

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第520號

原告 林玉順

輔佐人 梁育菁

訴訟代理人 黃慧敏律師

被告 黃建忠

訴訟代理人 郭守鉦律師

周廷威律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國112年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其所有坐落門牌號碼新北市○○區○○○街○○○號三樓房屋，依社團法人新北市建築師公會民國一一二年四月七日新北市建師鑑字第一五〇號鑑定報告書「九、結論（二）」所載之修復方法為修繕。

被告應給付原告新臺幣捌萬陸仟肆佰零玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十八；餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾參萬陸仟肆佰零玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項亦有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：(一)被告黃建忠應將門牌號碼新北市○○區○○○街0〇0號3樓房屋（下稱3樓房

01 屋)內之排水公共管線漏水問題，另應變更排水路徑配明管
02 至外牆，排水至管溝內，另後陽台地板素地脫層(膨拱)打
03 除，重新施作防水鋪磚。(二)被告黃建忠應給付原告房屋價值
04 損失計新臺幣(下同)46萬元、2樓房屋回復原狀賠償金計3
05 萬8,000元、租金支出計14萬4,000元及精神財物損失賠償計
06 5萬元，共計70萬元，惟租金支出應以2樓房屋達可供使用狀
07 態為依據賠償。(三)被告洪麗秋應將門牌號碼新北市○○區○
08 ○○街0○0號4樓房屋內之排水公共管線漏水問題，另應變
09 更排水路徑配明管至外牆，排水至管溝內。(四)如受有利判
10 決，原告願供擔保，請准宣告假執行(見本院110年度重司
11 建調字第15號卷，下稱本院調字卷，第9頁)；嗣原告分別
12 於民國111年6月21日、112年5月24日、同年8月23日變更訴
13 之聲明，末將原聲明第一項改列為先位聲明，而追加備位聲
14 明(見本院111年度訴字第520號卷，下稱本院訴字卷，第24
15 5頁、469頁、505頁)，最終聲明如下述訴之聲明所載，另
16 於112年5月24日當庭以言詞撤回對被告洪麗秋之全部訴訟等
17 情(見本院訴字卷第468頁)。核原告上開所為，皆係本於
18 主張原告所有門牌號碼為新北市○○區○○○街0○0號2樓
19 房屋(下稱2樓房屋)漏水問題之侵害除去與損害賠償法律
20 關係之同一基礎事實所為之追加、變更，依首揭法條規定，
21 自應准許；另原告撤回對被告洪麗秋部分，經已為言詞辯論
22 之被告洪麗秋同意(見本院訴字卷第468頁)，揆諸前開說
23 明，原告撤回對此部分被告之訴，亦屬適法，應予准許。

24 貳、實體方面：

25 一、原告起訴主張：被告黃建忠(下逕稱被告)為3樓房屋之所有
26 權人，原告則係2樓房屋之所有權人，因2樓房屋浴室牆壁
27 經常有不明水滴，導致磁磚容易剝落，浴室不明原因地面排
28 水孔有多次廢水倒灌情形發生，經工程包商於110年1月敲除
29 浴室牆壁磁磚水泥後，發現前開不明水滴導致磁磚水泥剝落
30 係3樓房屋漏水所造成，遂於110年3月初告知被告，多次聯
31 繫仍未改善，原告應得先位請求被告打除3樓房屋後陽台水

01 泥砂漿素地重新鋪泥、貼磚，備位則請求被告依社團法人新
02 北市建築師公會（下稱新北市建築師公會）112年4月7日新
03 北市建師鑑字第150號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）
04 「九、結論（二）」修復方法為修繕，並請求房屋價值損失
05 賠償、回復原狀賠償、租金損失支出，爰依公寓大廈管理條
06 例第10條第1項、第12條、民法第184條第1項前段、第196
07 條、第213條第3項、第216條規定，提起本件訴訟等語。並
08 聲明：(一)被告應自行修繕其所有3樓房屋後陽台地板素地脫
09 層（膨拱）打除，重新施作防水鋪磚。(二)被告應給付原告房
10 屋價值損失計33萬9,552元、2樓房屋回復原狀賠償金計14萬
11 5,500元、租金支出計21萬5,280元，共計70萬332元，惟租
12 金支出應以2樓房屋達不漏水平可供使用狀態為依據賠償。(三)
13 原告願供擔保，請准宣告假執行。另就訴之聲明第一項為備
14 位聲明：被告應將3樓房屋依系爭鑑定報告「九、結論
15 （二）」所載修復方法為修繕。

16 二、被告則以：被告業已於000年0月間請工程師將3樓房屋排
17 水管改為明管及其他浴室防水工程，並請原告確認2樓房屋
18 已無漏水情形，惟原告另要求被告需將3樓房屋所有之浴室
19 設備全部更換，地板防水層需加厚2層並再鋪1層新的磁磚，
20 甚至攜帶工具要求進入3樓房屋，並在後陽台施工等不合理
21 要求，遭被告拒絕。2樓房屋浴室牆面縱有不明水滴及磁磚
22 水泥剝落等情事，是否與被告所有3樓房屋內排水管線間，
23 具有相當因果關係，不無疑問。縱原告主張事實為真，亦未
24 提出房屋價值減損之相關資料，且漏水經修復後，並無價值
25 減損問題。又2樓房屋浴室內部漏水，並非不能居住，原告
26 請求租金損害實屬無據等語。並答辯聲明：(一)原告之訴及假
27 執行之聲請均駁回。(二)如被告受不利判決，願供擔保，請准
28 許宣告免為假執行。

29 三、查原告為2樓房屋所有權人，被告則為3樓房屋所有權人之事
30 實，有各該房屋之建物登記謄本在卷可查（見本院調字卷第
31 83頁，另見本院調字限閱卷），並為兩造所不爭執，自堪信

01 為真實。至原告主張2樓房屋因3樓房屋漏水受有損害，請求
02 被告修復漏水並賠償損害等，為被告所否認，並以前詞置
03 辯。是本件兩造爭執之點厥為：(一)2樓房屋漏水之原因為
04 何？(二)原告請求被告修繕3樓房屋是否有理由？如是，修復
05 方法為何？(三)原告請求被告賠償2樓房屋因漏水而致之損
06 害，有無理由？茲就上開爭點分別判斷如下：

07 (一)2樓房屋漏水之原因為何：

08 1.本院就2樓房屋是否有漏水情形，及如有漏水其原因為何，
09 囑託新北市建築師公會為鑑定，經該會以112年4月7日新北
10 市建師鑑字第150號函暨系爭鑑定報告函覆本院（見本院訴
11 字卷第371頁，系爭鑑定報告另置卷外），其鑑定結論略
12 稱：2樓房屋是否曾有漏水情形，尚無儀器或鑑定技術可鑑
13 定以前是否有漏水；2樓後陽台天花板經研判有漏水情形，
14 原因為3樓後陽台地坪滲漏，自何時開始無法判斷，與同號3
15 樓之房屋有關，非公共管線所致；2樓房屋廚房、臥室、浴
16 廁部分，因現場已部分或全部整修中，無法判斷是否全因漏
17 水、漏水原因與何時開始等語（見本院訴字卷第454頁，即
18 系爭鑑定報告第8頁），並有現場照片附卷可佐（見系爭鑑
19 定報告第39頁至74頁），已明確指出2樓房屋其中後陽台部
20 分確有漏水情形，且係因3樓房屋後陽台地坪滲漏所致，與
21 公共管線無關。本院並審酌該鑑定報告之作成，係經鑑定建
22 築師本於其專業知識，與法院囑託之漏水鑑定經驗，至現場
23 會勘及為相關試驗後（見本院訴字卷第484頁；系爭鑑定報
24 告第17頁至20頁），而研判2樓房屋後陽台現有漏水情形，
25 且係因3樓房屋後陽台地坪滲漏所致，應屬可採。

26 2.惟就2樓房屋廚房、臥室、浴廁部分，原告雖主張有因果關
27 係，並提出漏水現場照片為憑（見本院訴字卷第137頁至140
28 頁、155頁至158頁、421頁至422頁）。惟前開照片僅能證明
29 拍攝時，亦有鑑定人到現場勘查所見之2樓房屋廚房天花板
30 混凝土剝落、鋼筋鏽蝕、水漬現象，房間天花板及牆面混凝
31 土剝落、鋼筋鏽蝕、水漬現象，後陽台天花板漆剝落、水漬

現象、牆面水漬現象等情形（見本院訴字卷第449頁，即系爭鑑定報告第3頁），然此依鑑定人李憲政建築師於112年7月12日本院言詞辯論期日到庭證稱：2樓房屋廚房、臥室、浴室部分，鑑定報告記載無法判斷原因為已經經過整修，現場有水漬也有可能是施工時工地工人控制不慎所導致，也有可能粉刷磚牆時為了要把牆面弄濕避免收縮，弄得太過份，會流到別的地方或透到背面。以上是假設情形，無法做明確判斷。若有保留現場原樣，我們會根據舊有痕跡，研判相關痕跡是屋頂漏水下來或室外牆滲進來等各種情況，但目前因為整修中途，只能依現場片面痕跡做保守判斷，所以無法研判，無法研判的意思就是可能有漏水，也有可能沒有漏水等語（見本院訴字卷第484頁至485頁）；且本院再詢問是否得以何方式檢測該等部分有無漏水情事，仍據鑑定人陳稱：2樓樓頂浴室防水層至現場勘查認為是已經完成之狀態，無法用模擬的方式處理，伊無法猜測以前的樣子為何，所以做任何檢測都失去判斷意義。其餘例如廚房部分也是類似的情形，現場所見鋼筋鏽蝕情形，因為也有可能是將原本的粉刷層打掉後，鋼筋與空氣接觸後所產生的鏽蝕，也有可能是原先就有的鏽蝕，這部分伊無法判斷等語（見本院訴字卷第485頁），是依鑑定人陳述，可知本件2樓房屋廚房、臥室、浴廁部分業經整修，依現況尚難遽論該部分之混凝土剝落、鋼筋鏽蝕、水漬等現象必係因漏水所致，且依目前技術，尚無儀器或鑑定技術，可資研判2樓房屋廚房、臥室及浴廁部分在整修前是否有漏水，更難認該部分房屋所見現象必係3樓房屋滲漏水所致。

(二)原告請求被告修繕3樓房屋是否有理由？如是，修復方法為何？

- 1.按專有部分，指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第3條第3款、第10

01 條第1項定有明文。查2樓房屋及3樓房屋同屬一公寓大廈，3
02 樓房屋則為被告所有之專有部分，依前揭規定，被告即應對
03 3樓房屋負維護、修繕之義務。而查，2樓房屋後陽台部分之
04 漏水原因，為3樓房屋後陽台地坪滲漏水所致，業如前所認
05 定，可認3樓房屋現應有修繕，以避免繼續損害其他區分所
06 有權人之必要，則原告依公寓大廈管理條例第10條第1項規
07 定，請求被告將3樓房屋予以修繕，即屬於法有據。

08 2.而3樓房屋之修復方法為何，依系爭鑑定報告「九、結論
09 （二）」部分所載，如擬將3樓房屋修復至不漏水狀態，修
10 復方法如下：「1. 三樓後陽台地坪施作防水層。2. 三樓後陽
11 台排水管路修改為不溢流於外牆面，以上修復方式，無需依
12 附件民事起訴狀訴之聲明第一項方法修復。」等語（見本院
13 訴字卷第454頁）。另上開修復方法，另經李憲政建築師在
14 本院再說明略稱：一般最簡單是用1份水泥跟2份沙漿調配防
15 水粉刷，也可能做1比1，也可以多刷幾層，效果更好，粉刷
16 前如果舊的有鬆動，例如現場地面如果有隆起，就需要打
17 掉，打到不鬆動的部分即可；防水層是為了讓地板不要滲漏
18 下去，排水管路部分，是因為測試時有發現排水溢流情形，
19 如果要徹底解決問題，需要2項都施作，防水層是防止由2樓
20 樓板滲漏，排水管路部分是要防止從外牆面滴水逆流等語
21 （見本院訴字卷第485頁至486頁）。本院並審酌鑑定人依其
22 專業經驗，多次至現場會勘後，認為依系爭鑑定報告之方式
23 修繕，可達到修復至3樓房屋不漏水之效果，應屬可採，且
24 施作防水層之具體方式，亦與原告所主張之需將原地面脫層
25 部分打除為相同。至原告另主張應再鋪設磁磚部分，則據鑑
26 定人陳述：磁磚接觸面不一定可以防水，有無鋪設磁磚與防
27 水效果沒有太大影響，但與防水層之耐久度會有影響，鋪設
28 磁磚後防水層會撐的比較久，因為如果沒有鋪設磁磚，要是
29 在使用上有碰撞情形，會較容易損壞，磁磚作用除美觀外，
30 比較不會損壞防水層。但也沒有說鋪設磁磚之後，就一定會
31 讓耐久度增加多久，因為每個人對後陽台的使用頻率不同，

維護方式也不同，如果沒有磁磚的話，要是損壞情形，會比較容易發現而去修補，如果是磁磚破損，不一定會發現防水層的問題。一般防水工程習慣上，鋪設磁磚不是必要條件等語（見本院訴字卷第486頁），堪認本件並無在防水層上另施作防水鋪磚之必要性。又原告雖提出內政部建築研究所委託研究報告第二章第2.5.3外牆(三)處理對策記載：「打除踢腳部份及陽台樓板面水泥粉刷，使外露施工縫、清境後設溝槽再灌填縫劑，其面上在塗刷塗膜防水材後，以水泥粉刷裝修」等語（見本院訴字卷第443頁），為其主張之論據，然該報告亦未記載需鋪設磁磚為修復方法，且所載適用狀況為「陽台與牆面接縫處龜裂滲水入室內」（見本院訴字卷第442頁），亦與本件情形不同，仍難以此為據而定本件修復方法。

3.至被告辯稱其已按系爭鑑定報告建議修繕方式，將3樓房屋後陽台地坪施作防水層，並修改排水管為明管，並提出估價單及照片在卷（見本院訴字卷第535頁至545頁），惟本院依該等黑白照片，實難看出修繕範圍為何，及是否確依系爭鑑定報告所載方法完成修復，認此部分被告之舉證尚有未明，即應認3樓房屋仍有依系爭鑑定報告「九、結論（二）」部分所載完成修繕之必要。

(三)原告請求被告賠償2樓房屋因漏水而致之損害，有無理由？

按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。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1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1項前段、第213條第1項、第3項定有明文。查本件2樓房屋後陽台天花板漏水係3樓房屋後陽台地坪滲漏所致，業如前述，兩者間具有因果關係，是被告未盡其維護、修繕3樓房屋之責任，致不法侵害原告就2樓房屋之所有權，被告自應負損害賠償責任，堪可認定。茲就原告請求之各項目有無理由，分述如下：

01 1.2樓房屋回復原狀賠償部分：

02 原告雖主張被告應給付回復原狀賠償14萬5,500元，並提出
03 石基工程有限公司估價單1份為憑（見本院訴字卷第423
04 頁）。惟依現有證據資料，僅足認定2樓房屋後陽台之漏水
05 為3樓房屋所致，被告即需就此部分負責賠償；至於後陽台
06 以外部分，因尚難判斷廚房、臥室及浴廁是否確有漏水情
07 事，已如前述，即難認被告就該部分之損害負損害賠償責
08 任，是原告所提出之前揭估價單，僅概括區分為天花板漏水
09 工程、壁癌工程、泥作工程等項，依其報價項目無法區分係
10 修復後陽台或後陽台以外之部分，則其上所載之各項金額，
11 難認均屬修復之必要費用。本院審酌系爭鑑定報告附件7明
12 確指出就2樓房屋後陽台部分修復工程，工程項目包含拆除
13 原有裝修表層、修補縫隙、防水粉刷、水泥漆、滴水條等，
14 共2萬8,200元，有估價單1紙在卷可稽（見本院訴字卷第457
15 頁，即系爭鑑定報告第28頁），堪認為修復2樓房屋後陽台
16 之必要費用。從而，原告請求回復原狀之必要費用2萬8,200
17 元，應屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

18 2.租金支出部分：

19 原告主張其因2樓房屋漏水無法使用，需搬遷至他處租屋居
20 住，請求被告給付租金支出計21萬5,280元等語。然損害賠
21 償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之
22 間，有相當因果關係為成立要件。故原告主張損害賠償之
23 債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存
24 在（最高法院111年度台上字第2877號判決意旨參照）。經
25 查，就2樓房屋以目前損壞狀況，是否能認為有無法居住之
26 情事，亦經本院囑託新北市建築師公會鑑定，依系爭鑑定報
27 告之結論略稱：以2樓房屋損壞情形屬可修復繼續使用，未
28 達無法居住使用之程度等語（見本院訴字卷第454頁），另
29 據鑑定人到庭陳述：如果要認為完全無法居住，是要住進去
30 有安全問題，如果沒有安全問題，也有些人頂上就算有漏
31 水，會拿水桶接漏水，照樣繼續居住在房屋內等語（見本院

訴字卷第487頁）。本院亦觀諸2樓房屋依卷證可認確有漏水之後陽台部分，固可見有漆剝落、水漬現象等情形，然此並非核心之居住空間，自不得主張因該處漏水即屬無法居住使用；另2樓房屋其餘原告所指漏水部分，則因無法證明其因整修無法使用係與3樓房屋相關，業如前所認定，即屬缺乏可歸責於被告之責任原因事實，是原告請求租金賠償21萬5,280元，揆諸上開說明，即難採取。

3.房屋價值損失部分：

按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀（最高法院106年度台上字第2099號判決意旨參照）。查就2樓房屋之漏水瑕疵於修復後，其交易價值與自始無漏水之房屋相較是否有減損乙節，經本院囑託鑑定後，亦由新北市建築師公會出具系爭鑑定報告，載明依勘估標的期日修正、情況調整、區域因素、個別因素、標的物對不動產整體價值之權重影響、不動產市場現況等因素，經專業分析後，採用比較法估價方法進行評估，考量勘估標的本身之區位及個別條件等，認定2樓房屋修復完畢後，其交易價值與自始無漏水之房屋相較仍有減損，減少之比例為6%（價格基準時點為110年12月17日），交易市場價值貶損291,045元等語（見本院訴字卷第451頁至453頁，即系爭鑑定報告第5頁至7頁）。然因此係依2樓房屋整體屋況判斷之市場交易價額減損，業經鑑定人陳明在卷（見本院訴字卷第488頁），是本院再就2樓房屋後陽台部分函請補充鑑價，而由新北市建築師公會以112年7月19日新北市建師鑑字第303號函覆，認僅估算後陽台部分之交易價值減損金額，因無可依循標準，經綜合研判建議後陽台占交易價值總減損之20%，金額為5萬8,209元（計算式：291,0

45元×20%=58,209元)等語(見本院訴字卷第497頁)。本院亦審酌漏水嚴重程度、現場照片、後陽台占2樓房屋面積等因素，認鑑定人估算之20%比例應屬合理，則原告此部分請求應於5萬8,209元範圍內為有理由，逾此範圍之請求，即不應准許。

(四)據上，2樓房屋後陽台漏水之原因，應堪認定為3樓房屋所致，是原告依公寓大廈管理條例第10條第1項規定，請求被告將3樓房屋予以修繕，為有理由，然就修復之方法，則無需以原告先位聲明第一項所載方式為之，至原告另備位聲明請求被告依系爭鑑定報告「九、結論(二)」所載方式修繕，則屬有據。另原告訴之聲明第二項請求被告為損害賠償部分，因原告未能證明2樓房屋之廚房、臥室及浴廁可見之損壞情形為漏水，且與3樓房屋相關，是原告僅得就2樓房屋後陽台回復原狀費用2萬8,200元，及該部分房屋價值減損5萬8,209元，共8萬6,409元(計算式：28,200元+58,209元=86,409元)之部分，向被告請求賠償損害。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第1項、民法第184條第1項前段、第196條、第213條規定，請求被告應將3樓房屋依系爭鑑定報告「九、結論(二)」修復方法所載為修繕，及請求被告給付原告8萬6,409元，為有理由，應予准許。逾上開範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項之規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴

01 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如
02 主文。

03 中 華 民 國 112 年 10 月 4 日
04 民事第二庭 法 官 宋泓璟

05 以上正本係照原本做成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 10 月 4 日
09 書記官 林俊宏