

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2298號

原告 大直米蘭管理委員會

法定代理人 張曉佩

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 王振屹律師

被告 英屬維京群島商滙優源電子商務股份有限公司

法定代理人 楊蓮桂

訴訟代理人 錢裕國律師

複代理人 廖慈怡律師

吳約貝律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國112年3月1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：

一、原告法定代理人原為鄧菊春，嗣於本院審理中變更為張曉佩，張曉佩並於民國112年1月13日提出書狀聲明承受訴訟（見本院卷第211至212頁、第225頁），經核合於民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定，應予准許。

二、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。本件原告起訴時訴之聲明第1、2項原請求：被告應將其所有臺北市○○區○○○路00號3樓房屋（下稱系爭房屋）依法院囑託鑑定機關之鑑定報告書鑑定結果之漏水修復工法，修復至不漏水狀態為止；被告應容忍原告進入系爭房屋施工修繕之漏水工程，並應於不超過新臺幣

(下同) 25萬元範圍內，負擔系爭房屋防水工程修繕費用(見本院北簡卷第9頁)，嗣於111年11月22日具狀撤回該等部分，被告並同意以變更後之聲明為審理之對象(見本院卷第206頁)，自己生撤回之效力，而非本件審理之範圍，合先敘明。

三、次按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限。」民事訴訟法第255條第1項但書第1款定有明文。查原告起訴時聲明第3項原為：被告應給付原告25萬元，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(見本院北簡卷第9頁)，嗣於110年2月3日變更請求之金額為221萬3,500元(見本院北簡卷第64頁)，再於111年11月22日具狀變更請求之金額為69萬9,000元(見本院卷第179頁)，被告並同意以變更後之聲明作為審理之對象(見本院卷第206頁)，是揆諸前揭規定，原告所為上開變更應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為門牌號碼臺北市○○區○○○路00○00號良茂米蘭大樓(下稱系爭大樓)成立之管理委員會，負責維護修繕系爭大樓之共用部分，被告則為系爭房屋之區分所有權人。詎被告於108年底至109年初裝修系爭房屋時，因未完善施作防水及洩水工程，致露台及浴廁積水滲流並漫延至臥室樓板，樓板表面飾材下水泥砂漿吸附過多水份而向下滲漏至系爭大樓1樓大廳天花板，至今仍有漏水情形。又原告因修繕該共用部分即系爭大樓1樓大廳天花板應支出之費用為69萬9,000元，得依民法第184條第1項前段、第213條第1、3項規定，請求被告賠償之，併計付法定遲延利息等語，並聲明：(一)被告應給付原告69萬9,000元，及自110年2月3日民事陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋係於108年9月2日完成裝修，而本件經本院囑託臺北市建築師公會為鑑定，結果可證明系爭大樓1

樓縱有漏水，確與系爭房屋無涉，至鑑定報告雖另稱，本案漏水原因極有可能是浴廁及露台之水滲流至臥室樓板、樓板表面飾材下水泥砂漿吸附過多水分無法即時排出而向下滲漏等語，然本件既經鑑定單位經過多次會勘及各項測試結果，均未見系爭房屋有滲漏水情形發生，此部分顯係鑑定單位臆測之詞，不足採信等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第226至227頁）

(一)原告為系爭大樓之管理委員會。

(二)被告為系爭房屋之所有權人。

四、得心證之理由：

(一)系爭大樓1樓大廳天花板於109年9月起之滲漏水是否係因系爭房屋之原因所造成？

1.就系爭大樓1樓大廳天花板滲漏水發生原因為何？與系爭房屋是否有關？前經本院囑託臺北市建築師公會為鑑定，經臺北市建築師公會於系爭房屋3樓露台做滿水試驗，結果未見水滲流至臥室地坪及系爭1樓大廳天花板滲漏水現象，同時大廳前方柱及騎樓天花板亦未有滲漏水情形；又於系爭房屋臥室與露台相交處柱灌水試驗，結果未見臥室地坪有水滲出及系爭1樓大廳產生滲漏水情況；另委請水壓師在系爭房屋做給水管試水壓，結果冷、熱水管水壓均未變化；再於系爭房屋浴廁做滿水試驗，結果未見系爭大樓1樓大廳天花板有滲漏水情況（見鑑定報告第6至8頁），且於臺北市建築師公會3至4個月的鑑定期間，亦無漏水情形（見鑑定報告第11頁），無從認定系爭大樓1樓大廳天花板於109年9月起之滲漏水為系爭房屋所造成。

2.原告雖主張，依鑑定報告書第9頁所示，本案在初期會勘時，系爭大樓1樓大廳天花板確有滲漏水痕，而其位置正好與系爭房屋臥室樓板相對應，依歷次現場勘查滲漏水痕有漸趨變乾之現象，因此研判本案漏水原因極有可能是浴廁及露台之水滲流至臥室樓板，樓板表面飾材下水泥砂漿吸附過多

01 水分無法即時排出而向下滲漏，進而導致系爭大樓1樓大廳
02 天花板有滲水之痕跡，堪認本件漏水可歸責於被告等語（見
03 本院卷第180至191頁），果若如原告所述，係因系爭房屋3
04 樓樓板表面飾材下水泥砂漿吸附過多水分無法即時排出而向
05 下滲漏，而臺北市建築師公會既曾於系爭房屋3樓露台及浴
06 廁為滿水測試，其用（排）水量比其一般正常使用為大，何
07 以於臺北市建築師公會鑑定之3至4個月期間，未見系爭大樓
08 1樓大廳天花板有滲漏水之情形？反而是在原告所述系爭房
09 屋下方之系爭大樓2樓房屋，於110年11月至12月間發生多次
10 漏水情形（見本院卷第61頁，至系爭大樓2樓房屋有滲漏水
11 情形是否為系爭房屋所造成，並不在本院認定之範圍內，併
12 予說明）？此外，臺北市建築師公會於系爭房屋3樓露台做
13 滿水試驗，結果未見水滲流至臥室地坪，另於系爭房屋臥室
14 與露台相交處柱灌水試驗，結果亦未見臥室地坪有水滲出，
15 已如前述，難認因系爭房屋浴廁或露台之水滲流至臥室樓
16 板，進而導致系爭大樓1樓大廳天花板滲漏水，故原告此部
17 分主張，並不可採。

18 (二)綜上所述，依原告所提出之證據資料，無從認定系爭大樓1
19 樓大廳天花板於109年9月起之滲漏水係因系爭房屋之原因所
20 造成，是原告請求被告賠償系爭大樓1樓大廳天花板之修繕
21 費用69萬9,000元，為無理由，應予駁回。

22 五、從而，原告依民法第184條第1項前段、第213條第1、3項規
23 定，請求被告給付69萬9,000元，及自民事陳報狀繕本送達
24 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予
25 駁回。

26 六、本件為判決之基礎已臻明確，至原告聲請補充詢問鑑定人部
27 分，因原告亦自陳系爭大樓2樓房屋位在系爭房屋下方，且
28 鑑定人亦表示可以從上開位置再為測試及鑑定（見本院卷第
29 61頁），經本院依原告請求囑託臺北市建築師公會為補充鑑
30 定（見本院卷第129至130頁），原告復表示不欲續行鑑定，
31 有本院公務電話紀錄可憑（見本院卷第177頁），本院即認

01 為無從透過詢問鑑定人方式知悉原告所欲待證之事項是否為
02 真，自無詢問鑑定人之必要；兩造其餘之陳述及所提其他證
03 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
04 之爭點無涉，自無庸逐一論述。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日
07 民事第九庭 法 官 莊仁杰

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日
12 書記官 廖宣惟