

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度簡上字第157號

上訴人即附 張麗蓉

帶被上訴人

訴訟代理人 沈泰基律師

楊淳洧律師

被上訴人即 石美玲

即附帶上訴人 之5

被上訴人 市政愛敦閣社區管理委員會

法定代理人 黃順洲

訴訟代理人 張哲維

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國108年2月27日本院臺中簡易庭107年度中簡字第1028號第一審判決提起上訴，經本院合議庭於109年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項、第三項之訴部分及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人石美玲應再給付上訴人新臺幣壹萬壹仟壹佰捌拾玖元，及自民國一〇七年二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人市政愛敦閣社區管理委員會應給付上訴人新臺幣玖萬參仟零玖元，及自民國一〇七年二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本件所命新臺幣玖萬參仟零玖元之給付，如其中一被上訴人已為給付，另一被上訴人於其給付範圍內免給付義務。

其餘上訴及附帶上訴均駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之三十二，餘由上訴人負擔；關於附帶上訴部分之訴訟費用，由附帶上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）主張：

（一）被上訴人即附帶上訴人石美玲（以下逕以姓名稱之）所有門

牌號碼臺中市○○路○段○○○號19樓之5房屋（市政愛敦閣

01 社區19D，下稱系爭19樓之5房屋），與上訴人所有門牌號
02 碼臺中市○○路○段○○○號19樓之1房屋（市政愛敦閣社區
03 19A，下稱系爭19樓之1房屋），為市政愛敦閣社區同樓層
04 住戶。民國106年12月28日下午3時許，石美玲所有之系爭
05 19樓之5房屋屋內之消防安全設備（即自動撒水頭，下稱系
06 爭消防安全設備）嚴重漏水，造成積水外溢，經由公共走道
07 漫延至上訴人所有之系爭19樓之1房屋（下稱系爭事故），
08 使屋內原本全新、包裝未拆除之木質地板積水約3公分並下
09 滲，致地板泡水變質，表面不平整而翹起，顯已不堪使用而
10 全數損毀，且系爭19樓之1房屋屋內牆壁亦因泡水而殘留水
11 漬及褪色，上訴人因而支出木質地板費用新臺幣（下同）27
12 0,825元、油漆費用5,250元、地板防護費用（含拆除清運
13 ）10,000元、裝潢保證金3,000元，以上合計回復原狀所必
14 要之費用為289,075元。

15 (二)本件系爭消防安全設備係位於19樓，依各類場所消防安全設
16 備設置標準第17條第1項之規定，及臺中市政府住宅發展工
17 程處107年7月11日中市都住寓字第1070013436號函意旨，
18 屬不得為約定專用部分。且系爭消防安全設備之裝設，目的
19 在於即時滅火，避免火勢延燒其他相鄰住戶，屬一體之消防
20 系統，且需被上訴人市政愛敦閣社區管理委員會（下稱市政
21 愛敦閣管委會）將消防總開關關閉始得檢修，可見系爭消防
22 安全設備非專用部分滅火之用，而係屬設於市政愛敦閣社區
23 供所有住戶共同使用，有固定使用方法，並為區分所有權人
24 生活利用上不可或缺之共用部分之建築物設備之一部，依消
25 防法第9條第1項、公寓大廈管理條例第36條第12項規定，
26 市政愛敦閣管委會應就消防設備負定期檢修之責任。是以，
27 市政愛敦閣管委會就系爭消防安全設備從未檢修，顯未善盡
28 定期檢修消防安全設備之義務，對系爭事故之發生已有過失
29 。又依證人賴美伶之證言，可見市政愛敦閣管委會之人員至
30 現場時，淹水僅至梯廳一半，距系爭19樓之1房屋尚有5公
31 尺以上，市政愛敦閣管委會顯有相當時間及能力防阻淹水漫

01 延至系爭19樓之1房屋內，惟市政愛敦閣管委會之現場人員
02 因未注意而無施以任何防阻淹水流入系爭19樓之1房屋之措
03 施，顯然未盡維護、管理義務，致上訴人受有損害，依民法
04 第544條規定應負損害賠償責任。因此，則市政愛敦閣管委
05 會就消防安全設備、公共走廊等共有、共用部分維護、修繕
06 及管理職務之執行有所未當，且已違反保護他人之法律，致
07 上訴人之專有部分受有財產上之損害，自應依民法第184條
08 第1項前段、第2項規定負損害賠償之責。再者，系爭消防
09 安全設備及公共走廊屬共有及共用部分，則市政愛敦閣管委
10 會自負有管理之委任契約義務，惟其處理委任事務有過失，
11 亦應依民法第544條規定負損害賠償責任（請擇一為有利上
12 訴人之判決）。

13 (三)石美玲於不詳時間，為裝潢房屋，未依消防法第7條規定經
14 消防設備師設計、監造，即自行施工變動系爭消防安全設備
15 ，自屬違反保護他人之法律之情形。又系爭消防安全設備位
16 於系爭19樓之5房屋內，實質管理權人為屋主石美玲，其亦
17 有修繕、管理、維護之義務，惟石美玲未定期檢修消防安全
18 設備，顯然未善盡其修繕、維護共用部分之義務。復依民法
19 第774條、第776條、第800條之1規定，石美玲有注意防
20 免其他房屋所有權人之損害及就損害有應為必要預防之注意
21 義務，惟石美玲耗費時間攝影及與主任委員爭論事故發生原
22 因，未採取任何阻絕措施，顯然未盡預防損害及注意妥善管
23 理系爭19樓之5房屋之義務，容任家中淹水外溢至公共走道
24 ，再漫延至上訴人所有之系爭19樓之1房屋，顯有過失，且
25 已違反保護他人之法律。另依公寓大廈管理條例第10條第1
26 項及消防法第9條第1項規定，石美玲未依規定定期檢修，
27 自有過失。是以，上訴人自得依民法第184條第1、2項、
28 第191條規定，請求石美玲負損害賠償責任。又因本件損害
29 賠償發生之原因個別，對於上訴人造成之損害相同，被上訴
30 人間應屬不真正連帶債務。爰依侵權行為之法律關係，提起
31 本件訴訟。

01 (四)並於本院補充：

02 系爭19樓之1房屋為全新未入住，且自應回復木質地板損害
03 發生前之全新原狀；退步言之，縱使認為系爭19樓之1房屋
04 之木質地板需為折舊計算，依負責木質地板施作之永淳工程
05 有限公司回函，認為該木質地板耐用年限為30年，故該木質
06 地板之折舊計算亦應為30年為計算基準，並以平均法計算，
07 現有殘值為91,181元等語。

08 二、被上訴人則以：

09 (一)市政愛敦閣管委會：

10 市政愛敦閣管委會雖負有管理公共走道之義務，但區分所有
11 權人屋內漏水溢流至公共走道後，再由公共走道往外漫延至
12 其他區分所有權人房屋內，致其木地板受損，市政愛敦閣管
13 委會對損害結果實無預見可能性，且淹水溢流至系爭19樓之
14 1房屋是頃刻間發生之事，當時系爭19樓之1房屋為空屋，
15 在無人示警的情況下，市政愛敦閣管委會實無法預見淹水溢
16 流至系爭19樓之1房屋之結果，是市政愛敦閣管委會自不必
17 對上訴人之損害結果負過失侵權責任。其次，石美玲屋內之
18 撒水頭或其門口之制水閥，依公寓大廈管理條例第3條第3
19 款之規定為「專有部分」，又消防法第6條亦規定，本法所
20 定各類場所之管理權人應設置並維護其消防安全設備，則系
21 爭19樓之5房屋之管理權人既為石美玲，且系爭消防安全設
22 備係專供系爭19樓之5房屋使用，本應由石美玲負修繕、管
23 理及維護之責，與市政愛敦閣管委會無涉。此外，證人賴美
24 伶係防火管理人，並非消防管理人，依消防法第13條規定，
25 防火管理人工作為平日檢查逃生空間及預防火災發生業務
26 ，並督導監督火災來臨時之緊急逃生安排、必要時之滅火，
27 並無判斷淹水來自於自來水管或消防水管爆管之專業能力判
28 斷、或如何關閉消防制水閥之演訓項目，故賴美伶未關閉消
29 防制水閥，無違反任何義務，亦不構成侵權行為。並於本院
30 補充：水流至梯廳，市政愛敦閣管委會本身亦為受害者，在
31 緊急處理避免電梯設備受損時，無法有時間計算水流速度以

及預判水流方向等語，資為抗辯。

(二)石美玲：

1.石美玲裝潢系爭19樓之5房屋時並無變更系爭消防安全設備，亦未更動系爭消防安全設備之管線位置，且管線無任何破損，更未曾發生系爭消防安全設備之撒水頭自動噴水及有漏水情事，足證石美玲在保管上並無欠缺之情形。且系爭消防安全設備屬公共設施，與共用部分之消防安全設施連結為一體，控制各樓層之消防水開關閥在共用部分之樓梯間，是以系爭消防安全設備仍應屬公共設施（即共用部分），故石美玲就系爭消防安全設備自不負有修繕、管理或維護之義務，而應係市政愛敦閣管委會應負責之事務。況石美玲在系爭消防安全設備突然灑水之際，即向市政愛敦閣管委會所委任之物業管理公司人員通報，已盡防止責任，而物管人員因故未能立即關閉置於公設中之水閥開關，才導致積水溢流至系爭19樓之1房屋，是石美玲並無任何過失。

2.並於本院補充：

系爭事故既為不明原因造成，不必然是因變更系爭消防設備位置、未定期檢查所致，臺中市消防設備師公會未就灑水頭為何放射為更進一步認定，難認石美玲有何疏失。另木質地板部分，保固期間與耐用年數性質不同，保固期間係為吸引消費者訂購並提供售後服務等語，資為抗辯。

三、原審判決：石美玲應給付上訴人81,820元，及自107年2月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並依職權為假執行之宣告，及依聲請為預供擔保免為假執行之宣告，駁回上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分廢棄。(二)前開廢棄部分，石美玲應再給付上訴人207,255元，及自107年2月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)第一項廢棄部分，市政愛敦閣管委會應給付上訴人289,075元，及自107年2月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)前二項之給付，如任一被上訴人已為給

01 付，於給付範圍內，其餘被上訴人同免給付義務。被上訴人
02 均答辯聲明：上訴駁回。石美玲並為附帶上訴，聲明：(一)原
03 判決不利於石美玲之部分廢棄。(二)前開廢棄部分，上訴人在
04 第一審之訴駁回。上訴人就附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁
05 回。

06 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第205至206頁，並由本院依
07 相關卷證為部分文字修正）：

08 (一)上訴人所有之系爭19樓之1房屋與石美玲所有之系爭19樓之
09 5房屋，為市政愛敦閣社區同樓層住戶。

10 (二)106年12月28日下午3時許，系爭19樓之5房屋屋內之系爭
11 消防安全設備嚴重漏水，造成積水外溢，經由公共走道漫延
12 至系爭19樓之1房屋，系爭19樓之1房屋內之木質地板因而
13 受損，牆壁亦因泡水而殘留水漬及褪色，上訴人因而支出木
14 質地板更換費用270,825元、油漆費用5,250元、地板防護
15 費用（含拆除清運）10,000元、裝潢保證金3,000元，共計
16 289,075元。

17 (三)市政愛敦閣社區之梯廳屬該社區大樓之共用部分，依公寓大
18 廈管理條例第10條第2項、第36條規定，應由市政愛敦閣管
19 委會負修繕、管理及維護之責。

20 (四)系爭19樓之1房屋內之木質地板係101年12月鋪設。

21 (五)市政愛敦閣社區之共同防火管理人為賴美伶。

22 (六)公共梯間之消防制水閥外部有箱狀鐵板封閉，並以內六角圓
23 柱頭螺絲（本院卷一第133頁所示螺絲）固定蓋板，以一般
24 六角板手開啟後，中間還有1個特殊的鎖需要特殊鑰匙才能
25 打開。

26 (七)系爭19樓之5房屋的分戶制水閥設在該房屋大門外公共梯間
27 走道的天花板。

28 (八)市政愛敦閣管委會之施工規定、施工申請表、施工切結書為
29 99年訂立，切結書上紅字部分為99年訂立時即有之規定。

30 (九)市政愛敦閣管委會與國霖科技有限公司訂立機電檢測契約，
31 系爭事故發生時，是由國霖科技有限公司負責市政愛敦閣社

區之公共設施機電檢測。國霖科技有限公司均交由國霖機電管理服務股份有限公司（下稱國霖公司）履行上開契約。

(H) 石美玲於101年間裝潢系爭19樓之5房屋，施工變動系爭消防安全設備，降低系爭消防安全設備之灑水頭高度。且石美玲就系爭19樓之5房屋屋內之系爭消防安全設備，未曾委請國霖公司進行平常維修、保養、檢修。

五、得心證之理由：

(一) 系爭19樓之5房屋內之系爭消防安全設備，為石美玲之專有部分，應由石美玲負管理、維護之責：

1. 按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；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，公寓大廈管理條例第10條第1、2項定有明文。另按專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，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由所致者，由該區分所有權人負擔，公寓大廈管理條例第12條亦有明文。

2. 查系爭消防安全設備係設置於石美玲所有之系爭19樓之5房屋內（見不爭執事項(二)），而系爭19樓之5房屋為石美玲所專有部分，則對該專有部分有實際支配管理之權者即為石美玲。經原審向臺中市政府住宅發展工程處函詢「有關公寓大廈七樓以上消防設備，如設置於區分所有權人之專有部分，該設備之管理維護責任究為該公寓大廈之管理委員會，或該專有部分之區分所有權人？」之結果，經該處函覆略以：內政部93年7月6日台內營字第0930084026號解釋函：二、依公寓大廈管理條例第3條第1款、第3款及第4款、建築法第10條規定，消防管線係屬建築物設備，並無共用部分或專

有部分之權利證明文件。三、又『敷設於建築物屬共用部分之電氣、煤氣、給水、排水等，係屬有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分之建築物設備，雖有部分管線設備位於專有部分，依前揭條例第七條第五款規定不得為約定專用部分』為本部92年1月7日台內營字第0910085686號函示有案。因此有關消防管線修繕費用計算乙節，倘敷設於建築物屬共用部分消防管線，係屬有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分之建築物設備，雖有部分管線設備位於專有部分，參照前開號函規定，依該條例第7條第5款規定不得為約定專用部分，依該條例第10條第2項規定分擔費用，倘敷設於建築物屬專有部分消防管線，可明確為該區分所有權人專用使用者，依該條例第10條第1項規定，由各該區分所有權人負擔其費用，且該段消防水管位於大樓專有部分之上下層共同樓版內，依該條例第12條規定，其維修費用由該樓地板上下之區分所有權人共同負擔。但修繕費用因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔等語，有臺中市政府住宅發展工程處107年7月11日中市都住寓字第1070013436號函附卷足憑（見原審卷第118至119頁）。又經送請臺中市消防設備師公會鑑定：系爭消防安全設備之使用方法、火災發生時運作之方式及範圍為何、是否同時具有保護其他住戶之作用、且系爭設置於石美玲所有系爭19樓之5房屋內之消防灑水設備，有無敷設於建築物共用部分之消防管線，該會鑑定之結果為：①就國內集合住宅普遍自動撒水設備之設置，使用方法及流程如下：(1)撒水系統處正常使用狀態。(2)撒水頭（紅色玻璃球68°C或溶斷感知金屬）受熱。(3)撒水頭達動作溫度即開始放水（此時為管內水）。(4)管系因撒水頭放水而壓力持續下降，至系統設定壓力時，撒水幫浦啟動。(5)撒水幫浦啟動加壓，撒水頭放水（工作壓力1~10kgf/cm²），此時伴有蜂鳴器聲響（壓力達該區域自動警報逆止閥設定壓力）。②就撒水頭動作方式而言，各撒水頭有其工作溫

度及防護範圍，如未達到撒水頭動作溫度，則撒水頭不放水，另集合住宅之分戶牆為防火時效一小時以上之材質，故各該動作之撒水頭僅及於其防護範圍內動作，無作保護其他住戶之用。且依107年10月31日現場勘查情形得知，該A棟19樓層梯廳部分自動撒水設備為公用消防配管，而系爭19樓之5住戶設有分戶制水閥，故無共用之情形等情，亦有臺中市消防設備師公會鑑定報告在卷可稽（見原審卷第177至181頁）。足見系爭消防安全設備，係專供系爭19樓之5房屋防火防護使用。

3. 又按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條固有明文，惟侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言（最高法院54年台上字第1523號裁判意旨參照）。另按本法所定各類場所之管理權人對其實際支配管理之場所，應設置並維護其消防安全設備，消防法第6條第1項前段亦有明文。系爭19樓之5房屋之管理權人為石美玲，市政愛敦閣管委會對該房屋並無管理權，故系爭19樓之5房屋內各項設備之修繕、管理、維護行為，本應由石美玲自行負責，而系爭消防安全設備既係專供該屋使用，自與市政愛敦閣社區其他區分所有權人無涉，顯非屬共用部分甚明。是以，系爭19樓之5房屋內之自動灑水設備是否完善，即應由石美玲負修繕、管理及維護之責，尚難以市政愛敦閣管委會負有職司社區管理之責，即謂市政愛敦閣管委會須對系爭19樓之5房屋內之系爭消防安全設備突然灑水一事擔負維修管理或注意義務。故上訴人、石美玲此部分主張並非可採。

(二) 石美玲為系爭消防安全設備之管理權人，其疏於維護、管理系爭消防安全設備，則石美玲對於系爭事故所造成系爭19樓之5房屋之積水溢流並漫延至大樓梯廳以及上訴人所有系爭19樓之1房屋內所致之損害，應負侵權行損害賠償責任：

1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任

；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第1項前段、第2項定有明文。按依各類場所消防安全設備設置標準設置之消防安全設備，其設計、監造應由消防設備師為之；其裝置、檢修應由消防設備師或消防設備士為之，消防法第7條定有明文。

2.經查，原審送請臺中市消防設備師公會鑑定關於「系爭19樓之5房屋屋內之消防安全設備之現況，高度、位置或材料，是否與原始消防安全設備設置圖一致？若有經變動，變動之情況為何？」，鑑定結果為：依據建築物室內裝修管理辦法第2條，供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。查內政部64年8月20日台內營字第642915號函訂定，建築法第5條所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂、及其他供公眾使用之建築物，其範圍如下；同一建築物供二種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：…二十、六層以上之集合住宅（公寓）。故本集合住宅應依法實施建築物室內裝修申請。依107年10月31日現場勘查系爭19樓之5房屋居室，其自動撒水設備因經過室內裝修，撒水頭降低至天花板裝修面（見鑑定報告圖1、2），設置高度與原消防安全設備核准圖說不符（依本院中簡1028字第1070102363號函回覆檢附之臺中市政府消防局中消預字第1070052138號說明二，198號19樓之5未有室內裝修申請…），原核准高度應如系爭19樓之1房屋居室（見鑑定報告圖3）。有關消防安全設備之材料：經查89年11月30日起公告之『消防機具器材及設備認可作業要點』（現為消防機具器材及設備認可實施辦法），消防機具器材及設備型式，需經消防認證機構辦理認證，故撒水頭之型狀、構造、材質、成分及性能應符合設備認可基準等語。並鑑定關於「106年12月28日，系爭19樓之5房屋之屋內消防安全設備發生漏水之原因為何？」，鑑定結果為：因事件發生已事隔逾11個月，依現勘判斷為撒水頭放射所致（見鑑定

報告圖4)，撒水頭之迴水板呈放射狀態等語。又造成前揭撒水頭放射之原因分為兩種，一種為正常動作，火場溫度到達撒水頭放射之動作溫度（紅色玻璃球68°C或溶斷感知金屬）受熱；但依107年10月31日現勘判斷，系爭19樓之5居室並無火災發生痕跡。另一種為誤動作，即①二度施工造成。②撒水頭受外力撞擊。③撒水頭本身元件問題。④人為因素等語。又鑑定關於「若需定期檢修該漏水之消防安全設備，檢修之流程為何？是否需由市政愛敦閣管委會介入協力？」，鑑定分析說明：依各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準，甲類以外場所（集合住宅），每年申報一次，並施以外觀、性能及綜合檢查。依107年10月31日現場訪查情形得知，該棟集合住宅消防安全設備檢修申報以公共設施為主，而各住戶採登記制，方進入各登記完成之住戶室內實施檢修；公共設施部分如公共服務空間、機房、管道間…等，由市政愛敦閣管委會提供門禁及鎖匙，委託消防專技人員實施（該委員會委由國霖機電）」等語，均有臺中市消防設備師公會107年11月20日中消師字第0000000-0號函鑑定報告及現場照片、108年1月14日中消師字第108003號函檢送之補充鑑定報告附卷足憑（見原審卷第177至181頁、第221至222頁），可見石美玲於101年間裝潢房屋時，施工變動系爭消防安全設備，降低系爭消防安全設備之灑水頭高度，與原消防安全設備核准圖說不符，而系爭19樓之5房屋內無火災痕跡，則系爭事故可能之成因有①二度施工造成。②撒水頭受外力撞擊。③撒水頭本身元件問題。④人為因素，以上成因均為管理權人所應注意與維護者。且查石美玲未曾委請國霖公司就系爭19樓之5之消防安全設備，進行平常維修、保養、檢修（見不爭執事項(十)），參以石美玲亦自認：伊居住期間，並未請廠商檢查過系爭消防安全設備，亦未請國霖公司進來檢查過等語（見原審卷第211頁背面），又觀諸市政愛敦閣社區之裝潢施工切結書第1條約定：如有裝修施工之預定時，3日前應以書面向管理中心申請，並附施

工設計圖，以了解是否對本社區結構、消防、監控、警報系統及設備、管道等功能造成影響，尤其是「更動消防灑水頭」、「緊急按鈕及對講機部分需事先知會管理中心等語，此有市政愛敦閣管委會所提石美玲於101年4月10日所親簽之裝潢施工切結書1份附卷可憑（見本院卷二第161至165頁），再經本院審理時詢問石美玲關於其在101年裝潢系爭19樓之5房屋時變動系爭消防安全設備一事，以及變動後之系爭消防安全設備是否合於消防要求、有無合於市政愛敦閣社區裝潢施工切結書約定一節，石美玲竟稱：伊當時是委託室內裝修公司，由該公司設計並負責，其餘部分伊不清楚等語（見本院卷二第81至82頁），足見石美玲對於系爭消防安全設備之事均推諉塞責，堪認其平時即疏於維護、管理系爭消防安全設備，而未盡管理權人之責任。從而，106年12月28日系爭消防安全設備嚴重漏水，應係因石美玲進行室內裝修時，擅自變動系爭消防安全設備位置，並疏於善盡其就系爭消防安全設備之管理、維護之責所致，自應負過失責任甚明。

3. 系爭消防安全設備於106年12月28日發生嚴重漏水情形後，於證人賴美伶進入系爭19樓之5房屋時，系爭19樓之5房屋屋內之積水已深至證人賴美伶高跟鞋以上未及腳踝處之高度，亦據證人賴美伶證述明確（見原審卷第152頁），並有現場影片截圖附卷可按（見原審卷第62至64頁）；而系爭消防安全設備於106年12月28日嚴重漏水，既係因石美玲進行室內裝修時，擅自變動系爭消防安全設備位置，並疏於管理、維護系爭消防安全設備所致，則石美玲對於因此所造成系爭19樓之5房屋之積水溢流並漫延至大樓梯廳以及上訴人所有系爭19樓之1房屋內所致之損害，自應負損害賠償責任。是上訴人主張依侵權行為之法律關係，請求石美玲負損害賠償責任，自屬有據。石美玲所辯，尚非可採。

(三) 市政愛敦閣管委會並非系爭消防安全設備之管理權人，而無維護、管理系爭消防安全設備之責，然市政愛敦閣管委會有防免公共梯廳流水漫延之注意義務，市政愛敦閣管委會疏未

注意，就系爭事故所造成系爭19樓之5房屋之積水溢流並蔓延至大樓梯廳以及上訴人所有系爭19樓之1號房屋內所致之損害，應負侵權行損害賠償責任：

1. 市政愛敦閣管委會並非系爭消防安全設備之管理權人，不負管理、維護之責，如前所述，上訴人此部分主張，並無理由。

2. 按過失係指行為人應注意能注意而不注意，行為人得預見其行為的侵害結果而未為避免而言，按因過失不法侵害他人之權利者，固應負損害賠償責任。但過失之有無，應以是否怠於善良管理人之注意為斷者，苟非怠於此種注意，即不得謂之有過失（最高法院19年上字第2746號裁判意旨參照），由上可知，行為人之注意義務應以善良管理人之注意（抽象輕過失）為準，而其認定過程係將加害人具體的現實行為，衡諸善良管理人在同一情況之當為行為，若加害人之行為低於注意標準時，為有過失。且善良管理人之義務乃通常合理人之注意，即客觀注意標準，係以行為人應具其所屬職業、某種社會活動之成員、年齡層通常所具智識能力。又行為人已否盡善良管理人之注意義務，應依事件之特性，分別加以考量，因行為人之職業、危害之嚴重性、被害法益之輕重、防範避免危害之代價，而有所不同（最高法院93年度台上字第851號判決意旨參照）。

3. 查系爭事故之水流範圍包含系爭19樓之1與19樓之5房屋所在樓層之公共走道，即該樓層之公共梯廳，此有上訴人提出之19樓層之灑水設置配置平面圖1份附卷為憑（見本院卷一第141頁），而市政愛敦閣社區之梯廳屬該社區大樓之共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條規定，應由市政愛敦閣管委會負修繕、管理及維護之責（見不爭執事項(三)），足認系爭事故發生，流水蔓延至19樓之公共梯廳時，市政愛敦閣管委會應盡善良管理人之責，有管理、維護該樓層之注意義務，亦即考量行為人之職業、危害之嚴重性、被害法益之輕重、防範避免危害之代價，市政愛敦閣管委會

應為適當之行為以防免公共梯廳之流水漫延。觀諸證人賴美伶即市政愛敦閣之社區經理於原審具結證述：伊自103年1月1日開始派駐市政愛敦閣社區擔任社區經理，106年12月28日當日伊有上班，系爭消防安全設備發生灑水意外時，是石美玲通知櫃臺屋內漏水，說是自來水爆管，要管理人員上去看，事發當下社區警勤有先拿梯子上樓處理，想要關位於工作陽台的該戶的自來水管水閥開關。當日因為伊有事外出，回來時秘書告知漏水情況，伊才上去，伊上去時，系爭19樓之5房屋內流出來的水已流到梯廳，但尚未流到電梯前，水還沒有淹到梯廳的一半。伊看到系爭消防安全設備的水一直噴出來，是在系爭19樓之5房屋之主臥室位置，伊就請櫃臺馬上打電話通知國霖公司來處理。在國霖公司抵達以前，伊有請石美玲先做擋水處理，因為水已經流到梯廳，但是石美玲沒有做任何處理，伊就馬上請秘書跟清潔人員拿毯子跟毛巾上來擋安全梯跟電梯前的水，伊等在清梯廳的水時，石美玲在攝影，她有走出來拍公設的部分，當時系爭19樓之5房屋內跟公設她都有攝影。伊等在處理梯廳的同時，有請秘書通知C戶即石美玲的隔壁戶，沒有通知同樓的A、B住戶是因為他們的距離有點遠，A、B戶是同側，C、D戶是同側，電梯出來就是先面對梯廳，沿著梯廳往左走是A、B戶，往右走就是C、D戶，梯廳是T字型，伊到的時候，看到水還沒有淹到梯廳的一半，伊沒有想到要拿毛毯、毛巾圍住左側的A、B戶部分，因為水那時候看是還沒有過去，從梯廳中間到A、B戶門口的距離大約5公尺左右。擋水時沒有注意到水已經流到系爭19樓之1房屋，是在梯廳的水都清理乾淨後，巡視時才發現有水一直從系爭19之1房屋流出來，伊等就趕快聯絡系爭19之1房屋屋主的先生林先生，經同意後，伊等就進去查看，並拍照傳給林先生，林先生當日也有在伊等先協助清理完系爭19樓之1房屋內的水之後趕過來，當時系爭19樓之房屋內淹水情形如原審卷第9頁所示，屋內的木地板上面還有一層PV板的包覆，伊等有將PV板掀起來，

01 發現下面都是水，伊等就將PV板挪開，清理木地板上面的積
02 水。從伊通知國霖公司，到國霖公司抵達系爭19樓之5房屋
03 約歷時不到10分鐘，國霖公司到場後就關閉位於大樓安全梯
04 的該樓層制水閥，關完之後系爭消防安全設備就不再灑水。
05 國霖公司受市政愛敦閣管委會委任進行平常維修、保養、檢
06 修的項目是機電跟消防設施，沒有包含位於住戶專有範圍內
07 的消防灑水頭維護，除非是住戶報修，伊擔任市政愛敦閣社
08 區經理期間，沒有住戶報修過位於專有部分的消防灑水頭。
09 當時系爭19樓之5房屋內的水淹的深度，伊沒有印象，但是
10 當時伊高跟鞋都濕了，都在水裡面，應該沒有到伊腳踝的高
11 度，我的高跟鞋也還沒有整個淹過去等語（見原審卷第150
12 至153頁）。

- 13 4. 依上開證言，證人賴美伶於系爭19樓之5房屋之流水漫延至
14 該樓層公共梯廳時，並未指示管理人員以毛巾、毛毯或其他
15 擋水設備擋住系爭19樓之1房屋之門縫，但該社區之房屋在
16 建造時均無設置門檻，此為石美玲所自承（見原審卷第78頁
17 背面），上訴人亦陳稱系爭19樓之1房屋之大門未作門檻，
18 應可推認身為市政愛敦閣社區經理之賴美伶亦知悉該社區之
19 房屋原則上並未設置門檻，但賴美伶疏未採取有效防免公共
20 梯廳之流水漫延至系爭19樓之1房屋之措施，賴美伶雖稱伊
21 到場時水尚未流至梯廳之一半等語，然系爭事故為一緊急、
22 紊亂之場面，市政愛敦閣管委會亦自承當時在緊急處理以免
23 電梯設備之損害，無暇計算水流速度與預測水流方向等語（
24 見本院卷一第151頁），則在難以預測水流速度與方向之緊
25 急情況下，自應採取全面並有效之措施以免流水漫延，然賴
26 美伶並未對19樓之房屋均施以防水舉措，堪認未盡善良管理
27 人之注意義務。市政愛敦閣管委會雖辯稱於系爭事故發生時
28 已請國霖公司到場關閉制水閥，然市政愛敦閣管委會既有維
29 護、管理公共梯廳之責，除請國霖公司到場處理外，尚應為
30 有效防免流水漫延之措施始得謂已盡善良管理人之注意義務
31 ，然觀諸證人賴美伶上開證言，當時賴美伶與現場人員僅以

01 毯子、毛巾擋水，並未以防水布、防水柵欄等有效防水措施
02 阻止流水漫延，且就系爭事故並未以有效之標準流程處理之
03 而致公共梯廳之流水漫流至系爭19樓之1房屋，已如前述
04 是市政愛敦閣管委會所辯即非可採。而賴美伶為市政愛敦
05 閣社區經理，即為市政愛敦閣管委會委任之物業管理公司所
06 派駐之人員，而為市政愛敦閣管委會之使用人，市政愛敦閣
07 管委會應就賴美伶之過失與自己過失負同一責任，民法第22
08 4條規定甚明，是市政愛敦閣管委會自應因就其使用人賴美
09 伶未盡善良管理人之注意義務而負過失責任。綜前，市政愛
10 敦閣管委會本應以善良管理人之注意善盡維護、管理19樓之
11 公共梯廳之責任，然系爭事故發生時，市政愛敦閣管委會未
12 採取有效措施即時阻止公共梯廳之流水竄流至系爭19樓之1
13 房屋，堪認該管委會怠於維護、管理公共梯廳，未盡善良管
14 理人注意義務，致損及上訴人之系爭19樓之1房屋木質地板
15 毀損及牆面殘留水漬及褪色，造成損害，即屬過失侵害上訴
16 人之權利，應負侵權行為損害賠償責任。

17 5.系爭事故之發生，係因石美玲系爭19樓之5房屋內之系爭消
18 防安全設備遭改裝又未善盡維修及管理義務所致，且在國霖
19 公司人員到場並關閉位在大樓安全梯之該樓層制水閥，系爭
20 消防安全設備不再灑水，始阻止漏水及流水漫延之勢，有如
21 前述。而該樓層制水閥設於公共梯間，外部有箱狀鐵板封閉
22 以一般六角板手開啟後，中間還有一個特殊鎖需特殊鑰匙
23 才能打開，且系爭19樓之5房屋的分戶制水閥設在該房屋大
24 門外公共梯間走道的天花板（見不爭執事項(六)(七)），該等制
25 水閥設備及公共空間之消防設備管線系統，均屬市政愛敦閣
26 社區共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項本文規定
27 其修繕、管理、維護應由市政愛敦閣管委會為之。市政愛
28 敦閣管委會自承自始就沒有保管上開公共梯間樓層制水閥特
29 殊鎖之特殊鑰匙，對該公共空間之消防設備遇有事故時如何
30 處理應變全無所悉，僅表示有通知國霖公司到場，就社區共
31 用部分之消防設備，顯然未盡修繕、管理及維護之責任，既

無預防機制，亦無正確應變處理流程，導致系爭消防安全設備持續大量漏水，終致水流漫延，而未能防免損害發生，益見市政愛敦閣管委會就系爭事故亦有過失。至於證人賴美伶擔任該社區大樓之防火管理人，防火管理人之職責未及於水電設備之操作、防護等業務，僅在說明賴美伶無法自行打開樓層公共制水閥，非可歸責於賴美伶，然市政愛敦閣管委會對上開公用部分之消防設備之修繕、管理、維護義務，顯非委由賴美伶擔任防火管理人為已足，兩者不具必然關係，兩造基此所為之攻防自無從憑採。

(四) 上訴人因系爭事故得請求石美玲、市政愛敦閣管委會（合稱被上訴人）給付之損害賠償金額為93,009元及遲延利息，逾此範圍之請求為無理由，不應准許：

1. 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第213條、第216條第1項分別定有明文。又按不法毀損他人之物者，應向被害人賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條分別定有明文。然按請求賠償物被毀損所減少之價值，得以修復費用為估價標準，但以必要者為限，例如修理材料費以新品換舊品應予折舊（最高法院77年度第9次民事庭會議決議(一)可資參照）。準此，本件被上訴人應對上訴人負賠償責任，既經本院審認如前，茲就上訴人得請求之損害賠償金額，分析如下：經查，106年12月28日下午3時許，系爭19樓之5房屋屋內之系爭消防安全設備嚴重漏水，造成積水外溢，經由公共走道漫延至系爭19樓之1房屋，系爭19樓之1房屋內之木質地板因而受損，牆壁亦因泡水而殘留水漬及褪色，上訴人因而支出木質地板更換費用270,825元、油漆費用5,250元、地板防護費用（含拆除清運）10,000元、裝潢保證金3,000元，共計289,

075 元，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)），亦據上訴人提出永淳工程有限公司請款單、宏晟室內裝修工程有限公司估價單、市政愛敦閣管委會收據保證金及統一發票等件為證（見原審卷第54至55頁），且繳納與市政愛敦閣管委會之裝潢保證金3,000元，係不予退還等情，亦據市政愛敦閣管委會所自承（見原審卷第104頁）。堪認上訴人因系爭事故確受有系爭19樓之1房屋內之木質地板因泡水不堪使用而全數毀損，及牆面因泡水而殘留水漬及褪色之損害。

2. 揆諸前開說明，系爭19樓之1房屋內之木質地板之修復費用，既以新木質地板更換損壞之原有木質地板，則就木質地板修復費之部分，應將折舊部分予以扣除始屬合理。而依行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」之規定，系爭19樓之1房屋之木質地板耐用年數為7年，依定率遞減法每年折舊千分之280；另依營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，系爭19樓之1房屋內原有木質地板係於101年間鋪設等情，業據證人陳永祝證述明確（見原審卷第153頁反面），參以系爭19樓之1房屋係99年2月11日建築完成，於101年8月30日登記為上訴人所有，亦有建物登記謄本附卷足憑（見原審卷第57頁），而兩造亦不爭執系爭19樓之1房屋內之木質地板係101年12月鋪設（見不爭執事項(四)），則系爭19樓之1房屋之木質地板迄至106年12月28日系爭事故時，已歷時5年，而上訴人更換系爭房屋木質地板費用270,825元，其中木質地板費用242,000元、鋁壓條費用1,105元、木地板拆除費用11,000元、清運工程費用16,720元，有該請款單在卷可按（見原審卷第54頁），則其中木質地板費用242,000元、鋁壓條費用1,105元，共計243,105元，經扣除折舊後之費用估定為47,039元（詳如附表之計算式）。故系爭19樓之1房屋木質地板之合理修復費用為經折舊後之木質地板

01 及鋁壓條費用47,039元，再加計前揭木地板拆除費用11,000
02 元、清運工程費用16,720元，總計為74,759元。上訴人主張
03 系爭房屋木質地板為全新無使用而無庸折舊云云，自非可採
04 。上訴人就前揭木質地板之耐用年數、折舊計算方法雖另有
05 主張，並有永淳工程有限公司函覆上訴人新鋪設之木質地板
06 之耐用年數，依原廠保固書所載住家使用保固為30年，因此
07 認為耐用年數為30年等語，並有該公司108年6月3日永淳
08 字0000000-00號函及所附原廠保固書在卷可查（見本院卷一
09 第109至113頁），然查，保固期間與耐用年數為不同之概
10 念，保固期間僅係業者於一定期間內提供免費維修服務，耐
11 用年數為產品能堪使用之期間，尚不得將兩者混淆而以保固
12 期間充為耐用年數計算折舊，上訴人此部分主張不足憑採；
13 另所得稅法就固定資產之折舊，定有平均法、定率遞減法等
14 計算方式，已如前述，如依平均法計算而得之賠償額，雖較
15 定率遞減法為多，且對被害人較為有利，然在侵權行為損害
16 賠償之法律關係中，法院本得依職權裁量，擇用該法所列之
17 計算方式，以為新品換舊品時計算其折舊額之參考，非謂凡
18 計算折舊額時均應採最有利被害人之計算方式。系爭19樓之
19 1房屋內之木質地板為101年12月鋪設，而木質地板之耐用
20 年數為7年，該地板已經過5年之耐用年數，足認已折損相
21 當之價值，是原審依定率遞減法計算折舊額，尚屬適宜，且
22 無違法可言，無庸改依平均法計算折舊。上訴人主張應改依
23 平均法計算折舊，自非可採。從而，上訴人請求被上訴人賠
24 償系爭19樓之1房屋木質地板更換費用74,759元、油漆費用
25 5,250元、地板防護費用（含拆除清運）10,000元、裝潢保
26 證金3,000元，共計93,009元，即屬有據，應予准許；逾此
27 範圍之請求，則屬無據，不應准許。

28 3. 石美玲雖另抗辯系爭19樓之1房屋木質地板必須全部更新，
29 係因木質地板吸水過久導致變形，顯然上訴人就其損害之擴
30 大，亦有過失，若能即刻除溼、風乾，應無全部更新其木質
31 地板之必要云云，惟查證人賴美伶於原審證述：梯廳的水都

01 清理乾淨後，巡視時才發現有水一直從系爭19之1房屋流出
02 來，伊等就趕快聯絡系爭19之1房屋屋主的先生林先生，經
03 同意後，伊等就進去查看，並拍照傳給林先生，林先生當日
04 也有在伊等先協助清理完系爭19樓之1房屋內的水之後趕過
05 來，當時系爭19樓之房屋內淹水情形如原審卷第9頁所示，
06 屋內的木地板上面還有一層PV板的包覆，伊等有將PV板掀起
07 來，發現下面都是水，伊等就將PV板挪開，清理木地板上面
08 的積水等語（見原審卷第150至153頁），已如前述，堪認
09 系爭19樓之1房屋木質地板於事發當日經證人賴美伶發現淹
10 水時，即已因積水嚴重且滲入木質地板內而毀損，難認上訴
11 人就其損害之擴大有何過失。另市政愛敦閣社區並未規定各
12 戶應設置門檻，亦據石美玲陳明在卷（見原審卷第78頁反面
13 ），是以亦難認上訴人未於系爭房屋設置門檻，係與有過失
14 。是石美玲抗辯上訴人亦與有過失云云，即無足採。

15 4. 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
19 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
20 ；但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，
21 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，
22 民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有
23 明文。本件上訴人對被上訴人之侵權行為損害賠償債權，核
24 屬無確定期限之給付，經上訴人起訴後，被上訴人迄今未為
25 給付，被上訴人應負遲延責任。準此，上訴人就上開准許範
26 圍內，請求被上訴人自起訴狀繕本送達最後一位被告（即本
27 件被上訴人）之翌日即107年2月1日起（此有本院送達證
28 書2紙附卷足查，見原審卷第19至20頁），按週年利率百分
29 之5計付遲延利息，合於前開規定，應予准許。

30 六、綜上所述，上訴人依侵權行為之法律關係，請求石美玲再給
31 付11,189元（93,009－81,820＝11,189），請求市政愛敦閣

管委會給付93,009元，及均自107年2月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，且如任一被上訴人就本件所命93,009元已為給付，另一被上訴人於已給付範圍內免給付義務，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，均無理由，應予駁回。原審就上訴人上開請求應准許部分（石美玲應再給付11,189元，市政愛敦閣管委會應給付93,009元），應負不真正連帶給付義務，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由；就上訴人上開請求不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。石美玲附帶上訴為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、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 109 年 7 月 24 日
民 事 第 五 庭 審 判 長 法 官 黃 綵 君
法 官 李 慧 瑜
法 官 張 意 鈞

本判決不得上訴
正本係照原本作成。

中 華 民 國 109 年 7 月 24 日
書 記 官 吳 淑 願

附表：

折舊時間	金額
第1年折舊值	$243,105 \times 0.28 = 68,069$
第1年折舊後價值	$243,105 - 68,069 = 175,036$
第2年折舊值	$175,036 \times 0.28 = 49,010$
第2年折舊後價值	$175,036 - 49,010 = 126,026$
第3年折舊值	$126,026 \times 0.28 = 35,287$

01	第 3 年 折 舊 後 價 值	$126,026 - 35,287 = 90,739$
02	第 4 年 折 舊 值	$90,739 \times 0.28 = 25,407$
03	第 4 年 折 舊 後 價 值	$90,739 - 25,407 = 65,332$
04	第 5 年 折 舊 值	$65,332 \times 0.28 = 18,293$
05	第 5 年 折 舊 後 價 值	$65,332 - 18,293 = 47,039$