

宣 示 判 決 筆 錄

112年度板建簡字第47號

原 告 陳冠萍  
陳福龍

兼上二人共同

訴訟代理人 陳錦元

被 告 林德誠

訴訟代理人 林采葳

上列當事人112年度板建簡字第47號請求損害賠償事件於中華民國113年11月5日辯論終結，於中華民國113年12月10日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 丁敦毅

朗讀案由到場當事人：未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明或不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將其所有門牌號碼新北市○○街00巷00號2樓房屋予以修繕（具體修繕方式待鑑定後更正訴之聲明），使原告等人所有之新北市○○街00巷00號1樓回復至無漏水狀

01 態。(二)被告應給付原告等人新臺幣(下同)32,000元，及自起  
02 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  
03 息。嗣於民國(下同)113年10月30日提出民事陳述意見  
04 暨聲請變更訴之聲明狀，變更聲明為：被告應將原告等人所  
05 有門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號1樓房屋予以依鑑  
06 定報告書附件六方式修繕。經核原告上開訴之聲明之變更，  
07 係將其請求修復漏水之方式明確化，並減縮請求損害賠償之  
08 金額，為本於同一請求基礎事實，而變更應受判決事項之聲  
09 明，亦未妨礙被告之防禦及訴訟之終結，依首揭法條規定，  
10 不在禁止之列，自應准許。

## 11 二、原告主張：

12 (一)原告等人為新北市○○區○○街00巷00號1樓房屋之所有權  
13 人(下稱系爭1樓房屋)，被告則為同址即新北市○○區○○  
14 街00巷00號2樓房屋之所有權人(下稱系爭2樓房屋)。原告  
15 等人於110年1月間整修其所有系爭1樓房屋，發現系爭1樓房  
16 屋進門後右手邊，即系爭2樓房屋廁所之正下方有漏水之情  
17 事，原告等人即自行修繕該部分，並於110年2月將系爭1樓  
18 房屋出租予訴外人黃宗棋使用。嗣經訴外人黃宗棋於同年8  
19 月向原告等人反應，系爭1樓仍持續有漏水之情形，且已影  
20 響其使用，故請求原告等人修復。原告等人向被告反應後，  
21 被告有委人進行修繕，惟其修繕方式僅以注射止漏藥劑方  
22 式，並未根除滲漏水現象。

23 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項中  
25 段定有明文。系爭2樓房屋為被告之專有部分，其屋內廁所  
26 及水管皆屬被告所有，依公寓大廈管理條例第10條第1項規  
27 定，自應由被告負責修繕、管理或維護，並負擔其費用。故  
28 原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告將系爭2樓房  
29 屋進行修繕外，並應使原告等人所有系爭1樓房屋回復至無  
30 漏水狀態。

31 (三)又本件系爭1樓房屋、系爭2樓房經113年9月5日新北市建築

01 師公會鑑定，並作成新北市建師鑑字第468號鑑定報告書(下  
02 稱鑑定報告書)，其中113年3月1日第一次會勘日進行系爭2  
03 樓房屋廁所地坪防水漏水測試，該日雖整日下雨，各漏水點  
04 之數值較高，惟經兩小時地坪防水漏水測試後，第一漏水點  
05 及第三漏水點數值明顯增加(第一漏水點自64.4%增加至10  
06 0%、第三漏水點自52.6%增加至94.1%)，由此可見系爭2樓房  
07 屋廁所確有漏水情事發生；於113年3月21日第四次會勘日進  
08 行排水設備防水測試及地坪淹水測試，指數均無顯著增加，  
09 鑑定機關研判於第四次會勘日當日並無漏水。故從上開鑑定  
10 報告可得知，系爭2樓房屋廁所於第一次會勘日時，確實有  
11 漏水之情事，造成原告所有之系爭1樓房屋受有損害，本件  
12 被告對其所有之系爭2樓房屋屋本負有保管、維護、修繕防  
13 免產生瑕疵造成他人損害之義務，今卻因該屋漏水致導致系  
14 爭1樓房屋部分天花板、樑柱有油漆剝落、漏水、水漬等受  
15 損之乙情，原告自得請求被告修繕系爭屋至不再漏水之狀  
16 態。為此，爰依民法第767條、公寓大廈管理條例第10條第1  
17 項、第191條第1項及第213條提起本訴，求為判決：被告應  
18 將原告等人所有門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號1樓  
19 房屋予以依鑑定報告書附件六方式修繕等語。

20 三、被告則辯以：請求依法判決各等語。

21 四、經查：

22 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
23 任，民事訴訟法第277條前段定有明文，復按民事訴訟如  
24 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先  
25 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗  
26 辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁  
27 回原告之請求，最高法院72年台上字第4225號判決可資參  
28 照。

29 本院於112年9月22日上午10時前往原告系爭1樓房屋(即新北  
30 市○○區○○街00巷00號1樓)履勘結果：系爭1樓房屋天花  
31 板、樑柱有油漆剝落、漏水、水漬等情況，導致天花板及牆

01 面受損等情形，此有本院112年9月22日勘驗筆錄在卷可稽，  
02 嗣經社團法人新北市建築師公會就系爭房屋天花板、樑柱有  
03 油漆剝落、漏水、水漬等情況，導致天花板及牆面受損等情  
04 形進行鑑定，鑑定結果為：1.系爭1樓房屋於鑑定人初勘日  
05 (112年10月16日)至最後一次會勘日(113年3月21日)經鑑定  
06 人現場會勘及原告表示系爭樓板位置有漏水之現象，但原告  
07 及被告均同意本案排除天候因素(下雨)。故經兩造確認必要  
08 之給水管、排水管、用水器具、地坪防水，進行漏水測試  
09 (見鑑定報告書第4頁)。2.其中，113年3月15日第二次會勘  
10 系爭2樓房屋給水管壓力測試、113年3月21日第四次會勘系  
11 爭2樓房屋排水設備防水測試及地坪淹水測試(晴天)；其中  
12 舊有給水管、二樓排水設備現況、二樓廁所地坪於鑑定當日  
13 均無漏水(見鑑定報告書第5至9頁)。3.鑑定結論：經兩造於  
14 一樓牆面指定測試基準點及樓板指定漏水點進行鑑定範圍，  
15 中和區泰和街44巷16號2樓之給水、排水、用水器具、地坪  
16 防水測試(排除天候因素之測試)。經測試結果，一樓頂板確  
17 實有異常之水分殘留，研判直上方曾有漏水事件發生。惟泰  
18 和街44巷16號2樓經採用給水管壓力測試、排水設備放水及  
19 地坪淹水測試，一樓之混擬土含水量均無明顯變化，故研判  
20 鑑定當時二樓並無漏水的情形各等語，此有該公會113年9月  
21 3日新北市建師鑑字第468號鑑定報告書在卷可憑(第4至10  
22 頁)，足見系爭房屋目前並無滲漏水情形。是依卷附證據，  
23 系爭1樓房屋縱有曾有異常水分殘留，亦無證據證明其損害  
24 發生之原因，確為被告所有系爭2樓房屋所致。此外，原告  
25 先不能舉證證明前開系爭房屋天花板、樑柱有油漆剝落、漏  
26 水、水漬等情況，導致天花板及牆面受損等情，確為被告所  
27 致之事實，揆諸首開說明，是原告之主張，難認有據，委無  
28 足取。

29 (二)從而，原告依民法第767條、公寓大廈管理條例第10條第1  
30 項、第191條第1項及第213條等規定訴請被告應將原告等人  
31 所有門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號1樓房屋予以依

01 鑑定報告書附件六方式修繕，為無理由，應予駁回，其假執  
02 行之聲請，亦失附麗，應併駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，  
04 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論  
05 列，附此敘明。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

07 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

08 書 記 官 葉子榕

09 法 官 李崇豪

10 上列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 113 年 12 月 10 日

15 書 記 官 葉子榕