

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第651號

原告 林秀蓁

訴訟代理人 王廉松

被告 何瑩瑩

訴訟代理人 陳志豪

上列當事人間修繕漏水等事件，本院於民國114年2月17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

一、原告起訴主張：

(一)原告所有之門牌號碼基隆市○○區○○路00巷00號2樓之2房屋（下稱系爭2樓房屋）與被告所有之基隆市○○區○○路00巷00號3樓之2房屋（下稱系爭3樓房屋），係為同棟上下樓層之房屋，因系爭3樓房屋之廁所漏水至系爭2樓房屋天花板，造成系爭2樓房屋裝潢受損，修復費用為新臺幣（下同）10萬元，爰依侵權行為及所有權之法律關係提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應自行修繕系爭3樓房屋漏水部分，使其不會漏水及回復原狀。(二)被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯略以：

並非系爭3樓房屋導致系爭2樓房屋漏水，有可能是公共管道等語。

三、本院之判斷：

系爭2樓房屋為原告所有，系爭3樓房屋為被告所有等情，業據原告提出建物登記第三類謄本、建物所有權狀等件影本為證，且為兩造所無爭執，堪信為真。至於原告主張系爭3樓

01 房屋之廁所漏水至系爭2樓房屋天花板，造成系爭2樓房屋裝
02 潢受損等情，則為被告所否認，並以上開情詞置辯，是本件
03 應審酌：原告主張系爭3樓房屋漏水至系爭2樓房屋，是否可
04 採；原告請求被告修復漏水及賠償損害，有無理由。茲敘述
05 如下：

06 (一)經本院囑託社團法人基隆市建築師公會（下稱基隆市建築師
07 公會）就系爭2樓房屋漏水之原因進行鑑定，鑑定結果略
08 以：經多項測試，中路85巷18號2樓之3（應為系爭3樓房
09 屋）之廁所防水層尚屬完整，除前述疑點1之外，3樓廁所防
10 水尚屬完整，應非本次漏水主因，測試當日亦無發現本鑑定
11 單位測試之顏料水痕跡，故研判系爭2樓房屋漏水之原因極
12 有可能為公共管道間漏水破損與外部環境之氣候因素導致偶
13 發性漏水，且經查7月23~25日正值凱米颱風來襲之際，有極
14 高機率因強風壓及豪雨造成外部雨水經公共管道間滲漏至室
15 內。因涉及公共領域之範圍，須經區分所有權人或管委會決
16 議同意後，得以執行上述之檢測及建議修繕之方式，且應由
17 管委會統一執行，由上至下檢視屋頂、外部牆面及管道間內
18 外之防水完整性，故本次報告無提列此項修繕方式及費用。
19 唯鑑定結果第4點：經2樓於1月8日下午通報本鑑定單位，於
20 天花板發現疑似紅色之痕跡2處，經檢視2樓所提供之照片，
21 A處卻有疑似顯現顏料之現象，但因B處痕跡位於造型線板突
22 出之陽角位置，與較常顯示之漏水處為陰角或陽角最低處呈
23 現之狀況與常見顏料呈現方式不同，故對此現象採取保留態
24 度，因與測試之藍色顏料不符且與原漏水點不同，故對此現
25 象採取保留態度等語。此外，鑑定結果記載疑慮點1為：浴
26 缸下方之防水層應考量長期之效果，建議浴缸若無使用應拆
27 除，並重新施作地面防水層，洗臉台及馬桶周邊應補施作矽
28 利康填縫，以防止積水等語。有基隆市建築師公會114年1月
29 13日基建師會鑑字第11402007號函檢送鑑定報告書在卷可參
30 （下稱系爭鑑定報告書，見系爭鑑定報告書第19、25、26
31 頁）。依上開鑑定結果，堪認系爭2樓房屋之漏水，並非因

01 系爭3樓房屋防水缺陷或漏水所致，原告請求被告修繕及賠
02 償，尚屬無據。

03 (二)縱依系爭鑑定報告書所載，系爭2樓房屋疑似因公共管道間
04 漏水破損所致，衡之公共管道間既屬系爭2樓房屋、系爭3樓
05 房屋所屬大樓之共用部分，參以公寓大廈管理條例第10條第
06 2項：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由
07 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
08 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
09 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
10 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
11 規定者，從其規定。」之規定，其維護修繕應由管理委員會
12 為之。原告請求被告修繕及賠償損害，亦無理由。

13 四、綜上所述，原告依民法侵權行為及關於所有權之規定，請求
14 被告將系爭3樓房屋修繕至不漏水，及請求被告賠償損害，
15 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
16 失所附麗，併予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
18 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
19 敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
22 民事第一庭 法 官 高偉文

23 以上正本係照原本作成。

24 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
25 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
26 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
27 判費。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
29 書記官 王靜敏