

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第464號

原告 林沁倫
訴訟代理人 姚修雯
姚修培

被告 台北加州社區A區丙棟管理委員會
法定代理人 陳惠珠

被告 亞冠國際有限公司
法定代理人 林傳洪

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國107年12月3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。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。查被告台北加州社區A區丙棟管理委員會（下稱台北加州管委會）法定代理人原為林欲立，嗣於本件訴訟程序進行中經改選變更為陳惠珠，此有台北加州管委會公告影本1紙附卷可稽（見本院卷第124至127頁），並據原告於民國107年10月22日言詞辯論期日聲明承受訴訟，是陳惠珠自得以被告台北加州管委會之法定代理人身分承受本件訴訟，合先敘明。

二、次按審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述。其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變

更或追加，民事訴訟法第199條第2項、第256條分別定有明文。查原告提起本件訴訟，原主張伊住家發生馬桶不通糞便溢出之情事，惟被告亞冠國際有限公司（下稱亞冠公司）拒不配合伊進行修繕，被告台北加州管委會亦未盡職責毫無作為，均有違公寓大廈管理條例規定，爰聲明：「一、被告台北加州管委會未能主動解決受災戶馬桶不通狀況。二、被告亞冠公司拒絕配合樓上住戶入內處理馬桶不通狀況。」等語（見重司調卷第4頁民事起訴狀）。嗣本件訴訟程序進行中，經本院行使闡明權，而經原告敘明本件事實及法律關係為：一、就被告台北加州管委會部分，聲明主張因阻塞糞管屬於公共管線，應由管委會負責修繕維護。二、就被告亞冠公司部分，聲明主張被告亞冠公司於台北加州管委會維護修繕阻塞糞管時，需進入或使用被告亞冠公司專有部分，被告亞冠公司不得拒絕等語（見本院卷第66頁），並於最後言詞辯論期日陳述變更訴之聲明為：『一、被告台北加州管委會應依107年11月1日建議修繕報告書所列不同施工方法三「換管」內所載之方式維護修繕系爭建物1樓天花板上方糞管。二、被告亞冠公司需配合被告台北加州管委會依107年11月1日建議修繕報告書所列不同施工方法三「換管」內所載之方式維護修繕系爭建物。』（見本院卷第199、200頁）。經核原告上開所為，係補充更正事實及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，尚與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

緣原告為門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○號2樓房屋之所有權人，同棟建物1樓為被告亞冠公司（下稱亞冠公司）營業處（以下分別稱系爭建物1、2樓）。查原告住家即系爭建物2樓於105年間發生馬桶不通糞便溢出之情事，經多次請人處理都只能暫時疏通，嗣後原告委請專家以內視鏡深入排糞管路查看，發現有大量水泥塊卡住管內大部分空間，經研判需將管路換新，惟因該段管路位處系爭建物1樓屋內天花

01 板上方，故需進入系爭建物1樓屋內始能施作。為此，原告
02 曾委請當地里長一同與被告亞冠公司協調，因馬桶糞管屬於
03 公共管線，依公寓大廈管理條例，如維護或修繕此部分管線
04 時需進入屋內，住戶不得拒絕，惟被告亞冠公司屢屢表示不
05 願配合而拒絕，顯已違法。又被告台北加州管委會負責管理
06 系爭建物之相關公共事務，因馬桶糞管屬於公共管線，本應
07 由管委會負責修繕維護並以公費支出，然被告台北加州管委
08 會對於原告因糞管阻塞馬桶不通致受災一事毫無作為，未能
09 主動協助原告解決問題，要1樓配合或是對1樓提告，亦有違
10 公寓大廈管理條例之規定，並導致本件不得不由原告自行提
11 起訴訟，管委會顯然有延誤執行職責之情。此外，本件固經
12 新北市土木技師公會進行鑑定，惟其所出具之鑑定報告所載
13 鑑定結果以通管器及高壓水柱疏通排糞管部分，因為高壓水
14 柱這個方法原告之前已經試過了，但是因為阻塞物為水泥塊
15 而無法適用此法，必需要經過1樓。原告也有向全歲企業社
16 詢問過，負責人說其實可以從1樓天花板糞管維修孔以水刀
17 方式清除堵塞，但需被告亞冠公司配合施作。而之前管委會
18 是由2樓以水刀的方式進行疏通，但無法一勞永逸，故認為
19 如果還是以本件新北市土木技師公會出具之鑑定報告所載鑑
20 定結果方式施作修繕的話，只是耗費增加支出而已等語。本
21 件爰聲明請求：『一、被告台北加州管委會應依107年11月1
22 日建議修繕報告書所列不同施工方法三「換管」內所載之方
23 式維護修繕系爭建物1樓天花板上方糞管。二、被告亞冠公
24 司需配合被告台北加州管委會依107年11月1日建議修繕報告
25 書所列不同施工方法三「換管」內所載之方式維護修繕系爭
26 建物。』

27 二、被告答辯：

28 (一)、被告台北加州管委會：

29 關於原告主張因系爭建物2樓屋內糞管阻塞馬桶不通、糞管
30 是屬於系爭建物共用管線及本件經新北市土木技師公會進行
31 鑑定所出具之鑑定報告內載鑑定結果沒有意見。事實上，這

01 件事情之前管委會主委就有積極處理，也有請里長來向原告
02 與被告亞冠公司雙方進行協調，只是雙方先前對於修繕回復
03 原告住處馬桶糞管之方式沒有辦法達成共識。對於原告主張
04 以更換管線方式進行修繕一節，因被告亞冠公司拒不配合，
05 且要求管委會保證該公司營業損失等項目，故至今無法進行
06 修繕，不能怪主委沒有去溝通。本件並非如原告所述管委會
07 皆毫無作為或未協助住戶進行處理之情，管委會已經盡到責
08 任，如有該負的責任還是會負，但目前牽涉到原告與被告亞
09 冠公司間就修繕方式未有共識，需由法院裁決，另就修繕所
10 需費用，因為考量管委會的費用是全體住戶的公費，而2樓
11 本來就容易堵塞，故認為費用不應該全部由管委會負擔，訴
12 訟費用也認為管委會不需要負擔等語置辯。

13 (二)、被告亞冠公司：

14 關於原告主張因糞管阻塞馬桶不通致受災一事，就本件經新
15 北市土木技師公會進行鑑定所出具之鑑定報告內容記載跟1
16 樓專有部分有關，必需讓修繕人員進入檢視之部分沒有意見
17 ，但伊對於水泥塊到底是屬於全部樓上住戶所造成或是只有
18 2樓住戶造成有質疑。另原告主張必需要拆除系爭建物1樓天
19 花板糞管進行修繕，並非選擇損害最小的方法，如果以原告
20 主張的方式修繕，亞冠公司於系爭建物1樓屋內的物品勢必
21 需清空導致不能辦公，而且含前置作業加施工時間至少需1
22 個月左右，遑論倘將屋內糞管拆除排放，也會造成1樓屋內
23 環境污染。原告所稱依據專家意見，伊從來都沒有看過或是
24 聽過，伊自己有去詢問相關的廠商，廠商是說可以不用拆除
25 1樓天花板糞管，故不同意原告的請求，且本件業經新北市
26 土木技師公會出具鑑定報告在案，依其鑑定結果，僅需由系
27 爭建物2樓進行疏通即可，1樓並無停業配合原告之義務，原
28 告並未提出先前曾經施作的技師是否專業合格，以致於無法
29 順利清通等語置辯。本件答辯聲明：請求駁回原告之訴。

30 三、得心證之理由：

31 (一)、查原告主張系爭建物屬台北加州社區A區丙棟，而系爭建物2

樓為伊所有居住，被告亞冠公司則係同棟1樓住戶而作為辦公使用，因位在系爭建物1樓天花板處之公共共用糞管（下稱系爭糞管）存有水泥塊等異物，致系爭建物2樓廁所馬桶阻塞不通等情，業據被告所未爭執，堪信為真實。

(二)、按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定；住戶應遵守下列事項：三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。前項第2款至第4款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。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，公寓大廈管理條例第10條第2項、第6條第1項第3款、第2項、第3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，民事訴訟法第277條前段亦有規定。再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號判例參照）。

(三)、查系爭建物2樓廁所馬桶係因系爭建物1樓天花板處之系爭糞管存有水泥塊等異物，以致阻塞不通，已如前述，而被告台北加州管委會並未舉證證明系爭糞管存有水泥塊乙節，乃因可歸責於原告之事由所致，是被告台北加州管委會本應依前開公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，就該屬共用管線之部分負責維護修繕，並由公共基金支付或由全體區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔費用。惟原告就被告台北加州管委會修繕維護系爭糞管之方式，係具體特定聲明應

01 依伊所提出107年11月1日建議修繕報告書內所列不同施工方
02 法三「換管」內所載之方式，即將系爭糞管直接切開換掉（
03 見本院卷第141頁），而據被告亞冠公司爭執抗辯原告主張
04 之修繕方式並非屬對1樓住戶損害最少之處所及方法，是原
05 告就此有利於己之事實自應負舉證責任。

06 (四)、原告前經聲請本院囑託新北市土木技師公會實施鑑定，而由
07 該會於107年8月13日委派鑑定人林義雄技師、賴茂雄技師會
08 同兩造共同至系爭建物1樓、2樓現場進行勘察檢視後，鑑定
09 結果認：「1.（現因社區系爭糞管內有異物以致阻塞不通之
10 情事，應如何以損害最少之方式及處所進行修繕，始能完全
11 回復暢通？）建議於地下1樓頂樓梯間牆壁外尚未清通之一
12 段6”排糞明管切下清通，並由2樓兩座馬桶拆下處，以通管
13 器及高壓水柱清通1樓天花板上之4”及5”排糞管，全部清
14 通後，再接回6”排糞管並換裝同等級新馬桶及清理。2.（
15 前項修繕所需之費用為何？又進行前項修繕是否必須進入或
16 使用系爭建物1樓之專有部分？）所需修繕費用為新臺幣13
17 萬2000元，1樓之專有部分必須讓修繕人員進入檢視。」等
18 節，有該會107年9月5日新北土技字第1561號鑑定報告書在
19 卷可稽，核新北市土木技師公會係指派具有專業知識經驗之
20 技師會同兩造至現場實地勘察，並查無明顯違誤不當之處，
21 堪認該鑑定報告內容信而有徵，應可憑採。至原告雖主張先
22 前已曾自2樓以水刀方式進行疏通，但仍無法一勞永逸云云
23 ，然其並未提出先前施作之廠商資格及工程項目供參，自難
24 認該廠商確曾依循新北市土木技師公會專業所列之疏通方式
25 進行修繕，亦即本件尚無證據可認經拆卸地下1樓排糞明管
26 、2樓馬桶後，再以通管器及高壓水柱清通系爭糞管而仍無
27 效果，是原告就此主張難認可採。

28 (五)、又前開鑑定結果既僅單純要求被告亞冠公司配合讓修繕人員
29 進入檢視1樓專有部分，其餘施工作業均可在系爭建物2樓屋
30 內及地下1樓公共區域進行完成，而無須長期占用或影響1樓
31 亞冠公司正常辦公，要屬為修繕系爭糞管所生損害最少者，

則依前開公寓大廈管理條例第6條第2項規定，原告自僅得擇採新北市土木技師公會所鑑定之修繕方式請求被告台北加州管委會履行為當，詎原告仍請求被告亞冠公司就系爭建物1樓專有部分必須配合進行系爭糞管切除更換作業，自無可採。另原告並未就107年11月1日建議修繕報告書所列不同施工方法三「換管」內所載方式之修繕金額予以列計陳明，則其自行請求修繕方式所需費用既可能超過前開鑑定結果所需之新臺幣13萬2000元，亦無從認定原告主張之修繕方式確屬合理必要，是被告台北加州管委會現實上已無從獲准使用系爭建物1樓專有部分進行系爭糞管切除更換作業，原告復未舉證證明於1樓天花板切除更換系爭糞管乃回復管線暢通所必須，從而，其猶請求被告台北加州管委會應依107年11月1日建議修繕報告書所列不同施工方法三「換管」內所載之方式維護修繕系爭糞管，亦難准許。

四、綜上，本件原告請求被告台北加州管委會應依107年11月1日建議修繕報告書所列不同施工方法三「換管」內所載之方式維護修繕系爭糞管；被告亞冠公司需配合被告台北加州管委會依107年11月1日建議修繕報告書所列不同施工方法三「換管」內所載之方式維護修繕系爭建物，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 1 月 7 日
民事第四庭 法官 張兆光

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 1 月 7 日
書記官 何嘉倫