

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板建簡字第14號

原告 陳書淵

訴訟代理人 劉雪嬌

被告 王建勤

訴訟代理人 黃逸亭

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依附件社團法人新北市土木技師公會民國一百一十二年十月三十一日新北土技字第一一二〇〇〇四一二二號鑑定報告附件五「8樓漏水情形修復至不漏水狀態必要修復費用估算表」所載之修復項目、方法及內容，修復其所有之新北市○○區○○街○○巷○號八樓房屋，修復至不漏水之狀態。

被告應給付原告新臺幣壹萬壹仟玖佰壹拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾柒萬參仟柒佰柒拾元由被告負擔新臺幣壹拾陸萬柒仟伍佰捌拾伍元，並應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，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號7樓房屋（下稱系爭7樓房屋）之所有權人，被告則為同號8樓房屋（下稱系爭8樓房屋）之所有權人，系爭7樓房屋自民國110年起發生漏水情形，經社團法人新北市土木技師公會（下稱新北土木技師公會）鑑定結果認系爭7樓房屋漏水情形係因系爭8樓房屋所致，爰依所有權、侵權行為及公寓大廈管理條例之規定，請求被告修復系爭8樓房屋造成系爭7樓房屋漏水原因，修復至不漏水之狀態，並賠償系爭7樓房屋漏水損害回復原狀費用新臺幣（下同）14,018元等語。並聲明：
1.被告應依附件新北土木技師公會112年10月31日新北土技

字第1120004122號鑑定報告書（下稱鑑定報告）附件五「8樓漏水情形修復至不漏水狀態必要修復費用估算表」所載之修復項目、方法及內容，修復系爭8樓房屋，修復至不漏水之狀態。2.被告應給付原告14,018元。

二、被告則以：鑑定報告對於漏水原因未完全釐清等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其系爭7樓房屋之所有權人，被告則為系爭8樓房屋之所有權人，有系爭7、8樓房屋謄本可稽（見本院卷第73頁至第77頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）系爭7樓房屋有無漏水情形及所在位置？

經本院囑託新北土木技師公會鑑定系爭7樓房屋有無漏水情形及所在位置，鑑定結果認系爭7樓房屋浴室有漏水情形（見鑑定報告第2頁至第3頁、附件六圖6.1及編號11、12照片），堪以採憑。

（二）系爭7樓房屋漏水原因？與系爭8樓房屋間有無因果關係？

經本院囑託新北土木技師公會鑑定系爭7樓房屋漏水原因並與系爭8樓房屋間有無因果關係，經該公會技師會勘，並進行系爭8樓房屋用水前、後系爭7樓房屋浴室平頂濕度變化之試水測試，測試結果為系爭8樓房屋浴室用水前、後系爭7樓房屋浴室平頂接近水滴漏水點位置之觀測點濕度明顯增加，有微滲透漏水現象，以及據該公會技師直接目視觀察系爭7樓房屋浴室坪頂3處水滴漏水點試水後情形，鑑定結果乃研判系爭7樓房屋浴室漏水與系爭8樓房屋浴室用水間有直接因果關係，即係因系爭8樓房屋浴室地坪防水層破損失效及地面排水口樓板穿孔接管處漏水所致（見鑑定報告第2頁、第3頁、第11頁），堪認系爭7樓房屋漏水情形係因系爭8樓房屋所造成。

（三）原告請求被告修復系爭8樓房屋造成系爭7樓房屋漏水原因有無理由？

1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，為民法第76

01 7條第1項中段所明定。又專有部分、約定專用部分之修繕、
02 管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人
03 為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項亦有
04 規定。

05 2.系爭8樓房屋浴室地坪防水層破損失效及地面排水口樓板穿
06 孔接管處漏水，既係肇致系爭7樓房屋浴室漏水之原因，原
07 告自得依上規定請求被告除去、修復該漏水原因，而經新北
08 土木技師公會鑑定結果，系爭8樓房屋浴室除去、修復該漏
09 水原因之修復項目、方法及內容詳如附件鑑定報告附件五
10 「8樓漏水情形修復至不漏水狀態必要修復費用估算表」所
11 示，則原告請求被告依附件鑑定報告附件五「8樓漏水情形
12 修復至不漏水狀態必要修復費用估算表」所載之修復項目、
13 方法及內容，修復系爭8樓房屋，修復至不漏水狀態，自屬
14 有據。

15 (四)原告請求被告賠償系爭7樓房屋漏水損害回復原狀費用有無
16 理由？金額若干？

17 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
18 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
19 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，
20 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
21 已盡相當之注意者，不在此限。負損害賠償責任者，除法律
22 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
23 狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
24 用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第191條第1
25 項、第213條第1項、第3項規定甚明。

26 2.系爭8樓房屋浴室地坪防水層破損失效及地面排水口樓板穿
27 孔接管處漏水，肇致系爭7樓房屋浴室生有漏水情形，侵害
28 系爭7樓房屋之所有權，致系爭7樓房屋受有漏水損害，被告
29 既未證明其設置或保管系爭8樓房屋並無欠缺，或於防止系
30 爭7樓房屋漏水損害之發生，已盡相當之注意，依民法第184
31 條第1項前段、第191條第1項規定，對於系爭7樓房屋漏水損

01 害回復原狀費用，自應負損害賠償責任。

02 3.經新北土木技師公會鑑定結果，系爭7樓房屋漏水損害回復
03 原狀費用11,917元，詳如鑑定報告附件五「7樓回復原狀必
04 要修復費用估算表」所示（見鑑定報告第13頁），則原告依
05 上規定在11,917元之範圍內請求被告賠償，洵屬有據；逾此
06 範圍之請求，則屬無據。

07 五、綜上所述，原告依所有權、侵權行為及公寓大廈管理條例之
08 規定，請求被告依附件鑑定報告附件五「8樓漏水情形修復
09 至不漏水狀態必要修復費用估算表」所載之修復項目、方法
10 及內容，修復系爭8樓房屋，修復至不漏水狀態，及給付原
11 告11,917元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無
12 理由，應予駁回。

13 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
14 訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告
15 假執行。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
17 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

18 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
19 訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第91條第3
20 項，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日
22 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
23 法 官 陳佳君

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日
30 書記官 李庭君