

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

106年度橋簡字第484號

原告 陳佳旭

訴訟代理人 林福容律師

複代理人 廖威斯律師

被告 蔡淑惠

訴訟代理人 黃金龍律師

參加人 天楊建材有限公司

法定代理人 張維騰

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為高雄市○○區○○路○○巷○○○○○號（下稱系爭大樓）12樓（下稱系爭原告房屋，該屋為樓中樓，同門牌號碼實際上包括第12、13層）之所有人，被告為系爭大樓14樓（下稱系爭被告房屋，同為樓中樓，同門牌號碼實際上包括第14、15層）之所有人，被告自民國104年6月起擅自變更房屋設計並佔用頂樓陽台，導致系爭原告房屋之第13樓天花板漏水，甚至引起電線走火，原告多次催告被告處理，被告均不處理，且漏水狀況持續惡化，被告自應負責改善，又原告為修繕系爭原告房屋因漏水所受損害，支出175,449元，且因經常處理漏水問題受有精神損害，得請求100,000元之精神慰撫金，爰依公寓大廈管理條例第6條、第12條規定及侵權行為之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應將系爭被告房屋修繕至不漏水之狀態，如不為修繕，應容忍原告僱工進入前開房屋內，進行系爭原告房屋之房屋漏水修繕工程，修繕費用由被告負擔。（二）被告應給付原告275,449元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週

01 年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：系爭原告房屋漏水並非系爭被告房屋所致，且被
03 告前於100年間就曾對系爭被告房屋施作防水工程，又因原
04 告仍持續要求，再於105年10月至11月間請參加人天揚建材
05 有限公司施作防水整修工程，若原告房屋仍有漏水應另有原
06 因等語，原告主張係被告所致應負責舉證等語，資為抗辯，
07 並聲明：原告之訴駁回。

08 三、參加人則以：參加人已對系爭被告房屋施工完畢，並確認並
09 無漏水等語，資為抗辯。

10 四、本院之判斷：

11 兩造分別為系爭原告房屋、系爭被告房屋之所有人，而上開
12 2房屋為上下相鄰關係，系爭原告房屋內曾發生漏水等情，
13 有該房屋之建物登記謄本、漏水照片、估價單（本院卷第7
14 至17頁、第21頁、第42至46頁）存卷可參，且未為兩造所爭
15 執，堪認為真。至原告主張系爭原告房屋發生漏水情形
16 之原因在於系爭被告房屋，為被告所否認，並以前揭情詞置
17 辯，經查：

18 (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，
19 民事訴訟法第277條前段有明文規定。次按民事訴訟如係由
20 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
21 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
22 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
23 （最高法院17年上字第917號判例可資參照）。

24 (二)本件就原告房屋漏水之原因送請高雄市建築師公會鑑定，其
25 鑑定結果略以：1、系爭原告房屋業經油漆整理，目前無法
26 看出有滲漏水之痕跡。2、系爭被告房屋已久無人居住，屋
27 內水電設備大部分都已拆除或封閉，且社區管理室已將房屋
28 之水源總開關關閉，故屋內沒有水可以滲漏至系爭原告房屋
29 。3、經於系爭被告房屋陽台進行5天之積水測試，系爭原告
30 房屋並未出現滲漏水現象。4、經上開分析及測試，系爭被
31 告房屋並不會漏水至系爭原告房屋。此有該公會109年3月2

日鑑定案號第00000000號鑑定報告書在卷可參（附於卷外，下稱甲鑑定），堪認系爭被告房屋並無漏水至系爭原告房屋之情形，則原告請求被告修繕系爭被告房屋漏水問題，或容忍原告進入修繕，自屬無據。又原告前雖提出其委託高雄市建築師公會所為之104年12月2日鑑定案號第00000000號鑑定報告（本院卷第19至20頁，下稱乙鑑定），主張系爭原告房屋先前出現滲漏水之受損情形，為系爭被告房屋滲漏水所致，惟查乙鑑定結論固稱系爭原告建物插座走火之可能原因是14樓之樓板排水滲漏、因為樓板的混凝土水密性不良，以致地上第14層之水若無法迅速立即排除時，日久即造成平頂水漬、衛浴之白色結晶體為構造本身問題，但有效修復方式須從14樓著手云云，惟上開結論之用語並非十分確定（如「可能原因」是14樓樓板排水滲漏，似未排除其他可能性），且依該鑑定報告所載勘查經過，該次鑑定過程僅有進行現場勘查及比對平面圖，並未如甲鑑定般進行漏水測試，又依該報告內容所載，當時系爭被告房屋就已將水電設備拆除，則系爭被告房屋當時是否仍然有水可滲漏至系爭原告房屋，亦未見乙鑑定確認，相較之下，實際進行積水測試，並向社區管理室確認水源關閉情形之甲測試，當屬較為可信，且兩造於本院審理時，均稱對於甲鑑定結果並無意見等語（本院卷第184頁），自無從僅憑乙鑑定報告，即認定系爭被告房屋確有滲漏水造成系爭原告房屋受損之情形。

五、綜上所述，本件無從認定系爭被告房屋有漏水至系爭原告房屋，造成屋損之情形，則原告依公寓大廈管理條例及侵權行為之法律關係，訴請被告將系爭被告房屋修繕至不漏水之狀態，如不為修繕，應容忍原告僱工進入前開房屋內，進行漏水修繕工程，修繕費用由被告負擔，並請求被告給付275,449元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦無所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證

據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項。

中華民國 109 年 5 月 14 日

橋頭簡易庭法官 呂維翰

以上正本與原本相符。

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 109 年 5 月 14 日

書記官 林禹丞