

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

111年度中小字第2779號

原告 元將開發有限公司

法定代理人 郭順利

訴訟代理人 林晏丞

被告 楊易諭

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣9萬8000元，及自民國111年5月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依職權由被告一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：伊為門牌號碼臺中市○區○○街00巷0○0○0號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告為臺中市○區○○街00巷0○0○00號房屋（下稱7樓房屋）之所有權人。伊於民國111年3月28日凌晨12時許接獲租客反應系爭房屋內大量漏水，經查漏水原因係7樓房屋浴廁水管破裂及門右側上方樓層板有漏水痕跡，導致水滲漏致造成天花板破損及屋內積水，而被告拒絕到場勘查，未盡維護修繕之責，以致系爭房屋天花板破損、屋內積水及床組、沙發、租客之物品、手機損壞，伊因此委由廠商修復而支出修繕費用新臺幣（下同）9萬8000元。為此，爰依民法第184條第1項前段規定，請求

01 被告負賠償責任等語。並聲明：被告應給付原告9萬8000
02 元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
03 分之5計算之利息。

04 二、被告則以：漏水當日上午8時許，伊與水電人員欲前往檢查
05 系爭房屋漏水情形，原告拒絕伊等進入。111年7月中旬，伊
06 有至系爭房屋3次，想要確認是大樓還是伊7樓房屋所致漏水
07 情形，原告均不願讓伊的水電人員進去查看，甚至於111年8
08 月時還報警。原告並未於漏水當日以手機錄影，僅在第1次
09 調解委員會中告知渠已全部付清修繕費用，並向被告請求給
10 付20多萬元。且伊於後請水電師傅詳細檢查，伊房屋水管並
11 沒有破裂滲水，故系爭房屋漏水，與伊7樓房屋水管無關，
12 原告向伊請求給付修繕費用為無理由等語，資為抗辯。並答
13 辯聲明：原告之訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 本件原告、被告分別為系爭房屋、7樓房屋之所有權人，有
16 建物登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第37、41頁）。原
17 告主張其因7樓房屋浴廁水管破裂及門右上側上方樓層板漏
18 水，被告疏於維護，導致水滲漏，造成系爭房屋天花板破損
19 及屋內積水，被告應賠償原告修復費用9萬8000元等語，惟
20 為被告否認，並以前揭情詞置辯。經查：

21 （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；
22 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
23 訴訟法第277條定有明文。是負舉證責任之一方，應先就主
24 張法律關係之要件事實提出證據證明，使法院就該要件事實
25 得有真實之確信，此時，另一方就其利己之抗辯即不得不提
26 出反證，以動搖法院所形成之確信，此為舉證責任分配之原
27 則。又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其
28 主張如抗辯為不實，並提出反對之主張者，則被告對其反對
29 之主張，應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則；倘被告
30 對於抗辯並無確實證明方法，僅以空言爭執，應認定其抗辯
31 事實非真正，而為被告不利益之裁判（最高法院111年度台

01 上字第49號、110年度台上字第1804號、第464號判決意旨參
02 照）。

03 (二)原告就其主張，已提出估價單、發票、系爭房屋屋內與管線
04 破損照片、錄影光碟及對話內容等資料為證（見司促卷第9-
05 11頁，本院卷第125-191頁），本院亦於112年6月27日言詞
06 辯論時當庭勘驗上開錄影光碟，有勘驗對話內容及翻拍照片
07 附卷可稽（見本院卷第231-246頁）。被告復未提出上開證
08 據有何偽造或變造之事證，自可認系爭房屋因樓層漏水造成
09 系爭房屋天花板破損及屋內積水，致屋內床組、沙發、租客
10 之物品、手機損壞，原告因此請工程人員至系爭房屋為維修
11 並清理，而支出修繕費用9萬8000元等情屬實。

12 (三)關於系爭房屋修繕清理情形，證人曾宇泓於本院已具結證
13 稱：在查漏水原因時先將天花板拆開，有看到房間上方一處
14 管線破裂漏水，我判斷是樓上排水管破裂，為確認被告房子
15 有無其他漏水，有關水錶測試，天花板管線還是繼續漏水，
16 所以排除是被告房子管線問題，無法直接處理；當時我與樓
17 上屋主有通電話，他們表示已經離開，樓上屋主有約隔天時
18 間與黃煜仁協同處理；我與黃煜仁是配合工班，黃煜仁水電
19 與泥作都有做；我只有收到黃煜仁說破損部分先銜接好，避
20 免漏水之訊息；當天沒有帶處理工具，我離開時管線還是繼
21 續漏水等語（見本院卷第254、255頁）；另證人黃煜仁亦具
22 結後證稱：我去後看到六樓房間漏水，我與曾宇泓有先將水
23 清乾淨，隔天再去施工。當天是將房間內天花板打開，看到
24 排水管破洞，彎管整個破掉，當天因為很晚了所以沒有修
25 繕。當晚有將水清乾淨、有淋到水的家具搬出，大樓的吊管
26 都是上一層樓的，我看到破掉的管線位置就知道是樓上住戶
27 的；業主有聯絡樓上住戶，但沒有來；隔天修繕是將破掉之
28 水管鋸掉後重新接上復原，當時被告沒有在場，是下午才來
29 看；有要被告來看，他沒有來，我們自己修繕，若不修，損
30 害會更多；只有一處有破裂的水管（指本院卷第141頁照
31 片），至於本卷第145頁之水管是在同一房間，但位置不

同，當天是與曾宇泓一起確認管線；本院卷第149頁照片上之水管是房間內水管，這是樓層板漏水下來，不是破裂水管；前述更換水管是以新的管線更換的；有跟被告找的水電師傅現場會勘，告訴他修繕位置；修繕後樓層板仍有漏水；有上去關7樓房屋之水錶，沒有關成功，水錶有滴水；近一個月每天來清理積水等語（見本院卷第256-259頁）。是上開二證人依其等專業，已明確確認系爭房屋積水受損原因，係源自7樓房屋之水管破裂及層板漏水，其等已修繕該破裂之水管並花費近一個月清理樓層板漏水處之積水。

（四）被告抗辯系爭房屋積水，與7樓房屋之水管無關，是水錶問題，但亦只是滴一點點而已云云，惟並未提出具體事證以為佐證。而證人何昔俊雖於本院證稱：我是從事水電、防水工程，是被告要我去查看漏水，所以去7樓房屋三次，第三次才由原告所派之黃師父，會同我放水查漏，我在樓上放水，樓下並沒有漏水現象；黃師傅說7樓房屋水管有破，所以造成漏水，但黃師傅所說的水管還是舊的，並沒有更換，我認為不是7樓房屋漏水；當天所看到的水管是7樓房屋廁所正下方，原告臥室上方及客廳一部分；當天看到水管處沒有破裂等語（見本院卷第160-162頁），以表示系爭房屋漏水情形與7樓房屋水管無涉。然證人何昔俊係於111年9月底始至7樓房屋及系爭房屋查看水管（見本院卷第160頁），以證人黃煜仁上開所證其於000年0月間即以「將破掉之水管鋸掉後重新接上復原」方法修繕破損水管之情狀，自難僅以放水查漏方式或以肉眼認定係「舊的水管」之外觀，即可判斷系爭房屋於111年3月遭受積水損害與7樓房屋水管破裂無關。況且，依被告自承其後經原告反應天花板再有漏水情形，有請人馬上處理（見本院卷第79頁），證人何昔俊亦表示其因被告說房子漏水，於111年9月底去查看，10月份受被告所託重新鋪設浴室磁磚做了三層防水等語（見本卷第160、162頁），再觀之卷附被告所提出由何昔俊出具之收據，其內記載「茲因接辦楊易諭…浴廁防水及管路修復與排水包通、自

來水錶前開關更換工程乙式，共計…」等內容（見本院卷第81頁），益徵證人曾宇泓上開所述「有關水錶測試，天花板管線還是繼續漏水」、證人黃煜仁所證述「修繕後樓層板仍是漏水，有上去關7樓房屋之水錶，沒有關成功，水錶有滴水，每天清理積水」等節非虛。是證人何昔俊前述證詞仍難為有利於被告之認定。

（五）依上事證，系爭房屋有積水之情形，其因係被告7樓房屋之水管破裂及樓層板之漏水所致，堪可認定。按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項分別定有明文。原告既因被告建築物之設置而受有損害，被告復未舉證其有免責之情況，則原告請求被告賠償其所支付之修繕費用9萬8000元，自屬有據。

四、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付原告9萬8000元，及自支付命令狀繕本送達翌日即111年5月28日（見司促卷第39頁送達回證）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本判決係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

六、依民事訴訟法第436條之19第1項、第78條規定，本件訴訟費用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費1,000元），應由敗訴之被告負擔。

中 華 民 國 112 年 10 月 30 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 王怡菁

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
03 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
04 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
05 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
06 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 112 年 10 月 30 日

08 書記官 王素珍