

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1946號

原告 李俐葶
訴訟代理人 林芮君
被告 新洋房社區管理委員會

法定代理人 吳慧真

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應依社團法人台灣營建防水技術協進會民國113年8月30日鑑定報告書第4至5頁及附件六（如附件）所示之方式，將原告所有門牌號碼桃園市○○區○○○路0段00○○號3樓之5房屋之廚房、陽臺排水管路修繕至不發生倒灌之狀態。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：伊為門牌號碼桃園市○○區○○○路0段00○○號3樓之5房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告則為系爭房屋所屬新洋房社區（下稱系爭社區）之管理委員會。系爭房屋之廚房、陽台排水管路經常發生污水倒灌情事，係公共管線阻塞所致，應由被告負修繕之責，爰依民法第767條之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。
- 二、被告則以：系爭社區並無公共排水管阻塞及倒灌問題等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。
- 三、經查，原告系爭房屋之所有權人，被告為系爭房屋所屬系爭社區之管理委員會等節，有建物登記公務用謄本、桃園市桃園區公所民國111年12月29日桃市桃工字第1110077012號函文暨附件在卷可稽（見本院卷一第21至22、27至48頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。

01 四、得心證之理由：

02 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
03 條第1項中段定有明文。又按公寓大廈共用部分、約定共用
04 部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
05 之，公寓大廈管理條例第10條第2項前段亦有明定。

06 (二)本件經囑託社團法人台灣營建防水技術協進會進行鑑定，該
07 會鑑定意見略以：系爭房屋廚房、陽臺及公共排水管現況並
08 無明顯堵塞情形，惟系爭房屋排水孔第1處及排水孔第3處連
09 接公共幹管（公共排水管）尺寸（直徑）約6cm，位置位於
10 陽臺管道間內，故研判系爭房屋廚房及陽台不定期有冒泡泡
11 及冒水之情形係因系爭房屋連接公共幹管（公共排水管）尺
12 寸太小，而該公共幹管（公共排水管）上方尚有連接4樓至1
13 1樓住戶陽臺洗衣機共用該排水管，故若同時有多戶於同時
14 間使用洗衣機時其排水量太大（直立式洗衣機1臺滿水量約7
15 5-160公升）排水不及，易造成低樓層之排水管有倒灌之現
16 象，而系爭社區2樓之5房屋陽臺排水管已改為明管排至1
17 樓，故倒灌現象易發生在3樓之5房屋（即系爭房屋）廚房及
18 陽臺造成有冒泡泡及冒水之情形，其歸責為建造之陽臺管道
19 間內公共幹管（公共排水管）尺寸太小排水不及，因其為公
20 共區域故為該大樓管理負責人或是管理委員會負責修繕、管
21 理、維護等語，並提出建議修復方式為將系爭房屋廚房、陽
22 臺排水管改為明管從外牆至1樓地面銜接排水管，有該會113
23 年8月30日鑑定報告書（下稱系爭鑑定書）在卷可稽（見本
24 院卷二第25至63頁）。本院審酌該會係具有專業技術、知識
25 及經驗之中立鑑定單位，與兩造並無利害關係，且系爭鑑定
26 書係由該會鑑定人員會同兩造親自到場，進行現場勘查、灌
27 水測試後作成，全程並拍照記錄以供核對，其鑑定意見應屬
28 可採，足認系爭房屋廚房、陽臺排水孔確有發生倒灌情事，
29 且發生倒灌之原因為公共管線尺寸過小排水不及所致。

30 (三)系爭社區之公共管線既因尺寸過小排水不及，致發生倒灌至
31 系爭房屋廚房、陽臺排水孔，當已妨害原告對系爭房屋之所

01 有權。又公共管線屬公寓大廈共用部分，其修繕、管理、維
02 護，應由管理委員會即被告為之。從而，原告請求被告依系
03 爭鑑定書第4至5頁及附件六（如附件）所示之方式，將系爭
04 房屋之廚房、陽臺排水管路修繕至不發生倒灌之狀態，以除
05 去其妨害，為有理由，應予准許。

06 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段之規定，請求判決
07 如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

08 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
09 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
10 定，應依職權宣告假執行。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
12 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

15 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

16 以上為正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

22 書記官 楊上毅

23 附件：社團法人台灣營建防水技術協進會113年8月30日鑑定報告
24 書第4至5頁及附件六。