

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1371號

原告 生活美行銷有限公司

法定代理人 李冠嘉

被告 十全御景管理委員會

法定代理人 郭宗緯

訴訟代理人 邱秀琴

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國113年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○路00000號13樓之1與同路98-30號13樓之2（下合稱系爭房屋）專有部分範圍內之屋頂結構及屋內落水破壞修繕完成使之不再漏水。嗣於本院審理時，就上開訴之聲明補充更正為：被告應容忍原告及其僱請之工程人員進入原告所有系爭房屋進行漏水修繕工程，修繕至不再漏水之狀態，係屬於不變更訴訟標的而補充法律上或事實上之陳述，合於民事訴訟法第256條規定。另追加請求漏水處修繕費用、系爭房屋內財物損失之損害賠償及慰撫金共計新臺幣（下同）33萬5,000元，經核追加聲明部分與原起訴部分，均本於系爭房屋

01 漏水爭議等之同一事實而為請求，係基於同一基礎原因事實  
02 所為追加，核與首開規定相符，應予准許。

03 二、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承  
04 受其訴訟以前當然停止，承受訴訟人，於得為承受時，應即  
05 為承受之聲明，民事訴訟法第170條及第175條第1項分別定  
06 有明文。查被告之法定代理人原為何素貞，嗣變更為郭宗  
07 緯，有臺中市西屯區公所函文可佐（本院卷115至116頁），  
08 郭宗緯已於112年11月5日具狀聲明承受訴訟（本院卷169  
09 頁），核與前開規定相符，應准其承受訴訟。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：原告為系爭房屋所有權人，係被告所屬十全御景  
12 大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人。被告怠於修繕系爭  
13 大樓頂樓，致系爭大樓頂樓漏水，造成系爭房屋漏水，損及  
14 屋內木地板、櫃子、屋頂及油漆損壞，並因處理過程，造成  
15 原告莫大壓力，名譽等人格法益受損，而系爭大樓頂樓為系  
16 爭大樓全體區分所有權人共有及共同使用，應由被告負責修  
17 繕，詎經原告反應，被告均置之不理。爰依民法第767條第1  
18 項後段規定，請求被告容忍原告直接僱工進行修繕工程，另  
19 依民法第184條第1項前段、第195條第1項之規定，請求被告  
20 給付需支出之漏水處修繕費用22萬元、系爭房屋內木地板、  
21 櫃子之修繕費用1萬5,000元，及精神慰撫金10萬元等語，並  
22 聲明：(一)被告應容忍原告及其僱請之工程人員進入原告所有  
23 系爭房屋進行漏水修繕工程，修繕至不再漏水之狀態。(二)被  
24 告應給付原告33萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
25 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)原告願供擔保，請准  
26 宣告假執行。

27 二、被告則以：兩造已於109年2月5日就系爭大樓房屋漏水問題  
28 達成和解，原告屢次於積欠管理費達相當金額時，即以屋內  
29 漏水為由再次提告，又拒絕被告進入系爭房屋勘查評估修  
30 繕，導致無法確認本件請求與前次和解之漏水範圍是否相  
31 同，且被告業已於113年3月23日將系爭大樓頂樓漏水處完成

01 修繕，此後經歷梅雨季及颱風均未曾傳出漏水災情等語置  
02 辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 三、本院之判斷：

04 (一)系爭房屋均為原告所有，且兩造前曾就系爭房屋之漏水問題  
05 與屋內修繕，協議由被告支付8萬3,000元後，由原告自行僱  
06 工修復，並於109年2月5日簽立和解書，嗣被告已支付完畢  
07 等情，有和解書可證（本院卷45頁），且為兩造所不爭執，  
08 堪認實在。

09 (二)原告依民法第767條第1項後段規定，請求被告應容忍原告及  
10 其僱請之工程人員進入原告所有之系爭房屋，進行漏水修繕  
11 工程，修繕至不再漏水之狀態，有無理由？

12 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
13 民事訴訟法第277條定有明文。本件原告主張因系爭大樓頂  
14 樓漏水，致系爭房屋發生漏水情形等情，既為被告所否認，  
15 依上開說明，原告自應就有利於己之事實即系爭房屋存有漏  
16 水及漏水與系爭大樓頂樓漏水有因果關係，負舉證之責。

17 2.原告主張系爭大樓頂樓漏水，致系爭房屋發生漏水等情，固  
18 據其提出損害照片、估價單為證（中簡卷25至31頁、185、1  
19 91頁、本院卷219至225頁、319至321頁），依上開未記載日  
20 期之照片所示，固見有放置平頂鍋接水之狀，天花板、牆壁  
21 有裂縫、浮起剝落，像壁癌、凹凸不平等情，然造成之原  
22 因，無從僅以照片判斷，另估價單亦僅能證明原告曾請程續  
23 木工藝工程行就「泄水坡道」、「逃生門加強」、「13樓屋  
24 內漏水及結構修復新增3處」及系爭房屋和室「木地板、櫃  
25 子漏水（修護）」、「屋頂漏水防護、修補」、「油漆部  
26 分」估價之事實，亦不能逕予證明上開項目均係因系爭大樓  
27 頂樓漏水，致系爭房屋漏水所實際受有之損害。故系爭房屋  
28 有無漏水，且其原因為何，非委請專業機構鑑定不能查明。  
29 經本院囑託社團法人臺中市土木技師公會就系爭房屋有無漏  
30 水及原因進行鑑定，經會同初勘後，原告撤回鑑定之聲請，  
31 依民事訴訟法第94條之1第1項前段規定，本院自得不為該項

囑託鑑定行為，惟依前述初勘及原告所提之照片、估價單，原告既無法證明系爭房屋內漏水，且因漏水受有之損害，係因可歸責於被告之事由所致，故原告主張系爭房屋有漏水，且該漏水係被告怠於修繕系爭大廈頂樓所致云云，即屬不能證明，況被告並非系爭房屋所有權人，則原告依民法第767條第1項後段規定，請求被告應容忍原告及其僱請之工程人員進入原告所有之系爭房屋，進行漏水修繕工程，修繕至不再漏水之狀態，則屬無據。

(三)原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定，請求被告賠償33萬5,000元，有無理由？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。故侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，而主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

2.原告主張系爭房屋漏水，且係因被告管理之系爭大樓頂樓漏水所致，自應由原告就此事實負舉證責任。原告既無法證明系爭房屋漏水，係因可歸責於被告之事由所致，業如前述，是其以系爭房屋係因被告怠於修繕系爭大樓頂樓之行為，造成系爭房屋漏水，受有修繕費用及精神損害為由，請求被告賠償損害33萬5,000元，即屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項後段、第184條第1項前段、第195條第1項之規定，請求①被告應容忍原告及其僱請之工程人員進入原告所有之系爭房屋，進行漏水修繕工程，修繕至不再漏水之狀態。②被告應給付原告33萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
02 敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日  
05 民事第四庭 法 官 吳金玫

06 正本係照原本作成。

07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 9 月 23 日  
10 書記官 張筆隆