

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第7351號

原告 蔡瑀漱

訴訟代理人 楊忠憲律師

複代理人 潘洛謙律師

蘇亦民律師

被告 福德榮星大廈管理委員會

法定代理人 陳思瑋

訴訟代理人 李雅琳

唐幼鐸

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年12月17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、程序部分：

一、原告之法定代理人原為李雅琳，嗣於訴訟繫屬中變更為陳思瑋，有臺北市政府都市發展局民國113年12月30日北市都建字第1136056207號改選主任委員同意備查函可稽，並經陳思瑋具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

二、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，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，且依同法第436條第2項規定，於簡易訴訟程序亦有適用。本件原告起訴聲明原為：1. 被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號1樓房屋（下稱21號房屋）之公共管線漏水部分修繕至不漏水之狀態。2. 被告應給付原告新

01 臺幣（下同）54,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
02 日止，按年息5%計算之利息。3. 願供擔保，請求宣告假執行
03 （本院卷一第11頁）。嗣變更聲明為：1. 被告應給付原告24
04 5,200元，及其中53,200元部分自起訴狀繕本送達翌日起，
05 其中192,000元部分自民事變更追加訴之聲明暨聲請調查證
06 據狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利
07 息。2. 願供擔保，請求宣告假執行（本院卷一第309頁）。
08 核其變更前、後之訴，均係基於21號房屋發生漏水之同一基
09 礎事實，合於前述基礎事實同一之要件，應為所許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：原告為21號房屋之所有權人，21號房屋與相鄰之
12 同路段21之1號1樓房屋（下稱21之1號房屋）共用牆內建有
13 公共管道間（下稱系爭管道間），而由被告負管理維護之
14 責。自113年2月起，系爭管道間內之公共管線破裂漏水，進
15 而溢流至21號房屋之客廳地板與牆面，致21號房屋之木地板
16 受潮毀損；且因漏水現象遲未能修復，致原本向原告承租21
17 號房屋至114年1月14日止之房客提前於113年9月14日終止租
18 約。原告為釐清21號房屋漏水原因，委託愛家宅修有限公司
19 進行檢測，支出檢測費用25,200元；又因更換受損木地板，
20 支出修繕費用28,000元；另因漏水之故，喪失按原定計畫本
21 得收取，自113年9月15日至114年1月14日之4個月間，每月
22 48,000元，共計192,000元之租金收益。爰依民法第184條第
23 2項、公寓大廈管理條例第10條第1項規定，請求被告賠償。
24 聲明：如上開變更後聲明所示。

25 二、被告則以：21號房屋之漏水，應係先前之屋主未申請主管機
26 關核准，擅自遷移室內浴廁位置，又未妥善處理其排水管
27 線，才導致其浴廁用水無法順利排放而溢流倒灌。系爭管道
28 間內為21之1號房屋與正上方各樓層房屋之管線，非21號房
29 屋所共用，且該等管線之滲漏水已經被告修繕完畢，故21號
30 房屋之漏水應與系爭管道間無關等語，以資答辯。聲明：原
31 告之訴駁回。

01 三、本院之判斷：

02 (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。
03 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
04 訴訟法第277條定有明文。具體而言，主張權利存在者，應
05 就權利發生之要件事實負舉證責任，主張權利不存在或消滅
06 者，則應就權利障礙、消滅、排除等要件事實負舉證責任，
07 此為舉證責任分配之一般原則。於原告依民法第184條第2項
08 規定請求損害賠償之情形，被告有違反保護他人法律之作為
09 或不作為、原告受有損害、以及被告之作為或不作為與原告
10 所受損害間之因果關係，均為原告權利之成立要件，應由原告
11 負舉證之責。若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
12 為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據
13 尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院72年度台上字第
14 4225號判決見解可資參照）。

15 (二)經查，21號房屋為原告所有，於113年2月間起，在該屋客廳
16 鄰近與21之1號房屋隔戶牆之位置，陸續有水分自牆腳及牆
17 面之接線盒蓋旁滲出，流至客廳地面，致21號房屋客廳木地
18 板受潮毀損等情，業據原告提出21號房屋之建物所有權狀、
19 水分自上開位置滲流之影像、木地板受潮而變色、變形之照
20 片等為證，此等漏水現象之存在先堪認定。然房屋漏水之原
21 因多端，因漏水房屋本身之管線或結構缺陷，或其上方、四
22 週鄰屋（或共用部分）之管線或結構缺陷，導致用水滲漏，
23 或因外牆、窗戶之缺陷導致外界雨水、水氣滲入等，均為經
24 驗上所常見。故就漏水原因之證明上，除觀察、量測之客觀
25 結果已能直接證明水分之來源與其滲漏途徑者以外，如係以
26 間接證據加以推論者，則應合理排除其他可能之漏水原因，
27 始足以認定水分來源與漏水現象間之因果關係。

28 (三)關於21號房屋之漏水原因，證人即愛家宅修有限公司負責人
29 徐文國於審理時到庭證稱：其曾受原告委託，至21號房屋檢
30 測漏水原因，共計至現場勘查3次；勘查過程中，看到21號
31 房屋客廳電視櫃地板位置，及21號大門外之共用走道，接近

01 與21之1號隔戶牆之位置均有滲水，又至21之1號之廁所，從
02 設置在該處之維修孔觀察系爭管道間內部，結果發現管道間
03 內之排水管及冷水給水管等管線有數處破裂滲水，造成管道
04 間底部即1樓樓地板處積水，因而研判是水積滿以後，基於
05 水往低處流動之自然現象往四周流竄，滲漏至21號房屋等語
06 （本院卷一第256-262、439-440頁）。證人即受託管理21號
07 房屋之租賃代管公司職員柳賢德證稱：其受原告委託處理21
08 號房屋漏水檢測及修繕事宜，於113年2月至5月間共計前往
09 現場6次；過程中，其有先委請廠商疏通21號房屋本身管
10 線，結果顯示管線並未堵塞，再至21之1號房屋勘查系爭管
11 道間，結果發現系爭管道間內管線有滲漏水之情形，且管道
12 間內相當潮溼，由於管道間內無排水孔，漏水堆積於底部，
13 量多以後就會往兩側流動滲漏，因系爭管道間是位在21號房
14 屋客廳牆壁之正後方，故其認為系爭管道間之滲漏水與21號
15 房屋客廳之滲漏水有直接關係等語（本院卷一第431-437
16 頁）。並據原告提出系爭管道間底部潮濕反光之照片（本院
17 卷一第25-39頁）、系爭管道間內有水滴、水流自管線縫隙
18 滴落、滲出之錄影檔案（本院卷一第395、397、421、423、
19 425頁）等為證。足見原告主張21號房屋之漏水係源於系爭
20 管道間，即是以系爭管道間有漏水，且其位置與21號房屋之
21 漏水位置相鄰，為其論據。考量21號房屋之漏水位置係在地板
22 及牆面偏低位置，其成因應與其上方之房屋無關；又因該
23 處遠離外牆或窗戶，亦應可排除雨水、水氣自外部滲入之可能；
24 被告雖辯稱係因21號房屋地板下之管線設置不當，致排水
25 倒灌，但依上述，21號房屋客廳有水分滲出之位置包含牆
26 面接線盒蓋處，水分應不可能在室內他處未積水之情形下，
27 逆流而上，自較高之牆面處流出；故漏水原因來自上方房
28 屋、室外、漏水房屋本身之可能性，應可合理排除。然而，
29 依21號、21之1號房屋所屬建物之竣工圖說1樓平面圖（本院
30 卷一第137頁），及勘查影片、照片（本院卷一第399頁），
31 可知除系爭管道間外，位在21之1號房屋內，而與21號房屋

01 隔牆相對者，尚有2間相鄰之浴廁，依通常經驗，亦屬於漏
02 水之好發處所。徐文國實施勘查時，既未以漏水鑑定實務上
03 常見之染色劑觀察、儀器測量等方式，以直接確認21號房屋
04 與系爭管道間之漏水是否為同一來源，或21號房屋之漏水位
05 置究竟是對應於系爭管道間或21之1號房屋之浴廁；上述之
06 系爭管道間底部照片，亦僅顯示潮濕狀態，未見徐文國、柳
07 賢德所稱水分大量堆積之情形；即難以合理排除因21之1號
08 房屋之浴廁管線或防水層、混凝土結構劣化，而滲漏水至21
09 號房屋之可能性。從而，系爭管道間與21號房屋漏水之因果
10 關係，尚無法充分證明，原告以此請求被告負侵權行為損害
11 賠償責任，應非可採。

12 四、綜上所述，原告依民法第184條第2項之規定，請求被告給付
13 如其聲明所示，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
14 其假執行之聲請即失其依附，亦應併予駁回。

15 五、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日

19 臺北簡易庭 法 官 陳逸倫

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 他造當事人之人數附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日

25 書記官 馬正道