

01 臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

02 112年度板建簡字第141號

03 原 告 葉勝因

04 0000000000000000
05 訴訟代理人 蕭澹寓

06 被 告 林定恭

07 上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國113年12月19
08 日言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 被告應容忍原告進入系爭3樓房屋依新北建築師公會113年8月15
11 日新北市建師鑑字第439號鑑定報告書第九點鑑定結果、附件六
12 滲漏水位置及附件九修復工法所列之修復方法、項目為漏水修繕
13 工程至不漏水之程度，修繕費用新臺幣壹拾柒萬參仟肆佰柒拾貳
14 元由被告負擔。

15 被告應給付原告新臺幣陸萬參仟捌佰參拾元，及自一百一十二年
16 十月十五日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

17 原告其餘之訴駁回。

18 訴訟費用由被告負擔百分之四十三，餘由原告負擔。

19 本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳拾參萬柒仟
20 參佰零貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

21 原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 一、原告主張：原告為門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄0
24 號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）之所有權人，被告則為同號
25 3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之所有權人，系爭2樓房屋室
26 內天花板多處滲水翻沒油漆剝落產生壁癌，經社團法人新北
27 市建築師公會（下稱新北建築師公會）鑑定結果認係因系爭
28 3樓房屋漏水所致；又原告係因為預備將系爭2樓房屋出租，
29 且已周告鄰近鄰居出租房屋，然因系爭2樓房屋漏水情事
30 出突然，系爭2樓房屋早已完成出租，是因此系爭2樓房屋迄
31 今無法出租，造成原告自民國112年5月起至113年8月共16

01 月，每月新臺幣（下同）20,000元，共計320,000元租金收
02 入損失，爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、
03 第191條第1項前段及公寓大廈管理條例之規定，請求被告容
04 忍原告進入系爭3樓房屋修繕，修繕至不漏水之狀態，及賠
05 償系爭2樓房屋漏水、壁癌損害回復原狀費用、租金損失等
06 語。並聲明：(一)被告應容忍原告進入系爭3樓房屋依新北建
07 築師公會113年8月15日新北市建師鑑字第439號鑑定報告書
08 第九點鑑定結果、附件六滲漏水位置及附件九修復工法所列
09 之修復方法、項目為漏水修繕工程至不漏水之程度，修繕費
10 用173,472元由被告負擔。(二)被告應給付原告383,830元，及
11 自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之
12 利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：一棟40、50年老房子，難免會出現狀況，被告亦
14 係受害者，系爭3樓房屋樓上4、5樓使用上亦造成系爭3樓房
15 屋天花板多處滲水發霉、油漆磁磚剝落等慘狀，系爭2樓房
16 屋之情形，是4、5樓滲漏水留下來的，並非系爭3樓房屋造
17 成；又系爭2樓房屋是空屋多年沒有出租跡象等語，資為抗
18 辯，並聲明：原告之訴駁回。

19 三、得心證之理由：

20 (一)原告主張其為系爭2樓房屋之所有權人，被告則為系爭3樓房
21 屋之所有權人等節，有各房屋之建物登記謄本在卷可稽（見
22 本院卷第91、93頁），堪信為真實。

23 (二)系爭2樓房屋有無漏水情形及所在位置，又該漏水情形與系
24 爭3樓房屋有無相當因果關係？

25 經查，本院囑託新北建築師公會鑑定系爭2樓房屋有無漏水
26 情形、所在位置及其漏水原因，鑑定結果略以：1.系爭2樓
27 房屋有漏水、壁癌情形（壁癌指的是油漆凸起及剝落），確
28 切所在位置在主臥室、臥室1、臥室2及後陽台部分牆面及平
29 頂，廚房是在平頂；2.前開漏水原因，驗判為系爭3樓房屋
30 埋於浴廁及後陽台牆壁內之給水管滲漏水、浴廁及廚房地坪
31 防水層防水不良或功能失效所致；3.系爭2樓房屋漏水、壁

01 癌情形與系爭3樓房屋有因果關係等語，有上開公會113年8
02 月15日新北市建師鑑字第439號鑑定報告書1份（下稱系爭鑑
03 定報告）在卷可憑，是系爭3樓房屋漏水及有原告所指前開
04 房屋損壞情形係因系爭2樓房屋所致等情，堪以認定。被告
05 雖另辯稱上開鑑定報告並未就系爭3樓房屋樓上之4、5樓進
06 行鑑定，系爭2樓房屋係因樓上之4、5樓滲漏下來，是鑑定
07 結論有瑕疵等詞，然被告就此部分抗辯並未提出事證以實其
08 說，且依前開鑑定結果，已確認係因系爭3樓房屋埋於浴廁
09 及後陽台牆壁內之給水管滲漏水、浴廁及廚房地坪防水層防
10 水不良或功能失效所致，被告自應就系爭3樓房屋上開管線
11 或防水層瑕疵部分所致系爭2樓房屋前開損害負賠償責任，
12 被告前開所辯，難以採憑。

13 (三)原告請求被告容許原告進入系爭3樓房屋修繕並由被告負擔
14 系爭3樓房屋修繕費用，以及請求被告賠償系爭2樓房屋漏水
15 所致損害回復原狀費用有無理由？

16 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
17 7條第1項中段所明定。又因故意或過失，不法侵害他人之權
18 利者，負損害賠償責任。土地上之建築物或其他工作物所致
19 他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於
20 設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於
21 防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。負損害賠
22 償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方
23 損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原
24 狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、
25 第191條第1項、第213條第1項、第3項亦有明定。另他住戶
26 因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進
27 入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。住戶違
28 反前開規定，經協調仍不履行時，住戶得按其性質訴請法院
29 為必要之處置，為公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3
30 項所明定。考其立法理由在於明確規範區分所有權人間之相
31 鄰關係，以杜紛爭。倘非進入或使用相鄰區分所有權人之專

01 有部分、約定專用部分，即無以維護、修繕自己之專有部
02 分、約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有權人即有容
03 忍之義務。而專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維
04 護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並
05 負擔其費用。專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其
06 維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共
07 同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致
08 者，由該區分所有權人負擔，公寓大廈管理條例第10條第1
09 項、第12條亦有規定。

10 2.原告前開主張系爭2樓房屋毀損部分，係因系爭3樓房屋埋於
11 浴廁及後陽台牆壁內之給水管滲漏水、浴廁及廚房地坪防水
12 層防水不良或功能失效所致，則原告請求依系爭鑑定報告，
13 將系爭3樓房屋修復給水管及地坪防水層工程等節，非進
14 入、使用系爭3樓房屋無以修繕、除去，被告自有容忍原告
15 進入系爭3樓房屋修繕之義務。是原告請求被告容忍原告進
16 入系爭3樓房屋依系爭鑑定報告書第九點鑑定結果、附件六
17 滲漏水位置及附件九修復工法所列之修復方法、項目為漏水
18 修繕工程至不漏水之程度，且依系爭鑑定報告書所載合理修
19 繕費為173,472元由被告負擔，洵屬有據。

20 3.又系爭3樓房屋肇致系爭2樓房屋發生漏水及毀損情形，侵害
21 系爭2樓房屋之所有權，致系爭2樓房屋受有損害，被告既未
22 證明其設置或保管系爭3樓房屋並無欠缺，或於防止系爭2樓
23 房屋漏水、壁癌損害之發生，已盡相當之注意，則依民法第
24 184條第1項前段、第191條第1項規定，對於系爭2樓房屋漏
25 水、壁癌損害之回復原狀費用，自應負損害賠償責任。而
26 查，依系爭鑑定報告鑑定結果，系爭2樓房屋漏水損害回復
27 原狀之方法及項目（含將牆面及平頂油漆刮除及清理（壁癌
28 同），表面批土、重新粉刷油漆（一度二度），後陽台洗石
29 子外牆水痕部分刷洗等），合理修繕費用為63,830元，原告
30 並執此請求被告如數賠償，而該回復原狀方法用以修繕之油
31 漆等材料，本身不具獨立價值，僅係用以附合或結合於系爭

01 2樓房屋結構體之牆面、平頂，成為該結構體成分之一部，
02 其附著修繕結果，僅回復系爭2樓房屋建築物本體之基本應
03 有狀態與效能，縱以新品材料修繕，並未額外增益系爭2樓
04 房屋之效能或交易價值，原告亦未因此取得額外利益，自無
05 折舊之問題，原告自得請求被告全數賠償之。

06 (四)原告請求被告賠償租金損失部分有無理由？

07 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
08 債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之
09 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
10 益，民法第216條定有明文。又當事人主張有利於己之事實
11 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有
12 明文。是既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實
13 具有相當因果關係，始足當之，又所失利益，固不以現實有
14 此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利
15 益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計
16 劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95
17 年台上字第2895號判決意旨參照）。

18 2.經查，原告固主張系爭2樓房屋因上開漏水問題而無法出租
19 等詞，然原告並未舉證證明其原本即有將系爭房屋出租第三
20 人之計畫，然因前開漏水之故，導致無法出租收益之事實，
21 本院尚無從僅依原告前開主張，遽認其受有不能出租之損
22 害，依前揭法條規定及最高法院判決意旨，原告此部分之請
23 求，即屬無據，應予駁回。

24 四、末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
25 經其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延
26 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計
27 算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
28 律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233
29 條第1項前段、第203條分別著有明文。經查，原告對被告請
30 求之第二項聲明所憑侵權行為損害賠償請求權，係屬於未定
31 給付期限之金錢債權，揆諸前述法條規定，原告自得請求被

01 告給付自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即112年10月15日
02 (見本院卷第99頁)即受催告時起之法定遲延利息。

03 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項前
04 段規定，請求被告容忍原告進入系爭3樓房屋，依新北建築
05 師公會113年8月15日新北市建師鑑字第439號鑑定報告書第
06 九點鑑定結果、附件六滲漏水位置及附件九修復工法所列之
07 修復方法、項目為漏水修繕工程至不漏水之程度，並由被告
08 負擔此修繕費用，及給付原告63,830元，自112年10月15日
09 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
10 予准許；逾此部分之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

11 六、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，
12 爰依職權宣告假執行。原告聲請供擔保准予宣告假執行，僅
13 係促使法院職權之發動，附此說明。另依民事訴訟法第392
14 條第2項規定，依職權宣告被告預供相當之擔保，得免為假
15 執行。至原告其餘敗訴部分既經駁回，該部分所為假執行之
16 聲請亦失所依據，自應併予駁回。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
18 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

21 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

22 法 官 白承育

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 8 日

29 書記官 羅尹茜