

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

114年度中簡字第24號

原告 潘愛綉 指定送達處所：臺中市南屯區大墩七街

被告 王莉琇

被告 東興寧境管理委員會

法定代理人 賴錦添

訴訟代理人 閻昌來

受告知人 富邦產物保險股份有限公司豐原分公司

法定代理人 黃炳輝

訴訟代理人 石炤庭

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告潘愛綉新臺幣捌萬伍仟零伍拾壹元及自民國一十三年一月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告潘愛綉其餘之訴及原告王莉琇之訴均駁回。

訴訟費用中百分之二十七由被告負擔，餘由原告潘愛綉、王莉琇共同負擔。

本判決原告潘愛綉勝訴部分得假執行；如被告願以新臺幣捌萬伍仟零伍拾壹元為原告潘愛綉預供擔保，得免為假執行。

原告潘愛綉其餘假執行之聲請駁回。

事實與理由

壹、程序事項：

一、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。又民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴

01 訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件起訴時
02 管委會之法定代理人為曾惟竺，嗣於訴訟繫屬中，變更為賴
03 錦添，並經原告等2人於民國114年10月30日具狀聲明承受訴
04 訟，是本件承受訴訟合於上開法律規定之程序，應予准許。

05 二、按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一
06 人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲
07 請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告。逾期
08 未追加者，視為已一同起訴。法院為前項裁定前，應使該未
09 起訴之人有陳述意見之機會，民事訴訟法第56條之1第1、2
10 項定有明文(最高法院101年度台抗字第561號裁定意旨足
11 參)。本件原告潘愛綉起訴時原請求被告給付新臺幣(下
12 同)319,988元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
13 按週年利率百分之5計算之利息。嗣於114年6月24日具狀追
14 加原告王莉琇，並變更聲明為：被告應給付原告潘愛綉319,
15 988元及法定遲延利息、原告王莉琇659,988元及自追加起訴
16 狀送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。惟被告於114年7
17 月15日具狀答辯：因本件非必須合一確定事件，所以不同意
18 原告潘愛綉追加原告王莉琇等語(見本院卷第261頁)。依上
19 揭最高法院裁定意旨，本件並非必須合一確定之訴訟，被告
20 既然不同意原告潘愛綉上開追加原告王莉琇為共同原告，則
21 原告王莉琇求償部分應另訴請求，不得在本件由原告潘愛綉
22 追加為共同原告，先予說明。

23 三、因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬
24 第427第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易
25 程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續
26 審理。前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為
27 已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第435條第1、2項明
28 文規定。本件原告潘愛綉追加原告王莉琇後，其訴訟標的價
29 額已非可用簡易程序審理，惟被告於114年7月24日、同年10
30 月30日言詞辯論程序均未抗辯本件應改用通常訴訟程序，而
31 為本案言詞辯論程序，是依上揭規定，本件仍應適用簡易程

01 序審理之。

02 四、被告東興寧靜管理委員會經合法通知，未於最後言詞辯論期
03 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告
04 之聲請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體事項：

06 一、原告主張：原告潘愛綉所有門牌號碼為臺中市○○區○○○
07 街00號11樓之2房屋(下稱系爭房屋)於113年4月3日上午8時
08 許，因同住○○○○○○區○○○○○○○○○○號碼為臺
09 中市○○區○○○街00號11樓之3房屋(原告對面住戶，下稱
10 漏水房屋)內公共消防水管(下稱系爭消防管)破裂，導致大
11 量消防用水湧出，先將漏水房屋內地板等裝潢及物品因淹水
12 毀損，而淹水漫延至系爭房屋，致使系爭房屋地板亦因淹水
13 而毀損，原告潘愛綉因前已因地震原因(第一次921大地震、
14 第二次107年間花蓮大地震)受有2次消防水管因震破裂，致
15 使裝潢盡毀，原告均未向管理委員會求償，而管理委員會對
16 於公共消防水管維修、保養等事項歷年來均有疏失，且對於
17 只要有較大地震時，消防管線即破裂等事實，未有更換材質
18 之預先施作與計畫(彈性管線)，而原告以存證信函催告管委
19 會負擔賠償責任時，管委會亦置之不理，而臺中市政府消防
20 局多次對於社區內消防安檢不合格開立限期改善通知單，管
21 委會均無所作為，又管委會既已向富邦產險公司投保，但是
22 管委會經原告申請多次，始終對於原告潘愛綉所受損失未申
23 請保險金給付，故管委會誠有過失責任，原告潘愛綉無奈，
24 依侵權行為法律關係、公寓大廈管理條例等規定，請求被告
25 賠償損害等情。並聲明：1.被告應給付原告319,988元及自
26 起訴狀繕本送達翌日(即113年1月14日)起至清償日止，按年
27 息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

28 二、被告則以：原告所提消防水管破裂漏水已由管委會修繕完畢
29 ，且依原告所提山衍實業有限公司估價單內容，原告迄今並
30 未更換木質地板，淹水退去後，亦無需更換木質地板。又因
31 原告不願配合消防安檢，致社區被裁罰8萬元，此款項應由

01 原告負擔(後由管委會主委撤回原告不配合消防安檢事實之
02 答辯，見本院卷第265頁)。而因原告地板淹水毀損，係因地
03 震而消防水管破裂所致，多數住戶認為此屬於天災，所以區
04 分所有權人會議上過半數人認為管委會不應賠償，而應由原
05 告自行負擔等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、受告知人富邦產險公司陳述：(一)該公司廖姓副理從未承諾可
07 理賠，而該公司所有人員對於未看過現場之情形，非立即會
08 答應或同意理賠。(二)管委會迄今均未向富邦公司請求出險給
09 付保險金，理由不詳。

10 四、本院之判斷：

11 (一)原告上開主張，業據其提出社區住戶規約、存證信函、照片
12 13張、山衍實業有限公司裝潢修繕估價單、臺中市政府消防
13 局消防安全檢查不合規定限期改善通知單2張、富邦產物公
14 共意外責任保險證明書、社區區分所有權人113年度第2次區
15 權人會議紀錄等件附卷可稽(見本院卷第19頁至第54頁、第1
16 39頁)。本院復依職權向臺中市政府消防局調取社區消防檢
17 查不合格紀錄(僅113年度3次)附卷(見本院卷第79頁至第91
18 頁)。另本院於114年9月12日會同原告、當時社區管委會主
19 委曾惟竺、漏水房屋所有人王莉琇至系爭房屋勘驗，有勘驗
20 筆錄及照片10張在卷可按(見本院卷第315頁至第331頁)，應
21 堪信原告主張因漏水房屋內消防水管破裂淹水漫延至系爭房
22 屋，而對於牆面、地板有所損害等事實為真實。

23 (二)按公寓大廈管理條例第3條第4款所謂共用部分，係指公寓大
24 廈專有部分以外之其他部分(包括基地在內)及不屬專有之
25 附屬建築物，而供共同使用者；如建築物坐落之地面、基
26 礎、主要牆壁及屋頂、走廊、大廳、樓梯間、電梯間、共同
27 出入口、庭院、中央空調系統與其他既成之共同使用部分及
28 其他為使用財產之必要或便利或【維護安全所必要之設
29 施】，此觀其立法理由即明。且因該共用部分構造上及使用
30 上不具獨立性，且由區分所有權人按其應有部分有所有權，
31 為加強公寓大廈建築物之管理維護，以提昇住戶居住品質，

01 同條例第10條第2項本文明定共用部分之修繕、管理、維
02 護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支
03 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之(最高
04 法院113年度台上字第739號判決意旨足資參照)。且被告辯
05 稱：消防水管如進入住戶室內，則為專用權云云。本院認消
06 防管線無論屬於室內外，均為維護安全之必要設施，如依管
07 委會上開答辯，將消防水管分為室內外而分別割裂適用(共
08 用權、專用權)，不僅會增加糾紛、爭議，使法律關係更加
09 不安定。故被告上開答辯，亦無採信。

10 (三)公寓大廈管理條例對於共用(共有)部分有法定共用(共
11 有)與約定共用(共有)部分之區分，而所稱法定共用部
12 分，係謂公寓大廈共用部分於構造上、性質上屬區分所有權
13 人全體共同使用者，此等法定共用部分即不得由區分所有權
14 人以合意約定為專用(專有)部分(公寓大廈管理條例第七
15 條規定參照)。又法定共用部分既供區分所有權人全體共同
16 使用，其修繕自應由管理委員會為之，所需費用，由公共基
17 金支付，自屬當然，公寓大廈管理條例第10條第2項、第34
18 條第1款規定綦詳。系爭斷裂管線位於漏水房屋兩個結構不
19 相連結之伸縮縫間，且為消防管，則經本院到場勘驗，並有
20 原告提供修繕前後照片附卷可憑(見本院卷第38頁至第40
21 頁、第147頁至第149頁)，由此可知，斷裂之管線乃東興寧
22 境大廈為維持消防安全之消防管，屬於區分所有權人全體共
23 同使用，且為生活安全利用上不可或缺之共用部分，應認為
24 公寓大廈管理條例所稱之法定共用部分，依上開說明，系爭
25 消防管線之修繕、管理與維護屬於管理委員會即原告之職務
26 至明，系爭消防管既因地震震裂水漬造成漏水房屋損害又致
27 系爭房屋地板、裝潢等受到損害，當屬因果關係並未中斷或
28 有其他外力介入中斷之情形，原告主張保險事故已經發生，
29 於法並無不合。被告辯稱系爭消防管屬於專用部分，消防管
30 斷裂造成住戶裝潢受損，應由專用權人即原告自行負責云
31 云，洵無依據，委無足取。

01 (四)況被告辯稱區權人會議多數決系爭房屋係受地震之不可抗力
02 因而消防水管破裂所致，應由原告自行負責云云。經查：區
03 分所有權人會議係可做成一定之決議，但如果相關之決議有
04 侵害到少數區分所有權人之權益時，其所作之多數決投票，
05 為了符合按應有部分比例分擔之原則限制，應具備有充分理
06 由始得為之，而法院欲審查該項決議時，自應針對是否以損
07 害少數區分所有權人為目的為詳盡之調查，始符合公平正義
08 之法理。地震是不可抗力無誤，但是管委會歷經前2次地
09 震，均有消防水管因震破裂致住戶屋內淹水之情事，且僅11
10 3年度經消防局消防檢查不合格限期改善就有3次，如果像原
11 告居住高樓層，樓層越高地震搖晃越厲害，則消防水管極易
12 因震斷裂，管委會即須發揮維護、更換之責任，例如卷內第
13 149頁照片，先前消防管線破裂經修繕，僅用鐵片鎖定連
14 接，則因缺乏伸縮性，剛性鐵片經震仍易斷裂，此為眾所周
15 知之事，而如管委會不堪消防水管常因震斷(破)裂屢須修繕
16 之累，經詢廠商推薦使用如卷內第147頁照片之伸縮彈簧狀
17 連接固定管，有一定抗震效能，則遇地震即因伸縮性不易斷
18 裂，如此方能達到維護高樓層消防設施(管線)之結果，管委
19 會對於前修繕之管線未盡其維護、保養、改善之責任顯而易
20 見，其過失責任在所難免，無法因地震係不可抗力事由而阻
21 卻過失責任或成為拒絕賠償之正當化事由。是被告上開所
22 辯，委無足採。

23 (五)本院既然認定管委會對於共用維護安全設施有一定之過失責
24 任，則就原告請求賠償之內容及金額做下列之認定：

- 25 1.原告於112年間才重新鋪設實木地板，而本院於114年9月12
26 日至系爭房屋勘驗時，凡是客廳、主臥室、廚房等處之實木
27 地板，經本院目視觀察，均無受潮突起或凹陷等情事，系爭
28 房屋亦無受潮後之腐朽發霉味道，此有勘驗筆錄及照片在卷
29 可佐(見本院卷第319頁至第325頁)。系爭房屋木質地板質量
30 較佳，且當時鋪設有做防水層，所以如果地板淹水，雖然滲
31 進木質地板內，如即時清除水跡，則高質量

01 木質地板不易變形或翹起，此與漏水房屋內鋪設之木質地板
02 係採薄木板(類似三合板)之地板，經過淹水後整個變形迥不
03 相同。所以本院認系爭房屋客廳、主臥室、廚房等地板仍可
04 使用，不需再重新施作。原告此部分之請求，礙難憑辦。

05 2.系爭房屋內次臥室係擺放鋼琴及其他物品之房間，而該臥室
06 室內地板，無論材質、淹水後凹凸不平之情形、新舊程度均
07 與客廳、主臥室等處地板有別，地板損壞突起有一定程度，
08 且木質地板色澤均與客廳有所差別，此亦有照片3張為證(見
09 本院卷第323頁、351頁)。則次臥室之木質地板應予翻修更
10 換，應予准許。而該次臥室由本院丈量長約4.5公尺、寬約
11 3.5公尺，面積為15.75平方公尺(約4.77坪)，依原告所提山
12 衍實業有限公司報價單內容係以客廳、主次臥室、廚房等面
13 積為19坪計算(見本院卷第49頁)：

14 (1)原木地板拆除加清運費用為47,500元，而本件次臥室全部拆
15 除原木地板加清運費用應為11,925元(計算式： $47500 \times \langle 4.7$
16 $7 \div 19 \rangle = 11925$ ，小數點下四捨五入〈下同〉)。

17 (2)公設進行保護加上家具搬動(例如鋼琴等)：原估價為15,000
18 元，而公設保護(例如電梯覆蓋紙板等)6,000元無法等比計
19 算，因為只要施作，公設保護不分施作範圍大小，仍以6,00
20 0元計；搬動物品僅須2,259元(計算式： $9000 \times \langle 4.77 \div 19 \rangle$
21 $= 2259$)，所以次臥室公設保護及物品搬動總計為8,259元。

22 (3)木質地板費用：原估價19坪木質地板為152,000元(每坪單價
23 8,000元中等品質計算)，而單作次臥室應為38,160元(15200
24 $0 \times \langle 4.77 \div 19 \rangle = 38160$)。

25 (4)鋪設木質地板下方防潮布：原估價為90,250元(每坪單價為
26 2,500元)，則次臥室施作價格應為22,657元(計算式： 9025
27 $0 \times \langle 4.77 \div 19 \rangle = 22657$)。

28 (5)小結：次臥室地板應予更換，而原先鋪設期日為112年11月
29 底，本件漏水淹水事故發生在113年4月3日，木質地板甫鋪
30 設完工僅4個月餘，自應不算其折舊。而上開木質地板鋪設
31 施作金額為81,001元，再加上5%應業稅共計85,051元(計算

01 式：81001×1.05=85051)。

02 五、綜上所述，原告依侵權行為法律關係、公寓大廈管理條例之
03 規定，請求被告給付原告85,051元及自113年1月14日起至清
04 償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾上
05 開範圍之請求，為無理由，應予駁回。本件訴訟費用，其中
06 27%由被告負擔，餘由原告負擔。

07 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，
08 並為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
09 定，應依職權宣告假執行；並依職權定預供擔保免為假執行
10 之金額。而原告其餘假執行之聲請，因其敗訴而失所依附，
11 併予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
13 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日

16 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

17 以上為正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
19 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日

23 書記官 吳淑願