

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹簡字第444號

原告 蘇育玠

訴訟代理人 傅文民律師

被告 和風大樓公寓大廈管理委員會

法定代理人 徐碩榮

訴訟代理人 陳恩民律師

魏翠亭律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國113年10月29日辯論終結，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

壹、程序方面：

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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、因情勢變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、4款定有明文。查原告原以訴外人鄭麗總為被告，起訴聲明：被告鄭麗總應防止門牌號碼新竹市○區○○路0段000號7樓之1房屋(下稱系爭7樓之1房屋)所屬給排水管路滲漏，並修復門牌號碼新竹市○區○○路0段000號6樓之1房屋(下稱系爭6樓之1房屋)內部如起訴狀附圖A、B、C、D、E所示受潮損壞之牆面、天花板。嗣本院囑託社團法人新竹市建築師公會(下稱新竹市建築師公會)鑑定，認系爭6樓之1房屋內牆壁、天花板受潮損害之原因為管道間內給水管漏水所致，系爭7樓之1房屋所屬給水管並無破損現象。原告於民國111年11月16日具狀變更聲明為：被告和風大樓公寓大廈管理委員會(下稱和風大樓管委會)應防止鄰接系爭6樓之1房屋之管道間內水管滲漏，並修復系爭6樓之1房

01 屋內部如附圖A、B、C、D、E所示受潮損壞之牆面、天花
02 板。原告又主張係設置於管道間內專屬於徐瑩科所有門牌號
03 碼新竹市○○路0段000號6樓之2房屋(下稱系爭6樓之2房屋)
04 使用之給水管持續滲漏，而於112年10月23日具狀追加徐瑩
05 科為被告，更正聲明為：被告和風大樓管委會、徐盈科應連
06 帶給付原告新臺幣(下同)21萬5408元，暨收受本書狀日之翌
07 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣因原
08 告與被告徐瑩科達成和解，原告又於113年3月6日具狀更正
09 聲明為：被告和風大樓管委會應給付原告6萬4308元，暨自1
10 12年12月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
11 息。原告所為核與前揭規定相符，應予准許。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：

14 (一)原告為系爭6樓之1房屋所有權人，徐瑩科為系爭6樓之2房屋
15 所有權人，被告則為和風大樓之管理委員會。徐瑩科疏未注
16 意修繕、維護設置在鄰接系爭6樓之1房屋部分之管道間內，
17 專屬系爭6樓之2房屋使用之給水管，以致該給水管持續滲
18 漏，並沿管道間壁面持續嚴重滲漏水。而被告亦疏未注意修
19 繕、維護鄰接系爭6樓之1房屋之管道間，以確保該管道間壁
20 面不持續呈現嚴重滲漏水，因此造成鄰接該管道間之系爭6
21 樓之1房屋內部如起訴狀附圖A、B、C、D、E所示管道間、走
22 道、儲物空間、浴室廁所、臥室之牆面、天花板，多處因受
23 潮損壞，甚且已有發霉腐壞現象，嚴重妨害原告居住使用系
24 爭6樓之1房屋之權利，被告與徐瑩科為共同侵權行為。為
25 此，被告與徐瑩科本應負連帶損害賠償責任。

26 (二)原告為修復系爭6樓之1房屋內部前述受潮部分所生損壞，於
27 起訴前已先支付第三人建築物漏水鑑定暨房屋科技點交技術
28 協進會初勘費5000元，起訴後又支付新竹市建築師公會鑑定
29 費15萬5000元。另為開挖前開管道間以便完成檢修，尚各支
30 付唐果室內裝修設計、允勝工程行工資3萬3726元、1萬8900
31 元。而嗣經防止給水管持續滲漏後，尚需支付唐果室內裝修

01 設計工資18萬1682元，以施作屋內走道管道間牆面和壁癌處
02 復原工程，總計原告需支出必要修復費用為39萬4308元，扣
03 除徐瑩科已給付原告33萬元部分，原告仍得請求被告給付6
04 萬4308元。

05 (三)並聲明：被告應給付原告6萬4308元，暨自112年12月27日起
06 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

07 二、被告則以：

08 (一)按專有部分、共用部分於本大樓管道間之維護與修繕：(2)其
09 私人管路損壞以致影響他戶之事由所致者，修繕費可歸責於
10 區分所有權人或住戶負擔。(3)共用部分為供公共使用者。因
11 此在管道間屬公有管路(如公共排水管線等)，由管理委員會
12 負責維護與修繕，此經和風大樓住戶管理規約第2條第7項第
13 (2)、(3)款所明定。查管道間為公寓大廈各住戶之冷熱水管、
14 排水管、糞管、電線、電纜匯流、交通之空間，係公寓大廈
15 專有部分以外之其他部分而供共同使用者，應屬公寓大廈管
16 理條例第3條第4款規定之共用部分；而專屬於徐瑩科所有之
17 系爭6樓之2房屋「給水管」，係給水工程中向個別用戶輸水
18 和配水的管道，自非屬公共管線，而具有使用上獨立性，應
19 屬專有部分。

20 (二)原告既主張漏水原因為專有部分之徐瑩科所有系爭6樓之2給
21 水管滲漏，依據公寓大廈管理條例及大樓規約，須由該住戶
22 徐瑩科負責修繕、維護。而被告對共有之管道間並無欠缺管
23 理修繕之情形，管道間本身亦非能以修繕手段排除或避免系
24 爭6樓之1房屋牆面滲水之情況，公共水管道亦無漏水。本件
25 6樓管道間中系爭6樓之2房屋專有給水管漏水，進而蔓延滴
26 落至原告所有之系爭6樓之1房屋內側牆面，致使原告受有損
27 害，此係該專有給水管之疏漏所造，與共有部分無關。

28 (三)況且於新竹市建築師公會第一次鑑定過程中，經鑑定人員審
29 視管道間各管線後，表示系爭6樓之1房屋本身已進行多次改
30 接水管、移動管道間牆面，並大幅變化設計格局，致使鄰接
31 之管道間錯綜複雜、相互交疊而難以找尋漏水源頭，故究竟

01 系爭6樓之2房屋專用給水管為何會破裂滲水？又為何會滲漏
02 進原告之房屋內，是否係因系爭6樓之1房屋自行更改設計管
03 路所致？其原因仍有疑問，惟均與共有管道間無關。

04 (四)末查，原告主張其因本件漏水所受損害之金額包括房屋科技
05 點交技術協進會初勘費、新竹市建師公會鑑定費、室內裝修
06 工程費用等共計39萬4308元。退萬步言之，縱認被告應負共
07 同侵權行為之責(被告否認之)，則關於新竹市建師公會鑑定
08 費用部分15萬5000元，均係訴訟前階段原告鑑測系爭7樓之1
09 房屋給排水管是否有漏水之費用，為何得列入原告對徐瑩科
10 及被告之損害賠償金額？如將之扣除並考慮原告已和解之部
11 分，原告應已無損害。

12 (五)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益之判決，願供擔保
13 請准免為假執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一)原告主張其為系爭6樓之1房屋之所有權人，該屋受有前述損
16 害，且經鑑定結果為管道間之系爭6樓之2房屋使用之給水管
17 破裂所造成等節，業經原告提出系爭6樓之1房屋照片、建物
18 登記第一類謄本等件為證(見本院第19-23頁)，被告對此並
19 未爭執，此部分之事實，堪以認定。然原告主張被告應負共
20 同侵權行為損害賠償責任等情，則為被告所否認，並以前詞
21 置辯。

22 (二)按專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，
23 且為區分所有之標的主；共用部分：指公寓大廈專有部分以
24 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；
25 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分
26 所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；共
27 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人
28 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
29 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
30 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
31 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3條第3、4款、第10條第1項、第2項分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而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。

(三)本件原告主張系爭6樓之1房屋受損原因，為設置在6樓管道間之系爭6樓之2房屋給水管(專屬管線)滲漏造成漏水，並因而沿著管道間內持續滲漏至系爭6樓之1房屋所致。而系爭6樓之2房屋給水管既係專供個別住戶使用、支配，在客觀上非屬大樓之共用部分，依上說明，該給水管應由系爭6樓之2房屋之所有人徐瑩科負責修繕及維護，難認被告應對此負責。而本件經新竹市建築師公會鑑定，認系爭6樓之1房屋受潮損害之原因為管道間內之給水管漏水所致，其餘給、排水管及公共管線之4英吋揚水管均未發現管壁潮濕或漏水情形，故排除揚水管與系爭6樓之1房屋滲漏水有關等節，有鑑定報告書在卷可證。顯見公共管線部份並無證據證明有瑕疵；至於大樓管道間固然為公共部分，被告對此確有修繕、保養、維護義務，但依卷附證據，僅能認定系爭6樓之1房屋受損之原因為給水管滲漏所致，無從認定管道間有何瑕疵致原告受損，自難認被告有何疏於維護、修繕管道間之過失。且既然原告本件受損之原因為專有部分之給水管滲漏所造成，則縱使被告對管道間加以維護、修繕，亦無法阻止該給水管滲漏，亦無法防止原告受有損害，顯與原告所受損害無關。是原告請求被告應就系爭6樓之1房屋之損害負侵權行為損害賠償責任等語，即屬無據。

四、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告給付6萬4308元，及自112年12月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核

與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

新竹簡易庭 法 官 黃世誠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀；如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

書記官 楊霽