

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北訴字第81號

原告 周卓輝  
訴訟代理人 姚宗樸律師  
被告 王許省

0000000000000000  
訴訟代理人 蔡坤昭  
王至凱

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年12月25日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應依照社團法人臺灣省土木技師公會之113年度北簡字第1468號鑑定報告書（案號：0000000000）中附件五所載之修復方式、項目，並容忍原告偕同修繕人員於必要時，進入被告所有臺北市○○區○○路000巷00號3樓房屋，對被告所有之臺北市○○區○○路000巷00號3樓房屋及原告所有之臺北市○○區○○路000巷00號2樓房屋修繕漏水，至原告所有上開建物不漏水之狀態。被告並應給付上開修繕費用新臺幣851,957元。

二、原告其餘之訴及假執行之聲請駁回。

三、訴訟費用新臺幣249,360元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。

四、本判決第1項，於原告供擔保新臺幣283,986元後，得假執行。但被告如以新臺幣851,957元，為原告預供擔保，則得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追

01 加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款及第2項分別定有  
02 明文。查：原告起訴時請求：(一)被告應將原告所有、坐落臺  
03 北市○○區○○路000巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋）之漏  
04 水處修復至不漏水之狀態。(二)被告應給付原告新臺幣（下  
05 同）17,325元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院  
06 卷第11至12頁）。嗣經進行後開鑑定後，其已變更聲明為：  
07 (一)被告應容忍原告偕同修繕人員進入被告所有臺北市○○區  
08 ○○路000巷00號3樓房屋（下稱被告房屋），並依照社團法  
09 人臺灣省土木技師公會（下稱系爭公會）113年度北簡字第1  
10 468號鑑定報告書（案號：0000000000）（下稱系爭鑑定報  
11 告）中附件五所載之修復方式、項目，將其所有被告房屋，  
12 及原告所有系爭房屋，修繕漏水至原告所有上開建物不漏水  
13 之狀態，修繕費用851,957元由被告負擔。(二)願供擔保，請  
14 准宣告假執行（見本院卷第183至184、265至266、369至370  
15 頁）。經核原告所請求者均為同一漏水基礎事實，原告請求  
16 被告應負之修復義務及給付損害賠償之責，則原告於起訴後  
17 擴張應受判決事項之聲明，被告既經同意，且對被告而言，  
18 基礎事實尚稱同一，因合於前揭規定，應予准許。

19 二、按民事訴訟法第427條第2項之訴訟，如案情繁雜或其訴訟標  
20 的金額或價額逾第1項所定額數10倍以上者，法院得依當事  
21 人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，  
22 此同法第5項定有明文。查本件原告主張之修繕費用為851,9  
23 57元，兩造對系爭鑑定報告中之漏水測試照片之內容、兩造  
24 房屋修繕之方式、修繕所需之費用等項目，雙方訴訟中多所  
25 爭執，需集中爭點、多次審理，案情較為繁雜，兩造既對改  
26 行通常程序皆無意見而為言詞辯論，經核本件情形尚屬相  
27 符，爰裁定本件改行通常程序並由本院續行審理（見本院卷  
28 第191、311頁），先予敘明。

29 貳、實體事項：

30 一、原告起訴主張略以：

31 (一)原告所有之系爭房屋，與被告所有之被告房屋，為上下層公寓

01 房屋關係，原告於民國111年間，將系爭房屋借給兒子及其配  
02 偶訴外人周依柔使用，而周依柔於111年6月間裝修完成後，於  
03 112年2月始發現新裝潢後之系爭房屋室內有漏水導致發霉及油  
04 漆表面隆起的情形（下稱系爭損害）。周依柔發現後，便請裝  
05 潢之設計師前來查看，設計師表示可能是因為樓上即3樓之被  
06 告房屋內之浴室有漏水緣故，故周依柔便在住戶群組內聯絡居  
07 住3樓之住戶蔡先生，蔡先生原先否認係是其浴室發生漏水，  
08 然因漏水持續發生，並經過周依柔一再反應，蔡先生始請其亦  
09 是從事裝潢業務之表弟前來查看，經其判斷後亦表示為3樓被  
10 告房屋內浴室有漏水的情形，然蔡先生並未修繕。於112年4月  
11 時，蔡先生又委請其信任之抓漏師傅至現場查看，亦判斷係因  
12 3樓被告房屋之浴室防水層失效、馬桶糞管滲漏及浴室排水孔  
13 未對正等原因造成，而雖蔡先生當時於現場表示同意修繕，但  
14 2個月後仍然遲遲並未維修，並之後在群組中表示：他還是認  
15 為原告系爭房屋天花板發生發霉等，並不是被告房屋屋內漏水  
16 所造成，而是該棟大樓外壁漏水所造成。則被告為被告房屋之  
17 所有權人，原告之系爭房屋因被告疏於管理其所有之房屋，造  
18 成浴室漏水，且導致原告系爭房屋產生天花板產生油漆掉落及  
19 發霉等之系爭損害，被告自應對原告負損害賠償之責任。

20 (二)被告雖否認其為本件原告房屋漏水之原因，然原告系爭房屋漏  
21 水之原因，經法院委請系爭公會鑑定後所做成之系爭鑑定報  
22 告，其中，第5頁以下，已明確指出本件原告房屋漏水之主  
23 因，乃因被告所有之房屋內之2間浴室的防水層都有損壞失效  
24 之情形，故由此可證被告應就原告之房屋漏水一事之修繕加以  
25 負責。且因系爭鑑定報告於鑑定過程發現被告所應修繕之範圍  
26 較原告一開始所估計之範圍為大，因此該鑑定報告所鑑定得出  
27 之修繕工程之費用，較原告一開始所估計之金額更高。又因系  
28 爭鑑定報告對於將來如何施作漏水之部分有各種指示，為避免  
29 將來被告不按其指示施作，故原告此部分擬自行施作修復工  
30 程，並請求被告應容忍原告按照鑑定報告上開附件5之所載之  
31 修復方式、項目加以施作，並由被告負擔修繕費用共計851,95

01 7元。

02 (三)被告雖辯稱原告聲明就所應施用之工法、工序、應用材料為何  
03 等並未詳具，有違明確性原則云云，然原告乃請求被告忍受原  
04 告依系爭公會之系爭鑑定報告附件5所載之修復方式、項目加  
05 以修繕，而該附件5已明確指出原告如要將系爭房屋修至不漏  
06 水及回復原狀所需施作之工程項目，故已具有必要之明確性，  
07 且可供將來強制執行之用。

08 (四)被告雖對系爭鑑定報告之鑑定結果提出不同之意見，並提出報  
09 告中照片有時間不符等作為依據，惟就鑑定機關之回函可知，  
10 除確認報告中之照片並無違誤外，並表示其作出鑑定之結論並  
11 非單從一張照片可以做成，而是根據包含熱像儀等多項測試所  
12 得出之結論，而該鑑定機關即系爭公會已可以說乃全國最專業  
13 之鑑定單位，相對於被告之無故指摘，系爭公會所做出之鑑定  
14 結論自然更具備參考價值。

15 (五)為此，爰依公寓大廈管理條例第10條第1項、民法第191條第1  
16 項前段、第213條第1項等之規定，提起本件訴訟等語，並聲  
17 明：

18 1.被告應容忍原告偕同修繕人員進入被告所有被告房屋，並依照  
19 系爭公會之系爭鑑定報告中附件5所載之修復方式、項目，將  
20 其所有被告房屋，及原告所有系爭房屋，修繕漏水至原告所有  
21 上開建物不漏水之狀態，修繕費用851,957元由被告負擔。

22 2.願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告抗辯則以：

24 (一)被告居住於被告房屋，已20餘年，期間，原告系爭房屋未曾發  
25 生過有滲漏水之情事，原告所稱被告疏於管理，並非事實，被  
26 告否認。原告於111年間，有將系爭房屋重新裝潢、配管線，  
27 於施工之半年期間並未發生浴室或其他地方有漏水之狀況，直  
28 至112年2月間原告方發現客廳天花板有浸潤之情形，而該浸潤  
29 之情形於晴天時便會縮小、雨天時則會擴大，如若係被告房屋  
30 漏水，原告系爭房屋內早已漏水不止。被告亦曾請防水人員檢  
31 查，然找不出原因，而該棟大樓已建造40餘年，歷經風化、地

01 震，結構上難免有些許鬆動及裂痕，公共牆壁及大樓排水管皆  
02 有可能為造成滲水之原因，原告無法證明系爭房屋之漏水，即  
03 為被告所造成。

04 (二)依系爭鑑定報告內容，並未具體敘明修復之方式及與防水相關  
05 之必要工法、工序、應使用材料為何，且鑑定報告第2頁中，  
06 法院於「六、鑑定要旨」有詢問鑑定單位有關該漏水之「修復  
07 方式」為何，然系爭鑑定報告第5頁「十、鑑定結果」卻僅有  
08 就估價單之修復費用是否合理為鑑定，甚至在理由中僅短短數  
09 語表示估價單工序與工項尚屬合理，未具體敘明例如：「重新  
10 施作防水層」之施工方式，工法為何？使用之材料為何？等等  
11 與防水層施作攸關之重要內容，該附件5也僅有寥寥數語不明  
12 確的表示「防水層施作，連工帶料」，原告就此也未具體、特  
13 定，僅說鑑定報告書對於如何將來如何施作漏水之部分有各種  
14 指示，從而爾後原告如獲勝訴判決，該變更聲明定將無法強制  
15 執行，故應堪認原告變更之聲明違反訴之聲明明確性原則。而  
16 原告變更之聲明，復要求被告應修繕原告所有系爭房屋至不漏  
17 水狀態，然系爭鑑定報告第5頁「十一、結論與建議」係載明  
18 漏水原因係3樓防水層老化而需修復，並未鑑定表示2樓有任何  
19 需要修復防水層之地方，是原告要求被告應修復原告所有系爭  
20 房屋至不漏水狀態，顯與鑑定報告結論相異。更遑論系爭房屋  
21 之所有權為原告所有，為何被告身為3樓被告房屋之所有權  
22 人，會有義務要將原告所有之2樓系爭房屋修繕至不漏水狀  
23 態，此亦未見原告敘明其主張之理由與法條為何。是原告訴之  
24 聲明變更，顯然係將自身維護管理2樓系爭房屋防水層之義務  
25 轉嫁給被告來承擔，實有違誤，且已逸脫鑑定報告之鑑定結論  
26 之範圍，未來亦將無法被強制執行，而不應准許。

27 (三)又系爭鑑定報告附件5所載之估價單，其上記載要修復2、3樓  
28 房屋所預估修復價金為851,957元，其中2樓修復工程，其總面  
29 積總計50平方米，並且包含暖風機、燈具、木作平頂等，然自  
30 鑑定報告內容所載，被告被鑑定出有漏水之區塊僅有2F-1、2F  
31 -2、2F-3等3個小區塊，沒有證據證明總共有50平方米之面積

01 有受損至無法使用，而需全部重新修復，甚至2樓浴廁天花板  
02 之輕鋼架、暖風機、燈具、木作平頂等等究竟哪裡受損要重新  
03 施作，而需被告負擔如此高額之修復費用，均未見鑑定報告跟  
04 原告敘明，甚至該鑑定報告有諸多違誤，該修復費用亦僅為  
05 「估算表」，而非確定要支出之最終費用，在還沒正式結算  
06 前，是否會花那麼多費用均無法知悉，應如何強制執行，甚不  
07 明確，故原告要求被告應負擔修繕費用851,957元，亦違反訴  
08 之聲名要明確一定、具體合法、適於強制執行之明確性原則。

09 (四)原告要求被告負擔修繕費用851,957元之理由，係直接照抄鑑  
10 定報告附件5之修復費用，然細譯該估算表，大多數費用均係  
11 花在浴廁拆除及重建之費用，且因係參考政府採購之報價內  
12 容，其中多數工項實為拆除、清運、地磚與壁磚鋪設、完工後  
13 清運、雜項、工程管理、工程利潤...等與防水層施作無關之  
14 浴廁拆除重建工程，實際上與本案漏水攸關之3樓浴廁重作防  
15 水層之費用僅有5萬元而已，是原告強制要求被告修復浴廁防  
16 水層之範圍支出頂多僅能要求5萬元，其餘浴廁拆除、重建之  
17 費用根本與原告無涉，易言之，浴廁作為一般人私密生活之重  
18 要場域，如何改建、裝潢與個人之生活方式、美感息息相關，  
19 原告得強制要求被告重新施作之範圍僅有防水層重新施作乙  
20 事，防水層施作完畢之前後，其餘工項均與原告無涉，而不應  
21 由原告代為施作。若雙方對於樣式討論未果，難道原告要不理  
22 會被告之想法，強硬施作，並要求被告付款嗎？故原告要求被  
23 告負擔修繕費用851,957元，其中有許多工項均與防水層施作  
24 無關，原告亦未具體說明一定要被告花費之具體工項為何，僅  
25 泛稱所有85萬元多之鉅款均要被告負擔，實欠缺合理性、必要  
26 性之說明，甚至該估算費用亦非終局修繕費用，並不明確，未  
27 來定將無法強制執行，而會衍生更多履行爭議，故原告訴之聲  
28 名嗣之變更，實有違誤，應不合法，不應准許。

29 (五)又參考過往就房屋漏水裁判，往往係要求被告先自行按照鑑定  
30 報告所載就防水層施作之必要具體工法、工序、材料為修繕房  
31 屋，至不漏水平至原告房屋之狀態。如不自行修繕，才需容忍原

01 告僱工進行修復，並由被告負擔修繕費用。是原告直接要求被  
02 告容任原告僱工進入修復，實與過往實務見解相異，且已侵犯  
03 被告所有權與居住安寧之權利甚鉅，有高度侵害人權之虞，而  
04 不可採，故若要求被告應修繕房屋漏水問題，仍應先命被告按  
05 照鑑定報告所載就防水層施作之必要具體工法、工序、材料為  
06 修繕，如被告不履行，才會負有容忍義務。

07 (六)系爭鑑定報告第4頁記載：「十、鑑定結果：項次（一）鑑定  
08 結果...（4）3F-2（位置詳附件四照片位置圖）浴廁的試水  
09 情況及漏水原因同3F-1，另以藍色色水測試如附件四照片0  
10 6、07、08所示能在試水當天即於2樓發現藍色水跡。」云云，  
11 然自附件4照片06、07、08所載，照片內容並非表明2樓有藍色  
12 滲水之情形，而係3F-2主臥房外有滲水情形，然並未滲到2  
13 樓，故鑑定報告所引用之照片證據與其結論即有相悖。再者，  
14 自附件4照片04、19、15、17所載，2樓滲水顏色均係紅色，而  
15 非藍色，故鑑定報告認定2樓有發現藍色水跡之結論，即與事  
16 實相悖，該鑑定報告應有錯誤之情。因此原告請求被告應修繕  
17 漏水3樓房屋之範圍，即應對2樓漏水負責之地區應僅限於修繕  
18 3F-1浴廁防水層而已，而不包含3F-2主臥浴廁，是鑑定報告  
19 附件5之報價單所載範圍，認定3樓兩間浴廁均要修繕，並開出  
20 高額預估修繕費用，即有違誤。而系爭鑑定報告並未就囑託鑑  
21 定之修復方法為詢答，已如前述，並且與修復防水層攸關之必  
22 要方法為何、工法為何、材料為何，均付之闕如，甚至有關該  
23 報價單所施作之浴廁面積為多大，此與報價金額攸關之重要工  
24 程必要資訊，亦付之闕如，且該報價顯與其他判決所鑑定之修  
25 復費用有巨大落差，反而寫一大堆跟防水層施作無關的浴廁拆  
26 除、重建內容及報價，而與本案無涉，如此依照該鑑定報告所  
27 為之裁判，未來定將造成後續防水層修復時，雙方對於防水修  
28 復應用什麼方式、工法、材料修繕，衍生爭議，甚至因內容不  
29 具體明確，更無法強制執行，是本件應有必要再次函詢系爭公  
30 會有關修復3F-1浴廁（僅0.95坪）防水層之必要方法及實際  
31 費用為何。

01 (七)系爭鑑定報告雖對於3F-1浴廁有滲水乙事做出鑑定結論，然  
02 就此只要鑑定報告明確載明修復漏水（即防水層）之具體工  
03 法、工序、應使用材料等等，被告將會自行僱工按照鑑定報告  
04 之工法工序及使用材料，以修復3F-1浴廁之防水層，相關費  
05 用自行負擔，絕對花不到80多萬元如此離譜之價額，更毋庸原  
06 告代為履行，故原告要求要直接進入被告房屋進行修繕，此不  
07 僅違反過往之實務見解，更是對於被告人權之重大侵害，而不  
08 應容許。

09 (八)被告以上開情詞置辯，並聲明：

10 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

11 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執之事項：

13 (一)原告與被告分別為系爭房屋與被告房屋之所有權人，為上下樓  
14 層之鄰居關係，此情有建物及土地謄本在卷可憑（見本院卷第  
15 19至25頁）。

16 (二)原告房屋於111年間曾進行裝潢，嗣後於112年2月間，發現其  
17 屋內天花板有發霉及油漆表面隆起之系爭損害情形，此有原告  
18 拍攝之天花板照片可稽（見本院卷第27至31頁）。

19 (三)本件業經由兩造合（同）意由系爭公會進行本件漏水事項相關  
20 鑑定（見本院卷第110、116、129頁）。

21 四、本院得心證之理由：

22 (一)本件原告因發現系爭房屋有漏水導致發霉及油漆表面隆起之系  
23 爭損害，主張認係因樓上被告房屋漏水所導致，故向被告為修  
24 復之請求，並應由被告負擔修復之費用，然為被告否認並以前  
25 詞抗辯：被告房屋與系爭損害無關，乃整棟或原告裝修才導致  
26 漏水之系爭損害，故本件不應由被告負擔損害賠償之責云云。

27 (二)然查：原告就其所有系爭房屋漏水之原因聲請鑑定，經本院函  
28 請系爭公會為鑑定機關（見本院卷第119至120頁），並請鑑定  
29 人進行系爭房屋漏水發生之原因為何、修復方式及所需之費用  
30 等事項之鑑定，其鑑定事項及結果，略如下所示：

31 1.囑託鑑定項目：原告周卓輝房屋（門牌號碼：臺北市○○區○

01 ○路000巷00號2樓，【按：即系爭房屋，下同】）之漏水處  
02 （如原證四標示處）漏水之原因為何？如漏水原因有多項，務  
03 請分別鑑定各該應負之比例。

04 鑑定結果：經現場勘查及色水測試，2樓之漏水原因為「3樓防  
05 水層失效」，分析說明如下：

06 (1)如附件4照片編號02所示，3F-1（位置詳附件4照片位置圖）  
07 浴廁施作色水測試（附件4照片02）後的當天4小時內即有紅色  
08 水跡（附件4照片02）於2樓天花板出現，故確認3F-1浴廁會  
09 漏水至2樓。

10 (2)放水至3F-1浴室地板模擬用水及滿水情況時（附件4照片0  
11 3），當放水水量較大時，排水口會無法順暢排出而產生積水  
12 現象，且當積水深度增高時就會有積水自浴室牆壁滲出流至其  
13 他空間。

14 (3)標的物為舊公寓且3樓防水層施作時間已久，材質老化、龜裂  
15 或剝落，都會導致防水層功能失效，由於無水管損壞之情形且  
16 在3F-1進行色水測試可以在2樓觀測到色水水跡，因此3F-1  
17 漏水至2樓的原因是為浴廁間防水層失效。

18 (4)3F-2（位置詳附件4照片位置圖）浴廁的試水情況及漏水原因  
19 同3F-1，另以藍色色水測試如附件4照片06、07、08所示能在  
20 試水當天即於2樓發現藍色水跡。

21 (5)綜上，3F-1及3F-2兩間浴廁的防水層年久失效是為2樓漏水  
22 原因。

23 2.據上，本院斟酌事證，並依系爭鑑定報告出具之鑑定意見，堪  
24 認系爭房屋漏水之原因，乃因被告房屋之2間浴廁防水層年久  
25 失效導致，則原告起訴主張被告應負回復原狀及損害賠償之  
26 責，並因經上開鑑定後，漏水原因在被告房屋，為進行鑑定報  
27 告建議之修繕方式、達到修繕目的之必要，被告亦應容忍原告  
28 於必要時偕同修繕人員進入被告所有被告房屋，並修繕至系爭  
29 房屋不漏水狀態，本院亦認為有理由，又原告請求上開修繕費  
30 用之支出，共851,957元，應由被告負擔，衡諸前揭說明，亦  
31 已非無由。

01 3.至被告雖爭執：被告房屋3F-2浴廁之系爭鑑定報告之結果，  
02 與報告內附之照片不同，系爭鑑定報告容有錯誤，鑑定結論亦  
03 非事實云云。然而，系爭鑑定報告已說明於經放水模擬測試  
04 後，有積水以及由3F-2浴廁不斷滲出測試用之藍水至其他空  
05 間之情形，且於當日於系爭房屋內發現藍色水跡等語無誤，經  
06 核內容並無矛盾。而被告所抗辯之紅水之照片，乃3F-1浴廁  
07 測試後之結果，且3F-3（即3F-1、3F-2漏水測試地點前之  
08 空間），經鑑定人員以熱像儀等儀器測試後，於照片中亦已說  
09 明「...滲漏水區域檢測溫度相對於其他區域較低，且無管線  
10 經過，應為防水失效。3樓客浴門框前含水率：一般正常牆壁  
11 的含水量在3%以下。當日7/15測試客浴門框前牆壁的含水量  
12 在10.8%」等語，顯然鑑定人員就該3F-2浴廁之檢測及其所  
13 做出之結論，已使用科學儀器為詳細之檢測及判斷，且經本院  
14 函詢系爭公會，有關係爭鑑定報告第4頁之鑑定結果與照片編  
15 號6至8有無違誤之處，經系爭公會函覆略以：鑑定報告中第4  
16 頁經確認並無違誤之處，鑑定報告僅針對鈞院囑託述明鑑定過  
17 程與成因，並出具結論...。照片6至8經確認並無違誤之處等  
18 語，此有系爭公會回函可稽（見本院卷第337頁），是以，系  
19 爭鑑定報告，既經系爭公會以現場會勘及進行漏水測試，並經  
20 查明後回函稱報告內容與照片皆無違誤，被告爭執該報告內附  
21 之照片有所不同云云，尚難憑採，亦無從僅以此推翻系爭鑑定  
22 報告出具之前揭鑑定意見及結論。

23 4.另被告又爭執：系爭房屋之天花板、於系爭鑑定報告之編號4  
24 之照片，於鑑定當日進行放水測試時，被告所拍攝之照片並未  
25 如該編號4之照片有顯示紅色漏水之狀況云云，並能提出其自  
26 行拍攝之照片併為抗辯（見本院卷第375至377頁）。然而，查  
27 被告自行提出之照片，初觀之雖無顯示測試用之紅色色水漏水  
28 痕跡，然查被告拍攝該照片之時間，為113年7月15日之10時及  
29 13時28分，而系爭鑑定報告之編號4之照片拍攝時間，則為11  
30 時放水測試後之4小時即當日約15時所拍攝之照片，則其拍攝  
31 時間本有不同，所顯示之結果有不同，亦無有何違反常情之

01 處，尚非被告質疑之作假或不明時間拍攝情節，被告雖又辯稱  
02 測試當日，其現場觀察並無顯示紅色漏水情形，故系爭鑑定報  
03 告中編號4之照片，非測試當日所拍攝云云，然並未提出相關  
04 之證明，且系爭公會回覆亦已敘明並無於鑑定期日外之時間前  
05 往上開兩造私人住處拍攝可能，亦堪採認。是以，本件並無被  
06 告所辯稱之有不同照片影像之鑑定結果差距之情形云云。亦  
07 即，被告上開抗辯，仍無從對其為有利之認定，亦無從推翻系  
08 爭鑑定報告出具之前揭鑑定結果。

09 5.至於，被告固又爭執：系爭鑑定報告所載之修復方式不明確、  
10 修復範圍應無須如系爭鑑定報告所載內容，而僅需修復被告房  
11 屋之3F—1浴廁云云。然經本院審視系爭鑑定報告附件5所載之  
12 修復費用估算表，其預估之維修金額，經鑑定後雖然較高，與  
13 原告最初提出之估價單不同，然該修復費用估算表於備註欄位  
14 皆有說明各該項金額之內容及其原因、施作範圍與區域、預估  
15 時間等各細項說明，復經本院函詢系爭公會，其函覆略以：

16 「鑑定報告內工程估算以『漏水整修及受損回復』等，依標的  
17 現況及市場行情評估其合理性」等語（見本院卷第337頁），  
18 則系爭鑑定報告既已說明各該修復之方法等細節，尚無何不明  
19 確之處，被告亦無具體指明何項目之修繕無必要性或與一般必  
20 要修繕項目或價格有別，是以，被告此部分抗辯，亦無可採。  
21 至被告尚有爭執修復工程部分之支出，但查該部分既屬修復系  
22 爭損害拆除後回復原狀必要之支出，相關清潔工程亦為一般修  
23 復工程所必需，即無被告抗辯屬無必要支出之情事可言，併此  
24 說明。

25 五、綜上所述，原告本件起訴主張系爭房屋漏水之系爭損害，乃  
26 因被告房屋維護不當導致，被告自應負責回復原狀修繕，負  
27 損害賠償之責，並依公寓大廈管理條例第10條第1項、民法  
28 第191條第1項前段、第213條第1項等之規定，請求被告應容  
29 忍原告偕同修繕人員進入被告所有被告房屋，並依照系爭公  
30 會之系爭鑑定報告中附件5所載之修復方式、項目，將其所  
31 有被告房屋，及原告所有系爭房屋，修繕漏水至原告所有上

01 開建物不漏水之狀態，修繕費用851,957元由被告負擔，依  
02 前所述，本院認為被告應依系爭公會之系爭鑑定報告中附件  
03 5所載之修復方式、項目，修繕被告房屋及系爭房屋漏水，  
04 至原告所有上開建物不漏水之狀態，並應給付上開修繕費用  
05 851,957元，故原告該部分之請求當為有理由，而原告請求  
06 被告應容忍原告偕同修繕人員進入被告所有被告房屋之部  
07 分，雖經被告抗辯如前，然本院認為本件限於修繕系爭鑑定  
08 報告中附件5所載之修復方式、項目而有必要時，始得准其  
09 等進入被告房屋進行修繕行為，故於此部分為有理由，而應  
10 准許。至原告逾上開範圍之其餘請求，則為無理由，即應駁  
11 回，該部分假執行之聲請，亦因失所附麗，應併予駁回。

12 六、又本件原告就其勝訴部分，已陳明願供擔保，請求宣告假執  
13 行，核無不合，茲酌定擔保金額，予以准許。並依民事訴訟  
14 法第392條第2項規定，依被告之聲請，併宣告被告得於預供  
15 擔保後免為假執行。

16 七、本件為判決之基礎已臻明確，其餘主張、陳述並所提證據或  
17 聲請調查證據之部分，經逐一審酌後，認均與本件之前揭結  
18 論無礙，爰不再一一論述；又被告雖於系爭鑑定報告出具到  
19 院後，一再聲請傳喚系爭公會本件之鑑定人員到庭接受質問  
20 並為證述，然被告所提疑問，已業經函詢系爭公會，並由系  
21 爭公會函覆如上，既經認定如前所述，尚難認有何再傳喚鑑  
22 定人員到庭證述必要，附此敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。  
24 爰併依後附之計算書確定本件訴訟費用額，而如主文第3項  
25 所示。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
27 民 事 庭 法 官 徐千惠

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○  
30 ○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕  
31 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
02 書記官 陳玉瓊

03 訴訟費用計算書

04 項 目 金 額 (新臺幣)

05 第一審裁判費 9,360元

06 鑑定費用 240,000元

07 合 計 249,360元

08 備註：原告聲明僅請求被告容忍原告偕同修繕人員進入被告房屋  
09 部分，應限於前揭必要範圍內，逾該部分原告之請求雖經駁回，  
10 但本院依民事訴法第79條後段規定酌量該勝敗之情形，認為命由  
11 被告負擔本件訴訟費用，以為適當。

12 附表：修復費用估算表（即鑑定報告附件5）（影本）