

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第280號

原告 黃淑芬

訴訟代理人 黃品慈

被告 翁文雄

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號12樓之4房屋臥室窗戶及客廳落地鋁門依附表一所示之工程項目方式修繕至不漏水狀態。被告如未依上開方式修復時，應容忍原告僱工進入依上開方式修復，並由被告負擔修復費用。
- 二、被告應給付原告新臺幣261,670元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一、二項得假執行。但被告如依次以新臺幣72,400元、261,670元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：伊為門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號11樓之4房屋（下稱系爭A房屋）所有人；被告為同號12樓之4房屋（下稱系爭B房屋）所有人。伊於112年8月發現系爭房屋書房內因漏水而受有如附表二所示損害，該漏水原因為系爭B房屋內臥室窗戶及客廳落地鋁門破損造成屋內積水所致，而修復系爭A房屋上開損害需費新臺幣（下同）261,670元（已扣除折舊），迭經伊催告被告未獲置理，爰依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項、民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項等規定起訴，聲明：如主文第1、2項所示。
- 二、被告則以：系爭B房屋已逾10年無人居住，該屋內水管亦已封閉，系爭A房屋是管道間漏水，原告並未證明漏水原因為伊所致等語置辯，聲明：原告之訴駁回。

01 三、不爭執事項（卷第198頁）

02 (一)原告為系爭A房屋所有權人；被告為系爭B房屋所有權人。

03 (二)原告於112年8月發現系爭A房屋浴室及書房內均有漏水。

04 (三)兩造曾於112年8月23日9時30分許至被告房屋內，發現地面
05 有積水。

06 (四)兩造願受鑑定結果拘束，就漏水原因及修復方法均以建築師
07 公會鑑定結果為依據。

08 四、爭點（卷第198頁）

09 (一)原告請求被告將系爭B房屋修復至不漏水狀態，並於被告不
10 修繕時，請求被告容許原告自行僱工修繕，有無理由？

11 (二)原告依侵權行為法律關係，請求被告賠償261,670元，有無
12 理由？

13 五、本院判斷

14 (一)原告請求被告將系爭B房屋修復至不漏水狀態，並於被告不
15 修繕時，請求被告容許原告自行僱工修繕，為有理由：

16 1.按按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；因故意或
17 過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之
18 建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有
19 人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因
20 設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意
21 者，不在此限，民法第767條第1項中段、第184條第1項前
22 段、第191條第1項分別定有明文。又民法第191條第1項所稱
23 土地上工作物，係指以人工作成設施，建築物係其例示；而
24 建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，
25 屬建築物成分者，為建築物一部，亦應包括在內。是以，除
26 非工作物所有人能舉證證明民法第191條第1項但書所示情形
27 存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上工作物造
28 成他人損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權
29 行為損害賠償責任（最高法院96年度台上字第489號、95年
30 度台上字第310號判決意旨可參）。再住戶於他住戶因維
31 護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入其

01 專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；住戶違反第1項規
02 定，經協調仍不履行時，住戶得按其性質訴請法院為必要之
03 處置；專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各
04 該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費
05 用，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項、第10條第
06 1項分別定有明文。

07 2.經查，關於系爭A房屋浴室及書房漏水情形，經本院囑託高
08 雄市建築師公會鑑定，鑑定結果認：(1)系爭B房屋漏水處為
09 臥室，位在系爭A房屋書房之直上層，因系爭B房屋臥室窗
10 戶年久失修窗框朽壞，外來風雨產生臥室室內積水且無法
11 排洩，造成樓板大量含水，致直下層（系爭A房屋）書房滲
12 漏水。系爭A房屋內發生漏水之具體位置，又因係樓板大量
13 含水所致之滲漏水，應屬全面式非單點式滲漏水，尚難稱有
14 具體位置，由漏水現況顯示漏水區域在系爭A房屋書房及書
15 房前走廊區域位置，系爭A房屋漏水原因由上述現況顯示係
16 因系爭B房屋所導致無誤；(2)修復系爭B房屋至不漏水狀態
17 之適當工法為該屋臥室之窗戶換新及客廳之落地鋁門換新，
18 即可防止外來風雨產生室內積水而造成直下層系爭A房屋書
19 房滲漏水；(3)系爭A房屋因漏水而有物品毀損計：①燈具部
20 分：廁所外燈具、書房燈具；②裝潢部分：廁所外天花板及
21 廁所外造型拉門裝潢、書房天花板裝潢、書房書櫃裝潢；③
22 油漆部分：管道間牆壁（在走廊側）油漆、廁所外天花板及
23 廁所外造型拉門油漆；④白蟻除蟲工程；(4)前揭受損項目其
24 回復原狀所需新作合理費用合計348,100元。但依照現場狀
25 況合理評估扣除折舊30%，預估尚可耐用年限70%，所需合理
26 折舊剩餘費用合計新台幣261,670元（即如附表二），有該
27 公會113年7月24日高建師鑑委字第00000000號鑑定報告書
28 （下稱系爭鑑定報告）在卷可考。本院審酌系爭鑑定報告係
29 由專業技師實地勘查及檢測，並本於其專業，就鑑定經過、
30 作業程序及方法為具體說明，亦詳載其作成判斷之理由與根
31 據，其鑑定結論亦無何邏輯推論上之謬誤或悖於科學論理法

01 則之情事，自屬可採，堪認系爭A房屋書房漏水原因確係系
02 爭B房屋臥室窗戶及客廳落地鋁門破損造成屋內積水所致甚
03 明，亦與被告自陳系爭B房屋已逾10年無人居住情形相符
04 （卷第92頁），是被告怠於管理維護系爭B房屋，致系爭A房
05 屋書房漏水而受有損害，即有過失，自應負修繕漏水之責，
06 故原告請求被告依附表一所示工法予以修復漏水，並於被告
07 不修繕時，請求被告容許原告自行僱工修繕，自屬有理。

08 3.至被告雖辯稱系爭A房屋漏水與系爭B房屋無關云云（卷第
09 134、196、197頁）。惟被告就漏水原因前既稱：系爭A房屋
10 漏水原因為屋頂漏水始經由系爭B房屋流入云云（卷第93
11 頁）；復改稱：系爭鑑定報告不可採，漏水原因為管道間漏
12 水云云（卷第196頁），足見被告就漏水原因前後所述不
13 一，且均未就其所指漏水原因或鑑定結果有何不可採信之處
14 舉證以實其說，則其空言抗辯漏水原因與系爭B房屋無關，
15 無可採信。

16 (二)原告依侵權行為法律關係，請求被告賠償261,670元，為有
17 理由：

18 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
19 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
20 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀
21 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213
22 條第1項、第3項及第215條分別定有明文。

23 2.經查，系爭A房屋漏水原因係肇因系爭B房屋窗戶年久失修、
24 窗框朽壞，外來風雨產生臥室室內積水而無法排洩所致，業
25 如前述，是原告請求被告賠償系爭A房屋廁所、書房、燈具
26 因漏水損壞，其回復原狀所需必要修繕費用，即有理由。而
27 上開受損部位修繕施工方式，包含舊有廁所、書房天花板、
28 燈具書櫃清運、重新裝潢及粉刷暨白蟻除蟲工程，並依據市
29 場相似行情估價，編列所須修繕工程費用為261,670元（詳
30 如表二所示），有系爭鑑定報告附卷足參，並經被告對折舊
31 比例表示無意見（卷第197頁）。是原告請求被告系爭A房屋

01 浴廁回復廁所、書房回復原狀之修繕費用261,670元，自為
02 有據。

03 六、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第
04 10條第1項、民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、
05 第191條第1項等規定，請求如主文第1、2項所示給付，為有
06 理由。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
08 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

09 八、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被
10 告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告
11 假執行。併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預
12 供擔保，得免為假執行。

13 九、據上論結，原告之訴有理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

15 高雄簡易庭 法 官 鄭宇鈺

16 以上正本係照原本作成。

17 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
18 令為理由，不得為之。

19 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，並
20 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
21 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之
22 人數附繕本）。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

24 書記官 林麗文

附表一					
項次	項目	單位	數量	單價	總價
(一)	拆除含清運完成				
1.	臥室窗戶拆除含清運	樘	1	2,000元	2,000元
2.	客廳落地鋁門拆除含清運	樘	1	3,000元	3,000元
	小計				5,000元
(二)	新作項目				
1.	臥室窗戶新作	樘	1	19,000元	19,000元
2.	客廳落地鋁門新作	樘	1	48,400元	48,400元
	小計				67,400元
	合計				72,400元

附表二						
項次	項目	單位	數量	單價	總價	折舊30%後
(一)	拆除含清運完成					
1.	廁所外天花板及廁所外造型拉門	式	1	10,600元	10,600元	7,420元
2.	書房天花板及燈具	式	1	12,500元	12,500元	8,750元
3.	書房書櫃	式	1	15,700元	15,700元	10,990元
	小計				38,800元	27,160元
(二)	燈具					
1.	廁所外燈具	式	1	1,500元	1,500元	1,050元
2.	書房燈具	式	1	10,500元	10,500元	7,350元
	小計				12,000元	8,400元
(三)	重新裝潢工程					
1.	廁所外天花板及廁所外造型拉門	式	1	39,000元	39,000元	27,300元
2.	書房天花板	式	1	46,000元	46,000元	32,200元
3.	書房書櫃	式	1	131,000元	131,000元	91,700元
	小計				216,000元	151,200元
(四)	油漆工程					
1.	管道間牆壁(在走廊側)	式	1	7,100元	7,100元	4,970元

(續上頁)

01

2.	廁所外天花板及廁所外造型拉門	式	1	14,200元	14,200元	9,940元
	小計				21,300元	14,910元
(五)	白蟻除蟲工程	式	1	60,000元	60,000元	無折舊
	小計				60,000元	60,000元
合計					348,100元	261,670元