

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重建簡字第134號

原告 雲君豪

訴訟代理人 許峻銘律師（法律扶助律師）

被告 和洲建設股份有限公司

法定代理人 馮敦承

訴訟代理人 陳育駿

陳炫任

被告 甜Me2公寓大廈管理委員會

法定代理人 黃學霖

訴訟代理人 王崇品律師

黃應銘

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告甜Me2公寓大廈管理委員會之法定代理人原為李琇鈴，於本院審理期間變更為黃學霖，經被告甜Me2公寓大廈管理委員會以新任法定代理人黃學霖名義具狀聲明承受訴訟，合於民事訴訟法第175條第1項規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告於民國000年0月間向被告和洲建設股份有限公司（下稱被告和洲建設公司）購買門牌號碼新北市○○區○○○街000號2樓房屋（下稱系爭房屋），被告和洲建設公司並允諾提供售後服務，嗣於000年0月間冷氣出風口不斷大量漏水（下

01 稱系爭冷氣排水管），致系爭房屋木地板及天花板受損而支
02 出新臺幣（下同）24,900元裝潢費用（系爭裝潢費用），並
03 且影響系爭房屋三個月租金收益75,000元（系爭租金收
04 益）。被告甜Me2公寓大廈管理委員會（下稱被告甜Me2管委
05 會），應善盡公共管線維護之責，亦應就上開損害負賠償責
06 任。為此，提起本件訴訟，就修復冷氣排水管部分，爰依民
07 法第767條中段、後段，買賣契約書第10條第1項第1款前
08 段，請求被告修復至不漏水狀態；就系爭裝潢費用部分，爰
09 依民法第227條第1項、第226條第1項、第184條第1項前段及
10 第2項本文規定，擇一為原告勝訴判決；就系爭租金收益部
11 分，爰依民法第227條第2項規定，請求被告給付等語。

12 (二)對被告答辯之陳述：

- 13 1.原告非水電專業，故聲請鑑定排水管漏水之原因，已盡舉證
14 之責任，另外，被告甜Me2管委會所主張24,900元已經與被
15 告和洲建設公司和解並非事實，係被告和洲建設公司願以2
16 4,900元為和解條件，但原告並未接受。
- 17 2.系爭房屋之系爭冷氣排水管現況可以排水無阻塞之情形，早
18 已於111年12月7日經兩造試水確認，原告是要確認111年6月
19 時系爭冷氣排水管無法排水原因，並非確認現時無法排水之
20 原因，鑑定報告答非所問，且系爭房屋室內裝潢板隔絕而造
21 成紅外線熱影像儀無法檢驗時，即停止檢驗，未提出其它鑑
22 定方法，即逕出具鑑定報告，鑑定報告粗糙，請鈞院依卷內
23 資料自行判斷。簡言之，系爭冷氣排水管曾發生溢水之阻塞
24 點，係被告和洲建設公司未按圖施工、被告甜Me2管委會未
25 定期清潔公用管線所致，應由被告2人修復至不漏狀態及賠
26 償系爭裝潢費用及系爭租金收益。

27 (三)聲明：

- 28 1.被告應將門牌號碼新北市○○區○○○街000號2樓房屋之冷
29 氣排水管，修復至不再漏水狀態。
- 30 2.被告應給付原告99,900元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
31 償日止，按年息5%計算之利息。

01 3.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告和洲建設公司：

04 1.系爭冷氣排水管非被告當初施作瑕疵，原告應舉證之，且入
05 住後四年才發生原告所述情形，與被告根本無關，且縱然被
06 告需依契約負保固責任，也僅保固契約約定也只「一年」。
07 又被告甜Me2管委會既已於111年7月22日疏通共同排水管
08 道，系爭冷氣排水管業已無漏水，足認非被告建築瑕疵所
09 致。至於原告請求系爭租金收益部分，除系爭冷氣排水管漏
10 水瑕疵不足以影響招租外，原告當時根本未出租，何來民法
11 第216條所失利益呢。

12 2.對原告主張鑑定，就鑑定單位、內容有意見，認為系爭冷氣
13 排水管漏水，如為當戶裡面自己阻塞，需要維護清潔，由管
14 委會去做通管就可以解決，且現在並無漏水情形，認為無鑑
15 定必要。

16 3.依據鑑定報告，現況可以排水無阻塞情形，可知原告身為系
17 爭房屋所有權人，本應自行就系爭房屋及其內之家電盡維護
18 之責，原告不但疏未維護，反指被告施作有瑕疵，訴訟中更
19 忽視被告一再陳稱關於系爭冷氣排水管問題之說明，要求進
20 行鑑定，耗費訴訟資源及耗損兩造勞力、時間及費用，實屬
21 無理。

22 4.該鑑定報告顯示現況無阻塞，也無被告施作有否瑕疵的問
23 題，其餘針對鑑定報告效力部分，同被告甜Me2管委會所
24 述。原告陳稱被告興建時未按圖施工，但未提出確實證據據
25 以證明。

26 (二)被告甜Me2公寓大廈管理委員會：

27 1.被告僅負責「公共區域及公共設備之修繕及維護」，不及於
28 「專有部分」，原告並未舉證原告就公共區域未盡管理維護
29 之責，是原告請求均無理由，何況系爭裝潢費用原告業與被
30 告和洲建設公司達成和解，是否仍得向被告請求，亦有疑
31 慮。

01 2.鑑定機關具有專業知識，不容原告任意指摘鑑定結果有失公
02 允，如原告要爭執，應提出更充分理由打擊該份鑑定報告，
03 認為該份鑑定報告值得作為本案判決依據，該建物並無漏水
04 情形。原告起訴主張要求被告甜Me2管委會負擔損害賠償責
05 任，應另行舉證證明該建物之瑕疵係由管委會所維護管理的
06 公共區域或公共管線等瑕疵造成原告建物損害。

07 (三)均聲明：

08 1.原告之訴駁回。

09 2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

10 三、本院之判斷：

11 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
12 ；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠
13 償責任；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債
14 權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不
15 完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民
16 法第184條第1項前段、第2項、第227條分別定有明文。次按
17 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
18 事訴訟法第277條前段有明文規定。而侵權行為之成立，須
19 行為人因故意或過失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為
20 須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，
21 始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權
22 行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第3
23 28號判決要旨參照）。經查：

24 (一)經本院囑託社團法人台灣防水工程技術協進會至現場鑑定過
25 程及結果，係原告雇工開始拆除室內冷氣機，連接客廳廁所
26 熱水約50度以上溫度至冷氣排水管，作排水時間約30分後以
27 紅外線熱顯像儀檢驗，業經冷氣排水管作排水後，現況可以
28 排水無阻塞情形，現場與（原告）、（系爭和洲建設）、
29 （系爭管委會）確實。現況可以排水無阻塞情形，故無修復
30 方式及費用建議等情，此有社團法人台灣防水工程技術協進
31 會112年10月11日鑑定報告書第十一點及第十二點可參（鑑

01 定報告書第6至7頁)。原告雖主張，該鑑定報告過於粗糙等
02 語，然本院審酌該份鑑定報告書係由專業技師實地勘查及檢
03 測，並本於其專業，就鑑定經過、作業程序、方法及鑑價依
04 據為具體說明，亦詳載其作成判斷之理由與根據，其鑑定結
05 論亦無何邏輯推論上之謬誤或悖於科學論理法則之情事，且
06 兩造在場均無異議，應屬可採，是已難認系爭冷氣排水管現
07 在仍有漏水需要修繕之情況。原告聲明第一項請求被告將系
08 爭房屋冷氣排水管修復至不漏水狀態，其主張之前提即系爭
09 房屋冷氣排水管現有漏水狀態存在之事實，顯然不存在，故
10 原告此部分主張，顯無理由。

11 (二)此外，因本院依起訴書原告聲請鑑定事項(本院卷第18
12 頁)，囑託前開單位鑑定，本件原告並未聲請鑑定系爭房屋
13 冷氣排水管於「111年6月」間曾(或)發生大量漏水之情
14 形，自亦無從進一步判斷與被告和洲建設公司未按圖施工及
15 被告甜Me2管委會未盡公共管線維護有無關聯性，而原告於
16 鑑定現況並無漏水情形後，始具狀改稱其起訴係主張「000
17 年0月間」無法排水，然又未能提出其他佐證以實其說，則
18 原告就其主張系爭房屋因系爭冷氣排水管漏水、被告過失不
19 法侵害原告之權利、因可歸責於被告之事由致為不完全給
20 付、原告受有損害、損害與侵害行為或不完全給付間有相當
21 因果關係等有利於己之事實，復未能確切舉證證明以實其
22 說，自難認原告對被告有侵權行為損害賠償請求權及債務不
23 履行之損害賠償請求權，是原告依侵權行為及不完全給付債
24 務不履行之法律關係，請求被告給付系爭裝潢費用即與民法
25 第184條第1項前段及第2項、第227條之規定不符。故原告此
26 部分請求，亦無理由。

27 (二)另原告請求系爭租金收益部分，按民法第216條規定，損害
28 賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所
29 受損害(積極損害)及所失利益(消極損害)為限，既存利
30 益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關
31 係，始足當之，又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其

01 他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，該所失利
02 益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，
03 亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情
04 形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確
05 定性（最高法院95年台上字第2895號判決意旨參照）。經
06 查，即便系爭房屋確有如原告所稱使用之規劃即111年6月至
07 同年0月間出租予第三人，然原告亦未舉證證明其在系爭冷
08 氣排水管發生漏水之前，原本即有將系爭房屋出租第三人之
09 計畫，卻因系爭冷氣排水管發生漏水之因素，導致無法出租
10 收益之情舉證加以證明，揆諸前揭法條規定及最高法院判決
11 意旨，原告此部分之請求，亦屬無據。

12 四、綜上所述，原告依前引各該規定，請求被告給付如其聲明所
13 載，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行
14 之聲請即失所附麗，應併予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與
16 判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條（含一審訴訟費
18 用、社團法人新北市土木技師公會初勘費用5,000元、社團
19 法人台灣防水工程技術協進會初勘及複勘費用43,000元）。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
21 三重簡易庭 法 官 王凱俐

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
28 書記官 李采錡