

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第276號

原告 黃美玉
被告 都會雅族管理委員會

法定代理人 蔡素蕙

訴訟代理人 許鴻郎

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年1月25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

一、原告主張：被告為高雄市三民區都會雅族大樓（下稱系爭大樓）管理委員會，原告為系爭大樓住戶，原告所有房屋之門牌號碼為高雄市○○區○○段○○○號（共2層，下稱系爭房屋，已於民國109年7月27日移轉登記為他人所有）。原告將系爭房屋出租予訴外人慶云禮儀有限公司（下稱慶云公司），租賃期間自102年10月1日起至105年9月30日止，每月租金為新臺幣（下同）25,000元，惟慶云公司自行扣除3,000元作為租金補貼，每月匯款實付22,000元。105年間慶云公司即向原告反應系爭房屋有漏水情形，起因為樓上管道間破裂漏水，致使系爭房屋無法正常使用，原告多次向被告提出改善請求，被告均未積極處理，慶云公司因不堪漏水問題無法解決，提前於105年3月終止租約，造成原告無端受損。延至107年7月間原告迫於無奈，自行找廠商抓漏，拆除系爭房屋2樓天花板與樑柱後發現係系爭大樓公用排水管破裂所致，原告已委請廠商於107年7月30日修繕漏水完畢，已不再漏水，原告依據公寓大廈管理條例第10條規定，自得請求被告賠償：①自105年3月起至107年7月止共計33個月，系爭房屋無法正常使用，出租遭拒，每月損失租金22,000元（22,000元×33個月）合計為726,000元。②107年自行找廠商誠益光電科技有限公司（下稱誠益公司）處理抓漏工程支付35,000元。

01 ③系爭房屋經拆柱與天花板後，以及牆面污漬油漆等修復費
02 用，支付30,500元，僅請求賠償30,000元。總計被告應賠償
03 原告791,000元。為此，爰依法提起本訴，並聲明：被告應
04 給付原告791,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
05 止，按週年利率5%計算之利息。

06 二、被告則以：被告為系爭大樓管理委員會，原告為系爭大樓住
07 戶，系爭房屋上層為門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號3樓
08 之1、3樓之6房屋（下各稱3樓之1房屋、3樓之6房屋），過
09 去曾發生漏水情事，經查系爭房屋漏水乃3樓之1房屋所導致
10 ，經被告協助已由3樓之1房屋屋主修繕完成。系爭大樓之管
11 理組長潘明德曾於107年6月21日陪同廠商至系爭房屋2樓會
12 勘，當時確實發現管路有滲水痕跡，如原告提供之證物一照
13 片（即本院卷二第61頁照片），當時廠商懷疑是上方樓層地
14 板管路破裂沿著管路滲水所導致，因此廠商才提出3樓之6房
15 屋浴室將排水孔堵住放水、試水及3樓之6房屋住戶若洗澡、
16 沖水時，滲水情事將更明顯。107年7月10日潘明德再陪同廠
17 商至滲水點上方即3樓之6房屋浴室會勘，廠商表示需鑿洞方
18 能瞭解真正滲水原因，然原告即於107年7月18日以存證號碼
19 661號存證信函通知被告立即修繕，若被告無法協助解決，
20 將自行找廠商協助改善，被告於107年7月30日以北營榮總郵
21 局存證號碼3254號存證信函，函覆原告處理程序與後續處理
22 原則後，上開事件即告一段落，原告未再向被告提出要求，
23 直至108年9月下旬，原告向高雄市政府工務局（下稱工務局
24 ）申請釋疑與3樓之6房屋間漏水修繕問題，工務局已於108
25 年10月4日函覆原告宜先請專業人員查明且釐清漏水原因，
26 目前雙方尚未達成協議。兩造於108年10月5日在高雄市三民
27 區調解委員會調解程序中達成共識，由專業檢測人員以儀器
28 設備進行管道間漏水主因之攝影監測，以釐清漏水主因責任
29 歸屬，經被告委託國威公寓大廈管理維護有限公司（下稱國
30 威公司）洽詢專業公司檢測，檢測費用為4,000元，乃於108
31 年10月28日至10月31日、11月6日、11月7日分別撥打原告之

電話，擬通知會同專業檢測人員進行檢測及後續該檢測費用分攤事宜，然原告電話皆未接聽。再者，原告聲稱107年間自行找廠商處理抓漏工程支付35,000元乙事，原告未知會被告，原告所提出之滲水照片，無法看出有積水現象，只能看出地板很髒，亦無法證明與天花板滲水有關。再者，系爭房屋2樓天花板滲水，另一廠商研判可能原因有三，其一為系爭大樓公共管線破裂漏水，其二為3樓之6房屋浴室專用排水管漏水，其三為3樓之6房屋浴室地板防水功能退化，然若是系爭大樓公共管線破裂漏水，因住戶每日用水，滲水量應該是非常大，理應經常滴水，非原告所提出照片所示管路潮濕之情況，因此研判應係其餘2個原因所致，此與原告前揭於108年發函請工務局釋疑，不謀而合。又原告預估系爭房屋經拆柱與天花板後，及牆面污漬油漆等，需花費30,000元，乃後續修繕預估金額，尚未產生修繕費用，且修繕地點為原告室內專有部分，依據系爭大樓共用部分設備修繕程序，住戶室內任何修繕工程疑係因公共設備所導致，修繕前應先知會被告，再由被告先行委請專業廠商至現場進行勘驗後，釐清問題主因及報價，如確認為共用部分設備所導致，被告將立即委請廠商進行修繕，避免影響住戶居住品質，然非在修繕責任未釐清前，住戶擅自委請廠商修繕後，再以廠商報價單要求被告以公共基金給付。至於系爭房屋是否出租，涉及因素眾多，原告將系爭房屋無法出租，全歸因於滲水事件，要求被告賠償其租金損失，實令人無法理解，且據悉系爭房屋滲水期間，曾出租予殯葬業者，而該業者同時一併承租鼎華路196號1樓店面約2至3年，系爭房屋目前並持續出租予美髮業者，非原告所稱因室內滲水無法出租等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

- (一) 被告為系爭大樓管理委員會，系爭房屋位於系爭大樓，原告自102年6月6日至109年7月27日為系爭房屋所有權人（本院卷一第41、75頁，卷二第207至209、229頁）。

01 (二) 107年6月21日、同年7月10日系爭大樓管理組長潘明德及
02 原告曾與誠益公司人員等人至系爭房屋2樓、3樓之6房屋
03 浴室勘查滲漏水情形(本院卷二第72、75頁)。

04 (三) 被告於107年7月30日以左營榮總郵局存證號碼3254號存證
05 信函,函覆原告因本件滲漏水問題而發送予被告之存證號
06 碼661號存證信函(本院卷一第31至39、75至77、81至89
07 頁)。

08 (四) 兩造曾因系爭房屋滲漏水糾紛於108年10月16日、同年11
09 月27日至高雄市三民區調解委員會,惟調解不成立(本院
10 卷一第17、77、91頁)。

11 四、得心證之理由：

12 (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
13 ,民事訴訟法第277條前段定有明文。而主張法律關係存
14 在之當事人,須就該法律關係發生所須具備之特別要件,
15 負舉證之責任。而此特別要件之具備,苟能證明間接事實
16 並據此推認要件事實雖無不可,並不以直接證明者為限,
17 惟此經證明之間接事實與要件事實間,須依經驗法則足以
18 推認其因果關係存在者,始克當之。倘負舉證責任之一方
19 所證明之間接事實,尚不足以推認要件事實,縱不負舉證
20 責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或其舉
21 證猶有疵累,仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責任,
22 即不得為其有利之認定(最高法院91年度台上字第1613號
23 判決意旨參照)。次按專有部分、約定專用部分之修繕、
24 管理、維護,由各該區分所有權人或約定專用部分之使用
25 人為之,並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕
26 、管理、維護,由管理負責人或管理委員會為之。其費用
27 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
28 例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之
29 事由所致者,由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區
30 分所有權人會議或規約另有規定者,從其規定,公寓大廈
31 管理條例第10條第1項、第2項定有明文。

01 (二) 原告主張被告怠於修復系爭大樓破裂之公共排水管，造成
02 系爭房屋滲漏水，致其受有損失乙節，為被告所否認，並
03 以前開情詞置辯。原告就其主張系爭大樓於105年間公用
04 排水管破裂，造成系爭房屋滲漏水乙節，固提出所謂於10
05 7年7月間自行委請廠商抓漏而拆除系爭房屋2樓天花板與
06 樑柱後之管道間照片、誠益公司出具之書面、系爭房屋滲
07 漏水情形照片、京紘工程有限公司（下稱京紘公司）出具
08 之鑑定報告書、107年6月21日及7月10日勘查之錄影光碟
09 及譯文、照片為證（本院卷一第13至15頁，卷二第61至65
10 至67、97、183、217頁、末頁證物袋）。惟查：

11 1. 觀諸原告於107年7月間自行委請廠商抓漏而拆除系爭房屋
12 2樓天花板與樑柱後之管道間照片，僅能看出管道有潮濕
13 情形，並無法判斷照片顯示之潮濕情形係自105年即開始
14 ，且係系爭大樓之公用排水管破裂所致（本卷卷一第13頁
15 ，卷二第61頁）。而原告提出之系爭房屋滲漏水情形照片
16 ，其上並未顯示拍攝日期，且至多僅能證明系爭房屋天花
17 板有水滴，地板與牆壁交接處有些許積水（本院卷二第65
18 至67頁），亦無法證明系爭大樓於105年間公用排水管即
19 破裂，並造成系爭房屋滲漏水。

20 2. 原告提出誠益公司出具之書面，僅記載其處理系爭房屋管
21 道間滲水處理工程一式，費用共35,000元，並未記載滲水
22 之管路係公用管路（本院卷一第15頁），自無法佐證原告
23 前揭主張。而原告提出之107年6月21日及7月10日勘查之
24 錄影光碟譯文，固記載當時到場勘查之誠益公司人員表示
25 係公用排水管破裂（本院卷二第183、217頁），惟經勘驗
26 107年6月21日及7月10日之錄影畫面，107年6月21日勘查
27 地點為系爭房屋2樓，107年7月10日勘查地點為系爭房屋
28 上方之系爭大樓3樓之6房屋浴室，對話譯文如附表1、2所
29 示，且附表1之「陳工程師」、「助理工程師」及附表2之
30 「土黃色上衣男子」均為誠益公司人員，有本院勘驗筆錄
31 附卷可稽且為兩造所不爭執（本院卷二第200至202、230

至231頁），足認107年6月21日勘查結果尚未確認係公用排水管破裂，否則即不需要於107年7月10日再至系爭房屋上方之系爭大樓3樓之6房屋浴室勘查。且附表2所示誠益公司人員即土黃色上衣男子於107年7月10日至系爭房屋上方之系爭大樓3樓之6房屋浴室勘查表示：「現在就是要打開，這是現在初估來看。」等語，參以證人潘明德就107年7月10日勘查之情形，證稱：當天馬上就到3樓去看，所提示本院卷二第61頁照片所示的位置上方就是3樓的浴室，工程人員就到3樓的浴室查看，打開通風口說太暗了看不到，當場講要把牆壁打掉才知道，3樓的住戶猶豫了一下沒有同意等語（本院卷二第171頁），堪認107年7月10日之勘查結果亦未確認係公用排水管破裂。從而，依原告提出之107年6月21日及7月10日勘查之錄影光碟及譯文，均不足以證明系爭大樓於105年間公用排水管即破裂，並造成系爭房屋滲漏水。

- 3.原告復主張：因為107年7月10日系爭大樓組長潘明德一直說是私管的問題，里長又推薦叫我去找對面大樓的主委趙美良，趙美良帶著與他們那棟大樓配合的水電工於107年7月11日來看現場，水電工也說是公管的問題等語（本院卷二第150頁）。而證人趙美良於本院雖證稱：我擔任系爭大樓對面高雄市○○區○○路和市碧大樓主委，我與里長聊天，里長有詢問我系爭大樓有漏水該如何處理，就介紹我與原告認識，我去系爭房屋察看1次，還有帶1位水電師傅蔡先生過去，在場只有原告，被告的人員沒有到場，當天看到排水管在漏水，漏水的是公管，水電師傅蔡先生也有說漏水的排水管是公管等語（本院卷二第166至168頁），惟證人趙美良另證稱：當天看到的狀況如提示的本院卷二第61頁照片所示，除了濕濕的，還有水順著管路留下來，我所稱的漏水的排水管，我從照片看不出來是哪1支，因為是水電師傅蔡先生在看，他沒有指出是哪1支，我不能提供蔡先生的姓名、地址供法院通知他到庭作證，因為

01 蔡先生說工作不是他做的，他只是幫忙看，不願意上法院
02 等語（本院卷二第168至169頁），足見證人趙美良當日並
03 未看見水自公用排水管漏出或滲出，亦未看見造成潮濕及
04 水沿著管路外表流下之流水源頭。因此，證人趙美良證稱
05 ：看到排水管在漏水，漏水的是公管等語，實無足採。

06 4.原告原請求送專業機構鑑定本件滲漏水原因，經本院選定
07 高雄市土木技師公會進行鑑定，兩造對此鑑定機關均已表
08 示無意見（本院卷二第72頁），而送請鑑定，惟原告嗣後
09 又因質疑已修復完畢如何鑑定、鑑定費用與修繕費用相差
10 懸殊，捨棄由高雄市土木技師公會鑑定之請求，提出京絃
11 公司出具之鑑定報告書為其舉證（本院卷二第101至103、
12 149頁）。而京絃公司之鑑定報告書雖記載「一、漏水地
13 點發生在公共管道間，依照相關法令規定，管理權人應屬
14 大樓管理委員會。二、依黃女士（指原告）提供照片顯示
15 ，應屬排水幹管腐蝕破裂所造成的漏水情形，經更換排水
16 管後，就不再發生漏水情形，漏水肇因應屬排水幹管無誤
17 。三、排水幹管屬於公用管路，修繕責任應由大樓管理委
18 員會承擔。四、鑑定人係依照多年修繕經驗提出本件鑑定
19 報告。」，然此鑑定報告書開宗明義表示「不宜做司法訴
20 訟爭議，拒絕出庭作證」，有此鑑定報告書存卷可查（本
21 院卷二第97頁）。且依原告提出之上開誠益公司出具書面
22 ，原告於107年7月間委請修繕漏水之廠商係誠益公司，而
23 非京絃公司；又依原告所述：修繕的師傅勘查時里長也有
24 在場，師傅說是管道間的水管即公管滲水流到小的水管，
25 滲出來的水會沿著牆壁到處流，施作廠商有到3樓之6房屋
26 查看，潘明德也有去看，但是公管是在系爭房屋天花板與
27 3樓之6房屋浴室的地方，若從3樓之6房屋打開則工程會很
28 大，後來抓漏師傅說要從系爭房屋滴水的牆壁打開看公管
29 ，所以才從我的柱子那邊打開，就看到接到管道間的公管
30 都已生鏽，是公管漏水，要接一個管去集水，把水從牆壁
31 接到1樓，已修補完畢等語（本院卷二第50、52頁），足

見誠益公司修繕之方式並非如上開鑑定報告書所述係更換排水管，而係另接集水管將水引導至1樓排出。從而，京絃既未至現場察看，亦未查詢誠益公司修繕之方法，僅觀看原告提供之照片即為鑑定，且未於鑑定報告書檢附當時觀看之照片，是其鑑定認為系爭房屋滲漏水係因排水幹管腐蝕破裂所造成，應屬臆測，自難採信。

5. 綜上，本件依原告之舉證，至多僅能原告於107年間拆除系爭房屋2樓天花板與樑柱後之管道間，管路有潮濕情形，尚無法證明潮濕情形係自105年即開始並導致系爭房屋滲漏水，且無法證明管路之潮濕情形係系爭大樓之公用排水管破裂所致。是原告請求被告應賠償自105年3月起至107年7月止共計33個月，系爭房屋無法正常使用，出租遭拒之租金損失726,000元，以及處理抓漏工程支付之費用35,000元、系爭房屋之修復費用30,000元，即屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條規定，請求被告應給付原告791,000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，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法，核與判決結果無影響，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，應予駁回，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 2 月 23 日
民 事 第 七 庭 法 官 楊 靚 華

以上正本係照原本作成。

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 110 年 2 月 23 日
書 記 官 李 冠 毅

附表 1：

檔案名稱「2018/6/21 002」譯文（均台語）

陳工程師（00：1~00：11）：

....延伸過這邊，這裡再一支過這邊，所以地排裂開，這邊滲水不是這邊滲水，是從上面這一直滲滲滲到這裡。

里長或潘明德問（00：12~00：13）：

原理在哪裡？

陳工程師（00：14~00：18）：

原理就是在這裡地排，你看全是水，從上面滴下來。

里長或潘明德問（00：19~00：20）：

水從哪裡下來？

陳工程師（00：21~00：24）：

這支還有這支。

里長或潘明德問（00：24~00：25）：

這支是哪裡在漏？

陳工程師（00：26~00：28）：

這支是從這裡在漏，你看全是水。

助理工程師（00：28~00：29）：

裂開。

陳工程師（00：29~00：55）：

是的，因為這是裂開我們要上頂樓轉，找地排管裂開有嗎？沖水、洗身軀就知道裂管了，因為是這個問題，不是這裡在裂是上面裂開了，你看這裡在滴水上面有用水，那天有交代試水用貼布貼起來，放水下來水若一直在滴水，就是地排的問題，裂開的。

里長或潘明德問（00：56~00：57）：

地排，地排是什麼意思？

助理工程師（00：57~00：58）：

是你們公的，公的啦。

陳工程師（00：59~01：01）：

是，是公的地排裂開。

附表 2：

檔案名稱「2018/7/10 001」譯文（均台語）

土黃色上衣男子（0:01~0:04）：

（手指向三樓管道間天花板內）有沒有（看到）這支管，水排到管間內。

(續上頁)

潘明德(0:05~0:06)：

四樓的是嗎？

土黃色上衣男子(0:06~0:16)：

嗯！四樓接到管間內，管間不知接去到哪裡，有可能到了二樓就都沒有孔了。

潘明德(0:16~0:18)：

這要打開才會看得到。

土黃色上衣男子(0:18~0:22)：

現在這一支管接水過來，這邊流水。

潘明德(0:22~0:24)：

你是說這支橫的嗎？

土黃色上衣男子(0:24~0:33)：

水接過來，有一支六分管流向管間下去，所以流水都接到管間裡面，到二樓就....

潘明德(0:33~0:35)：

好像是四樓的問題。

土黃色上衣男子(0:35~0:38)：

現在就是要打開，這是現在初估來看。

潘明德(0:38~0:41)：

四樓我知道他們有做過防水。

土黃色上衣男子(0:41~0:49)

初估來看，在這做收尾，接去管道間，不知道他有沒有做排水？