

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95號

原告 林永雯

訴訟代理人 許正德

被告 羅凱銘

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應容忍原告進入被告所有新北市○○區○○路○段000巷00號4樓依社團法人新北市土木技師公會113年7月11日新北土技字第1130003240號鑑定報告書第三頁、附件四修復費用所示之修復方法、項目為漏水修繕工程至不漏水之程度，修繕費用由被告負擔。

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬零肆佰壹拾捌元，及自一百一十二年七月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之所有權人，被告則為同號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之所有權人，系爭3樓房屋後陽台牆面、天花板、梁柱整片潮濕、油漆脫落、廁所天花板滴水等情形，經社團法人新北市土木技師公會（下稱新北土木技師公會）鑑定結果認係因系爭4樓房屋漏水所致，爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項前段及公寓大廈管理條例之規定，請求被告容忍原告進入系爭4樓房屋修繕，修繕至不漏水之狀態，及賠償系爭3樓房屋漏水、壁癌損害回復原狀費用等語。並聲明如主文所示。

01 二、被告則以爭執漏水原因與系爭4樓房屋有關，且其房屋近18
02 年均未有裝修，原告是否應共同負責，又其系爭4樓房屋租
03 客已搬走，其已將房屋內水抽乾，其後也不會再居住系爭4
04 樓房屋等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

05 三、得心證之理由：

06 (一)原告主張其為系爭3樓房屋之所有權人，被告則為系爭4樓房
07 屋之所有權人，有各房屋之建物登記謄本在卷可稽（見本院
08 卷第13、15頁），堪信為真實。

09 (二)系爭3樓房屋有無漏水情形及所在位置，又該漏水情形與系
10 爭4樓房屋有無相當因果關係？

11 經查，本院囑託新北土木技師公會鑑定系爭3樓房屋有無漏
12 水情形及所在位置，經公會初勘及會勘，系爭3樓房屋客廳
13 因部分天花板已拆，有看到滲水位置，原告稱仍有滴水聲，
14 但會勘時未聽到滴水聲，也無法觀察漏水點之確切位置；系
15 爭4樓房屋之冷、熱水管已改明管下，觀察系爭3樓房屋滴漏
16 水情形已減緩，然經測試，系爭4樓房屋之排水管仍有漏水
17 之情事，系爭3樓房屋漏水情形與系爭4樓房屋有因果關係等
18 情，有新北土木技師公會113年7月11日新北土技字第113000
19 3240號鑑定報告書1份（下稱系爭鑑定報告）在卷可憑，被
20 告亦就系爭鑑定報告結果陳稱無意見等詞（見本院卷第218
21 頁），是系爭3樓房屋漏水及有原告所指前開房屋損壞情形
22 係因系爭4樓房屋所致等情，堪以認定。被告前開所辯，難
23 以採憑。

24 (三)原告請求被告容許原告進入系爭4樓房屋修繕並由被告負擔
25 系爭4樓房屋修繕費用，以及請求被告賠償系爭3樓房屋漏水
26 所致損害回復原狀費用有無理由？

27 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
28 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
29 利者，負損害賠償責任。土地上之建築物或其他工作物所致
30 他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於
31 設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於

01 防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。負損害賠
02 償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方
03 損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原
04 狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、
05 第191條第1項、第213條第1項、第3項亦有明定。另他住戶
06 因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進
07 入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。住戶違
08 反前開規定，經協調仍不履行時，住戶得按其性質訴請法院
09 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
10 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
11 鄰關係，以杜紛爭。倘非進入或使用相鄰區分所有權人之專
12 有部分、約定專用部分，即無以維護、修繕自己之專有部
13 分、約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有權人即有容
14 忍之義務。而專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維
15 護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並
16 負擔其費用。專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其
17 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
18 同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致
19 者，由該區分所有權人負擔，公寓大廈管理條例第10條第1
20 項、第12條亦有規定。

21 2.原告前開主張系爭3樓房屋毀損部分，係因系爭4樓房屋排水
22 管有漏水情形所致，則原告請求依系爭鑑定報告，將系爭4
23 樓房屋舊排水管拆除、更換新管，浴室地板作防水工程等
24 節，非進入、使用系爭4樓房屋無以修繕、除去，被告自有
25 容忍原告進入系爭4樓房屋修繕之義務。是原告請求被告容
26 忍原告進入系爭4樓房屋依系爭鑑定報告鑑定報告書第三
27 頁、附件四修復費用所示之修復方法、項目為漏水修繕工程
28 至不漏水之程度，洵屬有據。

29 3.系爭4樓房屋排水管為系爭4樓房屋專用，其滲漏水肇致系爭
30 3樓房屋漏水，僅可歸責於系爭4樓房屋所有權人即被告，自
31 應由被告獨自負擔該修繕費用，則原告請求被告負擔系爭4

01 樓房屋修繕費用，亦屬有據。被告抗辯原告亦應共同負責等
02 詞，核屬無據。

03 4.再查，系爭4樓房屋肇致系爭3樓房屋發生漏水及毀損情形，
04 侵害系爭3樓房屋之所有權，致系爭3樓房屋受有損害，被告
05 既未證明其設置或保管系爭4樓房屋並無欠缺，或於防止系
06 爭4樓房屋漏水、壁癌損害之發生，已盡相當之注意，則依
07 民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，對於系爭3樓
08 房屋漏水、壁癌損害之回復原狀費用，自應負損害賠償責
09 任。而查，依系爭鑑定報告鑑定結果，系爭3樓房屋漏水損
10 害回復原狀之方法及項目（含拆除舊有天花板、牆壁磁磚、
11 浴室木門，清除之粉刷層與天花板、牆壁磁磚、木門運棄、
12 平頂與牆重新批土防水粉刷與油漆、重新安裝天花板、浴室
13 牆重新貼磁磚、新安裝浴室木門、燈具更新等），合理修繕
14 費用為新臺幣（下同）240,418元，原告並執此請求被告如
15 數賠償，而該回復原狀方法用以修繕之油漆等材料，本身不
16 具獨立價值，僅係用以附合或結合於系爭3樓房屋結構體之
17 牆面、平頂，成為該結構體成分之一部，其附著修繕結果，
18 僅回復系爭3樓房屋建築物本體之基本應有狀態與效能，縱
19 以新品材料修繕，並未額外增益系爭3樓房屋之效能或交易
20 價值，原告亦未因此取得額外利益，自無折舊之問題，原告
21 自得請求被告全數賠償之。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項前
23 段、第191條第1項前段及公寓大廈管理條例之規定，請求被
24 告容忍原告進入系爭4樓房屋，依社團法人新北市土木技師
25 公會113年7月11日新北土技字第1130003240號鑑定報告書鑑
26 定報告書第三頁、附件四修復費用所示之修復方法、項目為
27 漏水修繕工程至不漏水之程度，並由被告負擔此修繕費用，
28 及給付原告240,418元，自起訴狀繕本送達翌日即112年7月1
29 5日（見本院卷第55頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
30 之利息，為有理由，應予准許。

31 五、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，

01 爰依職權宣告假執行。原告聲請供擔保准予宣告假執行，僅
02 係促使法院職權之發動，附此說明。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
04 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

07 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

08 法 官 白承育

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

15 書記官 羅尹茜