

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2579號

原告 峯和投資有限公司

法定代理人 方建智

訴訟代理人 龔維智律師

被告 天松投資股份有限公司

法定代理人 陳文讓

訴訟代理人 陳文光

黃世榮

追加被告 台灣國際公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 張晉銓

訴訟代理人 馬翠吟律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年7月30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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關

連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年度台上字第471號判決意旨參照）。查：原告起訴時原聲明為「一、被告天松投資股份有限公司（下稱天松投資公司）應給付原告新臺幣（下同）2,214,367元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；二、願供擔保，請准宣告假執行」（本院卷一第3頁），嗣原告於民國113年5月3日提出民事追加被告暨更正聲明狀，追加聲明為「一、被告天松投資公司、台灣國際公寓大廈管理維護有限公司（下稱台灣國際公寓大廈管理維護公司）應連帶給付原告2,214,367元，其中被告天松投資公司應自起訴狀繕本送達之翌日起，被告台灣國際公寓大廈管理維護公司應自本書狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；二、願供擔保，請准宣告假執行」（本院卷一第241頁），復於113年7月19日以民事準備書(二)狀追加民法第191條之規定為請求權基礎（本院卷二第5-7頁），經核原告追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司及請求權基礎，與原訴請求之基礎事實同一（均係基於火災事故之損害賠償），所用之證據資料具有同一性，揆諸前開說明，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼桃園市○○區○○路00號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）之所有權人，被告天松投資公司則係門牌號碼桃園市○○區○○路00號6樓房屋（下稱系爭6樓房屋）之所有權人。於112年8月13日凌晨某時許，因系爭6樓房屋之電器因素致生火災（下稱系爭火災），系爭6樓房屋之屋內遂啟動自動灑水系統數小時，致系爭6樓房屋大量積水並漫延至屋外之梯廳、電梯井以及下層（即系爭5樓房屋），造成系爭5樓房屋天花板漏水、滲水，屋內裝潢、傢俱亦因受潮

而發霉受損（各房間、客餐廳牆壁發霉、走道壁紙發霉、海島型木地板腐爛），主臥室之音響更因天花板漏水，而流入喇叭、前級擴大機、後級擴大機，導致受損嚴重，被告天松投資公司既為系爭6樓房屋之所有權人，本應定期維修電器設備、注意用電安全及配線保養，卻未注意用電安全，導致發生延長線、LED燈具之電源線熔斷引發火災，被告天松投資公司未盡維護管理屋內電器設備之責任，自有過失。

(二)再者，系爭5樓房屋及系爭6樓房屋所在之中悅帝寶社區，現由被告台灣國際公寓大廈管理維護公司提供社區保全服務，負責門禁安全、人員貨品車輛出入管制、公共設施安全維護、防火防災之緊急事件協助處理、社區周圍一切安全防護等工作，然系爭火災發生時，被告台灣國際公寓大廈管理維護公司之保全人員卻誤判、關閉火災警報器，導致無人及早發現系爭火災，使系爭6樓房屋灑水系統啟動後，延誤關閉數小時，導致系爭6樓房屋大量積水漫出屋外流至梯廳、地梯井及系爭5樓房屋，造成系爭5樓房屋之天花板漏水、滲水，屋內裝潢及傢俱受潮因而發霉受損，主臥室之音響設備嚴重受損，負責中悅帝寶社區保全工作之被告台灣國際公寓大廈管理維護公司，其所配置之保全人員於執行職務時，因不專業之作為，未及時就系爭火災做出正確應變措施，致使系爭6樓房屋灑水系統延誤關閉數小時，始造成系爭5樓房屋受有上開損失，故被告台灣國際公寓大廈管理維護公司之保全人員對於原告之損害，亦有過失甚明。

(三)原告所有之系爭5樓房屋，因系爭火災導致天花板滲水，各房間、客餐廳之牆壁發霉、走道壁紙發霉、海島型木地板腐爛，原告已於112年12月中旬，修繕系爭5樓房屋，總計支出修繕費用741,337元，另系爭5樓房屋內之音響，亦因喇叭、前級擴大機、後級擴大機嚴重受損而不堪使用，該款喇叭全新機型之價格約為2,025,000元，以更換新品之費用再扣除折舊之損害賠償金額，約為1,500,000元，故原告因系爭火災總計所受之財務損失金額約為2,214,367元。為此，爰依

01 民法第184條、第185條、第191條第1項之規定，提起訴訟等
02 語，並聲明：如變更後之聲明所示。

03 二、被告則以：

04 (一)被告天松投資公司部分：

05 1.原告雖為系爭5樓房屋之所有權人，然系爭5樓房屋滲水之原
06 因，應先查明是否係5樓房屋之管線脫落、大樓公共管線損
07 害或確係系爭6樓房屋所造成，當應先查明造成系爭5樓房屋
08 損害之原因為何，始能判斷系爭5樓房屋之損害可否歸責於
09 系爭6樓房屋。

10 2.被告天松投資公司與管理中心於112年10月13日，進入原告
11 之系爭5樓房屋內進行會勘，該屋內主臥室之天花板角落有
12 部分水漬、音響櫃上有部分水漬留下之粉層、牆壁及地毯也
13 有部分滲水造成之痕跡，然客廳及其他房間牆壁之壁紙霉
14 點，應係長時間使用、自然老舊所形成，該屋內之木質地板
15 更係完好無缺，並無原告主張之地板腐爛、翹起損壞等情
16 形，至於主臥房之引響設備（包含喇叭、前級擴大機、後級
17 擴大機），邊框脫漆、面板有明顯刮痕、外觀老舊似為年代
18 久遠之機器，是以，縱使原告上開損失確可歸責於被告天松
19 投資公司，然原告主張須全部更換新品作為賠償，亦為無理
20 由等語，資為抗辯，並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均
21 駁回；(2)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執
22 行。

23 (二)追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司部分：

24 1.中悅帝寶社區位於桃園市○○區○○路00○0000○00○00○
25 00○00○00號，區分為A、B、C、D共4棟，合計有店面7戶、
26 住宅181戶，為總戶數高達188戶之大型集合式社區；追加被
27 告台灣國際公寓大廈管理維護公司與中悅帝寶社區管理委員
28 會於111年8月15日簽署委任管理維護業務契約書，其中第2
29 條約定追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司負責管理維
30 護之範圍為「一、法定空地及道路。二、建物共用部分（各
31 住戶專有部分以外之建物）。三、建物附屬設備設施。」，

01 是以，追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司受託管理維
02 護中悅帝寶社區之法定空地通路、建物共用部分及附屬設備
03 設施等，各住戶之專有部分建物及設備並非追加被告管理維
04 護之範圍。

05 2.原告起訴請求追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司應連
06 帶賠償其因系爭火災所生之損害，然原告應先舉證證明系爭
07 5樓房屋天花板滲水、漏水等損害，乃肇因於系爭6樓房屋之
08 室內防水層或管線瑕疵所致，因系爭6樓房屋疑似因屋內電
09 器走火導致灑水器運作後，室內積水漫延至6樓之公設梯
10 廳，然5樓公設梯廳之天花板等設施，並未發生如同系爭5樓
11 房屋室內天花板滲漏水等情形，則原告主張系爭5樓房屋之
12 屋內滲漏水損害，是否係因房屋室內防水層或管線瑕疵所
13 致，或該房屋本身有無變更室內格局或管線設計，已非無
14 疑；再者，縱使系爭5樓房屋之天花板滲水、漏水等損害，
15 確係因系爭6樓房屋之室內防水層或管線瑕疵所致，然包含
16 系爭6樓房屋內之地板及防水層、管線瑕疵、5樓房屋內之天
17 花板、防水層及管線瑕疵等，皆係住戶專有部分內之固有設
18 施設備瑕疵，並非追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司
19 管理維護之範圍，亦有上開管理維護契約第12條第4款約定
20 免責條款之適用，且系爭6樓房屋室內消防灑水器運作，乃
21 肇因於6樓房屋住戶之室內電器使用不慎導致走火，依照上
22 開管理維護契約第12條第2款、第3款之免責規定，系爭6樓
23 房屋住戶過失使用電器不慎發生火災所生之直接、間接損
24 害，追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司亦不負損害賠
25 償責任，況系爭火災發生後，夜間值班保全於警報響起後，
26 即至系爭6樓房屋門外，並未看到任何煙霧、火光或聞到煙
27 燒味，於社區中庭、大門外亦未見煙霧、火光，此情亦與桃
28 園市消防局火災原因調查報告所載「31號6樓門口保持原
29 色、原貌」之情形相符，夜間值班保全於事發時，既有到現
30 場親自確認無火災跡象，以此合理判斷系爭火災警報為誤觸
31 始關閉警報，實無違反法定或約定作為義務卻怠於作為之不

01 作為侵權行為責任。

02 3.末以，原告除未舉證系爭5樓房屋於112年8月20日前之屋內
03 狀態為何外，原告既於112年8月20日始發現系爭5樓房屋內
04 裝潢滲漏水、傢俱受潮等情形，已距系爭火災事故發生後將
05 近1週，則原告所主張之上開損害究與系爭火災間有何因果
06 關係？遑論原告更未舉證證明系爭6樓房屋積水係如何滲漏
07 至系爭5樓房屋，且同樓層之5樓公共梯廳、電梯井，皆無任
08 何積水、天花板及牆面滲漏水、受潮或發霉之跡象等語，資
09 為抗辯。並聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利之判決，願
10 供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、經查，原告為系爭5樓房屋之所有權人、被告天松投資公司
12 為系爭6樓房屋之所有權人，有建物登記公務用謄本可佐
13 （本院卷一第107-111頁），而系爭6樓房屋於112年8月13日
14 凌晨許發生火災事故，桃園市政府消防局蘆竹分隊約於112
15 年8月13日凌晨5時31分許至現場，經消防隊員於現場檢視狀
16 況，位於系爭6樓房屋內之LED燈具電源線、延長線1之電源
17 線均絕緣被覆受熱、燒失、燒熔，銅導線發現有熔斷（凝）
18 情形，消防隊員判斷起火之原因為「電氣因素（不含車
19 輛）」等節，有桃園市政府112年12月15日桃消調字第11200
20 41563號函暨火災原因紀錄1份在卷可佐（本院卷一第79-100
21 頁），就上開事實，應堪認定。而原告主張因系爭火災事
22 故，導致其所有之系爭5樓房屋受有前揭所害，爰依民法第1
23 84條、第185條、第191條第1項之規定，請求被告天松投資
24 公司、追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司應連帶賠償
25 原告總計2,214,367元，然為被告天松投資公司、追加被告
26 台灣國際公寓大廈管理維護公司所否認，並以前詞置辯，為
27 此，兩造間之爭點厥為：(一)被告天松投資公司、追加被告台
28 灣國際公寓大廈管理維護公司就原告所受之損害間，是否應
29 負侵權行為之過失責任？(二)倘若被告天松投資公司、追加被
30 告台灣國際公寓大廈管理維護公司確應負過失責任，則原告
31 主張所受之損害間，與被告天松投資公司、追加被告台灣國

01 際公寓大廈管理維護公司之過失責任間，有無因果關係？(三)
02 原告主張被告天松投資公司、追加被告台灣國際公寓大廈管
03 理維護公司應連帶賠償原告2,214,367元，有無理由？

04 四、得心證之理由：

05 (一)被告天松投資公司、追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公
06 司就原告所受之損害間，是否應負侵權行為之過失責任？

07 1.被告天松投資公司部分：

08 (1)按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工
09 作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，
10 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡
11 相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項定有明文。所
12 謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其
13 例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線
14 設備等，屬建築物之成分者，固為建築物之一部，應包括在
15 內。惟插於建築物設置電源管線插座之電器電源線、延長電
16 源線，通常用電人得隨時插拔，觀念上並非屬建築物之成
17 分，如非經人工安裝固定使不易移動，應係單獨之動產，
18 而非民法第191條第1項所稱之建築物之成分（最高法院95
19 年度台上字第310號判決意旨參照）。又民法第191條規定之
20 特殊性在於其三個推定：①推定工作物所有人之過失；②推
21 定工作物在設置或保管上有欠缺（工作物瑕疵）；③推定被
22 害人權利受侵害，係因工作物瑕疵所引起（因果關係），然
23 被害人就其係因「工作物」而受侵害乙節，並未經由法律
24 推定，是被害人仍應先就此節負舉證責任。被害人舉證證
25 明其係因「工作物」而受侵害後，工作物所有人抗辯無過
26 失，或「工作物」之設置、管理無瑕疵，始應由工作物所有
27 人負舉證責任。

28 (2)系爭火災事故部分：

29 ①依照上開桃園市政府消防局火災原因紀錄所示，起火原因雖
30 記載係「電氣因素（不含車輛）」，然所謂之「電氣因素」
31 所指為何，已有所疑外，縱使依消防隊員所記載之現場照片

說明，系爭火災現場之「客廳沙發燒損情形，發現沙發底部受熱、變色、碳化、燒失程度，以靠近中央一側處較為嚴重」、「發現客廳中央一側處有2條延長線，1組LED燈具，延長線1及LED燈具皆連接於沙發底下之地板插座，延長線1插座連接延長線2」、「客廳中央一側處之地板設置1地板插座，地板插座上連接延長線1及LED燈具」、「LED燈具電源線絕緣被覆受熱、燒失、燒熔，銅導線發現有熔斷（凝）情形」、「延長線1電源線絕緣被覆受熱、燒失、燒熔、銅導線發現有熔斷（凝）情形」（本院卷一第83-99頁），位在客廳中央一側地板插座上所連接之延長線1及LED燈具之電源線，雖皆有「絕緣被覆受熱、燒失、燒熔，銅導線發現有熔斷（凝）情形」，可認燒燬之情形嚴重，然單憑上開現場照片，實無法判斷究竟遭燒燬之延長線1、LED燈具之電源線究竟是火災之「原因」，亦或僅係火災造成之「結果」。

②再者，上開火災調查報告所載起火原因為「電氣因素」，然該「電氣因素」可能之範圍亦包含電器產品、電氣器材、電路配線及電路配線組件，因漏電、短路、過載、絕緣劣化或其他因素引起，實無法僅以上開調查報告記載「電氣因素（不含車輛）」，即認系爭火災係因建築物所致，原告既未提出任何事證證明上開延長線1、LED燈具之電源線確為起火之原因，而非係遭燒燬之結果，遑論建築物起火之原因除設計不良外，亦可能係周圍環境、蟲鼠嚙咬等造成，則原告遽以前開調查報告而主張被告天松投資公司就系爭火災之發生具過失責任，確屬速斷。

③從而，上開火災調查報告雖認系爭火災之起火原因為「電氣因素（不含車輛）」，然單純依現場照片，實無法逕予認定延長線1、LED燈具即為起火之原因，在欠缺直接證據之情形下，尚無法證明系爭火災之發生，即係源於系爭6樓房屋之電氣結構、設備或維護不當所致，或即係延長線1、LED燈具所造成，遑論系爭火災之發生，又無法排除恐係周圍環境等其他因素所造成，原告又未能舉出其他相當之證據證明系爭

01 火災係因系爭6樓房屋之電氣設備等瑕疵所引起，則原告主
02 張被告天松投資公司為系爭6樓房屋之所有權人，應依民法
03 第191條第1項之規定，負損害賠償責任，並無可採。

04 (3)系爭6樓房屋自動灑水系統部分

05 又構成侵權行為之過失，係指抽象輕過失即欠缺善良管理人
06 之注意義務而言。亦即行為人僅須有抽象輕過失，即可成
07 立。又善良管理人之注意義務，乃指有一般具有相當知識
08 經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是否能預見並避免
09 或防止損害結果之發生為準，如行為人不為謹慎理性之人
10 在相同情況下，所應為之行為，即構成注意義務之違反而有
11 過失，其注意之程度應視行為人之職業性質、社會交易習慣
12 及法令規定等情形而定。查：原告主張被告天松投資公司應
13 負侵權行為損害賠償責任之基礎事實，除系爭火災外，尚包
14 含「因系爭6樓房屋於112年8月13日凌晨發生火災，啟動自
15 動灑水系統，因為灑水數小時，導致被告天松投資公司之房
16 屋積水，漫延至原告所有之系爭5樓房屋....灑水器灑了好
17 幾個小時，被告天松投資公司卻均未處理，被告天松投資公
18 司若當時有發現火災，應該馬上處理，灑水系統就不會持續
19 灑水」（本院卷一第211頁）是以，依原告上開主張之事
20 實，原告主張被告天松投資公司之侵權行為責任並非為「自
21 動灑水系統設置之瑕疵」，而係主張被告天松投資公司並未
22 即時關閉系爭6樓房屋內之自動灑水系統：

- 23 ①證人即中悅帝寶社區社區之物業管理黃信凱於本院辯論期日
24 證稱：中悅帝寶社區自動灑水器感應開啟後，有二種方式可
25 以關閉，第一個方式為住戶屋內在大門上方有一個消防治水
26 閥可以關閉，第二個方式則是在該樓層安全梯也有一個消防
27 治水閥等語（本院卷一第231頁），訴外人陳文光與桃園市
28 政府消防局人員談話時則表示：發生火災時，伊在桃園市○
29 ○區○○路00號10樓睡覺，社區大樓警衛打內線對講機通知
30 伊，位在中正路31號6樓之房屋發生火災，伊才知道有火災
31 發生，得知發生火災後，伊趕緊至現場，開門進去時，火勢

已消滅，灑水器有啟動，到達時消防隊已到現場，31號6樓為被告天松投資公司所有，伊是公司董事，平時用來作為親友短期居住使用等語（本院卷一第86-87頁），依照陳文光上開陳述之內容，系爭火災發生時，系爭6樓房屋內雖未有人居住，然凡屬於公寓大廈管理條例第3條3款所規定「專有部分」之範圍，該部分之修繕、管理、維護，自應由各該區分所有權人為之，並負擔其費用，則被告天松投資公司既為系爭6樓房屋之所有權人，該房屋屋內各項設備之修繕、管理、維護行為，本應由被告天松投資公司自行負責，故前開自動灑水系統是否完善，當應由被告天松投資公司自負修繕、管理及維護之責，是以，無論系爭火災發生時，被告天松投資公司究竟有無住居於系爭6樓房屋內，被告天松投資公司身為該房屋之所有權人，應負責維護屋內之自動灑水系統，被告天松投資公司卻迭以其未住居於系爭6樓房屋內，而辯稱其毋庸負過失責任，已屬無據。

- ②其次，誠如前述，系爭火災發生後，關閉系爭6樓房屋內自動灑水系統之方式為「住戶屋內大門上方之消防治水閥」或「該樓層安全梯之消防治水閥」，換言之，身為系爭6樓房屋所有權人之被告天松投資公司，本得以自行關閉屋內之自動灑水系統，而縱使「系爭火災事故」之發生，無從認定被告天松投資公司具有過失責任，惟系爭火災事故發生後，因系爭6樓房屋內所裝設之自動灑水系統，感應偵測火災發生之煙霧，故啟動灑水系統，然當屋內起火之情況排除時，房屋所有權人本負有「關閉自動灑水系統」之責任，被告天松投資公司卻未為上開之舉，且依照證人黃信凱於本院辯論期日證述：當日凌晨3時40分許，33號6樓住戶返回住家後，通知管理中心6樓梯廳積水，管理中心接受通報後，即於凌晨3時50分許，通知社區維護機電之公司到場，機電公司約5時許到場，檢視該樓層（31號、33號6樓）之消防治水閥失壓，即請管理中心通報消防隊...消防治水閥失壓可能就是屋內灑水系統啟動等語（本院卷一第231-232頁），是以，

01 系爭火災事故發生當日，系爭6樓房屋所在樓層，確有發生
02 梯廳積水之情形，而梯廳積水之原因，乃係因該樓層之消防
03 治水閥失壓，造成消防治水閥失壓之原因，則恐係屋內灑水
04 系統啟動此緣故，果若被告天松投資公司於屋內之自動灑水
05 系統啟動後，即適時確認灑水系統之狀況，當可避免屋內之
06 灑水系統持續噴灑，甚至因自動灑水系統持續運作，導致屋
07 內之積水漫延至公共梯廳，且衡以一位具有良知與理智而小
08 心謹慎之人，本應注意屋內各專有部分之管理狀況，是以，
09 原告主張被告天松投資公司於系爭火災事故發生後，具有未
10 即時關閉灑水系統之過失責任乙節，洵屬有據，應為可採。

11 2.追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司部分：

12 原告主張追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司應負之過
13 失責任為「駐點特勤人員誤判消防受信總機為誤報，關閉6
14 樓火警警報器，特勤人員理應於火災警報器發出警報時，即
15 時通知被告天松投資公司或消防機關」（本院卷二第83
16 頁）：

17 (1)中悅帝寶社區與追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司於
18 111年8月15日簽立「中悅帝寶社區委任管理維護契約書」，
19 約定契約管理期間自111年9月15日晚間7時起至112年9月15
20 日晚間7時止，總計12個月，該契約書第3條約定「管理維護
21 服務內容：一、乙方應負責提供本社區之服務項目如下：2.
22 住戶服務業務（附件二）」，而依照契約書附件二住戶服務
23 業務之內容，乃包含「13急難事件之協助及處理」，有上開
24 契約書在卷可佐（本院卷一第311-329頁），而系爭火災發
25 生之日期為112年8月13日之凌晨，係中悅帝寶社區委任追加
26 被告台灣國際公寓大廈管理維護公司進行管理維護之期間，
27 且社區住戶發生火災事故，按一般常情，當屬「急難事件」
28 無訛，故追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司依照上開
29 契約書之內容，本應因系爭火災之發生，替住戶即系爭6樓
30 房屋之所有權人為相關之協助、處理，追加被告台灣國際公
31 寓大廈管理維護公司抗辯系爭火災事故發生之地點為住戶之

專有部分，非其管理之範圍，顯與上開契約書內容所約定之服務項目不符，自不足採。

(2)再者，證人黃信凱於本院辯論期日證稱：當日發生火災的情況是112年8月13日凌晨3時許，管理中心消防受信總機發出警報，顯示31號6樓發生火災，當日晚上駐點特勤人員即上樓查看，並撥電話至該戶，但無人接聽，當下以為是受信總機誤報，當日凌晨3時40分許，33號6樓住戶返回住家，通知管理中心6樓梯廳積水，管理中心接受通報後，即於3時50分左右通知社區維護機電公司到場，機電公司約5時許到場，檢視該樓層（31號、33號6樓）消防治水閥失壓，即請管理中心通報消防隊，桃園市消防局蘆竹分隊約於當日5時20分抵達社區，管理中心因為原本聯繫31號6樓無人接聽，於清查住戶資料後，發現該戶與29號10樓陳文光為同一區分所有權人，遂於當日約6時許通知陳文光，開門進入31號6樓後，發現確為火警狀況，但已遭屋內啟動之消防系統撲滅；在3時許警報有響起，當時因為有上樓查看沒有煙及火冒出，同時撥電話當下該戶無人接聽，所以晚班特勤人員認為是受信總機誤報；特勤人員除有上樓查看外，也有在中庭查看沒有火及煙冒出等語（本院卷一第230-234頁），縱黃信凱證稱當日凌晨值班之人員有上樓查看，但未有火、煙霧冒出等語，然管理中心之消防受信總機既有火災警報之通知，值班人員本應確認、查看究竟有無發生火災，當日凌晨之值班人員，於系爭火災事故發生當下，既未連繫上系爭6樓房屋之所有權人，已無從自房屋所有權人確認究竟有無發生火災外，況房屋均有房門隔絕，系爭火災發生之樓層又在6樓，並非低樓層之房屋，值班人員如何能自1樓中庭即可確認系爭6樓房屋並未發生火災甚至經由房門隔絕之屋外，確認屋內並未發生火災？

(3)是以，追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司本應替住戶協住、處理急難事件，然系爭火災事故發生時，追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司既未適時確認系爭6樓房屋之

所有權人聯繫方式，甚至自行在屋外或是中庭等無從確認屋內之情況下，率爾判斷系爭6樓房屋內未發生火災，延誤通知系爭6樓房屋所有權人即被告天松投資公司或消防機關之時間，故原告主張追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司確有上開過失責任乙節，堪予認定。

(二)被告天松投資公司、追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司確應負過失責任，則原告主張所受之損害間，與被告天松投資公司、追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司之過失責任間，有無因果關係？

1.按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。且所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係，不能僅以行為人就其行為有故意過失，即認該行為與損害間有相當因果關係（最高法院98年度台上字第673號判決意旨參照）。又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條亦定有明文，是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。再按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之

01 成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判
02 決要旨參照）。

03 2.原告主張被告天松投資公司、追加被告台灣國際公寓大廈管
04 理維護公司就上開侵權行為應負損害賠償責任之範圍包含系
05 爭5樓房屋之天花板滲水、各房間及客餐廳牆壁發霉、走道
06 壁紙發霉、木地板腐爛、主臥室音響設備損壞等，並提出照
07 片、估價單、裝修單、匯款申請書等件相佐（本院卷一第15
08 -29、65-73、193-197頁），然查：

09 (1)原告上開所提供系爭5樓房屋之現場照片，縱使有拍攝天花
10 板之水痕、斑點、黴菌斑、房間之木頭地板及音響設備等現
11 狀，然上開現場照片均未顯示拍攝之時間，原告又未提供系
12 爭5樓房屋、音響設備於系爭火災事故發生前之狀態為何，
13 則實無法從上開未顯示拍攝時間之現場照片，遽認上開現場
14 照片所示之狀況，皆肇因於系爭6樓房屋自動灑水系統未及
15 時關閉，進而漫延、滲水至下層樓（即系爭5樓房屋）之天
16 花板，因而導致系爭5樓房屋屋況或音響設備受有上開損
17 失；再者，依照原告於113年5月15日提出之民事陳報狀，該
18 狀乃記載「原告所有系爭5樓房屋平時並無人居住使用，僅
19 偶爾於假日時前往查看，被告天松投資公司所有之系爭6樓
20 房屋於112年8月13日凌晨發生火災事故及6樓梯廳積水之
21 事，火災當日無人通知原告，原告於112年8月20日前往系爭
22 5樓房屋，進屋後因屋內空氣中瀰漫濃郁潮濕霉味，詳細察
23 看後發現天花板漏水、滲水，屋內裝潢及家具受潮因而發霉
24 受損，原先還以為可能是天花板上水管漏水，遂於8月21日
25 上班日請負責維護社區大樓之電機工協助尋找漏水原因，但
26 並未發現系爭5樓房屋天花板之管線或大樓公共管線有漏
27 水，該名電機工才說被告所有之系爭6樓房屋於8月13日凌晨
28 發生火災及啟動自動灑水系統數小時，致被告天松投資公司
29 屋內大量積水漫出屋外流至梯廳、電梯井之事」（本院卷一
30 第255-256頁），依原告所陳報之上開事項，系爭火災發生
31 時，原告未住居於系爭5樓房屋內，平日乃偶爾始至系爭5樓

01 房屋查看，原告甚至於系爭火災發生將近1周後，始進入系
02 爭5樓房屋內，則即便系爭5樓房屋之天花板確有滲水、漏水
03 之情形，與系爭6樓房屋自動灑水系統自動灑水未及時關閉
04 乙事之相當因果關係究竟為何，原告實未提出事證相佐，是
05 以，原告既未提出系爭5樓房屋於系爭火災事故發生前、後
06 之照片，藉此佐證系爭5樓房屋確實是因系爭火災事故發
07 生、系爭6樓房屋內之自動灑水系統未及時關閉，致系爭6樓
08 房屋之積水漫延至系爭5樓房屋天花板，造成系爭5樓房屋之
09 屋內裝潢、傢俱及音響設備均受潮而發霉受損，原告亦未提
10 出相當之事證證明系爭6樓房屋自動灑水系統灑水與原告所
11 主張系爭5樓房屋天花板有滲水、漏水等情形之相當因果關
12 係為何，則原告上開之主張，究竟與系爭6樓房屋內自動灑
13 水系統未及時關閉間有無相當因果關係，已非無疑。

14 (2)再者，證人黃信凱於本院辯論期日證稱：伊於112年8月23日
15 及112年10月13日均有至原告之屋內查看，原告房間內地毯
16 與木板接觸之地方有水痕，但是並未有腐爛或翹起之狀態等
17 語（本院卷一第233-234頁），另證人林正國於本院辯論期
18 日則證稱：當天與住戶進入屋內是先到主臥室，主臥室的天
19 花板及牆壁有水漬，木地板及地毯都蠻濕的，主臥室對面是
20 衛浴，主要漏水的地方是靠近衛浴，伊有拿梯子確認進排水
21 管是否有漏水，浴室都是乾燥沒有漏水的情況，伊就到隔壁
22 房間，應該是衣物室稍微潮濕，但沒有漏水，伊想說可能跟
23 先前火災有關係，有滲漏水的狀況，因為浴室沒有漏水，進
24 排水管也沒有經過主臥室，應該不是水管漏水，沒有其他原
25 因，伊才認為是樓上漏水等語（本院卷二第79頁），無論係
26 黃信凱或林正國，其等皆於系爭火災發生1週後，始進入系
27 爭5樓房屋內，且其等均無從確認原告所有之系爭5樓房屋
28 內，究竟有無原告所主張傢俱發霉受損等情況，或係音響之
29 狀態為何，已難自上開黃信凱、林正國之證述內容，認定原
30 告確實受有上開損失，且縱使林正國證稱其認為系爭5樓房
31 屋之滲漏水，乃肇因於系爭6樓房屋等語，惟林正國於本院

01 辯論期日復證稱「當時水管沒有滲漏水之狀況，且當時消防
02 有噴灑，所以有積水，水漬留下來應該是從上面滲下來，此
03 部分是我直覺經驗判斷」（本院卷二第80-81頁），而林正
04 國既非系爭火災事故發生後，旋於當天或翌日進入系爭5樓
05 房屋內確認屋內滲漏水之情況，林正國又僅係以肉眼判斷系
06 爭5樓房屋之情狀，未以任何儀器設備確認系爭5樓房屋之滲
07 漏水情況（本院卷第80頁），在上開無儀器判斷且距離系爭
08 火災發生之時間將近1週後，實難單以林正國之直覺經驗，
09 即可逕予認定系爭5樓房屋天花板之滲漏水情形，確係肇因
10 於系爭6樓房屋之自動灑水系統未及時關閉乙節。

11 (3)從而，原告雖提出現場照片或估價單等件，欲證明系爭5樓
12 房屋內之傢俱、天花板或音響設備，係因系爭6樓房屋之自
13 動灑水設備未及時關閉，積水滲漏至系爭5樓房屋，致原告
14 受有前開損失，然原告所提出之現場照片不僅未有拍攝之時
15 間相佐，且無論係進入系爭5樓房屋內之證人黃信凱、林正
16 國，亦皆無法確認系爭5樓房屋內確有原告所主張之上開損
17 失，遑論系爭5樓房屋於95年7月1日登記完成，有建物登記
18 第二類謄本可佐（本院卷一第9頁），屋齡至系爭火災事故
19 發生約有17年，已非新成屋，則房屋在使用之過程中孳生黴
20 菌或受潮，均為房屋常見之耗損，原告既未提出事證證明其
21 所主張之修繕工程內容，確與系爭6樓房屋自動灑水系統未
22 及時關閉乙事有關，更未提出客觀事證證明其所主張系爭5
23 樓房屋天花板滲漏水乙節，確與系爭6樓房屋自動灑水系統
24 未及時關閉有關，本院實無從認定縱使被告天松投資公司、
25 追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司確有前開過失責
26 任，然被告天松投資公司、追加被告台灣國際公寓大廈管理
27 維護公司上開過失責任，究竟與原告所主張之損害間有何相
28 當因果關係存在，原告徒以上開現場照片、維修單，向被告
29 天松投資公司、追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司請
30 求應連帶賠償2,214,367元，洵屬無據，自不足採。

31 五、綜上所述，原告依民法第184條、第185條及第191條第1項之

規定，請求被告天松投資公司、追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司應連帶賠償原告2,214,367元及法定遲延利息部分，因原告未提出充足之事證證明其主張之損害確與被告天松投資公司、追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司之過失責任有相當因果關係，揆諸上開說明，原告之請求委無有據，並無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、原告雖聲請本院鑑定音響設備受損之折舊後市場價值（本院卷一第191頁），然誠如前述，原告既未舉證證明上開音響設備受損乃肇因於被告天松投資公司、追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司之過失責任，則既無從認定被告天松投資公司、追加被告台灣國際公寓大廈管理維護公司上開過失責任與原告損害間之相當因果關係，則原告所主張音響設備之損害賠償範圍究竟為何，自亦無調查之必要。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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 8 月 28 日
民事第三庭 法 官 潘曉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 8 月 28 日
書記官 陳佩伶