

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

113年度中簡字第3262號

原告 陳正宏

李智惠

被告 總太明日管理委員會

法定代理人 簡嘉良

當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾貳萬參仟零柒拾伍元及自民國一百一十三年十月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣參仟伍佰參拾元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出之書狀及言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)坐落臺中市○○區○○段000○○000○號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路0段0000○0000號房屋，下合稱系爭房屋）淹水原因為何？由何人負責？

1.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。此項侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。而依民法第184條第2項規定，違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。此

01 項獨立之侵權行為類型，亦應由主張侵權行為損害賠償請求
02 權之人，就行為人有違反保護他人之法律行為，及該行為與
03 損害間之因果關係負舉證責任。

04 2.經查，觀諸原告提出之照片，可知系爭房屋確實曾發生淹水
05 情形，管道間牆面亦有潮濕、油漆剝落、壁癌等現象，家具
06 泡水損壞（見本院卷第23至47頁）。復參以訴外人勝鋒生物
07 科技有限公司出具之通管報告書記載：「(1)淹水現場研判：
08 住戶沒用水情況下，廢水從排水管回冒上來，研判公共管路
09 阻塞。(2)阻塞物：清出物品含濕紙巾、油脂結塊。(3)處理方
10 式：以通管條及水刀通管交互使用」等語（見本院卷第51
11 頁）。可徵原告主張系爭房屋係因公共管路阻塞造成淹水乙
12 情，應可採信。被告辯稱系爭房屋淹水與營建瑕疵有關云
13 云，未舉證以實其說，自不可採。

14 3.次按，關於侵權行為之規定，採過失責任主義，以行為人之
15 侵害行為具有故意過失，為其成立要件之一。所謂過失，指
16 行為人雖非故意，但按其情節應注意，並能注意，而不注
17 意。又在侵權行為方面，過失之有無，應以是否怠於善良管
18 理人之注意義務為斷（最高法院19年上字第2746號判例參
19 照），亦即行為人僅須有抽象輕過失，即可成立。而善良管
20 理人之注意義務，乃指有一般具有相當知識經驗且勤勉負責
21 之人，在相同之情況下是否能預見並避免或防止損害結果之
22 發生為準，如行為人不為謹慎理性之人在相同情況下，所應
23 為之行為，即構成注意義務之違反而有過失，其注意之程度
24 應視行為人之職業性質、社會交易習慣及法令規定等情形而
25 定（最高法院100年度臺上字第328號判決意旨參照）。復
26 按，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
27 負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分
28 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可
29 歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權
30 人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
31 者，從其規定；管理委員會之職務如下：二共有或共用部分

之清潔、維護、修繕及一般改良，公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款亦分別定有明文。經查，本件淹水原因係公共管路阻塞所造成，已如前述，住戶公共水管之管道屬於大樓公共領域範圍，即為共用部分，又淹水既非可歸責於原告，因淹水所造成損害自不應由原告負擔。揆諸上開說明，被告就大樓事務理應善盡管理之責，且衡依常情，定期維護、檢查公共排水管乃大樓通常事務，其未察公共排水管堵塞情形，致廢水回流至系爭房屋內，被告顯未盡上開法定義務，堪認被告有前揭應注意能注意而未注意之過失。綜上，被告自應就原告之損害負賠償責任。

(二)茲就原告各項請求分述如下：

1.改管工程費用：

原告主張因公共管路阻塞造成淹水，而需改管，為此支出新臺幣（下同）180,075元，業據其提出施工照片、通訊軟體LINE對話紀錄為證（見本院卷第53至91、125至131頁），堪認均屬原告因上開公共管路造成系爭房屋淹水所支出之必要修復費用，自得請求被告賠償。

2.系爭房屋租金損失：

按損害賠償，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及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。經查，原告主張因系爭房屋嚴重淹水問題，期間房屋未能使用，故未向房客收取租金143,000元等情，亦據其提出房屋租賃契約書、存摺內頁為憑

（見本院卷第103至123頁），堪認原告確因系爭房屋淹水而無法取得預期可取得之租金，是原告請求被告賠償因未收取租金之利益143,000元，自屬有據。

三、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付323,075元（計算式：180,075+143,000=323,075），及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月2日（見本院卷第139頁）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。

四、本件係就民事訴訟法第427條訴訟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，應職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 董惠平

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 113 年 12 月 24 日
書記官 劉雅玲