臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹簡字第84號

原　　告　范富喬

訴訟代理人　陳由銓律師

被　　告　王嬿婷

訴訟代理人　李沛宸

上列當事人間修繕漏水等事件，本院於民國115年6月30日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣2萬2114元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之6，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2萬2114元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張及被告之答辯，分別引用歷次書狀及言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

㈠原告主張被告為門牌號碼新竹市○○路000巷0弄00號2樓房屋(下稱被告房屋)之所有權人，原告為同號1樓房屋(下稱原告房屋)所有權人，因被告房屋漏水，造成位於其樓下之原告房屋主臥房及浴室之天花板及牆壁多處被水侵蝕破壞並發臭，原告之衣櫥因而受潮腐壞，櫥內衣物皆因受潮而損壞之事實，並提出建物、土地登記謄本、現場及衣物照片等件(見本院卷第19-63頁、第75-77頁)為證。被告對於兩造房屋之所有權、位置等節均無爭執。然原告據此請求被告應將被告房屋浴室之廢水排水管、地板修繕至水不再滴落至原告房屋主臥房、浴室天花板及牆壁之狀態，並請求被告賠償原告原告房屋維修費，及衣櫥與衣物之損壞費用合計新臺幣(下同)4萬5000元等節，則為被告所否認，並辯稱：本件原告房

屋之滲漏水與被告無關等語。

㈡經本院囑託新竹市建築師公會指派鑑定人員會同兩造至現場會勘，鑑定結果為：原告房屋主臥牆壁，浴室天花板及牆壁有滲漏水情形，經蓄水測試，研判與被告房屋衛浴A(漏水處上方衛浴)防水層及排水無關，也排除被告房屋洗手台、馬桶及衛浴B(臥室浴廁)地板所造成，而是被告房屋舊給水管積水滲漏所致。因屋頂給水舊管拆除後未封廢，導致雨水從缺口進入造成舊管路積水。因被告房屋給水管已改為明管，舊給水管已經不再使用，本件要杜絕舊給水管再次進水並將內部水排除，才可以排除解決原告房屋滲漏水情形等節，有新竹市建築師公會鑑定報告書在卷可按。據此，可認被告房屋舊給水管積水滲漏為原告房屋漏水之原因。至於被告房屋衛浴A(原告房屋漏水處直上方衛浴)防水層及排水、被告房屋洗手台、馬桶及衛浴B(臥室浴廁)地板部分，經過新竹市建築師公會蓄水測試，已排除該等部分與原告房屋滲漏間之關聯性。

㈢嗣本院依原告聲請，復囑託中華民國建築結構非破壞檢測協會(下稱檢測協會)檢測原告房屋漏水原因與公共管線是否有關？檢測協會鑑定結果為：原告房屋主臥與衛浴間同道牆面，頂板下約間距20公分處明顯滲漏跡象，判斷是牆壁內排水管有破損，造成被告房屋用水排放水時從原告房屋排水管破損處滲漏出牆面等節，有檢測協會鑑定報告書在卷可按(見本院卷第329-335頁)；檢測協會又於115年6月8日以建檢測字第11506008號函補充說明：原告主臥牆內排水管接縫有漏水，查該排水管為公共管道，從2樓至5樓住戶衛浴間廢水均由這公共管道排放，縱然2樓未使用衛浴，如3樓以上住戶使用衛浴排放廢水時，原告房屋牆壁仍會有滲漏水等語(見本院卷第359頁)。依據上開鑑定報告及補充函，可知係兩造房屋所在建築之共有排水管瑕疵，造成原告房屋主臥牆壁滲漏水。

㈣綜合上開鑑定結論，可見被告房屋舊給水管積水滲漏及該房

屋之共有排水管瑕疵，為造成原告房屋滲漏水之原因。然該排水管既為公共管道，自非被告個人得處分，亦難認被告對該排水管負維護、修繕義務，原告請求被告修繕廢水排水管，應無理由。另原告請求被告修繕被告房屋地板部分，檢測協會鑑定報告第6點雖認定：原告房屋衛浴之滲漏水是因被告房屋衛浴地板縫隙滲漏水所致等語，但此部分鑑定結論與新竹市建築師公會之鑑定結果不符，審酌新竹市建築師公會經過蓄水測試方得出前揭鑑定結果，而檢測協會對此並未提出任何具體論據，故認為以新竹市建築師公會之鑑定結論較為可採。據此，尚難認定被告房屋衛浴地板係原告房屋滲漏水之原因。原告要求被告修繕被告房屋浴室地板乙節，亦屬無據。至被告房屋舊給水管處理不當造成原告房屋滲漏水部分，被告對此固然負修繕義務，但原告僅請求被告將被告房屋浴室之廢水排水管、地板修繕至水不再滴落致原告房屋主臥房、浴室之天花板及牆壁，並未要求被告修繕舊給水管部分(見本院卷第363頁)，故原告本件請求被告修繕部分，為無理由，應予駁回。

㈤關於前開漏水是否造成原告房屋受有損害及原告得否向被告請求賠償及金額為何部分：

依上所述，被告管領之舊給水管有滲漏並造成原告房屋受損，是被告之過失行為造成原告房屋受有損害，自屬可歸責於被告，且原告上開損害與被告之過失行為間具有相當因果關係，是原告依民法第184條第1項前段，請求被告支付回復原狀所必要之修繕費用，自屬有據，爰就原告請求之項目及金額分述如下：

1.原告房屋因滲漏水所生損害部分，經新竹市建築師公會鑑定認修繕方式為清潔烘乾牆面、天花板並批土漆水泥漆，費用為2萬2114元，而所必需之施工項目及費用則詳如附表所示，有新竹市建築師公會鑑定報告書在卷可稽。是原告此部分請求被告賠償2萬2114元(見本院卷第263頁)，應屬有據。

2.至原告主張衣櫥及衣服損壞，合計損失為2萬2886元部分，並提出照片及明細為證(見本院卷第31、35、45-63、115-124頁)。但原告所提出之照片未見衣櫃內部情形，均為衣櫃外觀照片，依該等照片亦無法判斷衣櫃受損情況及受損原因；衣物照片部分，亦無法憑此認定衣物之損害係漏水所造成，原告此部分請求，應屬無據。

3.綜上，原告得向被告請求之賠償金額應為2萬2114元，逾此部分之請求，即屬無據。

三、從而，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告給付2萬2114元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

四、本件係依民事訴訟法第427條適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行部分，核無不合，爰酌定如主文第4項但書所示之相當擔保金額准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明；另原告於言詞辯論終結後提出之書狀，本院礙難審究，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

新竹簡易庭　法　官 黃世誠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴（須按他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　楊霽

附表：

編號	工程項目	數量	單價（新臺幣）	金額（新臺幣）

（續上頁）

A	臥室天花板牆面衛浴天花板批土漆水泥漆	1式	17010元	17010元
B	廢料清運及運什費	1式	851元	851元
C	其他費用	1式	1701元	1701元
D	利潤、稅捐及管理費	1式	2552元	2552元
合計				22114元