

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4300號

原告 春風大樓管理委員會

法定代理人 林振龍

原告 謝鳳仙

張慈珊

陳美綺

共同

訴訟代理人 滕孟豪律師

江晉杰律師

被告 李秋萍

訴訟代理人 賈世民律師

李龍生律師

被告 洪佳慧

訴訟代理人 葉芸律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

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

01 基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
02 此限，民事訴訟法255條第1項但書第2款、第3款定有明文。
03 查原告起訴時分別請求被告連帶賠償原告春風大樓（下稱系
04 爭大樓）管理委員會（下稱管委會）、謝鳳仙、張慈珊及陳
05 美綺各新臺幣（下同）50萬6,950元、22萬4,200元、27萬7,
06 400元、27萬3,750元（見北司補字卷第7頁，本院卷第92
07 頁）；嗣就原告管委會部分，其於民國113年3月8日追加公
08 寓大廈管理條例第10條第2項但書規定為請求權基礎（見本
09 院卷第225頁），後聲明迭經變更，末於113年7月29日變更
10 為：被告應連帶給付原告管委會6萬3,000元，及起訴狀繕本
11 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院
12 卷第462頁）。核其請求金額變動，僅屬減縮應受判決事項
13 之聲明；追加請求權基礎部分，係本於同一主張被告建物漏
14 水至系爭大樓公共區域之事實，均核無不合，應予准許。

15 貳、實體方面

16 一、原告主張：

17 (一)、原告謝鳳仙、張慈珊、陳美綺分別係臺北市○○區○○路
18 0段000巷0號4樓之2、4樓之3、4樓之5房屋（下分別稱系爭4
19 樓之2房屋、系爭4樓之3房屋、系爭4樓之5房屋，合稱系爭4
20 樓房屋）所有權人；被告李秋萍、洪佳慧分別為臺北市○○
21 區○○路0段000巷0號5樓之2、5樓之3房屋（下分別稱系
22 爭5樓之2房屋、系爭5樓之3房屋，合稱系爭5樓房屋）所有
23 權人。原告管委會於民國111年12月15日發現系爭大樓1樓管
24 理室上方天花板出現間歇性滴水，嗣原告謝鳳仙、張慈珊、
25 陳美綺亦於112年1月間發現渠等房屋內牆壁及天花板出現漏
26 水，經水電行及抓漏公司檢測後，確認係系爭5樓之2房屋廚
27 房及浴室進水管線、及系爭5樓之3房屋廚房進水管線漏水，
28 致系爭5樓房屋地坪潮濕，大量積水而滲透至系爭4樓房屋及
29 系爭大樓1樓大廳、4樓公共走道、4樓至5樓樓梯間等公共區
30 域（下合稱系爭公共區域）。

31 (二)、雖現被告已將系爭5樓房屋管線分別修復完畢，查無漏水現

01 象，惟因系爭5樓房屋漏水，致系爭4樓房屋、系爭公共區域
02 牆面出現橫狀壁癌、油漆剝落及霉斑等損害。原告管委會維
03 修系爭公共空間需支出修繕費6萬3,000元；原告謝鳳仙、張
04 慈珊、陳美綺則因系爭5樓房屋漏水，各自支出4,500元查漏
05 檢測費用、4萬元修繕費用；又因房屋修繕施工期間需移住
06 他處7日，1日以2,500元計算住宿費，共計1萬7,500元；另
07 修繕期間需搬家打包及運送，應分別支出3萬4,400元，家中
08 物品移至租用之倉庫，應支出倉儲費用6,530元，共計原告
09 謝鳳仙、張慈珊、陳美綺各需支出10萬2,930元【計算式：
10 檢測4,500元+修繕4萬元+住宿1萬7,500元+搬運3萬4,400
11 元+倉儲6,530元=10萬2,930元】；另原告謝鳳仙、張慈
12 珊、陳美綺因家中漏水持續4個月，身心俱疲受有精神痛
13 苦，各得請求被告賠償慰撫金12萬1,270元、17萬4,470元、
14 17萬820元。

15 (三)、綜上，原告管委會、謝鳳仙、張慈珊、陳美綺各受有6萬3,0
16 00元、22萬4,200元、27萬7,400元、27萬3,750元之損害。
17 被告李秋萍、洪佳慧所有房屋漏水為原告發生損害之共同原
18 因。為此，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項但書，民法
19 第184條第1項前段、第185條第1項、第195條第1項規定，請
20 求被告如數連帶給付等語。

21 (四)、聲明：

- 22 1.、被告應連帶給付原告管委會6萬3,000元，及自起訴狀繕本送
23 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 24 2.、被告應連帶給付原告謝鳳仙22萬4,200元，及自起訴狀繕本
25 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 26 3.、被告應連帶給付原告張慈珊27萬7,400元，及自起訴狀繕本
27 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 28 4.、被告應連帶給付原告陳美綺27萬3,750元，及自起訴狀繕本
29 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 30 5.、願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告抗辯：

01 (一)、被告李秋萍部分：原告管委會於112年3月18日委外查漏，未
02 以有色染劑測試或進行加壓測試，其認系爭5樓之2房屋廚
03 房、浴室給水管線漏水，並無依據。實則應係系爭5樓之3房
04 屋廚房給水管破裂導致漏水。況縱系爭5樓之2房屋管線漏
05 水，因地坪皆有施作防水層，未必會向下滲漏至4樓，況系
06 爭大樓2、3樓住戶未曾反應屋內或公共空間漏水，顯見1樓
07 公共空間漏水與系爭5樓之2房屋無涉。又系爭4樓之3房屋與
08 系爭4樓之5房屋正上方為被告洪佳慧之系爭5樓之3房屋，可
09 見原告張慈珊、陳美綺所受損害與伊無涉。再系爭大樓係屋
10 齡17年中古屋，給水管均設置牆內，給水管線是否有滲漏
11 水，一般人無從於第一時間發現，縱系爭5樓之2房屋確有漏
12 水，伊對漏水造成之損害並無故意或過失，無須依民法第18
13 4條第1項前段規定對原告負責。就原告所提修繕報價單，原
14 告管委會請求系爭大樓1、4樓天花板防蟲藥劑注射處理費
15 用，並非修繕漏水損害所必要；原告謝鳳仙、張慈珊、陳美
16 綺請求高壓灌注打針之費用，乃房屋正在漏水時之修繕方
17 法，渠等房屋現無漏水，上開工法即非必要；至原告請求全
18 室油漆之費用，顯逾其等損害範圍，且施作局部天花板及牆
19 面油漆工程，僅需於現場部分包覆保護即可，無將室內家具
20 搬遷騰空及另行倉儲之必要，亦無於修繕期間外宿之需求，
21 該等報價亦屬過高。另原告謝鳳仙、張慈珊、陳美綺支出之
22 房屋漏水檢測費用，係基於訴訟上舉證需求自行支出，非因
23 漏水直接所受損害，不得請求等語置辯，並聲明：1.、原告
24 之訴及假執行聲請均駁回。2.、如受不利判決，願供擔保，
25 請准宣告免為假執行。

26 (二)、被告洪佳慧以：伊所有之系爭5樓之3房屋經負責裝潢之即物
27 設計有限公司（下稱即物公司）、社團法人新北市土木技師
28 公會（下稱土木技師公會）檢測，認定廚房管線未漏水。且
29 伊基於敦親睦鄰，於112年3月6日將屋內廚房水管截斷後，
30 樓下仍持續漏水，係迄系爭5樓之2房屋廚房及浴室冷熱水給
31 水管均替換為明管後，樓下方表示未再漏水，足見原告之漏

01 水損害非系爭5樓之2房屋廚房管線所致。又系爭大樓地坪防
02 水層早已過保固期，系爭5樓之2房屋浴室內浴缸屬降板浴缸
03 （下稱系爭浴缸），其設備、用水管線均埋設於樓板防水層
04 下，因系爭浴缸進水水龍頭及管線均已鏽蝕且不斷滴水，漏
05 水再藉由兩屋共用壁滲入被告李秋萍房屋之牆壁、樓板，含
06 水飽和後向下滲漏，故系爭5樓之3房屋樓板含水，非因伊廚
07 房管線漏水，而係系爭5樓之2房屋內系爭浴缸管線漏水所
08 致，伊就系爭4樓房屋、系爭公共區域漏水之損害無因果關
09 係。另原告管委會請求系爭大樓1、4樓天花板防蟲藥劑注射
10 處理之支出，非修繕漏水損害必要；原告謝鳳仙、張慈珊、
11 陳美綺因漏水所須修繕房屋之範圍非全室，且局部油漆並無
12 搬家、打包、倉儲必要。再原告修繕漏水所使用油漆、藥劑
13 支出應扣除折舊等語置辯。並聲明：1.、原告之訴駁回。
14 2.、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項（見本院卷第479頁）：

- 16 (一)、原告謝鳳仙、張慈珊、陳美綺分別係臺北市○○區○○路
17 0段000巷0號4樓之2、4樓之3、4樓之5房屋所有權人；被告
18 李秋萍、洪佳慧分別為臺北市○○區○○路0段000巷0號5
19 樓之2、5樓之3房屋所有權人（見本院卷第247-261頁建物登
20 記謄本）。
- 21 (二)、原告謝鳳仙、張慈珊、陳美綺於112年1月間告知原告管委會
22 稱其上開房屋有滲漏水情事。
- 23 (三)、原告陳美綺同住人委請愛家宅修公司於112年3月2日至被告
24 洪佳慧之系爭5樓之3房屋進行色素投放測試（見本院卷第17
25 1-173頁原證11檢測同意書、第391頁），但事後並未通知該
26 公司回來查看檢測結果。
- 27 (四)、被告洪佳慧於112年3月6日委請水電將廚房給水水管自天花
28 進水端切斷並封口，至同年9月8日開始重新啟用（見本院卷
29 第85頁）。
- 30 (五)、被告洪佳慧委託其裝潢設計公司即物公司於112年2月18日至
31 系爭5樓之3房屋針對廚房冷熱水管進行加壓測試（見本院卷

01 第268頁)、於112年3月3日由聖富水電工程進行加壓測試
02 (見本院卷第167頁)、於112年4月10日由即物公司進行加
03 壓測試。土木技師公於112年7月10日針對廚房冷水管及熱水
04 管分別進行加壓測試(見本院卷第105-128頁鑑定報告)。

05 (六)、於112年3月18日由聖富水電工程至被告李秋萍之系爭5樓之2
06 房屋進行檢測,當日發現廚房、浴室之冷熱水管暗管水管有
07 滴水情形(見本院卷第227頁、原告陳證1光碟)。被告李秋
08 萍於112年4月6日委由訴外人林柏洲施工,將廚房、浴室之
09 冷熱水管暗管均改為明管(見本院卷第71-72頁、第179-184
10 頁、第185-187頁照片)。

11 四、兩造爭執之點(見本院卷第506頁):

12 (一)、原告管委會依公寓大廈管理條例第10條第2項但書、民法第1
13 84條第1項前段、第185條第1項規定,請求被告連帶給付6萬
14 3,000元(即本院卷第467頁報價單第1、4、5項)本息,有
15 無理由?

16 (二)、原告謝鳳仙依民法第184條第1項前段、第195條第1項、第18
17 5條第1項規定,請求被告連帶給付22萬4,200元【計算式:
18 檢測費4,500元+修繕費4萬元+住宿費1萬7,500元+搬運費
19 3萬4,400元+倉儲費6,530元+慰撫金12萬1,270元】本
20 息,有無理由?

21 (三)、原告張慈珊依民法第184條第1項前段、第195條第1項、第18
22 5條第1項規定,請求被告連帶給付27萬7,400元【計算式:
23 檢測費4,500元+修繕費4萬元+住宿費1萬7,500元+搬運費
24 3萬4,400元+倉儲費6,530元+慰撫金17萬4,470元】本
25 息,有無理由?

26 (四)、原告陳美綺依民法第184條第1項前段、第195條第1項、第18
27 5條第1項規定,請求被告連帶給付27萬3,750元【計算式:
28 檢測費4,500元+修繕費4萬元+住宿費1萬7,500元+搬運費
29 3萬4,400元+倉儲費6,530元+慰撫金17萬820元】本息,有
30 無理由?

31 五、本院之判斷:

01 (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，
02 民事訴訟法第277條前段有明文規定。再按民事訴訟如係由
03 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
04 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
05 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
06 求。最高法院著有17年上字第917號判例可資參照。又按侵
07 權行為所發生之損害賠償請求權，須損害之發生與加害人之
08 故意或過失加害行為間有相當因果關係，始能成立，此觀民
09 法第184條之規定自明。是以侵權行為之被害人除應就其所
10 受之損害予以證明外，對於加害人之故意過失，及對損害之
11 發生有因果關係，亦負舉證之責任。本件原告主張被告就系
12 爭4樓房屋、系爭公共區域因漏水所生損害應負侵權行為責
13 任，自應由原告負舉證之責。

14 (二)、原告未能證明系爭4樓房屋、系爭公共區域之漏水，係被告
15 洪佳慧所有之系爭5樓之3房屋滲漏水所導致：

16 1.、本件原告主張被告洪佳慧之系爭5樓之3房屋廚房管線漏水，
17 致系爭4樓房屋、系爭公共區域因漏水而牆面出現橫狀壁
18 癌、油漆剝落及霉斑等損害等情，固舉漏水牆面照片、聖富
19 水電工程估價單、愛家宅修公司色素投放檢測同意書、色素
20 投放前後照片為證（見北司補字卷第13-14頁、第17頁、第2
21 3頁、本院卷第167頁、第171-173頁、第189-219頁、第313-
22 333頁）。惟查：

23 (1)、被告洪佳慧前於112年2月18日委由即物公司就系爭5樓之3房
24 屋廚房管線進行加壓測試，再於112年3月3日由原告覓得之
25 聖富水電工程進行第2次加壓測試，後於112年3月6日被告洪
26 佳慧將廚房進水管封住截斷，復於112年4月10日由即物公司
27 進行第3次加壓測試（見不爭執事項第5點），其過程及測試
28 結果，業據證人即物公司負責人黃偉峰證稱：我有於109年
29 或110年間承攬被告洪佳慧系爭5樓之3房屋裝潢，浴室到廚
30 房的管線是埋在頂板裡，不是地板裡，這部分裝潢時沒有更
31 動。於112年2月18日我與我的水電工班訴外人陳偉誠至系爭

01 5樓之3房屋進行加壓測試，應該是廚房。一般我們自己在做
02 測試是加壓7至10公斤，只要加壓測試結果沒有降到0，就會
03 認為沒有漏水。112年3月3日聖富水電工程到系爭5樓之3房
04 屋現場做壓力測試時我也有在場，該次測試結果好像是壓力
05 有降，但是沒有歸零。一般情況下若管線有滲漏水，壓力值
06 下降程度會下降到零，若管線沒有滲漏水，壓力值仍會波
07 動，除非管線是完全封閉的，波動的原因可能是管內有空
08 氣，或是有一些止水零件，波動的壓力值沒有一定，和管線
09 長短也有關係。112年3月6日被告洪佳慧將系爭5樓之3房屋
10 內廚房管線封住，是由我的水電工班訴外人陳清標施作，我
11 也有到場，因為樓下張先生一直說是系爭5樓之3房屋廚房管
12 線在漏，雖然上開二次壓力測試結果我認為沒有辦法確認廚
13 房管線漏水，但因為該房屋較特殊是上吊配管，浴室到廚房
14 的管線埋在頂板裡，所以剛好中間有一處可以將管線截斷，
15 讓廚房管線不再進水，浴室的水還是可以用，我們經過被告
16 洪佳慧同意，就將廚房進水管線截斷。上開廚房管線截斷
17 後，後來112年4月10日還有進行同樣廚房水管的壓力測試，
18 當場有被告洪佳慧、陳清標在場，因為3月6日只是將廚房管
19 線給水端截斷封口，受水端未封口，當天是做受水端的密封
20 加壓，針對廚房流理台下方冷熱水管、廁所端都做壓力測
21 試。壓力打上去之後，直到被告洪佳慧找土木技師公會婁技
22 師來才把壓力洩掉，壓力表的數值差不多6、7公斤。土木技
23 師第一次去的時候我有在場。若管線漏水，一般而言，就算
24 是很小的洞，1、2天內壓力也會歸零。所以壓力打上去大約
25 2小時後如果沒有超過2公斤的壓降，就會判斷沒有漏水。這
26 是快速判定的方式。像這次是壓力打下去放了2個星期以
27 上，有漏水的話壓力一定會歸零等語綦詳（見本院卷第351-
28 357頁），則被告洪佳慧之系爭5樓之3房屋廚房管線經即物
29 公司及聖富水電工程進行共計3次壓力測試，均不能認定有
30 漏水情形，原告主張該管線漏水乙節是否可採，已有可疑。

31 (2)、嗣後，被告洪佳慧委請土木技師公會於112年7月10日至系爭

01 5樓之3房屋現場會勘及進行檢測，以確認該屋廚房給水管是
02 否有漏水，鑑定過程針對廚房冷水管及熱水管分別進行加壓
03 測試，冷水管加壓約9.8kg/cm²，保壓約20分鐘，無降壓現
04 象；熱水管加壓約10.8kg/cm²，保壓約20分鐘，亦無降壓現
05 象，故確認廚房原有之冷熱水管均無漏水情形等事實，有土
06 木技師公會於112年7月26日出具之鑑定報告附卷可稽（見本
07 院卷第105-128頁）。本院審酌土木技師公會係工程方面專
08 業型團體，並經該會評選具建築及室內裝修之設計、工程等
09 相關學經歷、從業資歷及專業證照背景之從業人員為上開檢
10 測，於現場會勘過程，亦逐一查核工作項目並拍照存證等
11 節，其鑑定雖非由法院囑託所為，仍值採信。而證人黃偉峰
12 證述系爭5樓之3房屋廚房管線共計3次壓力測試之結果，復
13 與前揭土木技師公會出具之鑑定報告結論一致，堪信被告洪
14 佳慧抗辯系爭4樓房屋、系爭公共區域漏水非其所有之系爭5
15 樓之3房屋導致乙節，應屬信而有徵。

16 (3)、至原告陳美綺同住人雖委請愛家宅修公司於112年3月2日至
17 被告洪佳慧之系爭5樓之3房屋進行色素投放測試（見不爭執
18 事項第3點），原告並持系爭4樓之2、之3房屋牆面、共同壁
19 於色素投放前後照片為據（見本院卷第189-219頁、第313-3
20 33頁），主張系爭5樓之3房屋確有漏水至系爭4樓房屋之情
21 事，並有證人即原告管委會財務委員證人鄭淑蘭證稱：我知
22 道系爭5樓之3房屋有做色素投放測試，隔天4樓找我一起去
23 看結果。我看到系爭4樓之3房屋浴室外牆壁、房間牆壁上有
24 色素水痕。系爭4樓之5房屋我有進去看，比較沒有看到色素
25 水痕，4樓之2沒有進去。在做色素投放測試前我就進去看
26 過，也看得出來漏水狀況，霉斑沒有像照片那麼嚴重，前後
27 比對有看得出來測試後有紅色的色素，這部分之前沒有等語
28 （見本院卷第358-360頁）。惟原告所提前開各牆面照片，
29 無法知悉拍攝之時間、地點、牆面，亦無從明確辨識何部分
30 係所謂之「色素水痕」，該等照片復為被告洪佳慧所爭執，
31 本院即難憑此為有利原告之認定。況本次色素投放測試乃委

01 由愛家宅修公司進行，而該公司留存之檢測同意書上，已載
02 明本件「未檢測到」，有該檢測同意書影本1份在卷可考
03 （見本院卷第391頁），並據愛家宅修公司負責人即證人徐
04 文國證稱：本件記載未測試到，是指沒有找到漏水原因，如
05 果有找到漏水原因收費為1萬2,000元，沒有找到漏水原因收
06 費為4,000元，本件最後收費4,000元。公司一次測試大約2
07 小時，做色素投放測試大約48小時後查看有無色素水痕出
08 現，看漏水有無顏色。48小時後，一般而言是客戶有通知才
09 會去現場，本件沒有受到客戶通知，所以沒有再到場，所以
10 認定沒有測試到等語（見本院卷第348-349頁）。則原告陳
11 美綺既未於色素投放48小時後通知愛家宅修公司到場檢測有
12 無漏水、漏水來源、漏水範圍等，本件即乏具經驗之專業人
13 員檢測系爭5樓之3房屋管線是否真有漏水，當不得僅憑證人
14 鄭淑蘭肉眼目視及主觀判斷之結果，遽指系爭4樓房屋漏水
15 與系爭5樓之3房屋相關。況原告主張其所提牆面照片乃系爭
16 4樓之2、之3房屋經色素投放後之照片，證人鄭淑蘭亦證稱
17 發現系爭4樓之3房屋有色素水痕，惟查，愛家宅修公司之檢
18 測同意書上記載測試範圍為：「單戶抓漏僅限正樓上樓下」
19 （見本院卷第171頁），即當日漏水測試範圍，僅限於樓上
20 系爭5樓之3及樓下之「系爭4樓之5房屋」，不包含4樓其他
21 戶，亦不包含系爭公共區域等情，有愛家宅修公司113年6月
22 27日陳報狀1份存卷可佐（見本院卷第449-451頁），足見原
23 告所提系爭4樓之2、之3房屋照片與證人鄭淑蘭之證詞，與
24 愛家宅修公司欲檢測之漏水範圍「系爭4樓之5房屋」間，本
25 有矛盾。另由證人鄭淑蘭證稱：我有說聽被告洪佳慧於112
26 年3月6日將廚房管線進水口處截斷，他將廚房管線進水口處
27 截斷後，我聽說1樓部分管理員說漏水的滴水情形有減緩，
28 但後來好像又慢慢回復到一直滴水的情況等語（見本院卷第
29 361頁），則被告洪佳慧將系爭5樓之3房屋廚房進水管封住
30 截斷後，實際上原告主張之漏水情形並未因此停止，益徵被
31 告洪佳慧抗辯系爭4樓房屋、系爭公共區域之漏水與其無涉

01 等語，應屬信而有徵。原告此部分主張，應屬無據。

02 2.、是以，本件無從認被告洪佳慧之系爭5樓之3房屋廚房管線漏
03 水，且致原告受有相關損害，原告依公寓大廈管理條例第10
04 條第2項但書，民法第184條第1項前段、第195條第1項規
05 定，請求被告洪佳慧負賠償責任，即無理由。

06 (三)、原告未能證明系爭4樓房屋、系爭公共區域之漏水，係被告
07 李秋萍所有之系爭5樓之2房屋滲漏水所導致：

08 1.、本件原告主張被告李秋萍之系爭5樓之2房屋廚房、浴室管線
09 漏水，致系爭4樓房屋、系爭公共區域因漏水而牆面出現橫
10 狀壁癌、油漆剝落及霉斑等損害等情，舉漏水牆面照片、聖
11 富水電工程估價單、112年3月18日聖富水電工程至系爭5樓
12 之2房屋查漏現場照片及錄影為證（見北司補字卷第13-14
13 頁、第19頁、第23頁、本院卷第163頁、第179-187頁、陳證
14 1光碟）。被告李秋萍則辯以現系爭4樓房屋、系爭公共區域
15 已無漏水情形，且系爭大樓地坪本有防水層，無從確認系爭
16 5樓之2房屋小程度之滲滴水，將造成原告主張之損害結果等
17 語。經查：

18 (1)、原告管委會委請聖富水電工程於112年3月18日至系爭5樓之2
19 房屋內檢測漏水，當日發現「浴缸預埋龍頭內部積水、龍頭
20 管路鏽蝕漏水」、「廚房地面潮濕漏水」等情，有聖富水電
21 工程112年3月21日出具之估價單、現場查驗照片等在卷可考
22 （見本院卷第163頁、第179-187頁），上開浴室管線滴水情
23 形，並為被告李秋萍所不爭執（見本院卷第227頁）。惟觀
24 諸系爭4樓、5樓房屋平面圖（見本院卷第307-309頁），可
25 知系爭大樓5樓不僅有5樓之2此1間，且系爭5樓之2房屋正下
26 方僅為原告謝鳳仙之系爭4樓之2房屋，與系爭公共區域、系
27 爭4樓之3、之5房屋間，難認有空間上緊密關聯。循此，至
28 多僅能認系爭5樓之2房屋浴室管線當時有滲水點，且廚房地
29 坪呈現潮濕，無法逕認其滲漏水程度、範圍，亦無從直接得
30 知對系爭4樓房屋、系爭公共區域有無影響。又前揭聖富水
31 電工程估價單上固有「乙方承包負責人葉軍恭」之簽名（見

01 本院卷第163頁)，惟並無用印、蓋章，估價單上復無任何
02 工程行、承辦人之營業地址、個人資料、聯絡方式之記載。
03 而經網路查詢結果，與「聖富水電」相關之營業行號，僅有
04 位在新北市○○區○○○街000號，已於112年3月7日歇業、
05 負責人為「吳仁傑」之「聖富水電材料行」，及位在台中烏
06 日區之「聖富水電工程有限公司」，有經濟部商業基本登記
07 資料查詢結果、GOOGLE地圖附卷可參（見本院卷第385-387
08 頁），與系爭大樓地緣上差距顯然甚遠。經本院函詢聖富水
09 電材料行，亦遭退件（見本院卷第419頁送達回證）。原告
10 於本件審理中復表示持續無法聯繫葉軍恭（見本院卷第29
11 0、367頁）。則上開聖富水電工程之估價單，是否係由具水
12 電專業、經驗之人士出具、查漏過程如何，誠有疑義，即非
13 可認定系爭4樓房屋、系爭公共區域漏水原因之充分證據。

14 (2)、再查，水電即證人林柏洲證稱：於112年4月6日我有至系爭5
15 樓之2房屋施工，被告李秋萍說水管好像有破，問我怎麼處
16 理，我就說配明管。她沒有提到漏水到樓下。施工完畢後，
17 被告李秋萍也沒有反應其他問題，或提到樓下有無漏水。當
18 天是浴室和廚房的水管配明管，暗管就廢棄。施工前我沒有
19 先查驗廚房、浴室冷熱水管有無滲漏。我施工前有先斷水，
20 斷水前我沒有無看到水管在漏水等語（見本院卷第343-346
21 頁），則證人林柏洲於112年4月6日將系爭5樓之2房屋廚房
22 及浴室管線由暗管變更為明管時，並未進行樓上、樓下之漏
23 水查驗，亦未詳細觀察管線當下有無漏水，自難憑證人林柏
24 洲所言，確認系爭4樓房屋、系爭公共區域漏水之原因，以
25 及上開管線修繕前後之影響。原告復未提出其他證據以證明
26 其主張之因果關係存在（見本院卷第367頁），本院自難認
27 其主張為可採。

28 (3)、至原告主張系爭大樓自被告李秋萍修繕上開廚房及浴室管線
29 後即停止漏水，並據證人鄭淑蘭證稱：後來大樓公共空間至
30 112年4月未再漏水，1樓管理員是有講漏水情況幾乎慢慢就
31 沒有再滴。4樓的部分，就沒有看到住戶來反應等語（見本

01 院卷第362-363頁)。然上開漏水停止期間，為被告李秋萍
02 否認(見本院卷第130-131頁)，而原告主張之漏水開始及
03 停止時期，亦僅為原告及證人鄭淑蘭之大致主觀感受，並無
04 確切客觀事證可佐。況系爭大樓戶數甚多，漏水停止之原因
05 多有，本院尚難僅憑此情，遽指被告李秋萍應就系爭4樓房
06 屋、系爭公共區域之漏水損害負賠償之責。

07 2、是以，本件無從認被告李秋萍之系爭5樓之2房屋浴室、廚房
08 管線漏水，致原告受有相關損害。原告依公寓大廈管理條例
09 第10條第2項但書，民法第184條第1項前段、第195條第1項
10 規定，請求被告李秋萍負侵權行為損害賠償責任，並無理
11 由。

12 六、綜上所述，原告未能證明系爭公共區域、系爭4樓之2、4樓
13 之3及4樓之5房屋屋內牆壁及天花板因漏水所受損害，係由
14 被告李秋萍所有之系爭5樓之2房屋、或被告洪佳慧所有之系
15 爭5樓之3房屋漏水所致。從而，原告依公寓大廈管理條例第
16 10條第2項但書，民法第184條第1項前段、第185條第1項、
17 第195條第1項規定，請求：1、被告應連帶給付原告管委會
18 6萬3,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
19 年利率5%計算之利息。2、被告應連帶給付原告謝鳳仙22萬
20 4,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
21 利率5%計算之利息。3、被告應連帶給付原告張慈珊27萬7,
22 400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
23 率5%計算之利息。4、被告應連帶給付原告陳美綺27萬3,75
24 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
25 5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
26 其假執行聲請失所附麗，併駁回之。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
28 決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
31 民事第五庭 法官 蔡牧容

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

05 書記官 薛德芬