

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第393號

原告 玄泰ONE公寓大廈管理委員會

法定代理人 王隆基

原告 朱汰祐

共同

訴訟代理人 林忠儀律師

被告 唐埕公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 謝忠村

訴訟代理人 謝偉仁

杜中原

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告玄泰ONE公寓大廈管理委員會新臺幣壹拾壹萬捌仟壹佰貳拾伍元、原告朱汰祐新臺幣肆拾捌萬捌仟柒佰伍拾元，及均自民國一一三年二月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項部分，於原告玄泰ONE公寓大廈管理委員會、原告朱汰祐各自以新臺幣參萬玖仟叁佰柒拾伍元、新臺幣壹拾陸萬貳仟玖佰壹拾柒元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣壹拾壹萬捌仟壹佰貳拾伍元為原告玄泰ONE公寓大廈管理委員會預供擔保，以新臺幣肆拾捌萬捌仟柒佰伍拾元為原告朱汰祐預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告玄泰ONE公寓大廈管理委員會（下稱玄泰管委會）、朱汰祐（下稱其名，與玄泰管委會合稱原告等2人）主張：玄泰管委會接獲玄泰ONE公寓大廈社區（下稱系爭社區）將自

民國112年6月12日上午8時許至同年6月13日晚上8時許止之停水通知後，當時主委劉耀明旋於112年6月11日晚上6時許，在玄泰管委會LINE群組中指示被告員工即擔任系爭社區總幹事余乃真於112年6月12日上午7時許，將系爭社區水塔注滿。余乃真於112年6月12日上午7時許，指派被告員工即系爭社區保全李文廣至系爭社區大樓A、B棟地下室將水塔揚水馬達從自動模式調整為手動模式，以進行水塔強制注水工作。然李文廣於開啟馬達後即離開現場，余乃真也未在場監控或前往現場留意，造成水塔注滿水後仍繼續放水，導致系爭社區A棟受有頂樓公共區域電梯地面及樓梯間淹水髒汙，頂樓閱覽室天花板漏水及地板淹水髒汙之損害，系爭社區B棟受有頂樓公共區域電梯地面、鋼琴室、閱覽室天花板漏水及地面淹水髒汙，地下4層電梯間機坑積水之損害，以及朱汰祐所有系爭社區B棟90號14樓房屋（下稱14樓房屋）受有漏水及淹水之損害，玄泰管委會因此須支出修復費用新臺幣（下同）11萬8,125元，朱汰祐因此須支出修復費用48萬8,750元等情。爰依民法第184條第1項前段、第188條第1項規定，求為命被告應給付玄泰管委會11萬8,125元、朱汰祐48萬8,750元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊不否認與原告簽署受任管理維護契約書（下稱系爭管理維護契約），負責系爭社區管理維護工作，也不否認余乃真有於112年6月12日指示李文廣進行水塔注水工作，以及李文廣離開現場，導致水塔的水溢滿造之事實。但因水塔馬達是屬於社區的機電設備，必須由機電專業廠商操作，主委劉耀明指示總幹事或保全強制將水塔水位全部注滿，非指示機電專業人員處理，依系爭管理維護契約第8條約定及依伊與原告所簽署之駐衛保全服務契約書（下稱系爭保全服務契約）第13條第6項免責條款約定，應由原告自行負責，伊應可免責。且議員所主持112年10月3日協調會（下稱112年10月3日協調會）結論也認為該漏水造成的損害並非由伊

01 負全部之責任，管委會亦有管理疏失，故原告與有過失等
02 語，資為抗辯。

03 三、得心證之理由：

04 (一)原告主張主委劉耀明得知系爭社區將停水，即於112年6月
05 11日晚上6時許在玄泰管委會LINE群組中指示被告員工即
06 總幹事余乃真將系爭社區水塔注滿，余乃真於112年6月12
07 日上午7時許，指派李文廣進行水塔注水工作，然被告員
08 工即保全人員李文廣開啟水塔揚水馬達後即離開現場，余
09 乃真也未在場監控或前往現場留意，造成水塔水滿溢流，
10 致系爭社區A棟受有頂樓公共區域電梯地面及樓梯間淹水
11 髒汙，頂樓閱覽室天花板漏水及地板淹水髒汙之損害，系
12 爭社區B棟受有頂樓公共區域電梯地面、鋼琴室、閱覽室
13 天花板漏水及地面淹水髒汙，地下4層電梯間機坑積水之
14 損害，以及14樓房屋受有漏水及淹水之損害，玄泰管委會
15 因此須支出修復費用11萬8,125元，朱汰祐因此須支出修
16 復費用48萬8,750元等情，並提出系爭管理維護契約、系
17 爭社區A、B棟與14樓房屋之現場損害照片、112年10月3日
18 協調會紀錄、樂櫃報價單、工程報價單、萊薇廚具有限公
19 司報價單、微波爐報價單為證（見本院卷第31至81頁、第
20 85至95頁），復為被告所不爭執（見本院卷第138頁、第1
21 45頁），應堪認定。

22 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
23 任。又受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱
24 用人與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前
25 段、第188條第1項分別定有明文。查，余乃真受劉耀明指
26 示後，旋即指派李文廣進行水塔注水工作，李文廣依指示
27 開啟水塔揚水馬達後即離開現場，余乃真未在場監控或前
28 往現場留意，造成水塔水滿溢流，致系爭社區A、B棟、14
29 樓房屋受有前述損害，玄泰管委會因此須支出修復費用11
30 萬8,125元，朱汰祐因此須支出修復費用48萬8,750元等
31 情，已如前述，則余乃真身為系爭社區總幹事，於指派李

01 文廣進行水塔注水工作後，竟未到場監控或前往現場留
02 意，且李文廣開啟水塔揚水馬達後即離開現場，兩人確有
03 過失不法侵害原告等2人權利而受有前開損害之行為，自
04 應依侵權行為之法律關係對原告等2人所受前開損害金額
05 負賠償之責。又余乃真、李文廣既為被告之受僱人，並執
06 行總幹事、保全業務，且被告對該二人有選任、監督關
07 係，被告自應依民法第188條第1項規定，就余乃真、李文
08 廣過失致原告等2人受損之不法侵害行為負連帶賠償責
09 任。是原告等2人依民法第184條第1項前段、第188條第1
10 項規定，請求被告應賠償其等修復費用各11萬8,125元、4
11 8萬8,750元，即屬有據。

12 (三)又被告辯稱水塔馬達係社區的機電設備，須由機電專業廠
13 商操作，余乃真、李文廣所擔任之總幹事或保全工作內容
14 僅為公寓大廈一般事務管理，非機電專業人員，無庸操作
15 機電設備，劉耀明竟未經其同意指示該二人操作水塔馬
16 達，依系爭管理維護契約第8條約定、系爭保全服務契約
17 第13條免責條款約定，其應可免責云云。雖系爭管理維護
18 契約第8條約定：「甲乙雙方之權利義務悉以本約之書面
19 約定為準、口頭約定之事項概不效力。乙方（指被告）人
20 員如有應甲方（指玄泰管委會）要求所為非經乙方事先同
21 意之行為，致甲方或甲方住戶、區分所有權人權益受侵害
22 或甲方標的物之共用部分、約定共用部分內各項設施遭受
23 損害者，由甲方自行負責概與乙方無涉」（見本院卷第37
24 頁），系爭保全服務契約第13條免責條款第6項約定：
25 「甲方指揮調派乙方駐衛保全人員從事非合約內職責所致
26 之損害」（見本院卷第121頁），惟開啟水塔馬達貯水為
27 一般民眾為因應停水措施所常見之日常生活行為，並不須
28 具備任何機電專業，時任主委劉耀明指示總幹事余乃真為
29 處理儲水以因應系爭社區停水事宜，余乃真旋即指示李文
30 廣進行儲水，均屬系爭管理維護契約第3條約定之公寓大
31 廈一般事務管理服務事項，亦為系爭保全服務契約合約範

01 疇，自無須依系爭管理維護契約第8條約定須經被告事先
02 同意之行為，亦非屬系爭保全服務契約第13條第6項所約
03 定被告得以免責之事由。是被告前開辯解，並不可取。

04 (四)被告再辯稱依112年10月3日協調會結論也認為該漏水造成的
05 損害，管委會亦有管理過失，且總幹事、保全人員會去
06 從事注水的工作，也是依劉耀明指示所為，若我們未執行
07 劉耀明的指示，會有違約的責任，所以玄泰管委會與有過
08 失云云。惟按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法
09 院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明
10 文。所謂被害人與有過失，須被害人之行為助成損害之發
11 生或擴大，就結果之發生為共同原因之一，行為與結果有
12 相當因果關係，始足當之。倘被害人之行為與結果之發生
13 並無相當因果關係，尚不能僅以其有過失，即認有過失相
14 抵原則之適用（最高法院96年度台上字第1169號判決意旨
15 參照）。查，依112年10月3日協調會結論記載：「(二)……
16 玄泰ONE社區（含保全公司）改為手動儲水後，無人於現
17 場監控導致溢水產生漏水問題造成公設毀損及私有戶財損
18 之狀況，後續延伸之賠償權責，並非僅為保全公司全權，
19 社區管委會亦有管理之權責……(四)……2.依據公寓大廈管
20 理條例說明，社區管理委員會亦需善盡管理服務人之委
21 任、僱傭及監督之責；有關本案賠償權責比例釐清，後續
22 可由玄泰ONE社區管理委員會及唐埕保全股份有限公司兩
23 造雙方自行釐清或請本席協調。」（見本院卷第85至87
24 頁），可知該協調會雖認定玄泰管委會亦有未盡監督、管
25 理權責，但該次協調會目的僅是為促進雙方和解的目的所
26 召開，且兩造亦未在該協調會中簽名確認責任內容，自難
27 有何拘束兩造之效力之可言，自難為有利於被告之認定。
28 況原告等2人所受損害之原因，係因李文廣開啟馬達強制
29 注水後直接離開現場，以及余乃真指派李文廣前往進行水
30 塔強制注水工作，卻未督促其應留在現場監控或自行前往
31 現場留意水塔注水情形所致，與劉耀明之指示儲水乙事無

01 關，業經認定如前，則劉耀明指示行為非屬原告等2人所
02 受損害之共同原因，依上開說明，自無民法第217條過失
03 相抵原則之適用。是被告抗辯玄泰管委會對損害之發生或
04 擴大亦與有過失云云，自不可取。

05 四、綜上所述，原告等2人依民法第184條第1項前段、第188條第
06 1項規定，請求被告應給付玄泰管委會11萬8,125元、朱汰祐
07 48萬8,750元，及均自起訴狀繕本送達翌日即113年2月22日
08 （送達證書見本院卷第111頁）起至清償日止，按年息5%計
09 算之利息，為有理由，應予准許。又兩造分別陳明願供擔保
10 請准宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定
11 相當之擔保金額，予以准許。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 5 月 29 日
17 民事第四庭 法 官 趙伯雄

18 以上正本證明與原本無異。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 5 月 29 日
22 書記官 李淑卿