臺灣士林地方法院民事判決

109年度士訴字第13號

原　　告　賴惠莉
訴訟代理人　張志全律師
複　代理人　鄭崇孝律師
被　　告　天母星鑽大廈管理委員會
法定代理人　蘇彥豪
訴訟代理人　孫大龍律師
被　　告　嘉展公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　黃平璋
訴訟代理人　呂理標
　　李亞文
　　高銘鴻
被　　告　傑康清潔有限公司
法定代理人　丁桂華
訴訟代理人　黃代豐
　　魏妤珊

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國109年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告天母星鑽大廈管理委員會應給付原告新臺幣壹拾玖萬柒仟肆佰叁拾元，及自民國一〇八年八月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣玖萬叁仟陸佰貳拾元，其中新臺幣叁萬伍仟捌佰零壹元由被告天母星鑽大廈管理委員會負擔，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告於起訴時原聲明：㈠被告天母星鑽大廈管理委員會（下稱被告管委會）應給付原告

新臺幣（下同）49萬5,288 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈡被告管委會、被告千翔公寓大廈管理維護股份有限公司（現更名為嘉展公寓大廈管理維護股份有限公司，下稱被告嘉展公司）、被告傑康清潔有限公司（下稱被告傑康公司）應連帶給付原告49萬5,288 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈢前二項聲明，如任一被告已履行給付時，其他被告於該被告履行給付範圍內同免責任。嗣於本院審理中，擴張訴之聲明：㈠被告管委會應給付原告51萬6,288 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈡被告管委會、被告嘉展公司、被告傑康公司應連帶給付原告51萬6,288 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈢前二項聲明，如任一被告已履行給付時，其他被告於該被告履行給付範圍內同免責任。經核，原告上開擴張部分，合於上開規定，應予准許。

二、原告主張：

(一)原告為門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○巷○號3 樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，為天母星鑽大廈社區之區分所有權人之一，被告管委會與被告嘉展公司簽定物業服務管理契約，委由被告嘉展公司處理社區之管理、維護與各項行政事務之執行等一切事宜。被告管委會於民國108 年1 月4 日委由被告傑康公司清洗社區水塔，然於清洗過程排放污水時，因大廈公共污水排放管線堵塞不通及污水排放速度過快，以致所排放之污水無法宣洩，遂逆流自系爭房屋陽台排水孔倒灌而出，大量污水蔓延系爭房屋屋內，造成系爭房屋木質地板、家具、各處拉門門框、門扇及踢腳板均泡水而膨脹、變形、無法使用，經裝修工程公司勘查與估價，初步估計修復至原狀之維修費用，至少約49萬5,288 元，及因裝修期間約7 日，原告無法居住於系爭房屋，而需支出旅宿費用每日3,000 元共2 萬1,000元。

(二)被告傑康公司於大廈水塔過程中，疏於注意污水排放管線有無堵塞與排水速度是否適當，被告管委會及被告嘉展公司依法律規定與契約約定對公共污水排放管線負有修繕、管理、維護之義務，卻怠於積極維護、修繕，亦未於被告傑康公司於清洗水塔、排放污水過程中善盡督導與注意之責，以致排水堵塞、污水倒流至系爭房屋內，造成家具、地板等處毀損，致生損害於原告，彼等履行契約過程、處理委任事務顯有過失，已不法侵害原告權利，乃依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款、民法第544 條、第184條第1項前段、第185 條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：㈠被告管委會應給付原告51萬6,288 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈡被告管委會、被告嘉展公司、被告傑康公司應連帶給付原告51萬6,288 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈢前二項聲明，如其中任一被告已履行給付時，其他被告於該被告履行給付範圍內同免責任。

三、被告答辯：

(一)被告管委會辯稱：被告管委會於系爭事故發生後，即通知負責社區水電維護之廠商派員到場，並由社區主任莊典立陪同，進行公共排水管線之檢查，經其檢查結果確認發生倒灌之公共排水管線並無堵塞問題，應係被告傑康公司於清洗水塔時，排水過快且水量過大導致公共管線宣洩不及，方發生倒灌溢出之情，故被告管委會並無過失，對住戶損失亦無責任等語，資為抗辯，並聲明求為判決駁回原告之訴。

(二)被告傑康公司辯稱：不清楚為何會淹水，之前已經做了很多次，每年都是做同樣的事情，同樣的流程，都沒有問題，不知道是管路設計的問題，或是阻塞的問題，被告傑康公司作業並無疏失、瑕疵等語，資為抗辯，並聲明求為判決駁回原告之訴。

(三)被告嘉展公司辯稱：水塔清洗屬於建議清潔代理服務項目，非應服務項目，費用另計，由被告管委會決議執行或另行招

商，本件係由被告管委會決議委由被告傑康公司執行水塔清洗作業，而事前被告嘉展公司亦有公告提醒住戶及清洗廠商「若曾經有排水倒灌入戶之情形，務必事先告知工作人員」等事項，且排水管線堵塞，亦非實務上物業管理服務之保養維護項目，再者，原告受損物品有因時間久遠自然耗損造成，其請求應計入折舊等語，資為抗辯，並聲明求為判決駁回原告之訴。

四、本院得心證之理由

本件原告為系爭房屋之所有權人，系爭房屋陽台於108年1月4日被告傑康公司清洗社區水塔當日，因室內淹水致系爭房屋內之木質地板、家具、門框、門扇及踢腳板受有損害等事實，有卷附之土地、建物所有權狀及受損照片存卷可稽，為被告所不爭執，堪信為真。惟原告主張被告應就系爭房屋之損害負損害賠償責任乙節，則為兩造所爭執，被告分別以前揭情詞置辯，茲審認如下：

(一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人不負損害賠償責任。但定作人於定作或指示有過失者，不在此限。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段、第189條、第191條分別定有明文。又土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項定有明文。是以，除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院最高法院96年度台上字第489號判決意旨參照）。次

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，亦應駁回原告之請求（最高法院82年度台上字第1723號裁判意旨參照）。再按，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。管理委員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。公寓大廈管理條例第10條第2 項前段、第36條第2 款分定有明文。

(二)經查，本件系爭房屋室內淹水之原因，經本院到場履勘後，委由臺北市建築師公會鑑定，並經該會覆以：「八、鑑定分析：㈠經現場會勘本棟1 樓大廳為挑高，1 樓平面其直上層為3 樓，若1 樓出水口若不及排出則會往直上層3 樓倒灌。㈡經109 年3 月31日及6 月1 日會勘，管委會及水塔清洗人員清洗水塔，其方式為：水塔貯存之生活用水全部排放至屋頂，再由屋頂落水頭直立排水立管排至1 樓，由橫向排水管排出，故此排水路徑為探究原因之重點。㈢依下水道工程設施標準檢討本棟大樓出水口管徑和水塔放水時間之關聯性。㈣屋頂落水頭依原設計圖共計有五處，但⑴若本鑑定標的物之落水口、立管、橫管若有不同堵塞情形時，⑵清洗水塔時，屋頂之灰塵亦可能長期積累於1 樓橫向排水管，則⑴⑵因素清洗水塔排放時間應較前述31.1分鐘再拉長，若時間不足則可能導致水自其他樓層落水頭（註：本案1 樓橫向排水管之直上層為3 樓）倒灌情形。…。九、鑑定結論：綜上所述，依法院來函囑託鑑定事項依序答覆如下：㈠漏水原因就前述鑑定分析，本標的物清洗水塔排放時間應大於31.1分鐘，且應再考量灰塵長期積累因素，排放時間應再保守延長，若時間短於前述則為本鑑定標的物陽台倒灌主因。…。」等鑑定結果，有該公會109 年9 月23日(109)(十七）鑑字第2675號鑑定報告書附卷可憑（見鑑定報告第5 頁）。就此可知，

本件大樓因長期灰塵累積因素與水管不同阻塞情形，排水時間應長於31.1分鐘，為大樓最低容許之排水時間（下稱大樓最低容許排水時間），本件因水塔清洗之排水時間短於大樓最低容許排水時間，致阻塞水管而生有系爭房屋淹水之情事，原告系爭房屋內之木質地板、家具、門框、門扇及踢腳板因而受損，堪以認定。

(三)考諸前引之公寓大廈管理條例規定，被告管委會就大樓公共排水管線本負有管理、維護之責，本件既係因排水倒灌致系爭房屋室內淹水，且被告傑康公司之執行水塔清洗，亦係受被告管委會委託執行，而本件亦查無被告管委會有就水管之阻塞狀況，於被告傑康公司施作時有給予明確之防範指示，此外，被告管委會未舉何事證，以明其就大樓排水管之設置或保管無欠缺，亦無事證可認其已為相當注意，仍無法避免損害之發生，本於民法第191 條所定土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任之推定過失規定，被告管委會既代表所有人進行管理自應負損害賠償責任。基此，原告請求被告管委會負擔損害賠償責任，尚屬有據。

(四)至原告雖請求被告嘉展公司、傑康公司應連帶負賠償責任云云，惟查：

1.關於被告嘉展公司部分，觀諸被告嘉展公司所提出其與被告管委會簽立之管理維護契約第2 條及附件四所載（見本院卷第52、60頁），水塔每6 個月清洗乙次，係屬建議清潔代理服務類項目，而本件被告傑康公司之水塔清洗，乃直接受託於被告管委會，亦有卷附之維修簽呈、工作報價單、水塔清洗工作派工說明單、自我檢查表可證（見本院卷第15、16、78至89頁），要與被告嘉展公司無涉，此外，查遍上開契約全文亦未見有被告嘉展公司應負責公共排水管阻塞清理之服務項目，是本件公共排水管阻塞清理與水塔清洗，均非屬被告嘉展公司服務項目之範疇，自無庸就此負責。況被告嘉展公司僅對被告管委會負契約之責，縱有契約之債務不履行，

亦僅被告管委會得為主張。故原告請求被告嘉展公司負損害賠償責任，尚無可採。

2.關於被告傑康公司部分，據上開鑑定報告之鑑定內容，本件僅得確認大樓合理之排水時間為31.1分鐘，而再考量阻塞與灰塵累積下，大樓最低容許排水時間則應長於31.1分鐘，始不致出現倒灌之情形，然綜觀卷內資料，尚無從得知系爭事故發生當時被告傑康公司實際排放時間為何，其排水時間是否短於31.1分鐘之合理排水時間，抑或高於31.1分鐘，而在大樓合理排水時間與大樓最低容許排水時間之間。如為前者被告傑康公司自有排水不當之失，如為後者，則因水管阻塞與灰塵累積非被告傑康公司所造成，亦非其可防範之因素，其僅係受被告管委會之指示清潔水塔，而被告管委會既未就排水方式有為何等注意之要求或指示，自難認被告傑康公司有過失。就此，本件原告既未能舉證被告傑康公司之實際排水時間為何，自無從認定其侵權行為責任。

(五)關於原告所得請求之賠償金額為何部分：

1.本院細繹上開鑑定報告書所示之修復費用估算表明細表（見鑑定報告第46頁），其中項次A、B、C、D、E3、F、G合計11萬7,115元之部分應屬工資，其餘項次E1、E2部分合計13萬0,650元應皆屬連工帶料方式計價，難以拆分為材料及工資，乃依民事訴訟法第222條第2項之規定，審酌一般工程計價習慣及兩造之公平，本院認應以材料7成、工資3成之方式為計算，其中材料為9萬1,455元、工資為3萬9,195元，則原告更新材料部分，本院參考行政院所發布之固定資產耐用年數表第一類房屋建築及設備之第二項房屋附屬設備中其他設備耐用年數為10年，而內政部訂定之「固定資產折舊率表」規定，耐用年數10年依定率遞減法之折舊率為千分之206。查系爭房屋原告係於99年3月4日登記為所有權人，此有原告所提出之所有權狀在卷可稽（見本院卷第10至11頁），至損害發生日即108年1月4日，系爭房屋已使用8年11月，參酌上開規定，則原告更新材料部分，經扣

除折舊後為1萬1,719元（計算式詳如附表），加上非屬材料之工資後，原告得向被告請求賠償之修復費用應為16萬8,029元（計算式：11萬7,115＋3萬9,195＋1萬1,719＝16萬8,029），加計鑑定報告所定之工程監管費用5％後為17萬6,430元（計算式：16萬8,029×1.05＝17萬6,430，小數點以下四捨五入）。

2.又原告請求住宿費用部分，本院衡酌系爭房屋受損之程度，及修復過程影響之範圍，認原告確有於修復期間在外住宿之必要，而修復期間為7日，亦有原告所提出之元理室內裝修設計工程有限公司資料存卷可考（參本院卷第97頁），復衡諸台北市每日3,000元住宿費用，尚無違常情，依民事訴訟法第222條第2項之規定，酌定可採，則原告請求住宿費2萬1,000元，洵屬可採。

3.至原告主張鑑定報告之修復費用有漏計、短計云云，然鑑定單位於現場詳細勘查後依其專業判斷，認定系爭房屋修復所需之必要及合理費用，原告所主張之部分，既未為鑑定報告所記列，自難認屬必要及合理費用，故原告此部分主張，尚無可採。

五、從而，原告依上開法律關係，訴請被告管委會給付19萬7,430元（計算式：17萬6,430+2萬1,000=19萬7,430），及自起訴狀繕本送達翌日即108年8月29日（見本院卷第43頁）起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張等攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、本件依職權確定訴訟費用為9萬3,620元（第一審裁判費5,620元、鑑定費用8萬8,000元），其中3萬5,801元由被告管委會負擔，其餘由原告負擔，並依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，就原告勝訴部分職權宣告假執行。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　17　　日

士林簡易庭　法　官　楊峻宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　17　　日

書記官　蘇彥宇

附表

折舊時間	金額
第1年折舊值	91,455× 0.206=18,840
第1年折舊後價值	91,455-18,840=72,615
第2年折舊值	72,615× 0.206=14,959
第2年折舊後價值	72,615-14,959=57,656
第3年折舊值	57,656× 0.206=11,877
第3年折舊後價值	57,656-11,877=45,779
第4年折舊值	45,779× 0.206=9,430
第4年折舊後價值	45,779-9,430=36,349
第5年折舊值	36,349× 0.206=7,488
第5年折舊後價值	36,349-7,488=28,861
第6年折舊值	28,861× 0.206=5,945
第6年折舊後價值	28,861-5,945=22,916
第7年折舊值	22,916× 0.206=4,721
第7年折舊後價值	22,916-4,721=18,195
第8年折舊值	18,195× 0.206=3,748
第8年折舊後價值	18,195-3,748=14,447
第9年折舊值	14,447× 0.206× (11/12)=2,728
第9年折舊後價值	14,447-2,728=11,719