

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

110年度板建簡字第14號

原告 劉林連招

訴訟代理人 劉麗美

陳峻銘

劉政添

被告 鄭顯清

李典蓉

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年11月5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、本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告所有門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號1樓房屋（下稱系爭1樓房屋）於民國109年5月26日開始漏水，遂於109年6月1日委請防水抓漏公司敲打牆壁尋找漏水處，期間協調同棟5號3至5樓、7號3至5樓住戶另外施作排水管線工程。系爭公寓大廈共通管路水管破裂，水流至系爭1樓房屋，致系爭1樓房屋漏水，被告鄭顯清居住於新北市○○區○○路000巷0號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋），被告李典蓉則為系爭3樓房屋之所有權人，其等未處理共同管路漏水問題，未善盡維護責任，致原告受有損害。為此，爰依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告賠償打石費用新臺幣（下同）8,000元、結構補強費用12,000元、土水復原費用9,000元、冷氣拆裝費用6,000元、油漆復原費用4,000元、家具損壞費用40,000元、住處費用150,000元，以上共計22

9,000元。並聲明：被告應給付原告229,000元，及自110年1月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告則以：

(一) 原告因系爭1樓房屋後陽台漏水，曾於109年8、9月間至本棟多位住戶家中（包括被告所在系爭3樓房屋），以色母檢測，未查出漏水與系爭3樓房屋有任何關係。原告嗣懷疑本棟之共同排水幹管漏水，致系爭1樓房屋後陽台漏水，故原告於109年11月初逕至本棟頂樓將本棟共同排水幹管以水泥灌注、欲將幹管整條堵死，以解決系爭1樓房屋後陽台漏水情形。本棟住戶發現原告正在封灌共同排水幹管便上前制止，惟制止無效，原告強悍執意封住堵死共同排水幹管，惟原告系爭1樓房屋漏水問題似仍未解決，反造成樓上各住戶排水孔因此堵塞無法排水，並有水泥逆滲四溢現象，各住戶室內排水孔附近空間嚴重髒污溼滑，被告系爭3樓房屋室內無法排水，並受有水泥逆滲、地板髒污溼滑等損害，被告最終自費僱工另牽設排水管道，而本棟樓上各住戶因不堪無法排水，亦皆各自牽設排水管道。

(二) 原告提出之同意書乃係原告聲稱其家中後陽台漏水、欲封住本棟沒有用的管線，以解決其家中漏水情形。被告李典蓉因同情其住處漏水需修繕之情，且因不甚識字、未能詳讀同意書內容，而逕予簽名，同意書所載內容與原告當初向被告李典蓉聲稱之內容不符，屋主不會同意任何人封住重要的共同排水幹管，致自己住處無法排水、地板髒污溼滑不堪。

(三) 原告如認其系爭1樓房屋後陽台漏水係系爭3樓房屋專有部分造成，被告自有當事人適格無誤。惟原告自始至終均認為共有部分（即公用排水幹管造成系爭1樓房屋漏水，原告除就共有部分造成其損害應負因果關係之舉證責任外，原告仍要先就共有部分造成其損害部分，提出適格之當事人，倘若真如原告所稱係共有部分造成其損害，此共有部分的管理負責人為何人？（此即公寓大廈管理條例第10條第2項前段的問題），本棟公寓雖無成立管理委員會，但鈞院是否已確悉本

棟有否推舉何人或多人為管理負責人？是否有專人或多人分工負責管理公共水電、清潔、一般修繕乃至重大修繕等項目？（此即公寓大廈管理條例第10條第2項中後段可否歸責其中一戶或多戶的問題）是否有合法推舉管理負責人之事實？管理及修繕協議之內容又如何？（此即公寓大廈管理條例第10條第2項後段、第11條第1項有無全部住戶協議或共識的問題）本棟共有部分修繕慣例為何？本棟住戶有無公共基金存在？（此即公寓大廈管理條例第10條、第11條中所提費用分擔的問題）諸如此類事項如未向適格當事人為確認，如何能釐清共有部分造成他人損害之責任歸屬究竟為何？本棟共有部分之管理維護或修繕，本非兩造即可決定，縱鈞院如仍認定被告對於共有部分造成系爭1樓房屋陽台漏水之因果關係不爭執，然如其他住戶不認同共同部分造成系爭1樓房屋陽台漏水，或其他住戶與系爭1樓房屋屋主就相同漏水事件另起訴訟，鑑定結果認鄰近1樓陽台專有部分造成漏水、甚至認系爭1樓房屋增建改建或其他行為造成其所有系爭1樓房屋陽台漏水，則被告單獨不爭執共有部分造成系爭1樓房屋陽台漏水，即生裁判歧異之危險等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、法院之判斷：

原告主張其為系爭1樓房屋之所有權人，被告李典蓉則為系爭3樓房屋之所有權人等情，業據其提出建物登記第一類謄本為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。至於原告主張被告應對系爭房屋1樓房屋漏水所生損害負賠償責任，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

- (一) 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。原

01 告主張系爭公寓大廈共同排水幹管水管破裂，水流至系爭1樓
02 房屋，致系爭1樓房屋漏水，共同排水幹管既為公寓大廈之共
03 用部分，依前開規定，原則上應由公共基金支付或由區分所
04 有權人按其共有之應有部分比例分擔之，但修繕費係可歸責
05 於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或
06 住戶負擔，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，
07 從依規定，可見實際應負修繕義務及分擔修繕費用者為各區
08 分所有權人，是本件原告未以全體區分所有權人為被告，而
09 以區分所有權人為被告請求負擔共用部分修繕義務，應屬合
10 法。

11 (二) 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
12 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民事訴訟如係由
13 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
14 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
15 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
16 （最高法院17年上字第917號判例可資參照）。本件原告主張
17 系爭公寓大廈共同排水幹管水管破裂，致系爭1樓房屋漏水，
18 然為被告所否認，揆諸前開說明，原告自應就系爭公寓大廈
19 共同排水幹管水管破裂，致系爭1樓房屋漏水之利己事實負舉
20 證之責。本件原告固提出同意書、房屋照片、萬能建材行免
21 用統一發票收據、天麒建設有限公司報價單為憑，然上開同
22 意書、房屋照片、萬能建材行免用統一發票收據、天麒建設
23 有限公司報價單，至多僅能證明系爭1樓房屋有漏水之情事，
24 無從證明漏水原因確係因系爭公寓大廈共同排水幹管水管破
25 裂所致，原告逕請求被告賠償系爭1樓房屋漏水之損害，難認
26 可採。況縱認系爭1樓房屋漏水原因為系爭公寓大廈共同排水
27 幹管水管破裂，然系爭公寓大廈共同排水幹管水管破裂之原
28 因不一而足，或因年代久遠疏未維護，或設計、材料使用不
29 當、施工不良、環境或結構因素之影響，而公共管線之維護
30 管理乃公寓大廈全體住戶之責任，原告既未舉證證明系爭公
31 寓大廈共同排水幹管水管破裂係可歸責於被告，則原告訴請

01 被告負全部損害賠償責任，即無足取。

02 五、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付原告
03 229,000元，及自110年1月12日起至清償日止，按週年利率
04 5%計算之利息。為無理由，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
06 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

07 中 華 民 國 110 年 12 月 10 日
08 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

09 法 官 施函妤

10 以上為正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 110 年 12 月 13 日
15 書記官 吳昌穆