

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第1566號

原告 王月琴

訴訟代理人 陳建宇

被告 陳瑤真

訴訟代理人 陳文元

受告知人 萬學敏

送達代收人 鍾凱勳

上列當事人間修復漏水等事件，本院於民國113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依台灣營建防水技術協進會民國113年8月30日鑑定報告書第5至7頁所載修復方式，將門牌號碼臺北市○○區○○街000號3樓及4樓房屋漏水處修復至無漏水狀態，並負擔修復費用新臺幣211,176元。

訴訟費用新臺幣106,810元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，由被告負擔。

本判決第1項原告以新臺幣70,392元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣211,176元為原告預供擔保後，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項但書第2款、第3款定有明文。原告起訴時原聲明：「(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街000號3樓之房屋（下稱系爭3樓）漏水修復至無漏水狀態，修復費用由被告負擔。(二)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街000號4樓（下稱系爭4樓）回復原始建築執照原狀，並拆除位於全棟變電箱所在之新增設廁所（D室廁所），修繕費用由被告負擔。(三)願供擔保，請准宣告假執

01 行。」（見本院卷第9頁），嗣撤回聲明第二項並變更聲明
02 第一項為：「(一)被告應依鑑定報告第五-七頁所載將系爭房
03 屋三、四樓漏水處修復至無漏水狀態，並負擔修復費用。(二)
04 願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第111、177
05 頁），核與上開規定相符，應予准許。

06 二、原告主張：伊為系爭3樓之所有權人，被告為系爭4樓之所有
07 權人，系爭4樓位於系爭3樓之正上方。伊於民國112年11月5
08 日發現因為系爭4樓非法改裝變更隔間及增設廁所成分租套
09 房，導致防水結構損壞，造成系爭3樓天花板漏水及鏽蝕，
10 侵害伊所有權，為此依民法第184條第1項前段、第191條第1
11 項前段、第213條第1項、第767條第1項中段提起本訴等語。
12 並聲明：如變更後聲明所示。

13 三、被告則以：若有漏水，伊同意修復，伊會負責任。對鑑定結
14 果無意見，伊會派自己的工班去修系爭4樓地板等語置辯。
15 並聲明：原告之訴駁回。

16 四、本院之判斷：

17 (一)按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任；
18 土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作
19 物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠缺，或
20 損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相
21 當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律另有規
22 定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第一
23 項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回
24 復原狀；所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法
25 第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項及第3
26 項、第767條第1項中段分別定有明文。次按專有部分之共同
27 壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓
28 地板上下方之區分所有權人共同負擔，但修繕費係因可歸責
29 於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔，公
30 寓大廈管理條例第12條亦有明定。又民法第191條第1項所謂
31 之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例

01 示，而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設
02 備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，亦應包括在
03 內。除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形
04 存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物
05 造成他人之損害，依法推定工作物所有人有過失，即應負侵
06 權行為損害賠償責任。

07 (二)經查，原告主張系爭4樓防水結構損壞導致系爭3樓發生漏水
08 等情，業據提出漏水照片等件（見本院卷第19至25、87至10
09 4頁）為憑，並經本院囑託台灣營建防水技術協進會就：1.
10 系爭3樓廁所天花板是否有漏水之情形？2.若有，造成滲漏
11 水之原因為何？並請鑑定應以何種方式修復，始能修復至不
12 再漏水（請列明修復部位、範圍及修復方式、使用材料），
13 及所需費用若干？等事項進行鑑定，經台灣營建防水技術協
14 進會勘查後，鑑定結果依序如下：「系爭3樓浴廁天花板，
15 依據初勘及複勘檢測確實有明顯滴水、鋼筋生鏽、混凝土剝
16 落、白色結晶體等漏水之現象」、「系爭3樓浴廁天花板滲
17 漏水之原因，依據複勘檢測系爭4樓C室浴廁浸水加綠色色素
18 後門檻（止水墩）底部有滲水出來綠色水（詳附件四、複勘
19 照片19、20），系爭4樓C室浴廁浸水加綠色色素浸水後3樓
20 浴廁天花板有漏水滴綠色水（詳附件四、複勘照片40至49，
21 附件六、系爭4樓C室浴廁浸水加綠色色素浸水後3樓浴廁天
22 花板有漏水滴綠色水影片）」、且「漏水出來滴綠色水由天
23 花板滴至馬桶及地板（詳附件四、複勘照片50、51）」、
24 「故本案研判系爭3樓浴廁天花板漏水原因為系爭4樓C浴廁
25 防水層有老化、破損已喪失功能加上門檻有縫隙，致使系爭
26 4樓C浴廁長期用水時，水分會沿防水層破損、縫隙處往下流
27 滲至系爭4樓C室浴廁樓地板（即系爭3樓浴廁天花板）滲入
28 而造成內部含水量增加造成系爭3樓浴廁天花板滲漏滴水，
29 致使系爭3樓浴廁天花板長期含水量增加，這些水分進而分
30 解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而
31 這些氫氧化鈉由濕氣帶出與空氣中之二氧化碳反應後，形成

01 白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌、白華）及造成潮濕、
02 致使系爭3樓浴廁天花板鋼筋長期潮濕遇水造成鋼筋生鏽，
03 鋼筋生鏽而引發體積膨脹進而撐開外圍的混凝土造成混凝土
04 剝落、滴水等滲漏水現象」、「系爭3樓浴廁天花板漏水情
05 形修繕方法建議費用概估（需從系爭4樓C室浴廁施作）：防
06 護措施（含設備搬遷拆除及復原）、舊有磁磚、水泥砂漿打
07 除運棄（含切割）、1：3樹脂水泥砂漿施作洩水坡度及素地
08 面粉刷整平、排水管四周快乾水泥填縫及縫隙灌注聚胺基甲
09 酸酯發泡材、門檻防水補強、聚合物水泥系（俗稱水和凝固
10 型或彈性水泥）塗膜防水材（一底三道+補強布3.2kg以
11 上）、鋪貼磁磚含黏著材、落水頭拆除更新、完工浸水檢
12 測、零星工料、材料搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業
13 稅捐，修復費用概估新臺幣（下同）119,700元（詳附件
14 七、一），以上連工帶料施工牆面最少施作1.8m以上，不含
15 浴室內馬桶、洗手台等設備因施工造成之更新」、「系爭3
16 樓浴廁天花板因漏水所致損害回復費用概估（需從系爭3樓
17 浴廁施作）：防護措施（含設備搬遷拆除及復原）、舊有廁
18 所天花板含骨架拆除運棄、舊有油漆、結晶體刮除或磨除運
19 棄（含施工架）、鋼筋除鏽、混凝土剝落敲除、運棄、素地
20 整理（含管邊，快乾水泥或環氧樹脂砂漿，含施工架）、批
21 土油漆（油漆參考虹牌、得利，含施工架）、零星工料、材
22 料搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概
23 估91,476元，以上連工帶料施工，不含浴室內設備因施工造
24 成之更新」各等語（見卷外附台灣營建防水技術協進會113
25 年8月30日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第5至7頁），
26 準此，原告主張系爭3樓有滲漏水情事，且係因系爭4樓之浴
27 室防水層失效所致等語，即屬有據，信屬可取。

28 五、綜上，原告依侵權行為法律關係，請求被告依據系爭鑑定報
29 告第5至7頁所載將系爭房屋三、四樓漏水處修復至無漏水狀
30 態，並負擔修復費用211,176元，為有理由，應予准許。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核

01 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。
02 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假
03 執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，
04 則本件原告仍聲請願供擔保宣告假執行，該聲請僅具督促法
05 院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知。併依職權宣告
06 被告得供擔保而免為假執行。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
08 費用額為106,810元（第一審裁判費），由被告負擔。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
10 臺北簡易庭 法官 林振芳

11 上列正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
13 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
14 者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
16 書記官 蔡凱如