

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5277號

原告 沈淑惠

訴訟代理人 林耀泉律師

李榮林律師

被告 張文惠

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○號四樓房屋依附件台北市土木技師公會112年12月15日本土技字第1122005096號（案號：000000000）鑑定報告書第7頁表2之回覆欄第②點及附件21之第2101頁至第2102頁詳細價目表所載之方式及項目所示方法進行修繕，至不再漏水至原告所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○號三樓房屋之狀態。

被告應給付原告新臺幣貳拾捌萬玖仟捌佰貳拾叁元，及自民國一一〇年九月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬壹仟捌佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾捌萬玖仟捌佰貳拾叁元為原告預供擔保，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、擴張或減縮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款定有明文。查本件起

訴時聲明為：(一)被告應將坐落臺北市○○區○○○路0段000巷00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）內如附圖所示漏水部分修復至無漏水之狀態。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）49萬5,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第9頁），嗣變更聲明為：(一)被告應將其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷00號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）依台北市土木技師公會112年12月15日本土技字第1122005096號（案號：000000000）鑑定報告書第7頁表2之回覆欄第②點及附件21之第2101頁至第2102頁詳細價目表所載之方式及項目進行修繕，至不再漏水至原告所有系爭3樓房屋之狀態。(二)被告應給付原告28萬9,823元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第319頁），核原告所為上開訴之變更、追加，與原訴均係本於原告所主張系爭4樓房屋漏水致生損害之事實，請求之基礎事實同一，而就請求損害賠償金額異動部分，乃屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭法條規定，應予准許。

二、原告主張：原告為系爭3樓房屋之所有權人，被告為系爭4樓房屋之所有權人，系爭4樓房屋之前、後陽台地面因年久失修而發生結構性之損壞，被告長期在系爭4樓房屋前、後陽台輪流飼養犬隻導致被告在清洗前、後陽台時，其飼養犬隻之排泄物及澆花的水均因系爭4樓房屋年久失修，滲漏至系爭3樓房屋之前陽台及屋內，造成其房屋牆面及屋內櫃子產生漏水、水漬及形成壁癌之情，有修復及更換之必要，原告多次向被告協商請求修復或容忍原告僱工修繕漏水均遭被告拒絕，嗣漏水情況日益嚴重，陸續至系爭3樓房屋之臥室及客廳等空間亦出現漏水之情況，致屋內之衣櫃、牆面等多處損壞，須將室內壁癌處施作泥作打除見底、牆壁防水施工、天花板及衣櫥更新、牆面重新油漆。而依臺北市土木技師公會112年12月15日北土技字第1122005096年12月15日北土技

字第1122005096號鑑定報告書（案號:000000000，下稱系爭鑑定報告書）可證，系爭3樓房屋發生滲漏水係因被告就其所有之系爭4樓房屋疏於管理及維護，系爭4樓房屋之前後陽台之防水層失效所致，被告應將其所有系爭4樓房屋依系爭鑑定報告書第7頁表2之回覆欄第②點及附件21之第2101頁至第2102頁詳細價目表所載之方式及項目進行修繕至不再漏水至原告所有系爭3樓房屋之狀態，並賠償原告28萬9,823元。爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第213條、第191條第1項及公寓大廈管理條例第12條但書規定，提起本訴訟等語。並聲明：(一)被告應將其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷00號4樓房屋依台北市土木技師公會112年12月15日本土技字第1122005096號（案號：000000000）鑑定報告書第7頁表2之回覆欄第②點及附件21之第2101頁至第2102頁詳細價目表所載之方式及項目進行修繕，至不再漏水至原告所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷00號3樓房屋之狀態。(二)被告應給付原告28萬9,823元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：原告將原本後陽台及牆壁全部都拆掉了，還把通到被告廚房的水管鋸開，後陽台原來有水管也封掉，全部改成明管，導致堵水到系爭4樓房屋，可能是因為上情導致漏水，系爭房屋屋齡50多年，經地震等造成房屋龜裂，年久失修，鋼筋生鏽、牆面傾斜及水泥脫落等情，被告前後陽台均未用水且封閉，無自來水管，滲水並非自系爭4樓房屋發生，系爭4樓之臥房並無滲水等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、原告主張被告所有系爭4樓房屋疏於管理及維護，前後陽台之防水層失效，致系爭3樓房屋漏水而受有損害，被告應將其所有系爭4樓房屋依系爭鑑定報告書第7頁表2之回覆欄第②點及附件21之第2101頁至第2102頁詳細價目表所載之方式

01 及項目進行修繕至不再漏水至原告所有系爭3樓房屋之狀
02 態，並賠償原告28萬9,823元等語，為被告否認，並以前揭
03 情詞置辯。經查：

04 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；他住戶因維
05 護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或
06 使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕，民法第767
07 條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款分別定有
08 明文。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害
09 賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損
10 害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並
11 無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發
12 生，已盡相當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除
13 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
14 原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
15 用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第191條第1
16 項、第213條第1項、第3項亦分別定有明文。所謂土地上之
17 工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示，建築物
18 內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築
19 物之成分者，為建築物之一部，應包括在內；而所謂保管有
20 欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物發生瑕疵而言（最
21 高法院95年度台上字第310號、102年度台上字第2238號判決
22 意旨參照）。是除非工作物所有人能舉證證明有民法第191
23 條第1項但書所示之情形，因土地上之工作物造成他人之損
24 害，依法即推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害
25 賠償責任。

26 (二)查系爭3樓房屋有無漏水情事、漏水情形及漏水原因為何，
27 經本院送請台北市土木技師公會鑑定，其中十、鑑定結果略
28 以：112年9月14日初勘結果3樓天花板、平頂與牆面有滲漏
29 水跡象；112年11月5日第一次會勘①3樓天花板、平頂與牆
30 面有滲漏水跡象與損壞13處位置、②3樓在樓積水試驗前之
31 熱顯儀檢測顯見天花板、平頂與牆面有滲漏水跡象、③經4

樓之前、後陽台與浴廁積水試驗後，3樓之前、後陽台平頂計5處開始有滴水現象，其滴水之顏色與4樓之前後陽台積水試驗顏色一致、④3樓在4樓積水試驗後之熱顯儀檢測顯見天花板、平頂與牆面有滲漏水跡象、⑤3樓平頂與牆面在4樓積水前、後施作水份計檢測顯見滲漏水處有部分水份增加之跡象；112年11月19日第二次會勘時3樓之後陽台平頂滲漏水處仍有紅色水漬，另滲漏水損壞第11處即臥室2系統櫃上方處其對應之下方地坪有直徑6CM之紅色水漬。十一、結論：1.3樓之漏水原因，經研判應4樓之前、後陽台防水層失效所致。2.4樓之修復方法為前後陽台地面防水修復處理，修復費用為16萬1,820元（詳附件21、P2101-P2102）。3.3樓室外陽台修復費用1萬217元、室內裝潢費用27萬9,606元，合計28萬9,823元，有台北市土木技師公會112年12月15日北土技字第1122005096號（案號：000000000）鑑定報告書在卷可稽。上開鑑定報告內容及結論經鑑定技師實地勘查及檢測，本其專業知識作成，自堪採信。據上，足認因被告所有系爭4樓房屋之前、後陽台防水層失效，致滲漏水至原告所有之系爭3樓房屋，原告自得依前開規定，請求被告除去妨害。

(三)就系爭4樓房屋之前後陽台修繕方法、建議費用概估，亦據鑑定報告載明，略以：一、發包工程費，包含4樓前後陽台修復工程1式12萬7,921元及其他費用（10%）1萬2,792元、利潤、稅捐及管理費1式2萬1,107元，合計16萬1,820元。二、4樓前後陽台修復工程，包含1.假設工程1式3,000元；2.現有前後陽台牆面、地磚敲除清理等56平方公尺1萬4,199元；3.現有前後陽台牆面1：2防水水泥砂漿粉刷55.89平方公尺4萬3,203元；4.地坪及牆面彈性水泥塗刷二道55.89平方公尺5萬5,890元；5.廢料清理1式5,815元；6.運什費5,815元，小計12萬7,921元等語。而鑑定報告此部分建議施作等工項，尚屬必要，是以，原告請求被告應將其所有系爭4樓房屋依附件台北市土木技師公會112年12月15日北土技字第1

01 122005096號（案號：000000000）鑑定報告書第7頁表2之回
02 覆欄第②點及附件21之第2101頁至第2102頁詳細價目表所載
03 之方式及項目進行修繕，至不再漏水至原告所有系爭3樓房
04 屋之狀態，為有理由。

05 (四)就系爭3樓房屋前後陽台修繕方法、建議費用概估，亦據鑑
06 定報告載明，略以：一、發包工程費，包含3樓前後陽台修
07 復工程1式8,077元及其他費用（10%）808元、利潤、稅捐及
08 管理費1式1,333元，合計1萬217元。二、3樓前後陽台修復
09 工程，包含1.假設工程（含搭工作架等）1式3,000元；2.現
10 有前後陽台天花板清理等9.78平方公尺1,760元；3.平頂刷
11 水泥漆一底二度（含批土）9.78平方公尺2,582元；4.廢料
12 清理1式367元；5.運什費5,815元，小計8,077元等語。又就
13 系爭3樓房屋室內修復工程，包含假設工程（含搭工作架
14 等）1式3,000元、現有天花板清理等1式1萬元、室內天花板
15 油漆16.36平方公尺4,335元、室內天花板施作5.02平方公尺
16 8,499元（臥室1天花板、臥室2天花板）、臥室牆壁刷水泥
17 漆一底二度（含批土）5.02平方公尺1,104元、木作現場施
18 作1式（飯廳酒櫃、臥室2衣櫃）、廢料清理1式1萬47元、運
19 什費1萬47元，小計22萬1,032元。3樓室內修復工程1式22萬
20 1,032元加計其他費用1式2萬2,103元、利潤、稅捐及管理費
21 1式3萬6,470元，小計27萬9,606元。上開鑑定報告前述部分
22 建議施作等工項，尚屬必要。是以原告請求被告給付1萬217
23 元及27萬9,606，合計28萬9,823元，亦屬有據。

24 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項前
25 段、第213條、第767條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2
26 項等規定，請求被告應將其所有系爭4樓房屋依如附件所示
27 台北市土木技師公會112年12月15日北土技字第1122005096
28 號（案號：000000000）鑑定報告書第7頁表2之回覆欄第②
29 點及附件21之第2101頁至第2102頁詳細價目表所載之方式及
30 項目進行修繕，至不再漏水至原告所有系爭3樓房屋之狀
31 態，及請求被告應給付28萬9,823元及自起訴狀繕本送達翌

01 日即110年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
02 息，為有理由，應予准許。

03 六、本判決所命被告給付部分未逾50萬元，爰依職權宣告假執
04 行，並依被告聲請，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
06 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
09 民事第五庭 法 官 鄭侑瑩

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
14 書記官 鄭汶晏