

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4696號

原告 全程企業有限公司

法定代理人 黃太山

被告 鄭美雲

訴訟代理人 柴健華律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國112年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號1樓房屋（下稱系爭7號1樓房屋）自民國108年起，即因多處區域有嚴重滴漏水現象且不為修繕，致原告所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號地下層房屋（下稱系爭9號地下層房屋）中間樑柱附近之天花板有嚴重滴漏水及油漆斑駁剝落等情形，並造成承租人之工廠機器設備受有損害，部分區域更因此停工無法作業。原告乃多次催促被告修繕，並向新北市新店區公所調解委員會申請調解，被告雖曾於109年9至10月間將系爭7號1樓房屋管線改為明管及施作防水工程，並賠償原告新臺幣2萬3,000元以回復原狀，然約2個月後，系爭9號地下層房屋又開始漏水，詎經原告告知上情，被告卻未再做相關處理。雖系爭9號地下層房屋嗣於1年多前已暫無滲漏水現象，然原告所有系爭9號地下層房屋之天花板已因滲漏水而受損，顯係被告就其所有之系爭7號1樓房屋疏於管理及修繕漏水所致，為排除該等漏水侵害及防止該侵害再度發生，原告依法自得請求被告將系爭7號1樓房屋漏水部分修繕至使其不再漏水，並將原告所有系爭9號地下層房屋因漏水

而受損部分加以修繕回復原狀。爰依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段、後段規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應自行修繕其所有系爭7號1樓房屋漏水部分使其不會漏水，並修繕原告所有系爭9號地下層房屋受損部分使其回復原狀；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告前於109年9至10月間，將系爭7號1樓房屋之舊有管線全部封堵拆除，改行施作明管，並敲除浴室牆壁及地面磁磚後，重新灌漿施作防水工程，且經原告法定代理人確認無滲水，故被告已善盡維修房屋管線之責任，系爭7號1樓房屋已無滲水現象，原告所有系爭9號地下層房屋天花板現況亦無滴漏水之情事，原告應就其所張之滲漏水現象及因果關係負舉證責任。又系爭9號地下層房屋之上方1樓房屋，除被告所有系爭7號1樓房屋外，尚有門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號1樓房屋（下稱系爭8號1樓房屋），且兩造房屋所在之區分所有建物自70年8月興建完成迄今已逾41年，長期以來該建物之公共管線及其他樓層房屋管線均有年久失修狀況，縱原告所有系爭9號地下層房屋確有滲漏水之情事，亦可能非被告所有系爭7號1樓房屋管線因素所致。至系爭9號地下層房屋天花板之油漆剝落，乃因環境客觀因素造成，與被告所有系爭7號1樓房屋無關。是原告請求被告修繕房屋及回復原狀，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張其為系爭9號地下層房屋之所有權人，被告則為系爭7號1樓房屋之所有權人乙節，業據原告提出建物登記第三類謄本（所有權個人全部）為證（見店補字卷第13、17頁），且為被告所不爭執，固堪信為真實。

(二)惟原告另主張系爭9號地下層房屋發生滲漏水現象，乃被告就其所有之系爭7號1樓房屋未盡修繕維護責任所致，被告應將系爭7號1樓房屋漏水部分修繕使其不再漏水，並將系爭9

號地下層房屋受損部分回復原狀，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

- 1.系爭9號地下層房屋現況已有1年無滲漏水現象乙節，業據原告於本院言詞辯論時自承在卷（見訴字卷第138頁）。雖原告主張系爭9號地下層房屋天花板受損情形乃系爭7號1樓房屋之前漏水未予修繕所致，惟本件經委託臺北市建築師公會鑑定，就系爭9號地下層房屋是否有漏水現象及其漏水原因等節，其鑑定結果略以：「(一)依據初勘、複勘、積水加色劑測漏、熱像儀檢測等鑑定分析過程，系爭9號地下層房屋前段上方系爭7號1樓房屋檢測當時，並無滲漏水情事。系爭9號地下層房屋柱、樑、天花板表面油漆剝落，有水漬痕跡，研判水漬屬檢測前漏水情況留下痕跡。目前無滲漏，且因通風環境、油漆施工品質不良，造成油漆剝落、潮濕現象。系爭9號地下層房屋後段上方系爭8號1樓房屋因非鑑定標的建物，無法進入上方房屋進行檢測。除柱2&D處樓版孔眼因有孔洞，且無法進入上方檢測，有較大存疑保留外，其餘二處並無漏水現象。柱樑天花板表面油漆剝落研判屬通風環境、施工品質不良造成。(二)依現場檢測，除柱2&D處樓版孔眼處，因無法進入上方房屋進行檢測外，系爭9號地下層房屋其他各處並無漏水現象，與系爭7號1樓房屋無關。」，有該公會112年6月26日（112）（十七）鑑字第1503號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）附卷可稽；復參諸系爭鑑定報告書內容業經鑑定人黃文政、翁仁發建築師實地勘查及檢測，並審酌兩造之陳述及本院所調取兩造建物所屬大樓之使用執照竣工圖說後，本諸鑑定人專業知識而作成，自堪採信，足認系爭9號地下層房屋前段上方屬系爭7號1樓房屋部分，現況並無滲漏水情事，且系爭9號地下層房屋柱、梁、天花板表面油漆剝落、潮濕等情形，乃通風環境及施工不良所致，與系爭7號1樓房屋並無何關連性。是原告主張系爭9號地下層房屋天花板油漆剝落受損情形乃被告就系爭7號1樓房屋疏於修繕維護所致，實與前揭鑑定結果相悖，自非可

01 採。

02 2.又原告另主張系爭9號地下層房屋前有滲漏水現象，被告並
03 應原告要求而於109年9至10月間就系爭7號1樓房屋修繕漏水
04 等情，固為被告所不爭執，惟被告當時已進行安裝明管及防
05 水工程，並就系爭9號地下層房屋受損情形賠償原告金錢以
06 回復原狀等節，亦為原告所是認，可知被告就當時系爭7號1
07 樓房屋滲漏水造成系爭9號地下層房屋天花板因滲漏水受損
08 之損害，業予以修繕漏水及賠償損害，並經原告確認無誤。
09 原告雖主張被告完成上開修繕工程約2個月後，系爭9號地下
10 層房屋又再度發生滲漏水現象，並持續累積造成系爭9號地
11 下層房屋天花板現況之油漆剝落等受損情形，然無證據可認
12 原告上開所稱系爭9號地下層房屋再度發生滲漏水現象之原
13 因與系爭7號1樓房屋有關，況系爭9號地下層房屋天花板油
14 漆剝落、潮濕等現況，經鑑定結果認此乃通風環境及施工不
15 良所致，已如前述，實與房屋漏水無涉，故原告以被告曾就
16 系爭7號1樓房屋進行漏水修繕乙事，推論系爭7號1樓房屋於
17 修繕後仍有滲漏水現象，並持續造成系爭9號地下層房屋天
18 花板因滲漏水而油漆剝落受損，尚嫌無稽。從而，依現有事
19 證，既不能認定系爭9號地下層房屋有何因系爭7號1樓房屋
20 滲漏水而毀損之情事，則原告主張被告未就系爭7號1樓房屋
21 進行漏水修繕及管理維護，致系爭9號地下層房屋天花板因
22 滲漏水而油漆剝落受損，請求被告修繕系爭7號1樓房屋使其
23 不再漏水，且將系爭9號地下層房屋天花板油漆剝落受損部
24 分回復原狀，即屬無據，無從准許。

25 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第767條第1項中
26 段、後段規定，請求被告自行修繕其所有系爭7號1樓房屋漏
27 水部分使其不會漏水，並修繕原告所有系爭9號地下層房屋
28 受損部分使其回復原狀，為無理由，應予駁回。又原告之訴
29 既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併駁回之。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
31 料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論

01 述，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日

04 民事第七庭 法 官 黃珮如

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日

09 書記官 張惠晴