

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第732號

原告 川石堂貿易有限公司

法定代理人 嚴智勇

訴訟代理人 曾孝賢律師

複代理人 邱俊銘律師

被告 李淑珠

上列當事人間修復漏水等事件，本院於民國110年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○○巷○號四樓房屋之給、排、汙水管、浴廁地面防水層及填縫材，修復至使新北市○○區○○路○○○○巷○號三樓房屋天花板如附圖紅線所示區域（面積十五點六二八平方公尺）不再漏水之狀態。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查原告起訴時聲明第一項為：「(一)被告應將其所有門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）及其樓地板，修繕至使新北市○○區○○段000巷0號3樓房屋（下稱

系爭3樓房屋）不再漏水狀態。」（見本院新店簡易庭108年度店司調字第536號卷《下稱調解卷》第5頁），嗣於民國109年8月14日，以民事準備(六)狀，變更該項聲明為「被告應將系爭4樓房屋之給、排、汙水管、浴廁地面防水層及填縫材，修復至使系爭3樓房屋天花板如附圖紅線所示區域不再漏水之狀態（見本院卷第231頁），核原告所為變更均係基於系爭3樓房屋漏水之情形，與原訴之基礎事實同一，揆諸前揭規定，應予准許。至原告以民事準備八狀將該項聲明變更為「被告應將其所有系爭4樓房屋之給、排、汙水管、浴廁地面防水層及填縫材，修復至使系爭3樓房屋天花板如附圖紅線所示區域（面積15.628平方公尺）不再漏水之狀態。」（見本院卷第313頁），僅係補充漏水區域面積之事實上陳述，並非訴之變更，併予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為系爭3樓房屋之所有權人，被告則為系爭4樓房屋所有權人。因被告之系爭4樓房屋年久失修而有漏水之情，已滲漏至原告所有之系爭3樓房屋，造成系爭3樓房屋有多處漏水痕跡及白華，經原告發現後，於106年10月起透過房屋仲介向被告反應，然被告堅稱為管道漏水，不願配合檢修。嗣經原告多次反應，被告即尋得訴外人駿瑩工程實業有限公司（下稱駿瑩公司）進行估價並確認漏水原因，經駿瑩公司技師表示該次修繕必須進入系爭3樓、4樓房屋，及可能會拆卸衛浴設備，原告在經被告同意後，於107年3月10日委請駿瑩公司修繕，惟於駿瑩公司欲拆除浴缸時，被告即反悔不同意繼續施工，駿瑩公司人員僅得於浴廁、浴缸與牆面銜接處補強防水材質，然滲漏情形仍未解決。原告多次要求被告自行修繕或同意原告派員修繕，均未獲被告同意，系爭3樓房屋仍未能停止滲漏。原告因恐室內裝潢完成即遭漏水損壞，迄今未能裝潢使用或出租收益，受有無法使用系爭3樓房屋之損害。為此，爰依民法第767條第1項中段之規定，請求被告修繕至不漏水之狀態，並依民法第184條第1項前

段、第191條規定，請求被告負擔自107年3月10日即被告阻止駿瑩公司修繕之日起，至修繕完成日止，按月給付原告33,720元相當於租金之損害等語。並聲明：(1)被告應將其所有門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號4樓房屋之給、排、汙水管、浴廁地面防水層及填縫材，修復至使新北市○○區○○路000巷0號3樓房屋天花板如附圖紅線所示區域（面積15.628平方公尺）不再漏水之狀態。(2)被告應自107年3月10日起，至被告完成修繕之日止，按月給付原告33,720元。(3)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於106年6月購入系爭3樓房屋，然出售房屋之人隱匿系爭房屋之既存瑕疵，經原告整理拆卸水電裝置、天花板後，發現浴廁RC頂板下接水盤偶有滴水情形，原告未經核准拆除隔戶牆之承重牆與地板後，方通知賣屋相關者系爭3樓房屋漏水情形，本件實為原告與出賣人之瑕疵擔保問題，惟被告仍配合原告之請求，由駿瑩公司至系爭4樓房屋檢測水管、面盆、浴缸及馬桶，然檢測後皆無漏水現象，僅浴缸周邊矽膠失效，因而更換矽膠，駿瑩公司並將漏水主因之系爭3樓房屋浴廁天花板RC頂部局部裂縫完成修繕，於107年3月10完成止漏工程，原告並收受駿瑩公司之施工保固書（下稱3月10日保固書），而依3月10日保固書所載可知，系爭3樓房屋漏水原因為矽膠失效、RC頂板裂縫和外牆裂縫，並非系爭4樓水管衛浴和防水層失效之問題。詎原告嗣再稱系爭3樓房屋漏水問題未解決，然被告於107年9月21日至系爭3樓房屋會勘，當時並無漏水問題，惟原告仍堅持漏水係被告浴廁問題，被告僅得商請專業人員檢測，檢測結果為系爭4樓房屋之浴廁正常，而係社區大樓公共管道間及外牆有漏水疑慮，且被告為求自清，於檢測後即封水，顯見系爭3樓房屋縱有漏水問題亦非被告所造成，原告之訴顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

01 (一)原告自106年6月19日取得系爭3樓房屋之所有權，被告則為
02 系爭4樓房屋之所有權人（見本院卷第129頁至第133頁）。

03 (二)原告前因系爭3樓房屋漏水，經駿瑩公司於107年1月25日提
04 出估價單（工程名稱：6號3樓廁所之RC頂板止漏修繕專業處
05 理工程），並於107年3月10日完成施工，交付施工保固書予
06 原告（見調解卷第39頁至第44頁）。

07 四、得心證之理由：

08 (一)系爭3樓房屋現有無漏水？如有，漏水之原因為何？

09 1.按鑑定人因行鑑定，得聲請調取證物或聲請法院命當事人提
10 供鑑定所需資料；法院於必要時，亦得依職權或依聲請命證
11 人或當事人提供鑑定所需資料，此觀民事訴訟法第337條第1
12 項後段及第2項前段規定即明。次按當事人因妨礙他造使
13 用，故意將證據滅失、隱匿或致礙難使用者，法院得審酌情
14 形認他造關於該證據之主張或依該證據應證之事實為真實，
15 民事訴訟法第282條之1第1項定有明文。參以該條之立法意
16 旨係為防杜當事人利用此等不正當手段以取得有利之訴訟結
17 果，並顧及當事人間之公平，是倘當事人以不正當手段妨礙
18 他造舉證活動，如故意將證據滅失、隱匿或有其他致礙難使
19 用之情事，顯然違反誠信原則時，法院得審酌當事人妨礙他
20 造舉證態樣、所妨礙證據之重要性、其他事證等一切情形，
21 依自由心證認他造關於該證據之主張或依該證據應證之事實
22 為真實。

23 2.經查：

24 (1)原告主張系爭3樓房屋內現有漏水情形，且原因為系爭4樓房
25 屋浴廁積水滲漏乙節，為被告所否認，並辯以系爭房屋於10
26 7年3月10日業經駿瑩公司完成漏水修復，被告於107年9月21
27 日至系爭3樓房屋會勘時已未有漏水跡象，且系爭3樓房屋縱
28 現仍有漏水，漏水之原因亦非系爭4樓房屋導致，而係因公
29 共管道間漏水、外牆漏水原因所致。兩造間就系爭3樓房屋
30 現在有無漏水及漏水原因有所爭執，是本於舉證責任分配原
31 則，本應由原告就系爭3樓房屋仍有漏水，且漏水原因肇因

01 於系爭4樓房屋之事實盡舉證責任。原告為此向本院聲請就
02 系爭3樓房屋有無漏水、漏水原因為何（若原因非單一，併
03 說明各原因造成漏水結果之比例為何）、系爭4樓房屋之預
04 測地面防水層、管線有無失效或漏水情形等問題送請專業機
05 關鑑定（見本院卷第69頁）。

06 (2)然原告鑑定之聲請，經被告分別以：①依駿瑩公司前已於10
07 7年3月10日完工交付，原告於109年6月12日所提出之漏水位
08 置說明標示未標示駿瑩公司先前修復地點，可見漏水已經修
09 復；②依被告所提之被證A（即原告漏水點挖開牆壁後之照
10 片）漏水挖洞之處未見水管，可見非4樓浴廁水管漏水；③
11 駿瑩公司107年5月2日估價單，107年5月5日施工保固書中漏
12 水說明欄記載「結構裂縫，導致漏水」，工法是高壓灌注，
13 俗稱打針，此非用於水管漏水的修繕，證明4樓水管並沒有
14 漏水；④駿瑩公司107年5月8日估價單，細項欄是記載公共
15 管道間漏水，原告卻稱管道間沒有漏水；⑤原告主張之漏水
16 位置未標示於其於108年9月27日、109年6月12日提出之位置
17 圖，顯已自認止漏完工，不再漏水（見本院卷第205頁至第2
18 06頁、第227頁）為由，拒絕原告鑑定之聲請。

19 (3)惟觀，本院109年10月30日至系爭3樓房屋進行現場勘驗，勘
20 驗結果略為：「從大門進入後左後方轉角空間天花板梁柱之
21 間及部分牆壁有油漆剝落、天花板之水泥露出部分（如照片
22 所示）部分天花板有青苔（如照片所示）」，並經本院請兩
23 造當場以手觸摸水泥露出之處，經兩造以手觸摸該部分牆壁
24 雖均表示該部分為乾燥等情，有本院109年10月30日勘驗筆
25 錄在卷可佐（見本院見第261頁至第271頁），然衡以系爭3
26 樓房屋內之部分天花板梁柱及部分牆壁既有油漆剝落之情，
27 且部分天花板有青苔痕跡，則該部分究係先前漏水問題所
28 致，或於駿瑩公司修繕後仍有漏水情形所致，即屬有疑。況
29 依被告所自陳其自107年10月12日即將系爭4樓房屋之水源開
30 關關閉，故縱然現況牆壁未見有潮濕或滲漏之情，亦難排除
31 係因被告關閉水源開關所致，而無從排除系爭3樓房屋仍有

01 漏水之情。

02 (4)被告雖稱先前漏水原因為系爭4樓房屋浴廁浴缸與牆面之協
03 接觸填縫材失效、系爭3樓房屋浴廁之RC頂板局部結構裂
04 縫、大樓外牆結構局部龜裂，惟於駿瑩公司修復後系爭3樓
05 房即無漏水情形，且縱使繼續有漏水情形亦非系爭4樓房屋
06 浴廁積水所致，並以駿瑩公司於107年3月10日、107年5月5
07 日之施工保固書為據云云（見調解卷第43頁）。然依駿瑩公
08 司工程經辦人林志憲到庭證稱：「正常來說施工的方法要先
09 找出漏水之源頭，即從漏水真正的原因去解決，但本件只有
10 從3樓作防堵的動作，無法真正解決4樓漏水之情形，水就可
11 能從其他的點去擴散。」、「（法官問：依照證人剛剛所
12 述，第二次維修後亦無漏水情形，依證人之專業及上開所
13 述，現今3樓有無漏水之情，是否仍難判斷？）現場因屋齡
14 老舊，6號4樓均未做檢測動作，事實上是有漏水之可能。」
15 、「（法官問：依證人之意思是說縱使曾經已維修至
16 不漏水，但經過時間或各種原因，仍無法排除有再次漏水之
17 可能，是否如此？）是。」（見本院卷第279頁致第281頁）
18 等語。顯見，駿瑩公司先前施工前並未就漏水原因進行全面
19 檢測，僅係採取防堵措施，亦無從認定系爭3樓房屋於107年
20 3月及5月修繕後，即不會再有漏水情形。再依，被告所提出
21 之斌凱有限公司108年12月3日之勘察報告中所載：「本公司
22 於108年11月13日上午10：00派員至本物件地址勘查管道間
23 漏水狀況，經勘查4樓住戶管道間勘察情況，目視漏水原因
24 為5樓或6樓住戶之管道處有管路漏水現象，經初判漏水原因
25 為5樓或6樓管道間管路造成之漏水狀況，3樓漏水處上方為4
26 樓浴廁，因勘察當天並未就4樓浴廁地板防水部分進行檢
27 測，是否為漏水原因，尚無法判斷。」等語（見本院卷第16
28 1頁），亦表示系爭4樓房屋雖以目視方式初判有公共管道間
29 漏水之情，但未就4樓浴廁地板進行檢測，即無從判斷漏水
30 原因究竟為何。另被告提出之被證A照片（即原告漏水點挖
31 開牆壁後之照片）僅有牆壁鑿洞之外觀，並無從因此判斷系

01 爭3樓房屋有無漏水，或漏水之原因。再者，被告雖陳稱系
02 爭3樓房屋漏水係因公共管道間漏水，並提出照片數枚及錄
03 影畫面（見本院卷第55頁、第67頁、第89頁、第103頁），
04 然縱使被告所主張之公共管道間有漏水情形為真，是否與系
05 爭3樓房屋漏水具有因果關係，亦非由該部分之照片或錄影
06 畫面即可當然認定。

07 (5)綜上所述，可知本件就系爭3樓是否繼續漏水，如有，其原
08 因為系爭4樓房屋或公共管道間漏水所致，並非沒有交由專
09 業機關進行鑑定之必要，且為原告訴訟上重要證據方法。然
10 被告經本院闡明民事訴訟法第282條之1規定之法律效果後，
11 仍拒絕提供系爭4樓房屋供鑑定機關進行鑑定（見本院卷第2
12 05頁、第227頁、第320頁），惟漏水鑑定本質上需要被告協
13 力開啟、容任鑑定人員進入系爭4樓房屋始有可能進行，被
14 告無正當理由拒絕提供系爭4樓房屋供鑑定人鑑定利用，已
15 妨礙原告之舉證活動，該當民事訴訟法第282條之1故意將證
16 據致礙難使用之證明妨礙。

17 (6)是依民事訴訟法第282條之1規定，本院綜合審酌原告提出之
18 漏水位置圖及照片（見本院卷第171頁至第183頁），原告有
19 於107年3月及5月連續進行止漏修繕專業處理工程之情形
20 （見調解卷第39頁至第44頁、125頁至第127頁），及證人林
21 志憲到庭所證稱：「公司工程師去進行修繕，在進場之前有
22 跟6號4樓約時間進去，6號4樓有答應配合施工，工程師到6
23 號4樓後，6號4樓因為其他因素，只答應從浴缸周邊施作填
24 縫補強，後續因6號4樓沒人再繼續配合，致工程從6號3樓
25 作斷水及防水補強，後續就無漏水。後來業主有跟我們說在
26 柱子（司調卷第39頁）旁邊有漏水，所以我們又再去一次，
27 有看到在柱子的上方橫樑處橫向漏水，我們也有再去6號4樓
28 觀察，6號4樓屋主現場告知我們6號4樓有漏水狀況，位置在
29 （司調卷第39頁）標示三角形之位置，高度約150公分左
30 右，我當場也有看到漏水處為木櫃已爛掉，我判斷此位置後
31 方應是公共管道間之漏水，我們有從頂樓跟外牆及鄰戶去作

01 觀察及分析，後來覺得應該是跟6號4樓有關，可是6號4樓因
02 其他因素，無法進入施工，致跟6號3樓說從6號3樓補強施
03 工。」（見本院卷第276頁）等節，認原告主張系爭3樓房屋
04 如附圖紅線所示區域現仍有漏水之事實，且漏水原因係因系
05 爭4樓房屋浴廁積水所導致等節為真實。

06 (二)原告請求被告修復至不漏水狀態，為有理由：

07 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
08 條第1項中段定有明文。被告所有之系爭4樓房屋浴廁積水致
09 原告所有之系爭3樓房屋持續受有漏水之損害，業經本院認
10 定如前所述，即被告確已妨害系爭3樓房屋所有權能之完整
11 行使，則原告依據前開規定，請求被告修復系爭4樓房屋之
12 給、排、汙水管、浴廁地面防水層及填縫材，修復至使系爭
13 3樓房屋天花板如附圖紅線所示區域（面積15.628平方公
14 尺）不再漏水之狀態，自屬有據，應予准許。

15 (三)原告請求被告依侵權行為之規定，按月給付原告33,720元相
16 當於租金之損害賠償，尚無理由：

17 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
18 債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之
19 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
20 益，民法第216條定有明文。又該條所稱之「所失利益」，
21 固非以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益亦非指
22 僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依
23 已定之計劃、設備或其他特別情事，有客觀之確定性始得稱
24 之（最高法院93年度台上字第1225號裁判意旨參照）。

25 2.原告主張因本件漏水情形，其無法就系爭3樓房屋使用收
26 益，請求被告自107年3月10日起，至完成修復之日止，按月
27 給付原告33,720元相當於租金之損害賠償云云。查系爭3樓
28 房屋漏水雖可認定係因系爭4樓房屋所致，業如前述，惟原
29 告並未就漏水情形已達到無法繼續使用系爭3樓房屋乙節，
30 舉證已實其說；且依原告主張及系爭3樓房屋竣工圖可知，
31 系爭3樓房屋與門牌號碼為新北市○○區○○路000巷0號3樓

01 房屋（下稱4號3樓房屋）為兩戶打通之構造，而4號3樓房屋
02 另於漏水位置不相連之處設置有浴廁設施（見本院卷第315
03 頁），衡諸二者原始並非相同建物，4號3樓房屋依常情應另
04 有獨立之管線，原告亦未陳4號3樓房屋部分有漏水或其他不
05 得使用之情形，故於二戶打通後，原告仍得利用4號3樓房屋
06 之浴廁設備，而非全然無從使用系爭3樓房屋及4號3樓房
07 屋，則原告主張其無從使用系爭3樓房屋，已難採憑。況依
08 原告所提出之駿瑩公司107年3月10日、5月5日施工保固書內
09 所附現場照片（見調解卷第39頁至第40頁、本院卷第125
10 頁）可知，原告並未於系爭3樓房屋內陳設物品或居住其
11 內，亦即原告並無因本件漏水之情形，需另租賃房屋、支出
12 租屋之費用之情形，原告亦未提出其就系爭3樓房屋確有供
13 作租賃使用計畫之證據，是原告並未因本件漏水情形，而受
14 有相當於租金之損失，故原告此部分之請求，尚屬無據。

15 五、綜上所述，原告依民法第767條第1段中段規定，請求被告修
16 復系爭4樓房屋之給、排、汙水管、浴廁地面防水層及填縫
17 材，修復至使系爭3樓房屋天花板如附圖紅線所示區域（面
18 積15.628平方公尺）不再漏水之狀態，為有理由，應予准
19 許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

20 六、本判決原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及
21 免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准
22 許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所依據，應予駁
23 回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
25 院逐一審酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論
26 駁之必要，被告另聲請調查駿瑩公司之銀行帳號，及命證人
27 林志憲提出照片等，均不足以影響本件判決之結果，自無再
28 予調查之必要，併此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 110 年 3 月 18 日
31 民事第四庭 法 官 陳雯珊

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 110 年 3 月 18 日

05 書記官 周儀婷