

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度店簡字第1206號

原告 張一之

被告 吳文傑

上列當事人間修復漏水等事件，於民國115年2月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應委請有營建防水技術士證照之廠商將門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號3樓房屋以如附表所示之方式修繕至門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號2樓房屋主臥室天花板不漏水為止。

二、被告應給付原告新臺幣107,100元。

三、被告應給付原告新臺幣9,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用新臺幣93,600元，其中新臺幣33,530元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔36%，餘由原告負擔。

六、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣63,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣107,100元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項得假執行。但被告如以新臺幣9,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

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、擴張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款分別定有明文。本件原告原訴之聲明為：「(一)被告應自行修繕其區分所有坐落門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之漏水管線使其完全停止滲漏。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）384,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日

01 止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應負責修復門牌號碼
02 新北市○○區○○路00巷00號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）
03 主臥室之輕鋼架及天花板。(四)願供擔保，請准宣告假執行」
04 （見本院卷第7頁），嗣於民國115年2月26日當庭變更訴之
05 聲明為：「(一)被告應委請有營建防水技術士證照之廠商將系
06 爭3樓房屋以如附表所示之方式修繕至系爭2樓房屋主臥室天
07 花板不漏水為止。(二)被告應給付原告107,100元。(三)被告應
08 給付原告329,900元」（見本院卷第185頁），核與前揭規定
09 相符，應予准許。

10 二、原告主張：原告為門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號2
11 樓房屋（即系爭2樓房屋）之所有權人，被告為同址3樓房屋
12 （即系爭3樓房屋）之所有權人。於109年間，系爭2樓房屋
13 主臥室出現漏水情形，與被告協調修復漏水，卻未能取得共
14 識，故依民法第767條第1項妨害排除之規定，請求被告修繕
15 系爭3樓房屋至不漏水為止；又系爭2樓房屋因漏水受有裝潢
16 損壞，故被告應依侵權行為之法律關係賠償原告裝潢損害之
17 修復費用107,100元；另原告因漏水受有主臥室閒置損失32
18 0,900元、裝設汙水盛裝裝置費用8,000元、漏水勘查費用1,
19 000元之損害，共計329,900元，故依侵權行為之法律關係請
20 求被告賠償等語。並聲明：如上開變更後之聲明所載。

21 三、被告則以：鑑定時有在系爭3樓房屋倒了各個顏色的染劑下
22 去，但是在系爭2樓房屋沒有出現任何顏色的染劑，如何認
23 定是系爭3樓房屋造成漏水；且鑑定當時該棟建築物還有其
24 他樓層的住戶在使用，故亦有可能是其他樓層在用水而導致
25 系爭2樓房屋漏水。又系爭2樓房屋裝潢損壞部分是外牆漏水
26 所導致，不能全部算在被告身上，原告每次反映有漏水，被
27 告都有馬上處理，不應造成那麼嚴重的損壞等語，資為抗
28 辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 四、本院之判斷：

30 (一)原告依民法第767條第1項中段之規定，請求被告委請有營建
31 防水技術士證照之廠商依如附表所示之方式將系爭3樓房屋

01 進行修繕，為有理由。

- 02 1. 經本院囑託台灣營建防水技術協進會鑑定之結果顯示，系爭
03 2樓房屋於初勘及複勘時，現況均有天花板油漆剝落、壁
04 癌、水漬及局部滴水等滲漏水之現象；而經以水分計儀器測
05 試比對於「系爭3樓房屋倒水前」及「系爭3樓房屋廚房水槽
06 倒水後」系爭2樓房屋臥室天花板之數值，於9處測試點中，
07 有其中5處之水分計前後數值皆超過20%且前後變化數值超過
08 +10%，表示有大量水分增加有潮濕現象，有其中3處之水分
09 計前後數值皆超過20%且前後變化數值超過+2%，表示水分有
10 明顯增加有潮濕現象，而於「系爭3樓房屋浴室1浸水後」、
11 「系爭3樓房屋浴室1馬桶、洗手台倒水後」則無水分明顯增
12 加之情形，故研判系爭2樓房屋臥室漏水之原因為「系爭3樓
13 房屋廚房水槽排水管破損」，致使系爭3樓房屋廚房長期用
14 水時，水分會沿排水管縫隙處往下流滲而造成內部含水量增
15 加，進而導致系爭2樓房屋臥室天花板有滲漏水現象等情，
16 有鑑定報告書可參，是系爭2樓房屋臥室天花板漏水乃係
17 「系爭3樓房屋廚房水槽排水管破損」所導致，堪以認定。
- 18 2. 按「所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之」，民法第
19 767條第1項中段定有明文。經查，系爭2樓房屋臥室天花板
20 漏水乃係「系爭3樓房屋廚房水槽排水管破損」所導致，原
21 告自得依上開規定請求被告將上開漏水原因進行修復，而系
22 爭3樓房屋廚房水槽排水管破損之必要修復方式如附表所
23 示，亦有鑑定報告書可憑，是原告請求被告依如附表所示之
24 方式將系爭3樓房屋修復至不漏水至系爭2樓房屋主臥室天花
25 板為止，乃屬有據。又考量系爭2樓房屋主臥室天花板漏水
26 情形乃自109年迄今，時間甚長，兩造於此段期間亦曾自行
27 找過其他廠商到場勘查，惟均無法解決本件漏水問題，為避
28 免兩造對於將來修繕廠商之專業能力再生質疑，且為有效
29 率、妥善將漏水問題解決，再參以本件鑑定單位於訪價時亦
30 均是向有營建防水技術士證照之廠商進行訪價，故認原告主
31 張被告應委請有防水技術士證照之廠商進行本件漏水修繕，

01 乃係為了達到排除系爭3樓房屋漏水侵害之合理主張，故亦
02 屬可採。

03 3. 被告雖辯稱：鑑定時有在系爭3樓房屋倒了各個顏色的染劑
04 下去，但是在系爭2樓房屋沒有出現任何顏色的染劑，如何
05 認定是系爭3樓房屋造成漏水云云，然經台灣營建防水技術
06 協進會複勘檢測之結果，研判系爭3樓房屋廚房水槽排水管
07 雖有破損但破損不大或接頭有細微縫隙，漏水量不大，乃為
08 水分慢慢滲透混凝土使其潮濕，故系爭2樓房屋臥室不會直
09 接漏出有顏色之水分，而本件以水分計檢測之結果，既已顯
10 示於「系爭3樓房屋廚房水槽倒水後」系爭2樓房屋臥室之數
11 值有明顯增加之現象，自己足認該漏水原因係因系爭3樓房
12 屋廚房水槽排水管漏水所造成，有台灣營建防水技術協進會
13 115年1月6日台（115）防協會字第002號函可憑（見本院卷
14 第169至171頁），是認被告此部分抗辯，並非可採。

15 4. 被告雖又辯稱：鑑定當時該棟建築物還有其他樓層的住戶在
16 使用，故亦有可能是其他樓層在用水而導致系爭2樓房屋漏
17 水云云。然鑑定單位於系爭3樓房屋廚房水槽倒水試驗時間
18 約花費40分鐘，倒水試驗中並未發現有明顯其他住戶大量用
19 水之水聲，故影響可能性不高等情，亦有台灣營建防水技術
20 協進會115年1月6日台（115）防協會字第002號函可參（見
21 本院卷第171頁），是認被告此部分抗辯亦非可採。

22 5. 至被告雖另辯稱：亦可能是公共管線漏水或其他樓層排水管
23 破損造成漏水云云，然本件原告已聲請鑑定舉證證明系爭2
24 樓房屋臥室天花板漏水係因系爭3樓房屋廚房水槽排水管漏
25 水所造成，則被告就其所稱係因公共管線或其他樓層漏水所
26 造成等有利於己之事項，自應提出相關事證以實其說，然被
27 告就此並未聲請鑑定或提出其他證據證明，自難逕認被告前
28 開憑空所辯之詞為可採。

29 (二)原告依侵權行為之法律關係請求被告賠償系爭2樓房屋之修
30 復費用107,100元，為有理由。

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」，民法第184條第1項前段定有明文。經查，系爭2樓房屋臥室現況確有天花板油漆剝落、壁癌、水漬等漏水痕跡，已如前述，並有本院現場履勘之照片可參（見本院卷第97頁），而該漏水原因乃係因「系爭3樓房屋廚房水槽排水管破損」所導致，業經本院認定如前，足認被告確有未盡其管理維護房屋管線之義務，導致原告財產權受到侵害，是原告自得請求被告賠償修復上開損害之費用，而上開損壞部分之修復必要費用為107,100元，有前揭鑑定報告書可參，是原告請求被告給付107,100元，堪認有據。

2. 被告雖辯稱：系爭2樓房屋裝潢損壞部分是外牆漏水所導致，不能全部算在被告身上云云。然就被告所稱系爭2樓房屋裝潢損壞部分是外牆漏水所導致乙節，其並未提出任何事證證明，已難採信；且本件估價範圍僅包含系爭2樓房屋因系爭3樓房屋漏水所造成之損害部分即2樓房屋臥室局部天花板及牆壁（未含外牆），非2樓整間臥室之天花板及牆壁等情，則有台灣營建防水技術協進會115年1月6日台（115）防協會字第002號函可憑（見本院卷第171頁），故足認鑑定報告所估定之修復費用均屬必要費用，被告此部分所辯，並非可採。

(三)原告依侵權行為之法律關係請求被告給付9,000元，為有理由；逾此範圍之請求，為無理由。

1. 經查，原告因系爭2樓房屋臥室天花板漏水，曾於111年找訴外人荃威工程行進行修繕並裝設汙水盛裝裝置，因而支出8,000元，並於113年2月間找訴外人駿瑩工程實業有限公司勘查漏水，因而支出1,000元等情，業據原告提出荃威工程行報價單及駿瑩工程實業有限公司之統一發票為憑（見本院卷第141頁、第207頁），本院審酌上開支出確係因為系爭3樓房屋漏水至系爭2樓房屋而產生，堪認有相當因果關係，是原告因侵權行為之法律關係請求被告賠償此部分損害9,000元（計算式：8,000元+1,000元=9,000元），乃屬有據。
2. 至原告雖主張其因系爭2樓房屋臥室漏水，受有主臥室閒置

01 損失320,900元云云。然按損害賠償，除法律另有規定或契
02 約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，
03 依通常情形或依已定之計畫、設備或其他特別情事，可得預
04 期之利益，視為所失利益，同法第216條亦有明文。經查，
05 於系爭2樓房屋主臥室漏水後，原告就搬到另外一個房間去
06 住，該主臥室本來沒有要租給別人等情，為原告所自陳（見
07 本院卷第139頁），可見原告並未因該主臥室漏水而支出多
08 餘之住宿花費，或喪失原預期之租金利益，故原告此部分主
09 張，並非可採。

10 3. 從上可知，原告請求被告給付9,000元，為有理由；逾此範
11 圍之請求，為無理由。

12 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項及侵權行為之法律關係
13 請求被告委請有營建防水技術士證照之廠商將系爭3樓房
14 屋以如附表所示之方式修繕至系爭2樓房屋主臥室天花板不
15 漏水為止，並應給付原告107,100元及9,000元，為有理由，
16 應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

17 六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民
18 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；
19 依同法第392條第2項規定，依職權就該部分為被告供擔保後
20 得免為假執行之宣告。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
23 敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本
25 件訴訟費用額為93,600元（即第一審裁判費5,400元加上鑑
26 定初勘費用8,400元及複勘費用79,800元）如主文第3項所
27 示。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 16 日
29 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
30 法 官 許容慈

31 以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

中華民國 115 年 3 月 16 日

書記官 黃亮瑄

附表（新臺幣/元）：

項目	工程內容	部位	數量	單位	單價	金額
1	防護措施	室內	1	式	5,000	5,000
2	既有排水管廢止、施作洗洞、接管（含切割）	局部地坪及牆壁	1	式	10,000	10,000
3	新設排水明管管線水平垂直（採新設明管方式含零件）	局部地坪及牆壁	1	式	20,000	20,000
4	打除部位填補抹平表面飾材復原	局部地坪及牆壁	1	式	10,000	10,000
5	完工室內清潔	室內	2	工	2,500	5,000
小計						50,000
6	零星工料、材料搬運、垃圾清運	1~5項	10	%		5,000
7	廠商管理利潤	1~5項	10	%		5,000
8	營業稅捐	1~7項	5	%		3,000
合計						63,000