

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重建簡字第76號

原告 立承國際資產股份有限公司

法定代理人 陳秀錦

訴訟代理人 繆聰律師

繆忠男律師

共同

複代理人 繆博宇

被告 張嘉齡

訴訟代理人 賴明正

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將其所有之門牌號碼新北市○○區○○○路0段00號12樓房屋，按社團法人臺灣省土木技師公會民國114年12月19日省土技字第7893號鑑定報告書第十三點、囑託鑑定之回覆及附件六「新北市○○區○○○路0段00號12樓損害修復計算」表所載之工程項目及方式，修繕至不漏水狀態；如未予修繕，應容忍原告僱工進入上開房屋依前述工程項目及方式進行修繕，並應負擔修繕費用新臺幣6萬5,500元。

二、被告應給付原告新臺幣7萬1,081元，及自民國113年7月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣6萬5,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣7萬1,081元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴時原聲明為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○

01 ○○路0段00號12樓房屋（下稱12樓房屋）修復至不漏水之
02 狀態。如被告不自行修繕，應容忍原告僱工進入上開房屋且
03 修繕至不漏水之狀態，並支付修繕費用。(二)被告應給付原告
04 新臺幣（下同）1萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
05 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假
06 執行。嗣變更聲明為：(一)被告應將其所有之12樓房屋，按社
07 團法人臺灣省土木技師公會（下稱臺灣省土木技師公會）民
08 國114年12月19日省土技字第7893號鑑定報告書（下稱系爭
09 鑑定報告）第十三點、囑託鑑定之回覆及附件六「新北市○
10 ○區○○○路0段00號12樓損害修復計算」表所載之工程項
11 目及方式，修繕至不漏水狀態；如未予修繕，應容忍原告僱
12 工進入上開房屋依前述工程項目及方式進行修繕，並應負擔
13 修繕費用6萬5,500元。(二)被告應給付原告7萬1,081元，及自
14 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
15 息。(三)願供擔保請准宣告假執行（卷第220頁），核屬原告
16 基於同一漏水基礎原因事實而擴張應受判決事項之聲明，與
17 民事訴訟法第255條第1項第2、3款規定相符，應予准許。

18 貳、實體方面

19 一、原告主張：伊為門牌號碼新北市○○區○○○路0段00號11
20 樓房屋（下稱11樓房屋）所有權人，被告則為同址12樓房屋
21 所有權人。自112年起，12樓房屋因浴室地坪防水層破損，
22 持續發生滲漏水，致11樓房屋天花板及浴室地板受損或油漆
23 剝落，伊曾多次請求被告容忍伊進入12樓房屋修繕漏水，然
24 均遭被告拒絕；今經鈞院囑託臺灣省土木技師公會鑑定後，
25 鑑定結果認為11樓房屋天花板及浴室地板毀損，係因12樓房
26 屋冷熱水管漏水所致，可證被告就12樓房屋未盡維護、管理
27 之責，放任12樓房屋持續漏水而侵害伊之11樓房屋所有權，
28 已構成過失侵權行為，爰本於民法第767條第1項、第184條
29 第1項前段規定，請求被告應修復12樓房屋之漏水，如不為
30 修復則應容忍伊僱工進入12樓房屋修復漏水及負擔修繕費用
31 6萬5,500元，並賠償修復11樓房屋費用7萬1,081元等語。並

01 聲明：如主文所示。

02 二、被告則以：原告本件請求有違誠信及權利濫用，且伊自始即
03 願配合原告修繕漏水，無訴訟及鑑定之必要，應由原告負擔
04 全額訴訟費用等語，以資抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。
05 (二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、法院之判斷：

07 (一)原告為11樓房屋所有權人，被告12樓房屋所有權人，11樓房
08 屋天花板有滲漏水等情，為被告所不爭執（卷第127頁），
09 並有原告所提漏水照片、土地及建物所有權狀、建物登記謄
10 本、華富水電工程有限公司出具之檢測報告書及工程估價單
11 在卷可稽（卷第27至39頁）；另原告所有系爭11樓房屋浴室
12 地板因漏水而受損乙情，亦據提出現場照片為憑（卷第103
13 頁），此部分事實，首堪認定。

14 (二)關於原告所有11樓房屋之漏水情形及原因，經兩造同意，由
15 本院囑託臺灣省土木技師公會進行鑑定，鑑定結果認為：

16 「(1.系爭房屋是否有漏水?)系爭11樓建物於客浴室空間
17 平頂位置有漏水情形。(2.如有，漏水之原因為何?)經熱
18 水管路及冷水管路加壓試驗、面盆排水試驗、地坪蓄水試驗
19 檢測後，冷熱水管線有滲漏水情形。(3.如系爭11樓房屋漏
20 水原因與被告所有系爭12樓房屋有關，系爭12樓房屋應修復
21 漏水之方法、項目及費用為何?)12樓房屋修復漏水方法為
22 針對冷熱水管線進行止漏，費用評估6萬5,500元(詳附件
23 六)。(4.系爭11樓房屋因漏水所受損害之修復方法、項目
24 及費用?)11樓房屋受損害修復方法、項目及費用詳附件
25 六，修復費用評估為7萬1,081元。(5.鑑定系爭11樓房屋之
26 浴室地板是否因12樓漏水導致損害?如是，其因修復方法、
27 項目及費用為何?)11樓房屋之浴室地板有因12樓漏水導致
28 損害，修復費用評估為1萬9,493元已包含於前項費用內。」

29 有系爭鑑定報告在卷可參(系爭鑑定報告第15至16頁、附F-
30 2至附F-3頁)；又前揭「熱水管路及冷水管路加壓試驗、面
31 盆排水試驗、地坪蓄水試驗檢測」，係在系爭12樓房屋地坪

01 進行，亦有鑑定(估)會勘紀錄表可參(系爭鑑定報告附C-3
02 頁)。本院審酌鑑定人員所為之鑑定甚為專業、嚴謹、精
03 確，自屬客觀、公正，且與兩造均無明顯利害關係，無刻意
04 迴護、偏袒任何一方之必要，上開鑑定內容應可採信。從
05 而，原告之11樓房屋天花板漏水及浴室地板損壞，係因被告
06 之12樓房屋冷熱水管線滲漏水未修補止漏所致，堪以認定。

07 (三)被告應將12樓房屋按系爭鑑定報告第十三點、囑託鑑定之
08 回覆及附件六「新北市○○區○○○路0段00號12樓損害
09 修復計算」表所示內容進行漏水修繕，如未予修繕，應容
10 忍原告僱工進入上開房屋依前述工程項目及方式進行修
11 繕，並應負擔修繕費用6萬5,500元：

- 12 1.所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
13 權之虞者，得請求防止之。因故意或過失，不法侵害他人之
14 權利者，負損害賠償責任。土地上之建築物或其他工作物所
15 致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任，民法第
16 767條第1項中段及後段、第184條第1項前段、第191條第1項
17 分別定有明文。
- 18 2.經查，被告為12樓房屋所有權人，自應就12樓房屋負有修繕
19 及管理維護之責任。然因12樓房屋冷熱水管線滲漏水且向下
20 滲透，造成11樓房屋浴室之天花板及地板均受潮毀損，足認
21 被告未盡其維護之責，致侵害他人權利，自屬不作為加害他
22 人之侵權行為，而有過失甚明。原告請求被告排除侵害及依
23 侵權行為法律關係負損害賠償責任，自屬有據。
- 24 3.關於12樓房屋維護修繕之方式，依系爭鑑定報告意見為：
25 「12樓房屋修復漏水方法為針對冷熱水管線進行止漏，費用
26 評估6萬5,500元(詳附件六)」等語(系爭鑑定報告第15
27 頁、附F-3頁)，則原告依前揭規定，請求被告應將12樓房
28 屋按系爭鑑定報告書第十三點、囑託鑑定之回覆及附件六
29 「新北市○○區○○○路0段00號12樓損害修復計算」表所
30 示內容進行漏水修繕，如未予修繕，應容忍原告僱工進入上
31 開房屋依前述工程項目及方式進行修繕，並應負擔修繕費用

01 6萬5,500元，即屬有據，爰判決如主文第1項所示。

02 (四)原告得請求被告賠償11樓房屋因漏水所受損害7萬1,081
03 元：

04 1.負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
05 回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支
06 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1
07 項、第3項分別定有明文。

08 2.被告之12樓房屋冷熱水管線滲漏水且向下滲透，造成11樓房
09 屋天花板及浴室地板均受潮毀損，已如前述，則原告自得請
10 求被告賠償11樓房屋因漏水所致損害。而11樓房屋修繕費用
11 經臺灣省土木技師公會鑑定：「11樓房屋受損害修復方法、
12 項目及費用詳附件六，修復費用評估為7萬1,081元」，業如
13 前述，堪認原告所有之11樓房屋天花板及浴室地板受潮毀損
14 而回復原狀所必要之費用為7萬1,081元，是原告請求被告給
15 付7萬1,081元，亦屬有據，爰判決如主文第2項所示。

16 (五)權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
17 的，民法第148條第1項定有明文。若當事人行使權利，雖足
18 使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該
19 條所定範圍之內（參看最高法院45年台上字第105號原判例
20 意旨）。本件被告雖以原告請求有違誠信及權利濫用云云置
21 辯，然被告所有之12樓房屋冷熱水管線滲漏水且向下滲透，
22 造成原告所有之11樓房屋天花板及浴室地板均受潮毀損，已
23 如前述，而原告是11樓房屋所有權人，為維護自身權益而提
24 出本件訴訟，乃適法之權利行使，難認係以損害被告為主要
25 目的或權利濫用之情事；況兩造自承於本院113年10月24
26 日、同年12月26日言詞辯論期日，就本件漏水之具體修繕方
27 式、回復原狀及費用負擔等項，均仍有所歧異，而未達成共
28 識（卷第221頁），則原告聲請鑑定系爭房屋漏水原因及修
29 復費用方式，自屬伸張或防衛權利所必要，被告辯稱其自始
30 願配合修繕漏水，無訴訟及鑑定必要云云，尚非可採。

31 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、

01 民法767條第1項中段及後段規定，請求如主文第1項、第2項
02 所示，為有理由，應予准許。

03 五、本件係適用簡易訴訟程序而為被告敗訴之判決，爰依職權宣
04 告假執行；另被告聲請免為假執行，經核與規定相符，爰酌
05 定相當擔保金額宣告之。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻
06 防方法及所用證據，經斟酌後認均不足影響本判決之結果，
07 爰不逐一論列，附此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 115 年 5 月 8 日

10 臺灣新北地方法院三重簡易庭

11 法 官 江俊傑

12 以上為正本係照原本作成。

13 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
14 訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，
15 應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（以上書狀均須附繕
16 本）

17 中 華 民 國 115 年 5 月 8 日

18 書 記 官 林昀蓓