

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第11422號

原告 聯穎國際投資開發有限公司

法定代理人 徐景星

訴訟代理人 鄭智元律師

陳柏宏律師

被告 胡昇

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於中華民國110年10月26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。

訴訟費用新臺幣參仟捌佰元由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告原起訴聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）170,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行，有起訴狀可稽（見本院卷第9頁），嗣於訴訟中擴張請求金額為206,000元，並變更訴之聲明第1項為：被告應給付原告206,000元，及其中170,000元自起訴狀繕本送達翌日起，及其中36,000元自準備(二)狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦有準備(二)及言詞辯論筆錄可憑（見本院卷第157、265頁），核其所為，係屬應受判決事項聲明之擴張，依上開規定，應予准許。又原告之法定代理人原為謝淳淇，嗣於訴訟中變更為徐景星並聲明承受訴訟，有準備(一)狀、原告公司變更登記表可稽（見本院卷第129、139-143頁），亦應予准許，合先敘明。

二、原告主張：被告為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號5

樓房屋(下稱系爭房屋)之所有人，被告為同門牌6樓房屋(下稱系爭被告房屋)之所有人，均為凱撒花園社區之區分所有權人，原告之管理人於民國108年5月初發現系爭房屋室內天花板因不明原因發生嚴重漏水之情形，已造成無法住人情況，同時同棟4樓住戶裘小姐、3樓住戶劉小姐室內相同位置亦發現不明漏水之情形，經原告及其他受損住戶反映後，凱撒花園社區管理委員會(下稱管委會)於同年6月20日居中協調，發現系爭被告房屋室外花台積水嚴重，研判係滲漏水原因，之後管委會請被告疏通花台水管後，同棟3樓至5樓即未再發現有何滲漏水現象，足見系爭房屋滲漏水確實是系爭被告房屋花台積水導致，又原告延請專業人員鑑定及修繕系爭房屋支出170,000元，並因漏水無法使用系爭房屋滲漏水部分範圍，受有相當於租金之損害36,000元(計算式：9,000元/月×4月=36,000元)，合計206,000元，爰依民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償206,000元，為此提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告206,000元，及其中170,000元自起訴狀繕本送達翌日起，及其中36,000元自準備(二)狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告於108年6月25日請專業水電來檢查和修繕，師傅表示造成滲漏水有2種可能，1種是樓上漏水，另1種是樓下堵塞迴堵上來，經檢查系爭被告房屋花台水管後確認無堵塞物，經使用工具往下探測7公尺處的公共排水管將堵塞物取出，花台積水即刻褪去，由於是公共管線排水管堵塞，被告母親將堵塞物交給管委會總幹事周國順保管，初判是防水地皮類的施工物，由於在系爭被告房屋花台以下7公尺的公共排水管堵塞，導致每逢大雨無法排水並由堵塞處迴堵上來造成6樓的老舊公共管線處產生滲漏水及花台因迴堵上來而積水，這就是3樓至6樓滲漏水皆同一個位置的原因，而自上開堵塞物取出後，這2年多來經歷多次颱風和大雨，花台已無積水及滲漏水，且3樓至5樓也未曾再有滲漏水的情況發

01 生，由此可證明系爭被告房屋花台並不是造成3樓至5樓漏水
02 的原因。至原告提出之估價單，其中第2項內容，原告並未
03 替6樓抓漏、高壓、灌注、防水，此估價單有高估、灌水等
04 造假虛構之情形，再原告應提出發票證明支出的修繕費用等
05 語，資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

06 四、本院得心證之理由：

07 原告主張因系爭被告房屋花台積水造成滲漏水導致系爭房屋
08 室內天花板發生嚴重漏水，已至無法住人的情況，原告得依
09 民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償修繕費用及相當
10 於租金之損害，則為被告否認，並以前詞置辯，茲析論如
11 下：

12 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
13 任，民法第184條第1項前段定有明文。又當事人主張有利於
14 己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條
15 前段亦有明文。而侵權行為之成立，須行為人因故意過失不
16 法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違法
17 性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵
18 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
19 舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決要旨參
20 照）。

21 (二)本件原告原聲請本院送臺北市建築師公會鑑定系爭房屋天花
22 板漏水之原因，嗣因鑑定費用70,000元(已扣除初勘費用)過
23 高而認無實施鑑定之必要，有言詞辯論筆錄、準備(一)狀、
24 陳報狀可參(見本院卷第124、130-131、207頁)；而依證人
25 林建龍結證稱：我在國太水電行工作，108年6月25日我有到
26 忠孝東路1段83號6樓去處理花台積水的事情，當天被告通知
27 我說他們花台會積水，我去時用通水管的機器去通，通很久
28 都沒有動靜，通到大概6、7公尺深的時候，抽出一些防水的
29 綠色塑膠條，水管就通了，6樓花台的積水就排下去了，我
30 只有去過一次，本院卷第105頁，是當時修繕的收據，本院
31 卷第101頁，就是我說抽出的塑膠條，6樓沒有跟我說5樓也

01 有漏水的事情，他只跟我說他家花台水管不通請我去通，我
02 不清楚塑膠條為什麼會在水管6、7公尺的地方，大約在4樓
03 左右的深度，我不清楚塑膠條是否由樓上漏水口塞進去的，
04 我的機器有一根管子沿著水管往下通，一直往下到6、7公尺
05 處才勾到東西，我是專門做水電的，防水的事情我不清楚，
06 我那天去通水管的時候，當天有下雨，積水滿到窗台，如本
07 院本院卷第99頁的照片所示的情形，依我的經驗要積水到這
08 麼深，只要下一場大雨就有可能，花台只有1個漏水孔，花
09 台接的水管都是公共水管，花台的水管會彎曲接到總管，雖
10 然花台的水管經過彎曲才接到總管，但是2個管子是很靠近
11 的，彎曲的部分不會很長，大部分的房子構造是這樣，我機
12 器的管子從6樓花台漏水孔往下經過彎曲處連接到大樓的公
13 管，之後就一直垂直往下，沒有再彎進去5樓或4樓花台銜接
14 公管小水管的部分，我說撈到塑膠條的地方是4樓，只是大
15 約的位置，我並不清楚4樓及5樓有無花台，如果堵塞物的位
16 置低於5樓的花台，在堵塞的情況下，5樓的花台也應該會積
17 水，我不知道6樓花台的水是怎麼來的，我去看的時候就是
18 花台積水，花台上沒有水龍頭，因為通完後我是去廁所提3
19 桶水進行測試，沒有辦法在花台開水龍頭開水測試，我不知
20 道綠色塑膠條是不是6樓所有，但現場花台是沒有，6樓的花
21 台沒有做防水的膠條，是原色的水泥，不太可能從6樓的漏
22 水孔塞進去，本院卷第103頁上面的鐵蓋不可以拿掉，因為
23 被水泥黏住了，我是用通水管的小鐵絲下去勾的，勾起來
24 後，我用尖嘴鉗慢慢拉出來的，拉出來的綠色膠條是很多
25 條，我是1條1條的慢慢拉出來的，全部卡在通水管的機器
26 上，所有的塑膠條都是卡在6、7公尺深附近抓的等語(見本
27 院卷第306-311頁)，是依證人林建龍上開證述，系爭被告房
28 屋花台積水，係因花台漏水孔所接公共水管於約4樓處有數
29 條的綠色防水塑膠條堵塞，導致每逢大雨無法排水並由堵塞
30 處迴堵上來造成系爭被告房屋的花台積水，證人將堵塞公共
31 水管之防水塑膠條勾除後，系爭被告房屋花台即無積水之狀

01 況。

02 (三)又參證人林清俊結證稱：本院卷45頁估價單是我做的，上面
03 所載的工程有進行，錢也已經收了，抓漏及高壓灌注、加防
04 水是指在屋頂或牆壁裂痕用高強力的發泡劑進行灌注，我從
05 5樓內牆做灌注，主要是6樓及5樓天花板裂的很嚴重，從5樓
06 灌注，4樓也可以達到止漏的效果，我去施工的時候，5樓有
07 滲漏水的情形，天花板及牆壁的角落都有水漬，但不是很嚴
08 重，所以我才會建議用高壓灌注的方式，我打了2、30針，
09 我判斷漏水的原因，應該是外牆龜裂滲水比較嚴重，從外陽
10 台的花台滲漏，因為整棟樓的外牆都有龜裂，所以下雨就會
11 造成屋內的滲漏，我覺得這是本棟大樓屋內滲漏的最大原
12 因，我的判斷5樓的漏水是從6樓滲漏下去的，不然5樓天花
13 板不會濕的那麼嚴重等語(見本院卷第467-468、470-471
14 頁)，是依證人林清俊上開證述，因整棟樓的外牆都有龜
15 裂，所以下雨就會造成屋內的滲漏，這是本棟大樓屋內滲漏
16 的最大原因，其判斷因外牆龜裂滲水比較嚴重，導致6樓外
17 陽台的花台滲漏水至5樓，5樓的漏水是從6樓滲漏下去的。
18 又證人林清俊固稱其判斷5樓的漏水是從6樓滲漏下去的云
19 云，然並未提其他證據足以佐證，故證人林清俊之證詞，尚
20 不足證明系爭房屋的漏水係因系爭被告房屋花台積水造成滲
21 漏水所致之事實。

22 (四)另原告主張管委會請被告疏通花台水管後，同棟3樓至5樓即
23 未再發現滲漏水現象，並提出凱撒花園社區第30屆第1次管
24 理委員會會議資料為據，然觀前揭會議資料所載「…陸、臨
25 時動議：一、3F~5F因樓上滲水導致發生鄰損事宜。提案
26 人：受損住戶，說明：6月份時3F~5F本號住戶室內相同位置
27 發生不明滲水，經6/20廠商會勘時發現其上方6F花台積水嚴
28 重，懷疑可能是事發主因，之後經6F屋主請人疏通花台水管
29 後，3F~5F即不再有滲水現象。」(見本院卷第36頁)，惟依
30 證人周國順結證稱：我擔任凱薩社區的總幹事，108年6月20
31 日我有到5樓、6樓會勘，會勘當天，我有印象的部分，是5

樓告訴我家裡天花板漏水請我上去看，我有上去看6樓，我只有看到花台積水，我不是水電專業，所以我不知道跟5樓的漏水有沒有關係，我看到的是這樣，看好就離開了，之後6樓屋主有跟我說有請人家去修繕，但我沒有看到，修繕的時候我沒有到場，後來5樓有沒有再漏水，我沒有過問，他們自己在處理，會勘時沒有去看4樓跟5樓花台有無積水，管理委員會在108年8月6日有一個會議臨時動議有說6月20日有經廠商會勘，會勘時是6樓認識的廠商上去看的，我就跟著上去看，我看到花台有積水，我看到這個現象後我有跟屋主說積水部分要清除，我就離開了，臨時動議的結論表示6樓花台積水清空後，4到5樓都沒再漏水，因為5樓跟我反應的時候，那陣子都在下大雨，3樓4樓也有跟我反應牆壁漏水，我有去看3樓及4樓，因當時是下雨天，是否是下雨所造成的，我跟他說是否下雨有關要再觀察，但天氣轉晴後3樓4樓也沒有再滲水，是否跟6樓修繕有無關係，我不清楚，臨時動議的結論是當時6樓確實有請人清空花台，過程我沒有陪同，而清空後剛好天氣也放晴了，3樓跟4樓也就沒有再漏水了，所以就做這樣的結論等語(見本院卷第303-305頁)，是依證人周國順上開證述，3樓、4樓、5樓跟其反應漏水的時候，那陣子都在下大雨，因當時是下雨天，所以無法確定漏水是否與下雨有關，而天氣放晴後，3樓、4樓、5樓也沒有再漏水，不清楚是否跟6樓花台積水清空有關，只是因3樓、4樓、5樓不再漏水，所以做成懷疑6樓花台積水是3樓、4樓、5樓漏水主因之結論，是上開管委會會議之臨時動議，仍不足認定系爭房屋漏水是因系爭被告房屋花台積水造成滲漏水所導致之事實。

(五)從而，原告所提證據，尚不足證明系爭房屋漏水係因系爭被告房屋花台積水造成滲漏水所導致之事實，而證人林清俊證稱因整棟樓的外牆都有龜裂，所以下雨就會造成屋內的滲漏，這是本棟大樓屋內滲漏的最大原因，證人周國順之證述，亦直指3樓、4樓及系爭房屋漏水，可能與下大雨有關，

核與證人林清俊所稱整棟外牆都有龜裂，所以下雨就會造成屋內的滲漏之情形相符，至證人林建龍結則證稱系爭被告房屋花台積水，係因花台漏水孔所接公共水管於約4樓處有數條的綠色防水塑膠條堵塞，導致每逢大雨無法排水並由堵塞處迴堵上來造成系爭被告房屋的花台積水，則最有可能造成系爭房屋漏水之公共水管堵塞及外牆龜裂之修繕，係屬管委會職權，即應由管委會負修繕義務，被告則不負修繕責任；復原告又未提出其他證據，證明系爭房屋漏水係因系爭被告房屋花台積水造成滲漏水所導致之事實，難認被告就系爭房屋之漏水事宜，有何可歸責事由，故原告主張因系爭被告房屋花台積水造成造成滲漏水導致系爭房屋室內天花板發生嚴重漏水，已至無法住人的情況，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償修繕費用170,000元及相當於租金之損害36,000元，合計206,000元，洵屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付206,000元，及其中170,000元自起訴狀繕本送達翌日起，及其中36,000元自準備(二)狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率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，亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中 華 民 國 110 年 11 月 9 日
臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	2,210元	
第一審證人旅費	1,590元	
合 計	3,800元	

以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
02 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
03 納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 110 年 11 月 9 日
05 書記官 林錫欽