

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度簡字第23號

原告 呂爽

法定代理人 吳婉蓉

訴訟代理人 吳剛魁律師

吳岳龍律師

被告 廖玉釵

訴訟代理人 張碧雲律師

參加人 高屋中正公園華廈管理委員會

法定代理人 劉朝印

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應依附件1所示之修繕方式就其所有位於門牌號碼高雄市○○區○○街○巷○號四樓之一房屋公用浴廁予以修復；如被告不予修復，應容忍原告僱工進入門牌號碼高雄市○○區○○街○巷○號四樓之一房屋內，依前揭修繕方式進行漏水修復，並應負擔附件1所示之修繕施工費用新臺幣壹拾伍萬柒仟陸佰參拾元。

二、被告應給付原告新臺幣捌萬陸仟陸佰捌拾元，及自民國一一年十月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾伍萬柒仟陸佰參拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣捌萬陸仟陸佰捌拾元為原告預供擔保後，免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序部分

02 關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣（下同）
03 50萬元以下者，適用簡易程序。民事訴訟法第427條第1項定
04 有明文。又按通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴
05 之全部屬於民事訴訟法第427條第1項或第2項之範圍者，承
06 辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件報結後
07 改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼續審
08 理。同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第4
09 條第1項定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更
10 或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判
11 決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
12 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
13 訟法第255條第1項第2、3款、第256條分別定有明文。本件
14 原告起訴時，原聲明請求：(一)被告應將被告所有門牌號碼高
15 雄市○○區○○街0巷0號4樓之1房屋（下稱系爭4樓之1房
16 屋）中，位於原告所有門牌號碼高雄市○○區○○街0巷0號
17 3樓之1房屋（下稱系爭3樓之1房屋）上方之浴廁，修繕至不
18 漏水之狀態；(二)被告應給付原告571,256元，及自起訴狀繕
19 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（審
20 訴卷第11頁）；嗣原告變更聲明及補充其陳述：(一)被告應依
21 附件1（即社團法人建築物漏水暨房屋科技點交技術協進會
22 民國113年3月14日鑑定報告書【下稱系爭鑑定報告書】第9
23 頁之表3「4樓之1修繕施工費用估算表」）所示之修繕方式
24 將其所有系爭4樓之1房屋公用浴廁予以修復；如被告不予修
25 復，應容忍原告僱工進入系爭4樓之1房屋內，依前揭修繕方
26 式進行漏水修復，並應負擔附件1所示之修復費用157,630
27 元；(二)被告應給付原告86,680元，及自起訴狀繕本送達翌日
28 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（簡字卷第45、6
29 9頁），核與上開規定並無不合，應予准許。原告所為訴之
30 變更，已致本件訴訟全部屬民事訴訟法第427條第1項規定應
31 適用簡易程序之範圍，業經本院於113年11月7日裁定改用簡

01 易程序繼續審理，併為說明。

02 貳、實體部分

03 一、原告主張：原告為系爭3樓之1房屋之所有人，並居住於內；
04 被告則為系爭4樓之1房屋之所有權人。系爭3樓之1房屋之廁
05 所外牆及天花板自110年11月7日起即有漏水之情形（下稱系
06 爭漏水事故），進而造成屋內財物毀損；經本院囑託社團法
07 人建築物漏水暨房屋科技點交技術協進會之鑑定結果，確認
08 造成系爭3樓之1房屋公用浴廁漏水原因，係肇因於系爭4樓
09 之1房屋公用浴廁漏水所造成，並說明系爭4樓之1、3樓之1
10 房屋之修繕施工費用分別為如附件1、附件2（即系爭鑑定報
11 告書第10頁之表4「3樓之1修繕表」）所示之157,630元、8
12 6,680元（合計為244,310元）。被告自應負修繕、管理、維
13 護之責，且被告消極放任其房屋管線老化、防水功能失效之
14 行為，顯已妨害原告之所有權，原告請求被告依附件1所示
15 之修繕方式進行漏水修復，並負擔所需修繕施工費用157,63
16 0元，應屬合理。被告就系爭4樓之1房屋公用浴廁防水功能
17 失效之狀況未能及早排除，顯未善盡設置、維護及修繕之注
18 意義務，進而滲漏水至系爭3樓之1房屋，致系爭3樓之1房屋
19 之內部裝潢受有損害，被告自有過失，原告自得請求被告賠
20 償所受損害共計新86,680元等語。爰依民法第767條第1項中
21 段、後段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1
22 項及民法第184條第1項前段、第191條第1項規定（前揭請求
23 權為選擇合併，請分別擇一為有利判決），提起本訴，並聲
24 明：(一)被告應依附件1所示之修繕方式就系爭4樓之1房屋公
25 用浴廁予以修復；如被告不予修復，應容忍原告僱工進入系
26 爭4樓之1房屋，依前揭修繕方式進行漏水修復，並應負擔附
27 件1所示之修繕施工費用157,630元。(二)被告應給付原告86,6
28 80元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
29 5%計算之利息。

30 二、被告則以：對於社團法人建築物漏水暨房屋科技點交技術協
31 進會鑑定報告指稱系爭4樓之1房屋公用浴廁係造成系爭3樓

01 之1房屋公用浴廁漏水之原因，沒有意見；惟被告先前偕同
02 水電技師至兩造所有房屋會勘，水電技師表示判斷是公管
03 （主幹管）的問題，且因公管位於系爭4樓之1房屋公用浴廁
04 間隔壁的主臥浴廁管道間內，鑑定人員未於該處做排水測
05 試，檢測是否有漏水而為造成系爭3樓之1房屋漏水的原因之
06 一，僅以手電筒及目視的方式觀察，並未使用精密儀器或高
07 度專業方式鑑定，鑑定機關以此逕認所述範圍漏水原因沒有
08 次因，實嫌速斷，因此本件不能排除公管破漏導致漏水之原
09 因。又被告已搬離，在未實際居住、使用系爭4樓之1房屋公
10 用浴廁之情況下，原告主張仍有漏水狀況，則實不能排除大
11 樓公管滲漏導致漏水之原因。另鑑定報告所示結果可證原告
12 起訴時主張應修繕漏水之工項及金額顯不合理且無據，縱使
13 原告嗣後變更訴之聲明，若鈞院認為原告之訴有理由時，應
14 依原告變更前的訴之聲明來決定兩造訴訟費用分擔的比例等
15 語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、兩造不爭執事項及本件爭點（簡字卷第71至72頁）：

17 (一)兩造不爭執事項：

- 18 1.原告居住於系爭3樓之1房屋，並為該屋之所有權人，被告則
19 為系爭4樓之1房屋之所有權人。
- 20 2.系爭4樓之1房屋位於系爭3樓之1房屋之上方，兩造為直接上
21 下樓層住戶。
- 22 3.系爭4樓之1房屋經檢測確實有明確漏水現象；造成系爭3樓
23 之1房屋公用浴廁漏水原因為系爭4樓之1房屋公用浴廁漏水
24 所造成；系爭4樓之1、3樓之1房屋之修繕施工費用則分別為
25 如附件1、附件2所示之157,630元、86,680元（合計為244,3
26 10元）、修繕方式及項目均依附件1、附件2（即表3「4樓之
27 1修繕施工費用估算表」、表4「3樓之1修繕表」）所示。

28 (二)本件爭點：

- 29 1.系爭3樓之1房屋之漏水原因為何？是否因可歸責於被告之
30 事由所致？原告請求被告應將系爭4樓之1房屋公用浴廁依
31 依附件1所示之修繕方式就系爭4樓之1房屋公用浴廁進行

01 漏水修復，有無理由？

02 2.原告因上開漏水所受損害為何？原告得否請求被告賠償？
03 若可，金額若干？

04 四、本院之判斷：

05 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
06 條第1項中段定有明文。次按因故意或過失，不法侵害他人
07 之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物
08 所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其
09 對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，
10 或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法
11 第184條第1項前段、第191條第1項分別定有明文。所謂土地
12 上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示，建
13 築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬
14 建築物之成分者，為建築物之一部，應包括在內；而所謂保
15 管有欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物發生瑕疵而言
16 (最高法院95年度台上字第310號、102年度台上字第2238號
17 判決意旨參照)。是除非工作物所有人能舉證證明有民法第
18 191條第1項但書所示之情形，因土地上之工作物造成他人之
19 損害，依法即推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損
20 害賠償責任。

21 (二)經查：

- 22 1.原告居住於系爭3樓之1房屋，並為該屋之所有權人，被告則
23 為系爭4樓之1房屋之所有權人；系爭4樓之1房屋位於系爭3
24 樓之1房屋之上方，兩造為直接上下樓層住戶等情，為兩造
25 所不爭執（見兩造不爭執事項1、2.），並有建物登記第
26 一、二類謄本、戶籍謄本等件在卷可證（審訴卷第19至21、
27 45至49頁），是此部分事實，首堪認定。
- 28 2.社團法人建築物漏水暨房屋科技點交技術協進會就本件系爭
29 漏水事故之檢測，多次到場進行鑑定，經過及相關說明略
30 以：「十、鑑定經過及結果：(四)本協進會人員於民國113年0
31 3月06日進行鑑定作業，為釐清室內滲水原由，與4樓之1公

01 用浴廁及主臥浴廁管道間是否有直接關連性，鑑定試驗方
02 法、滲透原理，檢測前後紀錄狀況。為確實記錄檢測位置之
03 滲漏差異，過程以混凝土水分計為主，紅外線熱感應儀及肉
04 眼（僅限於滴水）觀察為輔，判讀依據。(五)透過上開儀器檢
05 測，其操作流程及鑑定人員之判斷分述如下：1.鑑定作業
06 前，檢視勘驗各受測位置對應濕度設施現況（參考各受測位
07 置現況圖），現況為3樓之1受測範圍曾經漏水痕跡，由照片
08 可以看出曾經漏水狀況。2.3樓之1作業前後，測試漏水潮濕
09 與4樓之1有無關聯性，以做各項漏水相關檢測。3.3樓之1測
10 試前，拍照紀錄3樓之1標的物室內裝修現況供修復估價參
11 考。4.113年3月06日測試前，進行紅外線及混凝土濕度檢測
12 並記錄。以紅外線熱影像儀判讀，異常判讀採用「相對比較
13 法」，意即相同受測面、受測組與對照組、相等條件下進行
14 比對，區分濕度或漏水範圍。再紀錄混凝土水分計（稱水分
15 計或濕度計）量測混凝土濕度相對值，以便與檢測值比較。
16 5.經各項檢測後4樓之1經積蓄水測試3樓之1公用浴廁漏
17 水」、「表2:囑託事項及回覆論點說明表項次2：2.造成3樓
18 之1公用浴廁漏水（即4樓之1專屬糞管周邊範圍初勘所述範
19 圍）經4樓之1公用浴廁積蓄水檢測約1小時，造成3樓之1公
20 用浴廁漏水原因。3.所述範圍漏水原因沒有次因，（5F排水
21 管）造成4F-1主臥浴廁檢測前已有漏水現象(P.14漏水位置
22 示意圖）」（見系爭鑑定報告書第4至5、9頁）。可知鑑定
23 機關為確實記錄檢測位置之滲漏差異，以混凝土水分計為
24 主，紅外線熱感應儀及肉眼（僅限於滴水）觀察為輔，判讀
25 依據，並進行紅外線及混凝土濕度檢測並記錄，則前揭鑑定
26 報告內容，既為鑑定技師會同兩造實地勘查及檢測，且就鑑
27 定過程及判斷方式詳實、完足交代，經比對所檢附之照片與
28 檢測數據尚未發現有何不實之處，亦無瑕疵或不可採信之
29 情形，自可採為本院認定事實之依據。非僅如被告抗辯：鑑定
30 人員未於被告房屋公用浴廁間隔壁的主臥浴廁管道間內作排
31 水測試，僅以手電筒及目視的方式觀察，並未使用精密儀器

01 或高度專業方式鑑定云云，被告此部分抗辯，不足可採。另
02 被告固抗辯本件不能排除公管（主幹管）破漏導致漏水之原
03 因云云，惟查被告於言詞辯論程序經法官曉諭對此仍未提出
04 相關舉證，並陳稱：（就抗辯漏水原因亦包含公管（主幹
05 管），有無相關舉證？是否聲請調查證據？）無其他相關舉
06 證，不用再補充鑑定，鈞院依法處理等語（簡字卷第？
07 頁）。則被告既未舉證造成系爭3樓房屋漏水尚有其他次
08 因，此部分抗辯，亦屬無據。從而，系爭鑑定報告書結論認
09 造成系爭3樓之1房屋公用浴廁漏水原因係因系爭4樓之1房屋
10 公用浴廁漏水所致，且無其他次因，應可採信。

11 3.兩造對於系爭4樓之1房屋經檢測確實有明確漏水現象；造成
12 3樓之1公用浴廁漏水原因為4樓之1公用浴廁漏水所造成等
13 情，既不爭執（見兩造不爭執事項3.），則被告本應注意維
14 護房屋，以避免滲漏水至他人房屋，且無不能注意之情形，
15 卻疏未注意及此，造成系爭漏水事故之損害，堪認被告對原
16 告上開損害之發生為有過失而可歸責，揆諸首揭規定，原告
17 請求被告負回復原狀所必要之費用以代回復原狀自屬有據。
18 既然被告對於系爭4樓之1、3樓之1房屋之修繕施工費用分別
19 為157,630元、86,680元（合計為244,310元）及修繕方式及
20 項目則依附件1、附件2所示等情，亦不爭執（見兩造不爭執
21 事項3.），則原告主張系爭4樓之1房屋公用浴廁漏水致系爭
22 3樓之1房屋受有損害，請求被告依附件1所示之修繕方式就
23 系爭4樓之1房屋公用浴廁進行漏水修復，如被告不予修復，
24 應容忍原告僱工進入系爭4樓之1房屋，依前揭修繕方式進行
25 漏水修復，並應負擔附件1所示之修繕施工費用157,630元；
26 及請求被告給付如附件2所示之修繕施工費用86,680元，均
27 有理由，應予准許。

28 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、後段、公寓大廈
29 管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項及民法第184條第1
30 項前段、第191條第1項規定，請求被告將系爭4樓之1房屋公
31 用浴廁依附件1所示之修繕方式予以修復，如被告不予修

01 復，應容忍原告僱工進入系爭4樓之1房屋，依前揭修繕方式
02 進行漏水修復，並應負擔附件1所示之修繕施工費用157,630
03 元；及請求被告應給付原告86,680元，及自起訴狀繕本送達
04 翌日即111年10月20日（審訴卷第83頁）起至清償日止，按
05 週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

06 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用
07 簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3
08 款規定，依職權宣告假執行；併依同法第392條第2項規定諭
09 知被告得供相當擔保金額後免為假執行。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，
11 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
12 明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。被告固抗辯鑑定
14 報告所示結果可證原告起訴時主張應修繕漏水之工項及金額
15 顯不合理且無據，應依原告變更前的訴之聲明來決定兩造訴
16 訟費用分擔比例云云。惟本院審酌鑑定費用不僅為伸張或防
17 衛權利所必要，且原告主張所有系爭3樓之1房屋公用浴廁漏
18 水原因係可歸責於被告所有系爭4樓之1房屋公用浴廁漏水，
19 故本件鑑定費用應由被告負擔；另就第一審裁判費，則依民
20 事訴訟法第78條，由全部敗訴之當事人即被告負擔，併此敘
21 明。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

23 民事第五庭 法官 周玉珊

24 以上正本係照原本作成。

25 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，同
26 時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
27 判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
28 本）。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

30 書記官 林希潔