

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第131號

原告 李曉慧  
訴訟代理人 李漢鑫律師  
被告 詹文斗

訴訟代理人 李哲賢律師

上列當事人間請求修復漏水事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應容忍原告偕同修繕人員進入被告所有門牌號碼桃園市○○區○○路000號3樓之19房屋內，進行漏水修復工程，修復至不再漏水之狀態，並負擔修復費用新臺幣7萬元。
- 二、被告應給付原告新臺幣265,000元，及自民國113年12月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔46%，餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告就第1項如以新臺幣7萬元、就第2項如以新臺幣265,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

- 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項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時，原係聲明：被告應解決修繕房屋漏水及滲水事件（見桃簡卷第4頁）；嗣經多次變更，最終聲明：(一)被告應容忍原告偕同修繕人員進入被告所有門牌號碼桃園市○○區○○路000號3樓之19房屋（下稱系爭3樓房屋）內，進行漏水修復工程，修復至不再漏水之狀態，修繕費用新臺幣（下同）7萬元由被告負擔；(二)被告應給付原告58萬

01 元，及自113年12月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
02 利息（見桃簡卷第134頁及反面）。經核原告所為，係擴張  
03 應受判決事項之聲明，且前後請求均係基於系爭3樓房屋漏  
04 水之同一基礎事實，核與前揭規定相符，應予准許。

05 二、本件被告經合法通知無正當理由未於言詞辯論期日到場，核  
06 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由  
07 其一造辯論而為判決。

## 08 貳、實體部分

09 一、原告主張：伊為門牌號碼桃園市○○區○○○路000號2樓之  
10 51房屋（下稱系爭2樓房屋）之所有權人，被告則為系爭3樓  
11 房屋之所有權人，系爭2樓房屋與系爭3樓房屋為同一建物之  
12 上下樓層。系爭3樓房屋之露臺長期滲漏水至系爭2樓房屋，  
13 造成系爭2樓房屋之3間臥室天花板腐爛、全室及後陽台多處  
14 牆壁產生壁癌、外窗滲水破損、木作地板腐爛等損害（下稱  
15 系爭損害），伊曾多次請求被告協助改善漏水問題，惟未獲  
16 置理。為此，爰依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條  
17 例第6條第1項第2款、第10條第1項規定，請求被告容忍原告  
18 偕同修繕人員進入系爭3樓房屋進行漏水修復工程，並請求  
19 被告負擔系爭3樓房屋之漏水修繕費用7萬元；另依民法第18  
20 4條第1項前段、第2項、第191條第1項、公寓大廈管理條例  
21 第10條第1項，擇一請求被告賠償系爭2樓房屋之修繕費用21  
22 5,000元、系爭2樓房屋修繕期間之租金損失5萬元、系爭2樓  
23 房屋之交易價值貶損215,000元、精神慰撫金10萬元，共計5  
24 8萬元等語，並聲明：如上開變更後聲明所示。

25 二、被告則以：伊不知道系爭3樓房屋之所有權範圍包含露臺，  
26 亦不知該露臺漏水等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁  
27 回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 三、經查，兩造分別為系爭2樓房屋、系爭3樓房屋之所有權人乙  
29 節，有系爭2樓房屋、系爭3樓房屋之建物第一類登記謄本附  
30 卷可查（見桃簡卷第9頁反面至第11頁、第52頁及反面），  
31 且為兩造所不爭執，堪信為真實。

01 四、得心證之理由

02 原告主張被告所有之系爭3樓房屋露臺漏水，造成系爭損害  
03 等節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)  
04 被告是否為系爭3樓房屋露臺之所有權人？(二)系爭損害是否  
05 係系爭3樓房屋之露臺漏水所造成？(三)原告各項請求有無理  
06 由？茲分述如下：

07 (一)被告是否為系爭3樓房屋露臺之所有權人？

08 原告主張被告為系爭3樓房屋露臺之所有權人等語，固經被  
09 告以前詞否認，惟查：系爭3樓房屋之所有權範圍，尚包含  
10 「附屬建物：露臺71平方公尺」乙情，有系爭3樓房屋之建  
11 物第一類登記謄本、建物測量成果圖各1份在卷可參（見桃  
12 簡卷第10頁、第52頁反面），又本院偕同桃園市龜山地政事  
13 務所人員至系爭3樓房屋現場測量，測量結果為：經對照測  
14 量成果圖，系爭3樓房屋露臺地面白色磁磚部分及女兒牆算  
15 至外牆邊緣，均係登記為被告所有權之範圍，此情亦有民國  
16 112年6月21日勘驗筆錄1份在卷可稽（見桃簡卷第54頁至第5  
17 6頁）。準此，被告為系爭3樓房屋露臺所有權人之事實，堪  
18 以認定，被告前開所辯與卷內事證不符，自無足採。

19 (二)系爭損害是否係系爭3樓房屋之露臺漏水所造成？

20 1.按當事人因妨礙他造使用，故意將證據滅失、隱匿或致礙難  
21 使用者，法院得審酌情形認他造關於該證據之主張或依該證  
22 據應證之事實為真實，民事訴訟法第282條之1第1項定有明  
23 文。又鑑定係鑑定人依其特別知識陳述自己之意見供為證據  
24 之用，鑑定人需憑據所需資料作為其提供特別知識意見之依  
25 據，鑑定所需資料在法院者，應告知鑑定人准其利用，在證  
26 人或當事人處者，法院於必要時，得依職權或依聲請命證人  
27 或當事人提供鑑定所需資料，俾使鑑定人利用，如當事人拒  
28 不依法院之命提供所需資料供鑑定人鑑定利用者，即得謂其  
29 故意將證據致礙難使用而有上開規定之適用。

30 2.本件原告主張系爭2樓房屋受有系爭損害，係因系爭3樓房屋  
31 之露臺漏水所致等情，固據其提出漏水照片、修繕費用估價

01 單等件為證（見桃簡卷第30頁、第122頁至第133頁），然被  
02 告既以前詞否認系爭3樓房屋露臺有漏水之情形，自應由原  
03 告就系爭損害係肇因於系爭3樓房屋露臺漏水之事實，盡其  
04 舉證之責。經查，原告為盡上開舉證責任，聲請本院就漏水  
05 原因送請鑑定，又兩造於本院112年6月21日履勘時，均同意  
06 由本院指定鑑定機關（見本院卷第38頁反面、第55頁），本  
07 院遂於同年7月17日囑託台灣營建防水技術協進會就系爭2樓  
08 房屋之漏水開始時間、成因、漏水修復方法及所需費用等進  
09 行鑑定；該會先派員於同年9月14日14時30分至現場進行初  
10 勘，嗣派員於113年3月6日9時30分至現場進行複勘，惟該會  
11 始終無法聯繫被告，被告於該次複勘時亦未到場乙情，有該  
12 會113年3月12日台（113）防協會字第61號函附卷可查（見  
13 桃簡卷第79頁至第80頁）；本院遂於同年7月15日以桃院增  
14 民晨112桃簡131字第1130076910號函通知被告：本件漏水鑑  
15 定須進入系爭3樓房屋實地勘查，被告應於同年8月20日上午  
16 9時30分前往現場，配合鑑定機關進行鑑定，若無正當理由  
17 未到場，本院得依民事訴訟法第282條之1第1項規定，不經  
18 鑑定逕認原告主張系爭3樓房屋漏水造成原告受有系爭損害  
19 之事實屬實等語（見桃簡卷第93頁），該會遂派員再度於同  
20 年8月20日上午9時30分至現場會勘，而當日系爭3樓房屋之  
21 玄關內門雖微開，惟仍無人應門等情，有該會113年8月20日  
22 台（113）防協會字第224號函在卷可證（見桃簡卷第98頁至  
23 第99頁）。是被告經本院告知上開證明妨礙之效果後，猶再  
24 度不配合鑑定機關進行鑑定，致鑑定機關無從就本件待證事  
25 實即系爭2樓房屋之漏水原因、修復方法及所需費用等做成  
26 鑑定意見，其所為已妨礙原告之舉證活動，致原告無法證明  
27 待證事實，揆諸前開說明，被告已構成故意將證據致礙難使  
28 用之證明妨礙，本院自得綜合審酌原告所提出之漏水照片、  
29 修繕估價單（見桃簡卷第30頁、第122頁至第123頁）、被告  
30 拒絕配合漏水鑑定程序等一切情形，而認原告所主張系爭2  
31 樓房屋漏水及系爭損害，係因系爭3樓房屋露臺漏水所致之

01 待證事實為真實。

02 3.至被告雖於113年11月22日具狀表示其未居住於系爭3樓房  
03 屋，故未收受本院通知其配合鑑定機關進行鑑定之文書，應  
04 無證明妨礙之情事，並聲請再次鑑定等語；惟查，被告於本  
05 院112年5月26日言詞辯論時，當庭請求本院日後將本案司法  
06 文書向系爭3樓房屋之地址送達，並表示其他地址不用再  
07 寄，地址如有異動將再向法院陳報等語，此有言詞辯論筆錄  
08 在卷可稽（見桃簡卷第38頁）；而自台灣營建防水技術協進  
09 會上開來函記載：系爭3樓房屋社區管理員表示該會之鑑定  
10 會勘通知函已由被告房客拍信封照後傳送予被告，然未獲被  
11 告置理等語（見桃簡卷第79頁至第80頁），亦可知縱被告並  
12 無實際居住在上開地址，其仍已藉由他人通知而知悉該址有  
13 待其領取之訴訟文書。準此，本院既係應被告要求始將訴訟  
14 文書寄至上址，而被告嗣後復未依其上開所述向本院陳報有  
15 何地址異動之情形，再衡以被告為系爭3樓房屋之所有權  
16 人，被告房客於訴訟文書送達上址時已通知被告，是訴訟文  
17 書應已進入被告得支配之範圍而得隨時了解訴訟文書內容等  
18 情，則被告猶不領取已合法送達之訴訟文書，致多次未能配  
19 合鑑定機關進行鑑定，其行為已構成證明妨礙之情形，自無  
20 疑義，被告前開所辯，殊無足採。又系爭損害係由系爭3樓  
21 房屋露臺漏水所致之事實，既經本院認定如前，則被告聲請  
22 再次就漏水成因進行鑑定，即屬無調查必要，併此敘明。

23 (三)原告各項請求有無理由？

24 1.訴之聲明第1項部分

25 (1)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；他住戶因維  
26 護、修繕專有部分，約定專有部分或設置管線，必須進入或  
27 使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕，民法第767  
28 條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款分別定有  
29 明文。又揆諸其立法理由在於明確規範區分所有權人間之相  
30 鄰關係，以杜紛爭，故倘非進入或使用相鄰區分所有權人之  
31 專有部分，即無以完成其維護、修繕專有部分，該相鄰區分

01 所有權人自有容忍之義務。次按專有部分、約定專用部分之  
02 修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之  
03 使用人為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1  
04 項亦規定甚明。

05 (2)經查，原告所有之系爭2樓房屋漏水，確係由系爭3樓房屋露  
06 臺漏水所致乙節，業如前述，是為避免系爭3樓房屋露臺持  
07 續漏水，致系爭2樓房屋繼續受有損害，妨害原告就系爭2樓  
08 房屋所有權能之完整行使，揆諸前開說明，原告自得請求被  
09 告容忍原告偕同修繕人員進入系爭3樓房屋進行漏水修復工  
10 程，並修復至不再漏水之狀態。至系爭3樓房屋之漏水修復  
11 方法及所需費用，業據原告提出估價單1紙為據（見桃簡卷  
12 第122頁），本院審酌該估價單記載之漏水修復方法為「3F  
13 露臺滲水到2F，露臺須清理乾淨，作透明PU防水處理」，核  
14 屬防免系爭3樓房屋露臺持續滲露水至系爭2樓房屋之適當方  
15 法，是原告主張該估價單上所載修繕費用7萬元，為修復系  
16 爭3樓房屋露臺漏水之必要費用，應值採信。準此，原告依  
17 上開規定，請求被告容忍其僱工進入系爭3樓房屋內，依估  
18 價單所載進行漏水修繕工程，並負擔修繕費用7萬元，洵屬  
19 有據。

## 20 2.訴之聲明第2項部分

21 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
22 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責  
23 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由  
24 工作物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠  
25 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，  
26 已盡相當之注意者，不在此限；專有部分之修繕、管理、維  
27 護，由各該區分所有權人為之，並負擔其費用，民法第184  
28 條第1項前段、第2項、第191條第1項、公寓大廈管理條例第  
29 10條第1項分別定有明文。經查，被告疏於維護修繕其所有  
30 系爭3樓房屋之露臺，致發生漏水至原告所有系爭2樓房屋，  
31 侵害原告就系爭2樓房屋之所有權，而被告既未舉證其對系

01 爭3樓房屋之維護修繕義務並無缺失，或對於防止系爭2樓房  
02 屋滲漏水之發生，已盡相當之注意，即應推定被告對系爭2  
03 樓房屋因滲漏水造成之損害，為有過失；且被告對於其專有  
04 部分疏於修繕，亦屬違反保護他人之法律（即公寓大廈管理  
05 條例第10條第1項），致生損害於原告，揆諸前揭規定，原  
06 告自得請求被告就所受損害負賠償責任。茲就原告得請求被  
07 告賠償之項目及金額，分述如下：

08 (1)系爭2樓房屋之修繕費用

09 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，  
10 應回復他方損害發生前之原狀；債權人得請求支付回復原狀  
11 所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1、3項分別  
12 定有明文。經查，系爭3樓房屋之露臺長期滲漏水至系爭2樓  
13 房屋，造成系爭2樓房屋之系爭損害等情，業經本院認定如  
14 前，則揆諸前開規定，原告請求被告應將系爭2樓房屋遭滲  
15 漏水處所受系爭損害回復原狀，並請求被告支付回復原狀所  
16 必要之修繕費用以代回復原狀，自屬有據。又原告主張系爭  
17 2樓房屋之修繕費用為215,000元，業據提出估價單1紙為據  
18 （見桃簡卷第123頁）；本院審酌該估價單記載「3間臥室木  
19 做天花板漏水腐爛拆除修補新板」、「3間臥室牆滲水產生  
20 壁癌剷除至磚面防水水泥粉光」、「外窗滲水處做PU防水  
21 漆」、「後陽台滲水壁癌剷除至磚面防水水泥粉光」、「全  
22 室其他處壁癌處理與全室水泥漆粉刷」、「木做地板腐爛修  
23 補」等語，均與原告所主張之系爭損害範圍相符，是該估價  
24 單上所載修繕費用共計215,000元，核屬修繕系爭損害之必  
25 要費用，原告請求被告賠償此部分損害，洵屬有據。

26 (2)系爭2樓房屋修繕期間之租金損失

27 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補  
28 債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條定有明文。  
29 而該條所稱之所失利益，係指依通常情形，或依已定之計  
30 劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，且有客觀之確  
31 定性，始得稱之。經查，原告主張系爭2樓房屋須費時2個月

01 修繕，其於修繕期間受有不能出租系爭2樓房屋之租金損失  
02 等語，業據其提出房屋租賃契約、修繕估價單為證（見桃簡  
03 卷第123頁至第125頁），而觀諸該房屋租賃契約，可知原告  
04 出租系爭2樓房屋之租賃期間係自113年9月1日起至114年8月  
05 31日止，每月租金為25,000元，自堪認在通常情形下依已定  
06 之計畫，原告確能於上開期間收取每月25,000元之租金；再  
07 審酌前開估價單記載系爭2樓房屋之修繕範圍包括：3間臥室  
08 天花板拆除修補新板、3間臥室牆壁癌剷除至磚面、全室壁  
09 癌處理與全室水泥漆粉刷、木做地板腐爛修補等項目，則原  
10 告主張系爭2樓房屋於修繕期間無法居住，須請租客遷走而  
11 無法收取租金等語，自堪信為真實。準此，原告於系爭2樓  
12 房屋修繕期間，無法依已定計劃收取預期之租金利益共5萬  
13 元（計算式：2,5000元/月×2月=5萬元），當屬其所失利  
14 益，被告自應就原告此部分短收之租金負損害賠償責任。

### 15 (3)系爭2樓房屋之交易價值貶損

16 原告主張系爭2樓房屋因漏水而產生壁癌，產生相當於修繕  
17 費用之交易價值貶損215,000元之損害等語，雖據其提出前  
18 開修繕估價單為證（見桃簡卷第123頁），並主張系爭2樓房  
19 屋受有交易價值貶損之事實，亦有前開證明妨礙規定之適用  
20 而應認屬實等語。然查，原告為證明系爭2樓房屋之交易價  
21 值確有貶損所需進行之鑑定，核與前開本院送請台灣營建防  
22 水技術協進會所進行之漏水成因鑑定，兩者之待證事實不  
23 同，所需進行之鑑定及送請之鑑定機關亦不相同，而前者之  
24 鑑定方式未必需要進入系爭3樓房屋或需要被告之配合始能  
25 完成，是前述被告構成證明妨礙而認定原告所主張應證事實  
26 為真之範圍，應不包括系爭2樓房屋受有交易價值貶損之事  
27 實，原告前開主張容有誤會。準此，原告對於系爭2樓房屋  
28 有何因本件漏水而導致交易價值貶損之事實既未舉證已實其  
29 說，此部分請求自屬無據。

### 30 (4)精神慰撫金

31 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、

01 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非  
02 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1  
03 項前段定有明文。查原告固主張系爭3樓房屋露臺滲漏水至  
04 系爭2樓房屋，導致其居住之生活品質下降，且其為降低損  
05 害並顧及租客之健康，已反覆與被告溝通未果，耗費許多勞  
06 力、時間、金錢，是被告所為已侵害其居住權、居住安寧及  
07 其他人格法益且情節重大，為此請求慰撫金10萬元等語。然  
08 查，原告既已自承系爭2樓房屋係出租予他人，其未實際居  
09 住於該處等語（見桃簡卷第135頁至第136頁），自難認原告  
10 之居住環境有何遭破壞，而有居住權、居住安寧遭侵害之情  
11 事；又縱原告確因本件爭端耗費許多勞力、時間、金錢，然  
12 此部分損害亦係原告因系爭2樓房屋之所有權遭侵害所受之  
13 損害範圍，核屬財產權之侵害，而原告復未能舉證證明有何  
14 其他人格法益遭不法侵害且情節重大之情形，則其請求被告  
15 賠償精神慰撫金10萬元，亦屬無據。

16 (5)從而，本件原告請求被告給付金額265,000元（計算式：系  
17 爭2樓房屋之修繕費用215,000元＋系爭2樓房屋修繕期間之  
18 租金損失5萬元＝265,000元），及自最後一次言詞辯論期日  
19 即113年12月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利  
20 息，核屬有據，逾此範圍之請求，則無理由。

21 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條  
22 例第6條第1項第2款、第10條第1項規定，請求如主文第1項  
23 所示；暨依民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1項  
24 規定，請求如主文第2項所示，為有理由，應予准許；逾此  
25 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

26 六、本件原告勝訴部分係適用民事訴訟法第427條第1項簡易程序  
27 所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，  
28 依職權宣告假執行。又被告聲請宣告免為假執行，核無不  
29 合，爰依同法第392條第2項規定，酌定酌定相當之擔保金額  
30 准許之。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
02 敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

05 桃園簡易庭 法 官 高廷瑋

06 以上為正本係照原本作成。

07 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  
08 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  
09 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

12 書記官 王帆芝