

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

108年度板建簡字第73號

原告 洪木生

被告 張大吉

訴訟代理人 林淑卿

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國109年4月27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

一、原告主張：原告為新北市○○區○○街○○巷○號3樓房屋（
下稱系爭3樓房屋）之所有權人，被告則為新北市○○區○○
街○○巷○號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之所有權人，
兩造為上下樓之鄰居。被告因疏未在系爭4樓房屋施作排水
工程，致系爭4樓房屋向下漏水至系爭3樓房屋，系爭3樓
房屋廚房天花板因而膨脹突起而受損，嗣經原告委請訴外人
正源工程有限公司（下稱正源公司）評估修繕事宜後，預計
須支出修繕費用共新臺幣（下同）147,000元。又系爭3樓
房屋廚房天花板之漏水，既係被告所有系爭4樓房屋所造成
，依公寓大廈管理條例第6條規定，被告自應容忍原告進入
系爭4樓房屋內進行修繕，然經原告屢次促請被告儘速修繕
漏水，並要求被告讓修繕工人進入系爭4樓房屋內，以查看
漏水原因，被告均置之不理，使系爭3樓房屋廚房天花板之
漏水受損情形日漸嚴重，爰依侵權行為及公寓大廈管理條例
等法律關係提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應容忍原告進
入被告所有之門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○號4樓之
建物進行修繕漏水工作。（二）被告應給付原告147,000元，
及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息。
（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告在系爭4樓房屋有施作排水工程，並未向下
漏水至系爭3樓房屋，原告所指系爭3樓房屋廚房天花板膨

脹突起乙事，與系爭4樓房屋無關。又原告雖有找水電技師檢修，然原告不願讓技師打開系爭3樓房屋廚房天花板檢查，且原告所提出之正源公司估價單以及系爭3樓房屋照片，均無從證明系爭4樓房屋確實有漏水至系爭3樓房屋，故原告請求被告應容忍原告進入系爭4樓房屋進行修繕漏水工作，以及賠償上開修繕費用，自無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告主張其與被告分別為系爭3樓、4樓房屋所有權人，且原告曾委請正源公司至系爭3樓房屋評估修繕工程，經正源公司預估修繕費用共147,000元等節，業據原告提出與其所述相符之建物及土地所有權狀、正源公司估價單等件為證，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。至原告另主張被告因未在系爭4樓房屋施作排水工程，致系爭4樓房屋向下漏水，系爭3樓房屋廚房天花板因此膨脹突起而受損等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，故本件應審究者為原告主張系爭3樓房屋廚房天花板膨脹突起，係因系爭4樓房屋向下漏水所致，有無理由？茲論述如下：

(一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限；他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置，民法第184條、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項分別定有明文。次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條前段亦有明定。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

01 求，最高法院17年上字第917號判例意旨參照。

02 (二)查原告雖主張系爭3樓房屋廚房天花板膨脹突起係因系爭4
03 樓房屋向下漏水所致等節，然為被告所否認，揆諸前揭法條
04 及裁判意旨，自應由原告就此有利於己之事實舉證以實其說
05 。又原告就此雖另提出系爭3樓房屋廚房天花板照片及正源
06 公司估價單為證，然上開照片僅能佐證該廚房天花板並未平
07 整，無從佐證確係因系爭4樓房屋向下漏水所致，而該估價
08 單上之品名分別記載為「廚房天花板拆除復原」、「廚房磁
09 磚更新工程」、「屋頂漏水查修及復原」、「施工廢棄物清
10 運」，有上開估價單在卷可佐，審酌該估價單亦僅記載將該
11 廚房天花板拆除回復原狀或檢修之工程名稱及費用，而未記
12 載檢修漏水原因後之結果，抑或系爭3樓房屋廚房天花板膨
13 脹突起之成因等情，故單憑該估價單亦難佐證原告所執前情
14 為實，此外原告就系爭4樓房屋確有向下漏水至系爭3樓房
15 屋乙節，亦未聲請調查證據或提出其他相關事證以實其說，
16 故被告抗辯系爭4樓房屋並未漏水至系爭3樓房屋等詞，尚
17 非無據，原告就其所指漏水成因既未能舉證以實其說，而未
18 能證明被告有何侵權行為或因修繕上開天花板而確有進入系
19 爭4樓房屋之必要，是原告據此請求被告應容忍原告進入系
20 爭4樓房屋進行修繕，並賠償上開修繕費用，自非有據，洵
21 非可採。

22 四、從而，原告依侵權行為及公寓大廈管理條例等法律關係，請
23 求被告應容忍原告進入系爭4樓房屋進行修繕漏水工作，並
24 給付原告147,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年
25 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
27 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 109 年 5 月 8 日

30 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

31 法 官 李 宇 銘

01 以上為正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
05 中 華 民 國 109 年 5 月 8 日
06 書 記 官 呂 亞 馨