

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第2138號

原告 盧宜平

被告 兆基管理顧問股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 劉曉穎律師

林筠臻

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

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告為門牌號碼臺北市○○區○○街00號4樓出租套房（下稱33號房屋）之管理者，於民國111年4月13日，33號房屋內之洗衣機因被告疏於管理維護，導致進水管脫落而出水不止。積水蔓延至原告居住○○○街00號4樓房屋（下稱31號房屋），導致屋內之除濕機1台、完整未拆盒之樂高積木2套、木作地板及家具浸水受損。原告因此受有除濕機重購費用新臺幣（下同）11,960元、樂高積木外盒毀損而喪失之市場價值28,000元、3,990元、木作工程款56,050元，共計10萬元之損害。爰依侵權行為之法律關係訴請被告賠償。聲明：被告應給付原告10萬元。

二、被告則以：33號房屋為訴外人陳裕堂所有，於事發時出租予訴外人楊品哲，該洗衣機亦是陳裕堂所提供。被告僅係代理陳裕堂與楊品哲簽約、辦理房屋點交、租金催繳，及提供清潔服務等事務，對33號房屋及洗衣機無管理之權利及義務，原告本件所受損害與其無關等語，以資答辯。聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保，請求准予宣告免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任，民法第184條第1項前段定有明文。關於構成此項責任之
04 侵害行為態樣，法律並無特別限制，無論係作為或不作為均
05 可該當。是於動產之管理維護有欠缺，所致他人權利侵害之
06 情形，若該等欠缺係因負有管理維護義務者之故意或過失所
07 生者，該負有管理維護義務之人即應對因此所生損害負賠償
08 責任。惟依通常觀念，對於動產有一般性之管理維護義務，
09 應控制動產對社會上不特定人權利之侵害風險者，應係動產
10 之所有權人、占有人等管領人；至於出租人依民法第423
11 條、第429條第1項等規定所負修繕、維持租賃物效用之義
12 務，係基於契約關係所生，依契約相對性原則，僅契約當事
13 人得對此有所主張，契約以外之第三人則無此權利。再按當
14 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
15 訴訟法第277條前段定有明文；具體而言，主張權利存在
16 者，應就權利發生之要件事實負舉證責任，主張權利不存在
17 或消滅者，則應就權利障礙、消滅、排除等要件事實負舉證
18 責任。就原告主張被告之不作為構成侵權行為，請求損害賠
19 償之情形，除客觀上之侵害行為、損害結果、主觀上之故意
20 或過失以外，被告負有作為義務之事由，亦是原告權利之成
21 立要件，應由原告負舉證之責。若原告先不能舉證，以證實
22 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
23 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
24 院72年台上字第4225號判決見解可資參照）。

25 (二)本件原告主張被告為33號房屋及其內洗衣機之管理義務人，
26 因疏於管理維護，致洗衣機出水管於111年4月13日脫落，積
27 水蔓延至31號房屋而損壞原告財物。惟依被告所提住宅租賃
28 契約書，內容顯示33號房屋係於事發前之110年12月20日起
29 由陳裕堂出租予楊品哲，租賃期限至111年6月19日止，被告
30 於該契約中僅係擔任陳裕堂之代理人，並非出租人（本院卷
31 第109-116頁）；依上開契約書所附房屋租賃現況確認表及

01 現況照片，並可見楊品哲承租33號房屋時，附屬設備即有包
02 括洗衣機（本院卷第127、131頁），應認該洗衣機為出租人
03 所有而點交予承租人。原告固爭執上開租賃契約及附屬文件
04 之真正，並提出陳裕堂與被告法定代理人李建成簽立之不動
05 產租賃契約書、陳裕堂委任律師對李建成及被告員工莊秉翰
06 發出之律師函為證；然依此契約書所示，33號房屋係於104
07 年5月16日起由陳裕堂出租予李建成，租賃期限至114年5月
08 15日止（本院卷第147-151頁）；陳裕堂並於律師函中陳
09 稱：其與楊品哲之上開租約係李建成指示莊秉翰冒用其名義
10 所為，該洗衣機則係李建成租賃期間自行購置等語（本院卷
11 第155-159頁）。無論何者為真，將33號房屋內之上開洗衣
12 機提供予楊品哲之人或為陳裕堂、或為李建成，但均非被
13 告。原告固主張33號房屋及上開洗衣機等附屬設備為被告所
14 管理等語，但參諸上開契約書，均未見有此類包租代管之約
15 定；且縱認此情屬實，此一基於契約所生之義務亦非契約關
16 係以外之原告得以主張。從而，上開洗衣機為陳裕堂或李建
17 成所有，事發時則為楊品哲直接占有，難認被告對該洗衣機
18 有何管領控制之餘地。原告主張其管理維護有欠缺，請求侵
19 權行為損害賠償，為無理由，不應准許。

20 四、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付如其
21 聲明所示，為無理由，應予駁回。

22 五、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
23 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依後附計算書
25 確定如主文所示金額。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

27 臺北簡易庭 法 官 陳逸倫

28 以上正本證明與原本無異。

29 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
30 庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按
31 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳

01 納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

03 書記官 馬正道

04 計 算 書

05 項 目 金 額（新臺幣） 備註

06 第一審裁判費 1,000元

07 合 計 1,000元

08 附錄：

09 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

10 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
11 理由，不得為之。

12 二、民事訴訟法第436條之25：

13 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

14 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

15 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。