

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第2034號

原告 林延丞

訴訟代理人 鄭善宏

被告 林松永

被告 林松德

林張秀英

林敏蘭

林松田

上四人共同

訴訟代理人 林松永

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國112年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林松永、林松德、林張秀英、林敏蘭、林松田應將其等公司共有門牌號碼臺中市○○區○○○街00巷0○0號房屋之浴室地板滲漏水部分，依社團法人臺中市土木技師公會民國112年12月7日（112）中土鑑發字第353-05號鑑定報告書（案號：112鑑331號）鑑定報告書第十項結論第3、4點及附件六工程估價單項次一關於二樓浴廁地坪滲漏水改善之方法，修繕至不會漏水狀態為止。

被告林松永、林松德、林張秀英、林敏蘭、林松田應給付原告新臺幣壹萬伍仟捌佰柒拾元，及自民國113年1月24日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林松永、林松德、林張秀英、林敏蘭、林松田負

01 擔四分之三，原告負擔四分之一。

02 本判決第一項，於原告以新臺幣伍萬柒仟貳佰元供擔保後，得假
03 執行。但被告如以新臺幣壹拾柒萬壹仟伍佰捌拾元為原告預供擔
04 保，得免為假執行。

05 本判決第二項，得假執行。但被告如以新臺幣壹萬伍仟捌佰柒拾
06 元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 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
10 基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
11 限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查：

12 (一) 本件原告原起訴聲明請求：「(1)被告應依鑑定意見之修復
13 方式（待鑑定後更正），將門牌號碼臺中市○○區○○○
14 街00巷0○0號2樓之房屋，修繕至不漏水之狀態。(2)如被
15 告不依鑑定意見之修復方式自行修繕，應容忍原告僱工進
16 入2樓房屋，進行漏水修繕工程至不漏水之狀態。」（見
17 補卷第9頁）；惟因前開聲明性質上不能併存，遂於112年
18 6月28日具狀將前開聲明第2項改列為備位聲明即「被告應
19 容忍原告僱工進入2樓房屋，進行漏水修繕工至不漏水之
20 狀態。」（見本院卷第33頁）。

21 (二) 嗣經臺中市土木技師公會鑑定後，於113年1月23日本院言
22 詞辯論期日當庭具狀將前開先位聲明變更為「被告應依社
23 團法人臺中市土木技師公會112鑑331號鑑定報告書第3項
24 『十、結論』第3、4點及附件六『項次一』所示之方法，
25 將門牌號碼臺中市○○區○○○街00巷0○0號房屋，修繕
26 至不漏水之狀態。」，並追加請求：「被告應給付原告新
27 臺幣（下同）52,900元，及自民事準備(二)狀繕本送達之翌
28 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」，及
29 將前開備位聲明變更為「被告應容忍原告僱工進入2樓房
30 屋，施作如社團法人臺中市土木技師公會112鑑331號鑑定
31 報告書第3項『十、結論』第3、4點及附件六『項次一』

01 所示之修繕工程。」，並追加請求：「被告應給付原告22
02 4,480元，及自民事準備(二)狀繕本送達之翌日起至清償日
03 止，按週年利率百分之5計算之利息。」（見本院卷第139
04 至141頁）。

05 （三）經核原告前開所為之變更，其請求之基礎事實均屬同一，
06 追加聲明部分僅係將修繕方法區分為被告房屋及原告房屋
07 部分，被告房屋部分區分為由被告修繕或被告容忍原告僱
08 工進入修繕而支付修繕費用，原告房屋部分則由被告支付
09 修繕費用，故其請求之基礎事實均屬同一，不甚礙被告之
10 防禦及訴訟之終結，既與前開規定相符，應予准許。

11 二、原告主張：原告為臺中市○○區○○段000○號、門牌號碼
12 臺中市○○區○○○街00巷0號之房屋所有權人，被告則為
13 同前段152建號、門牌號碼臺中市○○區○○○街00巷0○0
14 號之房屋所有權人，兩造為上下樓層之鄰居關係，應屬公寓
15 大廈管理條例所定之「公寓大廈」、區分所有建物。原告於
16 000年00月間發現其房屋1樓天花板、牆壁有多處滲漏水情
17 形，並致油漆剝落、壁癌，經囑託臺中市土木技師公會鑑定
18 結果，認定原告房屋漏水之原因係因被告2樓房屋浴室地板
19 防水失效所導致。故原告爰依民法第767條第1項中段、第18
20 4條第1項前段、第191條第1項前段、公寓大廈管理條例第6
21 條第1項、第2項、第3項之規定，先位聲明請求：(1)被告應
22 依社團法人臺中市土木技師公會112鑑331號鑑定報告書第3
23 項「十、結論」第3、4點及附件六「項次一」所示之方法，
24 將門牌號碼臺中市○○區○○○街00巷0○0號房屋，修繕至
25 不漏水之狀態；(2)被告應給付原告52,900元，及自民事準備
26 (二)狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
27 算之利息；(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。及依民事訴
28 訟法第246條、民法第184條第1項前段、第191條第1項前段
29 之規定，備位聲明請求：(1)被告應容忍原告僱工進入2樓房
30 屋，施作如社團法人臺中市土木技師公會112鑑331號鑑定報
31 告書第3項「十、結論」第3、4點及附件六「項次一」所示

01 之修繕工程；(2)被告應給付原告224,480元，及自民事準備
02 (二)狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
03 算之利息；(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告林松永、林松德、林張秀英、林敏蘭、林松田均抗辯：
05 被告已經將滲漏水部分修理好了，不同意原告進入建物內
06 修繕等語。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院所為之判斷：

08 (一)原告主張其為臺中市○○區○○○街00巷0號房屋之所有
09 權人，被告林張秀英、林松永、林松德、林松田、林敏蘭
10 為臺中市○○區○○○街00巷0○0號房屋之共同共有人，
11 原告居住之系爭房屋室內天花板及牆壁有滲漏水之情形，
12 被告應依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第
13 191條第1項前段、公寓大廈管理條例第6條第1項、第2
14 項、第3項之規定，修繕至不漏水之狀態，及給付原告自
15 行修繕室內滲漏水部分所需之費用；或依民事訴訟法第24
16 6條、民法第184條第1項前段、第191條第1項前段之規
17 定，容忍原告僱工進入修繕後，給付所需之修繕費用等
18 情。被告則否認屬實，抗辯：被告已經修復室內滲漏水部
19 分，鑑定報告所附之資料不足為證，本件原告舉證不足等
20 語。

21 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
22 任，民法第184條第1項前段定有明文。再按負損害賠償責
23 任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損
24 害發生前之原狀，民法第213條第1項亦有明文規定。查：

25 1、就本件原告主張其所有臺中市○○區○○○街00巷0號房
26 屋其室內天花板及牆壁有滲漏水之情形，業據提出建物所
27 有權狀（見補卷第17頁）、現場照片（見補卷第29至35
28 頁、本院卷第53至55、79至80頁）、建物登記第一類謄本
29 （見本院卷第39至41頁）為證。而經臺中市土木技師公會
30 鑑定技師於112年8月22日初堪時，進入被告共同共有之臺
31 中市○○區○○○街00巷0○0號房屋進行室內初勘時，

01 即發現該浴室已年代老舊未曾修繕，地板防水失效導致樓
02 下天花板及牆板漏水，而於112年10月12日欲就現況再度
03 會勘時，雖遭被告林松永阻止及禁止入內，惟就原告室內
04 進行漏水測試會勘時，該天花板之含水量達57%，參諸原
05 告所提供112年11月27日漏水相片，可知原告房屋之漏水
06 情形仍繼續中，此有社團法人臺中市土木技師公會鑑定報
07 告書（見外放之鑑定報告書第3頁）、建物登記第一類謄
08 本（見本院卷第43至45頁）在卷可稽。故被告雖有將其浴
09 室門檻進行修護，然並未完全改善原告室內滲漏水之問
10 題，則被告抗辯業已修復漏水問題等語，即屬無據，要難
11 採信。是原告前開主張，即堪信為真正。

12 2、而就原告室內天花板滲漏水之原因，依社團法人臺中市土
13 木技師公會鑑定結果，係認為：(1)原告系爭房屋漏水原因
14 確為被告所有之房屋老舊浴室地板防水失效所導致；(2)被
15 告房屋浴室地板滲漏水導致原告房屋滲漏水，欲徹底改善
16 漏水，須由被告屋內浴室徹底翻修，始能達到，如從原告
17 房屋內部施作可能僅治標性防水短期見效，且原告房屋天
18 花板已有施作注射但不能徹底改善；(3)本漏水修復，因漏
19 水嚴重破壞如不能進入被告房屋徹底打除地板重新施作防
20 水，無法有效改善，此有社團法人臺中市土木技師公會鑑
21 定報告書（見外放之鑑定報告書第3頁）在卷為憑。

22 3、再就被告2樓浴廁地坪滲漏水情形，鑑定人建議之改善方
23 法為將原有地坪磁磚打除（含馬桶、浴缸、臉盆拆除）、
24 門口止水墩安裝、地坪做防水、將浴廁地坪RC墊高（H20
25 cm以內），連同地坪磁磚打除、馬桶、浴缸、臉盆拆除後
26 之清理、搬運，及磁磚材料費、工資、馬桶、臉盆含龍
27 頭、浴缸及水電配管工料、五金耗材零件、雜費費用，經
28 估價共計149,200元（未含營業稅），加計利潤管理費1
29 5%，合計為171,580元；而就原告房屋部分，鑑定人建議
30 之修護方法為天花板損壞修護、浴室及客廳天花板裂縫注
31 射（預估25支）、油漆修補，連同油漆工料、雜項費用，

01 經估價共計46,000元（未含營業稅），加計利潤管理費1
02 5%，合計為52,900元；此有社團法人臺中市土木技師公
03 會鑑定報告書附件六之工程估價單（見外放之鑑定報告
04 書）在卷為憑。

05 4、是以，原告請求被告應將其共同共有之系爭房屋浴廁地坪
06 滲漏水部分，依前開鑑定報告書所建議之修繕方法，修復
07 至不漏水狀態為止，核屬有據，應予准許。

08 （三）另按應回復他方損害發生前之原狀者，債權人得請求支付
09 回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第3
10 項定有明文。本件原告所有系爭房屋之天花板及牆壁有滲
11 漏水之情況，既經臺中市土木技師公會鑑定後認為係因被
12 告房屋老舊浴廁地板防水失效所導致，業如前述，則被告
13 疏未做到維護及修繕之責任，導致原告房屋內部天花板及
14 牆壁有滲漏水之情形，而須自行僱工修護，則原告依侵權
15 行為之法律關係，請求被告賠償因回復原狀而須支出之前
16 開修護費用52,900元，固屬有據，惟因裝修材料美觀是屋
17 主獨享，其修繕費用應合理讓被告及原告分攤之，故就原
18 告房屋室內部分之修護費用，應由實際居住獨享修復成果
19 之原告負擔七成即37,030元【計算式：52,900元 $\times$ 70%=3
20 7,030元】，被告僅負擔其餘三成即15,870元【計算式：5
21 2,900元 $\times$ 30%=15,870元】，較為公平合理。

22 （四）末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
23 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經
24 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
25 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229
26 條第2項定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的
27 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；但約定利
28 率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未
29 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；民法第
30 233條第1項、第203條亦有明文。本件原告對被告之侵權
31 行為損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提

起本件訴訟而送達民事準備(二)狀繕本，被告迄未給付，依法應負遲延責任。是原告請求自民事準備(二)狀繕本送達被告之翌日即113年1月24日（見本院卷第139頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，於法有據，應予准許。

（五）綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求：(1)被告林松永、林松德、林張秀英、林敏蘭、林松田應將其房屋之浴室地板滲漏水部分，依社團法人臺中市土木技師公會民國112年12月7日（112）中土鑑發字第353-05號鑑定報告書（案號：112鑑331號）鑑定報告書第十項結論第3、4點及附件六工程估價單項次一關於二樓浴廁地坪滲漏水改善之方法，修繕至不會漏水狀態為止；(2)被告林松永、林松德、林張秀英、林敏蘭、林松田應給付原告15,870元，及自113年1月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至於，原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、原告就本判決主文第1項，業經陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；而就本判決主文第2項原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應由本院依職權宣告假執行，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，即無必要。又就前開原告勝訴部分，本院爰依民事訴訟法第392條第2項規定，以職權宣告被告如預供擔保得免為假執行之宣告。至於，本件原告敗訴部分，其訴既經駁回，其所為假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
臺中簡易庭 法 官 巫淑芳

以上為正本係照原本作成。

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

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
05 書記官 許靜茹