

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167號

原告 李漢明

被告 何淑雲 住○○市○○區○○路0段000巷00弄0
0 號0樓

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年12月3日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將其所有之門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00
弄00號4樓房屋依社團法人新北市土木技師公會民國113年10
月24日新北土技字第1130004858號鑑定報告書第9點鑑定結
果項次（二）之修復工法，將被告前陽台地板裂痕及排水管
口與地板間縫修繕至不漏水之狀態。
- 二、被告應給付原告新臺幣82,620元，及自民國112年11月14日
起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之73，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣81,096元為原告
預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項得假執行；但被告如以新臺幣82,620元為原告
預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：伊、被告分別為門牌號碼新北市○○區○○路0
段000巷00弄00號3樓、4樓房屋（下分別稱3樓房屋、4樓房
屋）之所有人，伊於7年前發現4樓房屋有漏水情形，經伊向
被告家人反應後，被告家人雖曾僱工改善，惟因被告家人又
在4樓房屋後陽台違法搭建空中樓梯，經新北市政府拆除後
外牆破損，地面鋼板未移除，致3樓房屋之後陽台牆壁、後

01 臥房天花板及梁柱仍有漏水現象，被告自應就4樓房屋加以
02 修繕以避免漏水。又3樓房屋之上開漏水情形，致伊受有支
03 出修繕費用新臺幣（下同）82,620元之財產上損害，且因伊
04 因漏水感染慢性支氣管炎及肺炎，受有精神上痛苦之非財產
05 上損害30,000元，爰依法提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應
06 將其所有之門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號
07 4樓房屋依社團法人新北市土木技師公會民國113年10月24日
08 新北土技字第1130004858號鑑定報告書第9點鑑定結果項次
09 (二)之修復工法，將被告前陽台地板裂痕及排水管口與地
10 板間縫修繕至不漏水之狀態。(二)被告應將其所有之門牌號
11 碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號4樓房屋，按「後
12 陽台外牆破損須砌磚牆恢復原始高度」、「陽台地面鋼板須
13 拆除並填補孔洞、裂縫」之工法修繕至不漏水之狀態。(三)被
14 告應給付原告82,620元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
15 日止，按年息百分之5計算之利息。(四)被告應給付原告30,00
16 0元。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：否認漏水原因係4樓房屋造成，原告患有慢性支
18 氣管炎及肺炎是否與漏水有關，欠缺二者間有因果關係之證
19 明，又原告既自陳係在7年前發現漏水，則原告再為本件請
20 求，顯已逾侵權行為損害賠償請求權之2年消滅時效，再原
21 告所請求之修繕金額，並不合理等語，資為抗辯。並聲明：
22 原告之訴駁回。

23 三、本院之判斷：

24 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
25 任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
26 外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第184條第1項前
27 段、民法第213條第1項定有明文。所有人對於妨害其所有權
28 者，得請求除去之，民法第767條第1項段亦有明文。茲就原
29 告聲明第1項至第4項請求被告給付之部分，說明如下：

30 (一)原告聲明第1項請求被告修繕部分

31 1.原告主張伊、被告分別為3樓房屋、4樓房屋所有人乙節，有

01 建物謄本在卷可稽，此情首堪認定。又原告主張3樓房屋之
02 前陽台頂版有漏水情形，漏水原因為4樓房屋所致等語，為
03 被告所否認，並辯稱房屋之4樓前陽台地板並無積水，且被
04 告曾於112年11月29日自行以水泥加塗料封住4樓排水孔等
05 語。經查，3樓房屋之前陽台天花板，有壁癌、天花板上牆
06 面油漆脫落之情形，業據原告提出現場照片為證，自堪信
07 實。又3、4樓房屋經本院送請社團法人新北市土木技師公會
08 （下稱土木技師公會）鑑定，鑑定結果略為：會勘時3樓房
09 屋前陽台頂版有潮濕痕跡及粉刷層脫落現象，於前陽台頂版
10 上方被告地版（按：即4樓房屋地板）蓄水作滲漏測試，即
11 發現3樓房屋前陽台頂版有滲漏水之情狀，滲漏水原因研判
12 為地板有裂痕，且排水管口與地板間有間縫，故當地板有積
13 水未完全排水管排出實，即會經由上述瑕疵滲漏至3樓房屋
14 前陽台頂版等節，此有社團法人新北市土木技師公會113年1
15 0月24日新北土技字第1130004858號鑑定報告（下稱鑑定報
16 告）在卷可稽。由上開鑑定報告內容可知，如3樓房屋前陽
17 台上方之4樓房屋地板一旦有積水之情，即會因4樓房屋之地
18 板裂痕、排水管口與地板間之裂縫，致下方3樓房屋之前陽
19 台頂版滲漏水。準此，原告所有3樓房屋之前陽台頂版受有
20 漏水之所有權受侵害事實，顯與被告就4樓房屋上述地板疏
21 於維護、修繕間具有相當因果關係，被告依首揭民法第184
22 條第1項前段、第213條第1項規定，自應負回復原狀、排除
23 侵害即修繕4樓房屋之損害賠償責任，又因被告4樓房屋妨害
24 原告3樓房屋前陽台之所有權完整，被告依民法第767條第1
25 項中段，亦復有除去該侵害之義務，故原告就訴之聲明第1
26 項所為請求，核屬有據。

27 2.被告就上開鑑定報告之結果，固執以前詞，再稱108年及109
28 年，4樓房屋無人居住，縱後有人居住其中，4樓前陽台亦無
29 水源等語。然本院審酌土木技師公會鑑定前，係以水份計測
30 量3樓房屋前陽台頂版，測量結果為該處介於乾燥、微潮濕
31 之狀態，後將上方4樓房屋之地板排水口蓄水後，3樓房屋前

01 陽台頂版有滲漏水情狀乙情，此有鑑定報告在卷可佐。在實
02 施蓄水測試後，3樓房屋之前陽台頂版即發生有漏水情形，
03 實足認4樓地板即為3樓房屋前陽台頂版之漏水原因，被告空
04 執前詞置辯，顯無從推翻鑑定報告所為認定，自非可採。又
05 被告雖又抗辯樓板裂痕應由區分所有權人共有負擔等語，然
06 原告3樓房屋前陽台頂版之漏水原因，為被告4樓房屋修繕維
07 護欠缺所致，既經本院說明如前，則被告自應就此損害之發
08 生予以賠償，被告此等辯詞，亦非可採。

09 (二)原告聲明第2項請求被告修繕部分

10 1.原告聲明第2項固係主張3樓房屋後臥房窗戶上方牆及頂版漏
11 水，故被告應依聲明第2項所示工法加以修繕等情。然被告
12 就此亦否認漏水原因係4樓房屋所致。經查，3樓房屋之後臥
13 房上方亦為臥房乙節，有3、4樓房屋之樓層平面圖附在鑑定
14 報告中可憑，3樓房屋之後臥房上方既非作為浴室使用，衡
15 情應無水源，且3樓後臥房之天花板與該處4樓地板間，應無
16 水管線通過乙事，亦屬合理。是以，原告主張3樓房屋後臥
17 房窗戶上方牆及頂版漏水情形，係被告4樓房屋之維護、修
18 繕不周所致，已難遽採。

19 2.甚且，依土木技師公會鑑定報告，其亦說明：3樓房屋上方
20 並無排水管，會勘時發現被告後臥房窗戶外冷氣機排水滴至
21 系爭房屋窗戶外上方RC雨遮，但因3樓房屋屋齡已47年，外
22 牆有老化或表面粉刷層鬆脫現象，防水效果不佳，且RC雨遮
23 亦有破損及鋼筋生鏽外漏現象，故研判3樓房屋後臥房窗戶
24 上方牆及頂版潮濕痕跡為上述原因並經下雨滲入累積所造
25 成，而被告後臥房窗戶外冷氣使用產生之水滴亦為原因等
26 情，有該鑑定報告在卷可查。職此，土木技師公會之鑑定結
27 果亦認為3樓房屋後臥房之漏水原因，非以被告之行為為主
28 因，況被告於鑑定結果作成後，亦具狀陳稱被告已將4樓房
29 屋冷氣排水管接到1樓等語，並提出照片為據。由此可見，3
30 樓房屋後臥房之漏水原因，應與4樓房屋無涉，而係3樓房屋
31 外牆老化、防水層失效所致，被告既無疏於維護、修繕4樓

01 房屋，以致原告3樓房屋後臥房發生漏水之結果，則被告就
02 聲明第2項請求被告修繕部分，自非可採。

03 (三)原告聲明第3項請求給付金錢部分

04 1.原告聲明第3項請求被告給付漏水造成之修繕費用82,620

05 元，並提出報價單為證。查原告3樓房屋之前陽台頂版因被
06 告未盡維護、修繕4樓房屋之責，致有漏水之情，業據本院
07 認定如上，再觀之土木技師鑑定公會鑑定結果，係認如就3
08 樓房屋前陽台因滲漏水受損部分，倘要修復，合理必要費用
09 為98,659元等情，有該鑑定報告在卷可按。本院審酌上情，
10 認原告此部分請求82,620元，要屬合理，自應准許。

11 2.被告就此固辯稱其如應負回復原狀之責，應以回復損害發生
12 前之原狀即為已足，故修繕費用過高等語。惟細譯原告提出
13 之報價單、鑑定報告所列回復原狀之方法及項目，前者之內
14 容略為打除牆面壁癌、垃圾清運、塗料、清潔、水泥修補；
15 後者之內容則略為清除粉刷層、水泥粉刷、塗料、修復裂痕
16 及清運廢等，顯見該回復原狀方法，縱使用水泥、油漆等塗
17 料，本身亦不具獨立價值，僅係用以附合或結合於3樓房屋
18 結構體之牆面、平頂，成為該結構體成分之一部，其附著修
19 繕結果，恰為回復3樓房屋建築物本體之基本應有狀態與效
20 能，縱以新品材料修繕，並未額外增益3樓房屋之效能或交
21 易價值，故原告亦未因此取得額外利益，自無折舊之問題，
22 故原告就此所辯，自屬無據。

23 3.被告又謂：依原告所陳，3樓房屋漏水狀態持續已久，然4樓
24 房屋之所有人幾經更易，故如僅由伊負擔全部損害賠償責
25 任，並非公平等語。惟按數人因過失不法侵害他人之權利，
26 苟各行為人之過失行為，均為其所生損害之共同原因，即所
27 謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為，依民法第185條
28 第1項前段之規定，各過失行為人對於被害人應負全部損害
29 之連帶賠償責任。又連帶債務之債權人，得對於債務人中之
30 一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，
31 民法第273條第1項定有明文。原告3樓房屋前陽台頂版因漏

01 水而受有損部分，係因4樓房屋之維護、修繕不周所致，業
02 經本院認定如上，自堪認3樓房屋自有漏水狀態發生時起，4
03 樓房屋歷來所有人未盡維護、修繕責任之過失行為，均為造
04 成損害之原因，應連帶負擔損害賠償之責，依上開民法第27
05 3條第1項規定，原告向連帶債務中之1人即被告求償全額損
06 害，核屬有據。

07 (四)原告聲明第4項請求給付金錢部分

08 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民法第227條本文定有明文。原告主張其因3樓房屋漏水之
10 情，受有身體、健康權之侵害，故請求非財產損害之精神慰
11 撫金30,000元等情，經被告否認因果關係，則原告自應就被
12 告就4樓房屋維護、修繕不周造成漏水，致其罹患慢性支氣
13 管炎及肺炎乙事，負擔舉證之責。查原告雖提出就醫紀錄為
14 證，然該就醫紀錄僅記載原告有支氣管相關症狀，究不能證
15 明此確係因3樓房屋漏水所引起之症狀，而得令本院形成二
16 者間確有因果關係之心證，況原告所罹病症，原因本可能有多
17 端，尚不能單憑原告所提出之就醫紀錄，即認確係因被告
18 疏於修繕、維護4樓房屋所生之當然結果。從而，本件尚無
19 從認定原告身體、健康權有因漏水而遭侵害之事實，原告就
20 慰撫金所為之請求，自難認為有據。

21 (五)就被告時效抗辯所為之說明：

22 按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害
23 及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自有侵權行為時
24 起，逾10年者亦同，民法第197條第1項定有明文。該條項所
25 稱「自請求權人知有損害時起」之主觀「知」的條件，如係
26 一次之加害行為，致他人於損害後尚不斷發生後續性之損
27 害，該損害為屬不可分（質之累積），或為一侵害狀態之繼
28 續延續者，即應分別以被害人知悉損害程度呈現底定（損害
29 顯在化）或不法侵害之行為終了時起算其時效。原告3樓房
30 屋於113年6月23日會勘時，前陽台頂版仍有漏水情形存在，
31 已如前述，足見3樓房屋於會勘鑑定時仍不斷發生漏水之損

01 害，且漏水之侵害狀態仍繼續延續，則原告知悉損害程度呈
02 現底定之時點至少應為鑑定報告完成時，其於112年10月4日
03 起訴請求修復漏水及賠償損害，自未罹於侵權行為之2年時
04 效；且就原告請求被告修繕部分，因涉及原告本於民法第76
05 7條第1項中段物上請求權所為之請求，時效應以15年計，原
06 告所為請求更無罹於時效之可言，故被告所為時效抗辯，核
07 屬無憑。

08 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第767條第1項中
09 段，請求被告應將其所有之門牌號碼新北市○○區○○路0
10 段000巷00弄00號4樓房屋依社團法人新北市土木技師公會民
11 國113年10月24日新北土技字第1130004858號鑑定報告書第9
12 點鑑定結果項次（二）之修復工法，將被告前陽台地板裂痕
13 及排水管口與地板間縫修繕至不漏水之狀態，及請求被告
14 給付82,620元，及自起訴狀繕本送達翌日起即112年11月14
15 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，
16 應予准許；逾此範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

17 五、本件判決係適用簡易訴訟程序所為之判決，應依職權宣告假
18 執行。原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使法院職
19 權發動，毋庸另為准駁之表示；至其敗訴部份，因假執行之
20 聲請已失所附麗，應併與駁回。末本院另依民事訴訟法第43
21 6條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保
22 後，得免為假執行。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
24 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
25 明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

28 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

29 法 官 陳 彥 吉

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

04 書記官 林宜宣