

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第28號

原告 多璞生醫國際股份有限公司

法定代理人 連瑤淇

訴訟代理人 王雯萱律師

參加人 唐旻

訴訟代理人 柳慧謙律師

複代理人 侯雪芬律師

被告 中聯忠孝公寓大廈A棟管理委員會

法定代理人 蔡博庸

訴訟代理人 王建中律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年12月10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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。經查，原告主張其承租門牌號碼台北市○○區○○○路0段000號6樓之1、6樓之2房屋，並於裝潢後轉租，惟因被告中聯忠孝公寓大廈A棟管理委員會疏未維護修繕大樓公共管線，致廢水回流至同棟6樓之1房屋排水支管，並灌入室內，造成原告損害，被告抗辯漏水主因係原告委託參加人裝潢時，破壞室內排水管路封密性所致，則參加人就原告

之敗訴，顯有法律上之直接利害關係，其具狀為輔助原告聲請參加訴訟（見卷第81-82頁），合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

- 一、原告主張：原告於民國106年9月12日向訴外人楊嬋娟承租位於中聯忠孝公寓大廈A棟（下稱系爭大廈）門牌號碼台北市○○區○○○路0段000號6樓之1（下稱系爭房屋）、6樓之2房屋，並於106年12月底完成裝修，107年1月轉租予訴外人樂菲整形外科診所（下稱樂菲診所）使用，每月房租新台幣（下同）35萬元、儀器租金5萬元。惟裝修完成半年後即107年6月初，因被告過失未維護、修繕供大樓全體住戶使用之公共管線，致公共管線阻塞，公共廢水回堵回流至系爭房屋排水支管，致雷射室和醫師診間中間牆面、儲藏室等處之牆面及牆角漏水。系爭漏水如附圖所示A點發生於原告裝潢工程完成半年後，且釘子穿入排水支管處是在診所雷射室北邊牆面如附圖所示D點，與系爭漏水處距離至少1公尺，且該排水支管係廢管，通常狀況不會有水流通，堪認系爭房屋漏水係公共管線造成。原告因此受有損失，支出抓漏工程費用25,000元、修復裝修工程費用320,221元、派員自107年6月4日至7月31日共27日清除積水薪資43,890元（計算式： $23,100 \times 27 / 30 + 23,100 = 43,890$ ），並少收107年6月至8月間租金69萬元，總計受有1,079,111元（計算式： $25,000 + 320,221 + 43,890 + 690,000 = 1,079,111$ ）之損害，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項前段、民法第184條第1項前段規定，請求被告負損害賠償責任等語。並聲明：被告應給付原告1,079,111元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。
- 二、參加人參加意旨略以：系爭房屋漏水之原因應係系爭大廈之「大樓管道間C」（下稱大樓管道間）阻塞漏水，致公共管線內之廢水回流至系爭房屋內之排水支管，並滲漏至系爭房屋屋內主要出水點如附圖所示A點，足認係因被告疏於維

01 護、修繕公共管線所造成。此經被告主任委員蔡博庸委託謝
02 延忠及被告總幹事王英傑委託保固久防水側漏工程有限公司
03 （下稱保固久公司）勘查可知。被告抗辯滲漏水原因係參加
04 人施作之輕隔間裝修工程破壞原有排水支管（如附圖D點所
05 示位置）所致，惟參加人所為裝潢施工係新設排水管線，未
06 使用大樓管道間及屋內原有排水管線，附圖所示A點在參加
07 人施工完工後，並無任何使用中的排水管線經過，且屋內滲
08 漏水情形係參加人完工半年後才發生，系爭漏水情形發生
09 後，參加人並未曾修繕附圖D點之排水支管，而係於107年7
10 月7日找到主要出水點即附圖A點，修繕後屋內大量漏水現象
11 即改善，可見滲漏水係因公共管線堵塞所致，前述遭釘破之
12 排水支管與系爭滲漏水並無因果關係等語。

13 三、被告答辯略以：被告為測試系爭漏水原因，於107年6月26日
14 由系爭大廈11樓之1冷氣排水管灌入1公升含有紫染劑水進行
15 滲漏水測試，在系爭房屋雷射室東邊牆面（即附圖B點）的
16 冷氣排水管與地面交接處可發現紫色水，但原告主張出水點
17 （即附圖A點）的排水管内及周圍樓地板，並未見到紫色
18 水。另水電師傅謝延杰於107年7月28日亦在診所雷射室北邊
19 牆面（即附圖D點）發現有嚴重受潮滲漏水痕跡，經內視鏡
20 檢查發現受潮牆面下，有前手承租人「以法蓮全方位養生中
21 心」原設按摩室洗手台使用之排水支管，原告將該排水支管
22 銜接雷射室冷氣排水管使用，並非廢管。該支管因原告施作
23 輕隔間工程時穿入3支釘子而破損，在雷射室東邊（即附圖B
24 點）牆下之樓地板開挖出排水支管，滲漏水就是沿著此排水
25 支管壁不斷流出，順著輕隔間架設之底座鐵架溝槽流至醫師
26 看診間門口（即附圖A點）地板下溢出。另兩造同意由鑑定
27 單位保固久公司勘查亦認定「6F室內積水是因為由公共排水
28 幹管排水時，部分回流至6F排水支管，而6F排水支管因輕隔
29 間施工時有被破壞，導致6F以上幹管排水時6F之1會滲
30 水。」足證本件漏水主因應係原告將洗手台拆除後，未就遺
31 留排水支管善盡封存斷水之責，又未查明洗手台排水管路，

01 將輕隔間裝潢工程橫架在該排水支管上，破壞排水支管封密
02 性造成滲漏。又原告提出之裝修工程公司預算單未蓋店章，
03 又非實際支出單據，無從證明其實際支出修復裝修工程費
04 用，原告與樂菲診所達成之租金減免約定，為渠等間租賃契
05 約雙方之意思決定，無法拘束被告，另輪班處理地板滲水之
06 班表係原告自行製作之內部簽到紀錄，真實性有疑，與系爭
07 漏水損害間無因果關係等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
08 駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 四、原告起訴主張其向楊嬋娟承租門牌號碼為台北市○○區
10 ○○○路0段000號6樓之1、6樓之2房屋，並於106年12月底
11 完成裝修，107年1月轉租予樂菲診所，每月房租35萬元，
12 107年6月間發生系爭滲漏水爭議等情，為兩造所不爭執，並
13 有房屋租賃契約書、房屋租賃契約在卷足稽（見本院108年
14 度北司調字第1693號卷第10-14頁），堪以採信。

15 五、本件之爭點為：系爭漏水事故是否為被告未疏通公共管道間
16 阻塞造成？如是，原告請求損害金額，有無理由？茲論述如
17 下：

18 (一)系爭漏水發生之原因：

19 1.被告提出之被證12錄影光碟中檔案「IMG_0840」係107年6
20 月26日拍攝，位置為附圖B點，為兩造所不爭執（見本院
21 109年6月2日言詞辯論筆錄，本院卷第144-145頁；參加言
22 詞辯論意旨狀，本院卷第298頁），另被證12錄影光碟中
23 檔案「IMG_0841」係107年7月20日拍攝，位置為附圖A
24 點，亦為兩造所不爭執（見本院109年8月6日、6月2日言
25 詞辯論筆錄，本院卷第212頁、第144-145頁）。原告主張
26 附圖A點為主要出水口，被告則否認，抗辯附圖B點始為主
27 要出水口。

28 2.原告及參加人主張系爭房屋於參加人在107年7月7日發現
29 主要出水點即附圖A點並修繕後，大量漏水現象即有改
30 善，系爭房屋屋內地板已不再潮濕（見本院109年6月2日
31 言詞辯論筆錄，本院卷第144頁及第293頁），被告亦陳

01 明：原告、參加人於107年7月7日、8日於醫師診間門口
02 （即附圖A點）發現一支被截斷的舊有水管沒有封口，把
03 它封口後就沒有再出現漏水的情況一情（見同上筆錄，本
04 院卷第144頁）。則系爭房屋漏水情形係經參加人於107年
05 7月7日修繕附圖A點之後即不再大量漏水，可以認定。

06 3.原告自承附圖A點即107年7月20日拍攝之「IMG_0841」檔
07 案所示地點沒有潮濕現象，是因為之前原告在該處已經施
08 工，並將水抽乾，原告在一開始將A點水管挖開時，發現
09 該水管有塑膠團塞著，塑膠團拉開後有大量的水湧出。房
10 東是在原告施工後才來拍攝該影片。該水管水湧出之後就
11 沒有水湧出等語（見本院卷第144頁），足見附圖A點在
12 107年7月20日之時並沒有水湧出，然斯時被告尚未進行公
13 共管線修繕工程。

14 4.被告自承其於107年8月18日委請立可通公司施作工程，將
15 排水主幹管轉彎接頭處（位於4樓天花板）修繕更換（見
16 被告民事答辯一狀，本院卷第132頁），並有簽呈、估價
17 單在卷可憑（見本院卷第135-139頁），堪認被告修繕公
18 共管線之時間為107年8月18日。

19 5.被告於107年6月26日拍攝之「IMG_0840」檔案，係在雷射
20 室內拍攝，可見水自雷射室與醫師診間共用牆邊不斷湧
21 出，有照片3紙及本院勘驗檔案內容可憑（見本院卷第
22 147-151頁、第144頁）。證人即原告公司總務李家慶證
23 稱：「在醫師診間門口有挖到一條截斷的管線，沒有封
24 口，只有用布塞住，水從水管裡面流出來，雷射室門口的
25 線是剛剛醫師診間門口的主管，我們將雷射室門口的管線
26 （這是D點）〈註：即雷射室門口〉截斷，然後封口。雷
27 射室門口的管線有滲水。（參證5）是當天（107年7月7
28 日）的照片，就是我剛剛說醫師診間門口的管線。雷射室
29 門口的管線封住了以後就沒有再漏水了。」等語（見本院
30 109年10月29日言詞辯論筆錄，本院卷第260頁），堪認原
31 告、參加人於107年7月7日開挖A點（即醫師診間門口）及

01 雷射室門口之管線，且A點及雷射室門口之管線係相通。
02 證人李家慶復證稱：「我們在107年7月7日開挖處理完之
03 後，都沒有再漏水，在這之後被告有請人來檢測，將雷射
04 室門口（即證人李家慶於本院卷第277頁所繪製圖上之D
05 點）的管線截斷，用儀器進入內部檢測，發現有兩個地方
06 有用釘子釘（即附圖D點），被告將我們封口的水管截斷
07 以後，水又一直出來，我要求他要將他們截斷的封口封起
08 來，之後也沒有再繼續滲水」等語（見同上筆錄，本院卷
09 第262頁），足認雷射室門口、A點之水管封住後，系爭房
10 屋即不再滲漏水。

11 6.參加人提出107年7月7日開挖A點時之照片（參證5，見本
12 院卷第203頁）及參證4光碟中「樂菲忠孝大樓汗水回流資
13 料00000000\醫師診間-第四次開挖-出水點\MOV_5264-醫
14 師診間入口地板開挖」之檔案，並經本院勘驗檔案內容如
15 本院卷第291頁之第2張照片所示。參加人自承該照片係當
16 日開挖尚未封管前之水管狀況，然該照片上未見該水管有
17 水持續湧出，證人李家慶亦無法提出A點有持續湧出水之
18 錄影檔案（見本院卷第263頁）。依上開證據觀之，107年
19 7月7日原告及參加人開挖A點時，A點塞有塑膠團，塑膠團
20 取出後有水湧出，原告即將A點水管封住，之後即無大量
21 湧水狀況。

22 7.被告委請保固久公司於107年7月4日勘查系爭房屋漏水原
23 因，並出具防水工程現況說明1紙，內容為：「6F室內積
24 水是因為由公共排水幹管排水時，部分回流至6F排水支
25 管，而6F排水支管因輕隔間施工時有被破壞，導致6F以上
26 幹管排水時6F會滲水。需做冷熱水壓力測試來排除冷熱水
27 管是否滲漏事實。此工程建議修繕方式為在已開挖區繼續
28 沿著支管排水管線打除至管道間修繕，輕隔間如施工有需
29 要則會破壞，冷熱水管線滲漏則有明管工程，或者在開始
30 積水處開挖更換局部管線。」等語（見本院卷第29頁），
31 堪認系爭房屋漏水之水源固係自公共排水幹管而來，然系

01 爭房屋之所以會漏水是因屋內排水支管有破漏或未完整固
02 封所致。此亦經被告主任委員蔡博庸委請謝延忠於107年7
03 月28日以紅外線熱像儀驗屋，驗屋結果為：「造成忠孝東
04 路4段231號5樓之1的衛浴室天花板滴漏水原因為231號6樓
05 之1至5樓之1之間的公共排水管堵塞，導致6樓之1以上公
06 管排水時會回流至6樓之1的排水支管，而6樓之1的排水支
07 管因輕隔間施工時有3支鐵釘穿破排水管造成滲漏水，這
08 滲漏水再沿著排水管外壁滲漏到5樓之1的衛浴室天花板」
09 等語（見108年度北司調字第1693號卷第24頁），堪認系
10 爭大廈之公共管線排水不順而有回流現象，復因系爭房屋
11 內排水支管未完整封閉而滲漏水。

- 12 8.系爭房屋下方5樓之1房屋於107年7月7日以後反應有天花
13 板漏水現象，證人即被告總幹事王英傑於107年8月14日提
14 出簽呈，記載：「一、107年8月10日上午請立可通公司查
15 勘5F之1廁所天花板漏水原因，事由6F-1排水支管因裝修
16 鐵釘穿破而造成滲漏，而主幹管時有回流。二、立可通公
17 司建議用疏通機疏通管內內壁，但因管內內壁變薄變窄無
18 法用疏通機疏通，若無疏通會造成以後6樓上住戶的廁所
19 地板排水不順，為了住戶有良好生活品質，立可通公司建
20 議排水主幹管轉彎接頭修繕工程」等語（見本院卷第135
21 頁），足見系爭大廈之公共排水管線確有排水不順之情
22 形。而證人李家慶證述：「107年7月7日以後，被告的王
23 總幹事通知我5樓在大樓管道間這裡又漏水。這位置是大
24 樓的主幹管。因為大樓的這個主幹管堵塞，我們6樓原本
25 有一支管線沒有被封住，就是A點的管線，經我們封住
26 後，我們這邊沒有漏水，水就從其他的支管漏出。」等語
27 （見本院109年10月29日言詞辯論筆錄，本院卷第263
28 頁），足見被告雖尚未修繕公共管道，但原告將排水支管
29 封住之後，系爭房屋即無漏水問題，則系爭房屋之所以嚴
30 重漏水，起因雖係公共管道幹管排水不順回流，然如無未
31 封住之排水支管，亦不會造成系爭房屋滲漏水問題。

01 (二)被告未疏通公共管道間與系爭漏水間有無相當因果關係？

02 按侵權行為損害賠償之債，須損害之發生與加害人之故意或
03 過失加害行為間有相當因果關係，始能成立。所謂相當因果
04 關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，
05 為客觀之事後審查，認為在一般情形上，有此環境，有此行
06 為之同一條件，均發生同一之結果者，則該條件即為發生結
07 果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若
08 在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為
09 不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶
10 然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係（最高法
11 院98年度台上字第1953號民事裁判參照）。系爭大廈之公共
12 管線固有排水不順之情事，然該情事之存在並非均會發生系
13 爭房屋嚴重滲漏水之結果，如非系爭房屋內排水支管有未完
14 整封住之情形，系爭大廈公共管線之水流當不致流至系爭房
15 屋內。此觀證人李家慶所證述系爭房屋之排水支管封住後，
16 即造成系爭大廈5樓之1天花板漏水一情可以明瞭。因此，系
17 爭房屋滲漏水，與被告未疏通公共管道間，並無相當因果關
18 係，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告負侵權行
19 為損害賠償責任，並無可採。

20 六、從而，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告負侵權
21 行為損害賠償責任，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
22 回，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，原告聲請將兩造提出之照片、保固久公
24 司出具之防水工程現況說明等資料，送請台灣區水管工程工
25 業同業公會鑑定（見本院卷第181頁），核無必要。兩造其
26 餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不
27 生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 109 年 12 月 30 日

30 民事第八庭 法 官 林欣苑

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 109 年 12 月 31 日

05 書記官 范煥堂

06 附圖