臺灣臺北地方法院民事簡易判決

107年度北簡字第12987號

原　　告　謝員
訴訟代理人　張家梅
　　張水源
被　　告　李慶祥
訴訟代理人　李春長

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於中華民國108年10月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應容忍原告僱工進入被告所有台北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號四樓房屋內，依附表一所示四樓地面防水工程所載之修復方式，進行漏水修復工程。

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬陸仟伍佰元，及自民國一0七年九月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十二分之十一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾參萬陸仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告與被告均係坐落在台北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號之建築物所有權人，該建物為四層式之公寓建築，原告為3樓（下稱系爭3樓）之所有權人，被告為4樓（下稱系爭4樓）之所有權人，但被告實質上並無居住在此公寓建築，系爭4樓之房屋被告以出租為目的。自民國101年11月開始，系爭3樓之房屋浴室外天花板開始有漏水現象，乃數度告知被告請其立即修繕，抑或共同處理漏水之事宜，未獲置理，故原告只能自行委外裝置水管，以引水流至排水口；被告於105年欲出售4樓之房屋，故無租客居住，系爭3樓之房屋出現漏水現象減緩；隨後106年被告出租系爭4樓之房屋，同年10月

開始系爭3樓之房屋浴室門口天花板開始有漏水現象，乃數度致電告知被告請其立即修繕，抑或共同處理漏水之事宜，仍未獲置理，故原告自行在漏水天花板夾層處放置臉盆，另自行將天花板漏水處填補以防漏水；自107年開始，系爭3樓之房屋浴室內天花板開始有漏水現象，乃數度致電告知被告請其立即修繕，抑或共同處理漏水之事宜，亦請系爭4樓房屋之租客告知被告，均未獲置理，因漏水之處越擴越大，同時亦有水流從系爭3樓之房屋浴室內天花板流下，情況越之嚴重。

㈡原告尋找民間防漏水工程公司鑑定後，鑑定結果證明系爭3樓之房屋漏水情形，係因為系爭4樓之房屋更改房屋建築結構，浴室、儲藏間及廚房排水系統、防水系統皆有缺失而導致，自101年11月開始，系爭3樓之房屋開始漏水，截至108年9月12日持續漏水中，因原告之房屋長達7、8年漏水情形，導致原告房屋浴室及後陽台之天花板因長期漏水損壞需拆除及重新鋪設；原告依據防漏水工程公司提供如附件一所示之系爭4樓防水工程修繕範圍及辦法，及裝潢公司提供如附件二所示之系爭3樓天花板工程所必要之修繕，爰提起本件訴訟等語。

㈢並聲明：

1.被告應容忍原告僱工進入被告所有台北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號4樓房屋內，依原告所附之系爭4樓地面防水工程所載之4樓修復方式，進行漏水修復至原告所有台北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號3樓之房屋不再滲漏水之狀態。

2.被告應給付原告依系爭4樓地面防水工程及系爭3樓天花板工程所示之必要修復費用新臺幣（下同）108,150元及28,350元，共計136,500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.被告應給付原告107年9月4日原告繳交民事訴訟裁判費1,000元、108年1月18日原告繳交台灣營建防水技術協進會

初勘費8,400元、108年9月12日原告繳交證人旅費530元、共9,930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。

4.原告願提供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則辯稱：

㈠於82年間原告之夫張水源電話告知浴室漏水，當時即請承包商胡先生變更浴室位置，並且重新配置管線並予以更新。完工之後張水源又反應天花板有漏水情形，85年間再次找水電行師傅將系爭4樓原浴室地板挖開，勘查結果並無漏水情形，因此可以證明漏水問題並非系爭4樓管線造成。且兩次的修繕費用共計90,000餘元全部由被告負擔，系爭3樓張水源夫婦完全沒有分擔費用。系爭4樓房屋長期出租，出租期間張水源經常藉故天花板漏水要求進入房內查看，造成房客困擾，甚至在105年間郭姓女房客提前解約，被告損失3個月房租收入約6萬元。107年5月間張水源告知浴室天花板又有漏水情形，當時雙方即有協調，由3樓自行尋找水電師傅將牆面挖開，確認漏水點確實位置，依照責任歸屬共同分擔修繕費用。

㈡關於系爭3樓後陽台屋頂水泥剝落鋼筋腐蝕裸露，缺口形成整齊四方形狀顯示並非自然剝落而應是人為因素造成。漏水原因之一另有公用管線部分，①給水抽到蓄水塔管路②雨水排水管路③個別給水管，如有漏水情形應該要各自維修，系爭4樓部分修繕後都沒有漏水情形，故系爭3樓積水情形應與系爭4樓無關。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造均係坐落在台北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號之建築物所有權人，該建物為四層式之公寓建築，原告為3樓之所有權人，被告為4樓之所有權人等情，業據其提出建物登記第三類謄本影本乙份在卷可稽，並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

四、原告復主張因系爭3樓房屋漏水，而請求入內修復及金錢賠

償，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查，

㈠按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件被告否認原告所有系爭3樓房屋漏水係因其所有之系爭4樓房屋所致，揆諸前揭規定，則原告應就系爭3樓房屋漏水係因被告所有系爭4樓房屋所致負舉證責任。經查，經本院委請台灣營建防水技術協進會就系爭3樓房屋漏水原因進行鑑定，惟因被告無法配合勘驗，且對於之後協調排定複勘時間持不配合態度，以致於在時間上無法排定等情，有台灣營建防水技術協進會108年3月8日台(108)防協會字第028號函在卷可稽（見本院卷第91頁），是本件係因被告之因素，而無法就系爭3樓房屋漏水之原因進行鑑定。而證人蕭博賢到庭結證稱：伊有去勘查過系爭3樓漏水情事，伊去測試排水及糞水管，樓上的馬桶只要沖水，樓下就會滴水，還有測試洗衣機的排水孔，只要樓上使用，樓下也會滴水，可以證明是樓上漏水到樓下，漏水的處所有糞水管、洗衣機的排水，因為樓上的格局有改，樓上是把廁所改成儲藏室，把浴室改成在陽台，因為漏水的源頭是在現在的儲藏室那裡，所以需要打開地面，修補漏水的源頭，現在的陽台是馬桶的位置也必須打開，廚房就是洗衣機排水孔的地板，也必須打開等語（見本院卷第182、183頁），證人闕均宇亦到庭結證稱：伊到被告的房子看，伊所看到的是浴室地面都有漏水，馬桶旁邊都有漏水，伊判斷這應該會漏水，伊有進去原告的房子看，原告房子的天花板伊有把它的輕鋼架挪開，對比相對應的位置，防水層應該已經破裂，所以會直接漏水到下面去等語（見本院卷第216頁），雖證人闕均宇另證稱：並未看到廚房及儲藏室部分有漏水，地面是乾燥的等語，惟證人闕均宇亦證稱：如果看到地面是乾燥的，還要用「放水」的方法來測試才知道有無漏水，但伊並未以「放水」的測試方法來進行測試等語（見本院卷第217頁），是由證人闕均宇之證言，並不足證明廚房及儲藏室部分並未漏水，而證人蕭博賢有就系爭4樓房屋做實際的

放水測試，是堪認系爭3樓漏水確係由系爭4樓所造成。被告雖辯稱漏水原因有部分是公共管線所造成云云，惟被告並未配合本院委請之鑑定人為漏水原因之鑑定，亦未舉證證明漏水原因係公共管線所造成，是其前揭所辯，並不足採。

㈡按他住戶因維護、修繕專有部分，約定專有部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款定有明文。查本件原告所有之系爭3樓房屋漏水確係因被告所有系爭4樓房屋所致，已如前述，是原告欲使系爭3樓房屋漏水情形回復原狀，自需進入被告所有系爭4樓房屋內修復漏水，揆諸上開規定，原告請求被告容許其雇工進入系爭4樓房屋內，依附表一所示4樓地面防水工程所載之修復方式，進行漏水修復工程，洵屬有據。

㈢按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之金額；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，民法第184條第1項前段、第196條、第213條第1項定有明文。原告依侵權行為請求被告給付修繕費用136,500元，然為被告所否認，經查，原告就此提出估價單影本2紙在卷可稽（見本院卷第151頁、第201頁），證人蕭博賢亦結證稱：防水工程估價單係伊所出具等語（見本院卷第182頁），足認原告因被告系爭4樓房屋所致之漏水損害，修復費用為136,500元，故原告請求被告給付該修復費用，亦有理由。

㈣原告又請求被告給付裁判費1,000元、台灣營建防水技術協進會初勘費8,400元、證人旅費530元，共9,930元云云，惟按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第87條第1項定有明文，原告前揭請求項目，均係訴訟費用之範疇，應由法院依訴訟勝敗而依職權酌定兩造應分擔之比例，故原告前揭請求，並無理由。

五、綜上所述，原告請求被告容忍原告僱工進入被告所有台北市

○○區○○街○○○巷○○弄○○號4樓房屋內，依原告所附之4樓地面防水工程所載之4樓修復方式，進行漏水修復工程；並請求被告給付136,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年9月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應一併駁回之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　7　　日

臺北簡易庭　法　　官　郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路○段○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　11　　月　　7　　日

書　記　官　楊婷雅

附表一

4樓地面防水工程

項目	修繕範圍	修善方法	金額
1.	4樓廁所	地面打除至RC .施作丙烯酸樹脂沙漿，施作日本水性PU(20X20) 貼磚恢復。(未稅)	22,000元

（續上頁）

2.	4樓廚房地面	地面打除至RC .施作丙烯酸樹脂沙漿，施作日本水性PU(20X20) 貼磚恢復。(未稅)	36,000元
3.	4樓儲藏室	84	45,000元
		小計	103,000元
		稅額	5,150 元
		合計	108,150元

附表二

3樓天花板工程

項目	名稱	金額
1.	拆除(舊有天花板拆除)	3,000元
2.	垃圾搬運	2,000元
3.	垃圾清除	2,000元
4.	殺蟲防護(施工前噴藥殺蟲)	2,000元

（續上頁）

5.	浴室塑膠天花板（碳化角材＋塑膠天花板）	8,000元
6.	陽台塑膠天花板（碳化角材＋塑膠天花板）	10,000元
	小計	27,000元
	稅額	1,350元
	合計	28,350元