

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2930號

原告 台亞光電股份有限公司

法定代理人 林齊蒞

被告 MIT國際科學園區第二期管理委員會

法定代理人 楊志強

訴訟代理人 周又旗

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。次按公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人，公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會，公寓大廈管理條例第29條第1項、第2項亦分別定有明文。經查，被告即MIT國際科學園區第二期管理委員會之法定代理人於本件訴訟進行中即民國110年12月3日變更為楊志強等情，有MIT國際科學園區第二期第14屆職務委員推舉會議紀錄，及新北市中和區公所110年12月20日新北中工字第102268093號函文附卷可稽（本院卷第37頁至44頁）。茲由楊志強於111年1月10日具狀聲明承受訴訟（本院卷第67

頁），核符規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告放置於四樓公共區域冷氣機房之冷氣主機（下稱系爭冷氣主機），由於位於上方之樓層地板積水滲漏至三樓天花板，再滴漏至下方之系爭冷氣主機，致系爭冷氣主機外殼腐蝕生鏽及整台冷氣主機嚴重鏽毀，並滲透冷氣內部，導致內部馬達及管線損壞，冷氣無法運作。被告對於系爭冷氣主機所置放之冷氣機房負有巡察及維護區域，且不論風管或樓層漏水，均屬公共區域，被告沒有執行應盡的職責，處理漏水問題，造成系爭冷氣主機損壞。且因冷氣主機損害無法運行，使用系爭冷氣主機設備之立德街97號4樓建物亦因無空調設備而無法出租，原告受有減少租金收入之財產損失。因此，依據民法第184條第1項前段及公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被告賠償重新購置冷氣之費用新臺幣（下同）32萬5,125元，及立德街97號4樓自6月起7個月無法出租之租金損失31萬5,000元等語。並聲明：（一）被告應給付原告64萬125元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於110年4月28日1樓空調機房內發生廠戶空調主機爆管當日即公告周知，請廠戶定期就空調設備進行巡檢，避免發生因管線嚴重鏽蝕之類似情形，園區管理中心亦即全面進行廠戶空調審視，並將有鏽蝕的情況逐一告知，請各廠戶簽名確認，當時管理中心有通知承租立德街97號廠戶即冠軍團隊，告知系爭冷氣主機管路鏽蝕嚴重，請及時改善避免發生爆管事件。然原告漠視相關通知，導致系爭冷氣主機於110年7月29日發生主機清洗水管爆管，水管內水大量流出，所幸機電長即時發現將管路關閉，幸未致災，並同時通知原告至現場查看主機爆管情況，原告查看主機發現鏽蝕嚴重，向管理中心提出反應並訴求賠償，並於110年8月13日參加管委會例會。管理中心機電長於110年10月7日將其他廠戶

01 更換冷氣主機下來的外殼，免費重新安裝於原告冷氣主機外
02 殼，並檢視內部各項機能並無原告所述損壞，主機正常運
03 轉，原告未受任何損害。又系爭冷氣主機製造日期為89年，
04 依據耐用年數表，空調設備其中央系統冷暖器耐用年數為8
05 年，系爭冷氣主機至111年已逾21年，殘值已近殆盡。另廠
06 戶能否出租原因眾多，冷氣主機外殼鏽蝕與房屋未出租並無
07 因果關係，且立德街97號4樓於7月10日前均由冠軍團隊租
08 賃，原告並無6月份之租金損失等語，資為抗辯。並聲明：
09 (一)駁回原告之訴及假執行之聲請。(二)如受不利判決，願供擔
10 保請准宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 原告主張因被告負責維修管理之公共區域漏水導致系爭冷氣
13 主機毀損無法運作，及立德街97號4樓因無空調設備而無法
14 出租產生租金損失，請求被告賠償其損害等情，惟為被告所
15 否認，並以前詞置辯。茲就本件爭執事項論述如下：

16 (一)、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
17 任，民法第184條第1項前段固定有明文，惟按侵權行為所發
18 生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人之權利
19 為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可
20 言，關於侵權行為賠償損害之請求權，以受有實際損害為成
21 立要件，若絕無損害亦即無賠償可言，是以，侵權行為之成
22 立，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、相
23 當因果關係、行為人具責任能力及行為人須有故意或過失等
24 要件，若任一要件有所欠缺，即無侵權行為責任可言，且原
25 告亦應就上開要件負舉證責任。次按公寓大廈共用及約定共
26 用部分之修繕、管理、維護由管委會為之；公寓大廈共有及
27 共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良係管委會之職務，
28 亦為公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款分別
29 明定。

30 (二)、經查，原告主張其所有建物即立德街97號4樓之空調設備即
31 系爭冷氣主機安裝於該棟大樓4樓冷氣機房，而3樓至5樓冷

01 氣機房均為公共區域，由被告保管進出機房之鑰匙，並負責
02 機房之管理維護，惟系爭冷氣主機上方5樓冷氣機房地板積
03 水滲漏至4樓冷氣機房天花板滴水，水滴滴落至系爭冷氣主
04 機外殼導致外殼鏽蝕損等情，業據提出受損照片為證（本院
05 卷第15頁至第19頁、第83至85頁、第91頁），並經有本院至
06 現場勘驗屬實，有勘驗筆錄及照片在卷可參（本院卷241至2
07 51頁），且為被告所不爭執（本院卷第274至275頁），自堪
08 信為真實。系爭大樓4樓及5樓冷氣機房既為大樓共用部分，
09 依據公寓大廈管理條例第10條第2項及第36條第2款之規定，
10 即應由被告負責維護管理。然因被告怠於維護管理及修繕，
11 導致5樓冷氣機房地板積水滲漏滴水至原告所有之系爭冷氣
12 主機並造成損壞。則原告主張被告有怠於維護管理共用部分
13 之過失行為，應屬有據。

14 (三)、次查，系爭冷氣主機雖因5樓冷氣機房地板積水滲漏滴水導
15 致外殼鏽蝕，然被告已將系爭冷氣主機鏽蝕之部分外殼更換
16 等情，有更換照片及Line對話紀錄附卷可參（本院卷第63
17 頁、第129頁至135頁）。原告另主張5樓冷氣機房地板積水
18 滴漏，除造成系爭冷氣主機外殼腐蝕生鏽外，已滲透冷氣主
19 機內部，導致馬達及管線損壞，無法運作等情，固提出浩澤
20 工程行報價單為證（本院卷第23至25頁）。然該報價單僅係
21 空調主機更新工程及維修工程之報價單，並不足以推論系爭
22 冷氣主機確已因水滴滴落導致內部機器損害無法運作。本院
23 經兩造合意以函文委由系爭冷氣主機原廠台灣日立股份有限
24 公司至現場勘查鑑定毀損狀況及原因，經台灣日立江森自控
25 空調設備販賣股份有限公司函復表示，冰冷機之售後及保固
26 均由該公司負責，後續聯繫與回復均由該公司協助處理，該
27 公司服務人員於111年4月22日叫修後現場勘查及測試後，機
28 器現場運轉狀況正常，主機框架及蓋板腐蝕需做更換，惟零
29 件已停產亦無庫存。該產品製造年度為89年，已使用22年，
30 目前無市場價值等情，有該公司函文在卷可參（本院卷第32
31 9頁）。基上，系爭冷氣主機經原廠維修公司至現場勘查及

01 測試後，已確認仍可正常運作。而原告並未提出系爭冷氣主
02 機已因外殼鏽蝕而無法運作之具體事證。更加證明被告雖有
03 未盡維護管理共有冷氣機房之過失，並導致系爭冷氣主機外
04 殼鏽蝕，但並未導致系爭冷氣主機毀損致無法運作之程度。
05 至於系爭冷氣主機雖仍有部分主機框架及蓋板存有腐蝕現
06 象，然既未影響機器之運作，即難認原告有損失可言。其
07 次，原告雖主張其所有之立德街97號4樓因系爭冷機主機毀
08 損無法運行而無空調設備，導致無法出租，產生7個月租金
09 收入損失等情。然查，立德街97號4樓原承租戶於110年6月6
10 日以Line向出租人表示「因為疫情關係，我們租到這個月到
11 7/10號就好」等語，有Line對話紀錄在卷可證（本院卷第17
12 3頁）。足證立德街97號4樓建物之承租戶係因疫情影響而不
13 再承租，並非因該建物空調設備損害無法使用始退租。況且
14 系爭冷氣主機並無毀損仍可正常運作等情，業據本院認定如
15 上。足證立德街97號4樓自110年7月迄今無法出租，與被告
16 怠於管理維護共用部分之冷氣機房之過失行為或系爭冷氣主
17 機外殼鏽蝕，均不具相當因果關係。

18 四、結論：被告雖有怠於管理維護屬於共用部分區域之冷氣主機
19 房，並導致系爭冷氣主機外殼鏽蝕，然冷氣機仍可正常運
20 作。則原告對於被告之過失行為造成之損失，或原告損失與
21 被告過失行為間存有相當因果關係之損害賠償請求權要件，
22 並未提出足以使本院信其為真實之佐證資料。因此，原告依
23 據民法第184條第1項前段及公寓大廈管理條例第10條第2項
24 規定，請求被告給付重新購置冷氣主機與6個月租金共計64
25 萬125元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
26 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
27 回，其假執行之聲請失所依據，應併駁回之。

28 五、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方
29 法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本
30 判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

31 六、據上論結：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

01 中 華 民 國 111 年 8 月 15 日
02 民事第七庭 法 官 王婉如
03 以上正本係照原本作成。
04 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。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 111 年 8 月 15 日
07 書記官 鄔琬誼