

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡字第1686號

原告 邱于恩

被告 楊培朝

上列當事人間修復漏水等事件，經本院於民國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。

訴訟費用新臺幣3,750元由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及本院言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)原告主張於民國113年1月間發現其所有之門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號6樓之5房屋（下稱5樓房屋）有漏水現象，被告為門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號6樓之6（下稱6樓房屋）之所有權人，經兩造通知全能宅修通工程有限公司進行鑑定，確認5樓房屋漏水原因為6樓房屋磁磚裂開，爰提起本訴。

(二)經全能宅修通工程有限公司鑑定結果略以：「十、3.鑑定人員發現系爭6樓房屋臥室開放式凸陽台的玻璃護欄外側的矮牆平面磁磚縫隙處有多處已開裂情況，經沖水測試後，系爭5樓房屋窗框上方的遮蔽牆體底部的倒吊處平面磁磚開始有明顯水滴吐水情況，確認滲漏水水源來至系爭6樓房屋玻璃護欄外側的矮牆平面磁磚縫隙處，因5樓立面外牆磁磚都已施作防水施工，而系爭6樓房屋玻璃護欄外側的矮牆平面磁

01 磚並無防水施工，當雨水經由玻璃護欄外側的矮牆平面磁磚
02 縫隙開裂處進入牆體及磁磚背部，則會順流而下至系爭5樓
03 房屋窗框上方的遮蔽牆體底部的倒吊處，開始匯集，然後從
04 倒吊處磁磚縫隙位置開始吐水，當水大量滴落於系爭5樓房
05 屋木作天花板，累積到一定水量後，水源沿著木作天花板四
06 周竄流至窗框周邊開始滴落於臥室室內空間及地板。4.此案
07 件滲漏水主因與外牆立面及5樓窗框四周矽利康無關，因滴
08 水位置明確高於窗框位置，立面外牆均有防水施工無明顯裂
09 縫，進水水源確認來至系爭6樓房屋玻璃護欄外側的矮牆平
10 面磁磚縫隙處」。被告抗辯外牆是建設公司交給我就這樣
11 子，不是我的陽台漏水，外牆是管委會的責任，而不應該找
12 我等語。

13 (三)經本院審酌上開鑑定機關之鑑定報告，本件漏水原因係「被
14 告所有6樓房屋之玻璃護欄外側的矮牆平面磁磚縫隙處」有
15 多處已開裂情況，該部分位置非屬被告之專有部分，應屬公
16 寓大廈之共有部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定
17 應由社區管理委員會負修繕之責，堪認原告對被告提起本件
18 訴訟，有被告當事人不適格之情形，而不應准許。

19 三、綜上，原告提起本件訴訟，因被告當事人不適格，於法律上
20 為無理由，揆諸首揭說明，應予駁回。

21 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日
23 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日
29 書記官 陳立偉