臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第408號

原　　告　李珠琴
訴訟代理人　林明正律師
複　代理人　林育生律師
　　朱峻賢律師
被　　告　昇陽建設企業股份有限公司
法定代理人　麥寬成
訴訟代理人　程啟輝
訴訟代理人　彭意森律師
被　　告　昇陽之冠大廈管理委員會
法定代理人　葉能法
訴訟代理人　方雍仁律師
複代理人　林君曄

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國108年2月22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

按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條有明文規定。查本件被告昇陽之冠大廈管理委員會（下稱昇陽管委會）之法定代理人原為王麗樺，嗣於訴訟進行中先後變更為郭建宏、葉能法，並分經郭建宏、葉能法具狀聲明承受訴訟，有民事承受訴訟聲請狀、改選會議紀錄、中和區公所備查函文在卷可憑（見本院卷第14至20頁、第405至414頁），經核於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告於民國102年4月11日與被告昇陽建設企業股份有限公司（下稱昇陽建設公司）簽訂買賣契約書（下稱系爭契約），購買門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號6樓之建物（下稱系爭房屋）。嗣原告於105年12月間委由訴外人角落空間建築物室內裝修管理工程設計工作室（下稱角落工作室）裝潢系爭房屋，擬於裝修完成後遷入居住。系爭房屋於106年5月間裝潢完成，原告前往查看時，竟驚見系爭房屋之客廳、廚房及臥室等處均為浸水，水深達2公分，致系爭房屋原已裝潢安裝之訂製木櫃、木作、原木地板等均為毀損，重新修復費用高達新臺幣（下同）1,787,016元。系爭房屋發生上開情形後，原告曾與昇陽建設公司、廚房濾水器廠商世磊公司人員及被告昇陽管委會等人進入系爭房屋勘查，確認出水之來源係出自於廚房濾水器連接自來水之管線鬆脫處，原因應係水壓過高致管線鬆脫，後原告曾分別以存證信函催告昇陽建設公司提出和解賠償方案以及催告昇陽管委會提供公設點交清單與水壓減壓閥檢修紀錄表，惟均未獲回應。

㈡又昇陽建設公司基於系爭契約對原告應負之義務，除系爭房屋本身所有權移轉及交付外，其所附廚房濾水器之妥善安裝，亦應屬昇陽建設公司基於系爭契約所負之從給付義務或附隨義務，則因其履行輔助人世磊公司人員安裝廚房濾水器之管線未妥，藍色管線及白色螺帽間毫無拴緊之壓痕，導致原告之損害，昇陽建設公司自應對原告負債務不履行之損害賠償責任。

㈢就控制自來水水壓之水壓減壓閥部分，因昇陽管委會成立後，其管理權限已由昇陽建設公司移交予昇陽管委會，包含在移交之排水設備圖說內，又減壓閥位於共用管道間，僅由昇陽管委會保管鑰匙，應屬公用部分，應由昇陽管委會負管理、維護之責，至減壓閥吊排僅具識別各戶作用，並非作為所有權之認定基礎。則因昇陽管委會管理或維護水壓減壓閥之疏失，導致原告受有財產權之損害，昇陽管委會自應對原告負侵權行為損害賠償之責。

㈣為此，爰分別依民法第227條第2項及第184條第1項前段之規定及不真正連帶債務之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：1.被告昇陽建設公司應給付原告1,787,016元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告昇陽管委會應給付原告1,787,016元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.前2項聲明，如其中任一被告已履行給付義務，其餘被告就該被告履行給付範圍內免除給付義務。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告之抗辯：

㈠被告昇陽建設公司辯稱：系爭房屋所在之昇陽之冠大廈於102年初即已興建完成，屬成屋，被告昇陽建設公司並另有委請訴外人世磊實業股份有限公司（下稱世磊公司）為昇陽之冠大廈全部建物統一在廚房洗滌臺下方安裝濾水器設備。昇陽建設公司與原告於102年5月15日在系爭房屋現場進行水電設備點交程序，當時原告僅表示主、次浴室清潔須加強及前陽臺落地窗有凹損外，其餘水電設備並無問題；昇陽建設公司於改善上述缺失後，於102年7月4日由訴外人即辰豐營造股份有限公司之主任謝政達會同原告在系爭房屋現場進行第2次點交程序，經原告認可已無其他問題後，隨即將應移交物件全數交給原告，原告亦在交屋驗收文件上簽名，以表交屋及驗收完成意思，故自102年7月4日交屋完成後，系爭房屋及其內部各項設備（含濾水器）之所有權及實質處分權均由原告享有之，依系爭契約第26條第2項及第3項之約定，自102年7月5日起1年內，昇陽建設公司雖須就該濾水器負保固1年之契約責任，惟依原告所述該濾水器管線鬆脫時間為106年5月間，已逾1年保固期甚遠，昇陽建設公司不負債務不履行責任。又原告雖主張管線鬆脫係因水壓過高所致，惟水壓高低或停水等問題係自來水公司供水所致，不可歸責於昇陽建設公司，更非系爭契約之出賣人應負之主給付及從給付義務，無須負債務不履行責任。再者，該濾水器之設計，

一經繫固，日後非以外界人力反向鬆開，否則即無法拆除，本件應是裝潢工人將濾水器管線鬆解，再施作廚房吧檯大理石工程，惟施工完畢後竟疏忽未將水管管線予以連結繫固，導致漏水，況同大廈其餘建物之濾水器設備均毫髮無傷，故該濾水器水管管線鬆脫之真正原因應是人為因素居多。縱認昇陽建設公司應負賠償責任，惟倘原告確實於106年3月委聘裝潢完工後執行檢查驗收工作，自能及時發現廚房吧檯下方濾水器管線有被人鬆脫而未回復繫固狀況，而可即時避免漏水事件，且倘該濾水器水管管線真因水壓過高致鬆脫，排水孔亦能即時有效發揮排水作用，應是原告委聘承包商在裝修時零星屑散物品堵塞排水孔，或地板保護片覆蓋廚房地板，但疏未注意而未予拆移，致排水孔無法發揮排水作用，原告自應有民法第217條過失相抵規定之適用。另原告主張損害金額過高，顯不合理，蓋系爭房屋採用全戶石英磚鋪設，不會因浸水而受到損害，但因原告自行加設木質地板及其他室內裝潢，所因而造成額外毀損，自不得歸入損失等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

㈡被告昇陽管委會辯稱：被告昇陽管委會曾於104年、105年，連續2年分別榮獲新北市政府工務局104、105年度新北市優良公寓大廈評選活動遴選為新北市優良公寓大廈評選第3名、新北市爭鋒人氣獎第2名等難得殊榮，足徵昇陽管委會為新北市管理優良之管理委員會。又原告於102年4月11日購買系爭房屋後並未入住，自105年12月起至106年5月間始委託廠商進行裝潢，則系爭房屋發生浸水是否與其個人所委託之裝潢裝修所致，昇陽管委會無從得知。況原告自購買系爭房屋起至裝潢完成前止，長達4年期間均無漏水情事，卻於其委託裝潢施工完成後未久旋即發生浸水，裝潢期間亦有半年之久，則是否施工裝潢工程因拆除工程或管線布局，甚或施工人員使用不當而造成，均不無可能。再者，「減壓閥調整」需由住戶主動提出申請，昇陽管委會並無權調整，且住戶提出申請後，昇陽管委會始會通知昇陽建設公司進行調整，

是以設若住戶未提出申請調整時，昇陽管委會不會主動通知昇陽建設公司調整減壓閥，而原告所稱浸水之105年5月期間，原告並未向昇陽管委會提出「減壓閥調整」之申請，足證原告之主張顯無理由等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告於102年4月11日與被告昇陽建設公司簽訂買賣契約書（即系爭契約），購買門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號6樓之建物（即系爭房屋），被告昇陽建設公司於102年7月4日將系爭房屋及系爭濾水器交付給原告。

㈡系爭契約拾保固、第26條：房屋所有範圍，自民國102年5月1日起由賣方負責起算保固。第2項約定，專有部份：除同共有部份之保固外，室內裝修（地坪、天花板、木作鏡櫃、浴櫃）、廚具所附電氣設備（含濾水器、五金）及衛浴百貨五金保固一年。

㈢原告於105年12月間委由角落空間建築物室內裝修設計工程管理工作室裝潢系爭房屋，該工作室並於105年12月17日提出工程報價書（原證11），系爭房屋於106年5月間裝潢完成，在裝潢完成前原告及其配偶未遷入居住。

㈣106年5月22日原告與其夫、被告昇陽建設公司李宗憲主任及系爭濾水器安裝廠商世磊公司人員蔡竺峯，曾進入系爭房屋勘查系爭濾水器之情形。

㈤系爭房屋之水壓減壓閥位於昇陽之冠大廈9樓、16樓之管道間，管道間之鑰匙由被告昇陽管委會保管。

㈥原告曾分別以台北古亭郵局存證號碼608號存證信函（參原證6），催告被告昇陽建設公司提出和解賠償方案，以台北古亭郵局存證號碼654號存證信函（參原證7），催告被告昇陽管委會提供公設點交清單及水壓減壓閥檢修紀錄表，均經被告收受。

㈦被告昇陽管委會係於102年9月28日完成管理組織報備成立，

被告昇陽建設公司於同日將大廈公共設施設備之清冊、文件及圖說等資料移交予被告昇陽管委會。被告昇陽管委會與被告昇陽建設公司又於103年6月23日簽訂接管協議書，協議書第五條約定昇陽之冠大廈全部公共設施設備，全體區分所有權人同意依102年9月28日被告昇陽管委會接收時現況使用，絕無異議，並承諾不再予以任何主張。若昇陽之冠大廈任一區分所有權人有任何主張時，被告昇陽管委會願秉誠信原則協助排除爭議（見院卷一第72至76頁被證3號）。

㈧原告因系爭房屋熱水器管線設置問題，乃於106年5月17日與被告昇陽建設公司售後服務部李宗憲主任聯繫，原告及其夫及李宗憲主任三人入屋檢查時，由李宗憲主任開啟系爭濾水器之紅色水源閥開關及進行系爭濾水器使用示範操作。

四、本件爭點事項：

㈠系爭濾水器有無漏水？漏水位置是否為系爭濾水器（廠牌及型號：3MAP-DWS1000）之藍色水管與白色螺帽？系爭濾水器有無藍色水管及白色螺帽未拴緊之情形？

㈡原告依民法第227條第2項規定，請求被告昇陽建設公司負損害賠償責任，是否有理由？

1.被告昇陽建設公司是否須依民法第224條規定，就世磊公司之過失行為負同一責任？世磊公司就系爭濾水器之裝設是被告昇陽建設公司或辰豐營造公司之履行輔助人？

2.原告是否因此受有何種損害？

3.如被告昇陽建設公司應負損害賠償責任，賠償之金額為何？

㈢原告依民法第184條第1項前段過失侵權行為責任之規定，請求被告昇陽管委會負損害賠償責任，是否有理由？

1.系爭房屋之減壓閥為專用或共用？昇陽管委會為減壓閥管理人？

2.若是共用，管委會是否未負維護、保管義務？

3.原告是否因此受有何種損害？

4.如被告管委會應負損害賠償責任，賠償之金額為何？

㈣原告就系爭損害之發生或擴大，是否與有過失？而應依民法

第217條規定減輕賠償之金額？

1.原告於106年5月間裝潢完成後是否確實進入屋內檢查驗收而能發現系爭濾水器管線有鬆脫，而可以即時避免漏水？

2.裝修時零星的物品堵塞排水孔或地板保護片覆蓋廚房地板，以致排水孔無法發揮正常排水功能？

3.原告於漏水時未入住系爭房屋，以致未能立即處理漏水？

㈤原告依不真正連帶債務之關係，請求被告昇陽建設公司及被告昇陽之冠大廈管委會就本件漏水事件之原告所受損害新台幣1,787,016元，負起全部給付責任，有無理由？

五、經查：

㈠系爭濾水器有無漏水？漏水位置是否為系爭濾水器（廠牌及型號：3MAP-DWS1000）之藍色水管與白色螺帽？系爭濾水器有無藍色水管及白色螺帽未拴緊之情形？

1.原告於106年5月17日，因系爭房屋熱水器管線設置問題，與被告昇陽建設公司售後服務部主任李宗憲及原告之夫三人入屋處理時，有開啟系爭濾水器之紅色水源閥開關及進行系爭濾水器使用操作，為兩造所不爭執，並據李宗憲於審理中證稱：「於106年5月17日下午接到公司通知與原告約好之後才過去的，原告對於房屋的使用問題，例如熱水器教他們如何使用。原告及其先生在場」、「過程中不曉得是原告還是林先生跟我說為何濾水器沒有水，我說把櫃門打開，底下有一個紅色開關打開才會有水。」、「有將紅色開關打開，並做濾水器給水出水」、「出水、給水的過程中都沒有水管脫落或是發生漏水的情形」、「離開前水源開關是沒有關閉的」、「5月19日當天我接到公司電話趕到現場會同物管何主任，打開門地板都是水。原告說是從那邊（濾水器的水源開關）漏，所以她們趕快關掉。」（院卷一第171至172頁），另原告於107年4月20日法官勘驗現場係供稱：「17日李宗憲教我們操作，18日下午6點離開時並無漏水，...19日下午5點多再進來現場發現漏水」，證人李宗憲亦供稱：「17日我教原告使用濾水器，把紅色水源閥打開（不知何人開的）就有

水了，17日我離開時紅色水源閥並未關閉，並無漏水。當時水流約10分鐘。」（均見院卷一第119頁勘驗筆錄），是原告及證人李宗憲等三人於106年5月17日下午進入系爭房屋，於開啟操作系爭濾水器的過程中，並未發生供水管脫落或漏水情形，離開前均未將紅色水源閥關閉。

2.原告於18日下午6時許離去系爭房屋，嗣於19日下午5時許再進入屋內就發現地板淹水，旋通知被告昇陽建設公司遣李宗憲及物管主任何彩年到場處理，當下未再繼續漏水，原告係稱濾水器為漏水源，到場及時關閉水源閥，另當時管線狀況確如原證5照片所示等節，據原告及證人李宗憲供述在卷（院卷一第119頁勘驗筆錄），此與同日到場之角落工作室設計室廖芝辰結證：室內設計裝修驗收交屋幾天後，原告打電話告知房子淹水而到場，現場水淹及腳踝，建築公司代表、主任也在場，現場有人說水從廚房水槽下方濾水器還是飲水器的管子鬆脫，伊請公司及水電人員將電源關掉阻電，即因搭機出國先行離開等語（院卷二第60、62、63頁），及證人蔡竺峯於審理中結證：「（106年5月22日到系爭房屋）當時地板有淹過水的痕跡，藍色水管是脫落的，其他的水管都沒有脫落，已經止水了」等語（院卷一第163頁），互核相符，另系爭濾水器藍色管線106年5月19日當時已呈脫落，一端白色接頭裸露在外，並未正常連結水源閥組件接頭，亦有現場照片可佐（院卷一第143頁），足見原告於106年5月19日下午5時許進入系爭房內，當時漏水外溢已有相當時間，室內地板積水有一定高度，原告發現出水源來自於廚房水槽下方之系爭濾水器處，經緊急關閉水源閥始行止水，又藍色給水管線及白色螺帽當時已未銜接鎖緊在水源閥組件上，呈現脫落狀態，堪以認定。

3.是以，系爭房屋內部淹水之際，系爭濾水器配件之藍色水管與白色螺帽並未正常連接水源閥或拴緊，水源閥在未關閉持續出水情形下，致供水進入系爭濾水器水源閥，通過藍色水管後無法流向濾心、黃色出水管、出水孔等通道（參見院卷

一第425頁書狀所陳給水及出水途徑，及同卷第119頁勘驗筆錄五、蔡竺峯之供述），而自藍色水管白色螺帽斷口處湧出，再向外溢漫到室內地面，乃造成本件積水的原因，應可認定。惟此原因係系爭濾水器管線螺帽自始安裝未妥或之後其他外力、人為因素介入造成鬆脫，均不能排除其可能性，無以逕為推認歸責於安裝者。

㈡原告依民法第227條第2項規定，請求被告昇陽建設公司負損害賠償責任，是否有理由？

1.系爭房屋所在之昇陽之冠大廈60餘戶，均由被告昇陽建設公司委任世磊公司進行廚房洗滌台下方濾水器設備之安裝，就系爭濾水器之裝設為被告昇陽建設公司之履行輔助人，此節業為被告昇陽建設公司所不爭執（院卷一第428頁）。

2.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條第1、2項定有明文，是債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條復有明定。負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任，是債權人應證明兩造間有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，始得請求債務人負債務不履行責任。查原告主張被告昇陽建設公司之履行輔助人世磊公司人員未確實裝妥系爭濾水器，就債之履行有故意或過失，致生原告受有損害，應同負其責，惟被告昇陽建設公司否認有債務不履行之情形，揆諸上開說，應由原告就此負舉證責任。

3.被告昇陽建設公司委任世磊公司於102年5月13日進行系爭房屋廚房洗滌台下方濾水器設備之安裝，此有濾水器服務記錄卡照片可參（院卷第145頁），另世磊公司安裝系爭濾水器後會進行現場測試，亦據證人即該公司技術人員蔡竺峯供證：「我們確認水管是否會脫落，（螺帽）鎖緊之後我們會拉

扯的動作，如果沒有脫落就直接放水做測試。」、「打開水源閥、讓濾水器進水、龍頭流放5-10分鐘左右，再把龍頭關閉，確認產品沒有漏水我們才會離開。」（院卷一第165頁）。嗣原告於102年5月15日進行系爭房屋第一次點交時，僅主張主次浴室清潔、前陽台落地窗凹損等意見，未反映廚具水電管線或設施有何問題，被告昇陽建設公司將原告反應上開缺失改善後，經原告於102年7月4日複驗後，再將系爭房屋及廚具等設備（包括系爭濾水器）逐項點交原告簽收，又期間辰豐營造公司工地主任謝政達開水測試給原告看，確定沒有問題就關閉，在表單上打勾紀錄，沒有管線脫落或漏水情形等節，有點交清冊、完工交屋驗收表、專有部分交屋清單在卷（院卷一第37至39頁），並據證人謝政達證述在卷（同卷第169、170頁），則系爭房屋點交時，被告昇陽建設公司確已委派人員與屋主即原告依清單逐項檢查或測試，亦有開啟水源操作測試，經雙方確認後在上開表單上註記簽名，並完成點交手續，均無發現濾水器安裝未妥或漏水等問題存在，堪認系爭濾水器由承商依上開程序安裝並經開啟水源放流測試，始克通過驗收點交，在安裝作業上應無瑕疵可指，原告空言否認於點交房屋時有供水測試系爭濾水器功用之情形，與上開客觀文書證據及證人謝政達之供述不符，不足採信。另濾水器應保持開啟開關使用始有持續進水、供水，為一般消費者使用時所能知悉，亦屬該設備之正常使用方法及應有效能，而得自行操作無礙，該產品設備於點交房屋時既經展示功能完成測試驗收，亦無原告所指未盡告知義務之疏失。抑且，原告因反應熱水器管線設置問題，與其夫及被告人員李宗憲於106年5月17日進入系爭房屋，亦有開啟系爭濾水器紅色水源閥，尚且停留系爭房屋一段時間，李宗憲亦稱當時水流約10分鐘，期間均未發生水管脫落或漏水的情形，水流持續期間10分鐘亦與安裝測試5至10分鐘的放流時間相近，時間均非短暫，如係自始安裝未妥致螺帽鬆脫及供水管線因而外露之情形，正常水流量通過斷口，不間斷出水量應

相當明顯可見，何以在場之人均未及時發現，況原告於翌日（5月18日）復進入系爭房屋內迄至下午6時許離去之際亦未察覺異狀，在紅色水源閥保持開啟已逾一日後，亦未有出水溢漏情事，是本件尚難認系爭濾水器自始有安裝未妥之事實，原告主張被告昇陽建設公司或履行輔助人有此項債務不履行之情形，所為舉證尚有不足，無以採憑。

4.再者，系爭濾水器設備早於102年7月4日隨同系爭房屋之點交移由原告支配管領，迄至本件事發當時，歷時將近4年之久，原告就系爭濾水器設備平日本應自負維護、管理責任，況系爭濾水器正常使用需賴維護檢修，配件屬耗材品部分更需經常更換，以保持系爭濾水器堪用之狀態，此自非可歸責於被告昇陽建設公司未盡履約責任。又系爭契約第26條有約定：包括廚具（含濾水器）等專有部分內之設備，由住戶自行支付保養費用，如未執行保養或保養不當造成損壞者，不適用本條保固之相關約定；耗材（含淨水器濾心、濾網）者，賣方亦不負保固之責（北司調字卷第9、7頁），益徵兩造合意由原告自行負擔系爭濾水器設備等專用部分之維護、管理責任。查原告自102年7月交屋至106年5月間仍未入住系爭房屋，為原告所不爭執（院卷一第402頁），而系爭濾水器迄至107年4月20日本院履勘現時，均無任何保護、檢修紀錄，此有服務記錄卡照片可參（院卷第145頁），則原告長期未正常使用系爭濾水器，亦未定期進行保修維護工作，堪以認定。而就系爭濾水器紅色水源閥、藍色水管、白色螺帽組件間作用，及在時間、供水壓力運作之影響等節，經證人蔡竺峯於審理中結證：「（問：藍色水管正常情況是否應該裝設於上方照片紅色水源閥下面的白色螺帽上？）是。」、「（問：正常情形下，藍色水管鎖緊在白色螺帽上，藍色水管上是否有會有螺牙的咬痕？）是」、「（問：咬痕或凹痕是否需要濾水器安裝使用一段時間後才會造成？）是，要看料商供應我們的螺帽每一批可能會不一樣，每一批會差距0.1至0.2 MM左右不等，某些裝上去後當下就有會咬痕，有些裝

上以後需要一個月至半年才會加深咬痕」、「紅色水源閥（本院卷一第143頁上面的紅色龍頭）打開就會有水壓，就會供水到上面的水龍頭，就會有咬痕，不必真的讓水龍頭放水流出來。住戶將紅色水源閥開關關閉，就不會有咬痕，因為關閉就沒有壓力。」、「水壓是水源閥打開，水沒有流動時是滯留壓力。」、「水龍頭沒有開就不會有拍打衝擊的水錘情形」、「紅色水源閥關閉，會是零壓力，不供水就沒有壓力」等語（院卷一第163至168頁），其前於107年4月20日勘驗現場亦稱：「白色鎖頭我們叫料安裝的，白色鎖頭內有螺牙，才能固定」、「（問：若102年安裝有鎖緊，是否會有勒痕？）若有鎖緊，有持續進水會有勒痕，若無進水有無勒痕我不知道。一般有使用有收壓才有勒痕，藍管接頭會有圓形勒痕」、「白色鎖頭若有鎖緊就不會有空隙」（院卷一第121頁勘驗筆錄），足認原告長期未正常使用濾水器設備，並讓系爭濾水器紅色水源閥保持關閉狀態，在缺乏持續性流通水量經過供水管線情形下，頂多只有殘留管線水量滯留壓力，無法造成流動供水拍打衝擊的水錘壓力，始未在藍色水管形成加深咬痕或勒痕，故本件亦難僅以螺帽留有空隙、未產生加深咬痕現象，推論是系爭濾水器裝設時管線安裝未妥或白色鎖頭未鎖緊所致。

5.綜上，被告昇陽建設公司於102年7月4日點交系爭房屋與原告，業依債之本旨完成系爭濾水器安裝工作，並偕原告測試驗收無誤，原告主張系爭濾水器設備安裝未妥等節舉證仍有不足，尚難僅憑系爭房屋事後室內發生淹水之結果，認被告昇陽建設公司或履行輔助人就系爭濾水器之設置或安裝施工有瑕疵存在，且原告於系爭濾水器交付移轉後應自負其保養維護責任，並無可歸責於債務人之事由存在，其依民法第227條第2項不完全給付（加害給付）之規定請求損害賠償，即無所據。從而，原告就此受有何種損害、被告昇陽建設公司應賠償之金額為何等爭點，即無再予論究之必要，併予敘明。

㈢原告依民法第184條第1項前段過失侵權行為責任之規定，請求被告昇陽管委會負損害賠償責任，是否有理由？

1.按公寓大廈管理條例所稱之專有部分係指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；共用部分係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，該條例第3條第3款、第4款定有明文。又公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分包括：一公寓大廈本身所占之地面。二連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門○○○區○○巷道、防火巷弄。三公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四約定專用有違法令使用限制之規定者。五其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，公寓大廈管理條例第7條亦定有明文。查系爭房屋之減壓閥係連結系爭房屋（56號六樓）的供水分管及水錶，管道間位於16樓。依圖面，內有4個減壓閥控制六戶，16樓水壓減壓閥有寫56號6樓。又系爭水壓控制器設置在該大樓9樓樓梯間，該管道間鎖由管委會保管，遇住戶反應時由管委會洽昇陽建設公司售服部處理等情，此有本院107年4月20日現場勘驗時照片可認（院卷一第149頁），並據昇陽建設公司物管部門主任何彩年當場供述明確（同卷第121頁勘驗筆錄），亦據被告昇陽建設公司具狀陳明在卷（同卷第280頁上半段、第285頁），是減壓閥在功能上為使一定高度之建築物給水供給正常，並與水壓控制器相互作用而設置，應屬建築物給水管線設備之部分設施，為供多數住戶共同使用，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，並設置在公共空間內，堪認屬共用部分。

2.再按共用部分、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2項定有明文，是被告昇陽管委會既係由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，於102年9月28日完成管理組織報備成立後，被告昇陽建設公司於同日將大廈公共設施設備之清冊、文件及圖說等資料移交予被告昇陽管委會。被告昇陽管委會與被告昇陽建設公司又於103年6月23日簽訂接管協議書，協議書第5條約定昇陽之冠大廈全部公共設施設備，全體區分所有權人同意依102年9月28日被告昇陽管委會接收時現況使用，有移交清冊、協議書及103年7月21日移交見證紀錄在卷（見院卷一第72至76頁、第313至315頁），並為兩造所不爭執，另移交後住戶遇有給水或水壓問題亦是向被告昇陽管委會反應，而非直接向昇陽建設公司請求處理，亦如上述，依上開規定，被告昇陽管委會自負有修繕、管理及維護共用部分包括系爭減壓閥之責，而為減壓閥管理人。

3.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條第1項前段定有明文，是侵權行為所發生之損害賠償請求權，以行為人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。

4.查被告昇陽管委會就上開設減壓閥組件（減壓閥、壓力表、旁通閥、水鎚吸收器）及相連結供水管線設備固負管理、維護之責，即應保持其功能正常堪用之狀態，並於損壞時洽人修繕，另被告昇陽管委會均未接獲原告反應供水或水壓異常需要調整，本件事發前後供水如常，其他住戶亦無反應減壓閥組運作有故障（參照住戶居家水壓異常聲音修繕【水錘】反應表，院卷一第197-203頁），另原告亦自認於本件事發後，未向管委會申請調整水壓（院卷一第51頁），復本院於107年4月20日現場履勘時，設於16樓之系爭房屋減壓閥旁壓力換算器顯示刻度約為55PSI（4Kg/cm2），所為供水及水壓均無異常情形，已難認被告昇陽管委會在管理、維護減壓閥設備上有何不當過失。至於證人蔡竺峯於審理中固結證：其

於106年5月22日到系爭房屋時，發現地板有淹過水的痕跡，藍色水管是脫落的，其他的水管都沒有脫落，已經止水了，經其拍攝財損情形，並幫住戶量水壓後，回報世磊公司。其有向住戶說明漏水、水管脫落與水壓有相關連，安裝時濾水器保養卡上寫的壓力為30至60磅（PSI），惟實測壓力為90磅以上等語（院卷一第163頁），並有測量水壓畫面照片可佐（同卷第145頁），惟證人當時施測所持水壓測量儀器係購料自行組合製作，未接受標準單位檢驗合格或經世磊公司認證（院卷一第166至168頁），測量結果數值是否精確可信，已堪有虞慮。況證人蔡竺峯亦稱：水壓達到90磅原因不明，一般遇到水壓過高時要多裝一個壓力閥等語（院卷一第117頁），其亦未稱水壓過高原因出在頂樓水壓閥或有可歸責被告昇陽管委會之情形，反而住戶自行加裝壓力閥才是常見的解決方法。況證人當日測量水流壓力部位並非在被告昇陽管委會所管理、維護之供水管線或減壓閥公用設施位置上，而係原告系爭房屋內專用管線或供水設備上（見同卷第145頁下方照片），此部分依公寓大廈管理條例第10條第1項規定，係應由原告自負管理、維護義務，不應歸責於認被告昇陽管委會，縱系爭濾水器因系爭房屋室內管線供水壓力異常，致水壓衝擊濾水器藍色供水管線至脫離，並造成損害，其損害之造成亦與被告昇陽管委會無關。是以，被告昇陽管委會在管理、維護減壓閥共用設施部分並無疏失，原告主張被告昇陽管委會有過失不法之侵害行為云云，自無所據，即與民法第184條第1項前段之侵權行為要件未符，不應准許。

5.綜上，被告昇陽管委會在公用減壓閥組及管線部分之管理、維護並無原告所指過失不法行為存在，原告所受損害與被告昇陽管委會無涉，與民法第184條第1項前段之侵權行為要件未符，不負損害賠償責任。從而，原告就此受有何種損害、被告昇陽建設公司應賠償之金額為何、原告是否與有過失等爭點，亦無再予論究之必要，併予敘明。

六、綜上，原告依民法第227條第2項、第184條第1項前段之規定

及不真正連帶法律關係，提起本件訴訟，並聲明：1.被告昇陽建設公司應給付原告1,787,016元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告昇陽管委會應給付原告1,787,016元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.前2項聲明，如其中任一被告已履行給付義務，其餘被告就該被告履行給付範圍內免除給付義務，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　29　　日

民事第三庭　　法　官　林瑋桓

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　　108　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　江慧君