

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

114年度橋簡字第810號

原告 壯觀羅馬大樓帝王區管理委員會

法定代理人 黃高明

訴訟代理人 唐道本

被告 振拓實業有限公司

法定代理人 林宜儒

訴訟代理人 張振榮

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114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、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張、被告之答辯，並依同條項規定，分別引用原告之起訴狀、被告之答辯狀，以及本件言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)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，賦予管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第790號民事判決參照）。本件原告主張其與被告簽訂公共設備保養承攬契約（下稱系爭契約），因被告疏於保養檢測，導致消防水池之止水浮球開關故障且未能及時發現，社區公共用水暴增9700多度，請求因此所生之損害賠償，審酌上開契約係以社區共用部分之公共設備為標的，屬管委會權責範圍，且原告本於該契約當事人地位向被告請求因債務不履行之損害賠償，當具起訴適格，至原告主張以個別住戶水費帳單之增加金額而非管委會本身之損害，作為求償之計算基礎，核屬其主張在實體上有無理由之問題，先予敘明。

（二）兩造前簽訂系爭契約，約定由被告負責原告大樓之公共設備（包括消防、水電、照明、汙水馬達、揚水馬達、發電機等）之保養、維護服務（系爭契約第1條），保養期間自民國113年3月1日至114年2月28日止（系爭契約第2條），嗣原告大樓地下室消防水池之止水浮球開關（下稱系爭浮球）故障，導致該水池持續進水，社區113年12月、114年2月之公共用水度數暴增（下稱系爭事件）等事實，有系爭契約、水費繳費憑證、區分所有權人會議記錄可參，且此部分事實未據兩造爭執，首堪認定。至原告主張被告依系爭契約負有定期檢測保養系爭浮球之責，被告疏未依約為之，導致系爭事件發生等語，為被告所否認，辯稱其就消防水池僅負有檢查水位之義務等語。經查：

- 1、系爭契約第1條雖約定被告負責原告大樓之公共設備（包括消防、水電、照明、汙水馬達、揚水馬達、發電機等）之保養、維護服務，但對於所謂「維護保養」之範圍並未明確界

01 定，仍應參酌契約其他條款綜合判斷之。依系爭契約第3
02 條，被告關於消防設備保養、維護內容為消防設備故障時，
03 由被告檢修、更換或修復，並另依情形收取費用；另依系爭
04 契約第4條，被告應於合約期間內每月派人巡查公共設備2
05 次，並於每次保養完成後經由原告人員簽認，有契約影本可
06 參（本院卷第11-13頁）。故綜合上開條款，可知被告依契
07 約負有之具體義務，是定期巡查公共設備，並向原告反應檢
08 查結果，於發現過期、故障等問題時，則由被告負責處理。
09 故本件系爭事件是否可歸責被告，應就被告是否疏未履行契
10 約義務，即疏未巡查公共設備，或巡查後未及時如實反應檢
11 查結果，或發現問題後仍未處理而為判斷。又上開契約義務
12 之流程既然是以定期巡查為前提，若問題的發生並非透過通
13 常定期巡查所能發現，就難認被告就此有過失。否則若謂所
14 有公共設備發生問題，都當然應由被告負責，其義務範圍即
15 屬過寬，也失去契約所約定上述處理流程的意義。

16 2、依被告提出經原告蓋章之113年10月檢驗紀錄表，該表所載
17 關於消防水池之檢查項目為「消防水池水量是否正常」（本
18 院卷第53頁），故被告應負有定期巡查消防水池水量，以確
19 保該消防水池功能正常之義務。又經本院至現場履勘，結果
20 顯示系爭浮球的位置在系爭大樓地下室40號停車格位置之人
21 孔蓋下方，該停車格並不在消防機房內，要打開該人孔蓋才
22 能看到系爭浮球。又若是要檢查消防水池的水位，在消防機
23 房地面之孔洞即可直接看到，並不需要前往40號停車格打開
24 上述人孔蓋；另經本院現場詢問確認，被告代理人表示之前
25 系爭浮球故障時，多餘的水會流到污水池排出，所以不會溢
26 出，有履勘筆錄、現場照片可參（本院卷第75-89頁）。本
27 院審酌系爭契約及檢驗紀錄表約定被告要維護消防設備、檢
28 查消防水池水位的目的，是在於確保消防水池有足夠水量足
29 以因應必要時之消防功能，而本件水池持續進水的情形，並
30 不會導致水量不足，且多餘的水也會溢至污水池，故被告無
31 法透過平時定期執行之水位檢查附帶發現系爭浮球已有故

障，且此問題的存在也不會影響消防水池發揮其消防功能。
再審酌原告陳稱其於113年10月30日接獲自來水公司通知水
費異常後，兩造先於11月初會同自來水公司人員共同會勘，
嗣後又於11月25日共同檢查，才確認是系爭浮球故障導致系
爭事件，由兩造在系爭事件發生後歷時許久才發現問題是出
在系爭浮球，顯示兩造先前在締約、履約過程中都沒有將系
爭浮球納入過考量，即難認定雙方就此部分已有合意而構成
被告之契約義務，無從因事後系爭浮球發生問題，就認定被
告就此有可歸責之違約情事。從而，原告主張依民法第495
條、227條，請求被告賠償因系爭事件所生之損害144946
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，為無理由，應予駁回。

三、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認
與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 1 月 8 日
橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

以上正本與原本相符。

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
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
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 1 月 8 日
書 記 官 陳勁綸