

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第590號

原告 宋秀珍

訴訟代理人 邱東錦

被告 賴秋足

訴訟代理人 莊嘉善

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年5月26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00號3樓房屋內套房浴廁及共用浴廁依附表所載修復工項及方式修繕至不漏水狀態。

被告應給付原告新臺幣5萬7350元，及自民國113年8月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之87，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣57萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣5萬7350元為原告預供擔保後，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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴主張為門牌號碼新北市○○區○○路0○○000號2樓房屋(下稱原告2樓房屋)所有權人；被告則為12號3樓房屋(下稱被告3樓房屋)所有權人，原告2樓房屋因被告3樓房屋漏水而受損害，起訴時聲明請求被告應給付原告新臺幣(下同)10萬9500元本息(本院卷一7頁)。嗣於兩造合意之駿瑩工程實業有限公司(下稱駿瑩工程公司)鑑定(下稱系爭鑑定)並出具「漏水關聯性專業現況履勘、檢測鑑定正式報告」(下稱系爭鑑定書)及鑑定證人林志憲到庭證述系爭鑑定經過所見後，原告變更聲明如後述聲明所載(本院

卷二41、57頁），核屬乃關乎兩造間漏水紛爭之同一基礎事實所為訴之變更及追加，依上規定，應予准許。

二、原告主張：原告2樓房屋天花板於民國112年10月間發生漏水現象，依系爭鑑定結果乃與被告3樓房屋內冷、熱水管及2間浴室地坪防水有直接關聯，被告應將原告房屋漏水部分修繕至不漏水，並將原告房屋內裝潢、設施因漏水損壞所需回復原狀之費用15萬5000元給付原告，爰依公寓大廈管理條例第10條第1項、第6條第1項第2款、民法第767條第1項之規定及侵權行為法律關係提起本訴等語。並聲明：（一）被告應依附表所載修復方式，將被告3樓房屋2間浴室修復至不漏水狀態。如被告不修繕，應容忍原告僱工進入被告3樓房屋內修繕，修繕費用由被告負擔；（二）被告應給付原告15萬5000元，及自113年8月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告辯稱：原告2樓房屋漏水應為12號4樓、5樓房屋漏水所致，與被告3樓房屋無關，被告3樓房屋也因12號4樓房屋的關係而漏水。系爭鑑定並未說明被告3樓房屋何處漏水，並不可採等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、查原告2樓房屋為原告所有；被告3樓房屋為被告所有。被告3樓房屋在原告2樓房屋正上方等情，為兩造是認（本院卷一82頁），並有土地建物查詢資料可據（本院卷一53-56頁）。而原告2樓房屋浴廁天花有發黑斑點，靠近廁所門口及廁所前方走道天花板則有滴水；與浴廁相鄰之客房，在靠浴廁一側之天花板油漆剝落、牆面發黑及油漆蓬起。上開原告2樓房屋客房天花板油漆剝落處，對應被告3樓房屋內位置，乃被告3樓房屋內之房間，該房間內有廁所1間（下稱套房浴廁）；上開原告2樓房屋靠近廁所門口及廁所前方走道天花板滴水處，對應被告3樓房屋內位置，乃被告3樓房屋內之套房浴廁所在房間相鄰之另一浴廁（下稱共用浴廁）及走道等情，有原告2樓房屋平面圖、現場照片可據（本院卷一63-67頁），並經本院現場履勘確認（本院卷○000-000頁），可信為真。

01 五、按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
02 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；
03 所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，公寓大廈管理
04 條例第10條第1項、民法第767條第1項中段分別定有明文。

05 查：

06 (一)經囑託兩造合意(本院卷一103頁)之駿瑩工程公司為系爭鑑
07 定，結果如下：

- 08 1. 原告2樓房屋走道上方RC頂版處(如附圖【本院卷一376頁】a
09 之●斜線處)、浴室上方RC頂版處(如附圖b之●斜線處)、左
10 前房間上方RC頂版處(如附圖c之●斜線處)為漏水處(下述
11 時稱為系爭漏水處，本院卷一208、275頁)，有滲漏水現
12 象，RC頂版為水侵蝕，並產生水漬、白華、壁癌，油漆脫落
13 損壞嚴重(本院卷○000-000頁)。系爭漏水處對應上方為被
14 告3樓房屋共用浴廁及套房浴廁(本院卷○000-000頁)，並有
15 駿瑩工程公司113年9月9日勘查系爭漏水處及上方對應之被
16 告3樓房屋情形之現場照片可憑(本院卷○000-000、230-231
17 頁)。
- 18 2. 113年10月19日之檢測鑑定係就被告3樓房屋之冷、熱水管系
19 統、共用浴廁地坪防水及排水管與馬桶排污水管、套房浴廁
20 之地坪防水及排水管與馬桶排污水管等項目，運用紅外線熱
21 顯像儀、水分計及水壓計檢測(本院卷○000-000、401-402
22 頁)。而鑑測中確認，被告3樓房屋試水後，原告2樓房屋立
23 即漏水及擴散(本院卷一277頁)；被告房屋3樓之冷、熱水管
24 系統以水壓計施測，冷水管第1次為4.5KG，第2次為1.2KG，
25 第3次為0.3KG；熱水管第1次為5.0KG，第2次為0.7KG，第3
26 次為0KG，均持續下降而有壓降現象(本院卷一272頁)；以水
27 分計量測，系爭漏水處較原告2樓房屋其他非漏水處之含水
28 量本即偏高，檢測中含水量持續攀升(本院卷○000-000
29 頁)，可見系爭漏水處之漏水原因，與被告3樓房屋冷、熱水
30 管及共用浴廁及套房浴廁之防水有直接之關聯性(本院卷○0
31 00-000頁)，有系爭鑑定書可稽(本院卷○000-000頁)，而被

01 告3樓房屋之防水層已破損致水滲漏到樓下，復經駿瑩工程
02 公司114年3月4日函覆說明(本院卷二29頁)。

03 (二)鑑定證人即駿瑩工程公司現場監督檢測鑑定之林志憲到庭證
04 稱：防水層研判是否漏水，會做蓄水測試，將樓上排水孔塞
05 住、放水，如果有漏到樓下，紅外線熱顯像儀可以顯示水分
06 擴散情況；水分計的話，如果樓上漏水，樓下的水分會增
07 加，可以透過水分計觀測數值；水壓計則是會用人力將水管
08 加壓，通常是加壓到5公斤，在確認樓上水管有無漏水到樓
09 下時，是就樓上水管來判斷有無降壓的情況，因為沒有漏水
10 的水管在加壓後不會降壓，一旦降壓，代表水管有溢漏。系
11 爭鑑定水壓計檢測結果，被告3樓房屋冷、熱水管加壓後數
12 據持續下降，代表水管有溢漏。而在此水管降壓時檢測系爭
13 漏水處，紅外線熱顯像儀從原本的綠、紅色居多，增加藍
14 色，代表溫度降低，表示有冷水進入到系爭漏水處，使溫度
15 降低。檢測當天，在被告3樓房屋共用浴廁及套房浴廁放水
16 時，有看到此2浴廁的門檻外水溢出，而系爭漏水處本來是
17 含水，後來就滴水，可以確定原告2樓房屋漏水與被告3樓房
18 屋有關等語(本院卷二54-56頁)

19 (三)基上系爭鑑定結果與鑑定證人證述，系爭漏水處之漏水，係
20 因被告3樓房屋共用浴廁及套房浴廁防水層失效及冷、熱水
21 管溢漏，可以認定。被告雖辯稱被告3樓房屋有遭12號4、5
22 樓漏水，故系爭漏水處之漏水原因係因12號4、5樓漏水等
23 語。查被告3樓房屋RC頂版乃曾有漏水痕跡，經鑑定證人林
24 志憲證述在卷(本院卷二56頁)，尚無從認被告3樓房屋持續
25 遭樓上房屋漏溢。而原告2樓房屋內之系爭漏水處，原本含
26 水量即偏高，在被告3樓房屋共用浴廁及套房浴廁放水，下
27 方之原告2樓房屋頂版即系爭漏水處由原本含水變成滴水，
28 甚而被告3樓房屋共用浴廁及套房浴廁門檻亦有水溢出等
29 情，業經系爭鑑定檢測得悉及鑑定證人林志憲證述如上，足
30 見被告3樓房屋共用浴廁及套房浴廁防水失其原有效果，此2
31 間浴室用水持續往下滲漏而致系爭漏水處直接受有影響，依

01 目前事證難謂與12號4、5樓有關，被告所辯，自非可採。

02 (四)被告3樓房屋共用浴廁及套房浴廁防水層失效，與冷、熱水
03 管溢漏，造成原告2樓房屋內系爭漏水處漏水，其修復方式
04 須進入被告3樓房屋，就系爭漏水處即原告2樓房屋室內上方
05 RC頂版對應之被告3樓房屋共用浴廁及套房浴廁，施作局部
06 開挖斷水止漏修繕專業處理工項如附表所示共11項工序(本
07 院卷一368頁)，其中包括冷、熱水管之漏水點為管線局部更
08 新(本院卷一278頁)，即鑑定證人林志憲所證於施作附表編
09 號1、3、4、7、9、10項工序時一併處理所見冷、熱水
10 管漏溢部分補修等語(本院卷二56頁)。準此，被告就所有
11 之被告3樓房屋妨害原告對原告2樓房屋之使用，依公寓大廈
12 管理條例第10條第1項、民法第767條第1項中段規定，被告
13 自負有修繕義務，則原告依上規定，請求被告依附表所示之
14 工項及方式就被告3樓房屋共用浴廁及套房浴廁為修繕至不
15 漏水狀態，自屬有據，應予准許。

16 六、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
17 ；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工
18 作物之所有人負賠償責任；但其對於設置或保管並無欠缺，
19 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡
20 相當之注意者，不在此限；民法第184條第1項前段、第191
21 條第1項分別定有明文。次按負損害賠償責任者，除法律另
22 有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，
23 民法第213條第1項定有明文。再按不法毀損他人之物者，被
24 害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條定
25 有明文；又物被毀損時，被害人除得前揭規定請求賠償外，
26 並不排除民法第213至215條之適用；依民法第196條請求賠
27 償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但
28 以必要者為限（例如：修理材料以新品換舊品，應予折
29 舊）。而建物及裝潢等附屬設備有一定之耐用年限，自應扣
30 除合理之折舊，以回復原狀所必要之費用定其損害額。查：

31 (一)原告2樓房屋浴廁、浴廁前方走道及與浴廁相鄰之客房，在

01 天花板及牆面均有因漏水而損壞(見四、五(一)之1)。觀諸
02 駿瑩工程公司113年9月9日現場勘查拍攝照片(本院卷○000-
03 000頁)，原告2樓房屋內與浴廁相鄰之客房，靠浴廁一側牆
04 面之櫥櫃、桌子與木地板亦見漏水損壞，此乃因被告就被告
05 3樓房屋共用浴廁及套房浴廁防水層失效及冷、熱水管溢漏
06 造成，自屬被告未適時修繕、維護之故，則原告自得就原告
07 2樓房屋上開因漏水而受損部分，依上規定請求被告賠償回
08 復原狀所必要費用之損害。而就前揭原告2樓房屋內裝潢復
09 原修繕需費15萬5000元，業據原告提出估價單為憑(本院卷
10 一75頁)，核諸上開估價單所列工項，乃針對天花板更新，
11 並進行油漆、粉刷及木地板更新等室內施作防護工程，可認
12 為修繕原告2樓房屋漏水損害所需。

13 (二)前揭估價單所列工項未區分工料，衡情乃連工帶料計價，爰
14 依民事訴訟法第222條第2項之規定，審酌一般工程計價習慣
15 及兩造公平，認應以材料7成、工資3成之方式為計算，則工
16 程材料應為10萬8500元(155000×0.7)；工資應為4萬6500元
17 ($000000 - 000000$)。就更新工程材料部分，參以行政院所發
18 布之固定資產耐用年數表中房屋建築及設備之房屋附屬設備
19 中其他設備耐用年數為10年，而原告2樓房屋乃原告於80年
20 間買賣取得(本院卷一53頁)，因無證據顯示其屋內裝潢最近
21 一次於何時更新，堪信已逾耐用年限，則前開工程材料部分
22 扣除折舊後為1萬850元($108500 \times 1/10$)，加計工資4萬6500
23 元，共5萬7350元。綜上，原告得向被告請求賠償之修復費
24 用以5萬7350元，始為回復原狀之必要費用。

25 (三)按因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利
26 息。民法第213條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金
27 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
28 約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利
29 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第233
30 條第1項及第203條亦分別定有明文。查被告就本件漏水負有
31 將原告2樓房屋因漏水受損部分回復原狀之賠償義務，並以

金錢給付作為賠償方法，業經審認如前。原告主張原告2樓房屋自112年10月間發現天花板有漏水，並於同年12月25日以存證信函催告被告修繕，然被告並未置理等語，有該存證信函可稽(本院卷一15-17頁)，則原告請求自113年8月1日起算法定遲延利息，依上規定，應屬有據。

七、另本院業認原告請求被告應依附表之工項及方式修繕被告3樓房屋，以排除對原告2樓房屋之妨害為有理由(見五)，則被告如不履行，依強制執行法第127條第1項規定，執行法院得以債務人之費用，命第三人代為履行，原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款所為聲明(一)後段之替代請求(即原告聲明(一)中「如被告不修繕，應容忍原告僱工進入被告3樓房屋內修繕，修繕費用由被告負擔」)部分，並無併予准許之必要，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，被告請求通知12號4樓屋主並灌水，由原告到12號4樓去看(本院卷二57頁)，並無調查必要，暨兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列。

九、本件原告勝訴部分乃依民事訴訟法第427條第3項規定適用簡易程序(本院卷二42頁)所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。至原告假執行之聲請乃促請法院發動職權，不另為准、駁之諭知。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 李陸華

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 114 年 6 月 18 日

01
02
03

附表：

編號	修繕工項及方式
1	止漏檢視/施工區塊保護措施/局部開挖打毛處理/素地整理/所見冷、熱水管漏溢部分補修
2	導水、止水處理/F15E分子材補強/斷水處理/拖曳管處理
3	日本昭和原裝原桶進口防水材補強處理/六角抗拉網補強處理/所見冷、熱水管漏溢部分補修
4	局部開挖處水泥砂、七厘石加美國DR66水密材加抗拉纖維絲或樹脂砂漿防水補強處理/所見冷、熱水管漏溢部分補修
5	結構裂縫以德國進口原裝原桶KOSTER耐震材灌注補強或以RH-7001或8001灌注補強/
6	美國原裝進口UC-TP抗拉止水帶補強/
7	美國進口原裝原桶聯合塗料公司UC-AC透明或UC-RM白色防水材補強或適當材料/所見冷、熱水管漏溢部分補修
8	開挖之凹槽處試水後再做回填（在屋頂平台內灑水測試，非高空作業，若需洗窗機、搭架另計）/
9	局部磁磚磚開挖處以國產普級現成品修補（不含膨拱，樣式、大小及規格以現場施工技師決定）/所見冷、熱水管漏溢部分補修
10	局部水泥開挖處完工面為粗糙水泥面，水泥表面微裂屬正常現象(自然縫)/所見冷、熱水管漏溢部分補修
11	施工垃圾清運/完工/