

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度簡上字第308號

上訴人 陳正旻

被上訴人 台南長億城A區管理委員會

法定代理人 黃再發

訴訟代理人 林清溪

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國114年9月24日本院新市簡易庭114年度新簡字第307號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國115年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審起訴及於本院主張：

(一)上訴人為被上訴人社區（下稱系爭大樓）4樓之6住戶。因系爭大樓2、3樓住戶前向被上訴人反應住家廁所天花板有滲、漏水問題，被上訴人僱用之保全公司員工林清溪乃於民國113年2月間，經上訴人同意後至上訴人住處查看，林清溪因見上訴人主臥室廁所放置浸濕欲清洗之衣物而有潮濕之情，又5、6樓住戶住家廁所為乾燥，即認定系爭大樓2、3樓發生滲、漏水問題係上訴人所住樓層所致。因系爭大樓設計問題無法查看共同管線間狀況，上訴人為解決樓下滲、漏水問題，遂於113年7月1日委託訴外人丞納有限公司（下稱丞納公司）之劉威宏實施浴廁翻修工程（下稱系爭工程）。劉威宏於113年7月7日完成打除工程後告知上訴人：系爭大樓漏水是由上面樓層沿共同管道間管線順流而下，部分漏水流至樓下，部分隨隔間牆滲漏到上訴人住家客廳、廁所地板，此由系爭工程開工時即已關閉進水，地板卻持續潮濕可證，但

01 共同管道間隔間牆打除有傷害底下樓層管線之虞，應由管理
02 委員會負責等語，詎上訴人將上情告知被上訴人後，均未獲
03 善意回應。上訴人前已為處理漏水問題打除整修過家中浴
04 廁，本次因被上訴人人員檢視後，仍認上訴人住家為樓下住
05 戶發生滲、漏水問題之原因，上訴人方為配合被上訴人而決
06 心將浴廁全部打除重做以解決問題，被上訴人疏於請專業人
07 員查漏，造成上訴人受有無端支出系爭工程費用、整修期間
08 無法住宿而需另行租屋且致上訴人配偶不能工作、上訴人受
09 到不公平對待而身心俱疲之精神上痛苦等損害，爰依民法第
10 184條第1項前段規定，請求被上訴人給付新臺幣（下同）39
11 萬5,090元（包含整修費用30萬元、整修期間無法住宿致上
12 訴人配偶不能工作之損失5萬4,940元、整修期間無法住宿而
13 需租屋之租金2萬150元及精神慰撫金2萬元）。

14 (二)原審以林清溪之意見並不具強制性，且上訴人主臥室浴廁屬
15 上訴人專有部分，自應由上訴人修繕、管理、維護，被上訴
16 人並無義務委請專業人員負責為上訴人查漏，被上訴人不構
17 成不作為之侵權行為等為由，駁回上訴人之請求。惟被上訴
18 人一直在協助住戶反應漏水問題，若2、3樓住戶因漏水問題
19 向上訴人求償，被上訴人也會成為證人，所以林清溪現場勘
20 查後提出之意見，對上訴人而言自然具有強制力。被上訴人
21 因便宜行事，未進一步行專業檢測，或以管制各樓層進、排
22 水使用之方式確認漏水樓層，即認定上訴人家中漏水，致使
23 上訴人配合改善施作系爭工程，被上訴人之不作為確實損害
24 上訴人之權益。原審判決未察上情，逕駁回上訴人之請求，
25 認事用法顯有違誤，應予廢棄，爰提起上訴等語。並聲明：
26 1.原判決廢棄；2.被上訴人應給付上訴人39萬5,090元。

27 二、被上訴人則以：林清溪為被上訴人聘請之保全公司人員，其
28 職務內容為代理被上訴人了解住戶反應之問題後，再轉達予
29 被上訴人處理。113年2月間林清溪至上訴人住家查看時，上
30 訴人住家浴廁天花板即5樓浴廁地板下方是乾的，但上訴人4
31 樓住家浴廁地板有許多潮濕的衣物，洗手台還放置有在滴水

01 的浴巾，故林清溪依現場情形觀察，及佐以2、3樓住戶反應
02 多次漏水狀況之情，認為可能是上訴人住家有漏水情形，但
03 因其並非專業，故僅是以現場狀況及住戶反應情形推論，建
04 議上訴人修繕。被上訴人僅是建議上訴人修繕浴室漏水之問
05 題，漏水糾紛正常流程應是先開挖維修孔，確認漏水原因，
06 再討論如何處理，但上訴人卻是未與被上訴人討論，即逕行
07 施作系爭工程將住家內兩間浴廁的牆壁全部打掉，被上訴人
08 並無任何侵權行為，上訴人請求被上訴人賠償39萬5,090
09 元，並無理由。原審判決駁回上訴人之訴，並無不當，上訴
10 人提起上訴，實無理由等語，資為抗辯。並聲明：上訴駁
11 回。

12 三、兩造不爭執事項：

13 (一)上訴人為系爭大樓4樓之6住戶。

14 (二)被上訴人僱用之保全公司員工即被上訴人管理服務人林清
15 溪，曾因系爭大樓2、3樓漏水問題，於113年2月間經上訴人
16 同意至上訴人住處查看。

17 (三)上訴人於113年7月1日起委託丞納公司之劉威宏實施系爭工
18 程，於同年7月7日完成打除工程，劉威宏告知上訴人：系爭
19 大樓漏水問題是由上面樓層沿共同管道間管線順流而下，部
20 分漏水流至樓下，部分隨隔間牆滲漏到上訴人客廳廁所地板
21 等語。

22 (四)上訴人為系爭工程共支出30萬元。

23 四、兩造爭執事項：上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求 24 被上訴人給付39萬5,090元（包含整修費用30萬元、整修期 25 間無法住宿所致上訴人配偶不能工作損失5萬4,940元、整修 26 期間無法住宿而需租屋2萬150元、精神慰撫金2萬元），有 27 無理由？

28 五、本院之判斷：

29 (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；
30 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按因故意或過失，不
31 法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，此為民法第184條

01 第1項前段所明定。侵權行為損害賠償之債，以有損害之發
02 生及有責任原因之事實，並二者間有相當因果關係為成立要件，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之
03 成立要件應負舉證責任（最高法院110年度台上字第2968號
04 判決意旨參照）。又按侵權行為之成立，須有加害行為，所
05 謂加害行為包括作為與不作為，其以不作為侵害他人之權益
06 而成立侵權行為者，必以作為義務之存在為前提（最高法院
07 114年度台上字第1944號判決意旨參照）。本件上訴人主張
08 被上訴人疏於請專業人員查漏或以其他形式確認漏水原因，
09 即認定上訴人家中漏水，致上訴人為配合改善漏水而施作系
10 爭工程，後來發現漏水原因為5樓以上樓層漏水，使上訴人
11 無端受有支出系爭工程費用等損害等情，既為被上訴人所否
12 認，並以前詞置辯，揆諸前揭規定及說明，即應由上訴人就
13 被上訴人有加害行為或違反義務之不作為侵權行為，致上訴
14 人受有所主張之損害等有利於己之事實，負舉證之責。

15
16 (二)上訴人固主張被上訴人疏於請專業人員查漏或以其他形式確
17 認漏水原因，即認定上訴人家中漏水，致上訴人無端受有支
18 出系爭工程費用等損害等語，並提出照片、通訊軟體LINE對
19 話紀錄、系爭工程單據、上訴人配偶留職停薪證明、租屋契
20 約證明、被上訴人及系爭大樓會議記錄與公告、錄音檔等為
21 證。然查，被上訴人委請至上訴人住處現場查看之保全公司
22 人員林清溪，並不具有滲漏水修繕相關專業，林清溪僅係依
23 查看當時之現場狀況，推論上訴人住處浴廁為可能之漏水原
24 因，建議上訴人修繕等情，業據被上訴人於審理中陳明甚詳
25 （見本院卷第53頁）；上訴人亦於審理中陳稱：我沒有找漏
26 水師傅，我直接找水電施工，兩造沒有偕同漏水師傅或其他
27 專業人員確認漏水的原因，當時是依照被上訴人所認為是我
28 們這樓層漏水，就依此做修繕等語明確（見本院114年度新
29 簡字第307號卷第53頁；本院卷第54頁）。由兩造上開所
30 述，可知上訴人於聽聞林清溪依現場查看情形，認漏水原因
31 為4樓之6浴廁，建議上訴人修繕後，即委任丞納公司施作系

01 爭工程，上訴人於施作系爭工程前，並未委請專業人員確認
02 其住處浴廁是否確實有滲漏水情形、或是否確實為造成樓下
03 滲漏水之原因。上訴人施作系爭工程修繕之內容既為其住家
04 浴廁，而為上訴人所有之專有部分，本即應由上訴人負修
05 繕、管理、維護之責，並負擔其費用，要難僅以被上訴人曾
06 協調處理住戶反應之滲漏水問題、曾至上訴人住家查看並向
07 上訴人稱其住家浴廁可能為漏水原因之情，逕認被上訴人負
08 有應查核上訴人住家浴廁是否確實為造成樓下滲漏水原因之
09 義務。是以，上訴人主張被上訴人未為進一步專業檢測，或
10 以管制各樓層進、排水使用之方式確認漏水樓層，即逕認上
11 訴人家中漏水，構成違反作為義務之不作為侵權行為云云，
12 難認可採。至被上訴人人員林清溪依其至上訴人住處觀察之
13 情形，向上訴人稱可能是4樓之6造成漏水，建議上訴人修繕
14 之行為，衡諸一般常情，亦僅屬其向上訴人提出之意見與建
15 議，難認構成對上訴人之加害行為。從而，上訴人並未提出
16 足夠證據資料證明被上訴人有何不法侵害其權利之加害行為
17 或不作為侵權行為，其請求被上訴人賠償共計39萬5,090
18 元，即難認有據，不應准許。又系爭大樓確切之漏水原因為
19 何，對於本件被上訴人所為是否對上訴人構成侵權行為之認
20 定，要無影響，是上訴人聲請傳喚2樓住戶欲證明系爭工程
21 施作過程中，2樓仍有漏水情形，可見樓下漏水並非上訴人
22 住家所致等情，即難認有調查之必要，附此敘明。

23 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求被上
24 訴人給付39萬5,090元，並無理由，不應准許。原審為上訴
25 人敗訴之判決，經核於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不
26 當，求予廢棄改判，為無理由，自應駁回其上訴。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經
28 本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併
29 此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
31 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 23 日
02 民事第三庭 審判長法官 蘇正賢
03 法官 羅蕙玲
04 法官 陳 薇

05 以上正本證明與原本無異。

06 本判決不得上訴。

07 中 華 民 國 115 年 3 月 23 日
08 書記官 謝婷婷