

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第741號

原告 必榮實業股份有限公司

法定代理人 王思穎

訴訟代理人 林世芬律師

被告 李美螢

兼訴訟代理人 張一凡

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國115年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬元，及自民國114年11月13日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參萬元為原告預供擔保，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。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項本文、第2項分別定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明：被告應將原告所有門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號地下二層房屋（下稱系爭地下二層房屋）漏水、破損部分修復至原狀，如被告不自行修繕，應容忍原告為前開修復行為，並支付修復費用等語，有原告民事起訴狀可佐（見本院112年度板司建調字第15號卷〈下稱板司建調卷〉第9頁），嗣於本院審理時變更聲明為：（一）被告應給付原告新臺幣（下同）3萬元，及自

01 準備書四狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
02 算之利息。(二)被告應將系爭地下二層丁梯漏水部分依臺北市
03 建築師公會民國113年5月23日(114)(十七)鑑字第2460號鑑
04 定報告書附件(五)「丁梯B2F區域修繕費用估算表」所示之
05 項目及方法修繕至不漏水狀態等語，有原告114年11月11日
06 民事準備書四狀可佐（見本院卷二第179至180頁），復再於
07 本院審理時就前開聲明(一)之利息起算日特定為「114年11月1
08 3日」之情，有原告115年1月25日民事言詞辯論意旨狀可佐
09 （見本院卷二第327頁），並經被告當庭表示無異議，而為
10 本案之言詞辯論（見本院卷二第257頁），核與前揭規定相
11 符，應予准許。

12 貳、實體部分：

13 一、原告起訴主張：原告為系爭地下二層房屋之所有權人，被告
14 張一凡、李美螢等二人（以下合稱被告，分則以各自姓名稱
15 之）原為其上門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號地
16 下一層房屋（下稱系爭地下一層房屋）之共有人，張一凡應
17 有部分為百分之99、李美螢為百分之1，嗣李美螢於112年2
18 月2日將系爭地下一層房屋之應有部分百分之1移轉登記予張
19 一凡，張一凡即為系爭地下一層房屋之單獨所有權人，系爭
20 地下一、二層房屋為上下相鄰之建物。被告明知系爭地下一
21 層房屋之樓地板為上下樓層共用部分，未經主管機關許可，
22 於110年逕行進行系爭地下一層房屋之室內裝修，以錘鑽鑿
23 穿系爭地下一層房屋之樓地板，進而貫穿原告所有之系爭地
24 下二層房屋之天花板，致天花板之水泥塊掉落至地板而產生
25 破損，且油漆剝落、鋼筋外露，嗣經新北市政府派員至系爭
26 地下一層房屋勘查，確認被告逕自裝修違規屬實，又被告因
27 進行裝修，復破壞系爭地下一層房屋丁梯處之牆壁，致原告
28 系爭地下二層房屋專有部分即丁梯處之天花板、連續壁漏
29 水，產生水漬、白華、鐘乳石，且油漆剝落，且上開損害亦
30 經鈞院囑託臺北市建築師公會鑑定明確。原告於101年購買
31 系爭地下二層房屋後即閒置未予使用，嗣於110年12月間始

01 發覺有天花板之水泥塊掉落至地板，油漆剝落、鋼筋外露等
02 問題，被告修建系爭地下一層房屋時，李美螢仍為系爭地下
03 一層房屋之共有人，雖李美螢事後於112年2月2日將其應有
04 部分百分之1讓與張一凡，原告仍得請求被告連帶負侵權行
05 為損害賠償責任。是原告所有系爭地下二層房屋漏水既係被
06 告前共有系爭地下一層房屋時裝修所致之損害，且被告並未
07 舉證其就系爭地下一層房屋之設置或保管並無欠缺，或損害
08 非因設置或保管有欠缺所致，或被告對於防止損害之發生已
09 盡相當之注意，故被告等就系爭地下二層房屋之漏水自屬有
10 過失，被告應對原告負損害賠償責任，原告自得請求被告應
11 將系爭地下二層房屋丁梯修復至不漏水狀態，被告所提另案
12 土木技師公會鑑定報告，該鑑定報告所載之漏水樓層、位置
13 俱與本案不同，自無足憑採。為此，爰依民法第767條第1項
14 中段、第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、
15 公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定，提起本件訴訟，
16 並聲明：(一)被告應給付原告3萬元，及自114年11月13日（即
17 準備書四狀繕本送達翌日）起至清償日止，按年息百分之5
18 計算之利息。(二)被告應將系爭地下二層房屋丁梯漏水部分依
19 附件所示之項目及方法修繕至不漏水狀態。(三)願供擔保請准
20 宣告假執行。

21 二、被告則以：被告為系爭地下一層房屋所有權人，被告先前就
22 系爭地下一層房屋之室內裝修係經主管機關許可，屬合法施
23 工，被告經核准之室內裝修包含樓地板水管之埋設，故有挖
24 掘管線之必要，並非原告所稱未包含樓地板變更，原告所稱
25 樓地板之破損，被告已依原告當時之指示修繕完畢，並有主
26 管機關驗收完畢證明。另被告於111年交由水電廠商承攬進
27 行合法施工，然原告稱樓地板疑有貫穿情形，被告即主動通
28 知水電廠商與原告共同查驗損害情形，惟原告於現場拒絕被
29 告及廠商進入系爭地下二層房屋查驗，並表示從上面修補即
30 可。又系爭地下二層房屋之漏水原因為雨水由1樓鐵捲門流
31 入系爭地下一層而滲入系爭地下二層房屋，且系爭地下一層

01 房屋之水錶已拆除，並無其他水源以致漏水，且被告並無施
02 工丁梯，依另案囑託社團法人新北市土木技師公會鑑定認定
03 原告所主張滲水之情事，係1樓房屋變動丁梯位置及拆除外
04 牆地板防水、結構之施工而致地板滲水，及戶外地面自來水
05 管線箱蓋膠條老化所導致，與被告無涉，且原告主張之修繕
06 費用過高，原告之主張為無理由等語資為抗辯，並聲明：原
07 告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請
08 准宣告免為假執行。

09 三、經查，原告為系爭地下二層房屋之所有權人，張一凡、李美
10 螢原為系爭地下一層房屋之共有人，張一凡應有部分為百分
11 之99、李美螢為百分之1，嗣李美螢於112年2月2日將系爭地
12 下一層房屋之應有部分百分之1移轉登記予張一凡，張一凡
13 即為系爭地下一層為全部所有權人；系爭地下一層房屋位在
14 系爭地下二層房屋正上方等情，有建物登記第二類謄本、建
15 物登記第一類謄本在卷可佐（見板司建調卷第17、59、61
16 頁），是上開事實均堪認定。

17 四、原告主張：被告共有系爭地下一層房屋時，於110年間，未
18 經主管機關許可，逕僱工鑿穿系爭地下一層房屋之樓地板，
19 進而貫穿原告所有之系爭地下二層房屋之天花板，致天花板
20 之水泥塊掉落至地板而產生破損，且油漆剝落、鋼筋外露；
21 又系爭地下一層房屋復因漏水造成原告所有之系爭地下二層
22 房屋專有部分丁梯處天花板、連續壁受有滲漏水損害，被告
23 自應給付原告前開破洞回復原狀之費用3萬元，並依附件所
24 示之項目及方法修繕至不漏水狀態等語，為被告以前詞所否
25 認。茲就爭點分別論述如下：

26 (一)原告就系爭地下二層房屋天花板之破洞損害，請求被告給付
27 回復原狀之費用3萬元，有無理由？

28 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。因故意或過
29 失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；負損害賠償
30 責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損
31 害發生前之原狀，債權人得請求支付回復原狀所必要之費

01 用，以代回復原狀，民法第767條第1項中段、第184條第1
02 項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。

03 (二)有關係爭地下二層房屋天花板有原告所稱之水泥塊掉落至地
04 板產生之天花板破洞、油漆剝落、鋼筋外露之損害，如有前
05 開損害，天花板水泥塊掉落之原因為何？及系爭地下2樓房
06 屋因此所受損害為何？及修復費用為何？經本院囑託臺北市
07 建築師公會鑑定認定：「八、鑑定經過情形及分析：(一)……
08 鑑定經過：遵照法院原函囑題旨，系爭地下2樓房屋天花板
09 如原證所示之天花板破損處確實發現有面積約25cm×30cm見
10 方之破洞(即混凝土樓版)、油漆剝落、鋼筋外露破損區
11 域，詳附件(四)照片編號3至4。鑑定分析：本鑑定實際於系爭
12 現場之勘查，除上述於B1F/B2F樓版間可清楚判別之樓版破
13 洞損害，亦於B2F損害點直上區域發現B1F區分所有權人曾欲
14 更動其室內給排水系統而於其屋內樓地板以切割機開溝埋設
15 管線，然本鑑定標的物其樓板厚度僅15公分，自不意鑿穿破
16 洞。……九、鑑定結論：綜上本鑑定相關之內容與論述，鑑
17 定結果如后：(一)……1.上述天花板區域確實存在天花板破
18 洞、油漆剝落、鋼筋外露之損害。2.損害原因：損害點直上
19 B1F因更動管線施工於地坪開鑿欲埋設管線，然因結構樓板
20 厚度僅15公分，不易鑿穿，致使混凝土塊向直下層地下2樓
21 掉落並致生現況樓板穿孔破洞之損害。3.修復費用：本項損
22 害修復費用鑑估計新臺幣3萬元整(其中內含工資16,000
23 元)，詳附件(五)鑑定標的物修繕費用估算表」等情，有臺北
24 市建築師公會114年9月25日(114)(十七)鑑定定第2460號
25 鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告書)佐卷可考。綜上可知，
26 系爭地下二層房屋之天花板確實存在天花板破洞、油漆剝
27 落、鋼筋外露之損害，且該損害係因其上即系爭地下一層房
28 屋因更動管線施工於地坪開鑿欲埋設管線，然因結構樓板厚
29 度僅15公分，不易鑿穿，致使混凝土塊向直下層地下二層掉
30 落並致生現況樓板穿孔破洞之損害，可以確定。是依上開說
31 明，原告請求被告依系爭鑑定報告書附件(五)之二B1F/B2F層

01 間樓版損害備繕費用估費表所示之合理修復方式所估費之修
02 理費用3萬元，應屬有據，為有理由，應予准許。至被告雖
03 辯稱：該破洞被告已依原告當時之指示修繕完畢等語，然此
04 核與系爭鑑定報告書不符，自無可採。

05 (二)原告就系爭地下二層房屋之丁梯漏水部分，應依附件所示之
06 項目及方法修繕至不漏水狀態，有無理由？

07 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段有明文規定。又民事訴訟如係由原
09 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
10 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
11 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
12 (最高法院17年上字第917號判決意旨參照)。次按因故意
13 或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；故意以
14 背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條
15 第1項定有明文。是侵權行為損害賠償請求權之發生，以有
16 故意或過失不法侵害他人之權利為成立要件，若行為人之行
17 為無故意或過失，即無賠償之可言；若無實際損害發生亦無
18 賠償之可言；並以損害之發生及有責任原因之事實，二者之
19 間，有相當因果關係為成立要件。申言之，侵權行為之成
20 立，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、相
21 當因果關係、行為人具責任能力及行為人須有故意或過失等
22 要件，若任一要件有所欠缺，即無侵權行為責任之可言，且
23 原告應就上開要件負舉證責任。

24 2.查，本件就系爭地下二層房屋專有部分丁梯處天花板、連續
25 壁之漏水損害亦經本院囑託臺北市建築師公會鑑定認定：
26 「八、鑑定經過情形及分析：(三)如附件「丁梯漏水」所示之
27 系爭地下2樓房屋專有部分丁梯處天花板、連續壁是否有原
28 告所指之滲漏水損害？如有上開損害，其範圍及所在何處？
29 修復該滲漏水之合理修繕方法及費用為何？修復系爭地下2
30 樓房屋所受前開滲漏水損害之合理修繕方法及費用為何？
31 (請區分材料及工資)。鑑定經過：1.113年10月15日初勘日

01 天氣微雨，本鑑定於丁梯外側1樓地坪發現地面潮濕，而實
02 況於開口鐵捲門處及人行出入口處皆未有擋水板或地檻等可
03 阻絕地表逕流水滲入之設施，詳附件(四)照片編號30。2.114
04 年8月27日第2次會勘：鑑定標的物丁梯外側建物立面現況為
05 外牆開口及店鋪鐵捲門1扇，門後為1.5M淨深之小店面區
06 域，且與丁梯側牆接續；目前丁梯側牆B1部分貼覆壁紙，然
07 已斑駁剝落，呈現損害現象，而入口詳附件(四)照片編號10至
08 12。3.丁梯於B2F部分：部分側牆、平台呈現油漆粉刷斑駁
09 剝落，甚有鐘乳結晶物之損害情形，詳照片編號13至22、28
10 至29。4.丁梯外側1樓人行道地面目前計有自來水總表陰井3
11 處及地下室緊急逃生梯開口1處，均以不銹鋼材質蓋板遮
12 覆，經逐一開啟檢視，雖於陰井底部目前無積水情形，然於
13 陰井側牆及底部仍有濕潤跡象。詳附件(四)照片編號26至27。
14 鑑定分析：(1)目前丁梯外側立面開口部鐵捲門開啟後目視可
15 見其內部地坪與建物外部 1樓人行道間僅有約1CM之高程
16 差，雖於114年8月27日鑑定是日未能見得漏水之跡證，然以
17 現況並無設置防水擋板及地坪防水填縫，研判丁梯外側鐵捲
18 門現況開口下方地坪應不具漏水阻絕功能，倘遇密集強降雨
19 地表逕流，恐自此開口部滲流入戶，造成漏水損害。(2)目前
20 丁梯外側建築物出入口區域地坪與1樓戶外人行道地坪齊
21 平，除並無高程差異，亦無設置防水擋板或地檻，雖1樓戶
22 外人行道地坪稍有洩水坡度，倘欲驟降大雨，雨水逕流恐將
23 流入系爭房屋室內甚至漫流至丁梯區域。於丁梯B1F/B2F間
24 平台側部與下方及梯背區域發現明顯漏水損害，滲漏水分污
25 漬甚已凝結為鐘乳結晶狀，足見此處漏水損已持續數年以
26 上。研判其漏水之來源應為自丁梯梯級平台漫溢而下且以毛
27 細現象滲流至梯級平台側部與下方與梯背之漏水損害。
28 (按：因樓梯結構物內並無預埋給、排及污水管線，現況丁
29 梯於平台側部於其下方之鐘乳結晶物自應為外部漫流滲水中
30 所含之礦物質所致)。(4)本鑑定以熱像儀於系爭房屋丁梯自
31 地下1樓至地下2樓區域牆面、梯側現況表面斑駁漏水跡證之

01 部位進行拍攝，發現其損害部分呈現相對溫度較低之典型漏
02 水現象，可見目前丁梯區域牆面及梯側之表面含水率仍高。
03 (5)另檢視目前與地坪高程齊平之自來水總表陰井與逃生梯人
04 孔蓋設置狀況，開口四周防水膠條已老化，應不具足夠之水
05 密性以阻絕大雨地表逕流水之侵入。且如陰井及逃生梯開口
06 豎井壁體與直下區域結構物歷久因防水層之老化或地震、建
07 築物自然沉陷而產生裂縫，向下漏水致使直下方區域而產生
08 損害，自不意外。……九、鑑定結論：……綜合上述本鑑定
09 於系爭房屋實際勘查之過程，總結如下：1.系爭地下2樓房
10 屋專有部分丁梯處天花板、連續壁確有鑑定題旨所指之滲漏
11 水損害。2.目前丁梯漏水損害之範圍為自1樓經地下1樓至地
12 下2樓其樓梯側牆、連續壁牆面、天花板及地坪，現況均呈
13 現表面裝修材質壁紙(B1F)及油漆粉刷、地坪污漬(B2F)之漏
14 水損害。3.修繕上述滲漏水損害方法：(1)剔除丁梯側牆面既
15 有粉刷層，並以矽酸脂系壁癌防水材全面塗覆。(2)倘發現連
16 續壁體裂縫，則以針劑注射填縫發泡止水材質。(3)丁梯側牆
17 重新泥作修補並以油漆粉刷。(4)丁梯外側立面鐵捲門開口及
18 出入口地坪設置門檻並酌以矽利康填縫。(5)丁梯外側1樓人
19 行道自來水總表陰井3處及緊急逃生梯豎井開口既有不鏽鋼
20 人孔蓋周圍防水膠條更換以改善水密性。(6)修復費用：本項
21 損害修復費用鑑估範圍係因應法院函囑題旨為丁梯於B2F之
22 區域計，共308,400元(其中內含工資9萬元)，詳附件(五)鑑定
23 標的物修繕費用估算表(即本判決所附之附件)等情，有系
24 爭鑑定報告書佐卷可考，是上開鑑定結論可知系爭地下2層
25 房屋專有部分丁梯處天花板、連續壁雖有原告所指之滲漏水
26 損害，惟該滲漏水損害已持續數年以上，研判其漏水之來源
27 應為自丁梯梯級平台漫溢而下且以毛細現象滲流至梯級平台
28 側部與下方與梯背之漏水損害，亦即原告所有系爭地下二層
29 房屋丁梯之滲漏水係來源於丁梯外側1樓地坪流水滲入所
30 致，並非被告當時所共有之系爭地下一層房屋丁梯滲漏水所
31 源起，則依前開鑑定結果無從證明被告前所共有之系爭地下

01 一層房屋（現為張一凡一人所有）丁梯有滲漏水並因而造成
02 原告所有之系爭地下一層房屋丁梯部分受有滲漏水損害。是
03 原告本件請求損害，既未舉證原告所有系爭地下二層房屋丁
04 梯之滲漏水損害係因系爭地下一層房屋丁梯有直接漏水，並
05 因此造成系爭地下二層房屋丁梯受損，其間有何因果關係，
06 從而，原告對於此部分侵權行為之成立要件，並未能舉證證
07 明之，則原告此部分請求，洵屬無據，而無理由。

08 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項規
09 定，請求被告給付3萬元，及自114年11月13日起至清償日
10 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾
11 此部分之請求，為無理由，應予駁回。本件原告勝訴部分，
12 所命被告給付之金額未逾50萬元，應依職權宣告假執行，並
13 依被告聲請酌定相當擔保金額宣告免為假執行。至原告敗訴
14 部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列。至原告雖再請求函詢新北市政府工務局有關係爭
18 地下二層房屋天花板貫穿破洞之相關會勘修復、結案資料；
19 被告則請求重新鑑定，鑑定事項為B1施工之切割溝槽與鑽孔
20 是否可能造成B2天花板25-30公分之面狀水泥剝落？目前B1/
21 B2樓地板是否存在任何「實際貫穿」情形？鑑定報告所稱
22 「破洞」係指何處？其位置、尺寸、深度及是否貫穿樓板，
23 請具體說明？現場破壞是否可能為事後人為拆除、擴大或第
24 三人造成？然上開爭點業經本院認定如前，即無調查之必
25 要，附此敘明。

26 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
27 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
28 決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 10 日
30 民事第五庭 法官 鄧雅心

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

04 書記官 賴峻權

05 附件：