

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74號

原告 有機美學有限公司

法定代理人 劉謙郁

被告 廖維麗

訴訟代理人 莊政洲

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國111年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○號四樓房屋依附表一所載之修復方式修繕至不漏水狀態。

被告應給付原告新臺幣伍萬玖仟陸佰柒拾元，及自民國一一〇年十一月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項得假執行。但被告如以新臺幣玖萬捌仟陸佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，此於簡易訴訟程序亦有適用（民事訴訟法第436條第2項參照）。查本件原告起訴時聲明：(一)被告應容忍原告僱工進入被告所有坐落新北市○○區○○路000號4樓房屋內，依起訴狀附件所示工程項目進行修繕，並將該房屋修復至不漏水之狀態。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）399,384元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣於民國111年3月30日以民事準備狀變更聲明為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號4樓房屋依附表一所載之修復方式修繕至不漏水狀態。(二)被告應給付原告59,670元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。核原告所為訴之變更

01 均係基於同一漏水紛爭而為之聲明，揆諸上開法律規定，自
02 應准許。

03 二、原告主張：

04 (一)原告係門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓房屋（下稱系
05 爭468號3樓）之所有權人，被告則係門牌號碼新北市○○區
06 ○○○路000號4樓（下稱系爭468號4樓）之所有權人，兩造為
07 上下樓層之鄰居。原告於109年11月13日發現系爭468號3樓
08 房屋天花板有滴水情形，且連接天花板之金屬已鏽蝕，壁面
09 亦有壁癌，並已形成鐘乳石形狀之白華，而系爭468號3樓漏
10 水位置上方即為系爭468號4樓，研判系爭468號3樓房屋天花
11 板漏水應係系爭468號4樓房屋地板滲水所導致。

12 (二)本件經兩造聲請囑託社團法人新北市土木技師公會就系爭46
13 8號3樓房屋之漏水原因進行鑑定後，鑑定報告認定系爭468
14 號3樓天花板內確有漏水情形，且系爭468號3樓房屋天花板
15 漏水結果，與埋設於系爭468號4樓房屋樓版內冷水管受損劣
16 化等因素間有因果關係。又原告系爭468號3樓房屋天花板漏
17 水情形嚴重且時程已久，水滴沿著鐘乳石形狀形成白華滴落
18 到地面，平時必須以水桶接水，造成原告居住使用上的困
19 擾，使原告受有損害，原告自得請求被告將系爭468號4樓房
20 屋依鑑定報告所示如附表一所載修復方式修繕至不漏水狀
21 態；且系爭468號3樓房屋漏水現象係因系爭468號4樓房屋樓
22 版埋設管線材料老化所致，自應推定工作物所有人即被告具
23 有過失，原告自得向被告請求系爭468號3樓修繕費用59,670
24 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
25 分之5計算之利息。為此，爰依民法第767條、第184條第1項
26 前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項、公寓大廈管
27 理條例第6條第1項第2款、第3項及第10條之法律關係提起本
28 件訴訟。並聲明：如主文第1、2項所示。

29 (三)對於被告抗辯之陳述：原告買受系爭468號3樓後確實有更動
30 格局，但僅針對輕隔間及打掉一些木櫃，管線及牆壁部分並
31 未更動，且此位置之管線很單純，不至於會因為更動格局而

01 導致水管漏水，且由管線鏽蝕之程度可見是長期累積所造成的。
02

03 三、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。如受不利
04 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 (一)原告無法證明系爭468號4樓房屋即為漏水原因，且原告之前
06 手曾就系爭468號3樓進行格局更動，原告於110年8月起至12
07 月之裝修期間，亦有開鑿天花板、主樑、牆壁及地板等行
08 為，該些行為造成整棟建築物之受損，亦可能導致系爭468
09 號3樓發生漏水情形。

10 (二)鑑定報告並無客觀性與公正性，因鑑定報告內並未就系爭46
11 8號3樓陽台外推及變更廁所位置是否有開鑿天花板或牆壁之
12 行為，暨若有開鑿行為是否會造成既有水管或468號4樓牆面
13 或地板之防水層破裂等事項具體說明，亦未就系爭468號3樓
14 房屋原陽台外推為室內辦公空間及廁所變更位置(供水管、
15 排水管必配合修改)等項目加以鑑定，此部分實有疏略。

16 (三)又鑑定報告稱本件漏水原因為冷水管材料老化、地震震動等
17 因素所導致，惟該冷水管既埋設於系爭468號4樓樓版底下，
18 伊實難以自外觀上察覺及察看，亦難課以伊隨時管理、維護
19 並更換之義務，又系爭468號房屋所在建物屋齡已20餘年，
20 伊唯一一次更換廁所轉折處之水管，即係為了配合系爭468
21 號3樓第6任屋主進行漏水修繕，伊對於該冷水管之設置及保
22 管並無欠缺。而原告於裝修期間既已開鑿天花板等處，卻放
23 任老化管線繼續存在卻不予修繕，就系爭468號3樓漏水情形
24 實應負與有過失責任等語。

25 四、法院之判斷：

26 原告主張其為系爭468號3樓房屋之所有權人，被告為系爭46
27 8號4樓房屋之所有權人，系爭468號3樓房屋漏水係因系爭46
28 8號4樓房屋所致等情，業據其提出系爭468號4樓之建物登記
29 謄本、系爭468號3樓屋況照片、系爭468號4樓平面圖、工程
30 估價單、存證信函及新北市中和區調解委員會調解筆錄等件
31 在卷可稽，被告就前開證據之形式真正並未爭執，然就原告

主張則予以否認，並以前揭情詞置辯。則本件應予審酌者為：系爭468號3樓房屋漏水情形是否與系爭468號4樓有關？原告請求被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號4樓房屋依附表一所載之修復方式修繕至不漏水狀態，有無理由？原告請求被告給付回復原狀費用59,670元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，有無理由？被告主張原告與有過失，是否可採？茲分述如下：

(一)系爭468號3樓房屋漏水情形是否與系爭468號4樓有關？

1.原告主張系爭468號3樓天花板漏水狀況，造成連接天花板之金屬已鏽蝕，壁面亦有壁癌，並已形成鐘乳石形狀之白華等情，業據提出系爭468號3樓屋況照片為證（見本院卷第17至18頁）。被告固否認系爭468號3樓漏水原因與被告有關，然本件經原告聲請囑託社團法人新北市土木技師公會鑑定系爭468號3樓房屋之天花板位置有無漏水情形，及漏水原因是否與系爭468號4樓地板內部鋪設管線破裂有關，其鑑定經過及結果認定略以：

(1)三樓房屋(即系爭468號3樓)天花板內(平頂)確有漏水情形。且經會勘日(111年2月21日)由三樓平頂接水盤積水深度約0.8公分及四樓實施熱、冷水管壓力測試，結果顯示熱水管正常，冷水管有漏水壓力由初值8.0kg/cm²於15分鐘陡降至5.0kg/cm²，顯示管內壓力有較大的流失(即漏水現象)。

(2)評估三樓漏水點位置為房屋建造時裝設於三樓平頂下吊掛約8吋灰色PVC排水管的吊環，鑽孔三樓平頂損及埋設樓版內冷水管，惟當時未鑽穿埋設管之管壁(不致產生大量漏水，如漏水當時即可發現)，但經過多年後因(四樓，即系爭468號4樓)樓版埋設管材料老化、地震震動等因素，受損水管逐漸的產生漏水現象。此現象可察漏水點位置照片，吊環因年久滲水腐蝕程度嚴重(斷面減損甚多)，周圍裂縫混凝土長久滲水析出白華成垂直長條滴流，狀況與附近他處樓版溼滲傳遞有顯著之區

別。

(3)評估漏水點位置，產生漏水原因、漏水現象觀察，一般營造廠於水管配管時，配管路徑通常取其較短距離（節省材料）埋設於樓版內，本案熱、冷水管主配管路徑為四樓廚房陽台熱水器、廚房、浴廁略成直線，評估漏水點（冷水管）就在此主配管路徑上。（一般熱、冷水管配管多為不銹鋼管，較弱處通常為接頭處如壓接不佳、分歧管彎折處水壓力大、材料老化、熱脹冷縮、地震震動等因素，大樓使用12年以上就不時會產生漏水情形）。

(4)經初勘及會勘後，並無發現有開鑿天花板或牆壁行為，且變動室內隔間於正常施工情況下並不會造成漏水。三樓房屋天花板內（平頂）確有漏水情形，接水盤積水深度約0.8公分，冷水管有漏水壓力由初值8.0kg/cm²於15分鐘陡降至5.0kg/cm²，顯示管內壓力有較大的流失（即漏水現象）。評估漏水點位置為房屋建造時裝設於三樓平頂下吊掛約8吋灰色PVC排水管的吊環，鑽孔三樓平頂損及埋設樓版內冷水管，經過多年後因（四樓）樓版埋設管材料老化、地震震動等因素，受損水管逐漸的產生漏水現象。故三樓平頂漏水係因埋設四樓樓版內冷水管受損劣化所致。

2.上開鑑定報告係由鑑定機關隨機選任有專業知識經驗之土木技師，會同兩造至現場詳細檢查、拍照紀錄，並進行漏水相關測試，另依據原告所提供之現場圖比對本件兩造所有建築物之相對位置所為之專業判斷，且核其鑑定意見亦無明顯違反經驗法則及論理法則之處，當屬可信。

3.至被告以鑑定報告未就系爭468號3樓有無開鑿天花板或牆壁等行為，及該開鑿行為是否造成既有管線或468號4樓浴室或廚房牆面內或地面下之防水層破裂進行鑑定，否認鑑定報告之鑑定結論，然鑑定報告就此部分業已於第十點鑑定結果及分析欄位說明略以：三樓辦公室隔間使用輕量材

料不會有影響漏水，廁所變更位置供水管、排水管必配合修改，經初勘並無發現有開鑿天花板或牆壁行為；被告另提出文件抗辯原告前任屋主有裝修更動格局之情事，然埋設樓版內水管屬小管徑，可撓性極佳韌性比樓版剛性大，不致因隔間改變有影響，且一般隔間牆施工與平頂介面尚有空隙（或採空隙填充）如彈簧支撐，不致產生對樓版有較大的反作用力，故被告所提出文件並不會影響前開評估結果，業就被告爭執作出鑑定意見說明（見鑑定報告第2至3頁）。被告固於鑑定過程中提出系爭468號3樓裝修照片為證（見鑑定報告附件八第8至9頁），然此部分經原告指明被告所提出之裝修照片是對應到466號4樓位置，並非系爭468號4樓等語（見本院卷第144頁），被告就此有利於己之事實即未進一步舉證，則其空言否認漏水原因與其有關，難認可採。

(二)原告請求被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號4樓房屋依附表一所載之修復方式修繕至不漏水狀態，有無理由？

1.按對於妨害其所有權者，得請求除去之；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，民法第767條中段、公寓大廈管理條例第10條第1項分別定有明文。

2.查，系爭468號3樓之漏水現象係因埋設系爭468號4樓樓版內冷水管受損劣化所致，鑑定機關並建議將系爭468號4樓原理設樓版內冷水管廢棄，改以冷水明管配置。則因系爭468號4樓樓版係約定由被告專用，被告自應就該約定專用部分，負修繕、管理、維護之責任，原告就被告約定專用之系爭468號4樓樓版內冷水管所造成之漏水危害，自得請求被告除去之。而鑑定機關建議針對系爭468號4樓之具體修繕內容如附表一所示，經核並無不當或不合理之處，堪值採信。從而，原告請求被告應將系爭468號4樓房屋依附表一所載之修復方式修繕至不漏水狀態，應屬有理。

(三)原告請求被告給付回復原狀費用59,670元，及自起訴狀送達

01 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，有無
02 理由？

03 1.按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
04 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，
05 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，
06 不在此限，民法第191條第1項定有明文。是以，除非工作物所有人能舉證證明上開法條但
07 書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因
08 土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，
09 而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院96年度台上字第489號判決要旨參照）。
10 次按民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，
11 建築物係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，
12 屬建築物之成分者，固為建築物之一部，應包括在內（最高法院95年度台上字第310號判決意旨參照）。
13 查，系爭468號3樓房屋之天花板漏水之成因，既係被告所有系爭468號4樓冷水管線漏水所致，
14 如前所述，堪認被告對其冷水管維護不當，而有過失，揆諸前揭法條規定，
15 原告請求被告就其468號3樓房屋之天花板漏水損害負賠償之責，自屬有據。

21 2.復按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
22 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，
23 以代回復原狀；民法第213條第1項、第3項訂有明文。查，被告既應就系爭468
24 號3樓負損害賠償之責，鑑定機關就系爭468號3樓之漏水修繕項目，建議以平頂滲水修復裂縫補土、
25 接水盤方式如附表二所示，經核鑑定機關所建議之修復費用亦無不當或不合理之處，
26 則原告依鑑定報告所示請求被告給付回復原狀費用59,670元，經核確為修復系爭468號3樓房屋漏水之
27 必要工作項目，亦未逾越通常合理之費用範圍，堪認當屬回復原狀之必要方式及合理費用，
28 是原告據此請求被告賠
29
30
31

償修復費用59,670元，應為可採。

3. 未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之損害賠償，係以支付金錢為標的，且無確定期限及約定利率，故原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110年1月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准許。

(四) 被告主張原告與有過失，是否可採？

損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。被告雖抗辯原告就漏水之發生與有過失，惟並未提出證明以實其說，故其空言原告與有過失，亦難採認。

五、綜上所述，原告依民法第767條中段、公寓大廈管理條例第10條第1項規定，請求被告將系爭468號4樓依附表一所示修繕項目修繕至不漏水狀態，並依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項、公寓大廈管理條例第10條第1項，請求被告給付原告59,670元，及自110年11月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項、第392條第2項規定，依被告聲請，宣告被告預供擔保而免為假執

行。

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，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 5 月 26 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 111 年 5 月 26 日

書記官 劉芷寧

附表一（4樓部分之修復漏水方法、項目及費用）：

樓層	項次	修復項目	單位	數量	單價 (元)	複價 (元)	修復內容
468 號 四樓	1	冷水明管 (3/4 或 1 吋 不銹鋼管)	式	1.0	30,000	30,000	原理設樓版內 冷水管廢棄
		小計				30,000	
		其他費用	式	1.0		4,500	15%
		廢料清理及 運什費	式	1.0		1,500	5%
		利潤、稅捐 及管理費	式	1.0		3,000	10%
		總計				39,000	

附表二（3樓部分之修復漏水方法、項目及費用）：

樓層	項次	修復項目	單位	數量	單價 (元)	複價 (元)	修復內容
468 號	1	平頂滲水修	m ²	5.9	1,000	5,900	1.2x4.9=5.9

(續上頁)

01

三樓		復裂縫補土					
	2	接水盤(約0.6mx4.0m不鏽鋼板)(現存設施,補償)	式	1.0	40,000	40,000	漏水修復前為必要設施
		小計				45,900	
		其他費用	式	1.0		6,885	15%
		廢料清理及運什費	式	1.0		2,295	5%
		利潤、稅捐及管理費	式	1.0		4,590	10%
		總計				59,670	