

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第839號

原告 范家豪

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

被告 蔡宗漢

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國113年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬參仟陸佰貳拾壹元，及自民國一
一二年七月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

被告應依鑑定報告書附件五所示修復方式，將門牌號碼臺北市○
○區○○路○段○○巷○○號三樓房屋之屋頂修復至不漏水狀
態。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾陸萬貳仟陸佰元，其中伍萬肆仟貳佰元由被
告負擔，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率
百分之五計算之利息，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
減縮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3款定有明文。查原告起訴時原訴之聲明為：被告
應給付原告新臺幣（下同）30萬4,750元，及自起訴狀繕本
送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於
本院審理中，擴張訴之聲明為：(一)被告應給付原告34萬0,86
2元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
5%計算之利息；(二)被告應依鑑定報告書附件五所示修復方
式，將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號3樓（下稱

01 3樓房屋) 修復至不漏水狀態，修復費用由被告負擔。經
02 核，原告上開擴張部分，合於上開規定，應予准許。

03 二、原告主張：原告為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00
04 號2樓房屋(下稱2樓房屋)之所有權人，被告則為3樓房屋
05 之所有權人，原告於民國111年5月30日發現2樓房屋因3樓房
06 屋滲漏水致客廳天花板下沉變形、客廳牆壁壁紙扭曲突起、
07 前方房間天花板掀起、後方房間屋頂有霉斑、小庫房塑膠天
08 花板接縫處有黃色霉斑、廚房樑柱油漆剝落等損壞，經估價
09 需支出修復費用30萬4,750元，乃依侵權行為之法律關係，
10 提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：(一)被告應給付原告34
11 萬0,862元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
12 年利率5%計算之利息；(二)被告應依鑑定報告書附件五所示
13 修復方式，將3樓房屋修復至不漏水狀態，修復費用由被告
14 負擔，且願供擔保請准宣告假執行。

15 三、被告則以：屋頂是共有的要共同處理，由3戶分攤，3樓頂水
16 塔是共用，隔壁為了要用水塔挖開水泥導致漏水等語，資為
17 抗辯。

18 四、本院得心證之理由

19 本件原告主張其為2樓房屋之所有權人，被告則為3樓房屋之
20 所有權人，2樓房屋因漏水致客廳天花板下沉變形、客廳牆
21 壁壁紙扭曲突起、前方房間天花板掀起、後方房間屋頂有霉
22 斑、小庫房塑膠天花板接縫處有黃色霉斑、廚房樑柱油漆剝
23 落等事實，已據其提出建物登記謄本、現場照片等件為證，
24 並有卷附之土地建物查詢資料可憑，且為被告所不爭執，堪
25 信為真。惟原告主張被告應就2樓房屋之漏水負責乙情，則
26 為被告所否認，並以上開情詞置辯，茲審認如下：

27 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767
28 條第1項中段定有明文。又按因故意或過失，不法侵害他人
29 之權利者，負損害賠償責任。土地上之建築物或其他工作物
30 所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。民法
31 第184條第1項前段、第191條第1項前段分別定有明文。次按

01 稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一
02 部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之
03 共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物
04 在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共
05 有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬
06 於專有部分之附屬物。區分所有建築物共有部分之修繕費及
07 其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約
08 定者，不在此限。民法第799條第1項、第2項、第799條之1
09 第1項分別定有明文。又大樓屋頂平台，乃所以維護建築之
10 安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應
11 由全體住戶共同使用，自係大樓之共同部分，依民法第799
12 條規定，應推定為大樓各區分所有人之共有（最高法院84年
13 度台上字第2683號判決意旨參照）。再按連帶債務之債權
14 人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請
15 求全部或一部之給付。數人負同一債務，而其給付不可分
16 者，準用關於連帶債務之規定。民法第273條第1項、第292
17 條分別定有明文。

18 (二)經查，關於2樓房屋漏水原因乙節，經本院到場履勘後，委
19 由臺北市建築師公會鑑定，並經該會覆以：「十、結論綜合
20 結果(一)系爭2樓房屋因3樓木造紅瓦屋頂老舊劣化破損漏
21 水，屋頂與鄰房外牆銜接位置泛水老化裂縫，雨水滲流，致
22 室內天花板、牆面損害。」等鑑定結果，有該公會113年6月
23 14日(113)(十七)鑑字第1410號鑑定報告書附卷可憑，該鑑
24 定甚為詳備，其推論與分析，與論理無違，應可採認。就
25 此，2樓房屋之漏水現象係肇因於3樓房屋之屋頂老舊劣化破
26 損所致，而3樓房屋之屋頂，係維護建築之安全與外觀，性
27 質上無法分割而獨立為區分所有之客體，而由全體住戶共同
28 使用，屬大樓之共同部分，依上開規定及實務見解，應推定
29 為各區分所有人共有，而應由共有人共同管理之，而原告未
30 舉何事證資料以證明3樓房屋之屋頂為被告專有部分，故本
31 件3樓房屋所在之建物之各區分所有權人，就共用部分之屋

01 頂即均負有管理、維護之義務。基此，3樓房屋之屋頂因老
02 舊劣化破損而致2樓房屋漏水，係因3樓房屋所在建物之各區
03 分所有權人疏於定期管理、維護、修繕，致2樓房屋受有損
04 害，依上開規定，3樓房屋所在之建物之各區分所有權人，
05 即應對原告所受之損害負賠償責任，並負有修復3樓屋頂至
06 不漏水狀態之妨害排除義務。

07 (三)該建物為3層樓建築，共有3區分所有權人，有建物謄本存卷
08 可稽(見本院卷第16至18頁)，各區分所有權人之應有部分應
09 為1/3，應可認定。首先，上開損害負賠償責任，據上開鑑
10 定報告所載，2樓房屋所受損害之修繕費用為34萬0,862元，
11 性質上為可分之債，按被告之應有部分計算，原告所得向被
12 告請求之金額為11萬3,621元(計算式：34萬0,862÷3=11萬
13 3,621，元以下四捨五入)。再者，原告請求被告依鑑定報
14 告書附件五所示修復方式，將3樓房屋屋頂修復至不漏水狀
15 態部分，屬不可分債務，準用民法第273條第1項之連帶債務
16 規定，原告得僅對不可分債務之一人即被告請求修復3樓房
17 屋屋頂，應為可採。惟被告如自行修復3樓房屋屋頂後，仍
18 得準用連帶債務之內部關係，按各區分所有權人之應有部
19 分，向其他區分所有權人請求分擔該修復費用，亦屬當然，
20 故原告聲明3樓屋頂修復費用由被告一人負擔，此部分自無
21 可採。

22 五、從而，原告依上開法律關係，訴請：(一)被告應給付原告11萬
23 3,621元，及自起訴狀繕本寄存送達生效之翌日即112年7月1
24 0日(見本院卷第56頁)起至清償日止，按週年利率5%計算
25 之利息；(二)被告應依鑑定報告書附件五所示修復方式，將3
26 樓房屋之屋頂修復至不漏水狀態，為有理由，應予准許，逾
27 此範圍之請求，為無理由，應予駁回，此部分假執行之聲
28 請，失所附麗，併予駁回。

29 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8第1項適用
30 小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20之規
31 定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，並依職權

01 確定訴訟費用額為16萬2,600元（第一審裁判費7,600元、鑑
02 定費15萬5,000元），其中5萬4,200元由被告負擔（按被告之
03 應有部分1/3計算），及依民事訴訟法第91條第3項之規定加
04 給按法定利率計算之利息，其餘由原告負擔。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 3 日
06 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
09 按他造當事人之人數附繕本）。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
11 書記官 徐子偉