

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第13560號

原告 陳素珍

訴訟代理人 邱政義律師

被告 皇翔公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 沈瑛

訴訟代理人 杜永平

被告 鎮金殿社區管理委員會

法定代理人 簡素貞

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國一百零八年六月二十日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟零捌拾元由原告負擔。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）十四萬五千三百七十九元及自起訴狀繕本送達翌日（即民國一百零七年八月二日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、陳述略稱：

（一）緣原告所有坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號（按：所有權狀記載實為五一地號）之土地，及其上建物即門牌號碼為臺北市○○街○○號五樓之二之房屋所有權全部（下稱系爭建物），位於鎮金殿社區大樓，該大樓設有鎮金殿社區管理委員會（下稱鎮金殿管委會）；被告皇翔公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱皇翔公司）於一百零六年間為被告鎮金殿管委會所委託管理之物業管理公司，於一百零六年底被告鎮金殿管委會為大樓清潔事務，雇請被告皇翔公司處理，然被告皇翔公司委託之清潔廠商，於一百零六年十一月三十日清洗鎮金殿社區大樓時因操作錯誤，造成原告住家遭受漏水侵害，損失約計十四萬五千三百七十九元，經被告鎮金殿管委會行政副主委周賢彥及訴外人唐埕精緻物業管理公司

01 鮑科至總幹事、龍福機電公司高世杰至現場進行抓漏、管壓
02 測試，確認財物損失之原因可歸責於被告皇翔公司委託之清
03 潔廠商，嗣後原告屢次向被告鎮金殿管委會及被告皇翔公司
04 反應，均未獲得回應，爰依據侵權行為法律關係，提起本件
05 訴訟。

06 (二)據被告鎮金殿大樓（社區）現場主管工作日誌（九十九年十
07 一月二十二日）記載：「本日工作概要第六點：清洗水塔時
08 排放水溢入電梯車道造成故障修繕費用三萬元，威翔保全公
09 司（即被告皇翔公司）承諾全額承擔費用。」，另證人鮑科
10 至證稱：「按照社區清潔水塔的作業流程．．．總幹事會跟
11 廠商聯絡時間、環境，．．．我們的作業就是上水塔要接管
12 子到頂樓游泳池，不可以把上水塔的水排到地坪，我是看去
13 年拍的照片，去年廠商沒有把水排到游泳池，而是直接排到
14 地坪，結果住戶家就淹水。」；復依被告皇翔公司自認：「
15 因為擔心堵塞，當天是請洗水塔的人先用三分之一的水量放
16 水．．．以前曾經有把水塔的水排到游泳池過，但是放水量
17 太慢，所以洗到下班時間水塔都洗不完．．．洗水塔跟原告
18 家漏水固然有因果關係．．．」，另證人侯昆山證稱：「（
19 洗水塔）排水是排到游泳池裡面」、「我們就去拿抽水機幫
20 住戶抽水，就是原告這間」、「把泡水壞掉的傢俱拿到垃圾
21 場丟」等語。足證被告皇翔公司明知系爭大樓公共雨水排水
22 管有堵塞，依其多年服務於該社區之經驗，清洗系爭大樓的
23 水塔，正確的作業流程應為：應先告知清潔廠商，上水塔的
24 水要接管子排放到頂樓游泳池，不可以把上水塔的水直接排
25 到地坪，否則將造成溢水之損害，然被告皇翔公司卻疏未告
26 知清洗廠商，讓廠商將上水塔的水，直接排放到頂樓地坪，
27 因此造成原告住家淹水；被告鎮金殿管委會為被告皇翔公司
28 之雇用人，應依民法第一百八十八條規定負連帶損害賠償責任
29 。另依公寓大廈管理條例第十條第二項規定，公共管線管理
30 、維護係管委會之責任，依民法第一百八十四條規定，被告
31 鎮金殿管委會要為公共排水管堵塞造成原告家中淹水的損害

負損害賠償責任。

(三)被告皇翔公司於一百零八年一月二日言詞辯論稱：「洗水塔跟原告家漏水固然有因果關係」，雖嗣後又抗辯：「原告在清洗水塔前要疏通水管，是原告水管堵塞造成漏水」，及被告鎮金殿管委會主委稱：「以往都是放到地坪」與事實不符，顯不可採。且參考鎮金殿大樓（社區）現場主管工作日誌（九十八年四月三十日）第六點的記載可知，被告鎮金殿大樓向來的管委會在清洗水塔前，都會要求物業管理公司請清洗水塔的廠商要注意水塔內水排放流向的問題，被告清楚上水塔的水應排放頂樓游泳池，不可直接排到地坪，否則會造成溢水之損害，卻應注意能注意而疏未告知清洗廠商該正確做法，故造成原告之損害。

(四)被告鎮金殿管委會雖辯稱：本案雖發生於0000年00月00日（第十二屆管委會），本社區設有協調委員會，由住戶於管理中心填寫申請書即由首席副主委擔任召集人建立調解委員會依排定日期進行調解；截至十二屆交接予十三屆當日都未見原告提出協調申請。惟原告提起訴訟時間為一百零七年（第十三屆管委會），當時簡素貞已卸任管委會主任委員，亦未擔任委員，故不知後續事情，直至簡素貞再度當選第十四屆主委，方知本案在訴訟中，而唐埕精緻物業管理公司派駐至本社區的鮑科至總幹事於事發當時並非本社區之總幹事，對當時之情況亦未親見親聞，故鮑君之陳述應無可採云云，顯係卸責之詞。依據卷內證據顯示：被告社區在洗水塔時，只要水塔內的水沒有先排到游泳池，就會造成社區頂樓淹水，馬上造成現有排水管來不及排水，進而造成住戶家中淹水、電梯等公共區域淹水，被告所言並不實在。

(五)被告皇翔公司另答辯：「依皇翔物管於一百零七年九月三日民事答辯狀一陳述二（附件四）該屋主於約定專有部分之戶外露台擅搭型鋼於牆壁與輕型結構屋頂，所搭與牆面銜接不實，以致水從該戶天花板中滲出，導致淹水。當時經物管公司，查看並錄影現況後，回報告委員會該戶（五樓）之樓上

樓下皆無滲水現象，且如因該次放水導致原告住家中天花板滲水，則每逢大雨期間亦應有相同情形，惟未曾聽聞原告住家有大雨時即發生滲水事情，顯見原告住家天花板滲水與該次放水無涉。」，均未舉證以實其說，其答辯顯屬虛偽。

(六)關於清洗水塔的水放到游泳池，生活公約並未記載這種程序，但生活公約是規範住戶，不是在規範物管公司跟清洗水塔的廠商。過去洗十四次水塔都是放到游泳池，除了這次水沒有放到游泳池。被告鎮金殿管委會辯稱過去洗水塔排水至游泳池之目的是節約水資源領取獎金並非事實，排水至游泳池係為避免發生本件淹水的損害，本件淹水後，並沒有對水管做任何處置。

三、證據：聲請傳訊證人侯昆山、許雅鈴，並提出土地所有權狀影本一件、建物所有權狀影本一件、估價單影本一件、財損彩色照片四件、存證信函影本一件、鎮金殿大樓（社區）現場主管工作日誌影本二件、被告皇翔公司變更登記表及法定代理人戶籍謄本各一件為證。

乙、被告方面：

壹、被告鎮金殿管委會方面：

一、聲明：原告之訴駁回。

二、陳述略稱：

(一)本案發生於0000年00月00日（第十二屆管委會），本社區設有協調委員會，由住戶於管理中心填寫申請書即由首席副主委擔任召集人建立調解委員會依排定日期進行調解；截至第十二屆交接予第十三屆當日，都未見原告提出協調申請。原告提起訴訟時間為一百零七年（第十三屆管委會），當時被告現代表人簡素貞已卸任第十二屆管委會主任委員，亦未擔任委員，故不知後續事情，第十三屆管委會亦未詢問該事故，社區公佈欄亦未公告有關本案相關訊息，由原告一百零七年七月二十日起訴狀事實及理由第二項陳述，本件應屬第十三屆範圍。訴外人鮑科至於事發時並非本社區之總幹事，對當時之情況亦未親見，其陳述應無可採。

01 (二)被告鎮金殿管委會委請皇翔公司負責本社區例行業務之管理
02 ,在簽訂合約中包含清洗社區水塔,係物業管理公司回饋社
03 區項目之一,就是履行契約之一部分,每年清洗兩次,而非
04 原告所提證人侯昆山陳述每年清洗一次,被告現代表人簡素
05 貞擔任管委會委員及主任委員多次,清洗屋頂水塔皆需排放
06 至屋頂平台,然後經由屋頂平台雨水管宣洩排放水,案發前
07 一次清洗水塔,確實曾因節省水資源之考量而指示將水塔水
08 接管洩至游泳池,但也因工作時間太長致住戶抗議,原告住
09 宅專用戶外露臺為其約定專屬部分,應由原告自行負責維護
10 與修繕,戶外露臺上雨水排泄管線堵塞造成洩水回冒肇災,
11 實與清洗程序無涉。

12 (三)被告從未說過「社區洗水塔沒有一定要排到游泳池」,而是
13 說「只有一次因為爭取節能補助所採之省水措施;因該次清
14 洗水塔時間延宕至晚間八時許尚未恢復供水,故該次後亦未
15 再指示管理公司清洗水塔時,將水塔之水洩入游泳池」;以
16 上證詞與原告所述被告曾經表示「被告社區洗水塔沒有一定
17 要排到游泳池」相距甚遠;被告從未如此表示過,亦即原告
18 以虛偽證詞強栽被告有責。被告確實表示過「社區因為頂樓
19 屋突的門檻很低,在九十九年洗水塔洩水時洩水量太大,A
20 棟因不及宣洩而滿過屋突門檻,至漫出之水流入電梯坑,造
21 成電梯觸控面板損壞,故爾後要求管理公司洗水塔時要以三
22 分之一排水量放水」,而非原告所稱被告社區洗水塔的水沒
23 有排到游泳池,就會造成社區頂樓淹水,馬上造成現有排水
24 管來不及排水、進而造成住戶家中淹水、電梯等公共區域淹
25 水;自九十九年至一百零六年長達八年時間,僅只一次造成
26 電梯觸控面板損壞,亦無住戶家中淹水情事,原告不得任意
27 曲解被告陳述。

28 (四)被告從未否認鮑科至先生為訴訟代理人,而是鮑科至先生自
29 己否認為訴訟代理人,並自行至法院撤銷受任關係,其案可
30 考;原告提出為答辯意旨部分,茲為證明被告委任鮑科至先
31 生於訴訟時表示社區確實訂頒有「清洗水塔標準程序」;問

題在「清洗水塔標準程序」係於一百零七年會議中提及，但未列入規約或委任契約中，也非一百零六年十一月三十日前即有；原告復又舉證九十八年四月三十日主管工作日誌記載注意水塔「排水流向問題」，當時管理委員會也沒規定「排水流入游泳池」之程序。此外，鮑科至先生既擔任被告訴訟代理人，又擔任原告證人，如何取信於被告。

(五)原告自始不提其天井露台為其約定專用部分，其露台排水管理委員會無權亦無能為其疏通，這是原告自己的過失卻一再掩飾，更以本案發生前根本沒有之「清洗水塔標準程序」及「公管堵塞」理由藉此規避自身責任。對請原告提出估價單形式真正沒有爭執，淹水當時不知道四樓跟六樓有沒有問題還特別去看，結果四樓跟六樓沒有淹水，管委會對這件事應該沒有責任，當初排水排到游泳池出發點其實是節約能源，希望省水，並不是規定一定要放到游泳池去，過去都是排放到地坪，社區洗水塔一年兩次，沒有洗水塔的書面規範，過去放水到游泳池只有一次，後來因原告已經訴訟，去年洗水塔有把水洩到游泳池，到目前為止原告有沒有疏通其水管也不知道，因為那是原告約定專用的部分，依照公寓大廈管理條例第十條規定，約定專用部分之修繕還有管理維護應該是由該區分所有權人或該約定專用之使用人為之並負擔其費用，被告鎮金殿管委會沒辦法進去修繕，怎麼會是被告鎮金殿管委會的責任。

三、證據：提出協調會會議紀錄影本一件、原告起訴狀影本一件、鎮金殿社區管理維護委任合約影本二件、臺北市政府都市發展局函影本三件、被告皇翔公司答辯狀影本一件為證。

貳、被告皇翔公司方面：

一、聲明：原告之訴駁回。

二、陳述略稱：

(一)被告皇翔公司為回饋鎮金殿社區於一百零六年十一月三十日清洗水塔，清洗公告則於清洗日前七日公告於及該電梯內通知各住戶。因清洗水塔當日上午十一時二十分，被告派駐之

保全人員巡邏時發現 C 棟電梯有異聲，經通報後前往檢查，發現電梯門有滴水，立即控制電梯於一樓，並至頂樓查看洗水塔情形，確認制水閥仍保持於三分之一處放水，陽台並未積水、亦無因積水漫淹門檻至電梯廳等情事，乃先通知電梯廢商前來處理，並逐層尋找漏水處，至 C 棟五樓時，發現系爭建物門縫流水漫淹至電梯井，遂立即通知原告返家處理，經陪同原告進入後，發現係室內夾層之天花板往下洩水，而該戶原本天花板並無滲漏現象。經至 C 棟六樓之二、七樓之二及隔鄰均無發現漏水現象，研判係由原告系爭建物露台加蓋之遮雨棚漏下所致。

(二)原告於其約定專用露台加蓋之部分，其地板及雨遮皆裝設排水管並導接至原露台設置之落水孔，該落水孔係連接頂樓陽台（天祥路側）雨水排水管，經查竣工圖，該排水有三處落水孔分別為 1.頂樓陽台、2.十二樓露台、3.原告約定專用所有之天井露台，陽台因洗水塔洩水，如係十二樓露台管線堵塞，應從十二樓露台冒出，然十二樓露台並未冒水，顯非十二樓管線堵塞，故本次漏水係原告約定專用部分管線堵塞所致，而因原告約定專用部分天井露台落水頭堵塞，回灌之水應從露台淹入室內，卻從其上之遮雨棚灌入，肇因於原告約定專用天井露台加蓋之平面落水頭亦堵塞，故水繼續向上而由遮雨棚排水管口冒出；縱水向上冒至原告露台加蓋建築物屋頂，亦應沿屋頂雨遮向下洩流至露台，然卻因原告為支撐遮雨棚而以大型鋼釘打入外牆，因此實已肇生外牆大型龜裂，造成遮雨棚頂部之積水灌入室內之夾層。

(三)系爭建物排水管竣工目的為「雨水排水」使用，然因原告自行於露台加蓋用為廚房、洗衣用途使用，其所排放之「生活廢水」自不同於雨水，原告約定專用露台雨水排水管自難負荷生活廢水，故經常管線阻塞，而被告雇工清洗水塔前已先行公告清洗日期，原告自應依公寓大廈管理條例十條一項規定自行疏通管線；且鎮金殿 C 棟東側陽台有三個二吋排水管，足堪負擔水塔四吋排水量，況清洗當日原告雇工僅用三

分之一排水量放水，確實已盡注意義務；清洗當日僅原告約定專用露台部分水管因自己的原因堵塞造成冒水損失，倘原告明知因清洗水塔而管線必大量排水而勤於疏通，必無本次訴訟標的所示損失。原告於露台違法加蓋，因支撐加蓋部分而以大型鋼釘釘入外牆，至冒出至其加蓋部位遮雨蓬，湧入加蓋部位遮雨蓬之水不向下洩流至露台，反而沿外牆因原告以大型鋼釘釘入外牆所造成的裂痕灌入原告標的夾層造成損壞，原告係因自己之過失及違法行為所受損失，自不得將其損失轉嫁被告。

(四)系爭建物所在C棟東側陽台，竣工式樣為水塔排水管為四吋管、陽台地面三個二英吋洩水管，在洩水管暢通之狀況下，足堪承受水塔洩水時全開排水閥門之洩水量，且非每一集合式住宅大樓屋頂均有游泳池，縱有游泳池在排水功能完整時，亦無必要將水洩至游泳池。因前次清洗時清洗完畢已晚間近二十一時，住戶抱怨不斷，故鎮金殿管委會未再要求被告皇翔公司清洗水塔時將水洩至游泳池。此外並無清洗水塔洩水時應將水洩至游泳池之規定及標準程序，被告皇翔公司執行清洗水塔當時，並無違反專業及社區管委會意思。被告皇翔公司營利事業登記計一百零八項之多，然並無清潔水池登記，雖清洗水塔為被告皇翔公司承諾回饋原告社區義務之一，被告皇翔公司亦不能自行派工清洗，故委託專業廠商為之。被告皇翔公司於原告社區派駐有總幹事及秘書，即可監督清洗水塔是否依約執行及是否發生不正常事態，如被告皇翔公司派遣人員未發現原告家門流出水來，原告何能於清洗水塔即時趕返家中，以上事實足證被告皇翔公司已盡督促及管理之義務。

(五)被告皇翔公司內勤幹部協理於清洗水塔日上午即已至社區瞭解清洗水塔進行情形，因此才能於第一時間知道原告家中漏水事；被告協理於原告家中以手機所攝影其家中漏水即時影像，足證被告皇翔公司高階主管已在現場；原告刻意模糊督導責任及突顯被告未盡善良管理注意之意思表示，實為諉責

01 。被告協理當日赴原告社區瞭解清洗水塔當時，即要求洩水
02 以三分之一水量放水，俾免洩水不及漫出安全門檻並洩流至
03 電梯箱，而影響住戶搭乘電梯安全；清洗水塔當日：一、並
04 無陽台積水流入安全門或電梯箱事件；二、被告協理當日以
05 手機拍攝照片電子檔足證清洗廠商已按照被告安全管理程序
06 要求以三分之一水量放水；三、當天發現原告家門漏水約上
07 午十一時左右，原告返回家中已近下午一時，如果洩水未以
08 三分之一水量放水，其家中管線回堵冒水應發生在上午九時
09 左右；四、本案並未造成其他住戶肇災，如因放水水量大而
10 下洩之水回冒，也應該從一樓先冒水、如排水管不足以宣洩
11 再依次回冒二樓及三樓，足證該管並未經過其他專有部分，
12 而純係頂台陽台連通十二樓及原告露台專用雨水排水管；原
13 告應管理維護的管線堵塞才是真正原因，否則頂樓水塔縱將
14 四吋管之排水閥完全打開，因有三個二吋管同時洩水，亦不
15 致發生洩水不及宣洩而肇生原告損失事件，況當天確係以三
16 分之一排水量放水，如此情況仍能造成公管之水無法排放而
17 回堵肇災，係原告未盡自己當盡之義務，而非被告依照科學
18 方式並盡善良管理行為之被告過失。對原告提出估價單形式
19 真正有爭執。

20 (六)被告皇翔公司總共承攬七年，洗了十四次水塔，只有一次是
21 因為節約用水才洩水到游泳池，原告說這是社區清洗水塔的
22 S O P，但當時的合約及社區規約沒有這種規範；於九十九
23 年或一百年有被罰過款，後來對清洗水塔就很注意，要求所
24 有廠商放水量是三分之一放水；如果是公共管線堵塞，應該
25 不是只有原告一家淹水，原告管線堵塞的地方是約定專用部
26 分，別人沒辦法進去，原告應該自己維護，不是卸責給其他
27 沒有義務的人。

28 三、證據：提出照片影本九件為證。

29 理由

30 一、程序方面：

31 (一)本件原告起訴時，被告鎮金殿管委會之法定代理人原為楊翠

華，嗣於訴訟繫屬中變更為簡素貞，被告鎮金殿管委會並具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第一百七十六條規定尚無不合，應予准許。

(二)按依公寓大廈管理條例第三條第九款規定，管委會係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，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第四十條第三項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第三十八條第一項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第六條第三項、第九條第四項、第十四條第一項、第二十條第二項、第二十一條、第二十二條第一項、第二項、第三十三條第三款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。．．．且因同條第二項明定：「管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人」，與民事訴訟法第六十五條訴訟告知之規定旨趣相當，而受訴法院亦得依同法第六十七條之一規定，依職權通知各區分所有權人，賦與各區分所有權人參與該訴訟程序之機會，則將來確定判決之既判力，依同法第四百零一條第二項規定及於各區分所有權人，即具正當化之基礎（最高法院九十年度台上字第七九〇號裁判意旨參照）。經查，本件原告以系爭大樓管理委員會為被告，參酌前揭最高法院見解，實體法上之效力及於各區分所有權人，具有以各區分所有權人為起訴對象之實質內涵，但程序法上系爭大樓管理委員會具有訴訟實施權及當事人能力，故本件起訴程序並無不合，應予准許。

(三)次按民事訴訟法第二百六十二條第一項規定：「原告於判決

01 確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯
02 論者，應得其同意。」，此規定於簡易訴訟亦適用之（民事
03 訴訟法第四百三十六條第二項參照）。經查，本件原告原起
04 訴所列被告包括被告皇翔公司委託之清潔廠商，嗣於第一次
05 言詞辯論期日前之一百零七年十一月十二日具狀撤回此部分
06 起訴，參酌前揭規定，程序並無不合，應予准許。

07 二、原告主張意旨略以：原告所有系爭建物，因被告鎮金殿管委
08 會及被告皇翔公司於一百零六年十一月三十日清洗大樓水塔
09 時因操作錯誤，造成原告住家受漏水侵害，損失約十四萬五
10 千三百七十九元，故依侵權行為之法律關係請求被告連帶賠
11 償等語。被告鎮金殿管委會答辯意旨則以：原告戶外露台為
12 約定原告專用部分，被告無從進入疏通水管，原告以本案發
13 生前根本沒有洩入游泳池「清洗水塔標準程序」主張被告
14 鎮金殿管委會應負侵權行為連帶賠償責任實屬無據等語。被
15 告皇翔公司答辯意旨則以：清洗水塔當日洩水係以三分之一
16 水量放水，本次漏水係原告約定專用部分管線堵塞所致，且
17 原告露台加蓋建築物屋頂，原告為支撐遮雨棚而以大型鋼釘
18 打入外牆，因此實已肇生外牆大型龜裂，造成遮雨棚頂部之
19 積水灌入室內之夾層，原告損失應歸責於原告自身等語置辯
20 。兩造對於被告皇翔公司於一百零六年十一月三十日找清潔
21 廠商清洗水塔，以及原告所有之系爭建物於當日確有發生漏
22 水造成損害等情並無爭執，兩造爭執重點在於：（一）於一百零
23 六年十一月三十日當時，將清洗水塔之廢水洩入游泳池，是
24 否為清洗水塔之標準程序？（二）本件漏水損害，應歸責於原告
25 或被告？原告請求被告賠償十四萬五千三百七十九元有無理
26 由？爰說明如后。

27 三、原告主張於一百零六年十一月三十日當時，將清洗水塔之廢
28 水洩入頂樓游泳池為清洗水塔之標準程序，難認為真實：

29 （一）按民事訴訟法第五十六條第一項第一款規定：「訴訟標的對
30 於共同訴訟之各人必須合一確定者，適用下列各款之規定：
31 一、共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效

力及於全體；不利益者，對於全體不生效力。」。經查，被告鎮金殿管委會原委任訴訟代理人鮑科至雖於本院陳稱：「按照社區的清潔水塔的作業流程，總幹事會先跟廠商聯絡，我是去年六月到任，這件事情發生在我到任之前，會跟廠商聯絡時間、環境，我們社區有三棟，有三個上水塔，我們會請廠商先來現場看環境說作業怎麼做，我們的作業就是上水塔要接管子到頂樓游泳池，不可以直接把上水塔的水排到地坪，我是看去年拍的照片，去年廠商沒有把水排到游泳池，而是直接排到地坪，結果住戶家就淹水。」，然同日被告皇翔公司訴訟代理人陳稱：「．．．因為擔心堵塞，當天是請洗水塔的人先用三分之一的排水量在放水，並沒有人告訴我們要先把水排到游泳池，並不是什麼社區都有游泳池，以前曾經有把水排到游泳池過，但是放水量太慢，所以洗到下班時間水塔都洗不完，這次並沒有通知要排到游泳池，但是我們有注意，所以要求清洗水塔的人清洗時用三分之一水量放水．．．。」等語（參見本院一百零八年一月二日言詞辯論筆錄第二頁），既然原告主張二名被告應負侵權行為連帶損害賠償責任，依前揭民事訴訟法第五十六條第一項第一款規定，二名被告對於一百零六年十一月三十日當時，將清洗水塔之廢水洩入游泳池，是否為清洗水塔之標準程序陳述不一，應認被告鎮金殿管委會原委任訴訟代理人鮑科至之陳述不利全體被告，對於全體被告不生效力，合先敘明。

(二)原告聲請傳訊之證人侯昆山固然到庭證稱：「（問：關於本件清洗水塔之一般作業流程，排水應排到游泳池或地坪，所知為何？）我到鎮金殿三年，有遇過三次洗水塔，第一次洗水塔的時候我是被告皇翔公司的員工，排水是排到游泳池裡面，第二次我還是員工，他們排水排到頂樓花圃的樓地板，就發生住戶家裡淹水，時間我忘記了，第三次是有唐埕公司來接管物業，管委會就叫我注意洗水塔排水的問題，然後洗水塔那天本來我排休假，但我沒有休假，我告訴洗水塔的人說水要排到游泳池，這是去年六月多的事情，他們就排到

游泳池統一排水掉，至於是不是不排到游泳池就會發生淹水那要問專業的。」（參見本院一百零八年二月二十一日言詞辯論筆錄第二頁），然僅能證明過去曾有一次洗水塔排水排到游泳池之情況，無法證明此為長年以來清洗水塔之標準程序，且被告鎮金殿管委會提出被告間之契約內容顯示每年清洗水塔兩次（參本院卷第二〇九頁、第二一五頁），三年應有六次清洗水塔，證人卻稱僅遇過三次洗水塔，其對清洗水塔事宜之認知是否正確，顯有可疑。

(二)再者，全體住戶共有之頂樓「游泳池」既非「蓄水池」，全體住戶本無法定義務必須提供頂樓「游泳池」作為洗水塔時廢水之蓄水、排水使用，原告雖提出鎮金殿大樓（社區）現場主管工作日志影本二件，證明過往均有要求洗水塔時注意水塔洩水之排水排放流向，但並無頂樓「游泳池」必須作為洗水塔時廢水之蓄水、排水使用之記載，原告復未提出任何於一百零六年十一月三十日前，經區分所有權人會議決議或管委會決議同意頂樓「游泳池」作為洗水塔時廢水之蓄水、排水使用之證明，則原告主張於一百零六年十一月三十日當時，清洗水塔之廢水洩入頂樓游泳池為清洗水塔之標準程序，實難認為真實。縱使日後基於和諧考量，將清洗水塔之廢水洩入頂樓游泳池列為清洗水塔之標準程序，亦難溯及適用於本件兩造之爭議。

四、原告怠於修繕其約定專用部分內之公共排水管，致本件清潔廠商用三分之一的排水量放水，仍因堵塞造成本件淹水損害，應歸責於原告，原告請求被告連帶賠償並無理由：

(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。受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任；民法第一百八十四條第一項、第一百八十八條第一項分別定有明文。又按侵權行為之債，固以有侵權之行為及損害之發生，並二者間有相當因果關係為其成立要件（即「責任成立之相當因果關係」）。惟相當因果關係乃由「條件關係」及「相當性」所構成，必先肯定

「條件關係」後，再判斷該條件之「相當性」，始得謂有相當因果關係，該「相當性」之審認，必以行為人之行為所造成之客觀存在事實，為觀察之基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，始足稱之；若侵權之行為與損害之發生間，僅止於「條件關係」或「事實上因果關係」，而不具「相當性」者，仍難謂該行為有「責任成立之相當因果關係」，或為被害人所生損害之共同原因。最高法院一〇一年度台上字第四四三號民事判決意旨參照。次按公寓大廈管理條例第十條第一、二項規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「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。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」。

(二)經查：(1)被告皇翔公司辯稱本件洗水塔之廢水僅用三分之一之排水量放水，而透過公共排水管下洩之結果，於五樓以上之樓層均未發生淹水損害，卻於五樓發生淹水損害，則公共排水管於五樓發生堵塞造成淹水損害之事實，應屬明確，洗水塔與原告家之漏水損害，具有前揭最高法院判決意旨所示之「事實上因果關係」，但應探討者乃是否具有因果關係之「相當性」；(2)原告就其約定專用部分之露台如何使用，本非被告皇翔公司或被告鎮金殿管委會所得知悉，而原告自承：「（問：淹水後有沒有對水管做任何處置？）沒有。」（參見本院一百零八年五月十六日言詞辯論筆錄第二頁），顯見原告明知公共排水管堵塞，仍無意依前揭公寓大廈管理條例第十條第二項規定請求被告鎮金殿管委會至其約定專用部分之露台修繕公共排水管之堵塞，原告無意進行修繕改變其使用露台之現狀，只希望洗水塔的廢水不要使用公共排水管

，彰彰明甚，被告鎮金殿管委會既無經通知而怠於至原告約定專用部分修繕公共排水管之狀態，自難認其應負民法第一百八十四條第一項前段之侵權行為損害賠償責任；(3)衡諸原告怠於修繕其約定專用部分內之公共排水管，致本件清潔廠商用三分之一的排水量放水，仍因排水管堵塞造成本件淹水損害，應歸責於原告，洗水塔與原告家之漏水損害，欠缺因果關係之「相當性」，被告皇翔公司應不構成民法第一百八十四條第一項前段之侵權行為，被告鎮金殿管委會亦無從成立連帶賠償責任，原告請求被告連帶賠償並無理由。

五、綜上所述，原告本於侵權行為法律關係，請求被告給付十四萬五千三百七十九元及自起訴狀繕本送達翌日（即一百零七年八月二日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其請求為無理由，應予駁回。

六、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第一項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，應依職權宣告假執行。

七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

八、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法，於判決結果無影響，故不一一論列，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 7 月 18 日

臺北簡易庭

法 官 文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 7 月 18 日

書 記 官 高秋芬

01	訴訟費用計算書：		
02	項 目	金 額（新臺幣）	備 註
03	第一審裁判費	1,550元	
04	第一審證人旅費	530元	
05	合 計	2,080元	