

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3102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 陳忠良

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年8月22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

一、原告主張：原告為門牌號碼新北市○○區○○路0段00000號1樓、000-0號1樓、000-0號1樓房屋（下合稱系爭房屋）之所有權人，並自民國104年起，以每月租金新臺幣（下同）95,200元（含房屋月租金92,700元、車位月租金2,500元）出租予訴外人凡斯科有限公司（下稱凡斯公司）使用。被告對社區共用部分之污水管負修繕、管理、維護之責，卻疏於管理、維護，於112年3月28日晚間7時許，因社區公共管線之污水管堵塞，致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，凡斯公司辦公設備及貨物因泡水而污染毀損（下稱系爭淹水事件），向原告求償870,200元，並自112年4月起拒付租金，計至同年11月止，積欠租金共761,600元；經原告起訴請求給付租金後，與凡斯公司成立調解，合意以上開租金與凡斯公司之損害相抵銷。被告違反公寓大廈管理條例第10條第2項前段之保護他人法律，致原告受有無法依已定計劃按月收取112年4月至同年11月期間租金761,600元之損失，爰依民法第184條第2項規定請求賠償等

01 語，並聲明：1.被告應給付原告761,600元，及自起訴狀繕
02 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原
03 告願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：原告為社區之原始起造人，000-0號1、2樓之污
05 水排放系統由原告設計為單獨排放，3樓以上為另一排放系
06 統，1樓糞管於出租時由原告封閉，後陽台僅有生活廢水管，
07 並無糞管，淹水並非因糞管堵塞。且被告早在110、111
08 年即已做過社區污水管疏通、通管等維護工作，113年3-5月
09 間，亦如往常發包施作社區共用部分之污水管線設備維護工
10 作，無怠於維護之情。於112年3月28日冒水為生活廢水管阻
11 塞，社區總幹事於112年3月29日上午派員協助凡斯公司清理
12 復原，且淹水甚淺，物品均原封無損壞。又凡斯公司雖有向
13 原告求償，但與被告無關，被告並無須負賠償責任等語，資
14 為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願
15 供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、本院判斷：

17 (一)原告主張其為系爭房屋之所有權人，自104年起，以每月租
18 金95,200元（含房屋月租金92,700元、車位月租金2,500
19 元）出租予凡斯公司使用；嗣於112年3月28日晚間7時許，
20 發生系爭淹水事件，遭凡斯公司求償870,200元，並拒付112
21 年4月至同年11月期間租金共761,600元；經原告起訴請求給
22 付租金後，與凡斯公司成立調解，合意以上開租金與凡斯公
23 司之損害相抵銷等情，業據提出建物登記第二類謄本、房屋
24 租賃契約書、車位租賃契約書、晟奕法律事務所112年5月5
25 日一一二義律字第11205052號函暨所附照片、財損報價單、
26 存證信函、本院新店簡易庭112年度店司簡調字第622號調解
27 筆錄等為證（見店司補卷第11-48頁），被告亦無爭執，堪
28 認屬實。

29 (二)惟原告主張被告疏於管理、維護社區共用部分之污水管，致
30 系爭房屋於112年3月28日晚間7時許發生糞管堵塞而淹水，
31 其因而受有無法依已定計劃按月收取112年4月至同年11月期

01 間租金共761,600元之損失，而依民法第184條第2項規定，
02 請求損害賠償等語，則為被告否認，並執上詞置辯。經查：

03 1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償責
04 任，民法第184條第2項前段定有明文。惟按當事人主張有利
05 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
06 條定有明文。是以民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由
07 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
08 實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證
09 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院82年度台上字
10 第1723號判決意旨參照）。因此，主張侵權行為損害賠償請
11 求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法
12 院100年度台上字第328號判決意旨參照），即應就行為人有
13 違反該保護他人法律之行為、有損害事實之發生，並其等間
14 具有因果關係等事實，負舉證責任。

15 2.經查：

16 (1)依原告所提出之現場照片、影像光碟及擷取畫面（見店司補
17 卷第37-39頁、本院卷第63-65頁）等證據，固堪認系爭房屋
18 於前揭時間，確因後陽台洩水孔逆流冒水，再漫延至系爭房
19 屋內，而致系爭房屋之地面積水、部分物品之外包箱受潮等
20 事實，惟各該受潮外包箱並未打開，其內容物為何，以及是
21 否受損均不明。再者，原告所提出之受損害照片等證據，並
22 未見財損報價單（見店司補卷第41頁）內所列受損害商品即
23 摺疊桌、組合式鞋櫃、實木會議桌、鞋子、展示置物架、手
24 提摺疊桌、實木復古全身鏡、工業風設計椅、木製衣架、PH
25 ILIPS 5.1家庭劇院、湯淺電池、插座、工業風木質落地
26 燈，燈座、燈罩、燈泡、LED燈管、北歐歐式落地燈、腳踏
27 墊、草皮墊、碎紙機、印表機、瑞點LightAir空氣清淨機、
28 陶瓷洗手台備材、直立式蒸氣掛燙機、Willson威爾森熨燙
29 機、防疫全自動紅外線測溫器、紅點設計獎展示玻璃櫃、現
30 量版尤達聖誕造型燈等物，以及各該物品確實因系爭淹水事
31 件而受損，是上述證據資料，尚無足佐證凡斯公司受有上列

01 物品損害之事實。

02 (2)原告雖又執本院新店簡易庭112年度店司簡調字第622號調解
03 筆錄（見店司補卷第47-49頁）主張其因系爭淹水事件，受
04 有112年4月至同年11月期間租金損失等語，然依調解筆錄第
05 4條約定「兩造同意於本件調解筆錄成立之日起，終止房屋
06 租賃契約及車位租賃契約。」佐以調解筆錄所記載之成立日
07 為112年12月20日，故原告與凡斯公司間之租賃契約係於112
08 年12月20日方行終止，則凡斯公司仍有給付112年4月至同年
09 11月期間租金予原告之義務，原告並未受有該期間之租金損
10 失。至原告雖因系爭淹水事件遭凡斯公司求償870,200元，
11 最後以前揭租金相抵銷之方式，與凡斯公司成立調解，致其
12 實際上無法享有該租金之利益。但調解係存在於原告與凡斯
13 公司之間，原告認同凡斯公司之損害主張，而自願以上述租
14 金相抵銷，並無拘束第三人即被告之效力。且承前述，原告
15 所提出之證據，並無足證明凡斯公司所主張之損害，自難因
16 原告自願與凡斯公司以上述方式成立調解，即可逕將此不利
17 結果轉嫁予被告，轉而向被告求償。更何況即令系爭房屋因
18 後陽台洩水孔逆流冒水遭淹水，亦僅系爭房屋內之物品會受
19 到影響，位於被告社區地下第三層之停車位，並未受到淹水
20 波及，難認原告亦受有不能出租收取租金之損害，原告請求
21 被告一併賠償停車位之租金損失，更乏所據。

22 (3)從而，原告請求被告賠償損害，核屬無據，應予駁回。

23 四、綜合上述，原告依民法第184條第2項規定，請求被告給付76
24 1,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
25 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
26 回，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

27 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
28 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
29 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

30 六、訴訟費用負擔任據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日

民事第二庭 法官 李桂英

01
02
03
04
05
06

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 9 月 12 日

書記官 翁鏡瑄