

宣 示 判 決 筆 錄

113年度板建簡字第70號

原 告 詹宇舜

訴訟代理人 王琛博律師

吳煜德律師

複代理人 周信愷律師

被 告 曾根燦

翁瑤婕

上列當事人113年度板建簡字第70號修復漏水等事件於中華民國113年11月26日辯論終結，於中華民國113年12月24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：均未到

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。

事實及理由要領

一、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：

(一)緣原告為新北市○○區○○段000000000地號土地及坐落於上同地段第0068建號建物（建物門牌：新北市○○區○○路○○段000巷0弄0號2樓）（下稱系爭房屋）之所有權人。因於民國（下同）113年5月3日，原告發現家中電視上方牆壁與

01 天花板有滲水跡象，於隔日即聯繫同棟建物3樓住戶（下稱
02 同棟3樓住戶），然後續發現漏水處為系爭房屋與隔壁門牌
03 號同巷弄10號建物（下稱系爭10號3樓房屋）所共同使用之
04 共同壁，故於同年月10日即再行聯繫系爭10號3樓房屋住戶
05 即被告翁瑤婕，告知有前揭漏水情形。

06 (二)原告為了找出實際漏水原因，遂委託文煙水電行於同月17
07 日，至同棟3樓與系爭10號3樓房屋進行初步熱像儀勘查檢
08 測。經檢測後發現，漏水來源為同棟3樓馬桶管線未裝置到
09 位，以及系爭10號3樓房屋於檢測當下，熱像儀顯示有熱水
10 排出，詳細原因需經精密儀器檢測後方能得知，惟已可確認
11 本件系爭房屋漏水確係同棟8號3樓與系爭10號3樓房屋管線
12 所致。詎料，原告經一再行聯絡被告翁瑤婕，欲進行第二次
13 精密儀器檢測作業，以確認漏水處與修復方案時，被告翁瑤
14 婕均置之不理。是原告僅能先行向土城區公所就系爭10號3
15 樓房屋拒不配合之情事申請調解，並於同月25日，就同棟3
16 樓浴室進行精密儀器檢測，確認漏水處與修繕方案後，再由
17 同棟3樓先行修復其管線漏水處。然縱使同棟3樓已先行就自
18 身漏水處修繕完畢，由於系爭10號3樓房屋住戶拒不配合檢
19 測與修繕，系爭房屋漏水狀況並未能有效改善，仍在持續漏
20 水當中；抑且，該漏水處開始散發出難聞的汗水味道，導致
21 原告與妻子夜不能寐，寢食難安；又先前向土城區公所申請
22 之調解，因系爭10號3樓房屋房屋所有權人，即被告曾根燦
23 未到而調解不成立。

24 (三)原告已善盡身為區分所有權人所能行使之一切訴外紛爭解決
25 機制，惟被告二人仍拒不配合，致使原告房屋漏水迄今。被
26 告曾根燦依照公寓大廈管理條例第10條第1項規定，本負有
27 修繕、管理及維護其專有部分之義務，渠疏於履行該義務，
28 導致汗水外溢至原告住處，導致原告需忍受汗水外溢及臭
29 味，對原告所有權行使所造成之妨害，不可謂不重大；而被
30 告二人依照公寓大廈管理條例第6條第1項第2款，本負有相
31 對應之容忍義務，於渠等拒絕履行之情形下，原告本於鄰里

01 關係間之維護，也已踐行公寓大廈管理條例第6條第3項之協
02 調義務，是依照民法第767第1項中段以及公寓大廈管理條例
03 第6條第3項規定，原告應得請求鈞院，判令被告二人應踐行
04 如聲明一至二所示之內容。

05 (四)再者，被告曾根燦依照前揭公寓大廈管理條例第10條第1
06 項，對於該牆內管線應有管理、維護及修繕之義務，於原告
07 告知有因其使用之公共水管漏水之情形下，仍拒不修繕，任
08 由其繼續向下滲漏，渠不修繕行為，將造成原告房屋漏水之
09 結果，應屬可預見，足證被告曾根燦對於所有房屋之維護有
10 過失；因被告未盡其管理維護及修繕之義務，導致原告所有
11 房屋之天花板漏水而受有損害。被告翁瑤婕於明知其所居住
12 房屋浴室管線有漏水情形下，仍拒絕配合原告之檢測作業，
13 繼續使用浴室設施導致管線持續漏水致原告住處，渠對於造
14 成系爭房屋因漏水而受有損害，自有過失。是原告自得依據
15 民法第184條、第191條第1項、第213條第1項及第3項，請求
16 被告賠償其系爭房屋漏水所受之損害。本件被告曾根燦係基
17 於民法第191條對原告負損害賠償責任；被告翁小姐則係因
18 民法第184條第1項前段規定，對原告負損害賠償責任，
19 其應成立不真正連帶債務，如該不真正連帶關係中，其一被
20 告已履行給付，他被告於履行債權額範圍內即免給付義務。

21 (五)又系爭房屋因系爭10號3樓房屋管線漏水，致天花板與牆壁
22 受有隆起與斑駁等損害，經原告請託煌惠企業社進行修復估
23 價，師傅表示預估修復總價為新臺幣(下同)11萬元整，另因
24 前揭文煙水電行初次檢測費用1,333元。末原告因被告等所
25 使用之排水管線破裂，導致原告房屋漏水及受損，已如前
26 述，該漏水範圍甚大，且該漏水處，係日常生活常出入之處
27 (客廳與電視天花板、牆壁)，於今日原告房屋之漏水已持
28 續月餘情形下，漏水處天花板與牆壁已開始出現黴菌與異
29 味，實令原告不勝其擾，夜不能寐；是本件漏水，並非僅係
30 財產權被侵害所引致之不便或不適，原告應得依照民法第19
31 5條規定，向被告曾根燦與被告翁小姐請求因渠等侵權行為

01 所致之非財產上損失20萬元。上列原告所受損害總計310,00
02 0元。

03 (六)為此，爰依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、同條第3
04 項、同條例第10條第1項、第12條，民法第184條、同法第19
05 1條第1項、同法第195條，同法第767條第1項等規定提起本
06 訴，求為判決：(1)被告曾根燦應將其所有坐落於學林段0000
07 -0000地號上之建物（門牌號碼為：新北市○○區○○路○
08 段000巷0弄00號3樓）內公共排水管，依照鑑定機關之鑑定
09 報告所示修復方式，修復至不再漏水之狀態，並由被告曾根
10 燦負擔所有相關修復費用。(2)如被告曾根燦未於本案判決確
11 定後一個月內自行修繕，則被告二人應容忍原告為前開修復
12 行為，並應給付原告所有相關修復費用。(3)被告曾根燦應賠
13 償原告新台幣31萬元整，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
14 償日止，年息百分之五計算之利息。(4)被告翁瑤婕應賠償原
15 告新台幣31萬元整，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
16 止，年息百分之五計算之利息。(5)前二項被告其中任一項被
17 告為給付時，他項被告於該給付範圍內，同免給付義務等
18 語。

19 三、本院之判斷：

20 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
21 民事訴訟法第277條前段亦有明定。且按民事訴訟如係由原
22 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
23 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，
24 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
25 求（最高法院100年度台上字第415號判決要旨參照）。而侵
26 權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦
27 即行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害
28 間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權
29 之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院10
30 0年度台上字第1903號判決要旨參照）。本件被告雖於言詞
31 辯論期日未到場，亦未提出書狀爭執，惟依民事訴訟法第28

01 0條第1、3項前段之規定，被告所為至多僅係「擬制自認」
02 原告主張之事實，並非承認原告主張之訴訟標的法律關係，
03 是本院仍應審究原告主張之訴訟標的法律關係是否符合法律
04 規定、其主張在實體法上有無理由，先予敘明。又本件原告
05 主張因被告所有系爭10號3樓房屋內管線漏水，致原告所有
06 之系爭房屋損壞，請求排除並修繕至無漏水狀態，及受有31
07 0,000元之損害，揆諸前揭說明，原告自應就其前開主張之
08 有利事實負舉證之責。又本件依原告所提建物登記第一類謄
09 本、文煙水電出具之估價單、煌惠企業社出具之估價單、系
10 爭房屋屋內照片、新北市○○區○○○○○○000○○○○○○
11 000號調解不成立證明書、通聯紀錄截圖，及簡訊截圖等
12 件，僅能證明系爭房屋客廳天花板與電視牆有滲漏水之情
13 事，至上開天花板滲漏水原因為何？與被告曾根燦區分所有
14 房屋管線有無關聯仍待鑑定查其確切原因。又原告固聲請本
15 院囑託臺灣營建防水技術協會就前揭天花板與電視牆是否有
16 漏水及漏水原因、修復方式及費用若干一併鑑定部分，亦因
17 原告當庭以被告未到庭爭執視同自認而聲請一造辯論判決而
18 未能進行鑑定。綜上所述，原告先不能舉證系爭房屋前開漏
19 水情形確為被告所致，揆諸首開說明，原告之主張，即無足
20 取。

21 (二)從而，原告依依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3
22 項、第10條第1項、第12條，民法第184條、第191條第1項、
23 第195條、第767條第1項等規定訴請①被告曾根燦應將其所
24 有坐落於學林段0000-0000地號上之建物（門牌號碼為：新
25 北市○○區○○路○段000巷0弄00號3樓）內公共排水管，
26 依照鑑定機關之鑑定報告所示修復方式，修復至不再漏水之
27 狀態，並由被告曾根燦負擔所有相關修復費用。②如被告曾
28 根燦未於本案判決確定後一個月內自行修繕，則被告二人應
29 容忍原告為前開修復行為，並應給付原告所有相關修復費
30 用。③被告曾根燦應賠償原告新台幣31萬元整，及自起訴狀
31 繕本送達之翌日起至清償日止，年息百分之五計算之利息。

01 ④被告翁瑀婕應賠償原告新台幣31萬元整，及自起訴狀繕本
02 送達之翌日起至清償日止，年息百分之五計算之利息。⑤前
03 二項被告其中任一項被告為給付時，他項被告於該給付範圍
04 內，同免給付義務，為無理由，應予駁回，其假執行之聲
05 請，亦失附麗，應併駁回。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 24 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 24 日

15 書記官 葉子榕