臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴更一字第5號

原　　告　吳玉緣

被　　告　洪文欽

上列當事人間修繕漏水等事件，本院於民國113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應按社團法人高雄市建築師公會於民國113年5月1日所出具鑑定報告書(鑑定案號：00000000-00)內記載之修繕工法及工項，將其所有門牌號碼高雄市○○區○○街00號0樓房屋修繕至不再漏水滲入原告所有門牌號碼高雄市○○區○○街00號0樓房屋主臥室與客房之狀態，並應負擔修繕費用新臺幣31,050元。

被告應給付原告新臺幣45,750元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告為門牌號碼高雄市○○區○○街00號0樓房屋（下稱原告房屋）之所有權人，被告則為原告房屋上方、門牌號碼同號0樓房屋（下稱被告房屋）之所有權人。被告房屋前因維護不當致原告房屋浴室兩旁房間天花板及牆壁滲水受損，原告遂訴請被告應容忍原告僱工進入被告房屋進行原告房屋修繕至無漏水狀態，並應給付所需修繕費用，經本院高雄簡易庭103年度雄簡字第130號、本院104年度簡上字第164號民事判決原告勝訴確定(下稱前案確定判決)，原告以前案確定判決為執行名義聲請強制執行，由本院105年度司執字第169242號強制執行事件受理在案(下稱系爭執行事件）。詎技師於民國106年3、4月間到場執行修復時，被告拒絕依前案確定判決所載之打鑿方式尋找漏水源頭並作防水處理等方式為修繕，稱其已將浴室熱水管改為明管，且修復漏水完畢云云，僅同意技師以矽利康填補漏水水龍頭牆壁洞口，然此方式僅能暫時止漏，顯非合理修繕方式。被告未依前案確定判決以合理方式修復漏水，致原告房屋有下列

新漏水狀況發生：㈠室外後陽台天花板有新小範圍油漆白華；㈡客房天花板於109年1月16日開始出現滴水並造成壁癌；㈢主臥室於110年8月7日出現如下雨般之漏水，因水衝破天花板，造成數個洞口，淋濕床頭櫃、枕頭、床墊，以垃圾桶接漏水近8分滿。原告因上開漏水情事，屢次聲請調解，被告均拒絕出面處理，爰依民法第767條第1項中段、第196條、第184條第1項前段、第213條第1、3項等規定，提起本件訴訟等情。並聲明：㈠被告應依本院囑託鑑定結論之修繕工法及工項，修繕被告房屋之水管至不再漏水滲入原告房屋主臥室與客房，並應負擔水管修繕費用；㈡被告應負擔原告房屋主臥室與客房因漏水造成損壞之修復費用(以鑑定為準)。

二、被告則以：否認原告房屋內有何「新發生」之漏水、壁癌等現象，原告片面指控，惟未提出漏水之錄影、照片或相關事證以實其說，縱有上開情事，亦非可歸責於被告。再者，被告就系爭執行事件，已依民事執行處之指示，由原告僱工修繕完畢，縱有何疏失，亦原告所造成，與被告無涉。原告所指壁癌並不算證據，兩造房屋所在公寓屋齡已40多年了，每層都有壁癌，被告房屋也有，且隔壁民族社區也有同樣情形，況漏水的牆壁是濕的、壁癌是乾的，不能混為一談。又前案的鑑定報告並未直接敘明被告有何錯誤，只說可能有空隙而產生問題，然被告仍配合法院執行，而自原告提起前案開始迄今已逾10年，期間所有測試都由原告僱請師傅，被告均配合，結果均無異樣，原告提起本件訴訟無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠本院為釐清原告房屋於前案確定判決後，是否有新發生漏水現象，及其位置、原因併修復費用若干等節，經囑託社團法人高雄市建築師公會(下稱鑑定公會)實施鑑定，經鑑定人於112年7月10日現場初勘、112年11月23日辦理會勘，發現原告房屋內部主臥室與客房，有：1.牆角線油漆層凸起(目前

沒濕氣)；2.天花板漏水痕範圍擴大，本來1塊變2塊，受囑託時已乾固；3.天花板有小範圍滲水痕；4.牆面小範圍油漆白華；5.牆面新滲水痕；6.冷氣窗角牆新滲水痕；7.床頭櫃上方牆面新滲水痕；8.床頭櫃因濕氣有損壞等滲漏水痕跡。至於房屋外部陽台，則有：9.後陽台天花板新小範圍油漆白華之痕跡，上情有現場採證照片及平面圖說可參(見鑑定報告附件㈤P.1、P.3至P.8，本院卷第203、207至217頁)，而原告房屋內部滲漏水原因，鑑定意見認為：因被告房屋浴室內之用水設備即馬桶水箱，於漏水之處沒有確實修好，故尚有少量之滲漏所致，此於辦理會勘時，被告房屋馬桶止水試漏時間約需70秒左右，原告房屋馬桶僅需3秒左右，當日下午約2時許，被告傳送所僱請水電技工修繕後，馬桶止水約需10秒左右，有改善許多等語，而其修繕方式為優先將被告房屋浴室馬桶之沖水設備相關系統確定修好等情，亦見於鑑定報告之八、鑑定結果項有明確說明(見本院卷第173至175頁)，準此，被告房屋確仍有向下方原告房屋主臥室、客房滲漏水情事，堪認無訛。

㈡兩造對於鑑定報告內容，分別持有下述疑問，經本院向鑑定人函詢，其結果如下：

1.原告略以：⑴原告房屋此次除原有客房有漏水外，主臥室天花板漏水範圍擴大、冷氣窗角牆與床頭櫃等位置有新漏水，床頭櫃與床墊因新的漏水產生的濕氣而損害，如果是被告房屋馬桶水箱少量滲漏，應該是馬桶底下，原告房屋相應位置會有小滴水跟壁癌，但現狀不曾有此狀況，足見漏水根源仍與前案確定判決所認定者相同，是被告房屋浴室的水龍頭管路修繕不佳所致。⑵原告房屋後陽台新油漆白華，是最近始發生，應是被告前幾年請求堵塞排水口，改從女兒牆打孔以明管排水，但未做好防水措施所致。⑶110年8月7日原告房屋主臥室大量漏水，狀如下雨，水衝破天花板數個洞，淋濕床頭櫃、枕頭及床墊，在床頭櫃位置使用垃圾桶接漏水達8分滿，此種漏水情形，應非鑑定報告所稱馬桶水箱少量滲漏

即可導致，可能是水管破裂造成等語(見本院卷第241至243頁)。

2. 被告略以：⑴伊於鑑定人112年11月23日會勘後，聯繫和成馬桶技師與水電行人員到場，得知是因馬桶內設計有補給水管以彌補水量不足，將補給水管移開後，注水即正常，沒有漏水，不需要修繕。⑵本院於112年3月31日現場履勘之後，伊有請水電行人員將紅色試劑倒入馬桶內進行測試，未見紅色液體自牆壁滲出。⑶老舊公寓每棟均有壁癌等語(見本院卷第245至249頁)。

3. 本院經將兩造上開質疑事項函詢鑑定人，據其以113年9月20日113高建師鑑字第1130000633號函覆略以：⑴依現場採證照片11，被告房屋後陽台洗衣機後面牆壁有漏水而產生白華情形，推測應是5樓陽台地面會滲水所產生，依現場採證照片9，原告房屋平頂上白華範圍很小又是呈乾固狀，應與被告改從女兒牆打孔以明管排水無關，且被告房屋馬桶距離上述位置很遠故應無相關連。⑵如果是冷、熱水管之漏水，因為經常有水壓力，一定會是比較嚴重的漏水，若一天垃圾桶接水量僅8分滿，應可推定不會是壓力水管產生，且依現場採證照片，原告房屋目前漏水痕跡很輕微，故馬桶水箱之漏水是最有可能。⑶被告房屋馬桶水箱之漏水是僅於其連接排污管處，有少部分不密合處才會滲流而出，故水量不是很多，但馬桶水箱沖水後之止水時間越長則滲出之水會愈多，待有相當量後才會由樓板內之滲流路徑之最弱點流出，故要用顏色水測試以目前馬桶水箱之止水時間，很難會很快看到有顏色水流出。⑷馬桶水箱沖水後之止水時間越短，僅能說水會滲出之時間會越長而已，馬桶水箱之沖水後止水零件，使用很久後會自然硬化或損壞，故宜做換新確保能快速止水等語(見本院卷第305至308頁)，鑑定人已就兩造對於鑑定報告之相關疑問，為專業層面之回覆與釋疑，其結果尚未推翻原有鑑定結論，是被告房屋馬桶水箱有滲漏水現象而有修繕必要，益可得證。

㈢按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。經查，本件原告房屋漏水係因被告房屋浴室馬桶水箱滲漏所致乙節，已如前述，則原告依前揭法律規定，請求被告按鑑定人所為鑑定結論之修繕工法及工項，修繕被告房屋至不再漏水滲入原告房屋主臥室及客房，且其修繕費用為31,050元，有建築物應修繕及修復費用估算表在卷可稽(見鑑定報告附件㈥P.1，本院卷第221頁)，應由被告自行負擔，自屬有據。

㈣又按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第196條、第213條第1項、第3項分別定有明文。查因被告房屋向下方滲漏水以致原告房屋內部受有損害，業如上述，修繕工程應包含如附表所示工項及費用，有鑑定報告所附建築物應修繕及修復費用估算表存卷足參(鑑定報告附件㈥P.1至P.2，本院卷第221至223頁)，且核並無以新品代換舊品而需折舊計算之工項，則原告依首開規定，請求被告應給付房屋修復費用45,750元，於法應屬有據。

四、據上所述，本件原告基於物上請求權及侵權行為法律關係，請求被告應將被告房屋修繕至不再漏水滲入原告房屋主臥室及客房之狀態，並自行負擔修繕費用，暨請求被告給付45,750元，均有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　華　民　國　113　年　12　月　18　日

民事第五庭　法　官　楊境碩

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　113　年　12　月　18　日

書記官　陳鈺甯

附表：原告房屋修復工項及費用

項次	工程項目	金額（新臺幣）
1	天花板原有裝修層清除	5,980元
2	天花板重新油水泥漆一底二度(漏水痕處需先以珪藻土修補膏塗平)	7,800元
3	牆壁原有裝修層清除	6,440元
4	牆壁重新油水泥漆一底二度(漏水痕處需先以珪藻土修補膏塗平)	8,400元
5	床頭櫃損害修復工程	3,000元
6	其它零星修復費用約1至5項的10%	3,160元
7	廢料清理及運什費	5,000元
8	管理費(含營業稅)	5,970元
9	總計	45,750元