

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重建簡字第46號

原告 藍菜燕

訴訟代理人 陳美好

被告 楊儒鈞

訴訟代理人 陳宗傑

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年10月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查本件起訴時之原告為陳美好，嗣以新北市○○區○○○道0段000號7樓房屋（下稱系爭7樓房屋）之所有權人為藍菜燕為由，追加藍菜燕為原告，原告陳美好定當庭撤回對被告之起訴，並經被告當庭同意，則前開追加原告及撤回部分，是基於同一基礎事實而生，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告為系爭7樓房屋之所有權人，被告則為同址8樓房屋（下稱系爭8樓房屋）之所有權人。原告於民國111年12月27日發現系爭7樓房屋天花板有漏水現象，應與正上方即系爭8樓房屋有關，然多次請求被告同意進入系爭8樓房屋以確認漏水原因及修繕，被告藉口拖延不願協助。爰依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項

01 規定，提起本件訴訟等語。

02 (二)聲明：被告應修復房屋至不漏水之狀態。

03 二、被告則以：

04 (一)社區總幹事於112年2月26日勘查後無異常，並詢問原告水印
05 是否有擴大或變化，原告回覆沒有變化，而原告所附圖片，
06 總幹事勘驗後回覆被告是乾的，且原告於107年曾向被告反
07 應過漏水情況，被告已於該時完成修繕，原告本件引導技師
08 初勘之印記，是上開107年修繕施工期間流下去的水印。

09 (二)聲明：

10 1.原告之訴駁回。

11 2.被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 三、本院之判斷：

13 (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，
14 民事訴訟法第277條前段亦有明定。是依民事訴訟如係由原告
15 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
16 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
17 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
18 求。

19 (二)原告主張系爭7樓房屋天花板有漏水現象，乃系爭8樓房屋所
20 致等語，並提出漏水照片為憑；惟為被告所否認，並以前揭
21 情詞置辯。經查：

22 1.經本院囑託社團法人新北市結構工程技師公會至現場鑑定之
23 結果：「(一)1.113年5月15日會勘時原告訴訟代理人陳美
24 妤小姐說明本次鑑定範圍為系爭7樓(以下簡稱標的物)夾
25 層儲藏室頂板，且漏水痕跡發生於111年12月…(省略)2.
26 …被告主張標的物夾層儲藏室頂板漏水相關情事係於107年
27 修繕期間殘留之漏水印記。…(省略)3.綜上所述，研判標
28 的物夾層儲藏室頂板確實曾發生漏水情事，惟無法確認三處
29 漏水痕跡係於何時發生。(二)…(省略)2.於標的物夾層
30 儲藏室頂板之上方，即8樓浴室地坪做積水試驗結果，標的
31 物夾層儲藏室頂板三處既有漏水痕跡處未發現有異狀，參照

01 紅外線熱像儀檢測結果，研判標的物夾層儲藏室頂板無漏水
02 跡象。3.8樓浴室地坪做積水試驗前及試驗前後，同時於標
03 的物夾層儲藏室頂板選定9個測點進行濕度檢測，檢測結果
04 各測點積水試驗前及試驗前後標的物夾層儲藏室頂板濕度皆
05 無顯著變化。…（省略）7樓夾層儲藏室頂板現況並未發現
06 漏水情事；…（省略）」等語，有社團法人新北市結構工程
07 技師公會113年8月14日新北市結技鑑字第113067號鑑定報告
08 可參（見系爭鑑定報告第九點鑑定結果：（一）、（二）；第4
09 至5頁），參以原告雖提出系爭房屋7樓漏水痕跡之照片，然
10 此並無法證明漏水之痕跡為何時發生，且原告對被告於107
11 年進行修繕一節並未爭執，佐以被告就其辯稱原告起訴所指
12 水印係於107年修繕時所留印記一節，提出匯款申請書3紙為
13 憑（本院卷第123頁），則被告辯稱原告所附圖片係107年修
14 繕施工期間流下去的水印等語，尚非全然無據。是依前揭鑑
15 定結果已難認系爭7樓房屋現在仍有漏水需要修繕之情況，
16 且縱系爭7樓房屋留有三處漏水痕跡，亦難認與被告系爭8樓
17 房屋有何因果關係。

18 2.至上開鑑定結果記載：「…8樓熱水管於標的物夾層儲藏室
19 頂板範圍外某處熱水管線或接頭有很輕微之滲漏情形。…

20 （省略）因系爭房屋8樓熱水管於系爭房屋夾層儲藏室頂版
21 範圍外熱水管滲漏情形上屬輕微且損害位置尚未確認，建議
22 先作繼續觀察處理依需要再作修復」等語，可知系爭8樓房
23 屋熱水管線或接頭之滲漏，非位於系爭7樓房屋本件鑑定範
24 圍，且位置尚未確認、滲漏情形很輕微，建議繼續觀察，益
25 證系爭8樓房屋於系爭7樓房屋夾層儲藏室頂板範圍外某處熱
26 水管線或接頭有很輕微之滲漏，非導致原告所指3處漏水痕
27 跡之原因。

28 3.此外，原告未再提出其他證據證明其主張，致本院無從認定
29 原告所有之系爭7樓房屋天花板現仍有漏水情形，且亦無從
30 證明系爭7樓房屋天花板水印確係被告所有之系爭8樓房屋漏
31 水所致。基此，原告請求被告修繕漏水，自無可採。

01 四、綜上所述，原告依上開規定訴請被告如訴之聲明所示，為無
02 理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 核與判決結果無影響，爰不逐一論述。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

07 三重簡易庭 法 官 王凱俐

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
10 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提前上訴者，應於判決送達
11 後20日補提上訴理由書（均須附繕本），並按上訴標的金額繳納
12 上審裁判費。如委任律師提起上訴者，應繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

14 書記官 王春森