臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄簡字第988號

原　　告　彭麗秋
訴訟代理人　蔡永東
被　　告　蘇玉武
訴訟代理人　高紹珉律師
複　代理人　王翊瑋律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國115年8月27日辯論終結，本院判決如下：

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：伊所有之高雄市○○區○○○街00○0號1、2樓房屋（下稱43之1號房屋）與被告所有之高雄市○○區○○○街00號3樓房屋（下稱43號3樓房屋）係屬同一棟大樓（下稱系爭大樓）上、下樓層之區分所有建物，被告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2、3款規定，即負有容忍系爭大樓住戶或管理委員會（下稱管委會）進入其房屋檢修管線之義務。伊於114年1月間發現系爭大樓公共污水管連接同棟43號4樓房屋之污水管處漏水，滴落之污水積聚在43號3樓房屋頂版與43號4樓房屋底版之間，沿著公共管道間磚牆縫隙往下流至43之1號房屋，致該房屋1、2樓地板積水（下稱系爭事件）。伊與管委會為修繕污水管滲漏水，屢次通知被告開啟43號3樓房屋大門供入內檢修污水管，以查明滲漏水原因及須修繕位置，詎被告均置之不理，直至管委會訴請被告修繕漏水（本院受理案號：114年度雄簡字第1961號、114年度簡上字第399號修繕漏水等事件，下稱另案），被告始於115年5月23日開門供主任委員進入檢視，進而確認須修繕位置是在43號3樓房屋頂版（即43號4樓房屋底版）內之水管。惟伊因被告拒絕配合檢修公共污水管，拖延滲漏水修繕，而額

外支出臨時裝置盛水盤之費用新臺幣（下同）45,000元，復因因系爭事件致滲漏水損害擴大，而額外支出修繕費215,000元，合計受損害260,000元，被告就前開損害自應負賠償責任。爰依民法第184條第1、2項及公寓大廈管理條例第6條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告260,000元，及自115年5月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：系爭事件乃肇因於43號4樓房屋熱水管年久失修，與公共污水管無涉，而前開肇因係經管委會於115年5月25日偕訴外人京宏工程行之技師、43號4樓房屋住戶，由43號4樓房屋住戶先關閉熱水管後，於同年月27日觀察43號3樓房屋牆壁已無漏水現象，始行確認，嗣經修繕43號4樓房屋熱水管後，再無滲漏水情形，可見毋待進入43號3樓房屋即可查找造成系爭事件之原因，並進行修繕，原告因系爭事件所受損害自與伊無關。又伊於114年1月25日已同意原告進入43號3樓房屋檢測漏水，伊亦無違反公寓大廈管理條例第6條第1項規定情事等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、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。民法第184條第1項前段、第2項定有明文。準此，侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言。又住戶應遵守下列事項：「他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」；「管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」，公寓大廈管理條例第6條第1項第2、3款亦有明定。經查：

㈠原告主張伊於114年1月間發現系爭事件所示滲漏水情形，經通知被告開啟43號3樓房屋供其入內檢修遭拒乙節，被告否

認之，並有證人即被告之妻戴國香證稱：訴外人即原告配偶蔡永東曾前來伊位在路竹的住處，向伊通知43之1號房屋漏水情事，要伊打開43號3樓房屋大門，讓他入內查看，後來伊在114年（農曆年）過年前，有打開43號3樓房屋大門，讓原告夫婦入內查看，並拍照存證，原告拍照範圍包括廚房和漏水的浴室，伊有看到43號3樓房屋的共用浴廁天花板爛掉，但伊不知道原因，當天伊所見43號3樓房屋室內地板都是乾的等語為憑（見本院卷第113至114頁），原告就上情亦不爭執其真正（見本院卷第114頁），足見被告已配合開啟43號3樓房屋供原告入內檢查管線滲漏水情形，被告並無違反公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定情事。

㈡又系爭大樓管委會於114年6月25日寄發存證信函通知被告，於114年7月20日配合管委會修繕管線，該信函於同年月26日送達被告之事實，固有另案一審卷附存證信函及回執為憑（下稱系爭存證信函，見另案一審卷第41至43、45頁），惟被告抗辯，伊因罹患末期腎臟病及雙膝關節炎，每周一、三、五均須前往高雄市岡山醫院洗腎，無力配合管委會要求，有高雄市立岡山醫院診斷證明書為憑（見另案二審卷第27頁），尚屬非虛，而管委會與被告在另案二審已合意於115年5月9日、23日、30日進入43號3樓房屋檢修，有另案二審115年5月6日準備程序筆錄為憑（見本院卷第66頁），可見被告並未拒絕管委會進入其專有之43號3樓房屋修繕漏水，要無違反公寓大廈管理條例第6條第1項第3款規定情事。

㈢原告主張若不進入43號3樓房屋查找造成系爭事件滲漏水之原因，即無從著手修繕云云，固提出系爭大樓公共管道間照片及示意圖為憑（見本院卷第134、136頁）。惟造成滲漏水的原因多端、抓漏方法多元，要難僅憑原告片面陳詞，遽謂非進入43號3樓房屋不能確認系爭事件之滲漏水原因。況由原告自承「115年5月23日系爭大樓主委進入43號3樓房屋，該房屋客廳、廁所頂版是乾燥的，通風間磚牆頂部潮濕，打

開磚牆頂部後發現…原來是43號4樓房屋浴廁底版內的水管破裂，水流至43號4樓房屋通風間的RC底版上，…在抓漏專家指導下關閉43號4樓房屋的冷熱水管各1天，確定是熱水管漏，…關閉熱水管1天後，自43號3樓通風間頂版流下的水就停止了，…而1、2樓房屋（即43之1號房屋）的滴水…至同年6月7日才停止」等語（見本院卷第133至134頁），可知43號4樓房屋熱水管破裂（私管破製）乃導致系爭事件之原因，自應進入43號4樓房屋檢修滲漏水原因並進行修繕，始為正辦。被告既非43號4樓房屋所有權人，自無違反公寓大廈管理條例第6條第2、3款規定之義務可言。

㈣從而，原告迄未舉證證明被告就系爭事件之發生或損害擴大有無故意、過失，依首揭規定及說明，被告對原告自不負損害賠償責任。原告猶執前詞請求被告賠償滲漏水所致損害，為無理由。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1、2項及公寓大廈管理條例第6條第1項規定，請求被告給付260,000元，及自115年5月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防及證據方法均不影響判斷結果，不再贅述。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

高雄簡易庭　法　　官　賴文姍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書　記　官　陳秋燕