

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

106年度北簡字第8152號

原告 施嵐芳
訴訟代理人 謝智潔律師
被告 古德先
訴訟代理人 古宸維
鍾沛羽

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國108年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號一樓後方車庫之上方雨庇，依台灣營建防水技術協進會民國一〇七年十月三十日台（一〇七）防協會字第二一八號函所示有關雨庇修繕方法及建議費用（詳如附表所示），修復至不漏水狀態。

被告應給付原告新臺幣肆萬柒仟零肆拾元，及自民國一〇六年五月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣伍萬柒仟參佰參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣肆萬柒仟零肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明：(一)被告應將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號1樓房屋（下稱系爭1樓房屋）修復至不漏水狀態；(二)被告應給付原告系爭1樓房屋回復原狀所需之費用（待鑑定後補陳），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；(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第1頁）。嗣訴狀送達後，將前揭聲明第(一)、(二)項加以特定，並追加備位聲明後，其聲明變更為：(一)先位聲明：1.被告應將系爭1樓房屋依台灣營

建防水技術協進會（下稱防水技術協進會）民國107年7月18日北院隆民丙106年北簡字第8152號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）與台（107）防協會字第218號函所示方法，將系爭1樓房屋後方車庫之上方雨庇（下稱系爭雨庇）修復至不漏水狀態；2.被告應給付原告新臺幣（下同）4萬7,040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；3.願供擔保，請准宣告假執行；(二)備位聲明：1.被告應容許原告及原告指定之人進入被告所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋），依系爭鑑定報告書所示之方法修繕系爭雨庇，費用由原告負擔；2.願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第176頁、第193頁及反面）。經核原告係基於修繕系爭1樓房屋漏水事宜之目的而追加備位聲明，與原訴之目的相同，故可認二者請求之基礎事實同一，揆諸前揭法條規定，應予准許。

二、原告主張：原告為系爭1樓房屋之所有權人，被告則為系爭2樓房屋之所有權人，系爭雨庇在系爭1樓房屋上方，原告購買系爭1樓房屋時，系爭雨庇即已存在，並非原告所搭建，且系爭雨庇係水泥材質，與系爭2樓房屋外側牆壁相連，被告並於系爭雨庇前緣架設不鏽鋼欄杆，僅能由系爭2樓房屋進入系爭雨庇，被告亦在系爭雨庇上放置物品，足認系爭雨庇確實係被告所占使用，既然本件經防水技術協進會鑑定結果，認系爭雨庇局部防水層鼓起破損現象、地坪角隅防水層補強網有縫隙，喪失原有之防水功能，致下雨時水分經由系爭雨庇破損及縫隙處流入，再沿裂縫或損壞處滲入系爭1樓房屋之車庫、廚房、浴室天花板及牆壁內，造成系爭1樓房屋漏水並受損，使原告受有損害，被告自當負侵權行為之損害賠償責任，將系爭雨庇修繕至不漏水之狀態，並賠償系爭1樓房屋受損之修繕費用。縱認系爭雨庇非屬被告所管理使用，被告毋庸負修繕之責，然欲修繕系爭雨庇必須通行經由系爭2樓房屋始能為之，則依公寓大廈管理條例第6條

第1項第1、2款之規定，被告亦不得拒絕原告及其指定之人進入系爭2樓房屋以修繕系爭雨庇。爰依民法第767條中段及第184條第1項、公寓大廈管理條例第10條第1項及第6條第1項第1、2款之規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)先位聲明：1.被告應將系爭1樓房屋依系爭鑑定報告書與防水技術協進會台(107)防協會字第218號函所示方法，將系爭雨庇部分修復至不漏水狀態；2.被告應給付原告4萬7,040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；3.願供擔保，請准宣告假執行；(二)備位聲明：1.被告應容許原告及原告指定之人進入系爭2樓房屋，依系爭鑑定報告書所示之方法修繕系爭雨庇，費用由原告負擔；2.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭雨庇係系爭1樓房屋前曾姓屋主為防下雨進入屋後所私自增建，被告當時因敦親睦鄰而未予追究，原告之設計師於105年間以檢查漏水點為由，要求被告拆除原設置在系爭雨庇上之舊欄杆讓師傅可以進入系爭雨庇檢查與清理，但原告之漏水師傅仍未檢查出漏水點，並在系爭雨庇施作新的防水層與地坪角隅防水層，被告實已善盡配合之責，且系爭雨庇於修整前雜草叢生，僅能供老鼠與野貓通行，造成衛生問題，並增加外人攀爬闖入系爭2樓房屋內之危險，故系爭雨庇之存在使被告苦不堪言，不得已才在系爭雨庇上放置物品以阻擋、防止貓鼠通行，並加裝不鏽鋼欄杆以保安全，被告就系爭1樓房屋漏水乙事應無維修之責，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)系爭1樓房屋及系爭2樓房屋之所有權人分別為原告及被告，原告係於103年11月24日購入系爭1樓房屋，並於104年1月14日為所有權登記，被告則係於63年6月22日購入系爭2樓房屋，並於63年11月26日為所有權登記之事實，有建物登記第二類謄本(建號全部)、建物登記第三類謄本(標示部及所有權部)附卷可稽(見本院卷第4至5頁)，且為兩

01 造所不爭執，首堪認定。

02 (二)又原告主張系爭雨庇乃系爭1樓房屋漏水之原因，請求被告
03 應將系爭雨庇修繕至不漏水狀態，並賠償系爭1樓房屋回復
04 原狀之修繕費用乙節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯
05 。經查：

06 1.本件經委託防水技術協進會鑑定，就系爭1樓房屋是否有漏
07 水情形及其漏水原因等節，鑑定結果略以：系爭1樓房屋廚
08 房天花板現況無滴水，但有浸水過之水痕等現象，浴室天花
09 板現況無滴水，但有浸水過之水痕等現象，車庫牆面現況無
10 滴水，但有局部油漆鼓起、壁癌等現象，車庫牆面上方相對
11 應位置為系爭雨庇，乃後來施作，非原建築物結構，約20年
12 左右，有維修過。又綜合浸水前現況、浸水後及撒水後等測
13 試檢測值，以高週波水份計檢測，系爭雨庇撒水後檢測數值
14 變化超過+2共有6處（雨庇撒水後有明顯漏水現象），車
15 庫牆面檢測點1數值升高+5.3、檢測點2數值升高+3.5
16 、檢測點3數值升高+2.3、檢測點4數值升高+4.3、檢
17 測點5數值升高+8.2、浴室天花板檢測點9數值升高+2.
18 3，加上依據現場勘查，系爭1樓房屋現況無經常性滴水，
19 排除給水管漏水，現況系爭2樓房屋廚房、浴室給水管已遷
20 明管、廚房排水管因系爭1樓房屋位置無滲漏現象，排除給
21 水管漏水，系爭2樓房屋浴室地坪浸水後檢測數值變化未超
22 過+2（浸水後無明顯漏水現象），排除浴室地坪漏水，研
23 判系爭1樓房屋之漏水主要原因為系爭雨庇局部防水層有鼓
24 起破損現象、地坪角隅防水層補強網有縫隙，已喪失原有之
25 防水層功能，致使下雨時水分經由系爭雨庇破損及縫隙處流
26 入，水分會沿裂縫或損壞處滲入系爭1樓房屋之車庫、廚房
27 、浴室天花板及牆壁內，造成內部含水量增加，使天花板及
28 牆壁滲水長期含水量增加，這些水分進而分解水泥內之鈣、
29 鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由
30 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
31 結晶體（俗稱壁癌）及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體造

成油漆鼓起及剝落等現象，尤其靠近車庫牆面較為明顯。加上後側逃生梯現況採透空開口（1至2樓花格磚），下大雨水會潑進去，致使1樓至2樓逃生梯地面有積水現象（於複勘鑑定時為晴天好天氣，1樓至2樓逃生梯平臺尚有積水現象，水分會沿樓板及牆面滲入系爭1樓房屋之浴室天花板及牆壁內，而造成內部含水量增加，使天花板及牆壁滲水長期含水量增加，造成漏水現象等情，有系爭鑑定報告書在卷可按（見系爭鑑定報告書第3、5至6頁），復參諸系爭鑑定報告書內容業經鑑定技師實地勘查及檢測，本諸其專業知識而作成，自堪採信，足認系爭1樓房屋之車庫、廚房、浴室之天花板及牆面確有漏水情形，且造成前揭漏水原因有二，其一為系爭雨庇局部防水層有鼓起破損現象、地坪角隅防水層補強網有縫隙，已喪失原有之防水層功能，其二為後側逃生梯現況採透空開口（1至2樓花格磚），下大雨水會潑進去，致使1樓至2樓逃生梯地面有積水現象。又造成系爭1樓房屋有上開漏水情形之前述原因，關於系爭雨庇部分，主要影響為系爭1樓房屋車庫、廚房內之漏水，佔系爭1樓房屋漏水原因比重3分之2，關於後廁逃生梯現況採透空開口部分，主要影響為系爭1樓房屋浴室內之漏水，佔系爭1樓房屋漏水原因比重3分之1等情，亦據防水技術協進會以107年10月30日台（107）防協會字第218號函覆明確（見本院卷第159頁），故系爭雨庇乃系爭1樓房屋漏水原因之一，且其所佔比重為3分之2無訛。

2. 至被告雖抗辯稱系爭雨庇乃系爭1樓房屋前曾姓屋主所搭建，其就系爭雨庇無維修之責云云，惟經本院就系爭雨庇相關事項函詢原告之前手屋主即宜民建設股份有限公司，該公司函覆略以：其曾為系爭1樓房屋之所有權人，期間自99年12月7日起至104年1月14日止，系爭雨庇於該段期間即已存在，然其不知系爭雨庇為何人所搭建，亦不知搭建時間及對系爭雨庇有管理使用權限者為何人，故其將系爭1樓房屋出賣予原告時，並未就系爭雨庇進行拆除或其他處理工程等語

，有該公司107年11月2日宜民字第1071101005號函暨所附建物登記第二類謄本（建號全部）、建物登記第二類謄本（部分）存卷可佐（見本院卷第165至168頁），則系爭雨庇並非原告或原告之前手屋主所搭建，依現有事證，尚難遽認被告所辯系爭雨庇乃系爭1樓房屋前屋主所搭建乙事屬實。又系爭雨庇乃以水泥搭建，位在系爭1樓房屋後方車庫之上方，與系爭2樓房屋外側牆壁相連，系爭雨庇前緣有被告所架設之不鏽鋼欄杆圍住系爭雨庇，被告並在系爭雨庇上放置盆栽、打掃工具、塑膠椅等雜物，僅能進入系爭2樓房屋內至後陽臺處，跨越後陽臺一側高約88公分之水泥牆方能進入系爭雨庇範圍內等情，業經本院至現場勘驗無訛，並製有勘驗筆錄附卷可考（見本院卷第130至155頁），且系爭雨庇前緣於101年3月間即有被告所架設之不鏽鋼欄杆存在，被告並在系爭雨庇上放置盆栽及雜物等情，亦有101年3月、104年1月拍攝之GOOGLE街景照片附卷可考（見本院卷第125至128頁），則被告將系爭雨庇以不鏽鋼欄杆圍住，並在系爭雨庇上放置盆栽或其他雜物，其現實上已排除他人使用管理之可能。被告固辯稱架設不鏽鋼欄杆係為防盜所為，然系爭2樓房屋後陽臺與系爭雨庇相連該側為高約88公分之水泥牆，有上開勘驗筆錄在卷可參（見本院卷第130至131頁、第151頁編號51至53號照片、第152頁照片），則被告若有防盜需求，大可將不鏽鋼欄杆架設在該水泥牆上，然被告卻在系爭雨庇邊緣架設不鏽鋼欄杆，實有將系爭雨庇納於自己使用管理範圍之意甚明。故系爭雨庇縱因年代久遠無從確認係何人所搭建，惟被告既為系爭雨庇現實之使用管理者，就系爭雨庇自有維護修繕之義務，因未盡相當之注意義務，致系爭1樓房屋漏水而受有損害，則被告之過失行為與原告損害之發生間有相當因果關係，是原告主張被告應負侵權行為之損害賠償責任，即屬正當。

3.再按因故意或過失，不法侵害他人權利者，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；第1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。查被告係系爭雨庇現實之使用管理者，系爭雨庇因前述原因造成系爭1樓房屋漏水受有損害之事實，業經本院認定如前，則原告自得請求被告修繕系爭雨庇。又系爭1樓房屋修繕漏水方法，經防水技術協進會鑑定結果，認應以系爭鑑定報告書附件五第1頁附表即防水技術協進會107年10月30日台（107）防協會字第218號函第2頁附表所示有關係爭雨庇修繕方法及建議費用（詳如附表所示）為之，此部分被告亦未提出具體爭執，堪認尚屬適當，是原告請求被告依如附表所示之修繕方法及建議費用，進行系爭雨庇修繕工程，修復至不漏水狀態，自屬有據。另就系爭1樓房屋回復原狀之方法及費用乙節，防水技術協進會鑑定結果略以：工程內容包括室內防護措施1式5,000元、車庫牆壁素地面整理（含舊漆刮除）1處2,000元、車庫牆壁塗布矽酸質防水材含表面整平1處5,000元、車庫牆壁批土油漆1處2,000元、浴室及廚房天花板素地面整理（含舊漆刮除或磨除）、含施工架30平方公尺2萬4,000元、浴室及廚房天花板批土油漆、含施工架30平方公尺1萬8,000元、零星工料、材料搬運、垃圾清運共5,600元，加計廠商管理利潤5,600元及營業稅捐3,360元後，修復工程費用共計7萬0,560元，有系爭鑑定報告書存卷可憑（見系爭鑑定報告書第7頁及附件五第2頁），且系爭雨庇佔系爭1樓房屋漏水原因之比重為3分之2，已如前述，是原告請求被告賠償系爭1樓房屋因漏水受損而需回復原狀之修繕費用4萬7,040元（計算式：7萬0,560元 $\times$ 2/3=4萬7,040元），亦屬有據，應予准許。

(三)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

01 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但
02 約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
03 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法
04 第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
05 本件原告請求被告給付系爭1樓房屋回復原狀修繕費用之
06 損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送
07 達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任，是原告請求自起
08 訴狀繕本送達被告之翌日即106年5月12日（見本院卷第15
09 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，
10 核無不合，應予准許。

11 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項之規定及侵權行為之
12 法律關係，請求：(一)被告應將系爭兩庇依防水技術協進會10
13 7年10月30日台（107）防協會字第218號函所示有關兩庇
14 修繕方法及建議費用（詳如附表所示），修復至不漏水狀態
15 ；(二)被告應給付原告4萬7,040元，及自106年5月12日起
16 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，
17 應予准許。又原告先位聲明為有理由，其備位聲明則毋庸審
18 究，併予敘明。

19 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為
20 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應
21 依職權宣告假執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸
22 原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請
23 僅具督促法院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知。另
24 依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告如以主文第
25 4、5項所示金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料
27 ，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 108 年 4 月 3 日
30 臺北簡易庭 法官 黃珮如

31 以上正本係照原本作成。

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

04 中 華 民 國 108 年 4 月 3 日

05 書記官 李易融