

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第1839號

原告 潘明月
訴訟代理人 王聖傑 律師
複代理人 賴冠翰 律師
被告 櫻花獨綻管理委員會
法定代理人 潘聖恩
訴訟代理人 蔣志銘
追加被告 櫻花建設股份有限公司
法定代理人 陳正釺
訴訟代理人 沈志成 律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年12月23日言詞辯論終結，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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，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2款、第3款，分別定有明文。原告起訴請求被告櫻花獨綻管理委員會應給付原告新台幣（下同）28萬4739元及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依年息5%計算之利息。嗣於審理中追加被告櫻花建設股份有限公司及減縮其聲明如後述，合於前開規定，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：緣原告為門牌號碼：台中市○○區○○路○段000號1樓房屋（下稱系爭房屋）之區分所有權人，系爭房屋為原告於民國106年5月間向被告櫻花建設股份有限公司（下稱櫻花建設公司）所購買，106年10月裝修完成後於106年11月入住，然於108年4月間某日原告外出回家後發現系爭房屋外之陽台公共排水孔有倒灌之情事，屋內並有多處積水，造成屋內家俱泡水毀損，嗣108年5月1日10時30分許，原告發現

陽台公共排水孔又有倒灌之情形。因被告櫻花獨綻管理委員會（下稱被告管理委員會）拒不與原告協商，原告乃就部分財物受損先為修繕，計花費8萬3580元（原證3、4、5）（此部分被告櫻花建設公司已於108年11月29日賠償予原告，原證8，卷第149頁），然仍有大型固定物尚未修繕，此部分修繕預估計為20萬1159元（原證6，卷第29頁）。查系爭房屋發生陽台公共排水孔有倒灌之情事，或因被告管理委員會未盡管理之責（即未盡公共管線未定時清淤）或因被告櫻花建設公司就系爭大樓管線之設計存有瑕疵。依民法第544條、第184條、第227條規定被告管理委員負有賠償責任，而被告櫻花建設公司則依民法第227條規定負有賠償責任，被告2人間為不真正連帶債務，爰請求被告2人如數賠償原告尚未修繕部分之損失。訴之聲明：被告2人應給付原告20萬1259元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如被告其中一人已給付，則另一被告就其給付數額範圍內免為給付之責（註：109年9月16日書狀，卷第153頁）。

三、被告管理委員會之抗辯：

1. 108年5月發生多起強降雨，並無其他同排住戶發生排水孔倒灌之事情，被告櫻花建設公司亦測試排水孔正常排水，已排除倒灌因素，研判係住戶專有端排水孔未保持乾淨，累積枯枝枯葉與泥沙影響排水。被告管理委員會與新東安京保險公司事後進入系爭房屋勘查，無法確定進水原因。管理委員會並無所謂對公共設施（共用部分）不盡管理之情事。
2. 櫻花獨綻社區之公共設施係於108年7月11日始完成點交，原告主張系爭房屋進水時，公共設施尚未完成點交，若認管線部分之設計存有缺失，亦非由管理委員會負責。
3. 系爭房屋發生排水孔有倒灌之地方在陽台，為系爭房屋之專有部分，非共用部分，應由原告自行負擔。
4. 答辯聲明：原告之訴駁回。

四、被告櫻花建設公司之抗辯：

01 1.被告櫻花建設公司之於106年7月4日將系爭房屋交付予原告
02 ,系爭排水管並無任何瑕疵存在。而系爭排水管遲於108年4
03 月、5日間始發生排水管倒灌之情事,何來認為係櫻花建設
04 公司排水管設計不當存有瑕疵所致。

05 2.108年5月間系爭房屋發生陽台排水孔有倒灌之情事,被告櫻
06 花建設公司本於客戶至上,仍派員前往了解及處理,嗣經雙
07 方確認係因雨勢太大造成陽台排水宣洩不及所致,並已和解
08 (原證8)。是雙方既已確認系爭排水管排水不及係因雨勢
09 太大所致,被告櫻花建設公司並無承認管線設計疏失。且雙
10 方既已和解,則依民法第737條規定,原告自亦不得再對被
11 告櫻花建設公司請求。

12 3.答辯聲明:原告之訴駁回。

13 五、法院之判斷:

14 (一)按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護,由管
15 理負責人或管理委員會為之。」「共有及共用部分之清
16 潔、維護、修繕及一般改良,為管理委員會之職務。」公
17 寓大廈管理條例第10條第1項前段、第36條第2款,定有明
18 文。稱「共用部分:指公寓大廈專有部分以外之其他部分
19 及不屬專有之附屬建築物,而供共同使用者。約定共用部
20 分:指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」亦為公
21 寓大廈管理條例第3條第4款、第6款所明定。經查,原告
22 主張排水孔倒灌之處所係位於系爭房屋之陽台,而1樓陽
23 台排水孔係通至地下室1樓之公共管線。是以,依原告之
24 主張被告管理委員會未定時清淤公共管線,有未盡管理之
25 責係指該部分之公共管線被告管理委員會未定時清淤之謂
26 。而認被告櫻花建設公司存有設計之瑕疵,亦應係指該部
27 分之公共管線之設計而先,核先敘明。

28 (二)次按,實體法上之規範可區分為二大類,其一為基本規範
29 或請求權規範,另一則為對立規範。凡能於當事人間發生
30 一定之權利者,即為基本規範,亦即權利發生規範(或權
31 利根據規範);而對立規範則包括①權利障礙規範(或稱

權利妨害規範）（即指權利成立之初妨礙其權利之效果之規定，如民法第71條、第72條、第87條等）。②權利消滅規範（即指實體法上使已發生權利歸於消滅之相關規定，如民法第309條、第310條、第334條清償、免除等）。③權利排除規範（或稱權利受制規範）（即指實體法上對於權利人之權利行使，得由相對人主張一時阻卻或永久阻卻權利行使之規定，如民法第264條、第144條等）。所謂基本規範可理解為實體法上之請求權基礎（如民法第767條、第184條、第179條等），主張權利存在之人，應就權利發生之法律要件之該當事實為舉證。而於基本規範獲證明後，則主張對立規範存在之人，即負有舉證之責任。此即舉證責任之基本原則，學說稱之為特別要件分類說（或規範說），此亦為實務上之通說（最高法院44年台上字第75號民事判例、69年度台上字第380號民事判決參照），民事訴訟法第277條之規定，亦應本諸上開說明以為解釋。準此而論，本件原告既主張被告管理委員會未定時清淤公共管線，被告櫻花建設公司存有設計之瑕疵，然既均遭被告2人所否認，則依上說明，原告就系爭房屋陽台排水孔係通至地下室1樓之公共管線，被告管理委員會未定時清淤，被告櫻花建設公司就該部分存有設計之瑕疵之事實，即負有舉證之責任已明。然原告就此，並未提出任何之證據以資審酌，難以原告與被告櫻花建設公司協議書（註：即和解書）內載「雖主因為雨勢過大造成排水宣洩不及導致回冒」乙語（卷第149頁），即為原告有利之認定。惟可確認者係雨勢過大所造成而已。參以，卷附69頁所示照片，於發生排水孔倒灌後會同保險公司現場履勘，系爭房屋陽台之排水處積堆落葉等垃圾。原告亦於審理時稱：「（法院問）原告自106年11月入住後，至發生雨水倒灌排水孔之期間，原告有無常居住在系爭房屋？（答）是偶而會回去，大概平均每月會回去住一到二個禮拜，但每月會請管家去打掃。」等語（109年11月11日審理筆錄）。是

以，難認系爭房屋陽台排水孔倒灌之情事，係係因通至地下室1樓之公共管線未定時清淤或設計不良而致。

(三) 又按，稱和解者，乃當事人約定，互相讓步，以終止爭執或排除法律狀態不明確之契約（民法第736條參照）。和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。民法第737條，定有明文。是以，基於和解可使一方或雙方當事人各負擔新的給付義務，或確定雙方當事人間債之關係之內容。而使得當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。按以，和解係屬債權契約，和解契約原則上僅令當事人負有一定行為之義務，但和解之標的若為債之關係時，有關該債之關係內容確定或變更之意思表示（即債務承認或免除）亦包含於和解契約中（其他物權行為或準物權行為之處分，僅生債權之效力）。故而，於對債之關係內容確定或變更和解之情形，此時其效力原則上依據一般債之關係內容變更之契約（註：屬契約自由原則內容之一，即變更自由，與債之更改不同）予以處理，亦即此時和解契約即可視之為一債之關係內容變更之契約。而依債之關係內容變更契約（即債務變更契約）之基本精神，其與變更前原始債之關係係屬同一債之關係，亦即其同一性維持不變，故除變更之部分外，原始債之關係之其餘內容持續有效，諸如：抗辯權、債之擔保等，僅遭受變更之部分，當事人須受變更後內容之拘束，不得再就變更前之內容有所主張，儘管和解所確定之內容與真實情形相反時，亦復如此。上開民法第737條之規定，即係指此等確定債之關係內容之和解契約，而其所確定之內容反於真實之情形。詳言之，若和解所確定之債權，小於「真實」者，因和解「有使當事人所拋棄之權利消滅之效力」，當事人不得主張原有「真實」之債權；反之，和解所確定者，大於「真實」者，因和解「有使當事取得和解契約所訂明權利之效力」，故亦不得主張原始之債權債務。至於當事人例外在和解契約中

明白表示，以和解所成立之新的債之關係取代和解前之原有之債之關係時，則不得解為和解僅單純導致當事人間原始債之關係內容之變更，而應解為當事人間原始債之關係已全然消滅，而由和解所產生的新的債之關係所取代，從而發生債之更改之效力。此時，當事人自不得對原始債之關係之內容（如抗辯權、債之擔保等），再為任何主張。此即最高法院77年度第19次民事庭會議決議（一）所指，「和解之本質，究為創設，抑為認定，應依和解契約之內容定之。當事人以他種之法律關係或以單純無因性之債務約束等，替代原有之法律關係時，屬於創設；否則，以原來而明確之法律關係為基礎而成立和解時，則屬認定。本件甲乙兩造就十萬元借款成立和解，同意由甲償還七萬元，其餘部分拋棄，係以原來明確之法律關係為基礎而成立之和解，應認僅有認定之效力。乙固非不得依原來消費借貸之法律關係訴請甲為給付，但法院不得為與和解結果相反之認定。」。查原告因系爭房屋外之陽台公共排水孔有倒灌之情事，屋內並有多處積水，造成屋內家俱泡水毀損原告財物受損為修繕，經估價為8萬3580元，已與被告櫻花建設公司於108年11月29日達成協議，由被告櫻花建設公司負擔等情，有卷附之協議書乙紙可稽，並為兩造所不爭執，是原告與被告櫻花建設公司業就本件原告主張之事實成立和解，要堪認定。則依上說明，原告再次對被告櫻花建設公司為同一事實之主張，於法亦有未合，自屬無據。

（四）綜上所述，原告既未能就系爭房屋外之陽台公共排水孔倒灌之情事，係因被告管理委員會未定時清淤公共管線或被告櫻花建設公司就該部分存有設計之瑕疵，則原告侵權行為、債務不履行之法律關係，對被告管理委員會為損害賠償之主張；依債務不履行之法律關係對被告櫻花建設公司主張損害賠償，均屬無據，自無理由，應予以駁回，爰為判決如主文第1項所示。

01 六、本件債之責任原因，既未成立，則其主張之損害賠償之範圍
02 為何，即無審酌之必要，未予敘明。

03 七、據上論結，本件原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，
04 判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 1 月 13 日
06 台灣台中地方法院台中簡易庭
07 法 官 陳添喜

08 上為正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
12 應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 1 月 13 日
14 書記官 林佩倫