臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度桃簡字第96號

原　　告　大金御璽股份有限公司
法定代理人　葉雅麗
訴訟代理人　陳振瑋律師
　　賴映淳律師
被　　告　徐淑真
訴訟代理人　徐慶輝

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國108 年5 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應容許原告或其指定之人，進入被告所有門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○○號四樓之十房屋內，以如附表所示之修復項目及修復方法，進行漏水修繕工程至不漏水狀態，修繕費用由被告負擔。

被告應給付原告新臺幣壹拾萬捌仟參佰陸拾元，及自民國一○六年十二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3 款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：㈠被告應將其所有門牌號碼桃園市○○區○○路0 段000 號4樓之10房屋（下稱系爭4 樓房屋）修復至不漏水狀態。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）164,516 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。嗣於本院審理時變更聲明如後述，（見本院卷第170 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告所有門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號3樓之2、之4、之6房屋（下合稱系爭3樓房屋）與被告所有系爭4樓房屋上下相鄰，然被告前將系爭4樓房屋浴室、廚房地坪墊高，致載重增加造成混凝土樓板產生裂縫，故於浴室、廚房用水時，水分即沿防水層破損處、排水管周邊縫隙處及混凝土裂縫處滲入系爭3樓房屋天花板，導致系爭3樓房屋內之辦公室及走廊損壞而需支出維修費10萬8,360元，爰依侵權行為之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應容許原告或其指定之人進入系爭4樓房屋內，以如附表所示之內容進行漏水修繕工程至不漏水狀態，修繕費用由被告負擔。㈡被告應給付原告10萬8,360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。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告購買系爭4樓房屋後並未就屋況、結構有任何更動，兩造所有房屋之屋齡已30餘年，發生水管破裂乃正常現象，並非被告故意造成，原告前於民國106年6月4日晚間通知被告有漏水情事後，被告於翌日即通知廠商前來完成明管配置及鋪設防水磁磚工程，至今已無漏水現象，法院及鑑定機關至現場履勘時，系爭3樓房屋天花板亦無漏水情形，可見原告並未因漏水而受有何等損害，則其提起本件訴訟請求被告修復漏水及損害賠償，均無理由等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、得心證之理由：

㈠查原告主張其所有系爭3樓房屋辦公室及走廊損壞之損壞，係因被告所有系爭4樓房屋漏水等事實，業經提出建物謄本及漏水照片等件為證（見本院卷第6-20、30-39頁），並聲請送臺灣營建防水技術協進會進行鑑定。經本院囑託該會鑑定原告所有系爭3樓房屋漏水之原因，其鑑定結果為：「依據初勘及複勘鑑定…以高週波水分計檢測，於系爭4樓房屋相對應之浴室地坪浸水後檢測數值變化超過2％且超過17％共有4處…且浴室地坪浸水11：10開始，約11：27-11：30

，系爭3樓房屋辦公室天花板角隅開始滴水，浸水1小時候滴水範圍變大…於系爭4樓房屋相對應廚房地坪灑水後檢測數值變化數值變化超過2％且超過17％共有5處…且廚房地坪灑水後，系爭3樓房屋辦公室天花板滴水範圍有增加，滴水速度變快，走廊管線開始產生滴水現象。綜上數據研判系爭4樓房屋相對應之浴室、廚房地坪防水層已老化、破裂造成局部已喪失原有防水之功能及地坪內排水管周邊有縫隙，加上本案建物老舊及系爭4樓房屋浴室、廚房地坪墊高，致載重增加造成混凝土樓板產生裂縫，故於浴室、廚房（洗水槽水分溢出或洗地）用水（含設備用水）時，水分即沿防水層破損處、排水管周邊縫隙處及混凝土裂縫處滲入系爭3樓房屋天花板混凝土內，而造成內部含水量增加，使天花板長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化物。而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌）及長期生長膨脹之碳酸鹽結晶而造成漏水及滴水現象」等語，有臺灣營建防水技術協進會於108年2月1日函文暨所附鑑定報告書在卷可稽（見本院卷第127頁、鑑定報告書第6頁），堪認本件系爭3樓房屋漏水原因，確為被告所有系爭4樓房屋地坪防水層老化、破裂，及浴室、廚房地坪墊高，致載重增加造成混凝土樓板產生裂縫所致，被告空言辯稱系爭3樓房屋並無漏水情形、且漏水與系爭4樓房屋無關云云，顯不可採。

㈡按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。專有部分之共同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於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第12條定有明文。經查，系爭3樓房屋之漏水現象既係因系爭4樓房屋內部之原因所致，已如上述，揆諸前開規定，原告請

求被告應容許原告或其指定之人進入系爭4樓房屋內進行漏水修繕工程，於法自屬有據。另參酌鑑定報告書就被告所有系爭4樓房屋浴室、廚房內部預估修繕內容、方法及金額詳如附表所示，故原告請求進入系爭4樓房屋內進行如附表所示之修繕工程至不漏水狀態，修繕費用由被告負擔部分，為有理由，應予准許。

㈢次按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。前項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。經查，本件被告所有系爭4樓房屋造成原告所有系爭3樓房屋有如上開鑑定報告書所示之滲水及壁癌等損害，且妨害原告對系爭3樓房屋所有權之圓滿狀態，被告自應對原告所有房屋之損害負賠償責任。再觀諸鑑定報告就系爭3樓房屋辦公室、走廊損壞之修繕工法及費用鑑定包含：「防護措施5,000元、舊有天花板拆除運棄11,700元、素地整理及舊漆刮除9,000元、裂縫填補10,000元、批土整平油漆10,800元、新設木作天花板18,000元、鋪貼壁紙13,500元、燈具復原8,000元，另加計廢物清理費用、管理費及稅捐，總額為108,360元」等情，有鑑定報告所檢附漏水處修復方式及費用明細可佐，此修繕之範圍亦與原告所提出受損處照片所示，互核相符（見本院卷第6-20頁），則原告請求被告給付回復原狀之必要費用108,360元，亦為有據。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229條第2項、第233條第1項定有明文。本件原告就上述賠償金額併請

求自起訴狀繕本送達翌日即106年12月21日（見本院卷第42頁送達回證）起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，亦屬有據。

四、從而，原告依侵權行為之法律關係，請求如主文第1、2項所示，均為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、本件係依民事訴訟法第427條適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行，原告就此聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使法院職權發動，毋庸另予准駁之表示，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　5　　日

桃園簡易庭　法　官　廖子涵

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　8　　日

書記官　賴家瀅