

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第8746號

原告 台灣扇谷國際股份有限公司

法定代理人 扇谷迪宏

原告 傅貞雄

前列二人共同

訴訟代理人 黃勝和律師

被告 張凱勝

訴訟代理人 吳恆輝律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國一百零八年二月十三日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告台灣扇谷國際股份有限公司新臺幣壹拾壹萬柒仟陸佰貳拾壹元，及自民國一百零七年六月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告傅貞雄臺幣陸萬玖仟肆佰元，及自民國一百零七年六月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟伍佰貳拾元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾壹萬柒仟陸佰貳拾壹元為原告台灣扇谷國際股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如新臺幣陸萬玖仟肆佰元為原告傅貞雄預供擔保，得免為假執行。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：如主文第一、二項所示。

二、陳述略稱：

(一)原告台灣扇谷國際股份有限公司（下稱扇谷公司）為依法設立之公司，前向訴外人譔怡寧承租門牌號碼台北市○○區○○路○段○○○○號五樓房屋（下稱五樓房屋）做為辦公室；原告傅貞雄為門牌號碼台北市○○區○○路○段○○號九樓之二房屋（下稱九樓之二房屋）所有權人，並以該房

屋做為經營「龍和興業有限公司」（下稱龍和公司）之辦公室。被告則為門牌號碼台北市○○區○○路○段○○號九樓及九樓之一房屋（下稱被告房屋）所有權人。兩造房屋所在大樓名稱為國際經貿中心大樓（下稱國貿大樓），並已成立「國際經貿中心管理委員會」（下稱國貿管委會）。

(二)被告房屋於民國一百零五年十月十一日晚上九點左右，因室內冷氣管路嚴重爆裂後漏水，水流至同層樓之原告傅貞雄所有九樓之二房屋，並往下滲漏至原告扇谷公司所承租之五樓房屋，造成原告扇谷公司所承租之五樓房屋及原告傅貞雄所有九樓之二房屋之裝潢設備毀損。嗣經本次漏水因而有受損害之區分所有權人或住戶（包括原告等二人）向國貿管委會反映如何向被告請求修復毀損，國貿管委會居於協調角色於一百零六年一月二十五日發函通知被告應於一百零六年二月十五日下午二點三十分參與協調會議，詎被告接獲通知後未出席，又遲不修復本次漏水所造成數間房屋之裝潢損害，故原告等及其他受損害之區分所有權人或住戶，即先僱工修復因漏水所造成之裝潢設備損害，其中原告扇谷公司支出修復費用計十一萬七千六百二十一元，有工程報價單及產品維修報價單影本各一件為證，前揭證物提供給會計師事務所做帳，故無法提出原本，另原告傅貞雄支出修復費用計六萬九千四百元，有維修單、估價單、交貨單、估價單開立人書面證明可證。原告等人曾向台北市內湖區公所調解委員會申請調解，然被告仍未參與調解會致調解不成立。

(三)事發後國貿管委會委請水電工程師即訴外人黃連勝有到場處理，發現被告所有裝置於房屋內部之冷氣管路嚴重爆裂（如證十四照片所圖示A部分），因此造成原告等之房屋裝潢設備受損，此由證人黃連勝證述：我有到現場，爆裂管路是在冷氣機進水管路靠近房子辦公室的位，房子裡有兩台冷氣管，壹台客廳使用，壹台辦公室使用，是辦公室使用的冷氣管路爆裂，這是私人管路、證物十四照片是修繕以後的照片，不是當時的照片、我去看時證物十四照片是有A部分所示冷

氣管線、當時雖然爆裂但管子還在，後來水電工切除了、空調設備冷卻水塔總開關電源關閉之後，管路裡面的水會有殘留，所以我當時立即請管理員排掉、因為是室內的冷氣，並不是國貿大樓共有的部分的冷氣，是屬於區分所有權人私人的管路，共用的管路是在樓梯間、屋頂水塔；我接到通知時請大樓管理員把整棟大樓冷氣幹管的積水都排除掉，我到現場看已經水淹滿地，到隔壁一看原告傅貞雄的房子也是淹的很嚴重，因為大家都下班了，有聯絡業主，因為房子有出租，所以是承租人跟房東聯絡說有爆管，我把冷氣電源關掉，把水都全部放乾，隔天早上到原告傅貞雄房子看地板都淹了，水往下流九樓、八樓、七樓、六樓、五樓都淹了、水流到五樓扇谷公司、有看到各層樓設備受損等語即可得知。

(四) 被告雖辯稱於一百零六年七月之區分所有權人會議，曾就系爭冷氣管路爆裂之處處理有過討論並作成「將來」爆裂處之區分所有權人對所有受損之區分所有權人負清償之責且不溯及既往等云云。然依管委會記載之一〇六年度區分所有權人住戶大會會議記錄所記載事項，並無被告所辯稱「『將來』爆裂處之區分所有權人對所有受損之區分所有權人負賠償之責且不溯及既往」之事，此為被告臨訟杜撰之詞。又被告再辯稱系爭大樓曾於一〇一年及一〇四年區分所有權人會議決議委由國貿管委會之水電工程師黃連勝協助檢修社區之冷氣管線，則系爭冷氣爆管部分，應屬國貿管委會應盡之管理、修繕、維護之公共設施等云云，然依一〇一年度區分所有權人會議記錄所記載議案：「本大樓結構已屬汰舊房屋，冷氣管路爆裂、腐蝕、漏水等現象頻繁（最近有8F10、9F3、9F4等發生上述現象，損及鄰居），為了不必要之困擾，本管委會水電工程師黃連勝將配合查驗，敬請業主做房屋內檢修，以免造成困擾。」，提交區分所有權人會議討論後，經決議：經所有權人討論，結論已詳告知業主汰舊更新的重要性，避免造成困擾。本管委會水電工程人員黃連勝將配合協助查驗。另依一〇四年度區分所有權人會議記錄所記載議案：私人

室內管路結構也屬汰舊換新之屋齡，同樣出現生鏽腐蝕，經水電技師黃連勝君勘察亦同，在一〇一年度區分所有權人會議時已詳告知業主改善的重要性，避免衍生困擾問題，至目前為止，自主性改善已達2/3戶數，餘1/3未更新業主，敬請儘速改善更換室內的管絡由自己出資修理較理。提交區分所有權人會議討論後，經決議：私人內部管路1/3未更新管路之業主，經全體出席所有權人冗長討論，建議本大樓水電工程技師黃連勝再次勘察私人屋內管路呈現何種狀況，再行文告知業主儘速改善以免衍生其他糾紛問題及其他法律責任。」，故證人黃連勝僅協助查驗區分所有權人之房屋冷氣管路，若區分所有權人欲更新、修理專有部分冷氣管路，仍由區分所有權人自行支付費用，而非由國貿管委會為各區分所有權人支付費用，此係因冷氣管線屬區所有權人之專有部分，本應由區分所有權人自行管理、修繕、維護，則被告所辯稱則系爭冷氣爆管部分，應屬國貿管委會應盡之管理、修繕、維護之公共設施云云，實不可採信。

(五)被告分別於陳述意見狀表示：「系爭冷氣水管爆管後，被告將管線拆除」，即已自承於事發之冷氣管路即為證物十四之照片所圖示A部分，佐以證人葉昱旻到庭證稱：隔日老闆傳訊息冷氣爆管，及證人曾與老闆共同向八樓、七樓、五樓，還有九樓對面及旁邊的公司道歉等語，亦可證實被告所有房屋因室內冷氣管路嚴重爆裂後嚴重漏水造成原告傳貞雄所有九樓之二房屋，及八、七、六、五樓等房屋受有損害。經查事發當天雖有下雨，然「溫度介於25℃—29℃之間、無持續風向」，仍屬溫度較高，而非溼冷，而國貿大樓為玻璃帷幕建築，據被告所提出日商日鐵公司相對位置手繪圖，被告所有房屋為密閉空間、辦公室係以全玻璃隔間，溫度必高於29℃以上，在此狀況下須開空調以調節室內溫度，證人葉昱旻雖證稱：當天天氣很冷又下雨，並沒有用那台冷氣，顯與事發當日之天氣實際狀況等不符合，應屬不實。爰依據民法第一百八十四條第一項前段等規定為本件請求。

01 三、證據：聲請傳訊證人黃連勝，並提出公司及分司基本資料查
02 詢影本一件、建物登記第三類謄本影本四件、房屋租賃契約
03 書影本一件、扇谷公司裝潢設備受損照片六件、國貿管委會
04 函文及郵件回執影本各一件、國貿管委會協調會議紀錄影本
05 一件、工程報價單及產品維修報價單影本各一件、維修單及
06 估價單影本各一件、交貨單影本二件、內湖區公所調解委員
07 會調解不成立證明書影本一件、被告戶籍謄本一件、一百零
08 五年十月十一日勤務日誌影本一件、日商日鐵公司臺灣事務
09 所照片二件、系爭爆裂管線照片一件、國貿管委會一〇一年
10 區分所有權人會議紀錄影本一件、國貿管委會一〇四年區分
11 所有權人會議紀錄影本一件、臺北一〇五年十月天氣詳情影
12 本一件、估價單開立人書面證明一件為證。

13 乙、被告方面：

14 一、聲明：原告之訴駁回。

15 二、陳述略稱：

16 (一)原告主張因被告房屋於一百零五年十月十一日發生室內冷氣
17 管路爆裂漏水而滲漏至原告等位於同大樓內之房屋裝潢設備
18 而受有損害，須說明者，系爭室內冷氣管路爆裂的管路，係
19 國貿大樓「統一空調之管路」，該管路除係穿越所有區分所
20 有權人建物內，其開關控制器亦由國貿管委會管理，實屬國
21 貿大樓之共用部分。又國貿大樓「統一空調之管線」於被告
22 房屋內係各有一台統一空調設備，被告於數年前已於該空間
23 內，另行裝設分離式空調設施，事發時除已久未使用該大樓
24 之統一空調設備外，被告出租之公司又已下班而未使用冷氣
25 空調，該管線爆裂與被告無關。又國貿大樓統一空調管路，
26 平均每年約會發生一至二次相同爆管情形，近年已有多次爆
27 裂之情形。因此先前各區分所有權人皆有共識就關於統一空
28 調設備管路爆裂處理方式，即各區分所有權人自行處理，一
29 百零六年七月區分所有權人會議亦就「將來」統一空調設備
30 管路爆管之處理做成決議，即將來如有統一空調設備管路爆
31 管則所有損失由爆管處所之區分所有權人負全部責任，但此

決議不溯及既往，可知該統一空調設備管路係共用部分，否則區分所有權人會議決議無法擅自決議私人財產。再者，其決議已說明不溯及既往，因此系爭冷氣管路爆裂發生於決議前，應屬決議前區分所有權人皆各自處理各自損失，而不互為求償之情形。本次系爭冷氣管線爆裂發生時，正為下班時間，經住戶於發生後通知保全處理，然保全告以冷氣開關需水電工才有辦法處理，因此待水電工抵達總開關時，又拖延數十分鐘，嗣因水電工抵達現場時，發現未攜帶相關工具又折返。此段期間，管理委員未通知所有住戶關閉統一空調，故空調繼續運轉使用，造成冷氣水持續產生，進而擴大漏水之現象。就此，管理委員未立即通知所有區分所有權人關閉冷氣空調，為損害發生擴大之原因。依據公寓大廈管理條例第三條第九款、第十條第二項及第三項之規定，系爭管線既為大樓之共用部分，應由國貿管委會負修繕、維護及管理之責，原告應向國貿管委會求償，而非向被告求償。

(二)系爭大樓於一〇一年區分所有權人會議時，曾討論並表示：「本大樓結構體已屬汰舊房屋，冷氣管路爆裂、腐蝕、漏水等現象頻繁（最近有8F10、9F3、9F4等發生上述現象，損及鄰居，產生惱人之賠償問題），為了不必要之困擾，本管委會水電工程師黃連勝將配合查驗，敬請業主做屋內檢修，以免造成困擾。」，於一〇四年區分所有權人會議作成：「案由：本大樓公共空調系統冷卻水幹管更新工程款1,084,655元…。」之決議。於一〇六年區分所有權人會議並承認一〇四年所作成之大樓公共空調系統冷卻水幹管更新工程款。據此按公寓大廈管理條例第十條第二項規定即可而知，未使用之狀態，且係中央空調之裝置，即應由國貿管委會負起管理、維護、修繕之義務。再由國貿管委會所提供之區分所有權人會議紀錄及管理委員會會議記錄可知，國貿管委會長年未依法及未依規約於每年至少開一次區分所有權人會議，也未於每三個月召開一次管理委員會，至使系爭大樓之公共設施維護及管理有嚴重疏漏之處，由本件原告分別擔任管理委員

會主任委員及副主任委員要職，而其他如原告所述同時受破
管損害之住戶卻未請求賠償可知，本件訴訟之提起之目的，
係原告為轉移管理維護不周之責。

(三)另就原告扇谷公司係位於國貿大樓五樓，而發生系爭冷氣管
路爆裂係位於九樓之處，就扇谷公司所主張之損害部分，是
否與系爭冷氣管路爆裂有關，尚非無疑，須原告扇谷公司就
此部分負舉證之責；原告扇谷公司所主張損害部分，於一百
零六年一月二十五日之開會通知單係記載十一萬七千六百二
十元，然工程報價單金額卻為九萬九千四百五十六元，而
此項報價單客戶欄未有簽收，原告扇谷公司應負舉證之責。
另原告傅貞雄部分，其於一百零六年一月二十五日之開會通
知單中有關說明三部分未有表示受損之情形，然卻於事後又
主張損害，就原告傅貞雄之受損與系爭冷氣管路爆裂之因果
關係，須由原告傅貞雄負舉證之責。末查據原告所提出之照
片及氣象概況可知，於系爭爆管前後幾天，台北天氣皆係下
雨狀況，甚至到達暴雨、大雨等級，就原告所提供之照片，
無非係玻璃窗臺有滲漏水狀態，然以系爭大樓之屋況已逾三
十年之屋齡，玻璃窗臺因大雨而有滲漏水狀態亦屬常見，則
原告所為之請求是否與本件爆管有關以及損害範圍，亦須原
告負其舉證責任。

(四)系爭爆管之冷卻水管管線被告已多年未使用，而就爆管當天
由證人葉昱旻之證述可知，當天之天氣狀況以及早已安裝分
離式冷氣之情形下，確實未使用該中央空調設備，且於爆管
當天公司早已無人，由保全人員之勤務日誌亦可證。就此，
於無人使用之情形下，又係中央空調，且國貿管委會於一〇
四年曾撥用一百零八萬四千六百五十五元工程款為該中央空
調管線更新，管委會既長期聘任水電師傅負責大樓之水、電
維護、管理、修繕之情形下，系爭爆管管線應由國貿管委會
負責。末查原告等至始至終亦未就其請求損害部分與爆管間
具有如何之因果關係及請求數額如何證明與爆管間有關負舉
證之責，就此，原告之請求應無理由，應駁回原告之訴。

01 三、證據：聲請傳訊證人葉昱旻，調閱國貿管委會一〇一年至一
02 〇六年度區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄，並提
03 出系爭室內冷氣管路爆裂的管路照片二紙、國貿大樓統一空
04 調照片一件、被告自行安裝使用之獨立冷氣機照片一件、日
05 商日鐵公司室內位置圖影本一件為證。

06 理由

07 一、程序方面：按民事訴訟法第十五條第一項規定：「因侵權行
08 為涉訟者，得由行為地之法院管轄。」。本件侵權行為地發
09 生於臺北市中山區，屬本院轄區，故本院具有管轄權，合先
10 敘明。

11 二、原告主張意旨略以：原告扇谷公司前承租五樓房屋做為辦公
12 室、原告傅貞雄為九樓之二房屋所有權人，並以該房屋做為
13 經營龍和公司之辦公室，被告所有房屋於一百零五年十月十
14 一日晚上九點左右，因室內冷氣管路嚴重爆裂後漏水，水流
15 至同層樓之原告傅貞雄所有九樓之二房屋，並往下滲漏至原
16 告扇谷公司所承租之五樓房屋，造成原告扇谷公司所承租五
17 樓房屋及原告傅貞雄所有九樓之二房屋之裝潢設備毀損，分
18 別遭受十一萬七千六百二十一元、六萬九千四百元之損害，
19 依侵權行為法律關係請求被告賠償等語。

20 三、被告答辯意旨則以：系爭室內冷氣管路爆裂的管路，係國貿
21 大樓「統一空調之管路」，該管路除係穿越所有區分所有權
22 人建物內，其開關控制器亦由國貿管委會管理，實屬國貿大
23 樓之共用部分，又國貿大樓「統一空調之管線」於被告所有
24 房屋內係各有一台統一空調設備，被告於數年前已於該空間
25 內，另行裝設分離式空調設施，事發時除已久未使用該大樓
26 之統一空調設備外，被告出租之公司又已下班而未使用冷氣
27 空調，該管線爆裂與被告無關，且一百零六年七月區分所有
28 權人會議亦就「將來」統一空調設備管路爆管之處處理做成決
29 議，即將來如有統一空調設備管路爆管，則所有損失由爆管
30 處所之區分所有權人負全部責任，但此決議不溯及既往，因
31 系爭冷氣管路爆裂發生於決議前，應屬決議前區分所有權人

01 皆各自處理各自損失，而不互為求償之情形，另質疑原告損
02 害與爆管之因果關係及質疑求償金額等語置辯。

03 四、兩造對於被告房屋於一百零五年十月十一日晚上九點左右發
04 生冷氣管爆裂等情並無爭執，爭執重點在於：(一)原告等之辦
05 公室裝潢，是否因被告所有房屋內之冷氣管爆裂，以致淹水
06 而受有損害？(二)系爭冷氣管路是否屬共用部分，其管理、維
07 護或修繕應由國貿管委會為之？原告損害是否可歸責於被告
08 ，致被告應負損害賠償責任？(三)若被告應負損害賠償責任，
09 賠償數額以多少為適當？爰說明如后。

10 五、被告房屋室內冷氣管路爆裂，為造成五樓房屋及九樓之二房
11 屋裝潢設備損害之原因：

12 (一)按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
13 任。」、「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損
14 害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並
15 無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發
16 生，已盡相當之注意者，不在此限。」，民法第一百八十四
17 條第一項前段、第一百九十一條第一項分別定有明文。又民
18 法第一百九十一條第一項所謂設置有欠缺，係指土地上之建
19 築物或其他工作物，於建造之初即存有瑕疵而言。所謂保管
20 有欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物發生瑕疵而言（
21 最高法院五十年台上字第一四六四號裁判意旨參照）。

22 (二)經查，國貿管委會委請水電工程師即證人黃連勝到庭具結證
23 稱：「（問：被告所有臺北市○○○路○段○○號九樓及九
24 樓之一房屋之冷氣管路於一百零五年十月十一日晚間九時發
25 生冷氣管路爆裂，證人是否曾現場會勘？若是，爆裂管路位
26 於房屋何位置？係私人管路或共用管路？）我有到現場。爆
27 裂管路是在冷氣機進水管路靠近房子辦公室的位置，房子裡
28 有兩台冷氣，壹台客廳使用，壹台辦公室使用，是辦公室使
29 用的冷氣管路爆裂，這是私人管路。」、「（問：提示證物
30 十三第二張照片，請問證人剛剛證稱被告所有房屋冷氣爆裂
31 漏水是否是在這間房間裡面？）是。」、「（問：當時的管

線是如何？如照片 A 所示部份有無冷氣管線？）我去看時是有。」、「（問：證人去看時是證物十四照片哪個管路爆裂漏水？）就是證物十四 A 部份爆裂漏水，但當時雖然爆裂但管子還在，後來水電工切除了。」、「我接到通知時請大樓管理員把整棟大樓冷氣幹管的積水都排除掉，我到現場看已經水淹滿地，到隔壁一看原告傅貞雄的房子也是淹的很嚴重，因為大家都下班了，有聯絡業主，因為房子有出租所以是承租人跟房東聯絡說有爆管，我把冷氣電源關掉，把水都全部放乾，隔天早上到原告傅貞雄房子看地板都淹了，水往下流九樓、八樓、七樓、六樓、五樓都淹了。」等情（參見本院一百零七年九月二十七日言詞辯論筆錄）。

(三)再者，被告房屋承租戶日商日鐵公司員工即證人葉昱旻證稱：「．．．十月十一日並不知道是爆管，是隔天一大早我們老闆傳訊息跟我說爆管要我去公司整理。爆裂後我是先跟樓下不動產公司借吸塵器，怕地毯吸水影響到紙箱內的資料，所以借吸塵器先去吸水，十月十一日晚上八、九點老闆就已經回公司把地上的積水先舀掉，處理到十一、二點。」、「（問：證人就爆管之後妳回到公司有去看過爆管所影響的其地方嗎？）等我們房東來之後，他有要我陪他去跟其他淹到水的公司去道歉，所以我有陪他去。」、「（問：剛才證人證稱有陪房東去淹水的公司道歉，是否記得哪些公司？）我只記得八樓、七樓、五樓，還有九樓對面及旁邊的公司。」等情（參見本院一百零七年十一月十五日言詞辯論筆錄）。

(四)被告雖抗辯被告房屋已長期未使用系爭中央空調等設備，原告應舉證證明被告房屋冷氣管路爆管造成損害云云，然縱使被告之承租戶日商日鐵公司當日未使用中央空調為真，惟冷氣管路於一百零五年十月十一日爆裂致淹水之事實，業經證人黃連勝及葉昱旻到庭證述屬實，被告房屋當日是否曾使用中央空調等情，即非本案之重點，參酌前揭證人黃連勝、葉昱旻之證言，堪認本次漏水之主因確實為被告房屋內之冷氣管路爆裂所致，造成原告扇谷公司所承租之五樓房屋辦公室

01 、傅貞雄所有九樓之二房屋內之裝潢設備因淹水受有損害。
02 六、系爭冷氣管路並非共用部分，其管理、維護或修繕應由被告
03 為之，原告之損害可歸責於被告，被告應負賠償責任：

04 (一)按公寓大廈管理條例第三條第四款規定：「四、共用部分：
05 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，
06 而供共同使用者。」，復依公寓大廈管理條例第三條立
07 法理由說明記載：「共用部分係指公寓大廈專有部分以外之
08 其他部分（包括基地在內）及不屬專有之附屬建築物，而供
09 共同使用者；如建築物坐落之地面、基礎、主要牆壁及屋頂
10 、走廊、大廳、樓梯間、電梯間、共同共入口、庭院、中央
11 空調系統與其他既成之共同使用部分及其他為使用財產之必
12 要或便利或維護安全所必要之設施。」。次按公寓大廈管理
13 條例第十二條規定：「專有部分之共同壁及樓地板或其內之
14 管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所
15 有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事
16 由所致者，由該區分所有權人負擔。」。又區分所有權人會
17 議經由多數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生
18 衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權
19 人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離「按應
20 有部分比例分擔」之原則，且是否係以損害該少數區分所有
21 權人為主要目的，基於公平法理，法院得加以審查（最高法
22 院九十七年度台上字第二三四七號裁判意旨參照）。

23 (二)被告抗辯冷氣管路為共用部分，修繕責任應由國貿管委會負
24 責云云。惟查：(1)證人黃連勝證稱：「（問：證人在這個社
25 區修繕多久時間？期間是否也曾經發生爆管？）我修繕二十
26 幾年了，一、二年會發生爆管一次」（參本院一百零七年九
27 月二十七日言詞辯論筆錄），可見國貿大樓內部就空調系統
28 之冷氣管線發生爆裂，係屬經常性之情形；(2)國貿管委會於
29 於一百零一年十二月四日召開一〇一年度區分所有權人會議
30 ，就議案：「本大樓結構已屬汰舊房屋，冷氣管路爆裂、腐
31 蝕、漏水等現象頻繁（最近有8F10、9F3、9F4等發生上述現

象，損及鄰居，產生惱人之賠償問題），為了不必要之困擾，本管委會水電工程師黃連勝將配合查驗，敬請業主做房屋內檢修，以免造成困擾。」決議：「經所有權人討論，結論已詳告知業主汰舊更新的重要性，避免造成困擾。本管委會水電工程人員黃連勝將配合協助查驗。」，另於一百零四年一月十六日之一〇四年度區分所有權人會議，就議案：「私人室內管路結構也屬汰舊換新之屋齡，同樣出現生鏽、腐蝕，經水電技師黃連勝君勘察亦同，一〇一年度區分所有權人會議時已詳告知業主改善的重要性，避免衍生困擾問題，至目前為止，自主性改善已達2/3戶數，餘1/3未更新業主，敬請儘速改善更換室內管路由自己出資修理較宜。」亦經決議：「私人內部管路1/3未更新管路之業主，經全體出席所有權人冗長討論，建議本大樓水電工黃連勝再次勘察私人屋內管路呈現何種狀況，再行文告知業主儘速改善以免衍生其他糾紛問題及其他法律責任。」，有國貿管委會一〇一年、一〇四區分所有權人會議紀錄影本各一件附卷供參；(3)依前揭區分所有權人會議紀錄內容可知，國貿大樓住戶均明顯知悉大樓共用管路與私人室內冷氣管路之區別，區分所有權人會議因而決議各區分所有權人應自行負責管理、修繕各區分所有建物內之室內冷氣管線，而此部分之決議係為解決管線老舊爆管將造成其他住戶財產受損之賠償問題，實屬公平合理之決議，參酌前揭最高法院之裁判意旨，前揭決議應拘束國貿大樓之所有區分所有權人，被告抗辯其私人之室內冷氣管路屬共用部分，應由國貿管委會負責修繕管理云云，洵屬無據；(4)被告雖又辯稱於一百零六年七月區分所有權人會議決議就「將來」如有統一空調設備管路爆管，則所有損失由爆管處所之區分所有權人負全部責任，但此決議不溯及既往云云，然不僅查無此項決議，且縱有此等決議，以多數決方式剝奪受損戶依法得主張之權利，亦不符合公平法理，難以作為被告卸責免除賠償責任之理由；(5)基上，被告未善盡管理之責，亦未通知國貿管委會派員維修其私人之室內冷氣管路

，而發生爆管淹水造成原告損害，被告自屬有過失而具可歸責事由，應對原告扇谷公司及傳貞雄負損害賠償責任。

七、原告請求損害賠償之金額，經核均屬適當：

(一)原告扇谷公司主張遭受十一萬七千六百二十一元之損害，業據提出裝潢設備受損照片六件、工程報價單及產品維修報價單影本各一件為證（參本院卷第四十五頁、第四十七頁），被告雖質疑影本真實性，原告亦表示因正本給會計師事務所做帳而無法提出（參本院一百零八年二月十三日言詞辯論筆錄），然觀諸該等單據記載損害額九萬九千四百五十六元及一萬八千一百六十五元，合計十一萬七千六百二十一元，與國貿管委會於一百零六年一月二十五日欲與被告召開協調會議之通知函文（參本院卷第三十九頁）記載損害金額相符，並有裝潢設備受損照片六件可稽，足信原告扇谷公司主張遭受十一萬七千六百二十一元之損害為真實。

(二)原告傳貞雄主張遭受六萬九千四百元之損害，業據提出維修單及估價單影本各一件、交貨單影本二件、估價單開立人書面證明一件為證，並經核對維修單一件、交貨單二件之原本無訛（參本院一百零八年二月十三日言詞辯論筆錄），雖國貿管委會於一百零六年一月二十五日欲與被告召開協調會議之通知函文（參本院卷第三十九頁）並未記載原告傳貞雄受有損害，但此至多證明當時原告傳貞雄尚未決定是否透過國貿管委會向被告求償損害，不足以否定原告傳貞雄受有損害之事實，參諸前揭單據，足信原告傳貞雄主張遭受六萬九千四百元之損害為真實。

(三)被告雖又抗辯爆管後管理委員未立即通知所有區分所有權人關閉冷氣空調，為損害發生擴大之原因云云，然被告並未敘明其私人冷氣管線爆管之通知義務法律依據為何，且此並非被害人與有過失，被告無從以此減免其法律責任。

八、綜上所述，原告本於侵權行為法律關係，請求被告給付原告扇谷公司十一萬七千六百二十一元，另給付原告傳貞雄六萬九千四百元，並均自起訴狀繕本送達翌日（即一百零七年六

月七日)起至清償日止,按年息百分之五計算之利息,其請求為有理由,應予准許。

九、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第一項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決,依同法第三百八十九條第一項第三款規定,應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定,宣告被告如供擔保,得免為假執行。

十、本件訴訟費用額,依後附計算書確定如主文所示金額。

十一、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊防禦方法,於本判決結果不生影響,爰不一一論述,併此敘明。

十二、據上論結,原告之訴為有理由,依民事訴訟法第七十八條,判決如主文。

中華民國 108 年 3 月 13 日

臺北簡易庭

法官 文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服,須於判決送達後二十日內向本庭(臺北市○○○路○段○○○○巷○號)提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附繕本)。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 108 年 3 月 13 日

書記官 高秋芬

訴訟費用計算書:

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	1,990元	
第一審證人旅費	530元	
合 計	2,520元	