

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壜簡字第690號

原告 李元章
被告 劉彭秀香
訴訟代理人 劉慶富

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應按附件「（一）頂樓排氣口」編號1至8、14、「（二）3樓後陽台」及「（三）3樓浴室地排三通明」所示之工法，將桃園市○○區○○街00○0號房屋及其頂樓修復至不漏水。
- 二、被告應按附件「（四）2樓浴室天花板」、「（五）2樓臥室1天花板」所示之工法，將桃園市○○區○○街00號2樓房屋回復原狀。
- 三、被告應自民國112年9月15日起，至按上開主文第1、2項修復完畢之日止，按月給付原告新臺幣（下同）4,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用109,850元，由被告負擔70,623元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其餘由原告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、按民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」
- 二、經查，本件原告起訴時訴之聲明為：「（一）被告應修復原告所有桃園市○○區○○街00號2樓（下稱系爭2樓房屋）漏

01 水處至不漏水為止。(二)被告應就原告所有系爭2樓房屋
02 因漏水處而造成的損害予以賠償回復原狀。」嗣原告陸續變
03 更、追加訴之聲明，其最後訴之聲明為：「(一)被告應依
04 住宅消保會住保鑑字第000000000號鑑定報告書(下稱系爭
05 鑑定報告)第11、12頁所示之工法，將桃園市○○區○○街
06 00○0號房屋(下稱系爭3樓房屋)及其頂樓(下稱系爭頂
07 樓)修復至不漏水。(二)被告應依系爭鑑定報告第13頁所
08 示之工法，將系爭2樓房屋回復原狀。(三)被告應自112
09 年9月15日起至將前開第一、二項聲明修復完畢之日止，按
10 月給付原告4,000元。」(見本院卷第91頁反面第10至17
11 行)被告並不爭執而為言詞辯論，依上揭規定視為同意變
12 更，是原告訴之變更合於上揭規定，自應准許。

13 貳、實體事項

14 一、原告主張

15 原告為系爭2樓房屋之所有權人，被告則為系爭3樓房屋之所有
16 權人，因系爭3樓房屋及系爭頂樓防水層破損，致系爭2樓
17 發生滲漏水之損害。原告並因而受有每月4,000元之租金損
18 失。爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段及第76
19 7條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後訴之
20 聲明。

21 二、被告答辯

22 漏水係發生在共同管路，不應由其一人承擔；且於系爭3樓
23 房屋浴室測試時，並未漏水至系爭2樓房屋；租金損失部
24 分，係原告個人營利所得，且目前原告仍有將系爭2樓房屋
25 出租等語。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、原告主張其為系爭2樓房屋之所有權人，被告則為系爭3樓房
27 屋之所有權人等事實，有建物登記謄本在卷可參(見本院卷
28 第11至13頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

29 四、原告復主張被告應修復系爭2樓、3樓房屋及系爭頂樓，並按
30 月給付原告租金損失4,000元，為被告所否認，並以前詞置
31 辯。是本件爭點即為：(一)被告是否應負損害賠償責任？

01 (二) 原告得否請求被告修復系爭3樓及系爭頂樓？(三)
02 原告得否請求被告將系爭2樓回復原狀？(四) 原告得否請
03 求被告按月給付4,000元？

04 (一) 被告是否應負損害賠償責任？

05 1.按民法第184條第1項前段規定：「因故意或過失，不法侵
06 害他人之權利者，負損害賠償責任。」同法第191條第1項
07 本文規定：「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利
08 之損害，由工作物之所有人負賠償責任。」

09 2.系爭2樓房屋漏水原因為何

10 (1)就系爭2樓房屋有無滲漏水及其原因，業經本院囑託社
11 團法人台灣住宅品質消費者保護協會進行鑑定，該協會
12 並做成系爭鑑定報告。系爭鑑定報告中，鑑定機關就興
13 建於系爭頂樓之鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋）屋頂及四周
14 進行灑水測試，測試後水源經由鐵皮鏽損處滲漏至系爭
15 鐵皮屋下方無法排出，並沿系爭鐵皮屋內之排氣管滲漏
16 至系爭2樓房屋天花板（見本院卷第69頁）。可認系爭
17 鐵皮屋屋頂及鐵皮破損，且排氣管邊緣未確實封閉，致
18 系爭2樓房屋天花板滲漏水。

19 (2)鑑定機關再就系爭3樓浴室排水管，以持續性注水並加
20 入藍色食用色劑測試，經注水測試後，即經由系爭3樓
21 房屋後陽台外之三通明管，滲漏大量藍色水流至系爭2
22 樓房屋之曬衣場鐵皮屋頂（見本院卷第69頁）。可認系
23 爭3樓房屋後陽台外之三通明管破損，致系爭2樓房屋曬
24 衣場鐵皮屋頂滲漏水。

25 (3)鑑定機關再於系爭3樓房屋浴室壁面，以持續性注水並
26 加入紅色食用色劑測試，經灑水測試後，系爭3樓房屋
27 臥室與浴室之共同壁面即出現大量紅色滲水；亦經由系
28 爭3樓房屋後陽台外之三通明管，滲漏大量紅色水流至
29 系爭2樓房屋之曬衣場鐵皮屋頂（見本院卷第69頁）。
30 可認系爭3樓房屋後陽台外之三通明管破損，致系爭2樓
31 房屋曬衣場鐵皮屋頂滲漏水。

01 (4)鑑定機關再於系爭3樓房屋後陽台，以積水並加入黃色
02 食用色劑測試，經積水測試後，即經由系爭3樓房屋後
03 陽台邊緣滲漏至系爭2樓房屋曬衣場天花板，且系爭2樓
04 房屋臥室天花板亦加速滲水（見本院卷第69頁反面）。
05 可認系爭3樓房屋後陽台防水層破損，致系爭2樓房屋曬
06 衣場天花板及系爭2樓房屋臥室天花板滲漏水。

07 (5)綜上所述，可知系爭2樓房屋滲漏水之原因，係包含系
08 爭鐵皮屋屋頂及鐵皮破損，且排氣管邊緣未確實封閉、
09 系爭3樓房屋三通明管及後陽台防水層破損。

10 (6)被告雖辯稱係因公共管線導致漏水、系爭2樓房屋天花
11 板並未滲漏水等語。然此均與上開鑑定結果不符，其所
12 辯並不可採。

13 3.被告既為系爭3樓房屋之所有權人，則依上開規定，自應
14 就系爭3樓房屋三通明管及後陽台防水層破損，致系爭2樓
15 房屋受損部分，負侵權行為之損害賠償責任。

16 4.另就系爭鐵皮屋及其內排氣孔部分，被告於本院言詞辯論
17 期日自陳：其購買系爭3樓房屋時就有系爭鐵皮屋，賣家
18 說是因為漏水蓋的，賣家有給其鑰匙，其是當作放雜物的
19 倉庫等語（見本院卷第92頁反面第26至31、反面第1、2
20 行）。足見系爭鐵皮屋係被告所有。被告雖辯稱其現在沒
21 有放東西在裡面等語。然系爭鐵皮屋既經由被告向前屋主
22 購買取得，自不因被告現未實際堆放物品，而變更系爭鐵
23 皮屋之所有權，是被告此部分所辯，並不可採。

24 5.系爭鐵皮屋既為被告所有，則上述因系爭鐵皮屋屋頂及鐵
25 皮破損，及其內排氣管邊緣未確實封閉，致系爭2樓房屋
26 滲漏水部分，自應由被告負侵權行為之損害賠償責任。

27 (二)原告得否請求被告修復系爭3樓及系爭頂樓？

28 1.按民法第767條第1項中段規定：「所有人對於對於妨害其
29 所有權者，得請求除去之。」

30 2.系爭2樓房屋因興建於系爭頂樓之系爭鐵皮屋屋頂及鐵皮
31 破損，且排氣管邊緣未確實封閉、系爭3樓房屋三通明管

01 及後陽台防水層破損等情形，而有滲漏水之損害，已如前
02 述。是依上開規定，原告自得請求被告將系爭3樓房屋及
03 系爭頂樓修復至不漏水，以除去對系爭2樓房屋所有權之
04 侵害。

05 3.查系爭鑑定報告就系爭3樓房屋及系爭頂樓之修復方法，
06 記載如附件所示（見本院卷第69頁反面、70頁）。查其中
07 「（一）頂樓排氣口」編號1至8、14，及「（二）三樓後
08 陽台」、「（三）3樓浴室地排三通明」，均係修復系爭
09 房屋及系爭頂樓之防水層或破損處，原告請求被告以上述
10 工法修繕系爭3樓房屋及系爭頂樓，應屬可採。

11 4.然就系爭鑑定報告中，「（一）頂樓排氣口」編號9至13
12 部分，則係重建系爭鐵皮屋之工法及費用（見本院卷第70
13 頁）。惟系爭鐵皮屋為被告所有，已如前述，縱因修繕系
14 爭頂樓而有拆除系爭鐵皮屋之必要，然系爭頂樓地板既已
15 施作防水工程，則系爭鐵皮屋是否重建，應與系爭2樓房
16 屋有無滲漏水之情形無涉，是原告請求被告依「（一）頂
17 樓排氣口」編號9至13之工法修繕系爭頂樓部分，則屬無
18 據。

19 （三）原告得否請求被告將系爭2樓回復原狀？

20 1.按民法第213條第1項規定：「負損害賠償責任者，除法律
21 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
22 狀。」

23 2.被告應就系爭2樓房屋之損害，負侵權行為之損害賠償責
24 任，已如前述。次查系爭鑑定報告所載，將系爭2樓房屋
25 回復原狀之方法即如附件「（四）2樓浴室天花板」、
26 「（五）2樓臥室1天花板」所示（見本院卷第70頁反
27 面），是原告此部分請求，應屬有據。

28 （四）原告得否請求被告按月給付4,000元？

29 1.按民法第216條規定：「損害賠償，除法律另有規定或契
30 約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為
31 限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情

事，可得預期之利益，視為所失利益。」

2.查原告原將系爭2樓房屋出租，租金為每月15,000元，有租賃契約在卷可參（見本院卷第54頁）。次查原告之房客因系爭2樓房屋漏水，故自112年9月起調降租金至11,000元，亦有原告與房客之對話紀錄在卷可參（見本院卷第52頁）。是可認原告確實因系爭2樓房屋漏水，自112年9月15日起受有每月租金4,000元之損害。則原告請求被告自112年9月15日起至修復系爭2、3樓房屋及系爭頂樓之日止，按月給付原告4,000元，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、同法第191條第1項前段及同法第767條之法律關係，請求被告依附件「（一）頂樓排氣口編號1至8、14」、「（二）3樓後陽台」及「（三）3樓浴室地排三通明」所示之工法，將系爭3樓房屋及系爭頂樓修復至不漏水；並請求被告依附件「（四）2樓浴室天花板」、「（五）2樓臥室1天花板」所示之工法，將系爭2樓房屋回復原狀；暨請求被告自112年9月15日起至將系爭2、3樓及系爭頂樓修復完畢之日止，按月給付原告4,000元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴訟費用額如主文第4項所示（含裁判費9,580元、鑑定費10萬元）。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
中壢簡易庭 法 官 周仕弘

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣桃園地方法

01 院中壢簡易庭)提出上訴狀。(須附繕本)。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日

04 書記官 巫嘉芸