

01 臺灣新北地方法院民事判決

02 114年度簡上字第243號

03 上訴人 王智超

04 被上訴人 鍾周瑞花

05 訴訟代理人 鐘光育

06 上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於民國114年4月10
07 日本院板橋簡易庭113年板建簡字第99號第一審判決提起上訴，
08 經本院於114年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

09 **主文**

10 上訴駁回。

11 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

12 **事實及理由**

13 一、上訴人主張：其於民國（下同）112年10月3日發現其所有坐落於新北市○○區○○街00巷00號2樓（下稱系爭2樓房屋）臥室天花板漏水，翌日由水電師傅測試後，歸因於被上訴人所有坐落於新北市○○區○○街00巷00號3樓（下稱系爭3樓房屋）之水管漏水，導致系爭2樓房屋漏水，被上訴人自行找人修繕，於112年10月18日通知上訴人修繕完畢，範圍包括水管、部分浴室地板重鋪、原浴缸的拆除，如不是被上訴人水管漏水，為何需要進行修補。惟經上訴人連日觀察後，仍發現偶有滴水之現象，多次通知被上訴人修繕，迄今被上訴人仍未修繕，爰依民法第767條、第184條第1項前段及公寓大廈管理條例第12條之規定，求為判決被上訴人應給付35萬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 計算利息，被上訴人應容忍上訴人進入系爭3 樓房屋內就浴室地板及排水管損壞漏水部分實行修復行為。

14 二、被上訴人則以：上訴人未能就其主張之漏水事實盡到舉證責任，被上訴人於原審已提供相關資料與照片配合調查，被上訴人重申系爭3樓房屋歷經裝修與格局調整，包含管路與隔間牆體，已非原始結構配置，與現狀有差異，對於漏水源頭

與責任判定，應由主張損害之一方(即上訴人)依法提出明確證據及鑑定資料等語置辯。

三、原審就上訴人之請求，為其全部敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人35萬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 計算利息。(三)被上訴人應容忍上訴人進入系爭3樓房屋內就浴室地板及排水管損壞漏水部分實行修復行為。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、上訴人主張其為系爭2樓房屋之所有權人，被上訴人為系爭3樓房屋之所有權人，上訴人於112年10月3日發現系爭2樓房屋之臥室漏水，有上訴人提出之建物登記第一類謄本、照片為證（見原審卷第25-42頁、第43-57頁），堪信為真實。

五、本件爭點如下：上訴人依據民法第767條、第184條第1項前段及公寓大廈管理條例第12條之規定，請求被上訴人應容認上訴人進入系爭3樓房屋內，就浴室地板及排水管損壞漏水之施行修復行為，等修繕完成後，由上訴人修復系爭2樓之臥室天花板至回復原狀為止，被上訴人應給付漏水修繕費15萬元、系爭2樓回復原狀裝潢費10萬元、精神補償10萬元（以上合計35萬元）及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，是否有理由？

上訴人主張於112年10月4日發現系爭2樓房屋臥室漏水，係因被上訴人之廚房熱水管出問題，卻未關閉進水口造成冷水回流熱水管導致漏水之結果云云（見原審卷第163頁之書狀）。又稱係因被上訴人於113年10月24日修繕水管、部分浴室地板重鋪、原浴缸的拆除等工程，足認係因被上訴人之水管漏水所致（見本院卷第149頁），並以證人李宗遠之證詞為據，然為被上訴人所否認。並以其於112年10月4日、112年10月11日、112年10月14日、112年10月16日均依據上訴人之要求而關閉熱水管，但上訴人之漏水情形依然存在，被上訴人進行7次之漏水測試，證明被上訴人並未造成漏水之原因，113年5月4日、112年5月9日進行地板測試，證明並非被

上訴人造成漏水(見原審卷第77-79頁之書狀)，並以上訴人須舉證系爭2樓房屋漏水係因系爭3樓房屋之水管漏水所致等語置辯，經查：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。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。本件上訴人主張系爭3樓房屋水管破裂，致系爭2樓房屋漏水，然此既為被上訴人所否認，上訴人自應就該上開事實負舉證之責。

(二)證人李宗遠於本院審理時證述：「(法官問：有去處理上訴人家中漏水的事情嗎？)沒有，我只是去他家天花板切割一個洞看漏水情形。」「(法官問：有判斷漏水的原因是甚麼？)只有請兩造去測試漏水的原因，實際的漏水原因我不知道。」「(上訴人問：請說明一下看到的情況。)看到水像瀑布一樣下漏下來，到現場有3樓的夫妻，4樓的沒有來，還有上訴人在場，還有我在場。」「(上訴人問：當下你的建議是甚麼？是否建議3樓的總開關進水孔全部關起來？)1.我建議兩造去測試漏水。2.是。上訴人3樓的夫妻同意去關？是。」「(上訴人問：因為被上訴人已經修繕一部分，我房子內的原先漏水部分已經不再漏了但其他部分還有產生漏水，我希望能夠送鑑定。我希望問證人根據我提供的影片，可否證明漏水的原因？)我沒有辦法鑑定漏水的原因，我沒有修繕也沒有測試，這應該透過鑑定，不是根據我的證詞」等語（見本院卷第108-109頁、114年8月20日筆錄），從而，證人李宗遠無法依據上訴人提供之影片鑑定系爭2樓房屋漏水之原因，至為明確。證人李宗遠之證詞難為有利於上訴人之認定。

(三)上訴人雖提供漏水之照片，被上訴人亦提供其之前配合上訴

人實施漏水檢測，仍無法舉證系爭2樓房屋漏水之原因，上訴人並未就其有利於己之上開事實負舉證之責。

(四)上訴人復以113年2月19日與被上訴人對話時，上訴人主張系爭3樓房屋漏水一節，被上訴人均未反駁云云，並提出對話內容如本院卷第63-83頁編號7、77、96、129，並要求被上訴人修繕系爭2樓房屋之天花板同上頁編號57、85、98、130、138等情，然查，被上訴人於上開對話並未確實自認系爭2樓房屋漏水係因系爭3樓房屋之原因，況被上訴人於原審及本院審理時均否認上訴人上開主張，自難僅以片面之對話作為本件認定之依據。

(五)經本院詢問兩造是否有鑑定漏水原因，上訴人並無聲請鑑定之意願（見本院卷第147頁上訴人書狀、本院卷第186頁114年11月5日筆錄），致本件未為鑑定。則依前述說明，難認上訴人已盡其舉證義務，本院自難為有利於上訴人之認定，上訴人據此請求被上訴人容忍上訴人進入被上訴人房屋內進行修繕工程及賠償其損害，即屬無據。

六、綜上所述，上訴人本於民法第767條、第184條第1項前段及公寓大廈管理條例第12條之法律關係，被上訴人應給付35萬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計算利息，被上訴人應容忍上訴人進入新北市○○區○○街00巷00號3樓房屋內就浴室地板及排水管損壞漏水部分實行修復行為，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核與判決結果無涉，爰不一一論述。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　19　　日
　　　民事第三庭　　審判長法官　賴彥魁
　　　　　　　　　法官　吳逸儒
　　　　　　　　　法官　徐玉玲

01 以上正本證明與原本無異
02 不得上訴
03 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
04 書記官 王卓鵬