

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度橋簡字第542號

原告 姚振綱

被告 北京蘭園大廈管理委員會

法定代理人 葉淑惠

訴訟代理人 陳意青律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國111年1月6日
經言詞辯論終結，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

壹、程序事項

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。原告起訴時訴之聲明為：被告應給付原告新
臺幣（下同）127,500元。嗣於民國110年9月7日當庭追
加本件訴之聲明為被告應給付原告140,500元，及自110年
9月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。核原
告變更後之聲明，與起訴時之聲明均係基於其所有之房屋漏
水所生之請求，其基礎事實相同，應准予變更。

貳、實體事項

一、原告主張：原告所有門牌號碼高雄市○○區○○路○○號3樓
之建物（下稱系爭房屋）位在北京蘭園大廈D棟（下稱系爭
大廈），系爭房屋於103年4月起陸續發現牆壁有滲水現象
，查明後乃源自系爭大廈3樓公用管道有漏水情況，甚至於
109年公用管道間仍有漏水情況，沿牆面留下之漏水會淤積
於系爭大廈3樓公用管道間，因該公用管道間位於3樓之排
水口未開通及牆面未施作防水措施，使系爭房屋與該公用管
道間紅磚材質之共用壁會將積水吸入，使漏水滲入系爭房屋
內，導致室內地磚因滲水膨脹龜裂、牆壁多處水漬、油漆脫
落。經原告請廠商估價後，修復費用分別為①管道間開洞、

打土、清運等費用15,000元（下稱第一項費用）、②白鐵門費用12,000元（下稱第二項費用）、③管道間內磚牆和地板防水工程費用20,000元（下稱第三項費用）、④屋內靠管道間三面牆壁之壁癌起皮、粉底、防水、粉光、油漆費用33,000元（下稱第四項費用）、⑤前客廳漏水、高壓灌注費用10,000元（下稱第五項費用），又施工期間長達15日，工程會產生大量粉塵，原告及家人需另外投宿旅館，預計支出旅宿費用50,500元，合計為140,500元，為此，爰依侵權行為之法律關係及公寓大廈管理條例提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告140,500元，及自110年9月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告於103年間曾就公用管道間漏水導致系爭房屋內牆壁受損乙事提起告訴，經臺灣高雄地方法院以104年度雄小字第206號（下稱前案）判決被告應給付原告43,000元確定，被告於前案確定後，已修繕公用管道間完畢，並施作防水層，目前防水層並無破損，且公用管道並無漏水，系爭房屋內之漏水應非公用管道漏水所致，是被告請求之第一、二、三項費用及旅宿費用並無理由。再者，被告請求之第四項費用係因103年間公用管道間漏水所致，原告也已於前案請求被告給付，並獲前案判決確定，原告自不得再向被告請求，退步言之，縱認被告應給付該項費用，亦已罹於2年之時效。第五項費用並非公用管道間漏水所致，係4樓住戶陽台漏水導致，與被告無涉等語，資以抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張其為系爭房屋所有權人，因3樓之公用管道間於103年間漏水致系爭房屋內漏水，原告乃起訴請求被告賠償屋內受損部分，經前案判決被告應給付原告43,000元確定之事實，為被告所不爭執，且經本院調閱前案卷證屬實，此一事實，首堪認定。至原告主張於前案判決確定後，公用管道間

01 持續滲漏水，導致系爭房屋內滲漏水嚴重，原告將支出第一
02 項至第四項費用及旅宿費用、另因被告委請廠商維修4樓住
03 戶時，廠商施工不慎導致樓板破裂，造成系爭房屋內客廳漏
04 水，致原告將支出第五項費用，被告應賠償予原告等情，業
05 經提出系爭房屋內部照片、日裕室內裝修有限公司估價單、
06 系爭大廈住戶管理規約、系爭房屋平面配置圖、康橋商旅估
07 價單、系爭大廈104年7月份管理委員會會議紀錄、錄影光
08 碟、協調會錄音譯文、108年8月份管理委員會會議紀錄、
09 108年11月份管理委員會會議紀錄、109年11月份管理委員
10 會會議紀錄、安家維修股份有限公司109年10月22日工程估
11 價單等件為證（本院卷第19至31、69至151、207至235、
12 285至373、389至399、413頁）；惟為被告否認，並以
13 前詞置辯，是本院所應審究者，為系爭房屋內因漏水所致之
14 牆壁油漆脫落、多處水漬、地磚龜裂等情，是否係公用管道
15 間漏水所致？時間為何？被告應賠償原告之損害為何？

16 (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，
17 民事訴訟法第277條前段有明文規定。次按民事訴訟如係由
18 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
19 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
20 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
21 ，最高法院著有17年上字第917號判例可資參照。又按侵權
22 行為所發生之損害賠償請求權，須損害之發生與加害人之故
23 意或過失加害行為間有相當因果關係，始能成立，此觀民法
24 第184條之規定自明。是以侵權行為之被害人除應就其所受
25 之損害予以證明外，對於加害人之故意過失，及對損害之發
26 生有因果關係，亦負舉證之責任。而所謂相當因果關係，係
27 指無此行為，雖必不生此損害，有此行為，通常即足生此損
28 害，是為有因果關係，而如無此行為，必不生此損害，有此
29 行為，通常亦不生此損害，自無因果關係之情形，此有最高
30 法院87年度臺上字第78號判決可參。查本件原告主張系爭房
31 屋之漏水，係被告負責管理、維護之公用管道間漏水所致，

01 因被告遲延修繕，致原告造成損害，自應由原告就該漏水之
02 原因為何？該漏水之不法侵害行為與損害間具有因果關係負
03 舉證責任。

04 (二)經查，原告於起訴狀稱系爭房屋於103年4月發現牆壁有滲
05 水現象，查證後乃源自3樓公用管道間有漏水之情況，嗣後
06 於110年10月12日言詞辯論期日稱109年9月、10月6樓漏
07 水也有滲到系爭房屋內，然103年間為原告修繕系爭房屋之
08 新洋工程有限公司（下稱新洋公司）員工黃英元於前案到庭
09 證稱：我受原告委任修繕，進入公用管道間的一根排水管沒
10 有鋸掉，所以管道間的水排不出去，我就將排水管鋸掉與地
11 面平，加裝一個高腳籠頭的排水孔，讓水可以排掉等語（見
12 前案卷第168至169頁），且新洋公司於103年間亦曾就公
13 用管道間施作防水工程，有該公司之估價單為證（見前案卷
14 第68頁），並有被告提出本案訴訟期間之110年10月2日所
15 拍攝公用管道間內部照片在卷可佐（本院卷第263頁），則
16 前案證人黃英元既已就公用管道間加裝排水孔，則在排水孔
17 正常運作情況下，自應能改善公用管道間積水情況，順利排
18 水。再者，本案訴訟期間，兩造一同至系爭房屋內、公用管
19 道間查看滲漏水情況，公用管道間管線、牆面或地面均係乾
20 燥，並無漏水情形，亦有上開照片可佐，從而，在前案證人
21 黃英元修繕後，公用管道間是否仍持續漏水，因而導致系爭
22 房屋內滲漏水，並產生室內地磚因滲水膨脹龜裂、牆壁多處
23 水漬、油漆脫落等情況，實有疑義。

24 (三)原告雖另外舉出104年9月份管理委員會會議紀錄、104年
25 8月12日、109年10月19日協調會之錄音譯文為證（本院卷
26 第171、295至329頁），但經本院檢視104年9月份管理
27 委員會會議紀錄「四、8/9管理員接獲29號3樓室內牆角滲
28 水，8/10經總幹事上班勘查，三樓維修口裡面積水，早上10
29 時、即電話聯絡原施作廠商勘查並改善。五、8/9獲知D棟
30 三樓維修口內積水，當下管理員即聯絡群新機電勘查。8/10
31 總幹事看後就聯絡原施作新洋工程黃先生來勘查，請盡快安

排時間改善。」（本院卷第171頁），依上記載，至多僅能認定系爭房屋室內滲水、三樓維修口積水等客觀事實，但是否就是造成系爭房屋漏水原因、並因而造成原告指稱室內地磚因滲水膨脹龜裂、牆壁多處水漬、油漆脫落之情況，並無法從該會議紀錄中加以證明。另就104年8月12日、109年10月19日協調會之錄音譯文內容觀之，略以出席者為原告、管理委員會之主委、工委等人，原告先是陳述系爭房屋漏水之情形，並表示應以何種方式修繕，與會之委員即表示會請廠商盡快處理等內容，然與會之委員既非專業、亦未實地勘測，自難以該些委員同意盡快請廠商處理之結論直接推出於前案證人修繕公用管道間後，公用管道間之漏水仍舊導致系爭屋內滲漏水，並產生室內地磚因滲水膨脹龜裂、牆壁多處水漬、油漆脫落等情況。

(四)原告又表示其於110年10月2日與廠商、被告訴訟代理人、被告委託之廠商一同勘查公用管道間及系爭房屋，其委任之廠商認為公用管道漏水確實導致系爭屋內牆壁漏水云云（本院卷第251至252頁），然據被告提出之本案訴訟期間，雙方一同勘查照片（本院卷第263頁），公用管道間之牆面、地面均係乾燥，高腳籠頭排水孔出水處並未遭雜物堵塞，則原告委任之廠商所為公用管道漏水確實導致系爭屋內牆壁漏水結論之根據為何？又缺乏實證支持，自無從為有利原告之認定。

(五)原告另主張被告須賠償第五項費用云云，惟據被告以前詞為辯，查原告亦自承此係管理委員會委請廠商維修4樓陽台之公共排水管漏水時，廠商打破陽台防水層所致云云，既係該廠商施工不慎打破防水層，導致系爭屋內客廳漏水，自非被告管理、維護之範疇，原告主張被告應負擔該處之損害賠償責任云云，即屬無據。

(六)綜上各情，原告就其主張被告疏於修繕、維護公用管道間導致系爭房屋漏水、原告實際上受有損害、損害與被告之行為間有相當因果關係等節，未能確切舉證證明以實其說，洵無

足取，已難認成立侵權行為，則原告以漏水為由，依侵權行為之法律關係及公寓大廈管理條例，請求被告賠償140,500元及法定遲延利息部分，亦屬無據。

四、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係及公寓大廈管理條例，請求被告給付140,500元及法定遲延利息，為無理由，不應准許。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 1 月 27 日
橋頭簡易庭 法 官 郭育秀

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 111 年 1 月 27 日
書 記 官 塗蕙如