

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第378號

原告 林沛儂

訴訟代理人 林殷竹律師

被告 玄泰建設開發有限公司

法定代理人 王維聖

訴訟代理人 江百易律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經本院於民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

1 被告為建商，原告於民國109年9月間向被告承購「玄泰PTW」
2 建築房屋，於112年3月交屋，5月遷入該屋居住，因被告
3 於該建築之公共空間尚未修整完畢，住戶也多有裝修工程進
4 行中，被告便在梯間等通行空間鋪設木板，以隔離保護地
5 磚，然而被告鋪設木板時，並未以膠帶或黏膠將木板固定於
6 地面上，故整塊木板翹起晃動，與地面產生落差，影響住戶
7 之通行安全。112年7月6日下午5時許，原告購物後返家，途
8 經社區地下二樓之梯間，被未固定於地面、翹起晃動之木板
9 絆倒，整個人跌落地板，造成右大腿骨骨折，當場動彈不
10 得，困於梯間約50分鐘後，才被其他住戶發現，叫救護車前
11 往林口長庚醫院就醫。經醫師診斷後，原告因大腿骨折處位
12 於骨頸，須進行右髖全人工關節置換手術，且因傷勢嚴重，
13 術後需24小時專人照顧二週，復原期間須休養六個月，但因
14 原告為房地產銷售員，時值公司強銷期，原告只有請病假一個
15 月，即強撐病體上班，需合併助行器使用，且須持續復健方
16 得恢復正常行走。原告於上開手術後，受麻醉後遺症所苦，

01 後腦經常出現疼痛，睡覺也只能平躺不能翻身，需靠安眠藥
02 方得入眠，雖積極復健，但右大腿抽痛無力，無法恢復正常
03 行走，使原告承受極大身心痛苦。然而被告對於此事件之發
04 生，不願積極負起責任，原告無奈，僅得提起本件訴訟。

05 2 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。不
07 法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
08 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財
09 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。前二項規定，於不
10 法侵害他人基於父、母、子、女或配偶關係之身分法益 而
11 情節重大者，準用之。民法第184條第一項、第195條第一
12 項、第三項分別定有明文。按侵權行為損害賠償責任規範之
13 目的乃在防範危險，凡因自己之行為致有發生一定損害之危
14 險時，即負有防範危險發生之義務。如因防範危險之發生，
15 依當時情況，應有所作為，即得防止危險之發生者，則因其
16 不作為，致他人之權利受損害，其不作為與損害之間即有因
17 果關係，應負不作為侵權損害賠償責任（最高法院90年度台
18 上字第1682號判決要旨參照）；又因違反保護他人法律之行
19 為，而應負損害賠償之責任者，仍須其行為與損害之間有因
20 果關係存在為要件。關於行為與損害間之因果關係，吾國係
21 採相當因果關係說（最高法院23年上字第107號、33年上字
22 第769號、48年台上字第481號判例、75年度台上字第462號
23 判判決要旨即明）。經查，原告跌倒的地點，被告並未設置
24 任何警告標誌，也沒有任何防護或安全設施，木板未固定平
25 貼於地面，而高高翹起，與地面產生落差，極易造成通行之
26 住戶腳卡到翹起的木板而絆倒，被告身為建商，當負責維護
27 場所安全之責。若非被告木板設置有問題，當不會造成原告
28 跌倒而生損害，原告行走絆倒，與被告所管理之木板鋪設不
29 當且未盡防範危險義務之不作為間，有因果關係，應對原告
30 之損害，負賠償責任，被告雖辯稱該木板為住戶所請裝潢公
31 司所設置等語，惟查，原告跌倒之際，社區住戶群組正討論

01 被告就社區公共設施待改善事項，其中就有包含要求被告更
02 換保護板一項(見原證十一)，當時被告工務人員仍在社區施
03 工，該保護板是被告所設置的，被告實難推卸責任。為此，
04 依民法第184條第1項前段、第2項、第191條、第193條、第1
05 95條規定，提起本件訴訟，請求被告賠償下列金額：

- 06 (1)林口長庚醫院醫療費共計新臺幣(下同)158698元
07 (2)林口長庚醫院停車費計160元。
08 (3)黃德安蔘藥批發行藥材費5151元。
09 (4)維康、杏一醫療耗材費共計7772元。
10 (5)原告術後行動不便，須專人24小時照護兩週，由家人幫忙照
11 顧，爰依看護費每日2000元，請求賠償14日共計28000元。
12 (6)原告於83年進入房地產代銷產業，至今約三十年，112年1月
13 30日起至112年5月15日任職於訴外人昕達開發股份有限公
14 司，自112年5月29日起受雇於訴外人橄欖樹廣告行銷公司，
15 原告於112年7月6日受傷，請病假一個月後，就回去上班，
16 原告於112年1至6月，平均每月薪資與獎金共為433752元。
17 原告請求一個月之工作損失433752元。
18 (7)原告不斷往返醫院回診、複診，且受麻醉後遺症所苦，後腦
19 經常出現疼痛情形，睡覺也只能平躺不能翻身，需靠安眠藥
20 方得入眠，造成原告身體、心理嚴重受創，痛苦萬分，爰依
21 民法第195條規定，請求精神上損害賠償50萬元。
22 3 被告身為房屋出賣人，本應交付無瑕疵之物與買受人，卻自
23 稱在公設尚未整修完畢之際，即逕行交屋與多數住戶，且從
24 未發表禁止使用公共設施之聲明，本案案發地點之梯間，為
25 住戶出入住家必經之地，被告明顯可預見若點交房屋，住戶
26 出入房屋勢必經過梯間，且自交屋以來，從未禁止住戶使用
27 梯間，卻在發生事故後，聲稱住戶無使用權限，顯為卸責之
28 詞，原告購買房屋時已支付購買公設共有權之費用，被告身
29 為建商，依消費者保護法第7條規定交付房屋時，專有及共
30 用空間均應具備可合理期待之安全性，既然被告已逕行交屋
31 給原告，且默示同意住戶得使用電梯與梯間進出，自應為住

戶之安全負責。次按民法第191條第1項前段規定「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任」。被告既自稱案發之梯間尚未點交，則無異自承被告仍屬上開建築物之所有人，依民法第191條之規定，自應賠償該建物對原告所致之損害，與該公設是否已點交給原告無涉。導致原告跌倒之梯間木板，確實由被告所鋪設，此有住戶群組間之對話紀錄以為證（原證八），原告跌倒後，是經由管委會主委之妻子邱太太發現才送醫，主委邱先生當日協同被告所委任之物業管理公司總幹事詹益裕共同將原告送醫時，均有查看到原告受傷之地點木板隆起情況，故立即請被告工務部門劉姓主任前來處理，二人均可證明原告確實是在原證一所示梯間位置遭未固定平貼於地面之木板所絆倒，從被告之工務人員劉姓主任立即在原告受傷後，重新鋪設梯間木板之行動，亦可證明，該木板確實由被告所鋪設，並由被告親自管理維護，並未委託給物業人員。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1項前段、消費者保護法第7條，請求被告給付0000000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

4 被告與訴外人「震宇保全股份有限公司」（以下簡稱震宇保全公司）間依被證一契約名稱為「保全委任管理維護契約」，顯然為委任關係，並非承攬。故被告主張依民法第189條承攬之規定，排除定作人之責任，顯無理由，應無適用之餘地。被告於公設尚未點交之代管期間，受全體住戶委託進行公設之施工與安全維護，並委託訴外人震宇公司於公設施工期間進行公設施工之安全維護，卻在要求裝潢住戶鋪設防護板時，事先未訂立任何符合安全標準之規定，也未對鋪設人員戶別進行登記與管理，以致事故發生時，被告竟然不知道木板是哪一個裝潢戶鋪設，被告亦疏於巡視檢查，以致地下二樓木板有如此大的破裂面積，顯見被告事後監督管理有過失，應依民法第544條規定，對住戶負責。被告身為房

01 屋出賣人，本應交付無瑕疵之物予買受人，卻自稱在公設尚
02 未整修完畢之際，即交屋予住戶，且未禁止住戶使用公設，
03 原告買屋時已支付公設之價金，被告應依消費者保護法第7
04 條規定，於交付房屋給原告時，其公共空間應具備可合理期
05 待之安全性，為住戶之安全負責。又依民法第191條規定「
06 土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作
07 物之所有人負賠償責任」，被告既自稱案發之梯間尚未點交
08 ，則無異自承被告仍為上開建築物之實際上所有人，應依民
09 法第191條規定，賠償該建物對原告所致之損害。

10 5 被告若認為針對公設安全之維護係訴外人震宇保全公司處理
11 有過失，應依民法第544 條規定「受任人因處理委任事務有
12 過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠
13 償之責」，由訴外人震宇保全公司負責，則被告於賠償原告
14 後，仍得向訴外人震宇保全公司求償，不生責任轉嫁之問
15 題。

16 6 原告因術後貧血暈眩，故委託家人購買補血之中藥材調理身
17 體，此為原告術後修復之必要費用，又原告遭木板絆倒後，
18 右股骨頸骨折，需要手術置換人工髖關節，術後無法動彈，
19 坐臥均需忍受強烈疼痛，即使服用止痛藥亦無法減輕痛苦，
20 行動自由受限，無法提重物，睡覺不能翻身，嚴重影響日常
21 生活作息與生活品質，所受精神痛苦無法言喻，請求精神慰
22 撫金50萬元，並無過高。

23 二、被告則以：

24 1 原告主張：係因被告鋪設木板時並未以膠帶或黏膠將木板固
25 定於地面上，整塊木板隆起晃動，與地面產生落差，影響住
26 戶之通行安全」等語，被告予以否認。原告固稱伊於112年7
27 月6日下午5時返回社區受傷，然事發現場無任何監視錄影可
28 供佐證，原告是否係因地面之木板設置之疏失而受傷不得而
29 知，縱使果有原告所稱「於梯間受困50分鐘後才被其他住戶
30 發現」，但該住戶並未於事發時在場，亦無法證明事發原因
31 ，被告否認原告所主張事發之原因。

01 2 被告確實曾於109年9月間將林口區文化三路○段000號22樓
02 之房地出賣予原告。但該社區之公共空間包括梯間等公共設
03 施至今仍未點交，住戶是否可以使用、以及使用未點交公設
04 所生之權利義務關係，均與點交後不同。點交後之公設，使
05 用權限當然屬於全體住戶，未點交之公設若住戶逕予使用，
06 發生事故造成損害，是否仍需由負擔管理義務之人負賠償責
07 任，即屬有疑。系爭公設未經點交，原告明知公共空間尚未
08 整修完畢，仍予以使用，在住戶於法律上無使用權限之情形
09 下，因此發生損害，被告亦不負擔賠償之責。

10 3 梯間木板是住戶裝潢期間，為避免刮傷公設地磚，因而被告
11 要求住戶所請的裝潢工人鋪設保護板，關於保護板之維護應
12 由各裝潢之住戶負起維護之責。證人詹益裕、劉俊宏均已證
13 明地上的保護板不是被告所鋪設，原告雖提出原證9之照片
14 ，指稱係原告跌倒時，木板翹起之現狀，惟據第一位到現場
15 之證人詹益裕證稱，現場並沒有看到與原證9顯示木板翹起
16 相同的情狀，他看到木板翹起來之高度，不至於讓人跌倒。
17 且據原告稱原證9拍攝時間為晚上11時53分，由原告女兒拍
18 攝，此時距離原告所稱係下午5時許跌倒，已相隔數小時，
19 期間可能有人動過現場，讓木板翹的更高，原證9之照片不
20 能證明當時原告跌倒時之現狀。證人劉俊宏係隔天才去現場
21 更換木板、貼膠帶，劉俊宏亦不能證明原告當時跌倒木板翹
22 起來之狀況。

23 4 被告已將公設部分之安全管理維護委由訴外人震宇保全公司
24 ，管理維護之範圍包括「標的物共用及約定共用部分」，管
25 理維護服務之內容亦包括「公寓大廈及其周圍環境安全防災
26 管理維護事項」，包括公設（無論是否點交）之安全維護事
27 項。在成立管理委員會之前，被告僅為代管之性質，且被告
28 為建商，但如同一般管委會，並無管理公寓大廈之額外人力
29 及專業，故花費每月132300元將社區委由訴外人震宇保全公
30 司管理維護，依民法第189條前段規定，承攬人因執行承攬
31 事項，不法侵害他人之權利者，定作人不負損害賠償責任。

01 故縱使原告得請求賠償，亦應由訴外人震宇保全公司負責，
02 被告亦不負民法第188條之僱用人連帶賠償責任等語置辯。

03 5 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決
04 ，願供擔保免為假執行。

05 三、原告主張：被告為建商，原告於109年9月間向被告購屋，於
06 112年3月交屋，5月遷入該屋居住，因被告於該建案之公共
07 空間尚未修整完畢，住戶也多有裝修工程進行中，被告便在
08 梯間等通行空間鋪設木板，以隔離保護地磚，然而被告鋪設
09 木板時，並未以膠帶或黏膠將木板固定於地面上，故整塊木
10 板翹起晃動，與地面產生落差，影響住戶之通行安全。112
11 年7月6日下午5時許，原告購物後返家，途經社區地下二樓
12 之梯間，被未固定於地面、翹起晃動之木板絆倒，整個人跌
13 落地板，造成右大腿骨骨折等情；被告則以：梯間木板是住
14 戶裝潢期間，為避免刮傷公設地磚，因而被告要求住戶所請
15 的裝潢工人鋪設保護板，關於保護板之維護應由各裝潢之住
16 戶負起維護之責。證人詹益裕、劉俊宏均已證明地上的保護
17 板不是被告所鋪設，原告雖提出原證9之照片，指稱係原告
18 跌倒時，木板翹起之現狀，惟據證人詹益裕證稱，現場並沒
19 有看到與原證9顯示木板翹起相同的情狀，他看到木板翹起
20 來之高度，不至於讓人跌倒。且據原告稱原證9拍攝時間為
21 晚上11時53分，由原告女兒拍攝，此時距離原告所稱係下午
22 5時許跌倒，已相隔數小時，期間可能有人動過現場，讓木
23 板翹的更高，原證9之照片不能證明當時原告跌倒時之現狀
24 等語置辯。經查，原告主張：造成原告跌倒之木板，是由被
25 告所鋪設的，但未固定於地面，木板翹起絆倒原告，而要求
26 被告賠償，此為被告所否認，故原告首應證明導致原告跌倒
27 之木板是由被告所鋪設。原告固然提出原證9照片，欲證明
28 其跌倒時，事發現場木板翹起來的狀況，惟查，據原告陳
29 稱：其係於112年7月6日下午5點時跌倒，原證9照片係其女
30 兒於當晚11點53分拍攝等語，則自原告跌倒至原告女兒拍攝
31 時點，中間已過6個多小時，參諸原告陳稱跌倒地點為電梯

01 出口的樓梯間，為公共通道，衡情必有他人經過，是否會有人
02 人也踢到木板，而造成木板翹起來高度越高、寬度越寬，亦
03 有可能，是原證9不能逕予認定係原告跌倒時木板翹起之狀
04 況。又據證人詹益裕證稱「（問：112年7月6日原告跌倒的時
05 候，你是不是有在玄泰PTW社區擔任總幹事）？是，當時我擔
06 任總幹事。（問：你那時候怎麼知道原告跌倒？）因為有住戶
07 看到，打電話到大廳的櫃台，我才下去看。（問：你下去看到
08 什麼？）看到原告林小姐趴在地下二樓電梯出口梯廳那邊，
09 手上拿著應該是買的蔬菜水果。（問：她當時有沒有說她為什
10 麼跌倒？）沒有，當時她說好痛，我們就趕快叫救護車來送
11 醫。（問：提示卷第155頁，是不是這個地方？）對。（問：地板
12 是不是有鋪木板？木板翹起來？）有鋪，因為那時候還在裝
13 潢施工，有做防護，木板和木板中間有用膠布貼起來，那個
14 地方木板可能時間久了有一點點沒有粘好，照片上黑色的地
15 方不是翹起來的地方，是在照片中間黃色膠條的地方，前面
16 有一小塊有一點點掀起來，平常我們都會去巡察，如果是很
17 嚴重的，有一半以上是撬起來或是沒有封好的話，我們一看
18 就知道會絆倒別人，我們自己會主動拿膠布去貼。（問：那天
19 看到木板翹起來多高？）不是翹起來多高，是多大範圍，寬
20 度大約10公分，可能沒有貼好，高度大約1到1.5公分，因為
21 如果很嚴重的話，我們都會先把它貼起來。（問：木板到底是
22 誰鋪的？）木板在我們物業進來的時候就已經貼了。（問：物
23 業什麼時候進來？）可能要問我們公司，因為我是6月1日去
24 的，但6月1日之前代管期的時候就已經有保全先進去了，至
25 於是裝潢住戶施工公司貼的還是建設公司貼的我就不知道
26 了。（問：之後是誰把木板補起來？）發生之後我馬上有打給
27 玄泰建設的劉主任，說有住戶好像在地下2樓跌倒，那邊有
28 點翹起來，請他四處看一下，我們有施工的地方，如果有木
29 板翹起來趕快加強，他就請他一些助理，到處去，不只是地
30 下2樓，是有鋪防護的地方。（問：是誰在施工？）那時候建商
31 在施工，很多住戶也在裝潢施工，同時都在施工。大廳的地

01 上都是木板，大廳地上都貼防護。(問:樓梯間也有鋪?)
02 對，除了樓梯間、大廳也有貼，所以每個地方如果看起來有
03 安全疑慮的地方，會用寬膠布把木板四周貼起來。後來是被告
04 的工地主任指示他的工班到處去貼好。(問:原告跌倒的地方，
05 也是他們的人去貼平?)對。(問:這個木板是不是屬於
06 你們物業管理公司應該要去維護的?)木板不是我們物業管
07 理要做的，我們物業要督導他們如果要裝潢施工，要做好防
08 護，還有施工的樓層、電梯都要防護，我們是督導，不是我們
09 做。(問:你擔任總幹事以來，你有看到被告公司在現場因為
10 為施作公用設施有做鋪設木板保護公共設施的動作嗎?)沒
11 有。我們物業進來接手之後，主要是針對住戶，他們有裝潢
12 施工的，裝潢施工本來就要做梯廳的防護，就是地下2樓進
13 出貨要搬貨的地方要做防護，後面進來的，我都有跟他們要
14 求如果舊了要拆掉裝新的防護。(問:建設公司在做整個社區
15 的公設的興建、裝潢等等是在你進來之前就有在做了嗎?)
16 玄泰建設之前還沒有做完的部分當然是之前就開始做，至於
17 住戶的裝潢的部分是裝潢公司在做，跟建設公司無關。(問:
18 單就建設公司的部分?)建設公司是就公設的部分還有在施
19 工，因為我去的時候他們還沒有點交。(問:所以就你進來的
20 時候，公設還在施工，當時你進來的時候就已經在公設的區
21 域都有鋪設保護板了嗎?)是有施工的地方才有鋪設保護
22 板，不是所有的地方都有鋪設，是大廳和進出貨的地下2
23 樓。(問:原告跌倒的地方，在你進來的時候就已經有鋪設保
24 護板了嗎?)有。(問:當時你進去的時候，住戶是漸漸入住
25 還是大部分已經入住?)當時大約已經有六、七成住戶入
26 住。(問:建設公司有請你們震宇保全公司擔任修繕社區的公
27 設或是維護社區公設安全的工作嗎?)我們物業公司包含保
28 全、清潔各方面，公設的修繕基本是不屬於我們物業的工
29 作，我們有看到問題，會跟玄泰建設的工務組說，因為當時
30 工務組還是在健身房那邊，如果有狀況會跟他們說，請他們
31 幫忙。物業管理的工作就是保全加清潔。是用震宇保全股份

01 有限公司來跟被告公司簽約，簽約的內容包含管理維護還有
02 保全，我們的工作主要是保全，就是人員管制、車輛管制、
03 社區清潔工作。至於防護那個不是我們保全公司做。(問：
04 提示卷第99頁合約書，這個合約書只有震宇保全股份有限公司，
05 是這個公司嗎？是負責管理維護、環境安全、防災安全
06 維護事項？)這份契約是到113 年1 月，等於我們後面的合
07 約是跟管委會簽的，這份可能是一開始我們公司跟玄泰建設
08 簽的。這份合約我沒有看過，因為我來的時候已經過了。這
09 個合約只到1月而已。(問：像公設區域的防護，你進來之後
10 你會要求住戶裝潢的公司要做鋪設？)那時候已經有鋪了，
11 如果已經破破爛爛，我會要求裝潢公司拆掉、鋪新的。(問：
12 你還沒有進去之前，防護的部分是你們公司要求住戶來做？
13 還是建商他們自己做？是什麼樣的狀況？)我陳述我知道
14 的。我進來之後的我知道，前面是聽到的，之前的裝潢戶，
15 都是對建商，基本上是建商會要求住戶的裝潢公司把保護板
16 做好，住戶不會主動去做防護。都是保全公司或建商去要求
17 才會做，不然有的會跳過，因為省成本。(問：裝潢戶有沒有
18 把防護做好，在你進去之前，是你們會去監督，還是建商會
19 去監督？)我們跟管委會簽約之後，就算我們要管，裝潢戶進
20 入社區之後，梯間等地方的防護都做好了，我們看都安全了
21 才會讓他施工，但我去的時候防護已經貼了，也不知道是誰
22 貼的。如果我沒有記錯，112年8月份管委會才成立。(問：但
23 震宇公司與被告公司簽的保全管理服務合約是到113 年1月1
24 5日？)上面有寫社區管委會之後，本合約的效力即終止。
25 (問：你剛才講說裝潢戶防護的監督等於震宇保全公司從112
26 年8月跟管委會簽約之後，才是由震宇保全公司負責？)是，
27 之前是建商跟我們簽約，我們協助建商管理。(問：你進來之
28 後，有看到建商有在整個公設區域貼公告說公設尚未點交完
29 成，禁止住戶使用，類似這樣的公告嗎？)當然沒有。電
30 梯、停車場都是公設，不可能不讓住戶使用。(問：請提示地
31 下2 樓梯廳的照片(卷第151頁)，你有看過P2梯廳的地板

翹那麼高嗎？)不可能翹那麼高。我是聽我們住戶看到原告
跌倒之後，我下去看她，當時地板的狀況就是只有大約5 到
10公分的寬度，有翹起來，高度了不起1 到1.5 公分，照片
上黑色的地方不是翹起來。(問:事情發生多久，你趕到現
場？)原告跌倒後，因為她在梯廳，住戶也要搭電梯，住戶
看到之後就打電話，我接到電話就下去，從我接到電話到我
抵達原告身邊，大約5 到10分鐘，我接到電話之後就先打電
話叫救護車，然後就下去所以大約5 到10分鐘就到。那時候
原告只說很痛，說趕快把她送去醫院，我叫她不要動。(問:
你接到通知後，趕到現場，有沒有看到照片上的情形？)沒
有照片上黑色的東西，我不知道黑色的那個是什麼。(問:原
證9這個位置確實是你們P2梯廳？)是，因為我們只有P2梯廳
可以進出貨，有貼防護，所以一定是P2梯廳。(問:看起來翹
起來的地方不可能是5到10公分？)中間黃色的地方是膠布，
是右邊的膠布有一部分破掉、翹起來。(問:你到現場的時
候，你看到現場的情形是不是原證9 照片的情形？)不是，
其他的地方都是薄的木板，比較嚴格的方式，最下面靠近地
磚的那層是防水布、第二層是白色珍珠板、最上面的才是木
板，當時我到現場的時候，現場全部都是木板，原證9照片
是上面木板被撕掉，所以除了照片上黑色的地方之外，其他
白色的地方是白色珍珠板，所以照片不是我到的時候的現場
情況。這件事情發生之後，玄泰建設有馬上請工班把膠布黏
貼處去加強，這塊木板至少還有撐半個月到一個月都沒有被
動過，因為後來沒有裝潢戶再進來，至於原證9 照片後來為
什麼木板被撕起來，是後來有新的裝潢戶進來請他們重新鋪
設才有可能木板被撕起來。(問:所以原證9 並不是原告當時
跌倒的時候，你大約5 到10分鐘下去時看到的狀況？)原證9
不是我接到電話下去時看到的狀況。因為我那時候有跟玄泰
建設劉主任講說防護的木板確實有一點點爛爛的，有機會的
話，可不可以換新的，等一下劉主任進來作證的時候，可以
問他是不是有做更換木板。(問:木板是什麼顏色？)一般的

01 淺咖啡色。珍珠板是純白色。原證9 看到白色的部分是珍珠
02 板。(問:所謂翹起來的地方是珍珠板?)黑色的地方是陰
03 影,陰影上面是木板,但是木板一定原本是完整的兩片拼在
04 一起用膠布貼起來,這個原證9的狀況,應該是有人暴力把
05 木板掀起來,才會有邊緣不完整的狀況。這張照片非常奇
06 怪,因為原告跌倒之後,我們會一直下去看情況,如果地下
07 2 樓的防護被撕成這樣,其他的住戶走來走去容易跌倒,我
08 們一定會趕快處理,不會這樣。如果我沒有記錯,原告跌倒
09 的時間是早上,大約中午左右,不會超過2、3 點,不是下
10 午5 點。我都還記得救護車來的時間滿早。下午5 點都快下
11 班了,但我早上上班沒多久就接到電話下去。至於劉主任有
12 沒有交代工班去處理我不知道,但不可能晚上11點多木板是
13 這樣,因為我們物業已經進去了,我們會下去看,看到一定
14 會要求建商趕快做處置」等語(見113年9月12日言詞辯論筆
15 錄)。是依證人詹益裕之證詞,原證9照片所顯示木板翹起來
16 的狀況,不是他看到原告跌倒趴在地上時木板翹起來的狀
17 況。證人詹益裕看到原告跌倒趴在地上時木板翹起來的狀況
18 是:大約5 到10公分的寬度,有翹起來,高度1 到1.5 公
19 分。證人詹益裕不能確定原告所指翹起來的木板是被告施作
20 公設時所鋪,還是住戶所請裝潢工人所鋪。又據證人劉俊宏
21 即被告公司工務所主任證稱「(問:證人是什麼時候在被告公
22 司擔任這個工地主任?)這個工地,大約111年12月中的時
23 候。(問:你們在這個工地的公共設施的部分,是不是會有鋪
24 設木板保護公共設施?)我們鋪設的位置是在1 樓而已,地
25 下室的部分都是住戶要裝潢,住戶的設計師來做的,因為他
26 會破壞到我們的公共設施,那時候我們是完工的工地,只有
27 1樓有公設在做,所以只會在1樓鋪設。(問:你說你們是完工
28 的工地,又說1 樓有公設在做,這有沒有矛盾?)整個大樓
29 完成才會跟客人交屋。因為在交屋期的時候,1樓有些零星的
30 裝潢工作,1樓有健身房,還有類似交誼廳還在做,所以
31 我們在1樓有鋪設地板,後期管委會成立之後點交給管委

01 會。(問:1樓鋪設的位置在哪裡?)在走道、健身房跟交誼
02 廳。(問:所以你確定地下2樓梯間的保護設施不是被告公司
03 做的?)我確定地下2 樓梯間的保護設施不是被告公司做
04 的,因為我們那邊沒有工程在施作。(問:你知道地下梯間的
05 保護板是誰做的嗎?)沒什麼印象。(問:你知道原告跌倒的
06 時候,你印象是在早上還是下午?)我印象是傍晚,我接到
07 管委會的通知,我們跟管委會跟他們物業有個群組,群組有
08 在講這件事,我記得事發前一週成立管委會,但還沒有去新
09 北市政府做報備,但是有設群組,當時管委會有委員在群組
10 說那邊有設施翹起來,請我趕快去做。(問:你去現場有拍照
11 嗎?)當時已經是下班了,我們隔天去修復之後有拍照片PO
12 在群組。修復前的照片可能是委員或總幹事拍的,我在群組
13 有看到修復前的照片,因為他們有告知有人受傷。(問:提示
14 原證9照片,是否有看過?)有。(問:這個照片跟你接到管委
15 會通知到現場修復的時候的狀況是不是一樣?)我到現場的
16 時候,現場是這樣。(問:是不是地板有翹起來?)因為有鋪
17 設木板,有時候住戶裝潢的公司他們搬運木材、機具等來來
18 去去木板會翹起來,是誰弄壞的我們很難查,正常是誰弄壞
19 誰處理,但地下室沒有裝設監視器,所以有人說我們就會去
20 處理。那時裝潢戶太多,如果只有一、二戶,我們知道是哪
21 戶,就會請裝潢的那戶去處理,但那時裝潢戶很多。(問:你
22 是隔多久看到原證9照片上的狀況?)當天可能總幹事或是委
23 員就去拍了,我看到的照片應該是距離事發大約一、二個小
24 時之內。(問:事發後一、二個小時,你就看到原證9照片的
25 樣子了?)對。(問:後來你們怎麼處理?)隔天就全部梯廳去
26 巡視,有破損就全部修整。管委會也有做這樣的要求。(問:
27 既然這個部分不是被告公司所鋪設的,為什麼你們要遵照管
28 委會的指示去做?)因為我們也查不出兇手是誰,畢竟這個
29 社區是我們公司賣出的,管委會有要求,我們就會去做一些
30 處理。(問:你剛剛說這個事情你接到通知的時候,你已經下
31 班了,你是下班有再回到社區嗎?)我沒有,就是趕快聯絡

01 修復的廠商明天派人來，我記得委員會也說好，就請我們盡
02 快這樣。(問:你剛才怎麼說事發一、二個小時，你看到現場
03 就是原證9 照片這樣?)我是說事發一、二個小時看到原證9
04 的照片，事發當天我並沒有去現場。(問:隔天你到現場的時
05 候，現場的狀況跟原證9 的照片一不一樣?)不記得。(問:
06 你到現場看到的狀況是怎麼樣?)就是有翹起，我從上面往
07 下面看，就是微微，大約5、6公分，不是很確定，因為時間
08 過了太久。(問:你看的時候，木板還在?)還在。(問:木板
09 的下面是不是珍珠板?)對。(問:依照原證9 的照片，是木
10 板已經掀起來，長度滿長，高度也不只5 到6 公分?)時間
11 太久，我從上往下看，是微微，但沒有帶尺，所以沒有量到
12 底有多高。(問:是不是原證9看起來翹起來比較高?)可能比
13 較從側邊拍。(問:你是隔天什麼時候去看?)大約早上8點半
14 左右。(問:你看到掀起來的寬度?)大約7、80公分。問:高
15 度?不是很確定。(問:剛才不是說不到5、6公分?)我是猜
16 測，因為在現場看到木板翹起來的高度不覺得會讓原告跌那
17 麼嚴重。後續我有跟原告做關心，因為我跟她滿熟，發現原
18 來她比我想的要嚴重，因為她跟我講話的時候有拄著拐杖。
19 (問:原告怎麼跟你講的?)因為過很久了，我不確定是原告
20 跟我講的，還是總幹事跟我講的，就是那天她買菜，提重
21 物，絆到翹起來的木板而跌倒的。正常如果沒有提東西可能
22 比較好反應。補充：我們公司鋪，通常會鋪稍微厚一點點，
23 一般會到0.4、0.5公分，裝潢的設計師鋪的不一樣，照片上
24 的看起來是美耐板，會比較薄，大約0.1到0.2公分，設計師
25 他們搬的東西不會那麼重，照片上看起來可能那天不知道是
26 誰搬了重物，因為美耐板相對薄，搬重物破損的機率比較
27 高。(問:你們公司鋪設的如果是0.4 、0.5 公分的話，會比
28 較沒有翹那麼高?)翹到如原證9 照片那麼高的機率比較
29 低。因為比較厚會比較重。(問:你剛才說你推測木板可能
30 是裝潢公司鋪設，這個防護的木板是誰要求裝潢戶鋪設
31 的?)是我們建商跟設計師要求的，因為這算是一個基本要

01 求，每個社區進來都會請設計師鋪設。(問:裝潢戶有沒有說
02 要用什麼規格來鋪設，有沒有監督管理辦法?)原則上就是
03 保護到不要破壞我們的東西，因為我們很難要求要鋪設多
04 厚，就是不要破壞我們的東西，如果有破壞要負責。這個下
05 面就是我們的地磚。(問:裝潢戶鋪設好之後，是誰負責做檢
06 查有沒有鋪好?)我同事在，我同事會看，總幹事在，總幹
07 事會看，我們的原則就是門片或是容易撞傷的地方幫我們做
08 保護就好了。(問:地面呢?)地面也會做保護，但我們不會
09 要求鋪設多厚，就是看有沒有鋪設平整，有沒有翹起來。
10 (問:當天林小姐跌倒的時候，你是在哪裡看到原證9的照
11 片?)是我們跟管理人員還有管委會的群組，比如可能現場
12 有什麼狀況，總幹事會跟委員反應，我也會知道，有需要我
13 們協助的我們趕快協助。(問:你現場有帶手機，手機裡面有
14 群組照片嗎?)沒有，我中間有換手機，而且照片應該已經
15 過期了。(問:你剛才是說你是在原告跌倒約一、二個小時之
16 後看到照片，照片是誰傳的?)我不確定是總幹事還是委員
17 傳的。(問:你在隔天去修的時候，你做什麼修繕的工作?)
18 我們把破掉的木板做更換，也有貼膠帶」等語(見113年9月1
19 2日言詞辯論筆錄)。依證人劉俊宏證詞，原告所指造成原告
20 跌倒之木板(保護板)並非被告所設，當時被告有鋪設木板保
21 護地磚的地方是在1樓，因為健身房與交誼廳還在裝潢，地
22 下2樓梯間的保護設施，可以確定不是被告公司做的，被告
23 公司在地下2樓梯間沒有工程施作，地下室的木板都是住戶
24 所委請之裝潢設計師所鋪設，為了保護地磚。綜合以上證
25 據，可知地下2樓梯間之木板並非被告所鋪設，原告不能以
26 被告鋪設木板不當造成原告跌倒，請求被告賠償。

27 四、原告又主張:原告跌倒的地點，被告並未設置任何警告標
28 誌，也沒有任何防護或安全設施，木板未固定平貼於地面，
29 而高高翹起，與地面產生落差，極易造成通行之住戶腳卡到
30 翹起的木板而絆倒，被告身為建商，當負責維護場所安全之
31 責等語。經查，被告已將公設部分之安全管理維護委由訴外

01 人震宇保全公司處理，管理維護之範圍包括「標的物共用及
02 約定共用部分」，管理維護服務之內容亦包括「公寓大廈及
03 其周圍環境安全防災管理維護事項」，包括公設（無論是否
04 點交）之安全維護事項，管理委員會成立之後，亦與訴外人
05 震宇保全公司訂立保全委任管理維護業務契約，之前被告與
06 訴外人震宇公司簽訂之合約即終止，此業據證人詹益裕證述
07 在卷，並有保全委任管理維護業務契約在卷可稽（見卷第101
08 頁）。又據證人詹益裕證稱：他看到木板大約5 到10公分的
09 寬度，有翹起來，高度1 到1.5 公分等語，此還是原告絆倒
10 後，木板因被原告的腳勾到而翹起的高度，故在原告未絆倒
11 前，木板翹起來高度可能較1至1.5公分為低，高度又接近地
12 面，低於人的視線，一般巡邏時可能不會發現，自難以此認
13 定被告或訴外人震宇保全公司未盡場所安全維護之責，而有
14 過失。原告又主張：被告身為建商，依消費者保護法第7條
15 規定，其交付房屋時，專有及共用空間均應具備可合理期待
16 之安全性，既然被告已逕行交屋給原告，且默示同意住戶得
17 使用電梯與梯間進出，自應為住戶之安全負責等語。惟按消
18 費者保護法第7條，係就設計、生產、製造商品或提供服務
19 之企業經營者，就其提供之商品或服務之安全或衛生加以規
20 範，本件被告所出售之房屋與公共設施之本身，並無危害原
21 告消費者之生命、財產安全之虞，而是另有他人在梯間鋪設
22 木板未盡維護安全之責致原告跌倒，是本件並無消費者保護
23 法第7條之適用。原告又主張：被告既自稱案發之梯間尚未
24 點交，則無異自承被告仍為上開建築物之實際上所有人，應
25 依民法第191條第1項前段規定，賠償該建物對原告所致之損
26 害等語。惟查，建築物區分所有，係數人區分一建築物而各
27 有專有部分，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其
28 附屬物之共同部分有共有權，原告既已登記取得專有部分之
29 所有權，當然亦一併取得公設樓梯間之共有權，原告卻稱被
30 告為梯間建物之所有權人，要被告負起民法第191條第1項前
31 段之賠償責任，自不可採。

01 五、綜上，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1
02 項前段、消費者保護法第7條，請求被告給付0000000元及自
03 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
04 利息，為無理由，應予駁回。原告受敗訴判決，其假執行之
05 聲請即失所依據，應併予駁回。

06 六、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
07 文。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

09 民事第七庭 法 官 陳映如

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

14 書記官 黃頌綦