

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166號

原告 羅來祥

被告 方篷輝

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

主 文

一、被告應容忍原告進入新北市板橋區縣○○道○段○○○號四樓進行漏水修繕至不漏水之程度，修繕費用由被告負擔。

二、被告應給付原告新臺幣參萬貳仟元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

原告為門牌號碼新北市板橋區縣○○道0段000號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之所有權人，而被告則係同址4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之所有權人，兩造為上下樓層鄰居。原告於民國000年0月間發現系爭3樓有滲漏水現象，經聯繫抓漏師傅查看發現為系爭4樓房屋之浴室地板龜裂，致洗澡時水會滲漏到系爭3樓房屋，被告僅表示願意修繕，但不願意支出任何費用，迄無善意回應。然原告房屋即系爭3樓房屋因嚴重漏水，已有天花板出現腐蝕、木作受損，原告欲停止損害擴大，必須進入系爭4樓房屋修繕，始得完全阻絕漏水，並依原告所找水電公司估價，含系爭4樓房屋修繕及系爭3樓房屋受損部分回復原狀之工程總額為新臺幣（下同）85,000元，爰請求被告支付。為此，爰依侵權行為之法律關係提起本訴，並聲明：(一)被告應容忍原告進入新北市板橋區縣○○道0段000號4樓進行漏水修繕，至不漏水之程度，修

01 繕費用由被告負擔。(二)被告應給付原告32,000元。(三)願供擔
02 保請准宣告假執行。

03 三、本件被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或
04 陳述。

05 四、法院之判斷：

06 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭3樓及4樓房屋之建物登記
07 第一類謄本、系爭3樓房屋天花板受損照片、系爭4樓房屋漏
08 水照片、強昇工程有限公司出具之估價單、土城青雲郵局第
09 203號存證信函等件為據，被告對原告主張之事實，已於相
10 當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出
11 準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項
12 本文準用第1項規定，視同自認，堪認原告之主張為真正。

13 (二)按所有人對於對於妨害其所有權者，得請求除去之。因故意
14 或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；負損害
15 賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他
16 方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復
17 原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第767條第1項中
18 段、第184條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明
19 文。次按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設
20 置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不
21 得拒絕；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶得
22 按其性質訴請法院為必要之處置；專有部分、約定專用部分
23 之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分
24 之使用人為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第6條第1
25 項第2款、第3項、第10條分別定有明文。又上開規定之立法
26 理由乃在於明確規範區分所有權間之相鄰關係，以杜紛爭。
27 故倘非進入相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用部分，
28 即無以完成其維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管
29 線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。

30 (三)查原告為系爭3樓房屋之所有權人，被告則為系爭4樓房屋之
31 所有權人，兩造為上下樓層鄰居，已如前述。又原告所有之

01 系爭3樓房屋有嚴重漏水之情形，且經通知被告，被告始終
02 未出面處理，嗣經本院合法通知亦未到庭或提出書狀說明，
03 可見被告就其造成原告系爭4樓房屋漏水一事，始終消極不
04 回應，是被告既為系爭4樓房屋之所有權人，竟疏於就系爭4
05 樓房屋之專有部分盡其修繕、管理、維護之責，致系爭4樓
06 房屋地板龜裂並滲漏水至原告所有之系爭3樓房屋，顯已妨
07 害原告對於系爭3樓房屋所有權之行使，應認被告係過失不
08 法侵害原告之權利，依民法第184條第1項前段規定，應由被
09 告對原告負侵權行為損害賠償責任。而原告為進行系爭4樓
10 房屋漏水修復工程，必須進入專有部分始得進行；且為就系
11 爭3樓房屋漏水損害回復原狀，需進行必要修繕，其回復原
12 狀之必要費用預估為32,000元，有強昇工程有限公司出具之
13 估價單在卷為證（見本院卷第19頁），故原告請求被告應容
14 忍原告進入系爭4樓房屋內進行漏水修繕工程，並就系爭3樓
15 房屋回復原狀之費用，請求被告給付32,000元，核屬有據，
16 應予准許。

17 五、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求如主文第1
18 項、第2項所示，為有理由，應予准許。

19 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
20 為被告敗訴之判決，爰依同法第436條第2項、第389條第1項
21 第3款規定，依職權宣告假執行。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
24 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

25 法 官 陳怡親

26 以上為正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 書記官 詹昕容

31 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日