

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重建簡字第17號

原告 李彥勳 住○○市○○區○○路0段000巷0弄0○0
號

訴訟代理人 陳紓玉

被告 蕭來強

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國113年10月18日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○路0段0巷00弄00號之11五樓房屋
上方屋頂平台增建之建物（面積47.67平方公尺，坐落位置如附
件一民國111年7月5日新北市新莊地政事務所複丈成果圖1249

（1）所示）拆除，並將占用之平台回復原狀。

被告應將上開房屋及屋頂平台增建之建物漏水情形依如附件二社
團法人新北市建築師公會中華民國113年9月6日新北市建師鑑字
第470號鑑定（估）報告書第5頁（二）、1.所示修復項目及方法
修復至不漏水之程度。

被告應給付原告新臺幣柒萬貳仟伍佰元。

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。

本判決第一、二、三項得假執行。

事 實 及 理 由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：「被告所有之不
動產非法增建之頂樓加蓋部分應依法拆除。」嗣原告於訴訟
中經聲請本院囑託社團法人新北市建築師公會（下稱建築師
公會）鑑定後，最後於民國113年10月18日庭將原訴變更及
追加他訴，並聲明請求：「（一）如主文第1項所示；

（二）如主文第2項所示；（三）被告應給付原告新臺幣

（下同）113,000元。」。核其將原訴變更及追加他訴前、後，請求之基礎事實，均為被告在所有坐落新北市○○區○○路0段0巷00弄00號11五樓房屋（下稱系爭5樓房屋）上方屋頂平台增建建物及系爭5樓房屋漏水致原告所有坐落新北市○○區○○路0段0巷00弄00號之11四樓（下稱系爭4樓房屋）受損之情形，二者同一。揆諸前揭規定，原告將原訴變更及追加他訴，應予准許。

二、原告起訴主張：兩造為公寓大廈上下樓層鄰居，即系爭4樓房屋為原告所有，系爭5樓房屋為被告所有。嗣大約在110年6月16日，因系爭5樓上方共用之屋頂平台上由被告搭建之增建物（下稱系爭增建物）漏水往下漏水至系爭5樓房屋，再滲漏水至系爭4樓房屋之房間，造成損害，原告曾於110年8月11日會同被告及查漏技師前往勘查，復經多次協商，被告均敷衍應付，原告乃提起本件訴訟，主張被告應將在共用之屋頂平台上搭建之系爭增建物拆除，並將占用之平台回復原狀，而在訴訟中經聲請鈞院囑託新北市新莊地政事務所（下稱新莊地政所）測量，結果認系爭增建物面積47.67平方公尺，坐落位置如附件一111年7月5日新莊地政所複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）1249（1）所示；另經鈞院囑託新北建築師公會，鑑定結果認：（1）、頂樓加建構造物，原有屋頂層排水銅罩堵塞，排水不良積水未加清理，嚴重滴漏至同位置5樓室內，由5樓滲透地板，經過4樓天花板，造成漏水；（2）、建築物外部張貼馬賽克磁磚外牆老化，及5樓鋁窗窗框四周矽膠老化滲透漏水致室內潮濕漏水至樓下4樓所致生，而系爭5樓房屋之修復漏水之項目及方法如附件二建築師公會113年9月6日新北市建師鑑字第470號鑑定（估）報告書（下稱系爭鑑定報告書）中第5頁（二）、1.所示，修復費用則為207,000元，且要修復原告所有系爭4樓房屋房間所受損害之費用共113,000元（含工資68,000元、材料費45,000元）。為此，爰提起本件訴訟，並聲明請求：「（一）如主文第1項所示；（二）如主文第2項所示；（三）被告應給

01 付原告113,000元。」等事實。

02 三、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：伊房屋頂樓上之屋
03 頂平台有去申請使用，有繳房屋稅，只有蓋一個鐵皮屋，目
04 前沒有人住，自來水已經關掉等情。

05 四、原告主張兩造為公寓大廈上下樓層鄰居，即系爭4樓房屋為
06 原告所有，系爭5樓房屋為被告所有之事實，業據其提出上
07 開房屋建物所有權狀為證，且為被告所不爭執，堪信為真
08 實。

09 五、原告另主張大約在110年6月16日，因系爭5樓房屋上方共用
10 之屋頂平台上由被告搭建之系爭增建物漏水往下漏水至系爭
11 5樓房屋，再滲漏水至系爭4樓房屋之房間，造成損害，原告
12 乃提起本件訴訟，主張被告應將在共用之屋頂平台上搭建之
13 系爭增建物拆除，並將占用之平台回復原狀，而在訴訟中經
14 聲請本院囑託新莊地政所測量，結果認系爭建物面積47.67
15 平方公尺，坐落位置如附件一系爭複丈成果圖1249（1）所
16 示；另經本院囑託新北建築師公會，鑑定結果認：（1）、頂
17 樓加建構造物，原有屋頂層排水銅罩堵塞，排水不良積水未
18 加清理，嚴重滴漏至同位置5樓室內，由5樓滲透地板，經過
19 4樓天花板，造成漏水；（2）、建築物外部張貼馬賽克磁磚外
20 牆老化，及5樓鋁窗窗框四周矽膠老化滲透漏水致室內潮濕
21 漏水至樓下4樓所致生，而系爭5樓房屋之修復漏水之項目及
22 方法如附件二建築師公會113年9月6日新北市建師鑑字第470
23 號鑑定（估）報告書（下稱系爭鑑定報告書）中第5頁

24 （二）、1.所示，修復費用則為207,000元，且要修復原告
25 所有系爭4樓房屋房間所受損害之費用共113,000元（含工資
26 68,000元、材料費45,000元）等情，則為被告所否認，並以
27 上開情詞置辯。經查：

28 （一）就原告請求拆除系爭增建物，並將占用之平台回復原狀部
29 分：按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求
30 返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；又各共有
31 人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。

01 但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民
02 法第767條第1項、第821條分別定有明文。又各共有人按
03 其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共
04 有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全
05 體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自
06 由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就
07 共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之
08 權利（最高法院62年台上字第1803號判例要旨參照，但本
09 則判例，依據108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院
10 組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高
11 法院裁判相同）；又按數人區分一建築物而各有其一部
12 者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之
13 共有；而共有物之改良，非經共有人過半數，並其應有部
14 分合計已過半數者之同意，98年1月23日經總統修正公
15 布，同年0月00日生效施行前之民法原第799條前段、原第
16 820條第1項（依上開房屋所有權狀，可知原告所有系爭4
17 樓房屋及被告所有系爭5樓房屋均建築完成於82年，尚無8
18 4年間生效之公寓大廈管理條例之適用）分別定有明文。
19 據此可知，大樓之屋頂平台，乃用以維護建築之安全與外
20 觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體
21 住戶共同使用，自係大樓之共用部分，依民法原第799條
22 前段規定，應推定為大樓各區分所有人之共有，如有共有
23 人未經全體共有人之同意，就共有之屋頂平台任意使用收
24 益，即屬侵害他共有人之權利，他共有人得依民法第767
25 條第1項、第821條規定行使其物上請求權。本件原告主張
26 之上開屋頂平台在系爭5樓房屋上方，乃用以維護建築之
27 安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，
28 應由全體住戶共同使用，自係整棟大樓之共用部分，依前
29 開論述說明，自屬系爭建物所在大樓全體住戶共同使用部
30 分，應推定為大樓各區分所有人之共有。而原告主張被告
31 在系爭5樓房屋上方共用之屋頂平台搭建系爭增建物乙

節，為被告所不爭執，且經本院於111年6月14日至現場勘驗，並囑託新莊地政所測量，結果認系爭增建物面積47.67平方公尺，坐落位置如附件一系爭複丈成果圖1249（1）所示。雖被告辯稱頂樓上之屋頂平台有去申請使用，有繳房屋稅等情，然縱使如此，仍不能據以認定係有正當權源予以占有使用，則被告占用頂平台搭建系爭增建物之行為，對於原告已構成無權占有甚明，則原告依民法第767條第1項、第821條規定行使其物上請求權求權，請求被告將系爭增建物拆除，並將占用之平台回復原狀，以排除侵害，洵屬有據。

（二）就原告請求修復漏水及賠償系爭5樓房屋所受損害部分：

1 原告另主張之前揭系爭增建物漏水往下漏水至系爭5樓房屋，再滲漏水至系爭4樓房屋之房間，造成損害之事實，業據其提出漏水現場照片、工程估價單等為證，且本件原告聲請本院就「（一）坐落新北市○○區○○路0段0巷00弄00號之11四樓房屋之浴室及房間漏水之原因為何？是否與直上樓層即同區成泰路1段7巷48弄13號之11五樓房屋漏水有關？（二）修復漏水原因之項目及方法為何？須支出多少修復費用？」等事項，囑託建築師公會鑑定，結果認：「八、鑑定結果：（一）、1. 鑑定標的物之浴室及房間漏水之原因為何？鑑定結果說明：查本鑑定標的物之浴室經查並無漏水現象，至其滴水現象，源自於本戶與鄰房緊密聯接，浴室通風條件不良，於使用浴室盥洗時，因室內濕度過高，熱蒸汽遇冷凝材料，所產生結露滴水現象，非因漏水所造成。鑑定標定物之房間漏水現象，則係因為下列兩原因所致：（1）、頂樓加建構造物，原有屋頂層排水銅罩堵塞，排水不良積水未加清理，嚴重滴漏至同位置5樓室內，由5樓滲透地板，經過4樓天花板，造成漏水；（2）、建築物外部張貼馬賽克磁磚外牆老化，及5樓鋁窗窗框四周矽膠老化滲透漏水致室內潮濕漏水至樓下4樓所致生。2. 是否與

01 直上樓層即同區成泰路一段7巷48弄13號之11五樓房屋
02 漏水有關？鑑定結果說明：以上，浴室與樓上無關；房
03 間之漏水，則與直上樓層即同區成泰路一段7巷48弄13
04 號之11五樓房屋漏水有關。」等情，此有該公會出具之
05 系爭鑑定報告書在卷可按。據此可知，系爭4樓房屋房
06 間（不含浴室）因漏水所生之損害，係因系爭5樓上方
07 屋頂平台搭建之系爭增建物排水孔堵塞，積水未清理，
08 滴漏至同位置之系爭5樓房屋，再由該5樓房屋滲透地
09 板，經過系爭4樓房屋天花板，造成漏水甚明。

10 2 另按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠
11 償責任；又土地上之建築物或其他工作物所致他人權利
12 之損害，由工作物之所有人負賠償責任；另負損害賠償
13 責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他
14 方損害發生前之原狀，民法第184條第1項前段、第191
15 條第1項前段、第213條第1項分別定有明文。再者，所
16 有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
17 條第1項中段亦定有明定。承前所述，本件原告所有系
18 爭系爭4樓房屋房間之漏水情形及所生損害，均與被告
19 加蓋之系爭增建物及所有之系爭房屋漏水有關，顯然可
20 認被告未盡管理維修責任，則原告基於所有權遭受侵害
21 為由，請求被告應將其所有系爭5樓房屋及系爭增建物
22 漏水之原因予以修復至不漏水程度乙節，自屬有據。又
23 依系爭鑑定報告書之鑑定結論，被告所應為修復漏水原
24 因之項目及方法如附件二系爭鑑定報告書第5頁

25 （二）、1. 所示，而上述修復與維護方法，須支出之修
26 復費用，頂樓（指系爭增建物）與5樓，合計共207,000
27 元，亦有系爭鑑定報告書在卷可稽。

28 3 再按依民法第191條第1項前段規定，被告亦應就其所有
29 系爭5樓房屋及系爭增建物造成原告所有系爭4樓房屋所
30 受之上開損害，負賠償責任；且按第一項情形，債權人
31 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民

01 法第213條第3項亦定有明文。據此，原告主張被告應賠
02 償系爭4樓房屋房間因漏水所生損害，亦屬有據。至於
03 系爭4樓房屋受損之金額多少？經本院就「上開4樓房屋
04 因漏水所造成之損害，如須修繕回復原狀，須支出多少
05 修復費用（請就工資及材料分別列計）？」之事項，囑
06 託建築師公會鑑定，結果認：共須支出113,000元，其
07 中工資為68,000元、材料費為45,000元〔明細詳如系爭
08 鑑定報告書中第35頁附件七（該鑑定報告書第5頁誤載
09 為附件六）工程項目為四樓修繕工程欄所載〕；而本院
10 認依系爭4樓房屋受損狀況，修復時須支出上開修復費
11 用，應屬合理必要，被告即應予以賠償。惟系爭4樓房
12 屋回復原狀所須費用中之材料費係以新材料更換受損之
13 舊材料，其折舊部分非屬必要費用，應予以扣除。再觀
14 系爭4樓房屋受損之設備大都為天花板（少部分為家
15 具、衣物與棉被），依行政院所頒「固定資產耐用年數
16 表」及「固定資產折舊率表」之規定，可知天花板為
17 「房屋附屬設備」中之「簡單隔間」，其耐用年數為3
18 年，依定率遞減法每年折舊千分之536，其最後一年之
19 折舊額，加歷年折舊累積額，總和不得超過該資產成本
20 原額之10分之9之計算方法，因系爭4樓房屋係於82年建
21 築完成，且原告陳明大約在110年6月間因被告所有系爭
22 5樓房屋出現漏水問題，造成損害，則系爭4樓房屋自建
23 築完成至發生漏水事故受損之日止，其附屬設備使用年
24 數已逾3年，故原告就上開修復材料費部分得請求被告
25 賠償之金額扣除折舊後之餘額為10分之1即4,500元，其
26 餘工資68,000元，無折舊之問題，被告應全額賠償，合
27 計被告應賠償原告所有系爭4樓房屋回復原狀之必要費
28 用共72,500元（計算式：4,500元+68,000元=72,500
29 元）。

30 六、綜上所述，原告提起本件訴訟，並聲明請求：如主文第1、
31 2、3項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無

理由，應予駁回。

七、本判決第1、2、3項原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

法 官 趙義德

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 113 年 11 月 15 日

書記官 張裕昌