

原告 黃艷仙
原告 黃徠琨
被告 林美雲

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國111年12月30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○○街000巷00號4樓房屋，依附件社團法人臺灣省土木技師公會民國112年12月15日（112）省土技字第6840號鑑定報告書中第4頁，十一、鑑定結論（二）所示修復項目及方法（如附件七A、4樓部分）修復至不漏水之程度。

被告應給付原告新臺幣玖仟玖佰壹拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十八，餘由原告負擔。

本判決第一、二項得假執行。

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，同法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：「被告應把漏水地方修繕好。」嗣原告於訴訟中經聲請本院鑑定後，變更及追加聲明請求：「（一）如主文第1項所示。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）10,790元。」核其訴之變更及追加前、後，請求之基礎事實均為被告所有坐落新北市○○區○○街000巷00號4樓（下稱系爭4樓房屋）漏水致原告所有坐落同區長安街249巷37號4樓（下稱系爭3樓房屋）受損之情形，二者同一。揆諸前揭規定，原告所為訴之變更及追加，應予准許。

二、原告起訴主張：原告為系爭3樓房屋之所有權人（應有部分各1/2），系爭4樓房屋則為被告所有。嗣於000年0月間，原

告發現系爭3樓房屋之浴室上方有漏水現象，造成損壞，此為系爭4樓房屋漏水所造成，因被告一直無法處理好漏水情形，原告乃提起本件訴訟，在訴訟中經聲請鈞院囑託社團法人臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定，結果認為「漏水之原因研判應係4樓浴廁B排水系統滲漏所致」，此有土木技師公會112年12月15日（112）省土技字第6840號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）在卷可稽；又系爭4樓房屋漏水情形之修復項目及方法，經鑑定認為：「已彙整於附件七A、4樓部分」，修復費用則為50,000元，此可歸責於系爭4樓房屋所有權人即被告所造成，被告即應將系爭4樓房屋漏水情形修復至不漏水之程度，並應將原告所有系爭3樓房屋浴室因漏水所生損害回復損害發生前之原狀，而原告主張以支付回復原狀所必要之費用代替，此必要費用經土木技師公會鑑定為10,790元（如系爭鑑定報告書附件七B、3樓部分）。為此，爰依侵權行為之法律關係，提起本件訴訟，並聲明請求：「（一）如主文第1項所示。（二）被告應給付原告10,790元。」等事實。

三、被告則陳稱：鑑定出來我有責任，我願意修，希望法院依法判決等情。

四、原告主張之前揭系爭4樓房屋漏水造成系爭3樓房屋浴室受損等事實，業據其提出漏水照片、建物登記謄本、修繕估價單等為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。

五、至於原告對於被告本件之請求，茲分別論述如下：

（一）關於「造成原告所有系爭3樓房屋之浴室上方漏水原因為何？」部分：本件原告就其所有系爭3樓房屋之浴室上方因漏水造成損害之事實，業據其提出上開漏水照片為證，且聲請本院囑託土木技師公會鑑定，經本院就系爭3樓房屋之浴室漏水原因為何？是否與直上樓層即系爭4樓房屋有關？及修復漏水原因之項目及方法等事項囑託該公會鑑定，其就「漏水原因」之鑑定結果認為：「....，研判應係4樓浴廁B排水系統滲漏所致」，鑑定結論則認為「3樓

01 房屋之浴室漏水原因與直上樓層即同區長安街249巷37號4
02 樓房屋水有關」，又系爭4樓房屋漏水情形之修復項目及
03 方法，經鑑定認為：「已彙整於附件七A、4樓部分」，修
04 復費用則為50,000元，此有該公會出具之系爭鑑定報告書
05 在卷可按。據此可知，系爭3樓房屋之浴室漏水所生之損
06 害，係因被告所有系爭4樓房屋之浴廁B排水系統滲漏所造
07 成無誤。

08 (二) 關於「原告主張被告應將系爭4樓房屋依附件土木技師公
09 會系爭鑑定報告書中第4頁，十一、鑑定結論(二)所示
10 修復項目及方法(如附件七A、4樓部分)修復至不漏水之
11 程度，是否有據？」部分：

12 1 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
13 責任；又按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約
14 另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第18
15 4條第1項前段、第213條第1項分別定有明文。再按專有
16 部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分
17 所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費
18 用，公寓大廈管理條例第10條第1項亦有明文可參。

19 2 承前所述，本件原告所有系爭3樓房屋之浴室因漏水所
20 生損害之原因，係因被告所有系爭4樓房屋之浴廁B排水
21 系統滲漏所造成，顯然可認被告對於房屋專有部分未盡
22 管理維修責任，則原告基於所有權遭受侵害為由，請求
23 被告應將其所有系爭4樓房屋漏水之原因予以修復乙
24 節，自屬有據。又依系爭鑑定報告書之鑑定結論，被告
25 所應為之修復方法、修復項目均如前開鑑定報告書中第
26 4頁，十一、鑑定結論(二)所示，足見原告請求被告
27 依該修復方法、項目將系爭4樓房屋修復至不漏水程
28 度，應屬有據。

29 (三) 關於「原告主張被告應賠償修復系爭3樓房屋之浴室受損
30 費用10,790元，是否有據？」部分：

31 1 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償

責任；又按負損害賠償責任者，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之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。

2 本件原告所有系爭3樓房屋之浴室因漏水所生損害，既係因被告所有之系爭4樓房屋漏水所造成，且被告未盡管理維修責任，自應就原告系爭3樓房屋浴室之損害，負過失侵權行為損害賠償責任，故原告主張被告應賠償系爭3樓房屋浴室所受之損害，即屬有據。而查系爭3樓房屋浴室因漏水損害所需之必要修復費用共10,790元，亦經土木技師公會鑑定屬實，有系爭鑑定報告書之附件七B、3樓部分損害修繕回復原狀費用一覽表在卷可徵，且本院認依系爭3樓房屋受損狀況，上開修復費用應屬合理必要，被告即應予以賠償。惟系爭3樓房屋回復原狀所須費用10,790元中之材料費、工資數額，依系爭鑑定報告書上開一覽表核算，分別為2,787元、8,003元，而材料費係以新材料更換受損之舊材料，其折舊部分非屬必要費用，應予以扣除。本院依「營利事業所得稅結算申報查核準則」第95條第8項規定：「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1個月者，以月計。」及依行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」之規定，可知房屋附屬設備（其他設備）之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊千分之206，其最後一年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額10分之9之計算方法，因系爭3樓房屋之浴室設備裝潢完成日期為106年9月（推定於15日），此經原告陳明在卷，而原告係於108年5月（推定於15日）間發現房屋受損，則上開裝潢完成至發生漏水事故受損之日止，其附

屬設備已使用1年8月，故原告就材料費部分得請求被告賠償之金額扣除折舊後之餘額為1,909元（計算式如附表所示，元以下四捨五入），其餘工資8,003元，無折舊之問題，被告應全額賠償，合計被告應賠償系爭3樓房屋浴室回復原狀之必要費用共9,912元（計算式：1,909元+8,003元=9,912元），故原告得請求被告賠償修復系爭3樓房屋浴室之費用於此範圍內，核屬有據；逾此部分之請求，即非有據。

六、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，求為判決如主文第1項、2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 2 月 6 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 2 月 6 日
書記官 張裕昌

附表

折舊時間	金額
第1年折舊值	$2,787 \times 0.206 = 574$
第1年折舊後價值	$2,787 - 574 = 2,213$
第2年折舊值	$2,213 \times 0.206 \times (8/12) = 304$
第2年折舊後價值	$2,213 - 304 = 1,909$

