

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第10002號

原告 許銘桂

訴訟代理人 王振屹律師

被告 張繁

訴訟代理人 張俊浩

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣397,700元，及自民國113年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應容忍並不妨礙原告偕同修繕人員進入門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號6樓之3房屋，依如附件所示工法實施修繕至不漏水之狀態。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣397,700元為原告預供擔保，則得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號5樓之3房屋（下稱5樓之3房屋）所有權人，被告則為上方直接相鄰之同號6樓之3房屋（下稱6樓之3房屋）所有權人。因被告對6樓房屋後陽台地坪防水構造及廚房排水管之維護有欠缺，導致滲漏水至5樓之3房屋，5樓之3房屋廚房上方混凝土天花板因而產生壁癌、油漆剝落之現象。原告因上開情事，於起訴前與被告合意由駿瑩實業股份有限公司（下稱駿瑩公司）實施漏水原因及修繕方法鑑定，因而支出初勘費用新臺幣（下同）800元、鑑定費用102,900元，且經鑑定，預估之漏水修繕費用為294,000元，依證據契約及民法第191條第1項前段規定，應由被告負賠償之責。又因此等損害係6樓之3

01 房屋之構造欠缺所致，原告須進入6樓之3房屋始能實施漏水
02 修繕，被告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定有容
03 忍並不妨礙之義務。爰依上開契約及法律規定提起本件訴
04 訟，聲明：如主文第1、2項所示。

05 二、被告則以：兩造於本件起訴前雖有合意由駿瑩公司實施鑑
06 定，但鑑定費用之報價應先讓被告知悉，而非逕行實施後直
07 接要求被告負擔。且合意鑑定之範圍應僅限於漏水之原因，
08 不及於修繕方法之鑑定，亦不得逕依駿瑩公司預估之修繕費
09 用要求被告賠償。又駿瑩公司未進行開挖檢查，無法完全確
10 定漏水原因，僅是依其檢測方法，推測漏水「應該」是6樓
11 之3房屋所致，故5樓之3房屋之漏水仍難認與6樓之3房屋有
12 關關。另經被告僱工檢測，5樓之3房屋現已無漏水現象，應
13 無再行修繕之必要等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (一)按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工
16 作物之所有人負賠償責任；但其對於設置或保管並無欠缺，
17 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡
18 相當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，應回復他方
19 損害發生前之原狀；債權人得請求支付回復原狀所必要之費
20 用，民法第191條第1項、第213條第1項、第3項分別定有明
21 文。他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管
22 線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，住戶不
23 得拒絕，則為公寓大廈管理條例第6條第1項第2款所明定。
24 又鑑定為調查證據方法之一種，當事人因裁判上確定事實所
25 需之證據資料而行鑑定時，參照民事訴訟法第376條之1第1
26 項、第326條第2項前段、第270條之1第1項第3款、第3項規
27 定，得於起訴前或訴訟進行中，就鑑定人、鑑定範圍、鑑定
28 方法等事項加以合意；此種調查證據方法所定之證據契約，
29 兼有程序法與實體法之雙重效力，具紛爭自主解決之特性及
30 簡化紛爭處理程序之功能。倘其內容無礙於公益，且非屬法
31 院依職權應調查之事項，及不侵害法官對證據評價之自由心

證下，並在當事人原有自由處分之權限內，基於私法上契約自由及訴訟法上辯論主義與處分權主義之原則，自應承認其效力（最高法院102年度台上字第246號判決見解可資參照）。

（二）本件原告及被告分別為5樓之3、6樓之3房屋所有權人，為兩造所不爭執。其等會同同號6樓之2房屋所有權人之代理人白佳靜，於民國113年2月22日共同簽立同意書，就5樓之3房屋之疑似滲漏水現象同意委任駿瑩公司進行會勘鑑定，並約定費用由可歸責之一方全額負擔，如非可歸責於被告或白佳靜者，則由原告全額負擔，有同意書附卷可參（本院卷第75頁），兩造於起訴前定有此等證據契約，就5樓之3房屋漏水之責任歸屬合意選任鑑定人，及約定鑑定費用之負擔方式，應堪認定。而經駿瑩公司針對6樓之2、6樓之3房屋之冷、熱水管、後陽台地坪與排水管、廚房排水管，以紅外線熱顯像儀、混凝土水分計、水壓計等儀器實施測試，結果顯示6樓之3後陽台地坪與廚房排水管經測試均有水分擴散現象，認與5樓之3廚房上方混凝土頂板漏水有關聯，有鑑定報告書可憑（本院卷第17-46頁）。被告固辯稱駿瑩公司未為開挖、僅是依其檢測而為推論等語，但未舉證說明駿瑩公司所採鑑定方法有何違背常規、有何開挖之必要；且鑑定人依其觀測、蒐集所得資料，本於特殊之知識經驗而為推理，本就是此種證據方法之本質，其因鑑定人之推論作用而否認鑑定之可信性，亦有誤會，均不足採。從而，5樓之3房屋之滲漏水係6樓房屋之管理維護欠缺所致，堪以認定。被告自應就因此所生之損害負賠償之責，並依上開證據契約負擔鑑定費用。

（三）駿瑩公司受任實施上開勘查鑑定，產生勘查費用800元、鑑定費用102,900元，而由原告先行墊付完畢，有現況履勘、檢測鑑定報價單、統一發票附卷可參（本院卷第54-61、77頁）。5樓之3房屋之滲漏水係被告所有之6樓之3房屋所致，既經認定如前，則依上開證據契約第3條關於鑑定費用負擔

01 之約定，此等費用即應由被告負擔。被告固辯稱鑑定費用之
02 報價未先予其知悉等語，但縱覽上開同意書，並無先行通知
03 鑑定報價之相關約定；且原告於實施鑑定前已將上開報價單
04 傳送予被告及白佳靜，其等亦未表示意見，有通訊軟體對話
05 紀錄可參（本院卷第181-185頁）。從而，原告請求被告給
06 付其已墊付之勘查鑑定費用共計103,700元，應屬有理。

07 （四）關於5樓之3房屋漏水修繕方法，經駿瑩公司現場勘查鑑定，
08 建議應由漏水源進行開挖止漏，再就5樓之3混凝土天花板進
09 行壁癌處理，預估工程費用為294,000元，有上開鑑定報告
10 所附報價單可參（本院卷第47-53頁，即本判決附件）。核
11 其內容，已就修繕工程之具體項目、計價之考量基準、施工
12 之注意事項等情事為詳細說明；被告則僅提出寥寥數行之自
13 製簡略紀錄（本院卷第209、211頁），辯稱經其另行勘查，
14 現在已無漏水，故無修繕必要等語，而未提出其他替代之具
15 體修繕方法，自應以駿瑩公司提出之上開報價單較為可信。
16 從而，原告請求被告給付上開漏水修繕費用294,000元，應
17 屬有理。

18 （五）又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
19 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
20 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
21 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金
22 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。其
23 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，為民法第
24 229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別明定。本件
25 原告對被告之鑑定費返還請求權、損害賠償請求權均屬未定
26 給付期限之金錢債權，故其就上述397,700元（計算式：10
27 3,700+294,000=397,700），請求被告給付自起訴狀繕本
28 送達翌日即113年7月18日（本院卷第89頁）起至清償日止，
29 按年息5%計算之利息，即屬有據。

30 （六）承上述，5樓之3房屋之漏水係源於6樓之3房屋之後陽台地坪
31 及廚房排水管，為修復漏水源，必須進入6樓之3房屋施工，

01 有上開報價單可參（本院卷第50頁）。依公寓大廈管理條例
02 第6條第1項第2款規定，被告即有容忍之義務。原告請求被
03 告應容忍且不妨礙其偕同施工人員進入6樓之3房屋進行修
04 繕，應屬可採。

05 四、綜上所述，原告依民法第191條第1項前段、公寓大廈管理條
06 例第6條第1項第2款規定、契約之法律關係，請求判決如主
07 文第1、2項所示，為有理由，應予准許。

08 五、本判決係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴
09 訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。並
10 依同法第436條第2項、第392條第2項規定，宣告被告如為原
11 告預供擔保，則得免為假執行。

12 六、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
16 臺北簡易庭 法 官 陳逸倫

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
19 他造當事人之人數附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
22 書記官 馬正道