

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1847號

原告 林太平
訴訟代理人 林嘉珊
被告 陳靜美

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應依社團法人桃園市土木技師公會民國113年6月25日桃土技字第1130001617號鑑定報告書附件六所示之方式（如附件），將門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00號2樓房屋修復至不漏水狀態。
- 二、被告應給付原告新臺幣18,184元，及自民國112年8月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。
- 四、本判決第1至2項得假執行。

事實及理由

- 一、查原告起訴時聲明第1、2項原為：(一)被告應容忍原告進入被告所有桃園市○○區○○街00巷00號2樓房屋（下稱20號2樓房屋）修復至原告所有桃園市○○區○○街00巷00號1樓房屋（下稱20號1樓房屋）不漏水為止；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）180,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第4頁背面）。嗣於民國113年9月11日言詞辯論期日當庭變更聲明第1、2項如主文第1、2項所示（見本院卷第176頁背面）。核其變更後訴之聲明第1項關於修繕之方式，屬補充其事實主張；變更後訴之聲明第2項關於金錢給付部分，係減縮應受判決事項，均合於首揭法律規定，應予准許。
- 二、原告主張：伊為20號1樓房屋之所有權人，被告則為20號2樓房屋之所有權人，兩造為上下樓層鄰居。於000年0月間開

01 始，因20號2樓房屋浴廁發生漏水，滲漏至20號1樓房屋，致
02 20號1樓房屋發生廚房天花板水泥剝落、梁柱發霉、天花板
03 角材發霉、磁磚牆面佈滿水痕及白華、後陽台及主臥室天花
04 板及牆面壁癌等損害。上開漏水情事，已對伊所有權有所妨
05 害，且伊因此受有20號1樓房屋內部修繕費用18,184元之損
06 害。為此爰依民法第767條第1項中段、後段及侵權行為之法
07 律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)如主文第1項所
08 示；(二)如主文第2項所示；(三)請准宣告假執行。

09 三、被告則以：伊知道20號1樓房屋有發生漏水，然伊請修繕人
10 員至20號2樓房屋檢查，並未發現漏水至1樓之原因。又20號
11 2樓房屋固經社團法人桃園市土木技師公會（下稱桃園市土
12 木技師公會）鑑定檢測出水氣反應，然20號2樓房屋自113年
13 1月初後就無人居住，伊係因進行鑑定方特地開門讓土木技
14 師進入20號2樓房屋進行鑑定，故原告所稱漏水情況不一定
15 是20號2樓房屋漏水所致等語，資為抗辯，並聲明：原告之
16 訴駁回。

17 四、經查，原告為20號1樓房屋之所有權人，被告為20號2樓房屋
18 之所有權人，兩造為上下樓層之鄰居等節，有建物登記公務
19 用謄本、建物所有權狀在卷可稽（見本院卷第14、20頁），
20 且為兩造所不爭執，堪信為真。

21 五、得心證之理由：

22 (一)原告訴之聲明第1項之請求應有理由：

23 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
24 條第1項中段定有明文。本件經囑託桃園市土木技師公會進
25 行鑑定，鑑定事項略以：20號1樓房屋漏水之範圍及原因為
26 何？漏水原因是否可歸責於20號2樓房屋所致？修復該處漏
27 水工法及所需費用為何？該會鑑定意見略以：20號1樓房屋
28 漏水之範圍係其直上層20號2樓房屋浴廁位置之範圍，…漏
29 水之原因係20號2樓房屋浴廁地坪之防水層失效或損壞所導
30 致，上開漏水原因可歸責於20號2樓房屋所致，修復該處漏
31 水工法之施作步驟如附件六等語，有桃園市土木技師公會11

01 3年6月25日桃土技字第1130001617號鑑定報告書在卷可稽
02 (下稱系爭鑑定書，見本院卷第82至163頁)。查該會係具
03 有專業技術、知識及經驗之中立鑑定單位，與兩造並無利害
04 關係，且上開鑑定意見係由領有土木技師執照之專業人員會
05 同兩造實際到場勘測，進行積水測試，並以目視法、紅外線
06 熱影像檢測法檢測而得，檢測過程並全程拍照記錄，應屬可
07 採。從而，20號1樓房屋確有漏水情事，其原因為正上方之2
08 0號2樓房屋浴廁地坪防水層失效或損壞等節，應足認定。至
09 被告辯稱：20號2樓房屋固經鑑定檢測出水氣反應，然該屋
10 自113年1月初後就無人居住，伊係因進行鑑定方特地開門讓
11 土木技師進入鑑定，故漏水情況不一定是20號2樓房屋漏水
12 所致云云。惟被告未就上開所辯舉證以實其說，且依原告之
13 主張，漏水情形早於000年0月間即已發生，故被告上開所
14 辯，並無足採。

15 2.原告為20號1樓房屋之所有權人，其所有權遭受上開妨害，
16 自得請求被告依系爭鑑定書附件六所示之方式，將其所有20
17 號2樓房屋之浴廁地坪修復至不漏水之狀態。是原告訴之聲
18 明第1項之請求，為有理由，應予准許。

19 (二)原告訴之聲明第2項之請求亦有理由：

20 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
21 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
22 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，
23 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
24 已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段、第
25 191條第1項分別定有明文。又負損害賠償責任者，除法律另
26 有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。
27 第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以
28 代回復原狀。民法第213條第1項、第3項亦有明定。

29 2.查被告疏於維護20號2樓房屋，致漏水至20號1樓房屋，進而
30 使20號1樓房屋內部發生損壞，自有過失。又依系爭鑑定書
31 之鑑定意見，20號1樓房屋因漏水所受損害之修復費用總價

01 為18,184元（見本院卷第162頁）。從而，原告請求被告給
02 付18,184元，以代回復原狀，應有理由。

03 3.又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
07 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
08 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
09 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
10 段、第203條分別定有明文。上開損害賠償債權乃未定給付
11 期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告自受催告
12 時起，負遲延責任，是原告就此請求自起訴狀繕本送達翌日
13 即112年8月18日起（見本院卷第18頁）至清償日止，按週年
14 利率5%計算之利息，亦屬有據。

15 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項前
16 段、第213條第1、3項規定，請求判決如主文第1、2項所
17 示，為有理由，應予准許。

18 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
19 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
20 定，應依職權宣告假執行。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
22 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述。

23 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。至原告減縮訴之
24 聲明第2項部分之裁判費，係其自行減縮所生，應由其自行
25 負擔，附此敘明。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

27 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

28 以上為正本係照原本作成。

29 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上
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

03 書記官 楊上毅

04 附件：社團法人桃園市土木技師公會113年6月25日桃土技字第11

05 30001617號鑑定報告書附件六。