

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1137號

原告 范揚琪（即劉芳瑜之承當訴訟人）

訴訟代理人 陳詩文律師

林羿樺律師

被告 李燕妮

黃睿森（原名黃文泳）

上列當事人間修繕房屋等事件，本院於民國113年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告李燕妮應容忍原告協同修繕人員進入其所有門牌號碼新竹市○○○○○街000號6樓之3房屋依【附件甲第1頁】所載之工程項目進行漏水修復至不漏水之狀態。修繕費用新臺幣（下同）壹拾壹萬伍仟零玖拾貳元由被告李燕妮負擔。
- 二、被告黃睿森應容忍原告協同修繕人員進入其所有門牌號碼新竹市○○○○○街000號6樓之5房屋依【附件甲第2頁】所載之工程項目進行漏水修復至不漏水之狀態。修繕費用壹拾壹萬柒仟玖佰肆拾肆元由被告黃睿森負擔。
- 三、被告李燕妮應給付原告伍萬參仟參佰陸拾元，及自民國（下同）一一二年十月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 四、被告黃睿森應給付原告壹萬肆仟零參拾元，及自一一二年十月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告李燕妮負擔四分之一，被告黃睿森負擔四分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於

01 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
02 之當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項前段
03 定有明文。查被承當人劉芳瑜起訴後將門牌號碼新竹市○○
04 ○○○街000號5樓之3、5樓之5房屋（註：上列2個套房有2
05 個門牌號碼，但合併為1個建號）之所有權移轉登記予范揚
06 琪，經范揚琪聲請承當訴訟為原告，被告2人均同意（卷第1
07 61-162頁），且與前揭規定無違，應予准許。

08 貳、實體事項

09 一、原告起訴主張：

10 (一)、原告為門牌號碼新竹市○○○○○街000號5樓之3、5樓之5
11 （下稱系爭5樓房屋）之所有權人，因買賣而於112年11月23
12 日登記為所有權人。被告李燕妮為同上門牌108號6樓之3房
13 屋（下稱6樓之3）所有權人；被告黃睿森為同上門牌108號6
14 樓之5房屋（下稱6樓之5）所有權人，有建物謄本可稽（卷
15 第73-79、155-156頁）。

16 (二)、因可歸責於被告2人之原因，6樓之3、6樓之5專有部分之管
17 路持續滲漏水，導致系爭5樓房屋受損，包括：天花板滲
18 水、白華、壁癌、油漆呈粉狀掉落、裝潢木製地板毀損等，
19 有現況照片可證（卷第27-35頁），經劉芳瑜通知被告2人會
20 勘檢修未果，致原告無法居住使用。

21 (三)、於本件訴訟中，經法院囑託社團法人臺灣省土木技師公會鑑
22 定，鑑定報告顯示6樓之3、6樓之5均是浴室地板整體防水有
23 瑕疵，預估修繕6樓之3浴室地板防水之費用為115,092元、
24 預估修繕6樓之5浴室地板防水之費用為117,944元；至於修
25 繕系爭5樓房屋部分，在5樓之3範圍內之修繕費用為230,460
26 元，在5樓之5範圍內之修繕費用為14,030元，此有社團法人
27 臺灣省土木技師公會113年8月13日（113）省土技字第5297
28 號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告書）可稽。

29 (四)、爰依民法第184條、第191條第1項、第767條第1項中段、公
30 寓大廈管理條例第10條第1項等規定提起本件訴訟，請求被
31 告2人除去該滲漏水侵害並負擔修繕費用，及賠償原告所受

01 損害。為求徹底解決樓板間蓄積含水之除潮與排水路徑，原
02 告有進入6樓之3、6樓之5施工之必要。減縮後最終聲明為
03 （卷第267-268頁）：

- 04 (1)被告李燕妮應容忍原告協同修繕人員進入6樓之3，依系爭鑑
05 定報告書「附件七」所載之修復方式、項目進行漏水修復至
06 不漏水之狀態，修繕費用115,092元由被告李燕妮負擔。
- 07 (2)被告黃睿森應容忍原告協同修繕人員進入6樓之5，依系爭鑑
08 定報告書「附件七」所載之修復方式、項目進行漏水修復至
09 不漏水之狀態，修繕費用117,944元由被告黃睿森負擔。
- 10 (3)被告李燕妮應賠償原告230,460元，及自起訴狀繕本送達翌
11 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 12 (4)被告黃文泳應賠償原告14,030元，及自起訴狀繕本送達翌日
13 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 14 (5)訴訟費用由被告負擔。

15 二、被告則答辯以：

16 (一)、被告李燕妮部分

- 17 1.不爭執為6樓之3房屋所有權人。被告李燕妮於000年0月間接
18 獲系爭5樓房屋前所有權人劉芳瑜通知有滲漏水情形後，即
19 已委請抓漏師傅詹先生至5樓之3查看，僅發現天花板有部分
20 油漆脫落現象，故請詹師傅在5樓之3天花板施打矽利康處理
21 （卷第127頁）。105年3-5月再多次委請詹師傅檢查，並未
22 發現可疑漏水點。105年8月17日再次委請專業人員使用FLIR
23 熱像儀檢測6樓之3，亦未發現可疑漏水點。迨至111年12月1
24 8日，劉芳瑜委託一位房仲先生告知滲漏水，被告李燕妮亦
25 積極再委請廠商施作6樓之3之浴室防水層以加強防水。可見
26 已積極防免原告之損害發生，並未置之不理。
- 27 2.被告李燕妮對於6樓之3從來沒有做過任何變更，兩造房屋所
28 在之「科園雅築」社區，於91年間即已完工迄今長達22年，
29 兼以臺灣地區多地震，極可能因地震或者建築物自然老化導
30 致浴廁防水層逐漸失效。此外，社區管委會曾於105年底接
31 獲2樓、6樓住戶反應「科園雅築」社區大樓內部有滲漏水情

01 形，經管委會委請專業人員使用FLIR熱像儀檢測，發現大樓
02 外牆之防水層出現多處裂縫造成大樓內部滲漏水，大樓內部
03 之天花板混凝土含水量過高，呈現濕潤、白華現象，管委會
04 業於106年4-5月間委請防水工程公司進行「大樓外牆」防水
05 工程施作。是以，原告所有系爭5樓房屋之滲漏水，極可能
06 是來自於大樓外牆之防水層失效緣故。而鑑定人土木技師並
07 未針對外牆進行檢測是否有結構性裂縫。

08 3.系爭5樓房屋前所有權人劉芳瑜自106年起即任由房屋荒廢數
09 年沒有使用或出租，亦數年不繳納社區管理費。任何房屋歷
10 經數年未使用即可能累積濕氣，劉芳瑜未善盡對自己房屋之
11 管理維護之責，對於損害之擴大與有重大過失，爰依民法第
12 217條規定，請求法院對被告李燕妮免除全部賠償金額。

13 4.就系爭鑑定報告書，對於【附件甲第1頁】所示對6樓之3之
14 修復工程及費用沒有意見，被告李燕妮願意自行尋找專業防
15 水公司修繕並負擔費用（卷第286頁），雖原告本人經營金
16 吉利建設開發有限公司，但該公司並無防水工程專業，故對
17 於原告所尋得之工班能否確實修好漏水尚有疑慮；對於【附
18 件甲第3頁】所示對5樓之3之修復部分，被告李燕妮並非拒
19 絕賠償原告因漏水所受損害，然因6樓之3浴室漏水對於5樓
20 之3「木製地板」的影響只有大門入口處約1平方公尺之面
21 積，其餘面積17平方公尺根本沒有影響，沒有全室木製地板
22 更換之必要，況且木製地板本身並沒有損壞，有照片可證
23 （卷第131頁），故就【附件甲第3頁】編號C2、C3、C4關於
24 木製地板相關費用只願意負擔1/18；再者，鑑定人在6樓之3
25 浴室沖水1小時之前、之後，有量測5樓之3的四個區域，只
26 有其中三個區域發生水分含量變化，可見6樓之3浴室漏水對
27 於5樓之3頂版的影響只占3/4即約75%，故就編號C5、C6費用
28 只願意負擔75%；至於編號C7「其他」費用則不知鑑定人何
29 所指。

30 5.有關遲延利息部分，並非被告李燕妮不願意處理漏水及賠
31 償，而是之前雙方於112年1月18日在竹北市公所進行調解

01 時，有同意劉芳瑜請法院所選任之台灣省土木技師公會進行
02 鑑定，故應待判決確定後原告始得請求起算遲延利息。有關
03 訴訟費用部分，原告就其主張有舉證責任，故所支出之訴訟
04 費用乃為利於自己主張權利及負擔舉證責任而支出，本應由
05 原告全部負擔。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟費用由原
06 告負擔。

07 (二)、被告黃睿森部分

08 1.不爭執為6樓之5房屋所有權人。被告黃睿森自從購買6樓之5
09 後，從來沒有對屋況做過任何變更，只有因應劉芳瑜通知滲
10 漏水而於111年12月18日曾委請廠商施作6樓之5之浴室防水
11 層以加強防水。

12 2.就「科園雅築」社區大樓外牆之防水層出現多處裂縫造成大
13 樓內部滲漏水，管委會業於106年4-5月間委請防水工程公司
14 進行「大樓外牆」防水工程完成，故系爭5樓房屋滲漏水極
15 可能係因地震或者建築物自然老化導致浴廁防水層逐漸失
16 效，此部分意見同於被告李燕妮所述第2.點。

17 3.就系爭鑑定報告書，對於【附件甲第2頁、第3頁】所示之數
18 字沒有意見，被告黃睿森願意自行尋找專業防水公司修繕並
19 負擔費用。但【附件甲第3頁】編號D4「其他」不知是何工
20 項？又漏水區域只有檢測點41、42、43一小塊頂版，並非全
21 室頂版，不應全室修繕，況且檢測點41、42、43靠近大樓外
22 牆側，可能與之前大樓外牆漏水有關。

23 4.有關遲延利息、訴訟費用部分，意見同於被告李燕妮所述。
24 並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。

25 三、本院之判斷：

26 (一)、原告主張其為系爭5樓房屋所有權人、被告李燕妮為6樓之3
27 房屋所有權人、被告黃睿森為6樓之5房屋所有權人；系爭5
28 樓房屋現況有滲漏水情形，包括天花板潮濕、白華、牆壁壁
29 癌、油漆呈粉狀掉落等情，為兩造所不爭執，並有建物登記
30 謄本、現況照片在卷可稽（卷第27-35、77-79、155-157
31 頁），故此部分事實應可先予認定。

01 (二)、至於原告主張滲漏水原因乃被告2人所有之6樓之3、6樓之5
02 浴室地板整體防水有瑕疵所致，則為被告2人所部分否認，
03 並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：1.系爭5樓房屋滲漏
04 水，是否肇因於6樓之3、6樓之5浴室地板整體防水有瑕疵所
05 致？2.若是，原告請求被告2人容忍其協同修繕人員進入6樓
06 之3、6樓之5屋內依【附件甲第1頁、第2頁】所示之工程項
07 目進行漏水修復至不漏水之狀態，並負擔費用，有無理由？
08 3.原告請求被告2人賠償如【附件甲第3頁】所示修復費用，
09 有無理由？

10 (三)、就爭點1.

11 1.系爭5樓房屋滲漏水原因，經本院囑託臺灣省土木技師公會
12 進行鑑定，鑑定結果略以：鑑定人於第一次會勘時，先於5
13 樓之3頂版以水分檢測儀檢測頂版水分含量，然後至6樓之3
14 浴室沖水約1小時後，再回到5樓之3頂版同一檢測點檢測沖
15 水後頂版水分含量，檢測成果如【附件乙】所示。相隔十五
16 日後，鑑定人於第二次會勘時，先於5樓之3及5樓之5頂版以
17 水分檢測儀檢測頂版水分含量，然後至6樓之5浴室沖水約1
18 小時後，再回到5樓之3、5樓之5頂版同一檢測點檢測沖水後
19 頂版水分含量，檢測成果如【附件乙】所示。由水分檢測儀
20 成果，檢測點在浴室沖水後，含水量數字均有變大，據此研
21 判浴室地板整體防水有瑕疵等情，有系爭鑑定報告書在卷可
22 佐。本院觀之【附件乙】數值，其中僅點位31、32、33數值
23 沒有變化，其餘點位之數值，在浴室沖水前、沖水後，呈現
24 水分含量兩倍以上飆升，可見系爭5樓房屋滲漏水原因確為6
25 樓之3、6樓之5浴室地板整體防水有瑕疵所致，洵堪認定。

26 2.被告2人固辯稱滲漏水原因亦可能是社區大樓外牆裂縫所致
27 等語。惟本院已將被告李燕妮提出之科園雅築管委會外牆修
28 繕資料提供予鑑定人參考（卷第205-247頁），就此部分，
29 鑑定人雖未從屋外外牆檢測（涉及高空作業），然已在屋內
30 靠近外牆處檢測，系爭鑑定報告書特別敘明：第一次會勘當
31 天氣候陰雨，但近外牆（遠離6樓之3浴室地板下方）之檢測

01 點（點位31、32、33）在浴室沖水後含水量數字並未變大；
02 第二次會勘當天氣候晴，但近外牆之檢測點（點位41、42、
03 43）在浴室沖水後含水量數字均變大，始作成浴室地板整體
04 防水有瑕疵之鑑定結論，由此可知鑑定人並未忽視被告2人
05 此部分爭執。況本院詳觀滲漏水處集中在浴室門口及房屋中
06 間，而不是集中在靠外牆側，且滲漏水處呈水平集中在頂版
07 而不是呈垂直集中在外牆面，應可排除是社區大樓外牆裂縫
08 原因。是以，被告2人此部分辯解並無可採。

09 (四)、就爭點2.

10 1.按「所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。」民法第
11 767條第1項中段定有明文。又按「他住戶因維護、修繕專有
12 部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部
13 分或約定專用部分時，不得拒絕。」「專有部分、約定專用
14 部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用
15 部分之使用人為之，並負擔其費用。」公寓大廈管理條例第
16 6條第1項第2款、第10條第1項亦規定甚明。經查，被告2人
17 所有之6樓之3、6樓之5浴室地板整體防水有瑕疵，造成原告
18 所有之系爭5樓房屋發生滲漏水，顯已妨害原告之所有權，
19 原告依前引規定，自得請求被告2人除去該滲漏水之妨害並
20 負擔費用。而除去妨害之方式，系爭鑑定報告書提出如【附
21 件甲第1頁、第2頁】所載之工程項目及費用，被告2人亦不
22 爭執且願按此方式修繕滲漏水，堪信【附件甲第1頁、第2
23 頁】所載之工程項目及費用應為適當且必要。從而，原告依
24 民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2
25 款及第10條第1項之規定，請求被告2人容忍其協同修繕人員
26 進入6樓之3、6樓之5屋內依【附件甲第1頁、第2頁】所載之
27 工程項目進行漏水修復至不漏水之狀態，並負擔費用115,09
28 2元、117,944元，均為有理由，應予准許。

29 2.被告2人固辯稱願意自行尋找專業防水公司修繕並負擔費用
30 等語，然本院審酌依被告2人歷次答辯所述，渠2人於本件訴
31 訟之前已各自尋找師傅多次檢修，然迄今猶不能妥適修復，

01 實難期待被告2人此次能覓得更佳人選。況且，自【附件
02 乙】所示檢測點水分變化情形觀之，鑑定人在6樓之3浴室沖
03 水後，點位21、22、23水分數字變大，相隔十五日後，鑑定
04 人在6樓之5浴室沖水後，點位21、22、23水分數字亦變大，
05 可見不論是使用6樓之3浴室或6樓之5浴室，均會造成系爭5
06 樓滲漏水，既兩間浴室緊鄰，自有整合以相同方式、同時修
07 繕必要，以避免兩間浴室施工人員品質水準不一致，日後再
08 生齟齬，亦可從此切割原告/被告間責任，由原告自行僱工
09 修繕、被告僅負擔定額費用，爾後即應由原告所僱工程人員
10 或防水公司負保固責任，故由原告協同修繕人員進行修繕較
11 為可行。另者，被告2人雖應容忍原告協同修繕人員進入屋
12 內，然原告仍應事先聯繫約定施工時間、於合理工程天數期
13 間內方得進入，以保障屋內居住人員之安全，附此敘明。

14 (五)、就爭點3.

15 1.按「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
16 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，
17 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
18 已盡相當之注意者，不在此限。」民法第191條第1項定有明
19 文。土地上之建築物或其他工作物使他人權利遭受損害時，
20 應推定其所有人就設置或保管有欠缺，被害人請求損害賠償
21 時，無須負舉證責任，方能獲得週密之保護，但所有人能證
22 明其無欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，或損
23 害非因設置或保管有欠缺所致者，仍得免負賠償責任，方為
24 平允，此觀民法第191條第1項立法理由即明。簡言之，系爭
25 5樓房屋因6樓之3、6樓之5浴室地板整體防水有瑕疵受有損
26 害，即推定被告2人對浴室之設置或保管有欠缺，原告無須
27 負舉證責任，但被告2人若能舉出反證，則得免負賠償責
28 任。惟被告2人既未能舉出反證，則對於原告所受損害自應
29 賠償。

30 2.再按「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
31 外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金

01 錢者，自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得
02 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。」民法第
03 213條定有明文。本件原告請求被告2人支付回復原狀所必要
04 之費用，並加給利息，係以系爭鑑定報告書為據。

05 3.6樓之3部分：【附件甲第3頁】固記載修復費用共230,460
06 元，然查：

07 (1)編號C1施工前地板和「夾層」保護費用6,000元應核減為2,0
08 00元，緣以6樓之3面積16.95平方公尺，6樓之5面積20.30平
09 方公尺，後者面積較大，但後者編號D1施工前地板保護費用
10 僅1,000元，故前者縱將地板和「夾層」視為2倍面積，則保
11 護費用2,000元應為已足。

12 (2)編號C2、C3、C4木製地板相關費用應全部刪減為0元，緣以
13 本院履勘期日所拍攝現況照片，5樓之3木製地板並未損壞，
14 只是表面有白色落塵（卷第198頁上圖），應是天花板油漆
15 剝落飄落地板，並非實質損壞，沒有拆除重作必要。

16 (3)編號C5、C6費用，對照於本院履勘期日所拍攝現況照片（卷
17 第198頁下圖）及系爭鑑定報告書頂版現況照片，確實有全
18 室頂版整理及批土油漆之必要，費用20,000元、22,400元亦
19 屬合理。被告李燕妮雖辯稱僅影響75%區域等語，然本院審
20 酌水往低處流，且往任何有縫隙之處流，若罔顧其他25%範
21 圍不予處理，將產生交接處之防水效能不同，則日後水分將
22 滯留此處，不能徹底解決問題，且全室內會有油漆色差及表
23 面塗層厚度不均問題，故被告李燕妮此部分辯解尚不可採。

24 (4)編號C7其他費用6,000元應核減為2,000元，緣以系爭鑑定報
25 告書未舉例「其他」費用所包括之範圍，則衡諸常情應係指
26 五金另件、少量耗材等。本院審酌業將木製地板相關費用全
27 部刪減，且6樓之3面積小於6樓之5，則比照後者編號D4其他
28 費用2,000元應為已足。

29 (5)綜上(1)至(4)費用應為46,400元（計算式：2,000+20,000+22,
30 400+2,000=46,400）。再加計廢料清理及運什費5%、稅捐、
31 安衛及管理費10%後，應為53,360元（計算式：46,400X115%

01 =53,360)。

02 (6)至於被告李燕妮引用民法第217條辯稱原告閒置系爭5樓房屋
03 長期不使用，對於房屋損壞與有過失乙節，並未舉證以實其
04 說，究竟原告對於損害之發生或擴大有何原因力行為？或有
05 何應注意而不注意情事？徒以空口置辯，無足憑採。

06 4.6樓之5部分：【附件甲第3頁】記載修復費用共14,030元，
07 本院審核後認無過高，應屬適當且必要之費用。被告黃睿森
08 固辯稱漏水區域只有【附件乙】檢測點41、42、43一小塊頂
09 版，並非全室頂版等語，然本院審酌與被告李燕妮相同之理
10 由，若置其他部分不予處理，不能徹底解決問題。

11 5.綜上，原告依民法第191條第1項、第213條規定，請求被告
12 李燕妮賠償53,360元、被告黃睿森賠償14,030元，及均自起
13 訴狀繕本送達翌日即112年10月28日起（卷第47-49頁）至清
14 償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此
15 範圍之請求，則無理由，應予駁回。

16 四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
17 料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

18 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

20 民事第二庭 法 官 陳麗芬

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

25 書記官 涂庭姍

26 【附件甲】即系爭鑑定報告書附件七第1-3頁

27 【附件乙】即系爭鑑定報告書附件五第1-3頁