

公寓大廈的外牆磁磚掉下來砸壞我的東西，誰應該負責？

文:黃蓮瑛（認證法律人）、葉子齊（認證法律人）·損害賠償·保險 · 2023-05-26

案例

A開車出門辦事，並將自己的愛車停放在路邊的公有合法停車格內，不料兩小時後取車時，發現車子的擋風玻璃破損，且車身的鈑金與烤漆有多處刮傷及凹痕，車旁還有類似磚瓦的碎片。A經當時的目擊者告知並調閱附近的監視器求證，確定是一旁的B公寓大廈外牆的磁磚剝落所造成^[1]。針對此次事故A後續修車所支出的費用，究竟是A要自己自認倒楣，還是應該由B公寓大廈的誰來負責賠償呢？

註腳

[1] 案例事實為作者自行撰擬。

本文

公寓大廈外牆磁磚掉落砸壞我的東西，怎麼辦？



公寓大廈外牆屬於共用部分，
由全體區權人共有。
如果有管委會：由管委會負責管理維護
若沒有管委會：由全體區權人負責管理維護

公寓大廈管理條例 § 8 I、3 ②、10 II、36 ②
民法 § 799 I、820 I

若外牆磁磚掉落造成損害？

Q：要找誰賠償？ 民法 § 191 I 本文、185 I、273 I；公寓大廈管理條例 § 38 I

A：原則上，可以向「全體區權人中的一人或數人」或「管委會」
請求。實務上，為了程序便利，大多直接向管委會請求（如果有管委會的話）

Q：賠償範圍是？ 民法 § 196

A：包含財物毀損後減少的價額，可以透過修復費用來估算

Q：一定能獲得賠償嗎？ 民法 § 191 I 但書

A：如果區權人或管委會可以證明管理維護上沒有瑕疵；或損害的發生與管理瑕疵無關；或對於損害的發生已經盡了相當的注意，就有可能不用賠償

法律百科
Legispedia

圖1 公寓大廈外牆磁磚掉落砸壞我的東西，怎麼辦？

資料來源：黃蓮瑛、葉子齊 / 繪圖：Yen

一、公寓大廈的外牆歸誰所有？由誰管理？（見圖1）

(一) 由全體區分所有權人共有

依照公寓大廈管理條例，變更外牆面構造的行為，必須受到公寓大廈規約或區分所有權人會議決議的限制，而不能由區分所有權人（下稱「區權人」）任意加以使用或變更^[1]。由此可知，外牆並不是公寓大廈區權人的專有部分，而是屬於共用部分^[2]。既然外牆屬於共用部分，則外牆的所有權由全體區權人共同享有^[3]。

也有法院見解從不同角度觀察，認為外牆涵蓋整個公寓大廈，是整棟建築物都不可或缺的，在構造上和使用上都不具獨立性，所以屬於共用部分，由全體區權人共有^[4]。

(二) 由管理委員會負責管理

因為外牆屬於共用部分，而共用部分的修繕與維護屬於管理委員會（下稱「管委會」）的職務，因此管委會是外牆的管理者^[5]，須負擔修繕的責任與費用^[6]。但如果公寓大廈沒有成立管委會的話，則外牆的修繕、維護與管理將回歸由全體區權人一起負責^[7]。

二、法院認為誰應負起賠償責任？

(一) 原則：全體區權人要負責

依據民法的規定，若建築物造成他人權利的損害，除非有特殊的情形存在（例如：建築物的所有權人能夠證明建築物在設置或保管上並沒有瑕疵，或是損害的發生與設置或保管的瑕疵無關，又或者建築物所有權人對於防止損害的發生，已經盡了相當的注意），否則原則上建築物的所有權人要負起最終的賠償責任^[8]。

而外牆既然屬於全體區權人共有，全體區權人就應該對被害人負起損害賠償的連帶責任，這時被害人可以選擇向全體區權人中的一人或數人請求賠償自己的損失^[9]。尤其是在「公寓沒有成立管委會」的情況下，更是如此^[10]。

(二) 但是為了程序便利，實務上多直接向管委會請求賠償

由於本案例的建築物是公寓大廈，如果公寓大廈有成立管委會，則雖然外牆屬於全體區權人共有，但是既然管委會是外牆的管理者，如果是因為疏於維護或管理不善^[11]，使外牆磁磚掉落而砸壞他人的財物並造成損害，再加上法律規定管委會可以做為訴訟上的當事人^[12]，這時候為了程序上方便起見，被害人也可以直接選擇向管委會請求賠償^[13]。請求賠償的範圍包括財物因為毀損而減少的價額，這個價額可以透過修復費用來加以估算^[14]。

三、結論

在前面的案例中，除非B公寓大廈的管委會能夠證明他們針對外牆的設置或保管並沒有欠缺，或是損害的發生與這個欠缺沒有關係，又或者他們對於防止損害的發生已經盡了相當的注意，否則A可以向管委會請求賠償A因為修車所支出的合理費用。換句話說，A可以直接向B公寓大廈的管委會請求，也可以向區權人請求。

但若B公寓大廈沒有成立管委會，由於B公寓大廈的全體區權人本來就要對A負損害賠償的連帶責任，所以A可以選擇向全體區權人中的一人或數人請求賠償自己的損失。

註腳

[1] 公寓大廈管理條例第8條第1項：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設

備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」

[2] **臺灣新竹地方法院96年度小上字第15號民事判決**：「依據公寓大廈管理條例第8條第1項規定，……外牆既非公寓大廈區分所有權人得自由使用、變更，自非公寓大廈管理條例第3條第3項之專有部分，而應歸類為共用部分。」

[3] **民法第799條第1項**：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」

公寓大廈管理條例第3條第2款：「本條例用辭定義如下：……二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分所有權。」

臺灣高等法院106年度上易字第861號民事判決：「是屬於共用部分之承重牆壁，性質上即非屬區分所有之專有部分，並不得約定為專用，其與區分所有建物專有部分之界線，應為牆壁之中心，中心以內為專有部分，中心以外之外牆則為全體區分所有權人所共有。……本件掉落砸損被上訴人系爭車輛……者，乃原附著於系爭大廈外牆之磁磚，顯係系爭大廈外牆牆壁中心以外部分，應非大廈各區分所有權人區分所有建物之專有部分範圍，而屬區分所有建物共用之承重牆壁之一部分，自應屬系爭大廈區分所有權人即上訴人共有。」

[4] **最高法院93年度台上字第228號民事判決**：「依社會通常觀念，構造物係屬維持建築物安全所必要之支柱、屋頂、外牆、承重牆、或為公共樓梯間、消防設備、電梯間、機電室、公共大門、走廊、水塔等使用者，在構造上及使用上均不具有獨立性，應認為屬於共同使用部分而不能單獨成為所有權之客體。」

臺灣高等法院106年度上字第90號民事判決：「而公寓大廈之外牆，係建築物主要構造，為維持建物安全及其外觀所必要的構造，性質上應亦不許分割而獨立為區分所有之客體，而由全體住戶共同使用，應認屬共用部分。申言之，區分所有建物之外牆面，依其所在位置，雖有位於共有部分者，例如共用走廊、樓梯間、大廳等區域；亦有位於專有部分者，例如各區分所有權人之住宅單位、約定專用部分等區域，惟縱令係屬於專有部分之外牆，亦應屬於共有部分之範圍。蓋外牆不論其位置係位於區分所有建物之專有部分或共有部分，均係整體建築物之基本構造，為整棟建築物結構上及外觀上所不可或缺之部分，故應認屬區分所有建物之共有部分。」

[5] **公寓大廈管理條例第10條第2項**：「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36條第2款：「管理委員會之職務如下：……二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」

[6] 李明洲（2020），〈公寓大廈管理條例問與答〉，初版，頁491。

[7] **民法第820條第1項**：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭107年度中簡字第1082號民事判決：「系爭房屋所在之公寓未成立管理委員會……另該公寓雖就共用部分無管理委員會可茲管理，……即應回歸民法（編按：即民法第820條第1

項前段)之規定，由公寓之全體區分所有權人就共有部分之使用、管理為決定、並應同時負有修繕、管理、維護之責。」

[8] [民法第191條](#)第1項：「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。」

[9] [民法第185條](#)第1項：「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。」

[民法第273條](#)第1項：「連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。」

[10]臺灣臺中地方法院臺中簡易庭107年度中簡字第1082號民事判決：「本件剝落磁磚係自系爭房屋外牆掉落，……又公寓之全體區分所有權人就共有部分應負有修繕維護之責，詎疏於注意，致系爭車輛受損，即為共同侵權行為人，依法應負連帶損害賠償責任，而原告得向其中一人或數人請求全部或部分損失之賠償給付，故原告依前開規定僅向被告請求負賠償責任，乃屬有據。」

[11]臺灣士林地方法院內湖簡易庭106年度湖小字第255號民事判決：「為避免發生外牆磁磚及頂樓屋瓦因年久失去附著力而產生自然剝落，或附著力減低而因風吹雨打等外力而掉落，管理委員會即應採取適當有效防止磁磚及屋瓦剝落及掉落地面之措施諸如適時重新舖設有剝落可能之磁磚或屋瓦等作為。」

[12]公寓大廈管理條例第38條第1項：「管理委員會有當事人能力。」

[13]臺灣高雄地方法院107年度簡上字第14號民事判決：「上訴人迄至本院言詞辯論終結前均未能提出其如何就系爭大樓外牆磁磚善盡維護、修繕之注意義務，且系爭事故之發生已無其他可杜絕之手段等舉證以實其說，則被上訴人自得依侵權行為規定向上訴人請求損害之賠償。」

[臺灣高雄地方法院107年度簡上字第95號民事判決](#)：「系爭大樓為被上訴人社區全體區分所有權人共有，故被上訴人社區全體區分所有權人始為實體法上負損害賠償責任之權利義務主體，惟被上訴人依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，負責系爭大樓之外牆即共用部分之修繕、管理、維護，是上訴人自得基於程序選擇權，並依公寓大廈管理條例第38條第1項及訴訟擔當法理，就被上訴人職務之執行事項，選擇非以區分所有權人而以被上訴人為對象起訴請求……上訴人主張被上訴人管理之系爭大樓，因疏於維護致外牆磁磚剝落，造成系爭A車…受損等情，符合前揭民法第191條第1項課予建築物所有權人就工作物瑕疵負損害賠償責任之本旨，自有該條之適用。」

[14] [民法第196條](#)：「不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額。」

[臺灣高等法院106年度上易字第861號民事判決](#)：「又按物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適用，惟民法第196條之規定即係第213條之法律另有規定，請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（如修理材料以新品換舊品，應予折舊），有最高法院77年5月17日民事庭總會決議可資參照。」

標籤

► 公寓大廈管理條例，共用部分，侵權行為，外牆，管理委員會