臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度嘉簡字第67號

原　　告　林士翔
訴訟代理人　鐘育儒律師
被　　告　金財神大樓管理委員會
000000000000000000
法定代理人　周鈺青
訴訟代理人　張自立

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國111年11月8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：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262 條第1項定有明文。查原告起訴時原聲明一、被告應將門牌號碼嘉義市○○路000號9樓之頂樓共用部分(屋頂平台)修復至無水分滲漏之狀態，嗣於民國111年7月12日以書狀撤回該聲明，並經被告同意，已生撤回之效力。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一。原告於起訴時原聲明一、被告應將門牌號碼嘉義市○○路000號9樓之頂樓共用部分(屋頂平台)修復至無水分滲漏之狀態，而於111年7月12日以書狀追加聲明二、被告應將門牌號碼嘉義市○○路000號9樓之房屋修復至無水分滲漏之狀態。惟此追加聲明部分為門牌號碼嘉義市○○路000號9樓之房屋與原聲明請求之頂樓共用部分(屋頂平台)已為二不同之客體，請求之基礎事實已非同一，且被告亦不同意追加，故此部分追加不予准許。

三、被告法定代理人原為吳紅梅，嗣變更為周鈺青，並具狀聲明承受訴訟，有111年5月5日民事聲明承受訴訟狀及嘉義市政府111年4月29日府工使字第1115011192號函在卷可佐（本院卷第121至123頁），經核與民事訴訟法第170條及第176條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告為嘉義市金財神大樓(下稱系爭大樓)之區分所有權人，其所有位於系爭大樓門牌號碼嘉義市○○路000號9樓2房屋(下稱系爭房屋)。原告於110年入住後發現屋內天花板有滲漏水明顯之水痕，而原告屋內裝潢板材更因浸水導致腫脹，牆壁也產生深淺不一之漏水斑與裂痕，後經原告探詢始知系爭房屋毗鄰系爭大樓公共管線，且系爭大樓頂樓平台並未施作防水塗層，因此導致大雨來時，抑或公共管線連接頂樓水錶處發生滲漏水，隨其共用牆壁天花板向下蔓延至樓下住戶，10樓住戶受害更為嚴重，嗣經原告反映，被告於110年12月20日進場施工，被告聘請工人施工，施工後不僅未予修復，反導致漏水更加嚴重，原告甚至於當天結束發現系爭房屋漏水已從天花板、牆壁蔓延至地板，導致系爭房屋產生滲漏水情狀，係因屋頂平台老舊未施作防水塗層，只要頂樓平台堆積雨水或水管有滲漏情狀，均會從共用壁向下滲透，被告既為系爭房屋所屬大樓社區管理委員會，則依公寓大廈管理條例第10條第2項就該屋頂平台防水層老舊破損之情況負修繕之責，發生滲漏水導致系爭房屋因而受損，損害原告財產權，被告所為亦屬違反保護他人之法律，而被告同樣未盡其委任事務之注意義務導致原告損害，爰依民法第184條第1項前段、同法第2項、民法第544條請求損害賠償。

(二)依照被告之答辯可知本件原告之損害係因被告於110年12月20日修繕不當所致，被告未先行確認實際漏水之水管即貿然全數裁管，復未注意系爭大樓年久失修、嘉義市○○路000號10樓2房屋久無人居住且屬毛胚屋，無鋪設地板等情，竟

容任工班恣意裁管後導致大量自來水溢流蔓延至系爭房屋，造成房屋毀損。

(三)並聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)234,287元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告接獲原告反映後，隨即由住宅幹事及總務委員至頂樓天花板現場勘驗。勘驗後初步研判應是系爭大樓6-9樓部分住戶之自來水錶錶後給水管在頂樓水錶區有裂隙，導致自來水滲漏到10樓。此部分給水管為專有部分，因為在使用上有獨立性僅供特定住戶所使用，自來水公司可依據其用水度數單獨計費，向特定使用者收費。然無法確實查明是哪一戶的給水管有裂隙進而去要求該區分所有權人負責修繕，系爭大樓住戶的給水管皆以暗管方式埋在頂樓樓板內即防水層下方內(即10樓樓板層)，再轉向經過民族路606號電梯旁管道間下至各樓層住戶使用。被告委請廠商以紅外線儀顯像勘測發現有為數不少的住戶給水管有滲漏，但廠商無法逐一列出是那些給水管有裂隙滲漏。且避免打穿樓地板，廠商建議是以疑似漏水的給水管全部更換明管的方式，才能解決滲漏，而被告於110年12月23日施工前已貼出公告請住戶注意。而施工採取剪盲管的方式進行，進行處所只有利用10樓606號管道間進行剪管及接管，剪管過程自會造成自來水外溢或由管道間往下流瀉之事發生，當天共計剪管29支，接回14支，15支改明管，系爭房屋也是改明管之1戶，因10樓室內地板為粗胚並無鋪設地磚亦無排水孔，且歷經921及後續多次地震，廠商也無法肉眼判斷何處地面有裂縫，所以積水容易往下滲透，當日廠商也有另外僱請專人將樓地板積水掃開以免造成住戶二次損害。

(二)系爭房屋天花板確有滲漏之情形，但經110年12月23日頂樓水錶區給水管改管工程完成後再無滲漏問題，可以確認系爭房屋天花板漏水與公共管路及頂樓平台防漏無涉，應是給水

管滲漏有關，此一部分屬於專有部分，應是歸責區分所有權人，被告主動處理本項工程主要是解決住戶的需求，且做到事前公告告知，施工中亦要求廠商應注意事項，施工後確認無再次滲漏問題，已做到應盡義務。被告處理事務並未受有酬勞且為無給職，已盡到與處理自己事務的同一注意義務，而主張免責。

(三)原告明確於起訴狀說明系爭房屋因天花板漏水而受有損害是發生在入住後與被告修繕給水管前，已說明並非修繕給水管所造成。並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告為系爭大樓之區分所有權人，其所有之系爭房屋因天花板漏水而導致損失，被告於110年12月20日公告僱用廠商進場修繕系爭大樓頂樓水錶區管線漏水一情，業據原告提出嘉義市地政事務所建物所有權狀及系爭房屋室內情形、系爭大樓10樓2內部照片及估價單可佐(見本院卷第17頁至第56頁)，且為被告所不爭執，堪信為真。

(二)又原告主張系爭房屋天花板漏水之原因，是系爭大樓屋頂平台老舊未施作防水塗層所致，此為被告所否認，並且提出系爭大樓10樓2(即管道間通過情形)現況照片(見本院卷第157頁)佐證，該照片顯示10樓2的樓地板面均屬乾燥情形。況此部分亦經原告確認自給水管修繕後系爭房屋天花板即無漏水一情(見本院卷第166頁)，且撤回該項聲明，是此部分尚難認系爭房屋天花板漏水與系爭大樓屋頂平台有相當因果關係。

(三)按專有部分指公寓大廈之一部分，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；約定專用部分則為公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。公寓大廈管理條例第3 條第3 款、第4 款、第5 款分別定有明文；按公寓大廈管理條例第10條第1項明定：

「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。」。又原告主張公共管線連接頂樓水錶處發生漏水導致系爭房屋天花板漏水，此亦為被告所否認，並提出頂樓水錶漏水區照片佐證(見本院卷第133頁至第143頁)，且經被告僱廠商將各住戶「水錶後給水管部分」更換為明管之後，即無漏水之情形，亦為原告所確認，可知滲漏水處尚難認為水塔至頂樓水錶間的管線，而應係頂樓水錶後至各住戶間管線產生漏水情形。而頂樓水錶後至各住戶管線，既有設置獨立水錶來計算各戶之用水情形以為計費，自不會有他住戶得以共用之情形，此有上開頂樓漏水區照片可憑。是本院審酌自各戶位於頂樓之水錶經管道間至各戶室內使用之給水管均為各住戶房屋使用，衡情應無其他人使用，故應屬各住戶房屋專有部分，而專有部分的修繕依照上開規定，應屬區分所有權人之責任。至原告稱本件給水管若屬專有部分，則給水管均埋設於樓地板如何讓住戶修繕一情(見本院卷第152頁)，惟給水管埋設於樓地板與否並非專有部分之判定的標準，附此敘明。

(四)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。但能證明其行為無過失者，不在此限。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，民法第184條第1項前段、第2項前段、第196條定有明文。次按民法第184條第1項前段規定，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，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決要旨參照）。

1、是原告既未舉證系爭房屋天花板漏水部分與系爭大樓共用部分或約定共用部分即大樓頂樓平台或公共管線連接頂樓水錶

處有何關聯，被告自無負有修繕之義務，既無修繕義務即無可歸責性，自無從認定被告有何民法第184條第1項、第2項應負侵權行為責任之情。

2、又原告主張被告於110年12月20日僱請廠商未先行確認實際漏水之水管即貿然全數裁管，復未注意系爭大樓年久失修、嘉義市○○路000號10樓2房屋久無人居住且屬毛胚屋，無鋪設地板等情，竟容任工班恣意裁管後導致大量自來水外洩而造成原告損失一情，然據原告於起訴狀已提及於110年入住時即有天花板有滲漏水明顯之水痕，而原告屋內裝潢板材更因浸水導致腫脹，牆壁也產生深淺不一之漏水斑與裂痕，此部分損害顯與110年12月20日之修繕並無關聯，且原告所提之原證六照片(見本院卷第41頁至第42頁)，尚難見原告所稱被告僱工於110年12月20日修繕有造成如原告提出估價單(見本院卷第51頁至第57頁)之裝潢損害，並經本院當庭詢問原告主張裝潢損害因何種原因造成，原告僅稱如起訴狀及歷次陳述(見本院卷第240頁)，自無從認定原告所主張之損失與被告於110年12月20日僱請廠商修繕之相當因果關係。再被告主張110年12月20日之修繕係被告僱用廠商進行修繕，相關現場設施之維護及處理，亦均由廠商負責，且廠商於施工當日亦有掃除相關積水一情，為原告所不爭執，且有掃除照片可佐(見本院卷第143頁)。尚難認被告有原告所主張容任廠商任意修繕而有過失之情。

(五)末按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法第528條定有明文。公寓大廈管理委員會係經區分所有權人選任住戶若干人擔任管理委員而組成，係受區分所有權人之委任，而有公寓大廈管理條例第36條所定處理事務之相關權利及義務。則應堪認原告與被告間有委任關係。而就公寓大廈之修繕部分，被告僅受委任就共用或約定共有部分復修繕義務，專有部分仍由各該區分所有權人並負擔其費用，被告不負擔修繕義務。是原告雖與被告有委任關係，然對於「水錶後給水管部分」之專用部分，並

不具有修繕義務，而不在委任之範圍。再原告亦未就被告其他受委任範圍存有過失而為舉證，自無從請求損害賠償。

四、綜上所述，原告依據民法第184條第1項前段、同法第2項、民法第544條被告應給付原告234,287元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　29　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　謝其達

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日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均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。

民事訴訟法第436條之24第2項規定：對小額程序之第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　29　　日

書記官　李珈慧