

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

112年度中簡字第784號

原告 李丞偉 住○○市○○區○○街00○○號

訴訟代理人 聶瑞瑩律師

高肇成律師

被告 蔡景田

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國112年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街00○○號2樓與同址1樓之共用樓層板部分修復至無水分滲漏之狀態，修復方式依臺中市建築師公會中華民國112年7月24日中市建師鑑字第392號鑑定報告書第10點第2小點所載。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）117,440元，及自民國112年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之80，其餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以117,440元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴聲明第1項原為：「被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街00○○號2樓與同址1樓之共用樓地板層部分（下稱系爭樓地板）修繕至無水分滲漏之狀態。」（本院卷第15頁）；嗣迭經變更，最終於民國112年10月20日言詞辯論期日以言詞變更第1項聲明為「被告應將系爭樓地

01 板修繕至無水分滲漏之狀態。修復方式依照臺中市建築師公
02 會112年7月24日鑑定報告書第10點第2小點所載」。（本院
03 卷第155頁），經核均係本於系爭房屋漏水之同一基礎事實
04 而為請求，合於前開規定，先予敘明。

05 貳、實體事項：

06 一、原告主張：

07 (一)原告與被告分別為門牌號碼臺中市○區○○街00○0號1樓、
08 2樓(以下合稱系爭建物)之區分所有權人，原告於000年0月
09 間發現位於79之1號1樓房屋之天花板處，即系爭樓地板有滲
10 漏水情事，致原告所有電腦設備與線路受有損害，經向被告
11 反應，詎被告竟以系爭樓地板滲漏水乃兩造房屋坐落之社區
12 化糞池堵塞所致，不願配合原告進入79之1號2樓房屋檢修確
13 認，又原告與社區全體住戶商討後，由全體住戶出資(僅被
14 告不願負擔)，委由衛生清潔公司進行社區化糞池之整修事
15 宜，惟清理社區化糞池完成後，迄至000年00月間，79之1號
16 房屋天花板處仍有滲漏水，兩造經調解後被告始同意原告及
17 專業廠商進入其屋內檢修。嗣兩造於111年12月12日會同進
18 行查修，發現滲漏水原因乃79之1號2樓房屋浴廁之防水層失
19 效所致，然被告仍堅稱係化糞池堵塞所致云云。原告爰依民
20 法第767條第1項、公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，
21 請求被告將其專有部分之滲漏水情形予以修繕至無滲漏水之
22 狀態。

23 (二)又被告未善盡區分所有權人對其專有部分(即系爭79之1號2
24 樓房屋)之修繕、維護及管理之義務，致系爭樓地板滲漏水
25 至79之1號1樓房屋內之天花板，滲漏水處之天花板與牆壁產
26 生壁癌，致原告分別支出修繕費用新臺幣(下同)11萬元
27 (包含天花板部分礦纖板更換，面積20坪，金額3萬元、天
28 花板及部分牆面壁癌修復面積5坪，費用5萬元、壁面批土、
29 粉刷費用3萬元)、電腦設備及線路更換與維修費用22,000
30 元(線路短路更換費用8,000元、電腦更換主機板8,000元、
31 主機板清潔維修6,000元)；另委由廠商於天花板處先行設

置盛水盤以免損失擴大，支出14,000元，上開合計為146,000元。為此爰依民法184條第1項前段及同條第2項之規定，請求被告如數賠償。

(三)並聲明：1. 被告應將系爭樓地板修繕至無水分滲漏之狀態；修復方式依照臺中市建築師公會112年7月24日鑑定報告書第10點第2小點所載修繕。2. 被告應給付146,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3. 請依職權宣告假執行。

(四)原告只希望被告修復到未漏水之狀態即可，同意被告自行施作泥作，倘被告施作完成後，應提供證明予原告。當天至1樓3個孔做測試，這3個孔都屬於1樓化糞池相關的孔；1樓後面還有1個孔，屬於2至4樓公用的孔，水肥車會專門來，在原告房屋最裡面的使用空間，1樓會配合市政I府抽水肥。原告業於112年8月3日會同被告到場並進行化糞池抽取作業完成。

二、被告則以：

(一)兩造所有房屋係69年6月9日建築完成，同年9月9日同時完成第一次登記，被告於79年間買受79之1號2樓，原告父親於80年間買受79之1號1樓開設李牙科診所，進駐即將地板全部埋設水管，且未經全體住戶之同意，即擅自變更本棟1至5樓法定空地上之共同化糞池管線、污水管線，再私自埋設專供其1樓使用之化糞池及污水管線，嗣每隔一段時間就會發生1樓管線堵塞倒灌至被告2樓馬桶溢出糞便，甚且流至屋內，被告乃於86年間搬離。原告於101年間繼承79之1號1樓房屋，將其出租他人使用迄今。被告於101至110年間遷回79之1號2樓房屋居住，將浴廁防水層重建補強，惟仍偶有上述情況發生，經被告請求原告回復原狀，原告於2次調解期日均未出席。被告認倘原告父親生前未擅自施作上開變更設計，當不致大量糞便倒灌溢出被告馬桶，天花板漏水與被告無涉。

(二)原告固提出凱樂水電行線路維修及查修一式6,000元、2P50A NFB1個 2,000元、尚快衛生清潔行整修化糞池25,000元、銘

01 誠冷氣行工程款14,000元、天花板及壁華修繕費用11萬元，
02 然各項單據均非發票或免用統一發票收據，是否實際施作尚
03 屬有疑，且均未標明買受人或客戶名稱，不能證明即為原告
04 所支出，無法證明各該支出與原告所主張之侵權行為損害賠
05 償有因果關係。被告除否認79之1號2樓房屋內浴廁有因防水
06 層失效而有滲漏水情事外，原告應舉證說明。另原告提出11
07 1年12月12日之勘驗報告，該報告至多僅係未經被告同意製
08 作之私文書，不得作為證據使用。又原告79之1號1樓房屋現
09 出租予聯羽科技公司，該公司始為上開電腦設備之所有人，
10 原告自不得為請求。再原告未經全體住戶同意，在共有之法
11 定空地擅自興建鐵皮屋，且自設化糞池，侵害他人權益，其
12 所為已違反誠信原則及有權利濫用情事，其訴顯無理由。

13 (三)樓上所需費用98,000元被告自己施作即可，被告與哥哥分別
14 是泥作及土木專業，此部分微漏被告自己就可以施作，該部
15 分金額103,440元不用再加進去。一樓要暫時騰空才有辦法
16 修繕。會造成水溢出之位置在公共區域，被告112年7月4日
17 去履勘時，找不到化糞池的戳孔。原告父親將化糞池區域作
18 為倉庫使用，第1次被告要進去，原告就叫承租戶將被告趕
19 出來。臺中市府每年都有免費抽化糞，但原告把化糞池管線
20 移管，連位置都找不到，建築師公會找不到2至4樓化糞池的
21 孔。

22 (四)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判
23 決，願供擔保請宣告免為假執行。

24 三、得心證之理由：

25 (一)按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，
26 故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不
27 更舉反證；又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被
28 告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對
29 其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原
30 則。本件原告就系爭樓地板因滲漏水造成天花板等多處損害
31 之事實，業據其提出系爭建物登記第一類謄本、尚快衛生清

01 潔行請款單、勘驗報告、估價單、聯羽科技有限公司電腦硬
02 體/週邊/維護/購買確認書、凱樂水電行維修單、銘誠冷氣
03 免用統一發票收據、報價單等件為證（本院卷第23-41、53
04 頁），並聲請本院囑託臺中市建築師公會鑑定，經本院就
05 「臺中市○區○○街0000號1樓及2樓房屋漏水原因?修復方
06 法?必要費用?」等事項，囑託該公會鑑定，鑑定結果為：
07 「…一、房屋漏水原因。112年07月04日會勘，於2樓浴廁地
08 板淹水約1.2公分高，經過約1小時45分，從1樓檢查2樓浴廁
09 範圍樓板底，發現有滲透水滴，確認有從2樓浴廁滲透下來
10 之水滴，證明2樓浴廁地板防水效能不足，浴廁地板以外的
11 其他區域地板，一般是不做防水處理，如有積水一小段時間
12 就容易滲透到樓下平頂，經雙方同意，此次不做淹水測試，
13 承認之前漏水現象。依函文內檢送之原告民事起訴狀繕本內
14 容，000年0月間及000年00月間漏水事件，係因從2樓馬桶溢
15 出汙水，蔓延至浴廁內及其他2樓地板，因2樓無人居住期
16 間，無法適時清理，經淹水(含汙水)多日，導致滲漏到1樓
17 平頂滴水，以上所述堵塞溢流現象，經7月4日會勘測試，已
18 不復存在。二、修復方法。建議拆除原有2樓浴廁墊高之混
19 凝土、已破損之浴缸及牆面磁磚，重新裝配原有老舊管路，
20 然後施作地坪防水層及四周牆面至少須做1.5公尺高之防水
21 層，經測試無漏水之虞後，再粘貼地坪防滑磁磚及牆面磁
22 磚。三、修復必要費用。參考2019年全建會鑑定手冊之單價
23 分析費用，修復2樓浴廁地板及牆面費用，詳附件五分析，
24 總工程費估為103,440元，此工程費為供參考…」等情，有
25 臺中市建築師公會112年7月24日中市建師鑑字第392號鑑定
26 報告書1份在卷可憑（鑑定報告第1-4頁）。由此可知，系爭
27 樓地板於000年0月間及000年00月間發生漏水事件，係因從2
28 樓馬桶溢出汙水，蔓延至浴廁內及其他2樓地板，因2樓無人
29 居住期間，無法適時清理，經淹水(含汙水)多日，始致滲漏
30 到1樓平頂滴水甚明。被告等雖辯稱係因原告父親生前擅自
31 變更設計汙水等管線所致，與其無涉云云，惟上述鑑定過程

業經楊兆松建築師、兩造及訴訟代理人先後於000年0月00日下午2時30分許、000年0月0日下午2時許，前往現場會勘鑑定，最終確認係因2樓浴廁地板防水效能不足，及2樓無人居住期間，無法適時清理2樓馬桶溢出之汙水，經淹水(含汙水)多日始致滲漏到1樓平頂滴水，上述堵塞溢流現象於112年7月4日會勘時已不復存在(前揭鑑定書第3頁)。又上述鑑定書係鑑定人本於專業知識所做成，其所採之鑑定方式、認定過程以及說明，均詳實明確記載於鑑定報告書，衡以該建築師公會為經檢定合格之建築師所組成，具有漏水鑑定之專業性，且係由法院囑託而出具系爭鑑定報告，與兩造並無特殊親誼或利害關係，具有相當之客觀性與憑信性，所為之系爭鑑定報告應可採信，是被告上述抗辯，要與事實不符，自無可採。

(二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；又按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第184條第1項前段、第213條第1項分別定有明文。且按共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項分別定有明文。

(三)本件原告因系爭樓地板滲漏水導致受有天花板出現壁癌等損害，係因被告所有之上開2樓房屋浴廁地板防水效能不足，及2樓無人居住期間，無法適時清理2樓馬桶溢出之汙水，經淹水(含汙水)多日始致滲漏到1樓平頂滴水所致，已如前述，顯見被告對房屋共用部分未善盡管理維護責任，原告基於所有權遭受侵害為由，請求被告應將系爭房屋因樓地板滲

漏水所生損害予以修復，自屬有據。又依系爭鑑定報告書所載鑑定結果，被告應為之修復方法及修復項目，均如系爭鑑定報告書第10點第2、3小點及附件5所示(參鑑定書第4、39-41頁)所示，足認原告請求被告依上述修復方法將系爭樓地板修復至不漏水程度，即屬有據。至於原告請求修復費用共計146,000元部分，其中①修繕費用11萬元(包含天花板部分礦纖板更換，面積20坪，金額3萬元、天花板及部分牆面壁癌修復面積5坪，費用5萬元、壁面批土、粉刷費用3萬元)、委由廠商於天花板處設置盛水盤支出14,000元部分，依上述鑑定書所載，認應以103,440元為合理，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由。②電腦設備及線路更換與維修費用22,000元(線路短路更換費用8,000元、電腦更換主機板8,000元、主機板清潔維修6,000元)部分，業據原告提供聯羽科技有限公司電腦硬體/週邊/維護/購買確認書等件為憑(本院卷第33、35頁)，其上均寫有客戶名稱「李丞偉」，並蓋有聯羽科技有限公司之圓戳章，是原告求償主機板維修費8,000元、主機板清潔費6,000元，即屬有據，另線路短路更換費8,000元部分，因原告陳報之凱樂水電行維修單並未載明客戶名稱，難以認定確係原告受有損害，是此部分請求為無理由，不應准予。從而，原告得以請求之金額為117,440元(103,440+14,000=117,440)。

(四)未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，民法第229條第2項。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率，週年利率為5%，亦為民法第233條第1項及第203條所明定。本件兩造就侵權行損害賠償並未約定履行期，原告就本件損害賠償額之給付，請求被告應給付自起訴狀繕本送達被告(112年3月14日，本院卷第61頁)翌日即112年3月15日起至

01 清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬有
02 據。

03 四、綜上所述，原告基於侵權行為損害賠償之法律關係，請求被
04 告應將系爭樓地板修復至無水分滲漏之狀態，修復方式依照
05 臺中市建築師公會112年7月24日中市建師鑑字第392號鑑定
06 報告書第10點第2小點所載；被告應給付原告117,440元，及
07 自112年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定
08 遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理
09 由，應予駁回。

10 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告
11 敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依
12 職權宣告假執行，並依職權酌定金額諭知被告預供擔保後，
13 得免為假執行。原告聲請依職權宣告假執行，僅係促使本院
14 職權發動，毋庸為準駁之諭知。至於原告敗訴部分，其假執
15 行之聲請失所依附，應予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
17 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予以逐一論駁，併此
18 敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79
20 條。

21 中 華 民 國 112 年 12 月 15 日
22 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
23 法 官 林俊杰

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 12 月 15 日
30 書記官 鄭雅雲