

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重建簡字第65號

原告 許坤霖

被告 林李學儒

訴訟代理人 林郭財

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應依社團法人新北市建築師公會中華民國113年6月5日新北建師鑑字第301號鑑定報告書附件(十)所示修復項目及方法（如附件），將門牌號碼新北市○○區○○街00巷00弄00號12樓房屋修復至不漏水狀態。
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）14萬5,252元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項、第二項得假執行。但被告如分別以3萬9,172元及14萬5,252元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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。查本件原告起訴原聲明：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）35萬2,000元」；嗣於民國113年7月11日當庭變更如下述聲明所示，經核於前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

- (一)原告為新北市○○區○○街00巷00弄00號11樓之所有權人（下稱系爭房屋11樓），被告則為同棟房屋12樓之所有權人（下稱系爭房屋12樓）。自111年8月起，系爭房屋11樓客廳、臥室、主臥室等多處均發生滲、漏水，衡情系爭房屋11

樓之滲、漏水情況與正上方即系爭房屋12樓之某處破損存有一定程度之關聯性，然原告多次請求被告協助確認漏水原因及修繕，被告竟始終推諉、消極敷衍，不願協助原告查找或修復。為此，爰依民法第767條中段、公寓大廈管理條例第6條、第10條之規定提起本訴等語。

(二)聲明：

1.被告應依鑑定報告書附件(十)所載之方式，修復系爭房屋12樓至不漏水之狀態。

2.被告應給付原告14萬5,252元。

二、被告則以：

(一)原告所指漏水點，經被告委任水電人員察看後，並無漏水情形，原告應舉證漏水原因為被告造成。

(二)原來鑑定範圍是沒有水，是做儲藏室使用，是鑑定單位要求伊才開水，庭呈現場照片七張附卷，現場狀況是沒有水的，為什麼會漏水伊不知道，原告漏水與伊無關。

(三)聲明：

1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.被告願供擔保，請准宣告假執行。

三、本院之判斷：

(一)關於「系爭房屋11樓是否有原告所指漏水之情事？」部分：本件原告就其所有系爭房屋11樓有因漏水造成損害之事實，聲請本院囑託社團法人新北市建築師公會鑑定，經鑑定後為：「系爭房屋11樓確曾有原告許坤霖所指稱漏水之情事」等語，有該鑑定單位出具之鑑定報告書在卷可按（見鑑定報告書第12頁），該公會乃屬具有專業技術、知識及經驗之中立鑑定單位，與兩造並無利害關係，其鑑定過程係由鑑定人員除初勘一次外，尚有三次會同兩造至標的物現場、勘查標的物現狀及訪談兩造使用狀況及漏水點，就相關可能之處測試，進而分析研判系爭房屋11樓之漏水原因，此有相關照片、現況圖等資料附於鑑定報告書內，並經兩造於鑑定會勘紀錄表簽名確認（見鑑定報告書第22至24頁），系爭鑑定報

告應屬客觀可信，復被告到庭不爭執系爭房屋11樓有滲漏水現象，是依上開說明，系爭房屋11樓確實有原告所指之漏水情事。

(二)關於「如有漏水，漏水之原因為何？是否與被告所有之系爭房屋12樓有關？」部分：

前開鑑定報告書就此部分之結論為：「1.系爭房屋11樓漏水之原因經本鑑定就系爭房屋12樓和室與主臥室外側花台試漏水作業後研判為其花台內面防水功能低下或致失效，在受室外天候如颱風季節豪大雨及炎熱夏季冷氣使用高峰期凝水排水影響，花台內長時間持續所累積水分或排水部分將會經由混凝土構造間孔隙、裂縫漸次向其室內樓板漫延，於含水飽和後並發生滲漏至系爭房屋11樓客廳、臥室、主臥室之平台照明及消防感知線路出線盒處樓板厚較薄部位，並藉由線路流下滴落到天花板內造成系爭房屋11樓有漏水情事」等語，有鑑定報告書在卷為憑（見鑑定報告書第12頁）。據此可知，系爭房屋11樓漏水之原因，主要是系爭房屋12樓和室與主臥室外側之花台防水層防水功能不佳所致。被告僅空言否認系爭房屋11樓漏水非其所致，然而，其並未提出推翻鑑定人專業意見或悖於經驗法則之處，本院認為其片面之抗辯，不足憑採。

(三)關於「原告主張被告應按社團法人新北市建築師公會中華民國113年6月5日鑑定報告書附件(十)所示修復項目及方法，將門牌號碼新北市○○區○○街00巷00弄00號12樓房屋修復至不漏水狀態，並請求被告給付系爭房屋11樓修復費用14萬5,252元，是否有據？」部分：

- 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項亦有明定。承前所述，本件被告所有系爭房屋12樓既有因花台內面防水功能低下或致失效情形，並致原告所有系爭房屋11樓

01 受有損害，妨害原告對其所有系爭房屋之使用，則被告負有
02 修繕義務，故原告請求被告依系爭鑑定報告書所載修復方式
03 將12樓房屋之漏水處修復至不漏水狀態，應屬有據。

04 2.次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
05 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得
06 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復
07 原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第
08 213條第1項、第3項及第215條分別定有明文。經查，造
09 成系爭房屋11樓損害原因，與系爭房屋12樓有關，業經認定
10 如前，故此部分費用應由被告負擔，則原告請求被告給付依
11 附件□所示系爭房屋11樓之漏水損害修復費用14萬5,252
12 元，亦屬有據。

13 四、綜上所述，原告依前開規定，請求被告依鑑定報告書如附件
14 (十)所載之修復方式及項目，將系爭房屋12樓修復至不漏水之
15 狀態，並請求被告依附件□給付14萬5,252元，為有理由，
16 應予准許。

17 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假
18 執行，另被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核於
19 法並無不合，茲酌定相當金額予以准許。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 核與判決結果無影響，爰不逐一論駁。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 8 月 1 日
24 三重簡易庭 法 官 王凱俐

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 8 月 1 日
31 書記官 王春森

