

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1074號

原告 方筱雯

訴訟代理人 許宏宇律師

被告 黃美珠

0000000000000000

上列當事人間請求修復漏水事件，本院於民國113年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街00號4樓房屋，依附件項次「壹、一」欄位所示工法及項目予以修復。

被告應給付原告新臺幣152,650元，及其中新臺幣115,500元自民國111年5月18日起，其中新臺幣37,150元自民國112年9月22日起，均自清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或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436條第2項、第255條第1項但書第2款、第3款分別定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關連性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之。經查，本件原告起訴時原聲明為：「(一)被告應容忍原告僱工進入門牌號碼桃園市○○區○○○街00號4樓房屋內，依報價單所示工程項目進行漏水之修復工程，修復至不漏水狀態；(二)被告應給付原告新臺幣

(下同) 115,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日起，按年息5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行」，嗣於民國112年9月21日言詞辯論期日當庭變更聲明(二)為「被告應給付原告152,650元，及其中115,500元自起訴狀繕本送達翌日起，其中37,150元自112年9月21日起，均自清償日止，按年息5%計算之利息」(見本院桃簡卷二第17頁)，又於113年1月11日言詞辯論期日當庭變更聲明(一)為：「被告應將門牌號碼龜山區文東五街43號4樓房屋，依附件項次『壹、一』欄位所示工法及項目予以修復」(見本院桃簡字卷二第28頁)，核原告所為上開聲明之變更，聲明(二)部分屬擴張應受判決事項之聲明，聲明(三)部分屬原因事實皆為同一漏水事故，爭點皆為同一，訴訟資料及證據亦均有共通性，為統一解決紛爭，應認原告變更被告之基礎事實同一，且無礙於被告防禦權之保障，均應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)緣原告為門牌號碼桃園市○○區○○○街00號3樓房屋(下稱3樓房屋)之所有權人，被告為門牌號碼桃園市○○區○○○街00號4樓房屋(下稱4樓房屋)之所有權人，因被告所有之4樓房屋漏水造成原告所有之3樓房屋浴室天花板、牆面多處發生粉刷剝落(俗稱壁癌)、潮斑、滲漏水等損害(下稱系爭損害)，經原告多次要求被告處理，被告皆不願徹底解決漏水問題，被告顯未盡其房屋所有權人設置、維護及修繕之注意義務，與3樓房屋浴室天花板及牆面受到系爭損害具有因果關係。且依台灣營建防水技術協進會112年5月4日台(112)防協會字第095號函暨函附鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)所載，研判4樓房屋冷水給水管系統有破損、滲漏水情形，導致3樓房屋浴室天花板上方滲、漏水之情形。

(二)再查，系爭鑑定報告另就鑑定結果提出修復費用估價表。爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項及公寓大廈管理條例之規定，請求被告應依附件即系爭鑑定報告附件七「修復

之費用估價表」(下稱系爭估價表)中關於4樓房屋所載之修復項目、方法及內容進行修復，並給付原告3樓浴室平頂樓板修復費用95,650元、3樓浴室天花板牆壁白華等修復費用57,000元，修復3樓損害費用共計152,650元等語。並聲明：(一)被告應將門牌號碼龜山區文東五街43號4樓房屋，依附件項次「壹、一」欄位所示工法及項目予以修復；(二)被告應給付原告152,650元，及其中115,500元自起訴狀繕本送達翌日起，其中37,150元自112年9月21日起，均自清償日止，按年息5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)緣原告於109年間向被告反應3樓房屋漏水，要求被告進行修繕，然被告於110年間僱工對4樓房屋進行施工時不慎敲破水管，被告嗣後已積極修復，嗣經原告於110年6月21日向被告確認3樓房屋漏水已改善，然原告於110年11月2日復向被告表示3樓房屋仍有漏水問題，現原告3樓房屋漏水問題無法證明是被告疏未維護4樓房屋所導致，亦可能是原告修繕時自行造成之損害，且3樓房屋目前並無漏水情況，自無修繕必要。

(二)依照公寓大廈處理條例，若漏水原因不可歸責於樓上樓下雙方，依公寓大廈管理條例第12條前段，應由雙方住戶平均負擔修繕費用。原告要求被告負擔全額費用，並非合理。

(三)4樓房屋冷水管配置位置並不清楚，系爭鑑定報告沒有實際打開4樓冷水管進行測試，難以認定4樓房屋與3樓浴室天花板漏水有因果關係等語，資為答辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

原告主張其為3樓房屋所有權人，被告為4樓房屋所有權人，兩造上開房屋為同棟公寓建築之上下樓層，此為兩造所不爭執，並有建物登記謄本附卷可稽(見桃簡卷一第44頁)，而堪認定。

四、本件兩造爭執之點為：(一)原告得否請求被告依附件系爭估價

01 表項次「壹、一」欄位所示工法及項目修復修復4樓房屋？

02 (二)原告得否依民法第184條第1項前段、第195條第1項及213
03 條規定，請求被告賠償原告因4樓房屋漏水所需支出修繕3樓
04 房屋之費用？若可，原告得請求之數額為何？茲分述如下：

05 (一)原告得否請求被告依附件系爭估價表項次「壹、一」欄位所
06 示工法及項目修復4樓房屋之漏水？

07 1.本件於111年8月30日發函囑託台灣營建防水技術協進會（下
08 稱鑑定單位）鑑定3樓房屋漏水原因與修復費用（見桃簡卷
09 一第117頁）。嗣經鑑定單位於112年5月4日函覆並出具系爭
10 鑑定報告，鑑定分析及結果略以：1、(1)經鑑定研判3樓有明
11 顯滲漏水情形；(2)4樓熱水給水管加壓測試結果，4樓熱水給
12 水管系統並無破損或滲漏水情形；(3)4樓冷水給管施予加壓
13 測試結果，水壓計壓力表指針迅速下降，顯示4樓冷水給水
14 管系統無法閉合，研判4樓冷水給水管系統有破損及滲漏水
15 情形；(4)4樓冷水給水管系統有破損，致3樓浴室天花板上方
16 滲漏水情況一節（見桃簡卷一第151頁），此有系爭鑑定報
17 告暨附件在卷可參（見桃簡卷一第144至185頁）。

18 2.又本院再函請鑑定單位說明鑑定單位如何確認鑑定時加壓測
19 試之水管確為4樓房屋冷水給水管系統，並請其說明如何確
20 認4樓冷水給水管系統破損即係導致3樓房屋浴室天花板上方
21 滲漏水之原因，經鑑定單位於112年8月28日函覆略以：(1)鑑
22 定單位在就4樓冷水給水管系統進行加壓測試前，業已先行
23 關閉4樓冷水給水管系統總開關，嗣後再開啟4樓冷水管水龍
24 頭，僅少許殘餘水排完後即停水，即能確定所關閉之總開關
25 為4樓房屋所有，依此即可確定鑑定單位進行加壓測試之水
26 管確為4樓冷水給水管系統；(2)一般冷水給水管為暗管，埋
27 設於房屋結構體內，鑑定單位以「水壓測試法」進行測試
28 後，4樓冷水給水管因快速降壓，可研判4樓冷水給水管系統
29 有破損。又3樓房屋僅有浴室天花板上方（即4樓浴室地板
30 內）滲漏水，該處為4樓冷水給水管配置必經之處，另以
31 「目視法」輔助，研判4樓冷水給水管破損為造成3樓浴室天

01 花板滲漏水之原因（見本院桃簡卷二第5至6頁）。由系爭鑑
02 定報告與鑑定機關上開補充回函說明可知，原告所有3樓房
03 屋確實有漏水情形，且3樓浴室天花板之漏水原因，依照漏
04 水點以觀，確係因4樓房屋之冷水給水管破損所導致，堪以
05 認定。

06 3.至被告固對於系爭鑑定報告以前詞置辯，然上開鑑定結果係
07 賦予兩造到場及陳述意見之機會，其鑑定程序之進行應屬公
08 平，而無偏頗一造之處，再由鑑定技師憑其專業智識、經
09 驗，採用加壓測試法，輔以現場觀察、經驗目視，復經鑑定
10 單位審核後所出具之意見，且經核其鑑定內容並無不合理之
11 處，自堪信採為本件審認基礎。被告徒以鑑定單位於鑑定時
12 並未打開4樓冷水給水管水龍頭云云，爭執系爭鑑定報告鑑
13 定結果，惟鑑定單位係以加壓測試法，並以觀察給水管內壓
14 力度是否有驟降等情以研判給水管系統是否有破損，已如前
15 述，並無不合理之處，是被告徒以前詞爭執系爭鑑定報告鑑
16 定結果云云，為原告所否認，被告亦未舉證以實其說，尚非
17 可採。至被告雖辯稱系爭鑑定報告並未說明4樓冷水給水管
18 破損與3樓房屋浴室天花板漏水之因果關係，惟此部分業經
19 鑑定單位說明本案所採用鑑定方法與研判依據如鑑定單位上
20 開函覆所示，是原告3樓浴室天花板、房屋牆面，確實有剝
21 落、水漬等滲漏水特徵，且其漏水原因係因被告4樓房屋之
22 冷水給水管破損所造成，應堪認定，被告此部分辯解應無可
23 採。

24 4.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
25 條第1項中段定有明文。原告主張其所有3樓房屋浴室天花板
26 漏水，是因可歸責被告所有之4樓房屋之事由所致，且該滲
27 漏水已使原告對房屋所有權受妨害，其既為所有權人，自得
28 本於所有權人之地位請求被告將其所有4樓房屋進行修繕以
29 防免其3樓房屋所有權繼續受侵害，原告此部分請求應屬有
30 據。又就4樓房屋為防免再漏水，具體修繕方式，經囑託鑑
31 定單位鑑定結果，既稱：具體修復工程項目詳系爭估價單所

01 示（見本院桃簡字卷一第168至169頁）。則原告基於3樓房屋
02 所有權人地位，請求被告應將4樓房屋依系爭估價單所載項
03 次「壹、一」欄位所示工法及項目修復漏水，為有理由，應
04 予准許。

05 (二)原告得否依民法第184條第1項前段、第213條規定，請求被
06 告賠償原告因4樓房屋漏水所需支出修繕3樓房屋之費用？若
07 可，原告得請求之數額為何？

08 1.按民法第184條第1項前段規定：「因故意或過失，不法侵害
09 他人之權利者，負損害賠償責任」、第213條第1至3項規定
10 規定：「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂
11 定外，應回復他方損害發生前之原狀。」、「因回復原狀而
12 應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。」、「第一項
13 情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復
14 原狀」。

15 2.查原告3樓浴室平頂樓板、浴室天花板牆板壁等位置，確實
16 有漏水、白華等滲漏水之損害，且其漏水原因係因被告4樓
17 房屋之冷水給水管系統破損所造成，業如前述。而4樓房屋
18 之冷水給水管系統，均屬被告所有之4樓房屋專用部分之範
19 圍，被告自有修繕、管理、維護之責。是被告疏於妥善維
20 護、修繕其所有4樓房屋之冷水給水管系統，致該給水管滲
21 漏水，因而造成原告3樓浴室平頂樓板、浴室天花板牆板有
22 滲漏水現象而受有損害，自屬可歸責於被告，且原告該損害
23 與被告之過失行為間具有相當因果關係，是原告依民法第18
24 4條第1項前段請求被告應將3樓房屋遭滲漏水處修復回復原
25 狀，並請求被告支付回復原狀所必要之修繕費用以代回復原
26 狀，自屬有據。

27 3.而經鑑定單位鑑定結果，即如系爭估價單所載項次「壹、
28 二」與「貳」欄位所示修復項目與費用，並依系爭估價單項
29 次「壹、二」與「貳」欄位所載3樓房屋因漏水損害之修繕
30 合理費用與修繕項目，所需具體修繕合理費用經估算為152,
31 650元（計算式：95,650元+57,000元=152,650元），則原告

01 依民法第184條第1項前段規定請求被告賠償其此部分損失15
02 2,650元，尚屬合理且必要，堪屬有據。此部分既已依民法
03 第184條第1項前段規定為審酌，自無庸贅述民法第191條規
04 定之適用，併予敘明。

05 4.至被告雖辯稱修繕費用應由兩造共同負擔云云，惟4樓冷水
06 給水管系統為被告所有4樓房屋內之管線，屬被告所有4樓房
07 屋專有部分，參照公寓大廈管理條例第10條第1項「專有部
08 分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權
09 人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」規定，
10 被告本負有修繕4樓房屋冷水給水管之義務，本件漏水既可
11 歸責於被告未盡管理維護4樓房屋之義務，自應由被告負擔
12 全部修繕費用，被告此部分所辯亦無足取。

13 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
14 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
15 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
16 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
17 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
18 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
19 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
20 分別定有明文。經查，本件原告請求被告賠償損害，係以支
21 付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其就起訴時
22 請求之115,500元請求自民事起訴狀繕本送達被告翌日即111
23 年5月18日（見桃簡卷一第47頁）起至清償日止、擴張聲明
24 之37,150元自該次言詞辯論期日之翌日即112年9月22日起至
25 清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，於法有據，均應
26 予准許。逾此部分利息之請求應無理由，不應准許。

27 六、綜上所述，原告請求被告應將其4樓房屋依附件即系爭估價
28 單項次「壹、一」欄位所示方法修復4樓房屋冷水給水管系
29 統，以及依民法第184條第1項前段規定請求被告給付152,65
30 0元，及其中115,500元自111年5月18日起，其中37,150元自
31 112年9月22日起，均自清償日止，按年息5%計算之利息，

01 為有理由，應予准許。逾此部分之請求為無理由，應予駁
02 回。

03 七、本件係依民事訴訟法適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰
04 依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。原
05 告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使法院職權發
06 動，無庸另為准駁之諭知。原告敗訴部分，其假執行之聲請
07 應予駁回。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
09 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論
10 列。

11 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
13 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
16 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
17 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日
20 書記官 吳宏明