

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1219號

原告 許玉玲

訴訟代理人 林嘉宏

被告 黃皓倫

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年6月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○號三樓依如附表所示之方法，修繕至不漏水之程度。

被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾肆萬壹仟參佰元，及自民國一百一十五年三月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹萬玖仟參佰參拾參元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍萬捌仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣肆拾壹萬參仟柒佰陸拾柒元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾肆萬壹仟參佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、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、擴張或縮減應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款各定有明文。原告原起訴聲明請求：(一)被告應修繕新北市○○區○○路○段000號房屋2樓（下稱系爭2樓房屋）之天花板、油漆、裝潢、地板、磁磚使其回復原狀。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)193,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國115年5月26日言詞辯論期日就前開第一、二項

01 聲明當庭變更為：(一)被告應將新北市○○區○○路○段000
02 號房屋3樓（下稱系爭3樓房屋）依如附表所示之方法，修繕
03 至不漏水之程度。(二)被告應給付原告1,241,300元，及自115
04 年3月10日言詞辯論筆錄送達被告翌日起至清償日止，按週
05 年利率百分之5計算之利息。核原告所為訴之變更係基於同
06 一漏水事件而為請求，並擴張應受判決事項，揆諸首揭規
07 定，應予准許。

08 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴
09 訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯
10 論而為判決。

11 貳、實體事項

12 一、原告主張：原告所有系爭2樓房屋與被告所有系爭3樓房屋為
13 上下樓層相鄰關係，系爭3樓房屋因牆內冷水管年久失，致
14 有滲漏水之情形，並影響系爭2樓房屋，造成系爭2樓房屋天
15 花板、廚房及地板等屋內多處受損，被告就系爭3樓房屋滲
16 漏水情況應負責修繕，且應賠償原告系爭2樓房屋因滲漏水
17 受損之回復原狀費用986,300元、漏水鑑定費用25,000元、
18 漏水緊急處理費用100,000元，及自114年5月15日起至115年
19 3月14日止期間之租金損失130,000元，以上合計為1,241,30
20 0元。為此，爰依民法第184條第1項前段及第767條第1項中
21 段之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭3
22 樓房屋依如附表所示之方法，修繕至不漏水之程度。(二)被告
23 應給付原告1,241,300元，及自115年3月10日言詞辯論筆錄
24 送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
25 息。(三)願供擔保，請求宣告假執行。

26 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
27 何聲明或陳述。

28 三、本院之判斷：

29 (一)原告主張兩造分別為系爭2樓房屋、系爭3樓房屋之所有權
30 人，且前開2房屋為上下相鄰關係，而系爭3樓房屋因牆內冷
31 水管年久失修，致有滲漏水之情形，並影響系爭2樓房屋，

造成系爭2樓房屋天花板、廚房及地板等屋內多處受損等情，業據提出建物登記第一類謄本、正莊不動產估價師/土木技師事務所鑑定報告暨所附平面圖、現場照片、估價單等件為證，而前開鑑定報告就漏水原因記載略以：經檢視2樓滲漏水屋況，綜合研判如下：2樓樓板嚴重壁癌及滲漏水現象，應係3樓冷水管有漏水情況造成；依照臺灣公寓式建築建造方式：冷水管到達3樓進水端後，冷水管鋪在2樓樓板上，自東側浴室橫跨2樓樓板至西側浴室；若冷水管年久產生裂隙或破裂(這是常見現象)，一滴一滴滲出水，一天即使不超過1000cc，住戶水錶無從發現差異；可是對2樓樓板而言，一天大約1000cc灌入2樓樓板，除24小時大氣蒸發外，2樓樓板將產生大量滲漏水現象。綜上，2樓樓板漏水，應係3樓造成；冷水管應改為明管等語，核與原告之主張相符；又被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條準用同條第1項之規定，視同自認，堪信原告之主張為真實。

(二)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。又專有部分、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。查被告所有之系爭3樓房屋既因牆內冷水管年久失修，導致原告所有之系爭2樓房屋受有損害，並妨害原告對系爭2樓房屋之使用，被告自負有修繕義務，而原告主張如附表所示之修繕方法，有前開鑑定報告可憑，本院認尚屬改善漏水之合理方式，則原告依民法第767條第1項中段之規定，請求被告應將系爭3樓房屋依如附表所示之方法，修繕至不漏水之程度，為有理由，自應准許。

(三)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。查系爭3樓房屋之冷水管因年久失修致滲漏水，並使系爭2樓房屋屋內多處受

01 損，已如前述，而被告身為系爭3樓房屋之所有權人，負有
02 修繕、管理、維護該屋之責任，卻疏於管理系爭3樓房屋之
03 冷水管，自具有過失，且其過失行為造成原告受有財產損
04 害，則原告主張被告應依民法第184條第1項前段之規定，負
05 侵權行為損害賠償責任，亦屬有據。

06 (四)原告得請求之損害賠償項目及金額：

07 被告應負侵權行為損害賠償責任，已如前述，茲就原告本件
08 得得請求之損害賠償項目及金額，說明如下：

09 1.回復原狀修復費用及漏水緊急處理費用：

10 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
11 應回復他方損害發生前之原狀。該項情形，債權人得請求支
12 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。不能回復原狀或
13 回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條
14 第1項、第3項、第215條分別定有明文。再按不法毀損他人
15 之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，為民
16 法第196條所明定。而物被毀損時，被害人除得依民法第196
17 條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適用；依
18 民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費
19 用為估定之標準（最高法院77年度第9次民事庭會議決議
20 (一)參照）。查原告主張系爭2樓房屋因系爭3樓房屋之滲漏
21 水，致支出漏水緊急處理費用100,000元，其餘受損部分回
22 復原狀費用經估價則為986,300元，應由被告賠償等語，業
23 據提出瀧時工程企業115年2月24日開立之免用統一發票收
24 據、115年5月10日估價單為證，且未經被告到場爭執，堪信
25 為原告回復原狀之必要費用，是原告請求被告賠償漏水緊急
26 處理費用100,000元及回復原狀費用986,300元，共計1,086,
27 300元，核屬有據。

28 2.漏水鑑定費用：

29 按當事人為伸張權利所支出必要費用，如可認為係因他造侵
30 權行為所受之損害，即加害行為與損害賠償間有相當因果關
31 係者，均非不得向他造請求賠償（最高法院99年度台上字第

224號判決意旨參照)。查原告主張為確認本件漏水原因，囑託正莊不動產估價師/土木技師事務所鑑定，支出鑑定費用共計25,000元(含勘查費用3,000元、鑑估費用22,000元)，應由被告賠償等語，業據提出莊土木技師事務所開立之土木結構鑑定報價單為憑，堪信屬實。本院審酌原告此部分支出係用以證明本件漏水事件之原因，應認為其伸張權利所支出之必要費用，且與本件漏水事件有相當因果關係，是原告此部分之請求，亦屬有據。

3. 租金損失

按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條定有明文。而該條所稱之所失利益，係指依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，且有客觀之確定性，始得稱之。查原告主張系爭2樓房屋原為出租使用，每月租金13,000元，因有滲漏水之情形，致原租約於114年5月14日到期後，無法再出租，而受有自114年5月15日起至115年3月14日止，共計130,000元(計算式：10個月×每月租金13,000元=130,000元)之租金損失，應由被告賠償等語，業據提出房屋租賃契約翻拍照片、原告與原租客之通訊軟體LINE對話紀錄截圖、現況照片等件為證，依原告提出之前開租賃契約、對話紀錄所示，堪認系爭2樓房屋原係作為出租使用，租金每月13,000元，且原房客確有抱怨屋內漏水之情況，又觀諸原告提出之現場照片，可見屋內天花板崩塌，多處漏水，堪信依系爭2樓房屋之滲漏水狀況及屋內受損情形，確實難以出租，則原告自114年5月15日起至115年3月14日止，無法依已定計劃收取預期之租金利益130,000元，當屬其所失利益，是原告主張被告應就此部分短收之租金負損害賠償之責，亦屬有據。

4. 準此，原告本件得請求之金額共計1,241,300元(計算式：100,000元+986,300元+25,000元+130,000元=1,241,300元)。

(五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件原告對被告之損害賠償債權，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則被告應自受催告時起，負遲延責任。是原告就上述得請求之金額，併請求自115年3月10日言詞辯論筆錄送達被告之翌日即115年3月30日起（本院卷第71頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，同屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段及第767條第1項中段之規定，請求判命如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項核無不合，茲酌定擔保金額，予以准許。並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，諭知被告供擔保後得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 24 日

民事第十一庭 法 官 郭鍵融

附表：

編號	工程項目及範圍	單位	數量	金額	備註
1	全室冷熱管配明管含廁所、廚房、冷水管配PVC管4分管、熱水管配壓接4分管	式	1	58,000元	不含龍頭老舊更新

以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日

04 書記官 林語涵