

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度屏簡字第503號

原告 柯綾珠
訴訟代理人 鍾政道
楊靖儀律師
被告 王南進
訴訟代理人 王吳緊足
王博信

上列當事人間請求修復漏水事件，經本院於113年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應容忍原告僱工進入其所有之門牌號碼屏東市○○街000巷00號建物，依附表所示位置及方式為修復，並給付原告新臺幣（下同）262,680元。
- 二、被告應給付原告114,045元，即自113年10月10日起自清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行；但被告如以262,680元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項得假執行；但被告如以114,045元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告所有坐落屏東市○○○○○段000000地號土地及其上同段382建號二層加強磚造房屋（門牌號碼：屏東市○○街000巷00號，下稱原告建物），與被告所有坐落同段1090-7地號土地及其上393建號二層加強磚造房屋（門牌號碼：屏東市○○街000巷00號，下稱被告建物）相毗鄰，兩造之建物自67年11月30日建築完成，原告自68年間入住至今，被告於000年0月間買受系爭14號建物。嗣被告建物漏、滲水，因而造成原告建物漏、滲水。由於被告拒絕自行修繕被告建物之漏、滲水位置，造成原告建物因而漏、滲水所生

01 之損害，迄今置之不理。為此，依民法第184條第1項前段、
02 第191條第1項前段、第213條第1項之規定，請求被告負損害
03 賠償責任。爰聲明：如主文第一、二項所示。

04 二、被告則以：對被告建物有漏水情形不爭執，但伊曾僱工欲修
05 復漏、滲水，惟原告不同意該修繕方法，故不願依該報告書
06 所揭示如附表之修繕方法進行修繕等語，資為抗辯。聲明：
07 原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任；
10 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
11 物之所有人負賠償責任（立法理由：按土地上工作物之自主
12 占有人，不問其占有工作物之土地與否……一有欠缺，即應
13 修補，務使不生損害，此公法上之義務也。若因欠缺致生損
14 害於他人時，即應負賠償之責。）；而負損害賠償責任者，
15 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
16 之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之
17 費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第191條第1
18 項、第213條第1項及第3項規定，分別定有明文。又侵權行
19 為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行
20 為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關
21 係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於
22 侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字
23 第328號判決要旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實
24 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有
25 明文。

26 (二)經查，本件因被告建物漏、滲水導致原告建物亦因此而漏、
27 滲水之事實，業據原告提出漏、滲水照片、兩造簡訊對話記
28 錄、土地與建物登記第一類謄本、地籍圖謄本、屏東永安郵
29 局存證號碼140號存證信函等件為證（卷一第17、20至26、2
30 8至32、34至36、38至39、41、43至44、46至89、91、93至1
31 02、104至108頁），再經本院囑託社團法人屏東縣建築師公

01 會鑑定，由該公會作成「112年10月2日屏縣建師鑑字第1121
02 61號屏東市康定街修復漏水之鑑定報告書」（下稱該報告
03 書）附卷可稽。既然鑑定結果認為被告建物漏、滲水，因而
04 導致原告建物漏、滲水之事確屬實（理由一如該報告書八之
05 鑑定結果第15至19頁），且該報告書並針對被告號建物「修
06 復漏水」之修復位置及方式如附表所示，所需修費用費用共
07 為262,680元（項目單價、複價及全部總價，如該報告書附
08 件五：漏水修復費用表所示），以及再針對原告建物所為
09 「回復原狀」加以鑑定，其維修費用為114,045元（項目單
10 價、複價及全部總價，如該報告書附件六：康定街120巷16
11 號回復原狀修復費用表所示），已足信為真實。被告辯稱伊
12 曾僱工欲修復漏、滲水，惟原告不同意該維修方法云云。本
13 院審酌被告非具修復漏、滲水之專業，亦未曾尋覓專業人士
14 鑑定，衡以漏水原因鑑定及查明修復項目及方式，具有相當
15 之專業性及複雜度，非一般人可為之，實難由原告自行僱工
16 予以修復，且迄今被告拒絕按該報告書指出之方法自行修復
17 及回復原告建物所受滲、漏水之損害，故被告此部分之抗
18 辯，本院不採。為無理由。

19 (三)綜前所述，審酌該鑑定報告書，乃依鑑定人之專業知識所做
20 成，其所採之鑑定方式、認定過程以及說明，均詳實明確，
21 復衡以該建築師公會為經檢定合格之建築師所組成，具有漏
22 水鑑定之專業性，且係由法院囑託而出具該報告書，與兩造
23 並無特殊親誼，亦有相當之客觀性；不然，若未委託專業機
24 構鑑定，被告建物之漏、滲水與原告建物之漏、滲水間有無
25 因果關係，亦無從僅以原告所提供之照片加以認定。是故，
26 該報告書所為之鑑定結果如附表所示，應可採信。再者，被
27 告曾於本件言詞辯論期中表示，其不願自行按照該報告書
28 自行修繕（見卷二第44頁），為此原告直接聲明請求被告
29 「應容忍」原告僱工，進入被告建物自行修繕，而非請求被
30 告按該報告書所揭示如附表之工法先自為進行修復，依法有
31 據。

01 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段及第191條第1項前
02 段規定，第184條第1項前段、第213條第1項之規定，請求被
03 告應容忍原告僱工進入被告建物進行修繕，並給付原告代為
04 修費用262,680元，以及原告建物所受滲、漏水之損害，應
05 回復原狀費用114,045元，並自113年10月10日（民事變更訴
06 之聲明狀繕本於113年10月9日送達被告，見卷二第49頁）起
07 自清償日止按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准
08 許，爰判決如主文第一、二項所示。

09 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
10 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。另依職權宣
11 告被告預供擔保相當之擔保後，免為假執行。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
14 屏東簡易庭 法 官 藍家慶

15 正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 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
18 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
21 書記官 張彩霞

22 附表：

23 被告所有坐落屏東市○○街000巷00號建物修復方式

修復位置及方式	說明
1.14號一樓施工範圍雜物清理及移置。 2.開挖14號一樓化糞池進水管位置之地坪。 3.檢視及切斷原始舊管與化糞池的連結並以管帽封閉原始舊管切斷處。	左列修復是針對造成原告建物之第1處（即一樓樓梯口對面磨石子牆面壁癌），及第2處（即一樓浴廁對面牆面滲水）之損害所應為。

<p>4.14號一樓和室木地板掀起存放。</p> <p>5.打除14號一樓浴廁牆面(至少150cm高)及地坪粉刷</p> <p>6.打除及開挖14號一樓必要凝土地坪</p> <p>7.移置14號一樓污水管及排水管自共同壁牆角至離共同壁約90公分處，並重新連結至後方既有化糞池或排放至前方排水溝</p> <p>8.封閉所有廢棄管管口。</p> <p>9.14號一樓凝土地坪復原。</p> <p>10.14號一樓浴廁防水層施作。</p> <p>11.14號一樓浴廁牆面及地坪磁磚復原。</p> <p>12.14號一樓浴廁設備更新及復原。</p> <p>13.14號一樓客廳及廚房地坪磁磚復原。</p> <p>14.14號一樓和室木地板復原。</p>	
<p>15.打除14號二樓主臥浴廁牆面(至少150cm高)</p> <p>16.重做14號二樓主臥浴廁防水層。</p> <p>17.牆面及地坪磁磚復原。</p>	<p>左列修復是針對造成原告建物之第4處(即二樓主臥室入口側牆面受潮，油漆剝落)之損害所應為。</p>
<p>18.停止使用共同壁內舊排水管及14號前方陽台水龍頭，並封閉14號屋頂神明廳外廁陽台落水頭。</p>	<p>左列修復是針對造成原告建物之第5處(即二樓主臥室牆體滲水潮濕，油漆及水泥粉光層剝落)之損害所應為。</p>

(續上頁)

01

19.14號及16號各自改善自戶前方屋頂排水。	
-------------------------	--