

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

110年度板建簡字第101號

原告 張耀文

訴訟代理人 李明洲律師

被告 劉靜依

訴訟代理人 洪仁威

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國112年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應容許原告進入被告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○弄○○○號二樓房屋將二樓室內給水管、排水管滲漏及樓板之防水措施不當所致新北市○○區○○路○○○巷○○弄○○○號一樓之漏水原因修復至不漏水狀態，修繕費用由被告負擔。

二、被告應給付原告新臺幣肆拾萬玖仟參佰伍拾元，及自民國一百一十二年四月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一百一十二年四月九日起至第一項房屋修復完畢時止，按月給付原告新臺幣貳萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項至第三項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾萬玖仟參佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，而依同法第436條第2項規定，此於簡易訴訟程序亦有適用。本件原告於起訴時原請求：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄00號1樓房屋之漏水原因修

01 復至不漏水狀態為止。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)
02 52,750元,及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止,按週
03 年利率百分之5計算之利息。(三)原告願以現金或同額之銀行
04 無記名可轉讓定期存單供擔保請准宣告假執行。嗣於民國
05 112年4月6日以民事準備書狀(二)更正聲明為:(一)被告應容
06 許原告進入被告所有門牌號碼新北市○○區○○路000巷00
07 弄00號2樓房屋將2樓室內給水管、排水管滲漏及樓板之防水
08 措施不當所致新北市○○區○○路000巷00弄00號1樓之漏水
09 原因修復至不漏水狀態,修繕費用由被告負擔。(二)被告應給
10 付原告409,350元及自民事準備書狀(二)繕本送達之翌日起
11 按年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自民事準備書狀
12 (二)繕本送達翌日起至新北市○○區○○路000巷00弄00號1
13 樓房屋之漏水原因修復至不漏水狀態為止,按月給付原告2
14 萬元,及自民事準備書狀(二)繕本送達翌日起按年利率百分
15 之5計算之利息。(四)原告願以現金或同額之銀行無記名可轉
16 讓定期存單供擔保請准宣告假執行。核原告所為訴之變更均
17 係基於同一修復漏水之事實而為請求,依前開規定,應予准
18 許。

19 二、原告主張：

20 (一)被告所有之門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄00號2樓
21 建物(下稱系爭2樓建物),與原告所有門牌號碼新北市○○
22 區○○路000巷00弄00號1樓建物(下稱系爭1樓建物),
23 為同一棟建築物之上下樓層。前開建物興建完成後並領有59
24 使字第481號使用執照。被告於103年間購買系爭2樓建物
25 後,未能善盡維護樓地板防水層及其內管線等措施之責,以
26 致原告所有系爭1樓建物發生嚴重滲漏水之損害。原告請求
27 被告修復,被告均推諉其責,迄今原告所有系爭1樓建物漏
28 水問題仍然持續。

29 (二)系爭1樓建物之漏水狀況及原因,業經新北市建築師公會鑑
30 定,原告所有系爭1樓建物室內各部確有「滲漏水狀況」,
31 滲漏水原因係因系爭2樓建物之室內給水管、排水管滲漏或

01 樓板之防水措施不當所致。系爭1樓建物「滲漏水原因」，
02 既為系爭2樓建物之室內給水管或排水管滲漏或樓板之防水
03 措施不當所致，惟被告迄今仍拒絕修復，致使原告之建物長
04 期受潮濕、發霉等漏水損害，且系爭1樓建物上方樓板等建
05 物結構因被告所有系爭2樓建物漏水所致長期潮濕、鋼筋鏽
06 蝕而恐已衍生結構安全虞慮，被告應容許原告進入系爭2樓
07 建物，將此漏水原因修復至不漏水狀態，修繕費用由被告負
08 擔。

09 (三)被告應就原告系爭1樓建物漏水所致損害負擔賠償責任：

10 1.被告應賠償原告不能使用收益系爭房屋，每月受有相當於
11 租金之損害2萬元：

12 (1)經查，系爭1樓建物原欲出租他人，惟因漏水狀況，雙
13 方於租賃契約中約定，如出租方未能於3個月內協調修
14 繕完竣，雙方即合意解除契約。詎經原告與被告協調修
15 繕，被告否認漏水原因為渠房屋所致，原告不得已即於
16 110年10月2日與承租人合意解除契約，返還押金。原告
17 所有系爭1樓建物之漏水狀況十分嚴重，依鑑定機構現
18 場勘查發現系爭1樓建物幾達三分之二顯現壁癌、白華
19 等漏水狀況；且確係因被告所有系爭2樓建物內給水
20 管、排水管滲漏及樓板之防水措施不當所致；被告遲不
21 修繕，於鈞院囑託鑑定期間亦一再拒絕鑑定人員進入2
22 樓勘查與鑑定，顯已致原告無法使用收益系爭房屋，因
23 而每月受有租金2萬元之損害。準此，自本件110年10月
24 6日起訴時起迄今已達1年5月又25天，原告迄今合計已
25 受有相當於租金之損害356,600元〔計算式：20,000×
26 (17+25/30)〕。

27 (2)退言之，如鈞院認前揭「租金損失」事證尚有疑義者；
28 則依原告所有系爭1樓建物坐落於新北市○○區○○段0
29 00地號土地，面積109平方公尺，原告權利範圍三分之
30 一；土地於110年1月起之公告地價為每平方公尺148,00
31 0元，原告所有系爭土地部分現值為5,377,333元〔計算

式：148,000×109×1/3元以下四捨五入下同〕。系爭1樓建物為50年建物課稅現值以零元計。且衡諸系爭房地位於新北市永和區中正路428巷，位處永和區中正路與得和路精華地段，附近有各式飲食店、美妝店、藥局及永和國小、福和國中、復興商工，距中和「四號公園」亦僅約350公尺，生活機能良好，另有多線公車可供搭乘。惟因被告所有系爭2樓建物內給水管、排水管滲漏或樓板之防水措施不當所致系爭1樓建物之嚴重漏水狀況，而致原告不能使用收益系爭房屋，確已所受相當於租金之損害，其金額計算如以土地及其建築物申報總價之年息6%計算。則自本件110年10月6日起訴時起迄今已達1年5月又25天，每月受有相當於租金之損害金額為21,509元〔計算式：(148,000×80%×109×1/3)×6%÷12=21,509，元以下四捨五入下同〕，前揭不能使用收益期間之損害金額，合計亦已達383,505元〔計算式：21,509×(17+25/30)〕。

2.被告應賠償原告系爭1樓建物之必要修繕費用52,750元：經查，被告為系爭2樓建物所有人，因系爭2樓建物室內給水管、排水管滲漏及樓板之防水措施不當，以致原告所有系爭1樓建物之天花板及牆壁漏水，造成壁面粉刷剝落、產生白華等「壁癌」現象，亦已日漸嚴重。原告請求被告賠償系爭1樓建物之必要修繕費用52,750元。

3.綜此，原告因被告拒絕修繕，而致每月受有相當於租金之損害及系爭1樓建物室內必要修繕費用之損害，合計409,350元〔計算式：356,600+52,750〕。

(四)為此，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第10條第1項、第6條第1項第2款、第2項規定，提起本件訴訟。並聲明如變更後訴之聲明。

(五)對於被告抗辯之陳述：

1.系爭1樓建物滲漏水之原因，非屬系爭建築物屋頂分戶牆

之防水失效及分戶牆內埋設管路破損所致，被告所辯顯無足採。

2.被告執詞：原告如確有租賃事實，為何起訴時未請求相當於租金之損害云云，並無足採。況且，被告就前揭「租賃契約書、協議書」之形式真正並不爭執，而辯稱前揭私文書係原告與承租人間通謀虛偽而簽立云云。惟查，被告既主張前揭文件係原告與承租人通謀而為虛偽意思表示者，自應就其所主張有利於己之此項積極事實負舉證之責；然被告並未提出任何積極可信之具體事證以資證明，渠所謂「通謀虛偽」云云，顯非可採。退萬步言，縱認前揭「租賃關係」之事實尚屬有疑，被告既就系爭房屋、座落土地之價值及所在地段生活機能良好等繁榮程度之事實，並不爭執；原告所有系爭1樓建物確實因被告所有系爭2樓建物內給水管、排水管滲漏或樓板之防水措施不當所致1樓室內嚴重漏水狀況，已致原告不能使用收益系爭房屋，確已所受相當於租金之損害。

3.被告指摘新北市建築師公會指派建築師於初勘時大吵大鬧，且就渠主張分戶牆及頂樓部分之可能漏水原因，未予記錄，尚非公正云云，顯無足採：經查，新北市建築師公會指派建築師於111年4月12日就本案進行現場「初勘」程序，當日系爭建物1樓所有人即原告配合建築師進行1樓初勘程序完竣；詎進入2樓後，被告夫婦2人手持行動電話對在場所有人（即原告、原告訴訟代理人及建築師等），進行蒐證、干擾初勘程序之進行。原告訴訟代理人耐心溝通及說明「建築師本日係依法院囑託進行鑑定，請勿不當干擾」。建築師當場亦請其夫婦2人關閉錄影，惟遭被告夫婦2人所拒。準此，被告辯稱：建築師於初勘時大吵大鬧云云，顯非事實。被告一再藉故不予配合，竟以書狀陳稱建築師未曾聯繫，甚而影射本事件「假鑑定真詐財」云云，行徑匪夷所思！準此，被告辯稱：建築師尚非公正，且就渠主張分戶牆及頂樓部分之可能漏水原因，未予記錄

01 云云，顯非事實，亦無理由。

02 三、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：1.原告之訴及其假執行之
03 聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
04 行。

05 (一)被告103年間購買系爭2樓建物並未有原告主張「未能善盡維
06 護樓地板防水層及其內管線」、「裝潢時恣意變更原有格居
07 設備配置而致樓地板等原始防水層結構毀損」等事由，被告
08 購買入住時未裝潢變動格局。原告所有系爭1樓建物為連棟
09 式加強磚造房屋且屋齡已逾50年，房屋已老舊須自行管理、
10 維護、修繕。另原告所主張的「原始防水層」並無法規規定
11 為永久使用年限，根據目前的防水保固期顯示十年為合理設
12 定目標，原告之系爭1樓建物疑未整理修繕，而導致室內潮
13 濕、發霉情形嚴重，且天花板和壁面都有自行安裝吊頂式固
14 定鐵製貨架，導致系爭1樓建物內的原始防水層已由原告自
15 行破壞怠盡，且系爭1樓建物於110年9月27日~9月30日間請
16 人移除室內所有吊頂式固定鐵製貨架，並於110年10月6日請
17 人載運走，原告應先自行加強系爭1樓建物室內壁面所有防
18 水塗層，非一昧推諉責任至被告，且原告主張的「1樓建物
19 滲水所致損害賠償責任」之責任歸屬原因尚屬不明。

20 (二)且系爭1樓建物屋齡已逾50年，室內近年未曾重作防水工程
21 及室外屋簷外鐵皮久未修繕整理，導致鐵皮屋簷已呈鏽蝕及
22 脫落狀況、室內有壁癌、白華之現象，應由原告自行維護、
23 整理，原告並無直接證據證明系爭1樓建物之漏水原因為系
24 爭2樓建物所造成，此住宅是連棟式住宅與隔壁棟僅一牆之
25 隔，屋內壁面與隔壁棟為共同使用，且隔壁22號及26號的1
26 樓近年都已重新整理並施作防水，依照前來抓漏的師父所
27 言，如果滲、漏水路徑是經由共用牆，水當然是往沒做防水
28 的地方跑。實際情形為被告並未推諉責任，均有配合原告請
29 人來抓漏並翻找被告屋內所有水源，但原告請來的人並未使
30 用儀器檢測，也未現場說明或出示報告說明3次抓漏查看後
31 的滲、漏水確切原因，也不能證實系爭1樓建物之滲漏水原

01 因與系爭2樓建物有直接關係，且系爭1樓建物所謂滲水也可
02 能只是原告長期疏於管理妥善維護導致，因潮濕而反潮之現
03 象導致水氣凝結滴水而產生壁癌等白華現象，而原告則要求
04 被告先自行出科學檢測費用共13萬來查找系爭1樓建物滲水
05 原因，在責任歸屬原因不明之下，實屬無理要求。

06 (三)原告又主張漏水原因是系爭2樓建物家中廁所管線變更所
07 致，系爭2樓建物在103年至110年被告持有期間迄今並未有
08 裝潢變更格局，也並未變更廁所位置，廁所位於中後側與系
09 爭1樓建物前側梁柱側滲、漏水位置並不相符，故不能認定
10 是系爭2樓建物廁所管線破裂所致，且原告請來抓漏的師傅
11 均無現場明確說明與被告2樓房屋中後側的廁所有直接相
12 關，在原因不明的情形之下實屬無理要求。8月31日原告請
13 來勘驗的「駿瑩工程實業有限公司」林志憲先生來系爭2樓
14 建物初勘，當下手繪二樓室內平面圖來對比一樓滲水處，當
15 下有口頭告知初勘並未能證實系爭2樓建物屋內位於中後側
16 的廁所、廚房、陽台水源位置和系爭1樓建物漏水處相符，
17 系爭2樓建物加壓馬達也並未一直持續轉動，故需另外做科
18 學檢測檢查系爭2樓建物室內管路，會另與原告並報價，檢
19 測人員林先生當場亦有說明系爭1樓建物滲漏水並不一定是
20 系爭2樓建物所造成，連棟式住宅也可能是隔壁棟或隔隔壁
21 棟所致。110年8月間被告丈夫也多次應原告邀約去系爭1樓
22 建物查看所指滲水處，系爭1樓建物為原始屋況之水泥牆
23 面，僅有粉刷並有未裝潢裝飾，天花板和壁面都有自行安裝
24 吊頂式固定鐵製貨架所造成之坑洞，且為了貨架承重需求坑
25 洞極深，導致系爭1樓建物內天花板坑洞眾多，屋內的原始
26 防水層已由原告自行破壞怠盡，被告丈夫有建議原告應自行
27 修繕系爭1樓建物天花板坑洞處以及室內重新施做防水處
28 理，且系爭1樓建物久無人居住，原告多年前在被告剛搬入
29 系爭2樓建物時，偶遇到曾告知系爭1樓建物是當成倉庫放置
30 物品，被告也曾看過系爭1樓建物室內有眾多固定在牆面的
31 鐵架，在110年間原告曾巧遇被告丈夫閒聊時告知原告已經

01 退休，系爭1樓建物已沒有當作倉庫使用，故減少來系爭1樓
02 建物，打算疫情期間自己整理乾淨要借給自家姐姐居住，怎
03 料110年8月才巧遇原告說要自行整理也才2~3週，原告就說
04 系爭1樓建物滲漏水與系爭2樓建物有關，被告丈夫應邀去系
05 爭1樓建物時也曾建議原告應長期使用除濕機看是否改善系
06 爭1樓建物潮濕環境導致的潮濕、發霉情形，被告丈夫提供
07 諸多建議和疑似原因給原告並配合原告請人來系爭2樓建物
08 勘驗，以利原告一一排除系爭1樓建物潮濕或滲、漏水原
09 因，但原告置之不理，要求被告花13萬找科學鑑定又表示可
10 由法院排定鑑定就會有證據證明，在未能證明是系爭2樓建
11 物直接造成系爭1樓建物滲漏水前，被告是無法將系爭2樓建
12 物地板重新整理，否則豈不符合原告主張的「裝潢時恣意變
13 更原有格居設備配置而致樓地板等原始防水層結構毀損」等
14 事由，且若應允原告重新整理系爭2樓建物地板後，系爭1樓
15 建物仍未自行修繕壁癌並重新作防水處理滲水情形之下，是
16 否會每隔幾年一直要被告不斷整理系爭2樓建物地板管線及
17 要求被告每隔幾年出錢粉刷原告系爭1樓建物，被告與原告
18 均非查漏專家，然依據常識及經驗無地下室之一樓，由於地
19 基由土方回填本就較為潮濕容易反潮，水氣凝結滴水或容易
20 發霉在所難免，而是否有滲、漏水需由專家儀器鑑驗才能知
21 道系爭1樓建物問題發生之根源。

22 (四)新北市建築師公會鑑定報告書內結論實為難以判定，報告中
23 對於原因之用語皆為可能之臆測，且刻意忽略遺漏初勘時系
24 爭2樓之現場公梯、外牆、分戶牆之漏水現況，原告所述之
25 基礎事實非事實，故對於原告訴之聲明更正表示異議。

26 (五)原告要求相關損害賠償內容實屬無理：

27 1.原告多年未修繕系爭1樓建物，前屋簷鐵皮早已明顯生鏽
28 脆化易脫落，早年做為倉庫使用時已自行破壞防水層，原
29 告退休後系爭1樓建物又空置1年多，現以未經證實的事由
30 請被告花錢幫其修繕房屋實屬無理。

31 2.原告要求的租金損失之損害賠償，根據房屋租賃契約中的

01 2條第2項就已說明房屋有漏水問題，若未能協調修繕完成
02 時，則解除契約，合約日期是6月1日，但是原告直至同年
03 8月份才告知被告，故若是真有意願要租賃給親姊，怎會
04 拖延至8月份才告知被告，且原告整理系爭1樓建物期間也
05 多次巧遇，才得知原告姊姊的住宅要都更，所以要跟原告
06 借房屋居住，原告才整理系爭1樓建物，且8月份協調時，
07 原告就在LINE對話中說要告被告了，原告諮詢律師後應該
08 就明瞭訴訟案件審理期間冗長，故租金損失之損害賠償疑
09 義頗大，是否為了多要求賠償而提供內容相對時間邏輯不
10 符之證物？且系爭1樓建物為屋齡50多年原始屋況的房屋，
11 外表和內部多年未修繕，現將本應自行維護修繕的費用
12 轉嫁給被告，實為不公。按原告所述系爭1樓為逾50年
13 屋齡之建物，課稅基礎建物公告現值為0，土地現值雖為
14 5,377,333，但年息6%之計算方式相較於租金市場現行2-
15 4%租金投報明顯不合理外，在土地共有且無法排除地上物
16 的情況下非屬可出租之空地，且系爭1樓建物屋內又是原
17 始屋況未整理的情形下，現況亦已長年未曾出租，故原告
18 預期收益當屬無理高估。系爭之公寓為逾50年屋齡並符合
19 危老重建標準之建築物，按國家標準課稅基礎建物公告現
20 值為0，即建物價值已折舊近無殘值，其根本原因為屋齡
21 已大於結構使用年限，且在初勘時建築師曾無意間表示此
22 屋齡之公寓公梯漏水屬正常，故原告要求修復系爭1樓至
23 不漏水狀態實屬無理。

24 四、法院之判斷：

25 (一)本件原告主張其為系爭1樓建物所有權人，其所有之系爭1樓
26 建物漏水，且漏水原因與被告所有之系爭2樓建物疏於維護
27 修繕有關，原告因此受有必要修復費用52,750元及租金損失
28 356,600元等情，業據原告提出系爭1樓建物建物登記第一類
29 謄本、系爭2樓建物之建物登記第三類謄本、系爭1樓建物房
30 屋漏水狀況照片、室內平面圖、永勝室內設計裝修工程估價
31 單、房屋租賃契約書、協議書、電子地圖等件為據，被告對

01 於原告提出前開證據之形式真正並不爭執，惟否認系爭1樓
02 建物漏水原因與系爭2樓建物有關，並以前詞置辯。

03 (二)又按當事人因妨礙他造使用，故意將證據滅失、隱匿或致礙
04 難使用者，法院得審酌情形認他造關於該證據之主張或依該
05 證據應證之事實為真實，民事訴訟法第282條之1第1項定有
06 明文，另「他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或
07 設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，
08 不得拒絕。」公寓大廈管理條例第6條第1項第2款亦有明
09 文。本件原告主張系爭1樓建物有漏水情形及原因之事實，
10 業經舉證如前，被告對於原告主張漏水乙事並不爭執，其固
11 否認漏水原因與系爭2樓建物是否疏於維護有關，並以前詞
12 置辯。經原告於本件訴訟中，就其主張系爭1樓建物漏水原
13 因與被告所有之系爭2樓建物疏於修繕維護乙節，聲請本院
14 委請社團法人新北市建築師公會（下稱新北建築師公會）進
15 行鑑定，被告就原告請求鑑定機關並無意見，嗣經本院囑託
16 新北建築師公會派員鑑定，於111年4月12日進行初步勘查，
17 被告即以錄影反蒐證、通知警方到場及須於每月排班表公布
18 後方能約定會勘期日之方式，消極抵制鑑定進行，經鑑定人
19 先行排定多達7日之預定會勘日期供擇定後，被告仍告知皆
20 不方便，且要求鑑定機關需先行以公文告知鑑定當日所需施
21 作之項目、時間、方式、流程、檢設儀器種類、廠牌、型號
22 等，否則視為未正式約時間進行確認，並於111年10月6日10
23 時許會勘期日缺席未到，鑑定技師以電話聯絡被告均無人接
24 聽、按門鈴亦無人回應，此有新北建築師公會111年8月26日
25 新北市建師鑑字第385號函及附件（見本院卷第151至153
26 頁）、111年10月12日新北市建師鑑字第463號函（見本院卷
27 第185頁）附卷可參，並經新北建築師公會載於鑑定報告書
28 明確（見鑑定報告書第4頁）。嗣經本院排定兩造應於111年
29 11月7日配合進行會勘，並預先通知兩造前開會勘期日，該
30 通知已於111年10月20日合法送達被告，有本院送達證書附
31 卷可稽，然於111年11月7日10時許會勘期日，被告仍未出

01 席，鑑定技師以電話聯絡被告仍無人接聽，按門鈴亦無人應
02 門，致鑑定人無法完成漏水原因之鑑定作業等情，有112年2
03 月4日新北市建師鑑字第041號鑑定報告書在卷可佐（詳參鑑
04 定報告書第4至5頁），足見被告明知原告已聲請鑑定，並由
05 本院委請鑑定機關到場鑑定，猶故意不配合鑑定機關進入系
06 爭2樓建物屋內以查明漏水原因，已構成無正當原因而妨害
07 原告聲請鑑定之舉證行為。

08 (三)再者，本件經鑑定機關至系爭1樓建物現況勘查，系爭1樓建
09 物前屋簷、室內客廳、餐廳、房間1、房間2 RC平頂、梁、
10 牆皆有嚴重「白華」現象，甚至局部已呈懸垂長條形白四色
11 碳酸鈣結晶物，甚至於連日晴天狀況下，亦有數處檢測區正
12 呈現RC平頂滲漏滴水現象，經以Protimeter「BLD8800-MMS
13 2」水份計逐一檢測，全部檢測點之濕度均遠高於20%（大
14 於20%即表示檢測面呈濕潤狀態），部分更呈現滴水、10
15 0%濕度現象，研判系爭1樓建物前屋簷RC平頂、及室內客
16 廳、餐廳、房間1、房間2之RC平頂、梁有滲漏水狀況；客
17 廳、房間1之牆有滲漏水狀況。又本件因兩次會勘期日被告
18 皆未出席，鑑定機關無法進入系爭2樓建物進行鑑定相關作
19 業，故以系爭1樓建物滲漏情形及鑑定標的物整體環境狀況
20 予以研判。而本件系爭1樓建物、系爭2樓建物所在建物為加
21 強磚造地上三層連棟建築物，於三層屋頂並加蓋一層棚架構
22 造物，縱使因屋齡老舊受室外雨水侵擾致有分戶牆滲漏可
23 能，因尚有屋頂棚架遮掩並間隔三層樓之遙，位居底層之系
24 爭1樓建物則尚不致因此有嚴重滲漏，距離較近頂樓之系爭2
25 樓建物應率先有此滲漏現象，惟依初勘照片所示之系爭2樓
26 建物並無此現象，復參酌滲漏點與分戶牆之相對位置，故就
27 系爭1樓建物滲漏水原因應可排除建築物屋頂或分戶牆之防
28 水失效及分戶牆內埋設管路破損所致。參考系爭1樓建物前
29 屋簷及各室內檢測區之滲漏狀況，無論其滲漏來源究係室內
30 給水管或排水管，其滲漏路徑必經由系爭2樓建物樓板，故
31 研判系爭2樓建物之室內給水管或排水管滲漏或樓板之防水

措施不當皆屬本案系爭1樓滲漏可能主因，此經新北建築師公會鑑定如前（見鑑定報告書第7至10頁）。從而，原告主張系爭1樓建物有漏水情形，誠非子虛。本院參酌原告主張漏水情形及前開新北建築師公會到場會勘狀況，暨被告拒絕配合鑑定之情形，依民事訴訟法第282條之1第1項之規定，認原告關於系爭房屋漏水原因之主張，應為真實。

(四)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任；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；第一項情形，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767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項本文、第213條第1項、第3項分別定有明文。又侵權行為損害賠償責任規範之目的乃在防範危險，凡因自己之行為致有發生一定損害之危險時，即負有防範危險發生之義務。如因防範危險之發生，依當時情況，應有所作為，即得防止危險之發生者，則因其不作為，致他人之權利受損害，其不作為與損害之間即有因果關係，應負不作為侵權損害賠償責任（最高法院90年度台上字第1682號判決意旨參照）。次按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶得按其性質訴請法院為必要之處置；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6條第1項第2款、第3項、第10條分別定有明文。又上開規定之立法理由乃在於明確規範區分所有權間之相鄰關係，以杜紛爭。故倘非進入相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用部分，即無以完成其維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。查，系爭房屋1樓之

01 漏水為被告所有系爭2樓建物疏於維護修繕所致，已如前
02 述，則原告請求被告就系爭1樓建物進行漏水修繕，自屬有
03 據，爰就原告請求分述如下：

04 1.容忍修繕部分：

05 被告就其造成原告房屋漏水一事，自始至終均採取消極不回
06 應之態度迴避責任，已如前述。本院審酌以被告消極不回應
07 之態度，縱使原告獲得勝訴判決，也無法期待被告有自行修
08 復漏水的可能性。是以，本件原告請求被告容忍其自行僱工
09 進入被告系爭2樓建物內，進行漏水修繕至不漏水程度，本
10 院認為確有必要，應予准許。

11 2.修復漏水之費用52,750元部分：

12 原告主張因被告系爭2樓建物造成其1樓房屋漏水，其進行漏
13 水修繕之必要修復費用為52,750元，有永勝室內設計裝修工
14 程估價單附卷可稽（見本院卷第33頁），故原告此部分請
15 求，堪認有據。

16 3.租金損失356,600元及每月租金損失2萬元部分：

17 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
18 債權人所受損害及所失利益為限，且依通常情形或已定之計
19 劃或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法
20 第216條第1項、第2項定有明文。查，系爭1樓建物原由原告
21 出租予張乃敏使用，租賃期間自110年10月1日起至114年9月
22 30日止，每月租金為2萬元，有房屋租賃契約書可稽（見本
23 院卷第247至249頁），又因系爭1樓建物漏水問題無法改
24 善，經雙方合意解除契約，亦有原告與張乃敏間之協議書在
25 卷可佐（見本院卷第251頁），是原告主張系爭1樓建物因漏
26 水無法繼續使用收益，致原告每月受有租金2萬元之損害，
27 即屬有據。被告固抗辯前開租賃契約為通謀虛偽意思表示，
28 惟未舉證以實其說，是其此部分抗辯，難認有據。準此，原
29 告請求自110年10月6日起訴時起至112年3月31日止（共1年5
30 月又25天）相當於租金之損害356,600元〔計算式：20,000×
31 （17+25/30）〕，及自民事準備書狀(二)繕本送達翌日起至

01 系爭1樓建物修復至不漏水為止，按月給付原告20,000元，
02 核屬有據。

03 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
04 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
05 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
06 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
07 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
08 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
09 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
10 別定有明文。本件原告請求被告給付之損害賠償，係以支付
11 金錢為標的，原告未提出催告回執，惟被告業於112年4月8
12 日以民事答辯狀(二)就原告變更後聲明為答辯，足認被告至
13 遲於112年4月8日收受民事準備書狀(二)繕本，是原告請求
14 被告給付自該書狀繕本送達翌日即112年4月9日起至清償日
15 止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准許。逾此部分
16 之利息請求，則屬無據。

17 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項前
18 段、第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第10條第1項、
19 第6條第1項第2款、第2項之規定，請求如主文第1、2、3項
20 所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，
21 應予駁回。

22 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴
23 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389
24 條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。並依同法第436條
25 第2項、第392條第2項規定，依被告之聲請酌定被告預供擔
26 保得免為假執行之金額。至原告敗訴部分，其假執行之聲請
27 即失所依憑，應予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
29 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 112 年 5 月 11 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 陳怡親

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 5 月 11 日

書記官 陳政偉