

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板建簡字第15號

原告 陳能傳
訴訟代理人 尤柏榮律師
被告 何國泰

何信儒
何芊蓉

上三人共同

訴訟代理人 陳彥佐律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國115年7月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依駿瑩工程實業有限公司民國一百一十四年八月十九日瑩
字第一一四〇八一九〇一號函暨鑑定報告書報價單第五百三十九
頁所示之修復方法、項目為門牌號碼新北市〇〇區〇〇路〇〇〇
巷〇〇弄〇號四樓房屋進行漏水修繕工程至原告所有之門牌號碼
新北市〇〇區〇〇路〇〇〇巷〇〇弄〇號三樓房屋為不漏水之程
度，修繕費用新臺幣壹佰參拾貳萬參仟元由被告負擔；如被告不
予修繕，被告應容忍原告偕同修繕人員進入被告所有門牌號碼新
北市〇〇區〇〇路〇〇〇巷〇〇弄〇號四樓房屋依上開方式進行
修繕，修繕費用新臺幣壹佰參拾貳萬參仟元由被告負擔。

被告應連帶給付原告新臺幣伍萬元，及自民國一百一十二年十二
月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹佰參拾柒萬
參仟元為原告預供擔保，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〇〇區〇〇路000巷00弄0
號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之所有權人，被告則為同號

01 4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之所有權人，系爭3樓房屋天
02 花板損壞，經駿瑩工程實業有限公司（下稱駿瑩公司）鑑定
03 結果確係被告所有之系爭4樓房屋所致無疑，則被告須給付
04 原告日前即於民國112年3月間之拆除費用新臺幣（下同）5
05 0,000元；又系爭3樓房屋因嚴重漏水，縱經修復後亦造成原
06 告房屋價值之貶損，就該貶損以50,000元之金額請求之；復
07 因被告罔置多年而不予理會原告要求修復漏水之請求，迄今
08 仍未將漏水狀態修復完畢，連鑑定報告已明確表示漏水係可
09 歸責於被告時仍予以否認，併向被告請求賠償精神慰撫金5
10 0,000元，爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項前
11 段、第191條第1項前段、第195條第1項及公寓大廈管理條例
12 等規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將門牌號碼新
13 北市○○區○○路000巷00弄0號4樓房屋，就駿瑩公司鑑定
14 報告書所示漏水位置，修繕至不漏水狀態；如被告不予修
15 繕，應容任原告及原告指派之修繕人員進入被告所有門牌號
16 碼新北市○○區○○路000巷00弄0號4樓房屋內依照鑑定報
17 告書附件參報價單所示內容，進行漏水修繕工程，至原告所
18 有之門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號3樓房屋不
19 漏水狀態為止；且修繕所需費用1,323,000元，由被告負
20 擔。(二)被告應連帶給付原告150,000元，及自起訴狀繕本送
21 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔
22 保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：事實上系爭4樓房屋1號房、2號房之牆面，與系
24 爭3樓房屋原告所主張有漏水之處，也一樣有嚴重的壁癌問
25 題，故極有可能是因為與本棟公寓相鄰之隔壁棟公寓內之浴
26 廁或管線漏水，導致水流沿著與本棟大樓相接之共同壁滲入
27 原告所在3樓之牆面，或是本棟公寓的共同管線破損；而駿
28 瑩公司之鑑定報告書僅是空泛地貼出實施鑑定當日的檢測數
29 值及照片，惟並未說明其判斷漏水關聯性之實質理由，且依
30 照其測量前後出之紅外線溫度、水分含量變化並無太大差
31 別，即從鑑定報告書量測出的各項數值看不出系爭3樓房屋

有漏水，可見系爭3樓房屋之漏水現象根本與系爭4樓房屋之管線、防水層無關，且系爭3樓房屋現況亦無任何漏水之跡象，原告主張漏水原因既非被告造成，業如前述，是該漏水造成之損害包含拆除費用50,000元、房屋價值貶損50,000元及慰撫金50,000元，亦不應該由被告賠償；若鈞院認為鑑定報告可採，則請審酌原告所申請鑑定位置高達22處，惟實際上被檢測出漏水之位置僅有7處，在鑑定費上請為衡平採納等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張兩造分別為系爭3、4樓房屋之所有權人等節，有建物登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第127、129頁），堪信為真實。原告另主張系爭3樓房屋漏水係因系爭4樓房屋所致而受有損害等節，則為被告否認，並以前詞置辯。經查：

(一)系爭3樓房屋有無漏水情形及所在位置，又該漏水情形原因為何及與系爭4樓房屋有無因果關係？

1.本院依兩造合意之鑑定單位，囑託駿瑩公司就系爭3樓房屋有無漏水情形及所在位置，及就該漏水情形原因為何及與系爭4樓房屋有無因果關係等節進行鑑定，其鑑定結果略以：

「本次履勘，檢測鑑定，觀察地（參考如平面及照片圖示a至g處），漏水之狀況：1.如平面圖示a之紅□處為1號三樓後臥室上方之RC頂版。2.如平面圖示b之紅□處為1號三樓主臥室上方之RC頂版。3.如平面圖示c之紅□處為1號三樓客廳前，上方之RC頂版。4.如平面圖示d之紅□處為1號三樓客廳後，上方之RC頂版。5.如平面圖示e之紅□處為1號三樓餐廳上方之RC頂版。6.如平面圖示g之紅□處為1號三樓玄關上方之RC頂版。7.如平面圖示f之紅□處為1號三樓前臥室上方之RC頂」，「原告所有之新北市○○區○○路000巷00弄0號3樓房屋漏水情形之原因，為（1）1號四樓冷水管系統。

（2）1號四樓1號房熱水管系統。（3）1號四樓3號房熱水管系統。（4）1號四樓6號房熱水管系統。（5）1號四樓1號房浴室門檻（6）1號四樓2號房浴室門檻。（7）1號四樓5號房

浴室門檻。(8) 1號四樓6號房浴室門檻。引起漏水」及「系爭3樓房屋漏水情形與系爭4樓房屋之間有因果關係。」等語，此有駿瑩公司114年8月19日瑩字第114081901號函文暨漏水關聯性專業現況履勘、檢測鑑定正式報告書（下稱系爭鑑定報告）及115年5月21日瑩字第000000000號補充說明函在卷可憑（見鑑定報告卷第267頁、本院卷第361頁）。

2. 被告雖辯稱系爭鑑定報告僅是空泛地貼出實施鑑定當日到的檢測數值及照片，並未說明其判斷漏水關聯性之實質理由，且依照其測量前後出之紅外線溫度、水分含量變化並無太大差別，即從鑑定報告書量測出的各項數值看不出系爭3樓房屋有漏水等詞（見本院卷第320至322、351頁），然系爭4樓房屋內冷水管系統及1、3、6號房熱水管系統暨1、2、5、6號房之浴室門檻，係造成系爭3樓房屋滲漏水情形之主要原因，兩者間具有明確因果關係等節，既經系爭鑑定報告確認在案，是系爭3樓房屋漏水及有原告所指前開房屋損壞情形係因系爭4樓房屋所致等情，洵堪認定。被告前開所辯，難為有利於被告之判斷。

(二) 原告請求被告應自行就系爭4樓房屋進行漏水修繕，以及請求被告賠償系爭3樓房屋漏水所致損害回復原狀之費用有無理由？

1. 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，為民法第767條第1項中段所明定。又因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項亦有明定。而專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權

人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其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同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔，公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條亦有規定。

2. 經查，原告所主張系爭3樓房屋天花板損壞原因，既係因系爭4樓房屋內冷水管系統及1、3、6號房熱水管系統暨1、2、5、6號房之浴室門檻所致，是以，原告本於其房屋所有人之地位，自得本於民法第767條第1項中段規定，請求被告應依系爭鑑定報告所指之修繕方法，除去侵害原告房屋所有權之現狀即將被告房屋修繕至不漏水之狀態。

3. 而依系爭鑑定報告內之報價單所載之修復工項為：「1. 止漏檢視/施工區塊保護措施/局部開挖打毛處理/素地整理。2. 導水、止水處理/F15E分子材補強/斷水處理。3. 日本昭和原裝原桶進口防水材補強處理/。4. 局部開挖處水泥砂、七厘石加美國DR66水密材加抗拉纖維絲或樹脂砂漿防水補強處理/。5. 結構裂縫以德國進口原裝原桶KOSTER耐震材灌注補強或以RH-7001或8001灌注補強/。6. 美國進口原裝原桶聯合塗料公司防水材補強或適當材料/7. 局部磁磚開挖處以國產普級現成品修補（不含膨拱，樣式、大小及規格以現場施工技師決定）/。8. 局部水泥開挖處完工面為粗糙水泥面，水泥表面微裂屬正常現象（自然縫）/。9. 施工垃圾清運/完工/。上列細項單價參考1. 25,700x7=179,900元。2. 30,700x7=214,900元。3. 25,700x7=179,900元。4. 25,700x7=179,900元。5. 20,700x7=144,900元。6. 15,700x7=109,900元。7. 8. 30,700x7=214,900元。9. 35,700元。總計1,260,000元

（稅另計）」等語（見鑑定報告卷第539頁），而該回復原狀方法用以修繕之日本昭和原裝原桶進口防水材、水泥砂、七厘石加美國DR66水密材加抗拉纖維絲、樹脂砂漿、德國進口原裝原桶KOSTER耐震材、RH-7001或8001、美國進口原裝原桶聯合塗料公司防水材等材料，本身不具獨立價值，僅係

用以附合或結合於系爭4樓房屋結構體之牆面、平頂，成為該結構體成分之一部，其附著修繕結果，僅回復系爭4樓房屋建築物本體之基本應有狀態與效能，縱以新品材料修繕，並未額外增益系爭4樓房屋之效能或交易價值，原告亦未因此取得額外利益，自無折舊之問題，併以敘明。

4.又系爭4樓房屋肇致系爭3樓房屋發生漏水及毀損情形，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，或於防止系爭4樓房屋漏水損害之發生，已盡相當之注意，則依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，對於系爭4樓房屋漏水所致系爭3樓房屋損害之回復原狀費用，自應負損害賠償責任。原告前於112年4月3日就系爭3樓房屋天花板所進行之拆除、清運、打底、批土及油漆等修復工程，計花費50,000元部份，依前開說明，原告自得請求被告負擔系爭鑑定報告就系爭4樓房屋所需修繕費用1,260,000元及致系爭3樓房屋損害之回復原狀費用50,000元，全數賠償之，堪以認定。

5.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。原告主張其受有系爭3樓房屋因漏水所生之價值減損50,000元之損害，是依前開說明，原告自應就其受有該等損害之事實負舉證責任；惟查，原告迄未提出關於系爭3樓房屋因漏水所生之價值減損50,000元之任何事證資料，是無從證明系爭3樓房屋確有原告所指50,000元之房屋價值減損，故原告此部分請求，自無理由，應予駁回。

6.至原告主張精神慰撫金部分，核其主張事由係謂原告在發現系爭3樓房屋漏水並告知被告後，被告多年皆不積極配合處理，嚴重影響原告生活品質及產生莫大壓力，造成原告夜不成眠等詞，然此均核與民法第195條第1項前段所定不法侵害

01 他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不
02 法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損
03 害，亦得請求賠償相當之金額之要件不符，原告此部分主
04 張，亦屬無理由，應予駁回。

05 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
06 段、第191條第1項前段、第195條第1項及公寓大廈管理條例
07 等規定，請求被告應依駿瑩公司114年8月19日瑩字第114081
08 901號函暨鑑定報告書報價單第539頁所示之修復方法、項目
09 為門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號四樓房屋進行
10 漏水修繕工程至原告所有之門牌號碼新北市○○區○○路00
11 0巷00弄0號三樓房屋為不漏水之程度，修繕費用由被告負
12 擔；被告應連帶給付原告50,000元，及自起訴狀繕本送達翌
13 日即112年12月15日（見本院卷第133、135、137頁）起至清
14 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。
15 逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

16 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，
17 爰依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假
18 執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

19 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
20 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日

23 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

24 法 官 白承育

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 27 日

31 書記官 施佩伶

