

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2228號

原告 謙泰建設股份有限公司

法定代理人 謝建民

訴訟代理人 林凱律師

黃智靖律師

被告 大台北都會城管理委員會

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，於民國114年8月13日辯論終結，本院判決如下：

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：門牌號碼桃園市○○區○○路00號3樓之2房屋（下稱系爭房屋）為伊公司辦公室，並坐落於桃園市桃園區大台北都會城社區（下稱系爭社區）內，民國112年8月21日因被告未定期清理、維護社區共用排水幹管，導致伊辦公室外陽台通社區排水主幹道淤塞，進而造成社區排水自辦公室外陽台落水孔倒灌，漫淹至伊辦公室內部房間及辦公室淹水達20公分，被告身為系爭社區管委會，就區分所有權人共同使用之共用排水幹管依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款規定本應負修繕、管理、維護之責，卻疏於維護，且112年8月21日經伊反應淹水情事，於112年8月22日始委託維修人員進行水管疏通作業，也可知悉確實有義務淤積於共用排水幹管中而影響排水功能，絕非淤塞於伊私管部分；被告疏於維護，致伊因而受有家具、裝潢等硬體設備毀損、支出清理費用以及共計3個月又3天無法辦公之損失，故請求被告

01 賠償如附表所示之損失金額共新臺幣(下同)180萬434元。被
02 告對此原先口頭承認有共用排水幹管維護不周之情形，並請
03 伊表列受損情形，但經伊表列損失後，被告卻僅於112年11
04 月24日修復伊辦公室內3台電腦，其餘均拖延賠償，經伊寄
05 送存證信函催告後，被告即拒不承認排水管有堵塞情形，並
06 稱淹水原因尚待釐清，兩造於113年3月7日進行調解仍無共
07 識，爰依民法第544條規定提起本訴，並聲明：(一)被告應
08 給付原告180萬434元，及自112年12月14日起至清償日止按
09 週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

10 二、被告則以：系爭房屋並非原告所有，原告稱為其負責人之子
11 所有，但系爭社區為住宅使用，並非辦公場所，原告亦未證
12 明與屋主有租賃契約等合法使用權源，則原告並非系爭社區
13 區分所有權人，即非伊所管理服務之對象，原告應不具當事
14 人適格。且伊否認有原告所指疏於維護共用排水幹管之情
15 事，且依系爭社區排水幹管圖，系爭房屋位於3樓，與其他
16 樓層均共用同一排水幹管，共用排水幹管串聯不同樓層住戶
17 私人排水管線及同一樓層住戶之私人排水管線，而成為共同
18 之排水通道，如共用排水幹管之通道一旦阻塞不通，勢必積
19 累大量水量並產生高壓作用，而必先向1、2樓及3樓各住戶
20 之私人排水管擠出水流，而同時導致各住戶均有淹水後果，
21 但依系爭社區工作日誌至112年8月21日以前，社區排水功能
22 均通暢良好，並無任何社區住戶向伊提出有堵塞造成排水困
23 難、倒灌淹水情形；且伊每年度均有定期就系爭社區各種設
24 施、設備管理維護，以盡管理維護之責，故原告主張伊疏於
25 維護共用排水幹管造成其陽台排水孔倒灌淹水，顯非事實；
26 另系爭社區各住戶專有部分亦有一小段連接至社區共用排水
27 幹管之私人排水管，應由各住戶自行維護清理保養，故淹水
28 情形亦非必定為共用排水幹管管線淤塞所致。況原告稱系爭
29 房屋內部淹水是112年8月21日發現拍照，但室內淹水之原因
30 亦有可能源自其屋內廚房、飲水機或衛浴等處設置供水設備
31 漏水或內部水源管線破損漏水所致，也未必與系爭社區公共

01 之共用排水幹管有關。本件未經第三方鑑定，原告主張實難
02 證屬實。且伊先前僅係基於好意委請社區總幹事協助原告，
03 並非原告所指有承認淹水係因共用排水幹管疏於維護所致。
04 再者，原告所主張之損失僅有提出照片、報價單，但均不能
05 證明係淹水而損壞，且均屬陳舊動產，極可能早已破損不堪
06 或無殘值，且報價單也未經公證單位鑑價，原告主張確實無
07 理由等語以資抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
08 不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

09 三、原告主張因被告疏於維護系爭社區共用排水幹管導致系爭房
10 屋陽台排水倒灌，進而導致系爭房屋室內淹水造成財物損
11 壞，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者
12 為：(一)系爭房屋室內淹水是否係因系爭社區共用排水幹管
13 疏於維護所致？(二)如是，原告請求被告負損害賠償責任，
14 是否有據？原告得請求之金額為何？經查：

15 (一)本件無從認定系爭房屋室內淹水係因系爭社區共用排水幹管
16 疏於維護所致。

17 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
18 民事訴訟法第277條定有明文。是原告主張系爭房屋淹水情
19 形係因系爭社區共用排水幹管疏於維護所致，即應先由原告
20 舉證確有此情。

21 2.原告係於112年8月21日發現其辦公室即系爭房屋有淹水情
22 形，當天有請系爭社區總幹事顧奇才到場協助清理積水，翌
23 日即112年8月22日有一信衛生工程股份有限公司之人員黃彥
24 霖到現場進行疏通水管乙節，為兩造所不爭執(見本院卷第3
25 79頁)，是上情應堪認定。經查：

26 (1)原告主張112年8月21日發現系爭房屋有淹水情事，並提出系
27 爭房屋112年8月21日淹水之照片共32張(編號1至17、19至3
28 3，見本院卷第21至31頁)，然原告提出之112年8月21日照片
29 均為系爭房屋室內積水之情形，而未有系爭房屋陽台之狀
30 況，則系爭陽台是否有淹水，或如原告所述係因陽台淹水而
31 漫淹至系爭房屋室內等情，依故原告提出之照片均不足證

01 明。又參以證人顧奇才於本院審理時證稱：因為系爭房屋家
02 裡有淹水，有請伊過去看，家裡客廳淹水大概3至5公分，伊
03 有帶清潔用具過去幫忙一起清理積水，112年8月22日前後只
04 有原告這一戶反應有淹水，且是反應家裡淹水，伊到場看的
05 時候，陽台沒有水了，只有家裡面有積水，住戶只說家裡有
06 淹水，可能是從陽台冒進來的水，但伊實際上也沒看到水從
07 哪裡淹進來，伊當天也只有幫忙把室內的水處理掉，沒有去
08 清掃陽台，是施工人員來的時候才有一起到陽台等語(見本
09 院卷第326、328至329頁)；則依證人顧奇才所述，其雖有看
10 到並幫忙清理系爭房屋室內積水，但亦未見聞系爭房屋陽台
11 有積水之情形。是依上開資料，系爭陽台是否曾有因排水不
12 良而淹水，本不足認定，則原告主張系爭房屋室內積水係因
13 系爭房屋陽台之排水孔倒灌而漫淹至室內乙節，更屬有疑；
14 且目前僅能確認系爭房屋室內確實有積水情形，但亦有可能
15 如被告主張，係原告室內用水設備漏水所致。故原告主張係
16 因系爭社區共用排水幹管維護不當，導致系爭房屋陽台排水
17 孔倒灌，進而致系爭房屋室內淹水等情，顯無所據。

18 (2)另證人黃彥霖於本院審理時證稱：伊是一信衛生工程股份有
19 限公司之員工，負責排水疏通，112年8月22日是公司派伊到
20 系爭房屋進行排水疏通工程，當時有用通管機進行疏通，通
21 管機如果有遇到阻塞物，操作人員會有卡卡的感覺，通管機
22 鋼條大概18公尺，當天有將鋼條全部放滿到共用管線，當天
23 修繕完有用水龍頭灌水沒有問題，是共用管線有阻塞之情
24 形，但沒有辦法確認阻塞之原因為何，以及阻塞物的位置在
25 哪等語(見本院卷第318至324頁)；是證人黃彥霖固證稱系爭
26 社區之共用管線確實有阻塞之情形，然縱然系爭社區共用排
27 水幹管有阻塞情形，但阻塞程度有輕重之分，縱有阻塞也未
28 必有倒灌之狀況，且系爭房屋陽台在112年8月22日修繕前一
29 日(即證人顧奇才到場時)並無積水情形，自不能僅以系爭社
30 區共用排水幹管有阻塞之狀況而遽認系爭房屋室內淹水即係
31 自陽台漫淹至室內。

01 (3)況且，依原告提出證人黃彥霖到場修繕之影片截圖可知，影
02 片01：09、01：13處，通管機鋼條放入5公尺以上，且可順
03 暢放入；影片02：14處，通管機鋼條已經放入超過一半以上
04 仍可順暢放入；影片05：15、05：33處，黃彥霖稱：「下不
05 去了」，此時鋼條已置入5分之4以上，剩餘至多3、4公尺在
06 外，黃彥霖又稱「現在大概在地下室了」；影片06：17處，
07 黃彥霖將鋼條全數自水管抽出後再重新放入水管；影片09：
08 31、09：41處，黃彥霖稱「這裡感覺就有東西啊」，此時鋼
09 條已放入約4分之3，總幹事詢問黃彥霖「你感覺裡面沒有東
10 西喔？」，黃彥霖回稱「有東西，(通管機鋼條)很難下去
11 啊」有原告提出之影片截圖編號4至6、10至12、14至15附卷
12 可參(見本院卷第362、364至365頁)；則依上開影片截圖可
13 知，通管機鋼條放入一半以上(即超過9公尺)都還很通暢，
14 到放入5分之4(即14.4公尺)左右才有阻塞、無法放入之情
15 形；換而言之，系爭社區共用排水幹管之積水須達14.4公尺
16 以上，系爭社區共用排水幹管之積水才會自系爭房屋陽台排
17 水孔滿出。另參諸證人顧奇才於本院審理時證稱：住戶反應
18 淹水前幾天有下雨，下得很急等語(見本院卷331頁)，應堪
19 認系爭房屋室內淹水前曾有下雨，然當時如有超大落雨，雨
20 水亦有可能直接噴入陽台，而非絕對係自陽台排水孔溢出；
21 且迄原告通知證人顧奇才前來查看，系爭房屋陽台早已無積
22 水，可見排水孔之排水功能並未喪失；縱有積水產生，也極
23 可能係因瞬間雨勢過大而暫時來不及排除。惟若係因瞬間雨
24 勢過大所生之積水，無論係雨水噴濺陽台或共用排水幹管之
25 積水，自均難以歸責於系爭社區共用排水幹管維護不當所
26 致。

27 3.從而，依原告所提證據，本不足認系爭房屋室內淹水係自陽
28 台漫淹而入，即便系爭社區共用排水幹管有阻塞情形，也難
29 認係肇致系爭房屋室內淹水之原因；如係因當時強降雨造成
30 陽台積水或共用排水幹管積水，因系爭陽台並無積水情形，
31 堪認排水孔排水功能尚存，更不足認係系爭社區共用排水幹

01 管維護不當所致。

02 (二)原告請求被告負損害賠償責任，並無理由。

03 1.按管理委員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維
04 護、修繕及一般改良。公寓大廈管理條例第36條第2款定有
05 明文。次接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之
06 行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第544條
07 亦定有明文。經查，原告並未能證明被告就系爭社區共用排
08 水幹管之維護有不當疏失，已如前述，本難認被告就其職務
09 有何懈怠或過失存在；且系爭房屋之所有權人並非原告，有
10 系爭房屋所有權狀在卷可參(見本院卷第371頁)，原告僅稱
11 系爭房屋所有人為其負責人之子，但並未敘明其與系爭房屋
12 所有人是否有其他租賃或法律關係存在，則原告與被告間是
13 否存在委任關係，亦屬有疑。

14 2.從而，原告主張被告就系爭社區排水共用幹管有維護不當之
15 情形，顯難採信，業如前述，則原告再依民法第544條規定
16 請求被告負損害賠償責任，顯無理由。

17 四、綜上所述，原告依民法第544條規定，請求被告給付180萬43
18 4元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
19 行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
21 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日

24 民事第四庭 法官 丁俞尹

25 以上正本係照原本作成。

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 9 月 16 日

29 書記官 張禕行

30 附表

編號	項目	金額(新臺幣)	備註
1	牆壁油漆等	12,000元	
2	置物櫃3個之清運費	3,000元	
3	金紙1箱	410元	
4	吸頂燈5組	6,195元	
5	大信封套4箱	4,000元	
6	置物櫃(集合木)2個	10,360元	
7	置物櫃(實木)1個	138,269元	
8	檔案資料之損害	1,000,000元	
9	無法營業期間之薪資支出	626,200元	112年8月21日至112年11月24日電腦修復日止共3月又3天，每月202,000元計算，共計626,200元
合計		1,800,434元	