

宣 示 判 決 筆 錄

111年度板建簡字第99號

原 告 許意誠

許意得

上二人共同

訴訟代理人 黃彥儒律師

被 告 張清泉

訴訟代理人 陳女慧

上列當事人間111年度板建簡字99號請求修復漏水等事件於中華民國111年11月29日辯論終結，於中華民國111年12月29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壹拾貳萬零壹佰元，及自民國一百一十年十二月一日起至清償日止，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，但被告以新臺幣壹拾貳萬零壹佰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。但有下列各款情形之一，不在此限：…二、請求之基礎事實同一者，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告訴之聲明原為：(1)被告應容任原告進入新北市○○區○○路○段00號6樓之3房屋內進行（復復方式依鈞院囑託鑑定結果修正）修復至不漏水狀態。(2)被告應給付原告新臺幣(下同)203900

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11月25日提出民事變更聲明暨準備狀變更聲明為：被告應給付原告120100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。經核其請求之基礎事實同一，依前開規定，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：

(一)原告等為門牌號碼新北市○○區○○路0段00號5樓之3房屋（下稱系爭5樓房屋）之所有權人，被告則為門牌號碼新北市○○區○○路0段00號6樓之3房屋（下稱系爭6樓房屋）之所有權人，自107年9月起，系爭5樓房屋樓中樓之小客廳天花板發生漏水情形，不僅造成天花板油漆剝落、骨架腐蝕，更甚者隨時間遞延，漏水情形加劇，已嚴重影響原告及家人使用及生活起居，為釐清漏水原因，原告協調被告共同確認肇因及雙方責任，豈料被告消極不願配合，亦不同意專業師傅進入系爭6樓房屋進行漏水修繕，原告亦申請調解然未果。

(二)於110年4月12日原告先委請抓漏防水公司至系爭5樓房屋進行初勘，師傅初步判定漏水原因與系爭6樓房屋有直接關係，需進一步進行漏水檢測工程，以檢視其給、排水管是否有破裂及浴廁地板防水功能是否失效，然卻遭被告拒絕，被告甚而要求原告保證不能損壞系爭6樓房屋，否則原告要賠償，因未能進入被告所有系爭6樓房屋，被告屢經原告催告修繕亦置之不理。

(三)系爭5樓房屋漏水原因經原告委請飛鼠工程有限公司之師傅到現場初勘，經評估判斷漏水原因為系爭6樓房屋浴室冷水管滲漏及防水層失效，依公寓大廈管理條例第10條第1項規定，被告即負有修繕責任，而經被告陸續重新施作系爭6樓房屋浴室防水層、更改冷熱水管為明管後，系爭5樓房屋已無漏水狀況，按公寓大廈管理條例第6條第1項、第12條及民法第184條第1項前段、第213條等規定，系爭5樓房屋因滲漏導致屋內天花板及地板裝潢損壞、鋼筋鏽蝕及水泥剝落，被

01 告既為系爭6樓房屋之所有權人，自應善盡保管之注意義
02 務，被告未妥適維護系爭6樓房屋浴室，致原告所有系爭5樓
03 房屋受有前開所述之損害，原告自得請求被告賠償修復所必
04 要支出之費用即120100元。

05 (四)為此，爰依前揭規定提起本訴，求為判決：被告應給付原告
06 120100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
07 百分之5計算之利息等語。

08 三、被告則辯以：被告自106年9月原告反應發現漏水現象後，便
09 委請專責處理管委會之水電工程公司，於106年9月中旬，進
10 行排水管替換作業，嗣後4至5年間即未再發生漏水現象，惟
11 原告於110年10月27日又告知發生漏水，兩造先於110年9月
12 前往土城調解委員會調解不成立，嗣後又歷經8至9次前往鈞
13 院處理漏水問題，被告亦於同年6至8月間，處理衛浴、浴
14 缸、馬桶及壁磚暨地磚全數打掉換新工程，亦請水電工程師
15 傅重新配冷熱水管，於同年8月24日原告亦表示不再漏水，
16 而原告現請求之修復費用，並未以坪數進行估算，且亦應因
17 系爭房屋所在大樓屋齡已達22年而計算折舊各等語。

18 四、本院之判斷：

19 (一)按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主
20 張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之
21 主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，最高法
22 院98年台上字第372號判決可資參照。本件原告主張之事
23 實，業據提出與所述相符之漏水照片暨光碟、抓漏師防水有
24 限公司派工單暨估價單、楔石設計工程有限公司估價單、建
25 物登記第一類謄本、被告系爭6樓房屋修繕照片暨修繕公
26 告、系爭5樓房屋修繕照片、迅騰室內裝潢工程行統一發票
27 及系爭5樓房屋修繕完成照片等件為證，被告對上開文書之
28 真正亦不爭執，且自行完成修繕區分所有前揭6樓房屋漏水
29 工程，並已驗收，自堪信原告之主張為真正。

30 (二)復按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
31 任，民法第184條第1項前段定有明文。被告區分所有系爭6

樓房屋內浴室冷水管滲漏及防水層失效，致原告區分所有系爭5樓房屋內天花板及地板裝潢損壞、鋼筋鏽蝕及水泥剝落，揆諸前揭規定，被告自應負損害賠償責任。又原告前揭5樓房屋因本次漏水致房屋內天花板及地板裝潢損壞、鋼筋鏽蝕及水泥剝落，支出修繕費用120100元乙節，亦據迅騰室內裝潢工程行出具統一發票為證，經核為修復所必要，應予准許。

(三)從而，原告依侵權行為損害賠償之法律關係訴請被告給付120100元及自起訴狀繕本送達之翌日即110年12月1日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，自無不合，應予准許。

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，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

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本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中 華 民 國 111 年 12 月 29 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書 記 官 葉子榕

法 官 李崇豪

上列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 12 月 29 日

書 記 官 葉子榕