臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1222號

原　　告　親嘉開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張鈞豪

訴訟代理人　吳志豪

被　　告　許宏惟

　　譚雅文

共　　同

訴訟代理人　王世勳律師

受 告 知

訴 訟 人　親家ONE CITY管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳郁文

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸拾貳萬參仟壹佰陸拾貳元，及自民國一一〇年六月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告原以民法第184條第1項前段、第185條第1項前段為請求權基礎，並聲明：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）890,232元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。嗣變更以公寓大廈管理條例第10條第2項後段為請求權基礎，並聲明：被告應給付原告890,232元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

止，按年息5%計算之利息等語（見本院卷第214頁）。經核原告前後之訴之原因事實，均係被告因裝潢導致電梯毀損為基礎，主張具有實質關連，堪認事實及證據資料具有一體性，應認請求之基礎事實同一，核與前揭規定相符，應予准許。另原告更正原請求被告負連帶損害賠償責任，核屬更正法律上之陳述，併予說明。

乙、實體事項：

壹、原告主張：被告均為位在臺中市○○區○○○○路000號「親家ONE CITY社區（下稱系爭社區）」之19樓之9（下稱系爭房屋）住戶。被告於民國110年1月28日委請裝潢業者即訴外人黃才育在系爭房屋進行裝潢施工。詎黃才育未依系爭社區之裝潢施工切結書及裝潢保護措施切結書（下合稱系爭切結書）第23條之規定，預先關閉其專有戶之制水閥，即進行消防管路修改作業，導致消防管路發生爆管溢水，進而造成系爭社區之公用電梯（下稱系爭電梯）進水受潮（下稱本件事故），經估算維修費用為890,232元。又本件事故發生時系爭社區尚未成立管理委員會，且系爭電梯尚未執行點交程序，而伊為系爭社區之起造人，即為系爭社區之管理負責人，負有修繕之義務。因系爭電梯受損可歸責於住戶即被告所致，故系爭電梯之維修費用自應由被告負擔。被告拒絕給付，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項後段之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告890,232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。

貳、被告則以：

一、被告許宏惟：原告為管理系爭社區，委由訴外人鴻海物業管理顧問有限公司（下稱鴻海公司）執行系爭社區管理維護事務，並由訴外人即鴻海公司之受僱人蕭丞益擔任系爭社區之社區經理。伊於110年1月6日申請施作系爭房屋之裝潢工程，並簽署系爭切結書，方委請黃才育裝潢系爭房屋。然系爭切結書，標示消防灑水開關（即制水閥，下稱系爭制水閥）之位置，係位在系爭房屋門口內部上方處，與實際位在

系爭房屋門口外部之上方處不符。且黃才育欲進行修改消防管路作業時，遍尋不著系爭制水閥，經蕭丞益告知：「可以直接施工，大樓一樓櫃台電腦即可以控制……」云云，黃才育始逕自施作消防管路作業。因系爭切結書標示系爭制水閥之位置有誤，且蕭丞益告知已關閉系爭制水閥之故，方導致本件事故發生，是本件事故自不可歸責於伊，自不須負擔系爭電梯維修費用。另縱使應負擔系爭電梯維修費用，原告亦應負與有過失責任等語，資為抗辯。

二、被告譚雅文：系爭房屋之裝潢為被告許宏惟所委託，伊不清楚施工過程等語，資為抗辯。

三、均聲明：原告之訴駁回。

參、兩造經法院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語），其結果如下（見本院卷第216頁）：

一、不爭執事項：

（一）被告於110年1月28日裝潢系爭房屋，致系爭電梯受損害。

（二）黃才育於施工前未關閉系爭制水閥即施工，導致消防管路因而爆管溢水。

（三）系爭電梯維修費用為890,232元（含稅）。

（四）被告均為系爭社區之住戶。

（五）原告提供系爭切結書標示之系爭制水閥開關位置有誤。

二、爭點：

（一）原告請求被告負擔系爭電梯之維修費用有無理由？

（二）原告就系爭電梯受損有無與有過失？

（三）原告得請求之金額數額？

肆、得心證之理由：

一、原告得請求被告負擔系爭電梯之維修費用

（一）按「本條例用辭定義如下：．．四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公

共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」「起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。」公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項、第28條第3項分別定有明文。是依上開規定，公寓大廈社區共用部分於起造人移交予社區管理委員會或區分所有權人前，自應由起造人擔任社區之管理負責人，並負責管理共用部分維護及修繕之責。本件原告為系爭社區之起造人，此有臺中市政府都市發展局109中都使字第01466號使用執照為證（見本院卷第33頁至第35頁）。而本件事故發生時，系爭社區尚未成立管理委員會，此經受告知訴訟人即系爭社區管理委員會之法定代理人陳郁文陳稱在卷（見本院卷第189頁）。系爭電梯屬系爭社區共用部分，本件事故發生時，原告尚未點交系爭電梯予系爭社區管理委員會，此亦為被告所不爭執（見本院卷第215頁），是依上開之規定，就該未移交之系爭電梯，自應由起造人即原告負管理維護及修繕之義務，並得依公寓大廈管理條例第10條第2項後段之規定，如可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，向其請求負擔維修費用。

（二）次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。故主張權利存在之人，應就權利發生要件事實負舉證責任，如主張權利存在之人就該事實已負舉證之責，始由抗辯權利不存在之人就權利障礙、排除或消滅之要件事實負舉證之責，此乃舉證責任分配之一般原則。經查，原告主張被告均為系爭社區之住戶，渠委請黃才育進行系爭房屋裝修，因黃才育於施工前未關閉系爭制水閥即為施工，消防管路因而爆管溢

水，導致系爭電梯受損，經估價之維修費用為890,232元等情，業據其提出系爭切結書影本、被告施工照片及系爭電梯受損照片、台灣三菱電梯公司估價單、臺中市政府都市發展局109中都使字第01466號使用執照、系爭房屋之建物登記謄本各1份為證（見本院卷第17頁至第49頁），並為被告所不爭執（見不爭執事項一至三）。被告均為系爭社區之住戶，其所委請之裝修業者黃才育既未先行關閉系爭制水閥即為施工，導致本件事故發生，足認系爭電梯受損害，確為可歸責於被告之事由所致，原告自得向被告請求維修費用，亦不因實際由何被告與黃才育簽立裝修契約而有異。被告否認上情，並以前詞置辯，依上開說明，被告自應就其主張有利於己事實負舉證責任。

（三）答辯意旨固以社區經理蕭丞益指示不當，且原告製作之系爭切結書標示系爭制水閥位置有誤，否認具有可歸責性云云。然查：

1.被告雖以黃才育之證述證明所述為真。然稽之證人黃才育之證述內容略以：伊從事裝潢行業已有8年經驗，伊於110年1月28日有在系爭房屋進行修改消防管路作業，且於施工前被告有先拿系爭切結書給伊，伊也有在該切結書上簽名，而系爭切結書標示之系爭制水閥位置係在系爭房屋門口內部上方處。惟施工前伊在屋內找不到系爭制水閥，故下樓詢問當時擔任社區物業經理之蕭丞益，而其回覆伊系爭制水閥在一樓就可以關掉，由其操作即可，而且伊共問蕭丞益3次，都得到同樣的回覆，伊以為這是新大樓的設計，因此伊就沒有去關閉系爭制水閥便開始施工。結果就發生消防管路爆管溢水情形，伊即下樓向蕭丞益說明有爆管發生，蕭丞益卻說找不到開關，便請伊再上樓去陽台尋找系爭制水閥開關，但也沒有找到，後來系爭制水閥是如何關閉的伊也不清楚等語（見本院卷第177頁至第183頁）。表明為蕭丞益錯誤告知物管中心可逕自關閉系爭制水閥開關所致。

2.惟參之蕭丞益之證述內容略以：伊曾於109年12月間擔任系爭社區物業經理。系爭房屋住戶施工前曾向伊表示要進行改管作業，但物業協助的部分是直接關閉消防擴音總機音響，這樣施工時大樓才不會發布警報。伊從事物業經理5年，歷年服務之其他社區，也曾有住戶要改管，但物管中心不能控制各分戶之制水閥，僅能控制消防擴音設備。施工當日黃才育向伊表示要改管，且當日向伊確認3次，伊均回覆一樓能關閉消防擴音總機音響，關掉後就可以施工，可以避免發生警報之意，伊並無告知一樓櫃台可以控制系爭制水閥開關。伊與黃才育確認已關閉消防擴音總機音響，黃才育便上樓施工，大約中午時黃才育下樓向伊表示有爆管溢水情形發生，伊先請黃才育找尋屋內或陽台有無系爭制水閥開關，嗣因當日系爭社區18樓之住戶也在施工，故由18樓施工師傅協助黃才育關閉系爭制水閥開關等語（見本院卷第183頁至第188頁）。陳稱所告知者為消防擴音設備，並無告知可自物管中心逕自關閉系爭制水閥開關之意。

3.審酌證人黃才育、蕭丞益或因本件事故避免後續遭追償，各自為有利於己之證述，自難逕以採認渠等所為之證述。而渠等溝通時，並無第三人在場可佐證何人所述為真，此亦經證人黃才育證述明確（見本院卷第182頁）。衡之證人蕭丞益告知黃才育得關閉消防擴音總機，並非各分戶之制水閥，證人黃才育或因而認知有誤，實非難以想見，並無不可採信之處。且證人黃才育亦自陳：從事裝潢8年資歷迄今，並無經歷一樓可關閉各分戶制水閥之經驗等語（見本院卷第183頁），核與證人蕭丞益證稱：歷年服務之各社區各分戶制水閥並無自物管中心關閉之可能等語（見本院卷第185頁）相符。顯然依證人黃才育之裝潢資歷，並有施作消防改管工程之經驗，確實並無自物管中心可逕自關閉各分戶制水閥之情況，是依其多年裝修專業，理應尋得系爭房屋之系爭制水閥正確位置及判斷關閉方

式，並確實關閉後方得施工。況系爭房屋裝潢時，系爭社區18樓亦同時為裝潢，此經證人蕭丞益證述如上，且系爭房屋之制水閥亦經由系爭社區18樓裝潢人員協助關閉，顯然其他裝潢人員並無誤認系爭社區可自一樓關閉各分戶制水閥之情事。參以系爭切結書第23條規定：「本大樓為高層建築物裝潢戶經消防改管各分戶分水閥關閉後，再開啟各戶分水閥時蓄積空氣及壓力，須經管道間制水閥將管內空氣排出至其它樓層消防共管減壓，消防泵及消防機組壓力回歸正常須由專業人員判讀，經協調消防原廠協助處理則收取每戶新台幣壹仟元，並須提前至少三個工作天至管理中心預約排程。」既已明確規範各住戶於裝潢前倘若涉及各分戶制水閥之工程，應自行關閉制水閥方得施工，並於施工完畢後再為開啟，若有疑問亦可尋求原廠專業協助。依此推論，倘若可自物管中心統一關閉各分戶制水閥，當無再為此規定之理。從而，應認證人蕭丞益之證述較為可採。是證人黃才育之證述仍不足為被告有利之認定。至系爭切結書標示系爭制水閥位置有誤（見本院卷第93頁至第99頁），此固為兩造所不爭執（見不爭執事項四）。然此僅涉及各分戶制水閥尋找困難，而原告是否應負擔與有過失責任（詳後述），黃才育仍不得逕自施工，其自應於施工前尋得系爭制水閥開關並關閉後，方得為之，黃才育既逕為施作消防管線工程，導致系爭電梯受有損害，顯然此屬可歸責於住戶即被告之事由所致，被告自應負擔系爭電梯之維修費用，答辯意旨核無可採。

二、原告應負30%之與有過失責任

（一）按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。經查，觀之系爭切結書（見本院卷第17頁至第21頁、第93頁至第99頁）標示系爭房屋制水閥位置為各戶內門口上方處，與在各戶門口外之實際位置不符，明顯標示有誤，此亦為兩造所不爭執（見不爭執事項四）。另系爭切結書為原告所

提供，並放置在系爭社區管理室，倘有住戶要裝潢即由證人蕭丞益提供予住戶遵守等語，此經證人蕭丞益證述明確（見本院卷第183頁至第188頁）。顯然原告所提出之系爭切結書確實有使他人誤認，而無法順利尋得各分戶之制水閥，並因而致證人黃才育與蕭丞益溝通產生誤認，原告就此自應負擔標示錯誤之與有過失責任，答辯意旨應屬有據。

（二）審酌兩造就本件事故之發生均有過失，已如前述，原告所提供系爭切結書所載各分戶制水閥位置雖有誤，然被告於裝潢系爭房屋前，仍應確實尋找系爭制水閥之正確位置，且依系爭切結書第23條之規定，亦可選擇支付費用委由消防廠商到場協助妥善處理，是被告未於施工前關閉系爭制水閥隨即施工，導致本件事故發生，自應負主要過失責任。經衡量兩造分別就標示錯誤及未確實關閉系爭制水閥即施工之過失責任，應認原告應負擔30%之過失責任，被告應負擔70%之過失責任。系爭電梯維修費用為890,232元，此為兩造所不爭執（見不爭執事項三），經以過失比例計算損害賠償金額後，原告得請求被告給付之金額為623,162元（計算式：890,232元×70％＝623,162元，元以下四捨五入）。

三、綜上所述，原告為系爭社區之管理負責人，因可歸責於被告之事由導致系爭電梯受損，其請求被告負擔系爭電梯之維修費用應屬有據。而原告於系爭切結書標示有誤，亦應負30%之與有過失責任，是經計算過失比例，原告得請求被告給付623,162元。

伍、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債

權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別定有明文。本件原告請求被告給付系爭電梯之維修費用623,162元之債權，核屬無確定期限之給付，揆諸前揭說明，原告請求被告自民事起訴狀繕本送達之翌日即110年6月3日（見本院卷第55頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

陸、綜上所述，原告本於公寓大廈管理條例第10條第2項後段之規定，請求被告給付623,162元，及自110年6月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　25　　日

民事第三庭　法　官　劉承翰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提起上訴狀；如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　25　　日

書記官　蔡昀潔