

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

107年度重簡字第813號

原告 陳小貞
原告 吳宗翰
共同

訴訟代理人 何莉華

被告 白德郎

訴訟代理人 白鴻祺

訴訟代理人 白鴻振

上列當事人間請求回復原狀等事件，於中華民國108年6月14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、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。本件原告起訴時原聲明請求：被告應將原告毀損之部分回復原狀。嗣於民國107年8月30日言詞辯論期日當庭變更聲明為：（一）被告應將所有新北市○○區○○路0段00號9樓房屋（下稱系爭9樓房屋）放置洗衣機的地方修至不漏水。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）20,000元（金額待鑑定後再確定）。此核屬訴之變更及追加，惟原告變更及追加他訴前、後，其基礎事實為被告所有系爭9樓房屋因漏水造成原告所有（原告陳小貞應有部分為3分之1，原告吳宗翰應有部分為3分之2）新北市○○區○○路0段00號8樓房屋（下稱系爭8樓房屋）毀損等情，二者同一，揆諸前開規定，應予准許。

二、本件原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准被告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

三、原告起訴主張：其為系爭8樓房屋之所有權人（原告陳小貞

應有部分為3分之1，原告吳宗翰應有部分為3分之2），被告則為系爭9樓房屋之所有權人，兩造為公寓大廈上下樓層鄰居關係。詎被告於系爭9樓房屋後陽台放置洗衣機，該放置洗衣機處自106年12月下旬起即有漏水現象，並滲漏至下方系爭8樓房屋後陽台之相對位置，致系爭8樓房屋後陽台天花板發霉，油漆剝落受有損害，且至今仍未修復，損害範圍持續擴大，被告負有回復原狀及損害賠償責任，經原告多次告知被告上情，請其修復，但均遭被告以房屋老舊，漏水係自然現象為由，拒絕修復。嗣經估算，系爭8樓房屋受損部分之修復費用約20,000元（金額待鑑定後再確定）。為此，爰依民法第184條、第767條及公寓大廈管理條例第10條等相關規定，提起本件訴訟，並聲明請求：（一）被告應將所有系爭9樓房屋放置洗衣機的地方修至不漏水。（二）被告應給付原告20,000元（金額待鑑定後再確定）等事實。

四、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：

（一）原告前曾多次向被告反應系爭9樓房屋水管漏水，致系爭8樓房屋相對處之天花板剝落，被告即委請土木及水電工程師至系爭9樓房屋勘驗及修繕浴室，並非原告所稱之不為處理，之後原告復以系爭9樓房屋前陽台漏水為由對被告起訴，經鈞院以104年重簡調字第455號調解筆錄成立調解，前案調解筆錄及該次估價單中均未提及系爭8樓房屋其他漏水情形，先予陳明。

（二）被告就原告所指稱系爭8樓房屋之天花板剝落及發霉，為系爭9樓房屋後陽台靠近洗衣機之位置長期漏水所致等情，亦曾會同抓漏師傅前往會勘，並經抓漏師傅當場以刮刀刮除該區天花板之剝落水泥、油漆及以手觸摸確認有無漏水現象，結果確認內部乾燥，並無漏水情事。

（三）另查臺灣氣候潮濕，屬多颱風及地震區域，兩造屋齡均高達近30年，雖系爭9樓房屋之前後陽台、臥室及客廳天花板等處均有油漆、水泥剝落及鋼筋外露現象，然同棟之6樓、7樓及10樓之後陽台天花板亦有相同情形，其中又以7

樓為最嚴重，足見原告所稱系爭8樓房屋後陽台天花板發霉，油漆剝落等情況，係因系爭9樓房屋漏水所致造成乙節，並非事實，系爭8樓房屋之受損狀況應為房屋自然老化所造成。

(四) 鈞院曾囑託社團法人新北市木土技師公會鑑定，被告就其初勘結論並無意見，希望法院斟酌該結果為判決。

五、原告主張被告所有系爭9樓房屋後陽台放置洗衣機之處長年漏水，致其所有系爭8樓房屋天花板受有油漆剝落及發霉之損害，被告負有回復原狀及損害賠償責任等事實，固據其提出系爭8樓房屋毀損照片、兩造所有房屋之建物登記謄本、系爭8房屋建物所有權狀、修繕估價單等為證，被告對於系爭9樓房屋為其所有，兩造為公寓大廈上下樓層鄰居關係之事實不加爭執，惟對於原告之請求，則以上開情詞置辯。據此可知，本件應審究之主要爭點厥為：系爭8樓房屋因漏水所造成之損害是否為系爭9樓房屋漏水所造成？被告應否負修復漏水及損害賠償之責任？經查：

(一) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項固定有明文。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦定有明定；又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。本件原告主張被告於系爭9樓房屋後陽台放置洗衣機，該放置洗衣機處自106年12月下旬起即有漏水現象，並滲漏至下方系爭8樓房屋後陽台之相對位置，致系爭8樓房屋後陽台天花板發霉，油漆剝落受有損害等情，既為被告所否認，揆諸前開說明，應由原告就上開有利於己之事實負舉證之責。關於此點，原告固提出上開系爭8樓房屋毀損

01 照片、修繕估價單等為證，然此等證據僅能證明系爭8樓
02 房屋天花板有油漆剝落及發霉受損之事實，至於該損害是
03 否係因系爭9樓房屋漏水所導致，尚無從據以證明之。而
04 本院為查明系爭8樓房屋漏水之確實原因，於107年8月30
05 日言詞辯論期日徵得兩造同意，囑託社團法人新北市土木
06 技師公會就本件漏水原因為鑑定，其初勘結論認：「1.9F
07 洗衣機每天正常使用，而8F目前已再無滲水現象，洗衣機
08 的使用水排放已非8F滲水之原因。2.F外牆於一年前有重
09 新設明管熱水管。目前也是正常使用，因8F目前已無滲水
10 現象，故熱水管亦非造成8F滲水之原因。3.由9F的使用情
11 形，及8F目前並無滲水現象，洗衣機及熱水管（每日使用
12 ）非造成8F滲水原因。4.除以上推論兩種情形外，8F滲水
13 原因有可能係外牆裂縫在雨天時由裂縫滲入。或屋頂層之
14 公共雨水排水管接管處不良而致滲水。5.8F目前已無滲水
15 現象，本鑑定案無法再追蹤其滲水原因（如有滲水現象才
16 可追查），故本鑑定案應不必再繼續追查，可已停止鑑定
17 。」等情，此有該公會107年10月24日新北土技(107)字第
18 1855號函暨檢附之鑑定（估）初勘紀錄表附卷可參。據此
19 可知，系爭8樓房屋之漏水現象已經停止，導致其後台損
20 害之原因有可能係雨水由外牆裂縫滲入或屋頂層之公共雨
21 水排水管接管處不良等，但無從據以認定系爭8樓房屋之
22 損害確為系爭9樓房屋所造成。原告雖爭執上開初勘結論
23 之正確性，並請求再為鑑定，經本院於107年11月30日言
24 詞辯論期日徵得被告同意後，由原告自行選任囑託鑑定之
25 單位，然原告自行選任「強將實業股份有限公司」為鑑定
26 單位後，本院乃於107年12月17日發文囑託其鑑定系爭8房
27 後陽台漏水之原因，卻因原告無法同意該公司報價之檢測
28 費用，以致無法進行鑑定，此有該公司107年12月26日（
29 107）強將字第1071226號函在卷可憑。嗣原告於108年1月
30 28日言詞辯論期日，再度要求本院另行囑託其他單位鑑定
31 ，兩造並同意鑑定單位由本院選任，然經本院於108年3月

01 7日發文託社團法人新北市建築師公會鑑定，復因原告遲
02 未繳納鑑定費而取消，且原告於之後之言詞辯論期日即未
03 再到庭陳述意見，顯見原告無意透過鑑定之方式查明系爭
04 8樓房屋漏水之真正原因，自未盡其舉證證明被告所有之
05 系爭9樓房屋確係造成系爭8房屋漏水原因之責任，則其空
06 言陳稱被告應就系爭9樓房屋負有負有回原狀即對放置洗
07 衣機的地方修至不漏水，並賠償系爭8樓房屋後陽台天花
08 板發霉，油漆剝落受損之修復費用20,000元，均非有據。

09 (二) 另按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由
10 管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或
11 由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕
12 費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該
13 區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或
14 規約另有規定者，從其規定。」公寓大廈管理條例第10條
15 第2項定有明文。本件系爭8樓房屋之漏水現象已經停止，
16 導致其後台損害之原因有可能係雨水由外牆裂縫滲入或屋
17 頂層之公共雨水排水管接管處不良等情，因該外牆及頂層
18 之公共雨水排水管屬公寓大廈之共用部分，而兩造復自承
19 其所有房屋所在之大廈已成立管理委員會，在原告未舉證
20 證明該等公用部分之漏水原因係可歸責於被告之情況下，
21 本應由其所屬管理委員會就漏水損害負修繕責任，並由公
22 共基金支付該修繕費用，然原告既已否認上開社團法人新
23 北市土木技師公會之初勘結論，其管理委員會是否應負擔
24 相關修繕責任及賠償損害，仍屬不明，應由原告另案主張
25 確認，併此敘明。

26 六、綜上所述，原告並未舉證證明其所有系爭8樓房屋之相關漏
27 水損害係因被告所有之系爭9樓房屋漏水所造成，則其依民
28 法184條、第767條及公寓大廈管理條例第10條等規定，聲明
29 請求：(一) 被告應將所有系爭9樓房屋放置洗衣機的地方
30 修至不漏水。(二) 被告應給付原告20,000元(金額待鑑定
31 後再確定)，均無理由，應予駁回。

中華民國 108 年 6 月 28 日
法官 趙義德

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 108 年 6 月 28 日
書記官 莊雅萍