臺灣高等法院民事判決

115年度上字第442號

上　訴　人　謙泰建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝建民

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　方心瑜律師

被 上訴 人　大台北都會城管理委員會

000000000000000000

法定代理人　劉連渠

訴訟代理人　張德寬律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年9月15日臺灣桃園地方法院113年度訴字第2228號第一審判決提起上訴，本院於115年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審（除減縮部分外）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定即明。查上訴人之上訴聲明原為：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）180萬0,434元，及自民國112年12月14日起至清償日止，按年息5% 計算之利息。嗣於本院審理期間，僅聲明請求被上訴人應給付17萬4,234元，及自113年9月28日（起訴狀繕本送達翌日）起至清償日止，按年息5% 計算之利息，核屬減縮應受判決事項之上訴聲明，且為被上訴人所同意（見本院卷第129至130、211、259至260頁），依上規定，應予准許。

二、上訴人主張：伊自112年8月1日起，承租被上訴人所管理之

大台北都會城社區（下稱系爭社區）其中門牌號碼為桃園市○○區○○○路00號3樓之2房屋（下稱系爭房屋）作為辦公使用，而為系爭社區之住戶。被上訴人平日未盡管理維護義務，疏於定期清理系爭社區共用排水幹管，致系爭社區公管排水於112年8月21日自系爭房屋之外陽台落水孔倒灌淹入屋內，水淹高達20公分，伊因此受有牆壁油漆1萬2,000元、置物櫃清運費3,000元、金紙410元、吸頂燈6,195元、大信封套4,000元、置物櫃（包含集合木及實木）各1萬0,360元、13萬8,269元等金錢損害，共計17萬4,234元。爰依民法第544條、第184條第1項前段、第2項、公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第10條第2項、第36條第2、3款、以及類推適用民法第191條第1項等規定，求為命被上訴人如數給付，並加計法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

三、被上訴人則以：上訴人既非系爭社區之區分所有權人，不屬伊應提供管理服務之對象，本件當事人不適格。否認伊平日有何疏未管理維護共用排水幹管情形。實則社區排水功能於本案發生前並未因公管阻塞造成排水困難或倒灌淹水狀況，不能排除係因上訴人使用私管發生泥沙淤積所致，現狀已無從再由第三方為公正鑑定，系爭房屋發生淹水原因不明，上訴人未舉證證明系爭房屋淹水與社區公管有關，不得請求賠償。縱認伊應賠償，上訴人亦未舉證證明實際所受損害金額，且請求金額過高等語，資為抗辯。

四、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服，提起全部上訴後，再減縮上訴聲明為：㈠原判決關於後開第2項請求部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人17萬4,234元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（上訴人逾上開請求部分，經原審為敗訴判決，並於本院減縮上訴聲明，實質上與訴之撤回無異，是該未繫屬於本院部分，非屬本件審理範圍）。

五、上訴人主張被上訴人平日疏於管理維護社區公管，致使社區

排水從公管倒灌進入屋內，自可歸責且應負賠償責任，為被上訴人所否認，並以前詞為辯。經查：

㈠、按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之，此觀民法第528條、第535條規定即明。又「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人……」、「管理委員會為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。」、「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良為管理委員會之職務。」管理條例第3條第8、9款、第10條第2項前段、第36條第2款亦有明定。準此，管理委員會為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，是管理委員會與各該住戶之間，就社區住戶規約規定之事項暨共用部分修繕、管理、維護等庶務管理，存在概括委任之法律關係，如未受有報酬，管理委員會對於受委任處理之事務，僅與處理自己事務為同一之注意。

㈡、上訴人主張系爭房屋於112年8月21日因社區公管倒灌逆流淹水，業據提出系爭房屋之屋內112年8月21日中午12時56分59秒至同日下午3時15分47秒彩色照片43張、系爭社區及陽台外觀照片、系爭房屋112年8月份及同年10月份之自來水繳費單為證，核與證人黃彥霖（到場疏通施工人員）於原審及本院證述：伊於112年8月22日受指派前往進行排水疏通工程，當天到場處理時看到陽台排水孔附近有一灘水下不去，社區總幹事有說是公共管線阻塞請伊去疏通，伊有使用通管機進行疏通，作法是用通管機的鋼條插入排水管後，直到水能排入排水孔，經測試排水沒有問題後伊就離開，伊可以確定是前陽台排水孔的社區小公管阻塞，伊指的社區的小公管，就

是指00號這一棟前陽台所使用的共同管線等語一致（見本院卷第262至264頁），堪以信實。因上開發生阻塞之小公管為系爭房屋所在該棟住戶全體共用之部分，依管理條例第3條第4、9款規定，應係被上訴人應為管理維護之範圍，足為認定。

㈢、惟證人黃彥霖於原審既陳明：前陽台排水孔會有住戶端與共用管線端，當時確實是疏通共用管線，但伊沒有辦法確認當天阻塞是何種原因造成的等語（見原審卷第319至320頁），嗣於本院審理時亦仍同樣證述：伊只能知道這裡的公管有淤積，但無法確認發生淤積原因及淤積物是由何人、於何時投入，而且系爭房屋前陽台的泥沙淤積也有可能會造成小公管阻塞等語（見本院卷第262至264頁），並有前陽台嚴重泥沙淤積之翻拍照片27張為證（見原審卷第361至369頁），堪認造成小公管淤積之原因不明，且無法排除係出於上訴人自行疏於清潔陽台專有部分之淤積泥沙所致，不能僅因系爭房屋曾有發生小公管逆流倒灌之結果，遽予反推必係出於被上訴人平日怠於為其管理維護所致。

㈣、再依證人顧奇才（社區總幹事）於原審114年5月19日審理時到庭證述：系爭房屋家裡有淹水，請伊過去看，伊到場時有看到客廳積水大概3～5公分，伊有帶清潔用具過去幫忙一起清理積水，因為住戶有要求要施工，伊就聯絡施工單位前來疏通，當時伊和社區清潔工除了幫忙清理室內積水外，也有協助丟棄例如拜神明用的紙錢等廢棄物陽台疏通費用也是由社區支付；該戶住戶反應淹水前2天確實有下雨、而且下的很急，但祇有系爭房屋反應家裡及陽台淹水，伊從105年開始在社區工作至今大概10年，第一次遇到系爭房屋這種狀況等語（見原審卷第326至331頁），可見被上訴人在接獲上訴人通報家中陽台淹水後，隨即派總幹事及社區清潔工前往協助清理並聯絡黃彥霖所屬施工單位前來進行疏通，核與一般處理自己事務之注意相當，自無怠於管理維護之情形。而系爭社區自105年起迄至114年5月19日為止，除本件外從未發

生住戶通報因小公管阻塞以致前陽台倒灌逆流現象，上訴人（或其出租人）復未能舉證證明在112年8月21日以前即曾發生類似情形而為被上訴人所不加聞問處理之事實存在，則其以本件單一、偶發且阻塞原因復有可能係出於上訴人自身疏於清潔打掃前陽台泥沙所致之淹水現象，率指被上訴人平日即疏於管理維護上開小公管，不足為取，其進而執此主張被上訴人違反民法或管理條例之規定，請求被上訴人應負損害賠償責任，亦無可採。

㈤、另按民法第191條第1項所謂設置有欠缺，係指土地上之建築物或其他工作物，於建造之初即存有瑕疵而言。所謂保管有欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物發生瑕疵而言。本件被上訴人僅依管理條例第10條第2項前段及第36條第2款規定負有管理維護責任，既非發生阻塞之小公管之建造人，更非該小公管建造完成後之保管人，則上訴人主張類推適用上開規定請求被上訴人負責賠償云云，仍無足取。

㈥、至上訴人固於本審請求重新鑑定系爭房屋前陽台發生逆流倒灌原因。惟證人黃彥霖已於本院清楚證述：伊於疏通當時所使用的通管機前端沒有錄影設備裝置，只能確定當時是把長度18米的管線全部放完後，前陽台的積水就開始排入排水孔等語（見本院卷第261至262、266頁），足見早於112年8月22日疏通當天即已無法清楚定位釐清阻塞物品及其所在位置，加以上訴人在案發後並未保持原狀，且於本院坦言：現在已無法再用原狀來鑑定等語（見本院卷第267頁），是本件尤無可能再以時隔將近3年後之小公管狀態重新鑑定。上訴人就此所為調查聲請，既無助還原事發經過，且亦與評價本件被上訴人是否已依民法第535條前段規定為管理維護無涉，核無調查之必要與實益，不予准許。

六、綜上所述，本件上訴人既無法舉證證明系爭房屋發生淹水倒灌現象係因被上訴人怠於管理維護社區所致，其依民法第544條、第184條第1項前段、第2項、管理條例第10條第2項、第36條第2、3款、以及類推適用民法第191條第1項等規定，

請求被上訴人賠償，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，其上訴應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　20　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　潘進柳

法　官　林祐宸

法　官　呂綺珍

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　22　　日

書記官　蔡宜蓁