

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板建簡字第124號

原告 楊吉安

葉祥照

上二人共同

訴訟代理人 汪團森律師

被告 張茂坤

訴訟代理人 廖宸和律師

複代理人 汪雪芳

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國112年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應就其所有之門牌號碼新北市○○區○○路○○○○○號十八樓，依社團法人新北市建築師公會民國一百一十二年十一月一日新北市建師鑑字第五〇一號鑑定報告書第六頁、項次(二)所載之修復方式修繕至不再漏水之狀態。

被告應各給付原告新臺幣柒萬柒仟伍佰元，及自民國一百一十一年十二月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。訴訟費用新臺幣貳拾捌萬伍仟捌佰肆拾元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起，至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如各以新臺幣柒萬柒仟伍佰元分別為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，此參諸民事訴訟法第255條第1項第2、3款之規定自明。查，本件原告起訴時，訴之聲明原為：「(一)被告應容忍原告進入

01 新北市○○○區○○路000號18樓房屋內，進行原告所有門
02 牌號碼新北市○○區000號17樓房屋修繕工程。被告應將所
03 有坐落門牌號碼新北市○○區○○路000號18樓房屋，依鑑
04 定單位鑑定報告所示工程項目之修復方法為漏水修復工程，
05 至修復為止。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)300,000元，
06 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
07 五計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。」等語。嗣民
08 國112年12月29日言詞辯論期日當庭變更聲明為：「(一)被告
09 應其所有門牌號碼新北市○○區○○路000號18樓房屋，依
10 附件(即社團法人新北市建築師公會於112年11月1日所為鑑
11 定報告書第六頁(二))所示之修復方法進行修復工程，修復
12 至不漏水之狀態。(二)被告應給付原告各77,500元，及自起訴
13 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
14 利息」等語，經核原告所為訴之變更，揆諸上開規定，核無
15 不合，應予准許。

16 二、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為
17 據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴
18 訟法第182條第1項固有明定。惟所謂訴訟全部或一部之裁
19 判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法
20 律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是
21 否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程
22 序即毋庸停止（最高法院101年度台抗字第224號裁定意旨參
23 照）。經查，被告雖抗辯其就本件原告所主張之滲漏水，向
24 訴外人中悅建設開發股份有限公司求償，依法應停止訴訟云
25 云，縱然被告抗辯數十，惟另案訴訟之法律關係並非本件訴
26 訟之先決問題，本院依法獨立審判，依憑本件卷內事證而為
27 事實之認定，不受另案訴訟結果認定之拘束。從而，被告聲
28 請本院依上開規定停止本件訴訟程序，於法未合，不應准
29 許。

30 貳、實體事項：

31 一、原告主張：

緣門牌號碼新北市○○區○○路000號17樓房屋（下稱系爭A屋）為原告所有，與系爭房屋同址同號18樓房屋為被告所有（下稱系爭B屋）。原告近年陸續發現系爭A屋客廳浴室、次臥房及三臥室內之浴室天花板漏水嚴重，似因系爭B屋同位置之浴室地板滲漏所致並向被告多次商議。本件系爭A、B屋建商雖前於110年10月7日已函系爭A、B屋覆管委會保固期間已過，僅願意提供專業修漏廠商報價，協助社區住戶早日完成修繕，故被告仍堅稱是建商中悅建設開發公司施工瑕疵所致，不願進行必要修善係因保留證據云云，原告遂發現主臥室之浴室天花板也發生滲漏水之情狀。本件經新北市建築師公會鑑定作成鑑定報告書可見系爭A屋公用浴室、主臥室浴室、次主臥室浴室及臥室浴室（下合稱系爭A屋四間浴室，分則逕稱其名稱）之漏滲水原因，為系爭B屋屋內四間浴室地坪之落水頭下方PVC排水管配置歪斜及PVC排水管與落水頭蓋間尚有縫隙，地板排水容易竄入樓板內造成長期潮濕之情形，致而水分子滲入樓板粒子間之縫隙，甚至穿透漏板，造成樓板平頂下方形成吊掛式細長型類鐘乳石之情形；系爭A屋四間浴室因上揭原因致受有損害之回復原狀費用155,000元。本件被告對其所有之系爭B屋即負有保管、維護、修繕防免產生瑕疵造成他人損害之義務，今卻因該屋漏水致生原告等財產上之損害漏水導致系爭A屋部分受損之情事，原告自得請求被告修繕系爭B屋至不再漏水之狀態，並請求被告賠償前述系爭A屋四間浴室損害。為此，爰依民法第767條、第184條、第191條第1項及第213條，並聲明：如主文所示。

二、被告則以：

伊針對本件鑑定報告形式真正沒有意見，惟因果關係的部分，因為漏水方式有很多種，是否是該鑑定單位所說的唯一情形，認為有疑慮，鑑定機關其實是用臆測的方式，鑑定方式應該要依水紋的流向去測量，鑑定機關是臆測，沒有客觀證據。到底水分多少、流向如何都不知道，鑑定機關完全沒以任何證據出現，故稱漏水是屬臆測。另被告有另案在桃園

01 地院，如果本案修復完畢，則被告在另案的證據無法主張等
02 語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 三、法院之判斷：

04 原告主張系爭A屋所受上開損害，係因可歸責於被告所有系
05 爭B屋屋內浴室地板滲漏水所致，被告除應修復系爭B屋至不
06 漏水狀態外，並應賠償系爭A屋之修繕費用等語，經被告否
07 認並以前詞置辯。是本件爭點應為：(一)系爭A屋漏水原因是否
08 否為系爭B屋所致？若是，原告請求被告應修復系爭B屋修復
09 有無理由？(二)原告得否請求被告賠付系爭A屋修復費用？如
10 可，金額為何？茲分述如下：

11 (一)、系爭A屋漏水原因是否為系爭B屋所致？

12 經查，原告主張之事實，業經提出建物登記謄本、漏水照
13 片、建物平面圖、中悅建設公司110年10月7日函影本、111
14 年3月16日協議書文稿、111年3月21日弘民催字第00000000
15 號律師函暨回執、冠均工程有限公司估價單、111年9月17日
16 製作之協議書等件為證，並經本院囑託鑑定單位即社團法人
17 新北市建築師公會鑑定後，依其112年11月1日新北市建師鑑
18 字第501號（下稱系爭鑑定報告）中「八、鑑定經過情形」、
19 「九、鑑定分析及結果」內容分別略載：「……3. 後
20 至被告所有之【新北市○○區○○路000號18樓】房屋會
21 勘，18樓房屋有4間浴室，其位置均相對應於17樓房屋4間浴
22 室之上方。……4. 重要發現：經檢視18樓4間浴室之地排孔
23 落水頭下方，發現PVC排水管配置歪斜，未有對準落水頭
24 蓋，或PVC排水管與落水頭蓋之間尚有縫隙離縫之情形。5.
25 本鑑定會勘時，另採有「水壓計」檢測18樓之冷熱給水管給
26 水系統有無滲漏，其中冷水管測試壓力大小不變，熱水管測
27 試壓力雖有微小變動，但研判尚無滲漏，故結果並未發現其
28 冷熱給水管系統有滲漏水之情形。……」，「九、鑑定分析
29 及結果：……另就建築物上下樓層間之平頂下方會有細長型
30 類鐘乳石之情形，其原因當然就是平頂上方之樓板長期以來
31 較為潮濕，……水分子是無孔不入的，……水分子能以液態

01 的形式在任何溝縫或建築物之孔隙中竄入竄出；水分子也能
02 以氣態水汽的形式滲入建築物壁體內部或樓板粒子間隙甚至
03 穿透壁體或樓板，最終形成滲漏或水漬潮濕之情形甚或下層
04 平頂下方形成吊掛式細長型類鐘乳石之情形。……(一)：有
05 關【鑑定要旨(一)原告所有之系爭房屋是否有滲漏水之情
06 狀？如有，其滲漏水之原因為何？】鑑定結果：被告所有之
07 房屋(新北市○○區○○路000號18樓房屋)屋內四間浴室地
08 坪之落水頭下方，發現PVC排水管配置歪斜，未有對準落水
09 頭蓋，或PVC排水管與落水頭蓋之間尚有縫隙離縫，導致地
10 板排水容易竄入樓板內部造成樓板內長期潮濕之情形，這些
11 長期潮濕之水分子滲入建築物樓板粒子間之縫隙，甚至穿透
12 樓板，最終於樓板平頂下方形成吊掛式細長型類鐘乳石之情
13 形。……」等語(見鑑定報告第4至6頁)，並參系爭鑑定報告
14 內附現場照片即附件七編號7至14照片，足見系爭A屋四間浴
15 室平頂下方確實有水漬、類鐘乳石無誤。又本件原告所陳事
16 實與系爭鑑定報告內容相符，本院審酌鑑定報告內容係由鑑
17 定機關隨機選任有專業知識經驗之建築技師，經其現場勘查
18 後，輔以客觀、科技方式對系爭A屋、B屋，並聽取兩造陳述
19 而為之專業判斷；被告雖以系爭鑑定報告應以特定鑑定方式
20 為之，缺少客觀證據，惟仍無法提出其他積極證據證明系爭
21 鑑定報告內容不合理之處，足令本院確信所述為真；則本院
22 核其鑑定意見無明顯違反經驗法則及論理法則，當屬可信。
23 是本件足證原告主張系爭A屋之漏水與被告系爭B屋維護、修
24 繕之責有關，且確因其滲漏水導致系爭A屋產生如上所述之
25 損壞等情，堪以認定。

26 (二)、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
27 任。民法第184條第1項前段定有明文。又土地上之建築物或
28 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
29 責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保
30 管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在
31 此限。前項損害之發生，如別有應負責任之人時，賠償損害

之所有人，對於該應負責者，有求償權。同法第191條亦有明文。又負損害賠償責任者，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。同法第213條第1項規定亦可參照。經查：

1.原告所有之系爭A屋浴室漏水既因被告所有系爭B屋屋內四間浴室地坪之落水頭下方，因有PVC排水管配置歪斜、未有對準落水頭蓋而有縫隙離縫，導致排水容易竄入樓板內部造成樓板內長期潮濕之情形，甚穿透樓板，使樓板平頂下方形成類鐘乳石致而受有漏水之損害，已如前述，則原告自得依侵權行為損害賠償之規定，請求被告應將系爭B屋依系爭鑑定報告第6頁即「九、鑑定分析及結果(二)：有關【鑑定要旨(二)如要修復至不滲漏水之狀態，其方式及合理必要費用為何？】部分」之修復方式修繕至不再漏水之狀態，洵屬有據。

2.又系爭B屋屋內浴室漏水既造成系爭A屋四間浴室滲漏水之損害，原告依前開規定，請求被告賠償依系爭鑑定報告第7頁即「九、鑑定分析及結果(三)：有關【鑑定要旨(三)原告所有之系爭房屋因滲漏水而損害之部分，如要修復，其方式及合理必要費用為何？】部分」所列費用，亦屬有據。惟原告兩人就系爭房屋之權利範圍各為2分之1，此有建物登記第一類謄本在卷可佐，而本件係以共有物因被告之侵權行為而滅失毀損之損害賠償請求權，其請求權性質係屬以債權的請求權為訴訟標的之訴訟，則原告二人自僅得以其持有系爭A房應有部分2分之1之比例作為請求損害賠償之依據。從而，原告二人就修復費用總額155,000元中，各按其應有部分2分之1請求即77,500元之損害賠償，自屬有據。

四、從而，原告依民法第184條、第191條、第767條請求：(一)被告應其所有門牌號碼新北市○○區○○路000號18樓房屋，依社團法人新北市建築師公會於112年11月1日所為鑑定報告書第六頁(二)所示之修復方法進行修復工程，修復至不漏水之狀態。(二)被告應給付原告各77,500元，及自起訴狀繕本送

達翌日起即111年12月7日至清償日止，按週年利率百分之5
計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

中 華 民 國 113 年 1 月 5 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 許珮育

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 113 年 1 月 5 日

書記官 林宜宣