

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68號

原告 李明樹

被告 李三山

上列當事人間請求修復漏水等事件，於中華民國113年4月1日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應依社團法人新北市土木技師公會113年2月1日新北土技字第1130000466號鑑定報告附件六所示修繕其區分所有坐落新北市○○區○○路000巷0弄00號3樓之漏水處，並修繕至不漏水之程度。
- 二、被告應給付原告新臺幣24,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決得假執行。但被告如以新臺幣99,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

原告為門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄00號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）所有權人，被告為門牌號碼同號3樓住戶（下稱系爭3樓房屋）所有權人。被告因疏於管理所有之系爭3樓房屋，任由其陸續漏水並滲漏至原告所有系爭2樓房屋，導致系爭2樓房屋浴室廁所天花板水泥掉落，原告已於民國110年1月14日通知並請求被告修繕並回復原狀，惟被告否認為其所致，迄今均未修繕。為此，爰依民法侵權行為之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應依社團法人新北市土木技師公會（下稱新北市土木技師公會）113年2月1日新北土技字第1130000466號鑑定報告附件六所示修繕其區分所有系爭3樓房屋之漏水處，並修繕至不漏水之程度。(二)

01 被告應給付原告新臺幣（下同）24,000元。

02 二、被告則以：

03 原告所說的漏水伊已經修繕過，也有作過洩水試驗了，系爭
04 2樓房屋的漏水應非系爭3樓房屋造成。至於前開鑑定報告部
05 分，伊有加裝加壓馬達，惟正常水壓頂多1、2公斤，鑑定卻
06 使用5公斤、7公斤加壓馬達做測試，按此測試方式，管線當
07 然會破裂漏水之情形，伊已經計畫要修繕破裂管線等語置
08 辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保
09 請准宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭2樓房屋及系爭3樓房屋建
12 物登記第一類謄本、法眼企業有限公司出具之估價單、系爭
13 2樓房屋漏水照片等件在卷可稽，被告對於系爭2樓房屋發生
14 漏水情形並不爭執，惟否認漏水原因與被告有關，並以前詞
15 置辯。

16 (二)經本院依原告聲請就系爭2樓房屋浴室上方有無漏水，如
17 有，其漏水原因為何，是否與同戶樓上房屋即系爭3樓房屋
18 之地板防水層或其他設備疏於維護修繕有關等節送新北市土
19 木技師公會進行鑑定。經新北市土木技師公會到場以管壓測
20 試及浴室積水測試，鑑定結果為：1.系爭2樓房屋浴室上方
21 三樓排水彎管開口處，經112年11月21日、12月19日及12月2
22 2日觀察皆有水滴痕跡，測量含水量20%研判內部潮濕有漏水
23 跡象。2.依據三樓熱水管及冷水管加壓測試有管壓下降情
24 形，研判系爭漏水來源可能為老舊管線裂隙溢漏所致。3.依
25 據三樓浴室72小時積水測試，後續觀察二樓浴室頂板持續水
26 份滲出，表面水漬無色斑痕跡；評估三樓浴室防水性能正
27 常，研判頂板滲水非源自三樓淋浴間及地板排水等語，有新
28 北市土木技師公會113年2月1日新北土技字第1130000466號
29 鑑定報告書可稽。

30 (三)依前開鑑定報告書所示，系爭3樓房屋浴室防水性能正常，
31 然進行熱水管及冷水管加壓測試後，顯示有管壓下降情形，

01 堪信系爭3樓熱水管及冷水管應有裂隙，佐以系爭3樓排水彎
02 開口處皆有水滴痕跡，研判系爭2樓房屋浴室上方漏水來源
03 應系老舊管線裂隙溢漏所致。參酌前開鑑定報告之鑑定作業
04 程序及方法按照新北市土木技師公會鑑定手冊辦理，先對鑑
05 定標的物檢查漏水位置並研判漏水發生原因，進行拍照存證
06 等工作，再就鑑定標的物做漏水測試，且為本件鑑定技師經
07 現場檢視，並依其專業能力，為上開鑑定及判斷，其過程均
08 詳予紀錄在本件鑑定報告書內，並有照片可參，是前開鑑定
09 報告書之鑑定結論應認可採。被告固以鑑定機關所用水壓過
10 高云云為抗辯，惟並未舉證以實其說，是其此部分所辯，尚
11 屬無據，無可採認。

12 (四)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
13 任。所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第18
14 4條第1項前段、第767條中段分別定有明文。又土地上之建
15 築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人
16 負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設
17 置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意
18 者，不在此限。前項損害之發生，如別有應負責任之人時，
19 賠償損害之所有人，對於該應負責者，有求償權。同法第19
20 1條亦有明文。又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契
21 約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。同法第213
22 條第1項規定亦可參照。查，原告所有系爭2樓房屋之浴室上
23 方漏水，為系爭3樓房屋室內冷熱水管管線老舊裂隙溢漏所
24 致，已如前述，則原告主張被告未就其所有房屋設備進行修
25 繕，致生原告損害，自屬有據。

26 (五)茲就原告主張之各項請求審酌如下：

27 1.系爭3樓房屋修繕部分：

28 查系爭2樓房屋之漏水現象係因系爭3樓房屋所致，已如前
29 述，則原告依上開規定，請求被告應將其所有系爭3樓房
30 屋依前開鑑定報告書所載附件六所示之修復方法修繕至不
31 漏水狀態，即屬有據。

01 2.請求給付24,000元部分：

02 查原告所有系爭2樓房屋浴室因系爭3樓房屋冷熱水管管線
03 老舊裂隙溢漏，致生漏水損害，有前開漏水照片附卷可稽
04 （見本院卷第13至49頁），為回復原狀需進行頂板開孔空
05 洞回填、平頂防水水泥砂漿粉刷、平頂刷ICI、天花板吊
06 架、南亞塑膠企口板天花板、清理牆面污漬、廢料清理及
07 運什費、其他費用等支出，加計利潤、稅捐及管理費，必
08 要修繕費用為24,000元，有前開鑑定報告書附件六可資參
09 酌。是原告請求被告就此部分回復原狀費用負損害賠償責
10 任，亦屬有據。

11 四、從而，原告基於侵權行為之法律關係，請求判決如主文第1
12 項、第2項所示，為有理由，應予准許。

13 五、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
14 為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。並依被告聲請宣
15 告得為原告預供擔保免為假執行。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
18 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
19 法 官 陳怡親

20 以上為正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
25 書記官 詹昕容