

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度簡上字第74號

上訴人 邱仁相

被上訴人 池鐵中

上列當事人間請求修繕房屋漏水事件，上訴人對於中華民國112年1月13日本院高雄簡易庭111年度雄簡字第1570號第一審判決提起上訴，本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人所有門牌號碼高雄市○○區○○街00巷00○0號2樓房屋（下稱系爭房屋），位在上訴人所有同地址3樓房屋（下稱3樓房屋）正下方。因3樓房屋浴室防水層破損、房屋老舊長達40餘年未曾整修，造成系爭房屋漏水（下稱系爭漏水），進而使系爭房屋受有主臥衛浴外天花板、牆面受潮、汙損、油漆剝落及壁癌等損害（下稱系爭損害），上訴人應就其對於3樓房屋專有部分予以修繕，惟被上訴人多次與上訴人協商，上訴人仍殆於修繕，是上訴人應容任被上訴人進入修繕該漏水之浴室，並支付修繕費用新臺幣（下同）12萬元，並應賠償系爭損害4萬元。爰依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第6條第1項第2款、第12條、民法第767條第1項中段、後段規定，及依民法第184條第1項前段、第191條第1項侵權行為法律關係，提起本件訴訟。並聲明：(一)、上訴人應容忍被上訴人進入上訴人所有系爭3樓房屋，修復至被上訴人所有系爭2樓房屋不漏水為止。(二)、上訴人應給付被上訴人16萬元。

二、上訴人則以：上訴人前至系爭房屋查看，其所指之系爭漏水處，並非位在兩屋相鄰之房屋天花板，亦無漏水痕跡。系爭

01 房屋及3樓房屋皆屬屋齡高之老舊公寓，室內潮濕有壁癌實
02 乃正常現象，顯然是系爭房屋浴室濕度及水氣體長期滲透至
03 牆面導致浴室門框腐蝕等系爭損害之狀況，與3樓房屋無
04 關。再者，上訴人自行已僱工修理3樓房屋之門框、更換門
05 及塗防水油漆，已修繕完成；又上開修復費用僅支出4萬
06 元，與被上訴人估價費12萬元差距甚大，是系爭損害縱應由
07 上訴人修繕，費用亦非允當。且依歷來慣例，皆為各自修繕
08 自己房屋，不應向上訴人請求等語置辯，並於原審聲明：被
09 上訴人第一審之訴駁回。

10 三、原審判決被上訴人全部勝訴，並依職權為假執行、附條件免
11 假執行之宣告，上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)、原判
12 決廢棄。(二)、被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲
13 明：上訴駁回。

14 四、得心證之理由

15 (一)、被上訴人所有系爭房屋，位在上訴人所有3樓房屋正下方。

16 系爭房屋於主臥浴室外牆、天花板有系爭損害之情形，此有
17 土地建物查詢資料、照片6張及平面圖在卷可佐（原審卷第1
18 3、15、43頁；本院卷第87頁），應堪認定。

19 (二)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
20 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
21 訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由被上訴人主張
22 權利者，應先由被上訴人負舉證之責，若被上訴人先不能舉
23 證，以證實自己主張之事實為真實，則上訴人就其抗辯事實
24 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回被上訴人
25 之請求。被上訴人主張因3樓房屋浴室防水破損導致系爭漏
26 水，進而造成系爭損害，惟為上訴人所否認，並以前揭情詞
27 置辯，則就系爭漏水為3樓房屋所造成乙情，應由被上訴人
28 就此事實負舉證責任。經查，就系爭漏水之原因，被上訴人
29 固請寶成工程行邱東生及里長許峻溢至現場勘查，邱東生並
30 於原審證稱：我從事抓漏快20年，在111年7月26日有去現場
31 看，被上訴人說他浴室天花板有漏水滲水痕跡，我有去看，

01 確實有浴室天花板漏水情形，之後我直接去3樓房屋，當時
02 只有房客在，3樓房屋浴室很老舊有滲水，已經滲到門斗
03 了，依我專業判斷，被上訴人住處的漏水應該就是上訴人浴
04 室漏水導致，應該是上訴人房子久了，當天我在現場有拍
05 照、估價修復費用等語（原審卷第89頁），並有報價單在卷
06 可佐（原審卷第55頁）。然邱東生雖自稱從事抓漏工程甚
07 久，但不曾提出具有漏水鑑定之專業證照為憑，又當日其為
08 所經營工程行之生意，應被上訴人要求至系爭房屋查看系爭
09 漏水，突至3樓房屋略以觀察情況，並未使用任何專業儀
10 器、放水等方式進行測試，予以分析排除其他可能，僅依所
11 謂經驗判定，實難遽以採信。又依里長邱俊溢所出具見證書
12 內容「12/20防漏師傅邱東生先生說明：三樓邱仁相先生的
13 房子因為年久失修，浴室的防水層失去效用，造成二樓漏水
14 壁癌、門框、腐蝕問題，需要重新施工做防水，請參見三樓
15 浴室門框潮濕積水、木框腐蝕處」以觀（原審卷第103
16 頁），僅為記載邱東生之陳述，而邱東生之證述已不足認定
17 系爭漏水之原因，業如前述，是見證書難以作為對被上訴人
18 有利之證明。此外，被上訴人並未提出其他證據以證系爭漏
19 水為3樓房屋所造成，亦拒絕以鑑定為證明方法，本院尚難
20 由現有證據，認定系爭漏水為3樓房屋造成。

21 (三)、基此，被上訴人既無法證明系爭漏水為3樓房屋所造成，是
22 其請求上訴人應容任其進入修繕3樓房屋浴室，並支付修繕
23 費用12萬元及賠償系爭損害4萬元，即屬無據。

24 五、綜上所述，被上訴人依管理條例第6條第1項第2款、第12
25 條、民法第767條第1項中段、後段規定，及依民法第184條
26 第1項前段、第191條第1項，請求上訴人應容忍被上訴人
27 進入上訴人所有系爭3樓房屋，修復至被上訴人所有系爭2樓
28 房屋不漏水為止，及上訴人應給付被上訴人16萬元，均為無
29 理由，應予駁回。原審為被上訴人勝訴之判決，並為准、附
30 條件免假執行之諭知，自有未恰，上訴意旨原判決不當，求
31 予廢棄改判，為有理由，應由本院將原判決廢棄，改諭知如

01 主文第2項所示。

02 六、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

04 民事第二庭 審判長法官 何悅芳

05 法官 施盈志

06 法官 鄭 瑋

07 以上正本係照原本作成。

08 本判決不得上訴。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

10 書記官 楊姿敏