

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2710號

原告 陳張玉英

訴訟代理人 朱敬文律師

被告 柯耀宗

柯家凱

共同

訴訟代理人 黃上上律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段000巷00號7樓之2房屋修繕至不漏水狀態。

被告柯耀宗應給付原告新臺幣238,155元，及自民國112年12月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告柯家凱應給付原告新臺幣238,155元，及自民國112年12月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

前兩項所命給付，如任一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內免給付義務。

本判決第二項如原告以79,385供擔保後，得假執行；但被告柯耀宗如以新臺幣238,155元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項如原告以79,385供擔保後，得假執行；但被告柯家凱如以新臺幣238,155元為原告預供擔保，得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔。

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者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時之聲明原為：「(一)被告應將門牌

號碼為臺北市○○區○○○路0段000巷00號7樓之2之房屋
(下稱系爭7樓房屋)修繕至不漏水狀態。(二)被告應給付原告
新臺幣(下同)150,000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。(三)原告願供擔
保，請准宣告假執行。」等語，嗣於113年1月19日變更聲明
為：「(一)被告應將系爭7樓房屋修繕至不漏水狀態。(二)被告
柯耀宗應給付原告238,155元，及自112年12月13日起至清償
日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告柯家凱應給
付原告238,155元，及自112年12月13日起至清償日止，按週
年利率百分之5計算之利息。(四)前兩項所命給付，如其中任
一被告已履行給付義務，另一被告於給付範圍內免除給付義
務。(五)原告願供擔保，請准予就原告聲明第二項及第三項金
錢請求部分宣告假執行。」等語(見本院卷第217頁)，核原
告所為訴之聲明之變更，仍係基於原告所有之門牌號碼為臺
北市○○區○○○路0段000巷00號6樓之2房屋(下稱系爭6
樓房屋)，因被告就系爭7樓房屋之管理有所不當導致漏水
之基礎事實，與前開民事訴訟法條文規定並無不符，自應予
准許。

貳、實體事項

一、原告主張略以：

(一)緣原告係系爭6樓房屋之所有權人，被告則為系爭7樓房屋之
所有權人。自108年起，原告所有之系爭6樓房屋之客廳、主
臥室天花板即陸續發生漏水之情事，經鑑定後應係被告就系
爭7樓房屋之管理有所不當所致，是以，原告爰依民法第767
條第1項中段、後段等規定，請求被告將系爭系爭7樓修繕至
不漏水之狀態，並依民法侵權行為之法律關係，請求被告就
系爭6樓房屋所受之漏水損害負賠償責任等語。

(二)並聲明：

1.被告應將系爭7樓房屋修繕至不漏水狀態。

2.被告柯耀宗應給付原告238,155元，及自112年12月13日起至
清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 3.被告柯家凱應給付原告238,155元，及自112年12月13日起至
02 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 4.前兩項所命給付，如其中任一被告已履行給付義務，另一被
04 告於給付範圍內免除給付義務。

05 5.原告願供擔保，請准予就原告聲明第二項及第三項金錢請求
06 部分宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)臺北市建築師公會於112年10月25日所出具之鑑字第2589鑑
09 定報告(下稱系爭鑑定報告)並未參酌本件全卷之資料及書
10 狀，即做成系爭6樓房屋之漏水應係系爭7樓房屋所造成之結
11 論，應不足採。

12 (二)又原告雖依系爭鑑定報告之認定，請求被告給付238,155
13 元，惟原告之前開請求與原告有關被告應將系爭7樓房屋修
14 繕至不漏水狀態之請求有所重複，應為不合法等語，資為抗
15 辯。

16 (三)並聲明：

17 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

18 2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、本件不爭執事項如下（見本院卷第78頁）：

20 (一)原告所有之系爭6樓房屋，位於被告居所有之系爭7樓房屋正
21 下方。

22 (二)被告房屋曾於104年間進行室內裝修。

23 四、得心證之理由：

24 (一)原告依民法第767條第1項中段、後段等規定，請求被告將系
25 爭7樓房屋修繕至不漏水之狀態；並依民法第184條第1項前
26 段、第191條第1項等規定，請求被告賠償系爭房屋因漏水所
27 受之損害，於法有據，理由如下：

28 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所
29 有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項中段、後段
30 分別定有明文。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利
31 者，負損害賠償責任。土地上之建築物或其他工作物所致他

01 人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。民法第184
02 條第1項前段、民法第191條第1項定有明文。

03 2.查，經本院囑託臺北市建築師公會就系爭6樓房屋之漏水原
04 因進行鑑定之結果，原告所有之系爭6樓房屋漏水之原因，
05 應係被告所有之系爭7樓房屋，因新移設浴廁樓地板墊高內
06 部之排水管線漏水事由所致（見臺北市建築師公會112年10
07 月25日鑑字第2589鑑定報告第6頁至第7頁），是以，原告依
08 民法第767條第1項中段、後段等規定，請求被告將系爭7樓
09 房屋修繕至不漏水之狀態；並依民法第184條第1項前段、第
10 191條第1項等規定，請求被告賠償系爭6樓房屋因漏水所受
11 之損害，應屬有據，自應予准許。被告雖抗辯系爭7樓房屋
12 之裝潢係於104年間進行，是系爭6樓房屋之漏水應非被告所
13 致等語，惟系爭6樓房屋之漏水經鑑定應係系爭7樓房屋因新
14 移設浴廁樓地板墊高內部之排水管線漏水事由所致，詳如上
15 述；又民法第191條第1項之建築物所有人侵權責任，應以建
16 築物所有人就建築物之管理或設置有所闕漏即足，而不以建
17 築物所有人確有積極之侵權行為為其要件，是以，被告縱於
18 104年後即未就系爭7樓房屋進行裝修，仍無從免除被告因系
19 爭7樓房屋導致漏水之損害賠償責任，從而，被告之前開主
20 張，並無可採。

21 (二)原告所得請求被告賠償之金額，應以238,155元為當，理由
22 如下：

23 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
24 應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求
25 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條
26 第1項、第3項分別定有明文。
27 2.查原告主張系爭房屋回復原狀之必要費用，應包含暗架天花
28 板拆除原有裝修表層、暗架天花板更新、暗架天花板油漆、
29 客廳RC樓頂板黴菌清潔、防治、其他費用、廢料清理及運
30 費、稅捐及管理費等項目，合計為238,155元等情，此有系
31 爭鑑定報告在卷可證，堪信為真實，是以，原告依民法第

184條第1項前段、第191條第1項等規定，請求被告給付如本判決主文第2項、第3項、第4項所示之金額，於法有據，應予准許。被告雖抗辯原告之前開請求與原告有關被告應將系爭7樓房屋修繕至不漏水之狀態之請求有所重複，應為不合法等語，惟原告前開損害賠償之請求，應係系爭6樓房屋因漏水所生損害之回復原狀費用，與系爭7樓房屋之修繕無涉，此觀系爭鑑定報告第7頁有關：「原告(6)樓房屋漏水修復工程費用：新台幣貳拾參萬捌仟壹佰伍拾伍元整。」、「系爭房屋漏水事件係可歸責於7樓房屋因新移設浴廁樓地板墊高內部之排水管線漏水事由所致者，其新設之排水管漏水修復方法與其修復所需花費之金額，由被告(7樓)自行負擔」等記載自明，從而，被告之前開答辯，並無可採。

五、據上論結，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第767條第1項中段、後段等規定，請求：「(一)被告應將系爭7樓房屋修繕至不漏水狀態。(二)被告柯耀宗應給付原告238,155元，及自112年12月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告柯家凱應給付原告238,155元，及自112年12月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)前兩項所命給付，如任一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內免給付義務。」，為有理由，應予准許。另原告就前開請求第2項、第3項部分，陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許，並依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，爰不一一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第二庭 法 官 陳雅瑩

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

04 書記官 陳薇晴