

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度沙簡字第538號

原告 嚴苑森

訴訟代理人 王琮鈞律師

被告 莊琬婷

訴訟代理人 粘博元

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺中市○○區○○○街0號7樓之6房屋，修繕至同址6樓之8房屋之天花板不漏水之狀態；如未予修繕，應容忍原告僱工進入臺中市○○區○○○街0號7樓之6房屋進行修繕，且修繕費用由被告負擔。

被告應給付原告新臺幣23,000元，及民國112年5月20日起至清償日止，依照年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔69%，餘由原告負擔。

本判決第二項部分得假執行。但被告如以新臺幣23,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告為臺中市○○區○○○街0號6樓之8房屋（下稱系爭6樓房屋）所有權人，被告為龍社八街6號7樓之6房屋（下稱7樓房屋）之所有權人，同為裕國天泉社區公寓大廈之區分所有權人。於民國111年12月間，因被告7樓房屋漏水，導致原告系爭6樓房屋天花板滲水毀損，原告向被告反應，未獲被告回應，原告乃透過裕國天泉社區管理委員會（下稱社區管委會）與被告協調，社區管委會發函請被告於111年12月29日於社區會館一樓之韻律教室協調，雙方為釐清漏水原因，委由社區管委會詢問第三方公正單位土木技師公會會勘，社區管委會並同意先代墊新臺幣（下同）5,000

01 元之會勘申請費。依據社團法人台中市土木技師公會鑑定報
02 告之結論與建議記載：「經鑑定結果顯示6樓房屋天花板滲
03 漏水與7樓房屋浴室滲漏有關。」因被告所有7樓房屋未適時
04 修繕、維護，導致發生漏水，乃屬可歸責於被告，依公寓大
05 廈管理條例第10條第1項之規定，被告自應負擔此部分之修
06 繕。又因被告對其所有7樓之6房屋相關設施疏於修繕而有漏
07 水影響原告所有系爭6樓之8房屋，顯已妨害原告對於系爭6
08 樓之8房屋所有權之行使，故被告如未修繕，即負有容忍原
09 告進入被告所有系爭7樓之6房屋內進行修復工程。另原告系
10 爭6樓房屋受損之必要修復費用經台中市土木技師公會估算
11 為新臺幣（下同）23,000元，且因原告系爭6樓房屋漏水而
12 無法居住，受有不能使用房屋之損害，依591租屋網資訊，
13 房屋租賃價格為每月9,500元，以此計算原告之損失，自111
14 年12月至113年7月止，共計19個月無法使用系爭6樓房屋，
15 損失共計180,500元，原告請求77,000元，則原告之損害共
16 計10萬元，被告應負損害賠償責任。綜上所述，原告依公寓
17 大廈管理條例、民法侵權行為之規定，提起本件訴訟。並請
18 求法院判決：（一）被告應將臺中市○○區○○○街0號7樓
19 之6房屋，修繕至同址6樓之8房屋之天花板不漏水之狀態；
20 如未予修繕，應容忍原告僱工進入臺中市○○區○○○街0
21 號7樓之6房屋進行修繕，且修繕費用由被告負擔。（二）被
22 告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達次日起至清償日
23 止，依照年息百分之五計算之利息。（三）第二項聲明，原
24 告願供擔保請准宣告假執行。（四）訴訟費用由被告負擔。

25 二、被告抗辯：（一）在被告未搬入7樓房屋前，原告的天
26 花板就持續存在問題，該問題並非被告入住及裝修所致，因7樓
27 房屋之前屋主長期未居住，而原告已持有系爭6樓房屋多
28 年，在明知有問題的情況下，卻未向被告之前屋主解決此問
29 題，原告存在明顯過失應自行負責。被告不存在故意或過
30 失，未構成民法侵權行為之構成要件。（二）原告6樓房屋
31 之樓板受潮情況是否屬於漏水，原告應提出證據證明之。

01 (三)縱使天花板有漏水，亦應共同負擔修繕費用，況且該
02 區域並無本戶專有管線，原告主張並無理由。並聲明：原告
03 之訴駁回。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告主張之事實已據提出相片、裕國天泉社區管理委員會
06 函、切結書、郵局存證信函等為證，被告則以前詞答辯。
07 是本件所應審究者乃：1.系爭6樓房屋漏水是否係因樓上
08 之被告房屋漏水所致?2.原告請求10萬元有無理由?

09 1、系爭房屋漏水係因樓上之被告房屋漏水所致：本件經送請
10 社團法人臺中市土木技師公會鑑定結果，認「經鑑定結果
11 顯示6樓房屋天花板滲漏水與7樓房屋浴室浴池滲漏有
12 關」，此有社團法人臺中市土木技師公會113年5月29日
13 (112)中土鑑發字第420-06號鑑定報告書可證，足認原
14 告主張系爭6樓房屋漏水係因樓上之被告房屋漏水所致，
15 核屬有據，堪信為真。

16 2、按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管
17 線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得
18 拒絕；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶得
19 按其性質各該主管機關或訴請法院為必要之處置，公寓大
20 廈管理條例第6條第1項第2款、第3項分別定有明文。又上
21 開規定之立法理由乃在於明確規範區分所有權間之相鄰關
22 係，以杜紛爭。故倘非進入相鄰區分所有權人之專有部分
23 分、約定專用部分，即無以完成其維護、修繕專有部分、
24 約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍
25 之義務。經查：鑑定人會同兩造於進行現場鑑定調查後，
26 確認系爭6樓房屋天花板滲漏水與7樓房屋浴室浴池滲漏有
27 關等情，已如前述，依系爭鑑定報告認為修復作業為重置
28 浴室浴池排水管及防水層，修護作業包含打除浴池內池底
29 及池牆地磚壁磚、更新浴池排水管、重置防水層後重置池
30 底及池牆地磚壁磚，工程過程中衛浴設備需移除及復原，
31 經計算7樓房屋修復至不漏水修復作業金額估算為145,000

01 元等語，有前述鑑定報告可稽，本院認以鑑定人所建議方
02 案為可採，且該方法已詳述採行修繕工法之理由、憑據，
03 應堪採信，原告主張被告應將臺中市○○區○○○街0號7
04 樓之6房屋，修繕至同止6樓之8房屋之天花板不漏水之狀
05 態；如未予修繕，應容忍原告僱工進入臺中市○○區○○
06 ○街0號7樓之6房屋進行修繕，且修繕費用由被告負擔，
07 應屬有據。

08 3、按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責
09 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
10 外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第184條第1項前
11 段、第213條第1項分別定有明文。又土地上之建築物或其
12 他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償
13 責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或
14 保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，
15 不在此限，民法第191條第1項定有明文。是以，除非工作
16 物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，得免
17 負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人
18 之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行
19 為損害賠償責任（最高法院96年台上字第489號判決意旨
20 參照）。另民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係
21 指以人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物內部之
22 設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之
23 成分者，固為建築物之一部，應包括在內（最高法院95年
24 度台上字第310號判決意旨參照）。查，系爭6樓房屋天花
25 板滲漏水與7樓房屋浴室浴池滲漏有關，則此可歸責於被
26 告之事由，依上開最高法院判決意旨所示，原告自得依上
27 開規定請求被告負損害賠償責任，且鑑定報告認定：6樓
28 房屋因滲漏水損壞部分之修護作業主要為天花板之壁癌處
29 理」、「經計算6樓房屋因滲漏水損壞部分之修復作業金
30 額估算為23,000元，業經鑑定人鑑定在案，是原告請求被
31 告給付系爭6樓房屋必要之回復原狀費用23,00元，應屬有

01 據。至於原告主張之不能使用房屋損害77,000元部分，原
02 告雖提出網路資料1份，但此內容僅為房屋出租之廣告，
03 並非原告實際受損之證明，而除此之外，原告並未提出其
04 實際受損之證明，此部分無證據證明之，應認原告之請求
05 為無理由，應予駁回。

06 (二) 綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項
07 前段、第196條、第213條第1項、第3項等規定，請求：
08 1、被告應將臺中市○○區○○○街0號7樓之6房屋，修繕
09 至同址6樓之8房屋之天花板不漏水之狀態；如未予修繕，
10 應容忍原告僱工進入臺中市○○區○○○街0號7樓之6房
11 屋進行修繕，且修繕費用由被告負擔。2、被告應給付原
12 告23,000元，及自起訴狀繕本送達次日（即112年5月20
13 日）起至清償日止，依照年息5%計算之利息，為有理
14 由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

15 四、本判決主文第1項原告勝訴部分，係命被告容忍修繕，屬命
16 為一定之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，於判
17 決確定時始得視為已有意思表示，自不得以宣告假執行之方
18 式，使其意思表示之效力提前發生，性質上亦不適宜為假執
19 行；至主文第2項係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
20 易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第
21 3款規定，依職權宣告假執行，並職權諭知被告預供擔保
22 後，得免為假執行。至於原告請求不被允許部分的假執行聲
23 請沒有理由，應予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，其餘攻擊、防禦方法及所為之立證，
25 經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日
28 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭
29 法 官 劉國賓

30 以上為正本，係照原本作成。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明

01 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
02 訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

04 書記官