

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第2338號

原告 陳志宗
被告 首耀社區管理委員會

法定代理人 蔡旻翰

訴訟代理人 陳柏翰律師

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，於民國109年9月14日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張、聲明：原告所有系爭房屋於108年9月28日因前陽
台排水孔（下稱系爭水管）堵塞無法宣洩大量雨水致水回流
漫延至室內客廳區域，淹水位置最高及至原告小腿部位，客
廳木地板因受潮泡水龜裂翹起受損及其他裝潢物品的損失，
經委請專業第三方檢視前開排水管發現有疑似有灰色塊狀物
體堵塞近三分之二之水管內徑，嗣被告管委會委請業者以強
力水柱疏通系爭水管後發現有類似PU材質的異物長期附著在
內壁而影響水流宣洩，經查系爭水管為系爭房屋同棟住戶共
同使用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項及第36條第
2、3款規定，區分所有建物之共用部分的修繕、管理及維
護，應為管理委員會負責為之，惟被告怠忽其管理維護之
責，應依民法第184條第1、2項及第191條規定負損害賠償責
任。被告早已得知系爭大樓陽台排水公管受限於設置時管內
口徑無法及時有效宣洩大量雨水，及同棟大樓二樓住戶因
「同一事實」致淹水漫延至房屋高達七次，多次告知委請被
告處理，被告亦知悉為其責任範圍內及義務，有相關證據及
資料在卷，被告未盡注意義務任災情向上擴及原告所在樓
層。被告亦自承二樓住戶發現淹水回流後，有陸續委託水電

廠商、通知建商及邀請市議員會勘等語，足見系爭水管係被告應負管理維護及修繕責任之共有部分，違反善良管理人注意義務。於9月17日邀請市議員及市府水利處人員進行現場會勘，依現場會勘人員之建議，可採取從下往上通管之疏通方法，惟被告延宕不及時執行，殆至9月28日米塔颱風外圍環流挾帶豐沛雨量致發生系爭淹水事件，被告始於9月30日請憶峯工程公司自排水溝從下往上通管，因其遲誤使損害擴大。被告辯稱原告未證明被告未盡修繕責任與所受損害因果關係云云，依實務判決意見，所有人對於建築物或工作物之設置或保管有欠缺及其欠缺與損害之發生有因果關係，或所有人對於損害之發生未為防止，為法律所推定，所有人如主張免責，應證明其對於建築物或工作物之設置或保管並無欠缺，或雖有欠缺，但該欠缺非發生損害之原因，或於防止損害之發生已盡相當之注意，被告所稱於法不符。依108年8月27日函請「台灣領航資產投資股份有限公司」（下稱台產公司）之函文及訴外人新精工水電聯合開發工程有限公司（下稱新精工公司）於臉書所稱，回堵事實明確且與傢俱全毀具相當因果關係。原告所受損失，分述如下：(一)客廳及陽台木地板淹水受潮損害：有事發時現場拍攝影片及翻拍照片可參，依估價單費用為新臺幣（下同）167,000元；(二)地毯淹水清洗費用5,000元；(三)客廳木地板受損區域無法使用之損害：原告受有相當於租金的使用利益損失，無法使用之面積為13坪，暫以每坪租金1,000元計算每月受損金額為13,000元（計算式：1,000元*13坪），原告請求至木地板修復還原為止，暫以6個月計算為78,000元，為本件全部請求最低金額，上開合計共為250,000元。被告辯稱該木地板依現場照片僅有一處突起云云，惟依淹水現場影片，淹水面積涵蓋陽台及室內客廳，鋪設的木地板已全部泡水受潮，木地板吸水後會膨脹鼓起而不堪使用，符合一般經驗法則及公眾普遍認知之事實，且每片木地板彎曲鼓起變形的程度及時間點本有差異，不能一概而論。若原告想以請求賠償換汰舊地板以抬

01 高售價，則可請求交易價格價差之損失所謂其物因毀損所減
02 少之價額，非不得以修復費用為估定之標準而請求賠償，且
03 民法第213條至第215條，亦有交易價額損失。被告辯稱相當
04 於租金之損害計算有前後矛盾云云，按不法侵害他人所有房
05 屋，被害人受有相當於租金之不能使用收益之損害，為社會
06 一般之通念，依法無庸舉證，原告上開請求金額之計算方式
07 與108年10月28日律師函相同，無任何歧異。該律師函請求1
08 3,000元係以1個月期間計算，僅最低金額且非全部請求，該
09 函有明文記載「暫以」等文字。以金錢請求損害賠償之訴
10 訟，原告依法得僅表明全部請求之最低金額。被告稱原告係
11 欲抬高系爭房屋之售價云云，係被告主觀臆測。又被告提出
12 之土木技師公會鑑定報告書，非法院囑託鑑定之意見，僅為
13 現場初勘後之初步結論，亦非正式鑑定意見，應不受拘束。
14 其作成之基礎事實不明，僅為私文書性質，縱認該函文可
15 採，其記載內容益徵陽台排水管堵塞原因與公共管線原始設
16 計、建築工程等設置無關，係建造完成後未妥善保管所致，
17 被告未善盡管理監督之注意義務，無法免除其責。縱如函文
18 所稱「應屬人為因素所造成」，有第三人不法行為，依最高
19 法院101年度台上字第1601號判決意旨，無法免除被告之賠
20 償責任。被告辯稱管理委員會並非所有權人、非侵權責任歸
21 屬主體云云，惟實務意見，承認管委會具有成為訴訟上當事
22 人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之
23 民事紛爭享有訴訟實施權。被告已自承並不爭執的下列事
24 實，應生自認之法律效果：(一)系爭大樓二樓住戶因陽台排水
25 公管回堵淹水；(二)被告早在108年7月26日已得知二樓住戶陽
26 台公管回堵淹水且不只一次；(三)被告對該陽台排水公管回堵
27 淹水一事有修繕責任，曾於108年8月21日、23日及28日多次
28 委託廠商處理；(四)被告於108年9月17日請市議員會同水利處
29 官員現場會勘並提出從下往上通管疏通方法；(五)被告管委會
30 係在108年9月30日委託廠商執行從下往上通管及10月2日發
31 現陽台水管有異物堵塞、10月7日委託廠商以水刀清除出PU

01 防水塗料材質異物；(六)系爭大樓陽台排水公管回堵淹水發生
02 原因是因為遭到防水塗料材質異物堵塞；(七)系爭二樓住戶於
03 108年7月26日始因陽台排水公管遭防水材質異物堵塞發生回
04 堵淹水，在此前不曾發生過淹水回堵。並聲明：被告應給付
05 原告250,000元，及自108年10月31日起至清償日止，按年息
06 百分之五計算之利息。

07 二、被告答辯、聲明：系爭大樓自100年落成至今近9年之久，期
08 間歷經多次颱風均無發生過公共管線堵塞造成陽台淹水的情
09 形，足證被告於維護系爭大樓善盡善良管理人之注意義務。
10 被告自二樓住戶發生陽台淹水後，便多次委託水電廠商及眾
11 鼎工程公司檢查及排除，亦委請康盛機電再行檢查抽水馬
12 達，均表示公共管線無異狀。被告還要求系爭大樓建商即台
13 產公司協助處理，並邀請北市議員於108年9月17日協同北市
14 政府水利處等相關單位現場會勘，水利處提出建議可從下往
15 上通管，被告向主管機關申請掀開水溝蓋施工獲准後，即於
16 108年9月30日請憶峯工程有限公司進行水溝排水管通管，疏
17 通後淹水即消退。嗣108年10月2日經永慶房仲人員偕同台產
18 公司，被告委請新精工公司前來檢查，發現二樓陽台水管有
19 異物堵塞後，於108年10月7日施工，清出之異物非公寓大廈
20 一般之管理維護上能預見管線堵塞原因（一般原因均為樹
21 葉、樹枝等常見垃圾），而係陽台、廁所裝潢所用之防水塗
22 料（PU材質），有台北市土木技師認定可證。原告主張被告
23 明知上情而未有效處理，怠忽管理維護職責，惟觀公寓大廈
24 管理條例第36條第2款，被告僅為社區大廈之管理委員會，
25 依法所負擔之修繕義務，不應等同專業廠商之專業責任，如
26 涉及專業，僅能委由具專業之廠商來協助處理。被告於108
27 年7月底二樓住戶發生淹水後，迄至108年10月7日以水刀清
28 除，委請至少五次專業廠商疏通管線，非如原告主張未盡善
29 良管理人注意義務。原告稱系爭房屋淹水係因被告未清理公
30 共管線所致，觀原告所提時序表，自108年7月26日二樓第一
31 次淹水迄至108年9月28日三樓始有第一次淹水，且以108年1

01 0月3日清出之異物顯為裝潢用防水塗料，顯見系爭房屋淹水
02 有其他原因，原告未委託專業廠商檢查，僅以被告委請專業
03 廠商協助處理二樓淹水事宜，即主張三樓淹水與公共管線有
04 因果關係，原告應證明系爭房屋淹水與公共管線之關係，及
05 淹水係因二樓住戶災情回堵或係擴大所致，惟原告拒絕鑑
06 定，顯無憑據。被告對於系爭大樓之公共管線有無口徑受限
07 不曾知悉，原告應舉證證明，且從客觀事實可知，二樓淹水
08 係因其陽台水管內有防水塗料材質異物堵塞，與公共管線口
09 徑無關。被告相信專業廠商之處理，更無從預見淹水反覆發
10 生，已盡力履行義務，及時處置、發揮管理維護之職。原告
11 主張被告拖延不執行之方案，係因須打開外側道路旁的水溝
12 蓋，從外至內、從下而上的進行清淤，涉及公共財產、路
13 權，被告應向主管機關申請經核准始可辦理，不能直接佔住
14 道路並開啟水溝蓋，否則將影響交通造成行人安全疑慮。原
15 告主張該陽台水管長期因PU材質防水塗料等異物堆積云云，
16 從客觀事實觀之，二樓係於108年7月26日始淹水，之前均未
17 曾發生淹水，且於淹水後積極處理，原告主張顯無足採。原
18 告主張地板受潮損毀需全部換新及送洗地毯受有損害云云，
19 惟依民法第216條第1項規定，損害賠償之原則係填補損害，
20 無損失損害即不得請求賠償。原告僅提出有淹水影片及一張
21 地板微微突起的照片，無法證明有受到需全部換新的嚴重損
22 害，且木地板經一定時日之使用本會有耗損、突起，如係因
23 受潮毀損，怎僅有一處突起。又原告所提估價單，實則為全
24 新木地板工程施工價格，有項目3「超耐磨地板施作含工
25 料」可明，足證原告非單純請求原地板之整新復原。以原告
26 委託房屋仲介房屋販賣等情，可想見原告以淹水為由，翻修
27 更新已老舊損毀之木地板，抬高系爭房屋之售價，所為於法
28 不合。原告於調解時未提供相關證據資料，縱後續再提出地
29 板損壞之證據，亦與淹水時點相距甚遠，關聯性更顯稀薄，
30 原告以概括用語「符合一般經驗法則及公眾普遍認知之事
31 實」，欲免除應負之舉證責任，於法不合。又原告提出之影

片無法證明系爭房屋該區無法使用及該區每坪以1,000元計算，參108年10月28日及108年11月21日律師函，均僅主張1個月無法使用，顯見原告頂多花了1個月復原清理，惟起訴後變成6個月無法使用，前後矛盾。原告住家與2樓之1住戶面積相仿，該住戶歷次淹水後能迅速復原使用，為何原告需花近1個月甚至6個月的時間。參以原告欲將系爭房屋出售之事實，可證原告本即無使用該住家之意願。原告雖稱租金損害請求無矛盾云云，然其兩次律師函都是主張1個月的租金損害，其所謂「暫以」係指租金損害的概估，非期間之概估，原告主張與其文字明顯矛盾，不足採納。地毯是否因淹水致需送洗，亦無證據。據聞原告已將系爭房屋出售，於此前未見原告有修繕行為，亦未提出相關支出費用證明。原告主張民法第184條第2項，未說明被告違反何保護他人之法令，亦未證明被告違反與原告之損害有因果關係。原告主張民法第191條，惟其依據之法令及判決均係處理國家賠償法，其與民法係處理私人間私權糾紛，兩種紛爭類型不同，原告顯援引失當。被告僅係執行區分所有權人會議決議事項或為管理維護之工作，縱得依民事訴訟法規定作為訴訟之主體，亦非得直接作為侵權行為責任歸屬之主體，原告起訴顯無所據。縱依民法第191條請求，原告仍須證明其損害與被告未盡修繕之因果關係。又原告不斷主張被告自承等語，其大部分均係曲解被告意思後之自我解讀。原告主張因強降雨導致遭異物堵塞之公共管線回堵，然原告未證明公共管線有遭異物堵塞，僅以當日強降雨即跳躍式的推論水管堵塞，明顯欠缺證據及說理。被告已盡最大之注意義務及努力維持公共空間之功能，如要課予超過一般大廈管理委員會能力之注意義務，顯不符合公平正義。並聲明：如主文，如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

三、本院判斷的簡要說明：

- (一)不爭執事項：原告所有系爭房屋於108年9月28日發生淹水；被告在108年7月26日得知二樓住戶陽台淹水；被告曾於108

01 年9月17日請市議員會同水利處官員現場會勘；被告在108年
02 10月7日委託廠商施工，清出之異物係陽台、廁所裝潢所用
03 之防水塗料（PU材質）。

04 （二）爭執事項：被告應否依民法第184條、第191條規定賠償原告
05 本件所主張損害？

06 1. 關於原告主張系爭淹水所受損害：原告雖提出系爭房屋陽台
07 及客廳木地板受損影片及現場照片（本院卷第29頁、光碟於
08 本院卷第323頁）、受損木地板估價單（本院卷第31頁）、
09 地毯清洗費用收據（本院卷第33頁），但經被告抗辯其真實
10 性，且查，原告所提上述照片及影片光碟，其內並無拍攝日
11 期，無法認定確係於系爭淹水後所拍。另原告所提的估價
12 單，並無任何估價機構的名稱及用印，自無法認定確實發生
13 該估價單所載的損害。而清洗費收據，其上雖有日期及清潔
14 社用印，但並未載明清洗地點及地毯所有權人，同樣無法認
15 定確實係因系爭淹水所造成。原告雖另提新精工公司臉書
16 （本院卷第129-155頁），但該臉書文章，並非新精工公
17 司，僅為Toto Shen個人臉書，且證明力已經被告否認，亦
18 難僅依該臉書的文章認定，原告上述損害的金額主張屬實。
19 原告本件所稱損害，既未經會同被告當場確認，實難僅以上
20 述不明確的舉證，率為認定系爭淹水確實造成原告所稱的地
21 板167,000元、地毯淹水清洗費用5,000元的損害，且認定原
22 告確實受有地板受損區域(面積13坪)以6個月計算相當於租
23 金的損害78,000元，原告此部分主張，尚難認定。

24 2. 關於被告應否成立侵權行為：

25 (1) 「按建築物或其他工作物之設置或保管有欠缺，即隱藏損害
26 他人之危險，故所有人對於建築物或其他工作物，應善盡必
27 要注意維護安全，以防範、排除危險，而避免損害之發生，
28 此為建築物或工作物所有人應盡之社會安全義務，苟有違反
29 致生損害，自應依民法第一百九十一條第一項本文規定負損
30 害賠償責任。該條所定之建築物或工作物所有人責任，既基
31 於社會安全義務而設，則所謂設置或保管有欠缺，自不以其

01 本體之崩壞或脫落瑕疵為限，舉凡建築物或工作物缺少通常
02 應有之性狀或設備，以致未具備可合理期待之安全性者，均
03 應包括在內。至於設置或保管是否有欠缺，應依建築物或工
04 作物之所在地及其種類、目的，客觀判斷之。又所有人應證
05 明其對於建築物或工作物之設置或保管無欠缺，或於防止損
06 害之發生，已盡相當之注意，或損害非因設置或保管有欠缺
07 所致者，始得免負賠償責任，此觀民法第一百九十一條第一
08 項但書規定亦明。」(105年度台上字第2320號民事判決意
09 見)，依上最高法院判決意見，只要所有人或管理人已適度
10 證明已盡相當之注意，或適度證明建築物的設置或保管並無
11 未具備可合理期待之安全性者，且提出相當客觀之證據時，
12 若主張權利受侵害的一方，未提出客觀反證以推翻所有人或
13 管理人所提的客觀且適當的證據時，即不能僅因權利受害一
14 方的單方主張，即置所有人或管理人已提出之客觀證據不
15 顧，並認定權利受害一方的主張為真正。

16 (2)經查，台北市土木技師公會108年12月13日北土技字第10830
17 02144號函，其上載明「二樓住戶陽台2"RP(塑膠雨水
18 管)...，經現場初勘及詢問社區相關人員並詳閱該建築水電
19 竣工圖面，初步研判，阻塞前述2"RP之防水材料，應屬人為
20 的因素造成，無關工程及技術問題。」(本院卷第81頁)，
21 依上述客觀的土木技師公會函文意見，可以認定系爭淹水，
22 係因「人為因素」所造成，且該「人為因素」，無法認定與
23 被告所應負的管理、維護建築物義務有關。原告雖主張函文
24 僅為私文書，但既不爭執形式真正，且稱技師是我找的(本
25 院卷第316頁)，本院即得依上述函文為判決的基礎，並不因
26 上述函文為私文書而有所不同。況原告自承「第五次之後二
27 樓把前陽台堵起來造成我的淹水」(本院卷第316頁)，依上
28 陳述及台北市土木技師公會函文，即足以認定二樓把前陽台
29 堵起來的積極行為，為系爭漏水的單一原因，被告依民法第
30 191條第1項規定，已為相當的證明。原告如欲否認上述證
31 明，即應由原告舉證推翻。

01 (3)原告雖稱係被告叫二樓以毛巾塞住陽台排水孔云云，但經被
02 告否認，且至本院言詞辯論終結時止，原告並未就「被告要
03 求二樓堵住陽台排水孔」部分提出積極的證據，至於原告所
04 提二樓紅色磚頭壓放其上的照片（本院卷第325頁）、二樓
05 陽台塞住排水公管的毛巾及磚頭浸沒在淹水高度及膝的畫面
06 節錄（本院卷第327頁）、三樓陽台排水公管排水孔淹水高
07 度約莫至成人小腿肚位置的畫面節錄（本院卷第329頁）、
08 三樓陽台淹水漫流至室內客廳的畫面節錄（本院卷第331
09 頁）、交通部中央氣象局每日雨量查詢（本院卷第333頁）
10 等，至多僅能證明二樓有塞住排水孔並造成淹水，並無法證
11 明二樓的上述行為，係依被告告知所為。

12 (4)另查，原告所提的原告律師108年10月28日律師函（本院卷
13 第13頁）、被告管委會108年11月4日律師函（本院卷第17
14 頁）、原告律師108年11月21日律師函（本院卷第19頁）
15 等，並無法推翻上述台北市土木技師公會的初步認定；而原
16 告所另提的2樓住戶製作淹水時序表（本院卷第25頁）、2樓
17 淹水影片、內視鏡檢查影片等（本院卷第323頁之光碟），至
18 多僅能證明2樓住戶的漏水情形，無法直接推翻上述台北市
19 土木技師公會的「人為因素」初步認定。

20 (5)原告雖以新精工公司臉書（本院卷第129-155頁）主張被告
21 未盡善良管理人注意義務，但該臉書文章，並非新精工公
22 司，僅為Toto Shen個人臉書，在無法排除系爭淹水係因二
23 樓塞住陽台排水孔的「人為因素」情形下，亦不得依該Toto
24 Shen個人臉書資料，即認定被告有故意、過失，或有違反公
25 寓大廈管理條例等保護他人法律的行為。

26 3. 至於原告所提臺灣高等法院102年度上國更（一）字第7號判
27 決、最高法院民事判決85年度台上字第2698號、本院104年
28 度訴字第3337號判決、最高法院75年度台上字第561號判
29 決、最高法院101年度台上字第1601號判決、最高法院98年
30 度台上字第790號、98年度台上字第792號判決等，與本件有
31 二樓將陽台排水孔塞住的基本事實不同，自難比附援引並憑

01 以作為有利於原告的認定。

02 四、綜上，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2、
03 3款及民法第184條第1、2項及第191條請求被告給付250,000
04 元，及自108年10月31日起至清償日止，按年息百分之五計
05 算之利息，並無理由，應駁回。

06 五、本件事證已明，當事人其餘主張陳述，經審酌後不影響上述
07 判斷，故不詳論。

08 六、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 109 年 11 月 17 日
10 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

11 法 官 詹駿鴻

12 以上正本證明與原本無異。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
14 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 109 年 11 月 17 日
17 書記官 翁挺育