

宣 示 判 決 筆 錄

111年度板建簡字第66號

原 告 黃惠娟

訴訟代理人 蘇天固

被 告 陳俊亨

上列當事人間111年度板建簡字第66號回復原狀等事件於中華民國111年11月15日辯論終結，於中華民國111年12月27日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 張芸瑄

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬壹仟柒佰捌拾元，及自民國一百一十一年七月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告以新臺幣柒萬壹仟柒佰捌拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減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3款定有明文。本件原告聲明原為：(一)先位聲明：被告就原告所有坐落新北市○○區○○路000號8樓室內天花樓板為修繕其9樓專用水管被挖掘破壞處，用正確工法修復回復原狀。(二)備位聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)71780元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；嗣於民國(下同)111年8月24日以民事準備書狀變更聲明為：被告應給付原告71780元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。揆

01 諸首揭規定，應予准許。

02 二、原告主張：

03 (一)緣被告所有門牌號碼新北市○○區○○路000號9樓房屋(下
04 稱系爭9樓房屋)因水管漏水，故須進入原告所有門牌號碼新
05 北市○○區○○路000號8樓房屋(下稱系爭8樓房屋)進行修
06 繕，於109年1月13日被告僱工進入系爭8樓房屋維修，施工
07 進行一段時間後，原告訴訟代理人聽到砂輪機切除鋼筋之聲
08 音，便進入臥室查看且出言制止，告知建築物之樓地板為主
09 結構之一，鋼筋不可隨意切除，不要為了解決一個問題而製
10 造另一個大問題。如果為了修管路，最多通融切除二根鋼
11 筋。待原告訴訟代理人回客廳後，被告及工班對原告訴訟代
12 理人上開表示置之不理、一意孤行，邊敲打樓地板混凝土，
13 邊切除鋼筋室內，且在天花樓板敲打出長40公分、寬20公
14 分、深9公分之坑洞，並切除7根鋼筋，原告訴訟代理人詢問
15 被告所僱工班，切掉之鋼筋如何回復，工班卻表示不必處
16 理，直接用不知名水泥砂漿回填即可，此工法係經公會認
17 可，惟此工法並無文件可供證明，因此原告訴訟代理人即向
18 工班表示請不要再繼續在系爭8樓房屋修了，並請工班之人
19 員及工具皆離開，施工後所留下之廢棄物及現有環境則由原
20 告訴訟代理人自行收拾善後。嗣被告以家中有幼兒，急需有
21 水可飲用、清潔及盥洗為由，要求原告同意繼續施工，原告
22 訴訟代理人因考慮被告家中有幼兒，遂一念善意提出2階段
23 修繕方式如下：

- 24 1.第1階段：水管繼續修繕，先恢復被告家中供水，先不要影
25 響被告家中幼兒日常生活為先。
- 26 2.第2階段：樓板結構回復之修繕工法，不能聽從水電工作
27 法，應回歸專業，需經建築專業(即建築、結構、土木)技師
28 認可之工法修繕回復原狀。

29 (二)雙方並口頭達成同意共識，豈料被告修繕專屬自來水管後，
30 家中後復供水，事後卻未用正確工法修繕回復原狀。事後原
31 告電梯內偶遇被告約3、4次，口頭向被告提起上開討論事

項，但被告總笑而不答。另於110年11月11日，原告訴訟代理人依社區規約，社區管委會有調解功能，因而填寫住戶反應表，申請管委會參與主持協調，管委會回復：239-9F即被告堅持原來復原工法，不參加協調。而被告妻子在數天後，主動透過社區總幹事表示，她想私下了解雙方問題癥結所在，於是透過總幹事居中聯繫，約定在管委會辦公室公共場所討論，且總幹事也在現場避免人閒，交談過程中，原告訴訟代理人告訴被告妻子，因雙方無共識，將會循專業技師鑑定、提供復原工法、司法救濟等方式進行，且從不口出惡言。交談中被告妻子表明想參與鑑定，原告代理人告訴被告妻子，要做完整鑑定且有書面報告約5、6萬元，可共同具名申請，費用各出一半，待書面報告出爐，理虧一方再支付另一方一半費用，還給對方。被告妻子表示：將回去與被告討論，再透過總幹事通知時間，原告訴訟代理人當場表示同意，第二天被告妻子表示被告不同意而作罷；又於110年12月15日，原告委請李勇三律師事務所發函，發文字號三律字第1012號，請求被告修繕。被告復委巨曜律師事務所回函，發文字號110曜字第300317號回復，自訂金額35000元，且雙方平均共同分擔。莫於111年3月4日，法院調解被告也未出席。迭經催促並聲請調解均未蒙置理。

(三)原告委請新北市土木技師公會勘驗確認被挖掘處為主結構，以環氣樹脂水泥加破纖維補強為最合適工法，經光照工程有限公司報價為52000元，天花板粉刷油漆為15780元，而鑑定費用為4000元，共計為71780元。

(四)依公寓大廈管理條例第10條第1項及第12條但書規定應由被告負修繕回復原狀。為此，爰依回復原狀等之法律關係，求為判決：被告應給付原告71780元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語。

(五)對於被告抗辯之陳述：

1.關於碳纖維修繕為補回被切除鋼筋之抗拉強度，需再打除孔洞週遭，各邊各30公分混凝土，至鋼筋露出。碳纖維布沾黏

01 露出鋼筋及樓板上，才能有足夠的抗拉強度。而油漆工程面
02 積達16.3坪，與實際回填面積不符，係因局部油漆必有色
03 差，依油漆工程慣例房間內全部重刷。依建築法第八條，本
04 法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、
05 樓地板及屋頂之構造，樓地板主要構造，切除樓地板七根鋼
06 筋，強震時是否影響結構、公共安全，需經專業建築、結
07 構、土木技師，認可、簽證之任何工法修繕。原告訴訟代理
08 人皆同意，對社區全體住戶負責。

09 2.被告自承系爭9樓房屋地板專用水管之漏水原因係管線老舊
10 或地震鬆脫，該管線係被告自己所專用設置的，埋設於其屋
11 內地板內，不管係管線老舊或地震鬆脫均應由被告自行修繕
12 回復之，關於修繕其9樓專用水管，實應從其地板處即可修
13 繕，無須自原告室內天花板挖掘大洞修繕，因自系爭8樓房
14 屋室內天花板挖掘大洞，尚須將安全結構必備之鋼筋剪除始
15 能修繕其漏水之水管；反之從其地板處挖掘大洞即可修繕其
16 漏水之水管，無須剪除結構內鋼筋，被告執意要上從系爭8
17 樓房屋室內天花板挖掘大洞修繕其專用水管，自屬權利濫
18 用，事後又拒不用正確工法回復原狀，依公寓大廈管理條例
19 第10條第1項及第12條但書規定，則應由被告負修繕回復原
20 狀，依民法第214條規定原告得請求被告以金錢賠償損害。

21 3.另按民法第184條第1項前段及第191條第1項前段等規定，被
22 告就其專用水管漏水，本應自其室內地板處挖掘即可修繕，
23 被告卻執意要從系爭8樓房屋室內天花板處挖掘大洞並剪除
24 七根鋼筋，而有影響大樓安全結構，自應負侵權行為損害賠
25 償責任。

26 4.另於108年12月14日，原告訴訟代理人及被告共同測試漏
27 水，測試之方式是上屋頂把系爭9樓房屋水錶總閘門關起來
28 數日，經停復系爭9樓房屋專屬自來給水管，初步判斷為系
29 爭9樓房屋之專屬水管漏水。由被告負責僱工再確認，於109
30 年1月1日，被告僱工檢測，添加藍色染劑進入系爭9樓房屋
31 專屬冷給水管內，系爭8樓房屋天花樓板出現藍色水滴，確

01 定系爭9樓房屋專屬冷給水管漏水無誤。又依鑑定手冊之序
02 所述，係適用於建築工程興建過程損壞鄰房之爭議，並非一
03 般民眾住宅漏水修繕損壞事件。且單價分析表之核價，也適
04 用專業之營造廠、開發商（即量大、可長期配合），非市井
05 小民可取得（即量小、僅一次性）等語。

06 三、被告則辯以：

07 (一)緣原告於108年12月20日通知被告，系爭8樓房屋臥室天花板
08 即系爭9樓房屋樓地板有輕微漏水現象，且表示應儘速查明
09 修復漏水，避免天花板大量滲水而擴大損害。被告於109年1
10 月13日經原告同意進入系爭8樓房屋，並於當日修繕至不漏
11 水程度，被告為維鄰里和諧、態度友善積極，在發現漏水後
12 在24年內修繕完成，且在未查明真正漏水原因前，被告已先
13 行支付所有檢測與工程費用計26250元，被告實屬積極處置
14 並未造成鄰損，生活居住品質並無影響，而漏水點在系爭9
15 樓房屋冷水管線轉彎處，漏水原因經水電師傅查看認為係管
16 線老舊或地震鬆脫，而原告對於修繕後孔洞回填有爭議，要
17 求擱置處理，被告對於問題快速處置，且已修繕至不漏水程
18 度，實已盡善良管理人之注意義務。

19 (二)依鈞院108年簡上字第358號民事判決及臺灣臺北地方法院10
20 9年度訴字第537號判決意旨，認鑑定為起訴前原告自行所
21 為，並未經被告同意，並非填補損害之必要費用。而依新北
22 市政府建築物工程損壞鄰房鑑定手冊（附冊）中，附冊所載
23 三-3標的物修復方法建議「6:粉刷層或油漆剝落之修復：粉
24 刷層或油漆剝落之表面可重新加以粉刷或油漆。」，官方建
25 議「油漆剝落之表面重新粉刷或油漆」，可知油漆修復範圍
26 限於油漆剝落表面，且請求回復原狀之必要費用，以新品換
27 舊品時，應予折舊，另依臺灣臺北地方法院107年度建字第3
28 25號民事判決、臺灣橋頭地方法院111年度簡上字第64號判
29 決及臺灣高等法院110年度上易字第768號民事判決意旨，原
30 告系爭8樓房屋房間之油漆與批土發生系爭漏水事件時，已
31 逾10年耐用年限，以原成本原額1/10計算，而孔洞依照實際

面積為約0.08平方公尺；亦即1.32台尺（40cm）+6x0.66台尺（20cm）+6=0.0242坪。而實際面積油漆材料殘值為：600元（原告估價單載每坪單價）x1/10x0.0242=1.542元；參酌前揭建築物損壞鑑定手冊附冊七一6單價分析表所載，平頂及牆油漆每平方公尺總價（含批土不含工資）為200元，工資以技工計算為3000元，油漆粉刷含批土費用為3002元（3000元工資+1.542元材料殘值，元以下四捨五入）。而施工後清運費及雜費，依照前揭建築物損壞鑑定手冊附冊第四-貳-6頁「廢料清理及運什費為總價x3%」計算3002元x3%=90.06元，經計算油漆批土費用應為3092元。又樓板結構樑粉刷層切割敲除至結構體面項目部分，原告要求擴大孔洞面積達1平方公尺，明顯大過應修繕面積0.08平方公尺；以環氧樹脂epoxy砂漿填部分，依新北市建築物損壞鑑定手冊附冊十-7，一公尺材料價格為1360元；表面以環氧樹脂epoxy砂漿整平完成部分，依新北市建築物損壞鑑定手冊附冊十-26，一平方公尺材料價格為2000元；鋼筋除鏽部分，依新北市建築物損壞鑑定手冊附冊十-18，一公尺150元；碳纖維包覆單向雙層補強部分，依新北市建築物損壞鑑定手冊附冊十-14，一平方公尺6610元；碳纖維包覆完成後，表面以環氧樹脂砂漿整平部分，新北市建築物損壞鑑定手冊附冊十-26，一平方公尺材料價格為2000元；樑側平板鋼壓條部分，未見官方載明此為鄰損結構補強方式。是依新北市建築物損壞鑑定手冊附冊所載材料單價計算，維修材料每平方公尺總價為10320元，實際應修復面積為0.08平方公尺，實際維修價格經計算為826元，另依附冊內所載技工工資為3000元，合計為3826元，為維公允，且符合實務要求，必須參酌政府單位所列施工材料工資金額、衡酌法院實務界針對漏水事件回復原狀之折舊、限於必要費用而非增益費用。

(三)綜上，為被告經蒐集整理各方資料後所得原告實際上應請求之金額，惟對於原告本件請求之金額不予爭執各等語。

四、本院之判斷：

01 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
02 任。又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
03 外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金
04 錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得
05 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第18
06 4條第1項、第213條分別定有明文。本件原告所有系爭8樓房
07 屋既係因被告為維修所有系爭9樓房屋冷水管，而生系爭8樓
08 房屋天花板出現孔洞現象，為修補系爭孔洞支出環氣樹脂水
09 泥加破纖維補強52000元、天花板粉刷油漆15780元及鑑定費
10 用4000元，共計71780元等情，此有原告所提出光照工程有
11 限公司報價單、公山實業有限公司報價單及新北土木技師公
12 會收據等件影本在卷可稽，矧被告亦自認係系爭9樓房屋內
13 冷水管線老舊或因地震鬆脫，致需自原告系爭8樓房屋內進
14 行修繕而生系爭孔洞，自堪信被告就該孔洞之維修確有修繕
15 之義務，揆諸前開規定，是原告請求被告給付71780元，為
16 可採取。

17 (二)從而，原告依回復原狀等之法律關係訴請被告給付71780
18 元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月26日起至清償日
19 止，按年息百分之5計算之利息，自無不合，應予准許。

20 五、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，
21 依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

22 六、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
23 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
24 敘明。

25 中 華 民 國 111 年 12 月 27 日

26 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

27 書 記 官 葉子榕

28 法 官 李崇豪

29 上列為正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 111 年 12 月 27 日

03 書 記 官 葉子榕