

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6號

原告 張俊雄

訴訟代理人 鍾水龍

被告 宸波有限公司

法定代理人 陳珮玲

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國114年3月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應依附件鑑定報告附件八鑑定事項1. 房間、外側房間與廚房部分第4至9項暨浴室部分所示將其所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○○巷○○弄○號二樓房屋之漏水修復。

被告應依附件鑑定報告附件八鑑定事項2. 房間、外側房間與廚房部分第1至6項、第12至16項暨浴室部分所示將原告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○○巷○○弄○號一樓房屋因本件漏水所生損害回復原狀。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十五，其餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。

事 實 及 理 由

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項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：(一)被告應負責房屋漏水處理問題，修復漏水地方、恢復原房屋使用建築、負擔修繕裝修金額新臺幣（下同）127,000元。(二)願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國114年3月12日言詞辯論期日當庭變更聲明為：(一)被告應依社團法人新北市土木技師公

01 會114年1月24日新北土技字第1140000334號鑑定報告書（下
02 稱系爭鑑定報告）附件八鑑定事項1.所示將其所有新北市○
03 ○區○○路000巷00弄0號二樓房屋之漏水修復。(二)被告應依
04 系爭鑑定報告附件八鑑定事項2.所示將原告所有新北市○○
05 區○○路000巷00弄0號一樓房屋因本件漏水所生損害回復原
06 狀。核屬變更應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准
07 許。

08 二、原告起訴主張：

09 原告為門牌號碼為新北市○○區○○路000巷00弄0號1樓房
10 屋（下稱系爭1樓房屋）之所有權人，被告則為同址2樓（下
11 稱系爭2樓房屋）之所有權人，兩造為樓上、下鄰居關係。
12 嗣被告將系爭2樓房屋隔成5間套房出租，致系爭1樓房屋嚴
13 重漏水，房屋牆壁油漆及裝修嚴重受損。為此，爰依侵權行
14 為損害賠償及民法第767條第1項中段之法律關係，提起本
15 訴，請求被告賠償其損害及修復漏水等語。並聲明：如變更
16 後聲明所示。

17 三、被告則以：

18 系爭1樓房屋漏水部分係原告自己蓋的違章建築，原告應自
19 己負責，並非系爭2樓房屋所致等語置辯。並聲明：原告之
20 訴駁回。

21 四、本院之判斷：

22 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
23 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
24 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
25 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
26 已盡相當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律
27 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
28 狀，民法第184條第1項前段、191條第1項、第213條第1項分
29 別定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
30 有舉證之責任。民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟
31 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先

01 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
02 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
03 之請求，最高法院17年上字第917號判決意旨可參。

04 (二)查原告主張之事實，業據其提出建物登記第一類謄本及系爭
05 1樓房屋滲漏水照片等件為證，惟被告以前詞置辯。然查，
06 本院依原告聲請囑託新北市土木技師公會就系爭1樓房屋漏
07 水原因進行鑑定，鑑定結果因為：依據原告主張系爭1樓房
08 屋漏水範圍為1樓所對應之系爭2樓房屋前陽台、側邊外牆、
09 套房廁所及1樓廁所頂板等處，其漏水原因研判為外牆面與
10 交接面間之防水層失效所致。2樓廁所前外側有明顯滲漏狀
11 況，一般而言房間地坪不會施作防水，遇有過於頻繁或常時
12 間積水時，將致滲漏至樓下之虞，此有系爭鑑定報告附卷可
13 憑。惟系爭1樓房屋工廠天花板漏水範圍所對應之系爭2樓房
14 屋前陽台部分及系爭1樓房屋外側房間鐵皮部分，既均為原
15 告所建造，且此部分之漏水原因係系爭2樓之前側外牆與陽
16 台間地坪防水層與交接面之防水層失效及系爭2樓之側面外
17 牆與鐵皮頂棚間防水層與交接面之防水層失效所致，是此部
18 分之漏水自應由原告自行負責。是依據系爭鑑定報告所認
19 定，除了前揭部分以外，系爭1樓房屋之房間、廚房及浴室
20 之滲漏水情況，確係被告所有之系爭2樓房屋漏水所造成甚
21 明。揆諸上開說明，則原告請求被告就系爭1樓房屋之房
22 間、廚房與浴室部分依系爭鑑定報告附件八（本件附件）鑑
23 定事項1. 房間、外側房間與廚房部分第4至9項暨浴室部分所
24 示將其所有系爭2樓房屋之漏水修復及依系爭鑑定報告附件
25 八（本件附件）鑑定事項2. 房間、外側房間與廚房部分第1
26 至6項、第12至16項暨浴室部分所示將原告所有系爭1樓房屋
27 因本件漏水所生損害回復原狀，即屬有據。逾此部分之請
28 求，則屬無據。

29 五、從而，原告依侵權行為損害賠償及民法第767條第1項中段之
30 法律關係，請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准
31 許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不
02 生影響，爰不一一論述，附此敘明。

03 七、本件原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰
04 依職權宣告假執行；原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
05 附麗，應併予駁回。

06 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
07 訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款，判決如
08 主文。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

10 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

11 法 官 呂安樂

12 以上為正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

17 書記官 魏賜琪