

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

114年度北簡字第2275號

原告 凱思企業有限公司

法定代理人 俞宛伶

訴訟代理人 曹世儒律師

鄧宗富律師

被告 張翰軒

訴訟代理人 江玉燕

上列當事人間請求容忍修繕事件，於中華民國114年6月23日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告委託房仲人員（下稱管理人）管理原告所有
門牌號碼臺北市○○區○○街000號1樓房屋（下稱系爭1樓
房屋），管理人於民國113年6月7日告知系爭1樓房屋內天花
板發現漏水狀況，疑似被告所有同址2樓房屋（下稱系爭2樓
房屋）造成。管理人於同年6月28日偕同水電人員實地檢查
漏水原因後，水電人員表示係因系爭2樓房屋集水管之問題
導致漏水，惟被告不同意該檢查結果，亦不願僱請水電人員
鑑定，致系爭1樓房屋天花板持續漏水，對原告及系爭1樓房
屋造成損害。經原告委由律師事務所函知被告，盼能共同委
託水電人員對系爭1、2樓房屋鑑定漏水原因，並完成修繕，
被告迄未置理。爰依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、
第3項規定提起本訴，並聲明：被告應容忍原告進入臺北市
○○區○○街000號2樓房屋內，修復該房屋地板之滲漏水。
二、被告則以：系爭2樓房屋現場並無漏水等語，資為抗辯，並
聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院得心證之理由

02 (一) 本件原告主張其為系爭1樓房屋所有權人，被告為系爭2樓
03 房屋所有權人等情，有原告提出建物登記第二類謄本在卷
04 可稽（本院北司調卷第15至17頁），且為兩造所不爭執，
05 堪信為真實。

06 (二) 按「住戶應遵守下列事項：二、他住戶因維護、修繕專有
07 部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有
08 部分或約定專用部分時，不得拒絕」、「住戶違反第一項
09 規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員
10 會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處
11 置」，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項分別定
12 有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
13 舉證責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴
14 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原
15 告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
16 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
17 駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參
18 照）。本件原告主張因系爭2樓房屋集水管問題導致系爭1
19 樓房屋天花板有漏水狀況，並持續受損之事實，為被告所
20 否認，揆諸前揭說明，原告應就此負舉證之責。查原告僅
21 提出系爭1樓房屋天花板漏水照片為證（見本院北司調卷
22 第19至25頁），惟前揭照片僅能證明系爭1樓房屋有漏水
23 之情事，並無法證明該房屋漏水係由系爭2樓房屋集水管
24 之問題所造成。再查，原告於審理中提出陳報狀稱兩造於
25 114年4月22日上午10點許，偕同各自委任水電師傅至系爭
26 1樓房屋檢測漏水，經第1次檢測，系爭1樓房屋天花板雖
27 殘留曾經漏水痕跡，惟系爭2樓房屋浴廁進行馬桶沖水、
28 浴缸及地板放水時，系爭1樓房屋天花板排水管線並無發
29 現任何滲漏情事，且經後續持續追蹤，亦未發見被告浴廁
30 產生漏水跡象等語（本院卷第51頁），已難認原告有何須
31 進入系爭2樓房屋修繕漏水狀況之必要。又原告並未提出

01 其他因系爭2樓房屋有漏水情事，致原告必須進入系爭2樓
02 房屋內修繕系爭1樓房屋天花板漏水之證據供本院審酌，
03 是以原告請求被告應容忍原告進入系爭2樓房屋內，修復
04 系爭2樓房屋地板之滲漏水，即屬無據。

05 四、從而，原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項規
06 定，請求被告應容忍原告進入臺北市○○區○○街000號2樓
07 房屋內，修復該房屋地板之滲漏水，為無理由，應予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
09 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

12 臺北簡易庭

13 法 官 郭麗萍

14 以上正本證明與原本無異。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
16 ○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數
17 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

19 書記官 邱已芹