

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第2972號

原告 帝王天下大廈管理委員會

法定代理人 高墀宏

訴訟代理人 林鴻顯

被告 黃琳雅

上列當事人間漏水修繕及損害賠償事件，本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告為門牌號碼高雄市○○區○○路00巷0弄00號4樓房屋（下稱系爭房屋）實際所有權人，訴外人徐宏龍為門牌號碼高雄市○○區○○路00巷0弄0號4樓房屋（下稱9號4樓房屋）所有權人。緣門牌號碼高雄市○○區○○路00號3樓房屋（下稱84號3樓房屋）樓頂自民國112年5月起滲漏水，經屋主向原告反應後即自行僱工刮除壁癌、補土、粉刷及防水（下稱第一次修繕），詎同年6月起又開始滲漏水，原告遂安排專業人士查詢漏水源頭，經抓漏將軍工程有限公司（下稱抓漏將軍公司）以儀器探查後，得知84號3樓房屋漏水係因系爭房屋前臥室陽台之冷氣排水管疏於管理而排水在陽台，因水滴落且未能定期清潔，致陽台處長有青苔、小樹等植物而破壞防水層，造成84號3樓房屋樓頂滲漏水（下稱系爭事件）。徐宏龍為抓漏、修繕84號3樓房屋，因而支出第一次修繕費用新臺幣（下同）8,000元、冷熱水管恆壓測試費3,000元、漏水將軍公司抓漏費用15,300元，共26,300元，嗣徐宏龍將此修繕漏水之損害賠償請求權讓與原告。為此，爰依侵權行為及債權讓與之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告26,300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。

二、被告則以：否認系爭房屋有滲漏水之情形，且系爭房屋並非84號3樓房屋正上方樓層房屋，如系爭房屋確有漏水情形，亦應是系爭房屋正下樓層房屋即門牌號碼高雄市○○區○○路00巷0弄00號3樓房屋滲漏水，而非84號3樓房屋。抓漏將軍公司並無確切理由判斷系爭事件係系爭房屋造成等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

(一)因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。

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，民法第184條第1項前段、第191條第1項固定有明文。惟當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文設有規定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。

(二)原告主張因被告疏於管理系爭房屋，致系爭房屋漏水，始生系爭事件等節，固據提出其與抓漏將軍公司之LINE對話紀錄、漏水檢測單據、修繕費用單據、債權讓與同意書、84號3樓房屋損壞照片為證（見本院卷第11至37、47、135頁），然為被告所否認。經本院通知抓漏將軍公司工程師即證人龔勢方到庭作證，其具結證述稱：我大約在112年8月份至84號3樓房屋查看漏水情形，我們看到84號3樓房屋前側臥室靠近馬路側的天花板有壁癌情形，我們以紅外線熱像儀檢測，發現該壁癌的位置有潮濕、含水的現象。後來直接到正上方樓層即9號4樓房屋進行自來水管壓力檢測，並沒有發現漏水情形，又在9號4樓房屋以紅外線熱像儀檢測，發現樓板含水情

01 況有由9號4樓的隔壁戶即系爭房屋樓地板延伸過來的現象。
02 所以再到系爭房屋去查看，發現窗框平台長青苔、小樹草的
03 現象。而因9號4樓沒有做蓄水測試，因為系爭房屋跟9號4樓
04 房屋對於86號3樓房屋及84號3樓房屋來說是一個共用的樓
05 板，系爭房屋跟9號4樓房屋之間可能會有複合型的原因導致
06 漏水，所以有建議原告再去就漏水原因為鑑定，我們並沒有
07 確認就是因為系爭房屋的原因而漏水。我認為還需要進一步
08 檢測，如到系爭房屋及9號4樓進行蓄水測試，來查看相應的
09 樓下住戶，是否有滲漏水之情形（見本院卷第186至188
10 頁）。衡以證人龔勢方自陳具有甲種電匠、防水證照、紅外
11 線熱像儀證照（見本院卷第186頁），堪認具有相當之專業
12 能力，依其親自見聞前揭房屋之狀況，判斷房屋滲漏水之位
13 置與原因，且證人龔勢方與兩造間並無親屬、僱傭等利害關
14 係，應無必要甘冒刑法偽證罪之風險，而為刻意偏袒或虛偽
15 之證詞，兩造亦未對於證人龔勢方前開證述據詞為反對之陳
16 述，證人龔勢方所為證述，應具有訴訟上之憑信性。則依證
17 人龔勢方之證言，僅得以證明84號3樓房屋有滲漏水狀況，
18 及系爭房屋與9號4樓房屋間有樓板含水之情形，然在未經更
19 進一步之漏水檢測前，仍不足以判斷前揭樓板所含水份即係
20 來自系爭房屋，此由原告提出之LINE對話紀錄（見本院卷第
21 11至25頁），抓漏將軍公司僅說明系爭房屋陽台有因冷氣排
22 水管路長期排水而有長青苔、小樹植物之情形，並未因其等
23 進行紅外線熱像儀檢測等方式，而得出系爭房屋確有滲漏水
24 之結論等情事，亦可見一斑，遑論認定系爭事件係肇因於系
25 爭房屋滲漏水而導致。

26 (三)至原告雖主張84號3樓房屋在被告將冷氣排水管接回排水孔
27 後，就沒有漏水狀況等語（見本院卷第189頁），然84號3樓
28 房屋漏水之原因若果真為系爭房屋臥室前陽台之防水層遭破
29 壞所致，在該防水層未經修繕之前提下，豈有可能僅因冷氣
30 排水管接回排水孔，即得防免來自戶外風雨所夾帶、蓄積之
31 水源，益徵系爭房屋滲漏之水源應另有出處。系爭事件之漏

01 水原因，既尚乏證據足資證明確實為系爭房屋所造成，此
02 外，原告亦陳明對於其主張系爭房屋漏水之原因，並沒有其
03 他證據提出（見本院卷第190頁），是原告僅以前揭主張，
04 依侵權行為之規定，請求被告賠償修繕、抓漏等費用，自難
05 認有據而無從准許。

06 四、綜上所述，原告依侵權行為及債權讓與之法律關係，請求被
07 告給付26,300元本息，為無理由，應予駁回。

08 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
10 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

11 以上正本係照原本作成。

12 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，並
13 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
14 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之
15 人數附繕本）。

16 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
17 令為理由，不得為之。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
19 書 記 官 林勁丞