

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1175號

原告 楓林社區管理委員會

法定代理人 游逸弦

訴訟代理人 胡宗典律師

複代理人 許鈴英

被告 張炳榮

張正和

張金火

張茂程

張昌義

張美雪

張素霞

張淑娟

共同

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 朱俊賢律師

上列當事人間請求容許設置消防設施事件，經本院於民國113年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

就新北市○○區○○段○○○○○○○○號建物樓頂平台之重力水箱，原告得使用前開重力水箱，並連通、設置消防管線、逆止閥等組件，被告不得拒絕。

就第一項建物各樓層樓梯間之樓地板，原告得在樓地板上銑洞鑿通直徑四英吋之孔洞，並在樓梯間及孔洞處設置直徑三英吋、連通第一項重力水箱與第一項建物地下室之消防水管，被告不得拒絕。

就第一項建物之各樓層樓梯間，原告得在樓梯間之牆壁設置火警綜合盤、偵煙探測器、揚聲器，被告不得拒絕。

就第一項建物各樓層樓梯間之樓地板，原告得在樓地板銑洞鑿通

01 直徑一點五英吋之孔洞，並在樓梯間及孔洞處設置直徑一點二五  
02 英吋、連通各樓層火警綜合盤、偵煙探測器、揚聲器之塑膠管，  
03 被告不得拒絕。

04 訴訟費用由被告負擔。

05 本判決於原告以新臺幣伍拾伍萬元供擔保後，得假執行。但被告  
06 如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元供擔保後，得免為假執行。

## 07 事實及理由

### 08 壹、程序部分

09 一、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  
10 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  
11 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴  
12 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第  
13 170條、第175條第1項定有明文。原告於起訴時之法定代理  
14 人為高耀偵，嗣於訴訟中變更為游逸弦，游逸弦並具狀聲明  
15 承受訴訟（見本院卷第561頁至第563頁），經核並無不合，  
16 先予敘明。

17 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。原告起訴時聲明：(一)就被告新北市○○區○○段000○○000○號（下稱被告所有建物）之樓頂平台（下稱系爭平台），原告得在系爭平台上設置屋頂水箱，被告不得拒絕。(二)就被告所有建物各樓層樓梯間之樓地板，原告得在前開樓地板上銑洞鑿通直徑4英吋之孔洞，並在前開樓梯間及孔洞處設置直徑3英吋、連通系爭平台之屋頂水箱與被告所有建物地下室之消防水管，被告不得拒絕。(三)就被告所有建物之各樓層樓梯間，原告得在該樓梯間之牆壁設置火警綜合盤、偵煙探測器、揚聲器，被告不得拒絕。(四)就被告所有建物各樓層樓梯間之樓地板，原告得在前開樓地板銑洞鑿通直徑1.5英吋之孔洞，並在前開樓梯間及孔洞處設置直徑1.25英吋、連通各樓層火警綜合盤、偵煙探測器、揚聲器之塑膠管，被告不得拒絕。

嗣於訴訟中，將第(一)項聲明變更為：就被告所有建物系爭平台之重力水箱，原告得使用前開重力水箱，並連通、設置消防管線、逆止閥等組件，被告不得拒絕。第(二)項聲明變更為：就被告所有建物各樓層樓梯間之樓地板，原告得在前開樓地板上銑洞鑿通直徑4英吋之孔洞，並在前開樓梯間及孔洞處設置直徑3英吋、連通系爭平台之重力水箱與被告所有建物地下室之消防水管，被告不得拒絕。（見本院卷第356頁），經核乃基於原告社區因違反消防法規定而遭裁罰，原告得請求於被告所有建物施作消防設施進行改善之同一基礎事實，與前開規定相符，應予准許。

## 貳、實體部分

### 一、原告起訴主張：

(一)新北市○○區○○段000○○000○號建物為門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0號1至5樓，所有權人為被告張炳榮；而同區段233至237建號建物為門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0號1至5樓，所有權人為被告張正和、張金火、張茂程、張昌義、張美雪、張素霞、張淑娟。自民國104年3月6日起至111年5月18日止，新北市○○區○○路0000巷0○○0號地下室因屢次嚴重違反消防法第6條第1項規定，遭新北市政府以違反同法第37條第1項規定處以罰鍰，累計處罰超過新臺幣（下同）64萬2,000元。嗣後，區分所有權人於111年6月24日成立原告，著手解決違反消防法規問題，而時至111年7月27日新北市政府消防局前來檢查，發現仍有違規情事，於111年10月26日複查未改善，再裁罰原告罰鍰3萬元，並限期於111年11月25日改善完畢。原告為積極改善，乃於111年11月24日、同年12月22日、112年1月16日遞交「違反消防法案件改善計畫書」相關資料，其中包括原告與訴外人德安工程股問有限公司（下稱德安公司）間所訂立之原告社區消防安全設備缺失改善合約書，原告並積極施工，目前已完成多數工程。因無法於期限內改善完畢，經原告申請展延，新北市政府消防局准予展延依據乃展延期間有不可歸責

01 事由導致，而此不可歸責事由乃因被告未同意原告使用被告  
02 所有建物系爭平台之重力水箱設置消防管線，以及被告未同  
03 意原告於被告所有建物各樓層設置消防設施。而依據原告社  
04 區建築執照「消防栓設備示意昇位圖」，系爭平台需有自重  
05 力水箱連接消防水源，且依照「火警系統昇位圖」、「廣播  
06 系統昇位圖」所示，被告所有建物各樓層確實需有設置火警  
07 綜合盤、偵煙探測器、揚聲器，然現況均無，因原告向被告  
08 聯繫溝通，被告均無回應，原告爰依公寓大廈管理條例第6  
09 條第1項第3款、第5款、第3項規定請求被告容許原告設置消  
10 防設施等語。

11 (二)並聲明：1.如主文第1至4項所示。2.願供擔保，請准宣告假  
12 執行。

13 二、被告則以：

14 (一)依原告社區於79年2月之「消防安全設備會勘表」記載，消  
15 防栓設備、泡沫自動滅火設備、警報設備、廣播設備及標示  
16 設備等項目均已有設置並經審查合格，故原告社區現況縱因  
17 違反消防法規而有改善之必要，利用原有設備及原有之位  
18 置、孔洞或管線為修繕、維護或重新設置，方為節省時間及  
19 花費，或者通過電信箱管道間或以明管配管配線，一樣可以  
20 達到效果，原告目前預計施作方式乃委託廠商重新設置、銑  
21 洞，不僅耗時且花費巨大，並非妥適之方式，與公寓大廈管  
22 理條例第6條第2項規定應擇損害最少之處所及方法為之規定  
23 有違。又被告所有建物地面層梯間為儲藏室與地下室並無相  
24 通，牆面完整並無鑿洞及設置管道間，可知前開「消防安全  
25 設備會勘表」原有警報設備及廣播設備並非設置於被告所有  
26 建物。另屋頂水箱係原告社區各棟均有設置，而消防安全設  
27 備檢查缺失並無要求一定方式，只需現場消防設備具備功能  
28 即可，故非必須以系爭平台之水箱為水源。被告並非不願配  
29 合消防檢查或維護消防設備，係因原告未向區分所有權人說  
30 明如何擇定施工廠商、未獲區分所有權人決議即簽約、工程  
31 金額總價高達575餘萬元，且未說明施工方法之合理性。另

01 原告主張欲進行消防工程之依據係111年11月6日區分所有權  
02 人會議決議（下稱系爭決議），惟系爭決議有違反公寓大廈  
03 管理條例第31、32條規定表決比例不足情事，系爭決議應不  
04 成立，被告並於原告另案請求被告給付管理費案件（本院  
05 112年度訴字第2446號，下稱另案）中提出上述抗辯，故原  
06 告無權執行施作消防工程，其亦無從依公寓大廈管理條例第  
07 6條第1項各款規定要求被告配合執行等語，資為抗辯。

08 (二)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判  
09 決，願供擔保免為假執行之宣告。

10 三、本院之判斷：

11 原告主張其社區因違反消防法規定而遭裁罰，為改善消防設  
12 施而有使用被告建物設置消防管線必要等語，被告固未否認  
13 原告社區因違反消防法規遭裁罰，且其等並不同意依原告主  
14 張方式施作等事實，然就原告得否請求施作消防改善設施，  
15 則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：(一)原告社區  
16 未能通過消防法規而遭裁罰，是否與被告所有建物之消防設  
17 施缺失有關？(二)原告得否使用被告建物進行消防設施缺失改  
18 善？倘可，是否為損害最少之處所及方法？經查：

19 (一)原告社區未能通過消防檢查與被告所有建物消防設施缺失有  
20 關：

21 1.原告所有社區自111年7月27日經消防安全檢查、同年10月26  
22 日複查、112年4月25日複查均未能通過，而遭新北市政府消  
23 防局裁罰等情，有原告提出該裁處書2份在卷可稽（見本院  
24 卷第64頁、第67頁），而原告於111年11月24日、同年12月  
25 22日、112年1月16日提交改善計畫書等資料，經新北市政府  
26 消防局以112年2月3日函文准許展延改善期限，並定於112年  
27 4月25日進行複查，然該日複查結果仍有幫浦組件故障缺失  
28 即消防立管未設置、配線設置錯誤即地上層迴路異常等違規  
29 情形，而經限期改善等情，亦有原告提出新北市政府消防局  
30 第七大隊南勢分隊收執單、新北市政府112年8月17日限改通  
31 知單等件為憑（見本院卷第71頁至第73頁、第255頁）。

01 2.又112年8月17日限改通知單所載幫浦組件故障、消防立管未  
02 設置，係因屋頂之重力水箱未設有任何消防管線或逆止閥件  
03 等幫浦組件，而未符合建築技術規則建築設備編第48條第1  
04 項規定應備可靠水源之要求；而限改通知單所載配線設置錯  
05 誤、地上層迴路異常乃指分散於各樓層之火警發信機、探測  
06 器或揚聲器，因部分住戶疑將火警綜合盤、偵煙探測器或揚  
07 聲器及串接前開所列設備之配線拆除，導致系統式火警警報  
08 設備迴路缺損等情，亦有新北市政府消防局112年9月27日函  
09 文及檢附現場勘查照片在卷可稽（見本院卷第283頁至第289  
10 頁）。而證人即製發112年8月17日限改通知單之新北市政府  
11 消防局人員廖晏震於本院證稱：112年11月16日我還有到原  
12 告社區進行檢查，門牌1、3、5、7、6、8、10、12號火警的  
13 迴路設備異常，而有缺失之水箱位置門牌號碼是在1、3號，  
14 該水箱並無消防立管連接至地下室等語（見本院卷第446頁  
15 至第448頁），證人即新北市政府消防局主要負責原告社區  
16 消防設備檢查承辦人李雁翔於本院亦證稱：新北市政府消防  
17 局112年9月27日函文所檢附現場勘查照片是我們同仁站在  
18 2、4號那邊拍攝的，所以可以知道屋頂水箱的位置是在1、3  
19 號等語（見本院卷第452頁），可徵原告社區係因位於被告  
20 建物之系爭平台水箱並未設置消防立管連接地下室，且有火  
21 警綜合盤、偵煙探測器、揚聲器等消防設備遭拆除，導致消  
22 防迴路異常等缺失，方經新北市政府消防局於112年8月17日  
23 開立限改通知單，堪認原告社區未能通過消防檢查與被告所  
24 有建物消防設施缺失有關。

25 3.被告雖辯稱：證人廖晏震並非實際拍攝屋頂水箱照片之人，  
26 且無法規規定消防水箱需設置在消防幫浦正上方，證人廖晏  
27 震、李雁翔均無法確認該水箱是否為消防水箱，自無因被告  
28 所有建物系爭平台水箱未設置消防立管而有設備缺失之情云  
29 云。然觀諸原告社區經消防設備審查之「消防栓設備示意昇  
30 位圖」（見本院卷第361頁），顯示原告社區於地下室水池  
31 設置消防幫浦，並有消防立管直通屋頂水箱，而被告既未否

認該設置消防幫浦之地下室水池位於其所有建物，則證人廖晏震、李雁翔所指有缺失之水箱在被告所有建物之系爭平台上，應與事實相符。至於證人廖晏震、李雁翔雖無法確認該水箱是否為重力水箱，然證人李雁翔於本院亦證稱：現場看屋頂也沒有其他水箱等語（見本院卷第453頁），且重力水箱亦可與普通給水合併使用，但立管應分開而不得相互連通，此為建築技術規則建築設備編第48條第2項第1款所明定，故系爭平台上之水箱縱非專供消防使用，然因無其他水箱，自仍應依規定設置消防立管連通地下室。至於被告雖又辯稱「消防栓設備示意昇位圖」所載屋頂水箱可能在別棟云云，並提出新北市政府工務局104年6月11日函文及附件使用執照建物測量成果圖為佐（見本院卷第219頁至第222頁），然觀諸該函文係記載「電梯間水箱」，而被告自承不知該水箱是否為消防水箱，且亦未再提出任何證據可認系爭平台水箱並非重力水箱，則其前開所辯，仍乏所據，而不足採。

(二)原告得使用被告建物進行消防設施缺失改善，且為損害最少之處所及方法：

1. 按住戶應遵守下列事項：三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置，公寓大廈管理條例第6條第1項第3款、第2項、第3項定有明文。
2. 系爭平台及樓梯間位於被告所有建物內，而原告社區之消防檢查未能通過與被告所有建物消防設施缺失有關，如前所述，則原告依前開規定請求進入被告所有建物進行消防設施之改善，自屬有據。被告雖抗辯原告據以進行消防工程之依據乃系爭決議，該決議有不成立之瑕疵，被告並於另案提出

該抗辯，請求於另案終結前停止本件訴訟云云。然另案為給付管理費事件，並非本案之先決問題，且另案就系爭決議認定結果並無拘束本院之效力，況且原告本件乃依據公寓大廈管理條例賦予權利請求被告應容忍其設置消防設施，本院仍應審認原告請求設置之消防設施是否為損害最小之處所及方法，尚不受系爭決議關於施作內容之限制，故並無於另案終結前停止本件訴訟之必要，被告此部分聲請，應非有據。

3. 又原告請求得使用被告所有建物之系爭平台重力水箱，並連通、設置消防管線、逆止閥等組件，且於各樓層樓梯間之樓地板，就被告所有建物各樓層樓梯間之樓地板，原告得在前開樓地板上銑洞鑿通直徑4英吋之孔洞，並在前開樓梯間及孔洞處設置直徑3英吋、連通系爭平台之重力水箱與被告所有建物地下室之消防水管，以及就被告所有建物之各樓層樓梯間，原告得在該樓梯間之牆壁設置火警綜合盤、偵煙探測器、揚聲器，暨就被告所有建物各樓層樓梯間之樓地板，原告得在前開樓地板銑洞鑿通直徑1.5英吋之孔洞，並在前開樓梯間及孔洞處設置之直徑1.25英吋、連通各樓層火警綜合盤、偵煙探測器、揚聲器之塑膠管等消防設備改善，經核均與112年8月17日限改通知單所載缺失項目直接相關，且原告與德安公司間簽立消防安全設備缺失改善合約書（含消防安全設備改善估價單），經原告送交新北市政府消防局，亦經該局認定原告社區確實已針對消防安全設備缺失進行改善，有該局112年2月3日函文在卷可稽（見本院卷第75頁至第83頁、第91頁至第92頁），該估價單所載「火警自動警報設備」、「室內消防栓設備」等項目乃為改善112年8月17日開立限改通知單所載缺失項目等情，亦經證人廖晏震於本院證述明確（見本院卷第447頁），堪認原告請求前開消防設施設置，具有必要性且符合消防設備施作常規，核屬損害最小之處所及方法，應為可採。而原告前曾就消防設施設置一事聲請新北市中和區調委員會進行調解，然調解不成立，有該會調解不成立證明書為佐（見本院卷第99頁），且被告迄至



01 本案言詞辯論終結時，仍不同意原告於被告所有建物進行施  
02 作，故原告依前開規定請求被告應容許其設置消防設施，為  
03 屬有據。

04 4.被告雖辯稱原告社區已有設置並經審查合格之消防安全設  
05 備，改善違規狀況之最佳方式係利用原有設備、孔洞或管線  
06 維修繕，原告重新施作並非妥適云云，並提出79年2月之  
07 「消防安全設備會勘表」為佐（見本院卷第227頁），然該  
08 會勘結果距今已逾30年，原有設備、孔洞或管線是否仍存  
09 在，抑或仍可堪用，而得藉由修繕以符合現今消防法規需  
10 求，均非無疑，被告就此亦未提出任何事證為佐，自難憑此  
11 逕認原告主張之設置方法並非損害最小之處所及方法。又被  
12 告辯稱其所有建物地下室並無出口，2、4號建物地下室則有  
13 出口，且出口旁設有消防栓箱，以施工便利性而言，消防立  
14 管連接2、4號屋頂水箱應更為簡便，無需鑿通被告所有建物  
15 樓梯間云云。惟系爭平台重力水箱乃需以消防立管連接地下  
16 室水池幫浦，方符合消防法規要求，如前所述，地下室有無  
17 出口顯非決定施工方式之首要考量因素，被告前開所辯，仍  
18 無可採。另被告辯稱：各樓層火警綜合盤等配管可通過電信  
19 箱管道間或以明管配管，無須銑洞鑿穿樓地板云云，然被告  
20 就前開施作之可行性並未提出任何事證為佐，且以明管配管  
21 所耗費時間、經費亦難認其經濟效益優於樓地板間銑洞配管  
22 之方式，故被告前開所辯，委無可採。

23 四、綜上所述，原告社區未能通過消防法規而遭裁罰，與被告所  
24 有建物之消防設施缺失有關，且原告使用被告建物進行消防  
25 設施缺失改善乃損害最少之處所及方法。從而，原告依公寓  
26 大廈管理條例第6條第1項第3款、第3項規定請求如主文第1  
27 至4項所示，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保  
28 為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當  
29 擔保金額後准許之。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法  
31 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故

01 不一一加予論述，附此敘明。

02 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決  
03 如主文。

04 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日  
05 民事第四庭 法 官 莊佩穎

06 以上正本係照原本作成

07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日  
10 書記官 李瑞芝