

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度湖簡字第919號

原告 王鴻文

被告 曾國楨

上列當事人間修復漏水等事件，經本院於民國114年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0弄00號4樓房屋地板如下列之鑑定報告所示漏水區域為修繕，並修復至不漏水狀態；若未能修復至不漏水狀態，應容任原告自行雇工進入上開房屋內，並依臺北市土木技師公會民國114年2月3日北土技字第1142000357號鑑定報告書第24頁「修補工項」所示之方式為修繕，且應由被告負擔修繕費用。

被告應給付原告新臺幣5,000元。

訴訟費用中關於鑑定費用新臺幣28萬元由被告負擔，並加計自本判決確定翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣5,510元由被告負擔，並加計本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及歷次言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)原告主張其所有之門牌號碼臺北市○○區○○街000弄00號3樓房屋（下稱3樓房屋），自民國112年5月13日起，因被告所有門牌號碼臺北市○○區○○街000弄00號4樓房屋（下稱

01 4樓房屋)之用水管路滲漏，穿越樓地板，滴落至3樓房屋室
02 內天花板，導致牆面龜裂、漆材剝落、霉變、家具毀損，經
03 與被告協調解決均未果，爰提起本訴請求被告將4樓房屋修
04 復至不漏水狀態，並賠償原告因漏水所導致裝潢家具毀損之
05 損失。

06 (二)經本院囑託臺北市土木技師公會(下稱鑑定機關)就3樓房
07 屋漏水原因及修復方式為鑑定，其鑑定之結果依鑑定機關11
08 4年2月3日鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)略以：「原告
09 王鴻文先生臺北市○○區○○街000弄00號3樓建物房間(專
10 有部分)是否有滲漏水狀況？說明如下：所有由現場鑑定實
11 驗之事實呈現被告4樓房間(專有部分)地坪內之「系爭熱
12 水管」有造成原告3樓房間(專有部分)頂板構件表面有向
13 下滲漏水狀況。滲漏水情形之原因為何？說明如下：研判為
14 被告曾國禎先生所有之臺北市○○區○○街000弄00號4樓房
15 屋房間地坪與原告王鴻文先生所有之臺北市○○區○○街00
16 0弄00號3樓房屋房間頂板之專有部分樓地板及其內之管線
17 (4樓之熱水管)滲漏所致。造成系爭3樓房屋之損害情形為
18 何？說明如下：研判原告王鴻文先生所有之臺北市○○區○○
19 街000弄00號3樓房屋房間頂板(專有部分)之損害情形，
20 於系爭熱水管處周圍有：頂板混凝土表面裂縫、油漆表面潮
21 濕斑塊、油漆剝落及表面白華等。應屬何人負修復之責任？
22 說明如下：研判應負修復責任為臺北市○○區○○街000弄0
23 0號4樓建物所有權人：被告曾國禎先生。」，足認3樓房屋
24 漏水原因，確係被告4樓房屋之熱水管滲漏所致。又系爭鑑
25 定報告書就修復方式、修復至不漏水之狀態所需費用及3樓
26 房屋因4樓房屋漏水所造成之損失價值為何略以：「修復工
27 項，如下：本會建議將原告臺北市○○區○○街000弄00號3
28 樓建物房間頂板(專有部分)之系爭熱水管處鑿開並找到滲
29 漏水位置，修復其熱水器(詳附件六)。所需費用如下：本
30 會針對鑑定標的物爭點處所需修補之施工項目進行估價，採
31 用本會鑑定手冊之單價分析與本案鑑定人之工程經驗編列之

01 工程費用作為本會建議之修補所需費用，其費用為新台幣50
02 3,378元，作為貴院判決之參佐。足認4樓房屋因熱水管滲漏
03 水而損壞而有修復之必要，3樓房屋之漏水既係因上開原因
04 所致，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告負修繕
05 之責，且費用由被告負擔修復。至於原告雖於114年4月21日
06 言詞辯論時另稱於鑑定機關來鑑定後，認定是被告的責任，
07 被告就於113年11月12日找人來修了，已經配明管為修繕，
08 目前已經不會漏水，但後續修復部分都還沒處理，所以還是
09 主張應以鑑定報告之方式處理等語(見本院卷第194頁)。故
10 本院認本件漏水原因確係應由被告負全責，且被告於鑑定後
11 亦已自行以配明管之方式為修繕，惟是否以配明管之方式為
12 修繕即可達不漏水之目的，目前亦無相關證據或鑑定報告可
13 證，是仍須有一段時日為觀察(參諸修繕工程之保固通常有
14 一年之保固期間，該期間亦應持續觀察至少一年)始得肯認
15 該種修繕方式，若該修繕方式已可達原告訴訟之目的，即屬
16 滿足原告為訴訟之請求，而不得再強令被告應以鑑定報告所
17 載修繕方式為之(按依鑑定報告所載修復方式之金額高達50
18 萬3,378元)。若於此段觀察時間內該漏水處仍有相類似之滲
19 漏，即應認定被告上開修繕方式未能達不漏水狀態，自應由
20 容任原告自行雇工以鑑定報告所示之修復方式為修繕，且應
21 由被告負擔此部分之修繕費用，依上開方式，始得為兩造權
22 益之衡平。

23 (三)至於原告於起訴狀所載訴之聲明第2項「被告應賠償原告因
24 漏水所導致裝潢家具毀損之損失，以代回復原狀」，於本院
25 112年9月19日言詞辯論時詢問此部分請求之金額為何，原告
26 則陳稱：「第2項被告請求原告新台幣5,000元，該費用為天
27 花板的油漆、補土，至於裝潢傢俱部分不請求」等語。經核
28 原告雖未提出此部分之單據，而鑑定報告亦未就此部分為鑑
29 定估價，本院認原告確有上開損害，亦如鑑定報告所載，而
30 請求之上開金額亦未逾越合理之修補價值，是以此部分之
31 請求，應予准許。

01 三、從而，原告依民法第767條第1項、第184條第1項前段、第19
02 1條第1項、第195條、第213條第1項、第3項、第215條等規
03 定，請求如主文第1項所示，並請求被告給付5,000元，為有
04 理由，應予准許。

05 四、本件係適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，應依職權宣
06 告假執行。原告之聲請僅為促使本院發動，依法毋庸為准駁
07 之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應
08 予駁回。

09 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 5 月 5 日
11 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 5 日
17 書記官 陳立偉