯然侵害原告因承租系爭房屋而占

有使用之權利，從而，原告請求附表二報價單編號1、2所示泡水塑膠地磚拆除工資55,000元及泡水塑膠地磚垃圾清運費26,400元，應予准許。綜上，原告就附表二報價表受損部分原告可向被告請求之財產上損失為82,100元（計算式：55000+26400+700=82100），逾此金額之請求，則不應准許。

3.、綜上，原告因被告侵權行為得請求被告給付151,300元（計算式：69200+82100=151300）。

五、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付151,300元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年9月9日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項第11款適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核亦無不合，爰酌定相當之金額准許之。

八、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　21　　日

臺中簡易庭　法　官　李立傑

以上正本係照原本作成。

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上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），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　　114　　年　　7　　月　　21　　日

書記官　莊金屏

附表一：

序	日期	物件作品名	單位	材料費	工資	數量	小計	備註	本院認定得請求金額

號									
1	112年8月13日	平台2號琴鋼琴木質琴腳&金屬輪含維修	組	$500	5,500元	3	18,000元	器具浸水維修材料	17,500元
2	112年8月13日	YAMAHA 原廠喇叭架（含15M線材2組）	式	$800	6,000元	1	6,800元	器具浸水維修材料	6,500元
3	112年8月13日	爵士鼓大鼓木框&鼓腳	組	$500	4,000元	1	4,500元	器具浸水維修材料	4,300元
4	112年8月13日	大練團室直立鋼琴金屬輪組	支	$500	2,000元	1	2,500元	器具浸水維修材料	2,300元
5	112年8月13日	器具更換保養及人事管理費用	式	$0	12,000元	1	12,000元	器具浸水維修工資	12,000元
6	112年8月13日	活動營業損失（上午）-瑜珈活動	式	$1,500	17,000元	1	18,500元	B1F天花板大量洩漏污廢水，導致活動強制中斷，全額退款及賠償客戶損失	18,500元
7	112年8月13日	器具賠償-瑜珈活動	張	$350	0元	12	4,200元	B1F天花板大量洩漏污廢水，積水汙染瑜珈墊賠償	4,200元
8	112年8月13日	活動營業損失（下午）-課程講座	式	$500	4,800元	1	5,300元	因場地積水嚴重且酸臭味強烈，臨時取消活動之賠償金	0
9	112年8月13日	清潔工資-8／13淹水及消毒	式	$0	2,500元	1	2,500元	B1F室內深清消毒清潔	2,500元
10	112年10月12日	清潔費用-10／12	工	$1,400	0元	1	1,400元	場地滲水之人式清潔費用	1,400元
	營業稅5%						3,785元		0
	合計						79,485元		69,200元

附表二：

類別	序號	位置	公尺	*	公尺	+	公尺	*	公尺	+	公尺	*	公尺	=	平方公尺	備註
現地丈量	1	B1 外區地坪	7.92	*	6.67	+	11.34	*	6.63	+	10.52	*	1.27		141.37	
	2	B1 教室A地坪	7.2	*	6.93	=									49.90	
	3	B1 教室B地坪	4.13	*	4.08	=									16.85	
	4	B1 蹧泥板維修	3.6	*	5.4	=									19.44	
	5	B1 牆面油漆	50.52	*	2.83	=									142.97	一底二度
	6	B1 吸頂燈														共2只
															本院認定得請求金額	
報價表	1	泡水塑膠地磚拆除工資	22.00	*	2500	=	55,000元								55,000元	
	2	泡水塑膠地磚垃圾清運	8.00	*	3300	=	26,400元								26,400元	
	3	新鋪設塑膠地磚材料	208.12	*	250	=	52,029元								0	
	4	新鋪設塑膠地磚工資	208.12	*	550	=	114,465元								0	
	5	平頂鑽泥板維修材料	19.44	*	550	=	10,692元								0	
	6	平頂鑽泥板維修工資	17.00	*	2500	=	42,500元								0	
	7	牆面水泥漆維修材料	5.00	*	1650	=	8,250元								0	
	8	牆面水泥漆維修工資	25.00	*	2500	=	62,500元								0	
	9	吸頂燈	2.00	*	350	=	700元								700元	
					合計		372,536元								82,100元	