臺灣桃園地方法院民事判決

108年度簡上字第229號

上　訴　人　徐淑真
訴訟代理人　徐慶輝
被　上訴人　大金御璽股份有限公司
法定代理人　李旭民
訴訟代理人　李易杰
　　葉雅麗

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於民國108 年7 月5 日本院桃園簡易庭107 年度桃簡字第96號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之變更，本院於民國109 年3 月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

上訴人應將其所有門牌號碼：桃園市○○區○○路○段○○○號四樓之十房屋，以如附表一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。

第二審訴訟費用（含變更之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。第168 條、第169 條第1 項及第170 條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170 條、第173 條前段、第175 條第1 項定有明文。本件被上訴人起訴時，其法定代理人為葉雅麗，嗣於原審言詞辯論終結前變更為李旭民，惟被上訴人因有委任訴訟代理人，不生訴訟程序當然停止之效果，又李旭民並於上訴人提起上訴後，向本院聲明承受訴訟（見本院卷第85頁），其聲明核屬有據，應予准許。

二、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之

。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。又依民事訴訟法第436條之1第3項規定，前開規定於簡易程序準用之。另在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746號判例要旨參照）。本件被上訴人於原審起訴時，係以侵權行為之法律關係，請求上訴人容許被上訴人或其指定之人進入上訴人所有門牌號碼：桃園市○○區○○路0段000號4樓之10房屋（下稱系爭4樓房屋）內，以如附表一所示之內容進行漏水修繕工程至不漏水狀態，嗣於本院就此部分請求，變更為依公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，求為上訴人應將系爭4樓房屋以如附表一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之判決，核其變更前後請求之基礎事實同一，揆諸前揭法條規定，此部分訴之變更為合法，應予准許，原審此部分判決當然失其效力，本院應僅就變更之訴為裁判。

貳、實體事項：

一、被上訴人起訴主張：伊所有門牌號碼：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）與上訴人所有系爭4樓房屋上下相鄰，然上訴人前將系爭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新臺幣（下同）10萬8,360元，爰依公寓大廈管理條例第10條第1項及民法第184條第1項前段規定，求為：⑴上訴人應將其所有系爭4樓房屋以如附表一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。⑵上訴人應給付被上訴人10萬8,360元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息之判決。

二、上訴人則以：伊購買系爭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均已達30餘年，發生水管破裂乃正常現象，並非伊故意造成，臺灣營建防水技術協進會以高週波水分計進行檢測，顯失公平。伊前於民國106年6月4日晚間經被上訴人通知有漏水情事後，即於翌日通知廠商前來完成明管配置及鋪設防水磁磚工程，現場已無漏水。又損害賠償以回復原狀為原則，金錢賠償為例外，本件毫無不能回復原狀之情事，無須以金錢賠償被上訴人之損害，被上訴人主張損害之面積不及2坪，伊僱工修理1日即可完成，被上訴人卻向伊索取高達10萬8,360元之維修費用，伊無法接受等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：⑴原判決廢棄；⑵被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人主張其所有之系爭3樓房屋與上訴人所有之系爭4樓房屋上下相鄰，而系爭3樓房屋內之辦公室及走廊因漏水損壞而需維修等情，業據提出照片、建物登記謄本等件為證（見原審卷第6至20、23至26、61至63頁），且為上訴人所不爭執，堪可採認，惟被上訴人修復漏水及損害賠償之請求，為上訴人所否認，並以前詞抗辯，經查：

（一）原審依被上訴人之聲請，委託臺灣營建防水技術協進會鑑定系爭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小時後滴水範圍變大……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層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，這些水分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）及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體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日函暨所附鑑定報告書在卷可稽（見原審卷第127頁、鑑定報告書第5、6頁），堪認系爭3樓房屋漏水原因，確為系爭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，上訴人空言辯稱系爭3樓房屋漏水與系爭4樓房屋無關云云，顯不可採。

（二）按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。因故意或過失，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價額。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。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。公寓大廈管理條例第10條第1項、民法第184條第1項前段、第196條及第213條定有明文。另所謂其物因毀損所減少之價額，非不得以修復費用為估定之標準（最高法院78年度台上字第2268號判決意旨參照）。本件系爭3樓房屋漏水，既係因系爭4樓房屋浴室、廚房地坪防水層老化、破裂，及上訴人將地坪墊高致載重增加造成

混凝土樓板產生裂縫所致，且依前開鑑定報告書所示，系爭4 樓房屋應修復之項目及費用如附表一所示（見鑑定報告書附件五第2 頁），則被上訴人依公寓大廈管理條例第10條第1 項規定，請求上訴人將其所有系爭4 樓房屋以如附表一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，為有理由，應予准許。另系爭3 樓房屋之辦公室及走廊所生滲水及壁癌之情形，既係系爭4 樓房屋浴室、廚房地坪防水層老化、破裂，及上訴人將地坪墊高致載重增加造成混凝土樓板產生裂縫所致，上訴人即係因過失侵害被上訴人對於系爭3 樓房屋之所有權，構成侵權行為，自應對被上訴人因此所受損害負賠償責任，而上開鑑定報告書就系爭3 樓房屋辦公室、走廊損壞之修繕工法及費用所為預估如附表二所示（見鑑定報告書附件五第1 頁），其修繕範圍亦與被上訴人所提出受損處照片互核相符（見原審卷第6 至20頁），則被上訴人依民法第184 條第1 項前段規定，請求上訴人給付此部分回復原狀之必要費用10萬8,360 元，亦有理由，應予准許。

（三）上訴人雖否認被上訴人之主張，並以前詞抗辯，然查：⑴民法第184 條第1 項前段規定之侵權行為，不以行為人有故意為必要，過失行為亦足當之，上訴人抗辯上開漏水情形非其故意造成、其不負損害賠償責任云云，於法無據；⑵鑑定人吳俊仁於本院準備程序中到院結證稱：本件鑑定是採取浸水前後、放水前後及灑水前後以高週波水分計進行檢測，與本件相同的鑑定，公認的方法尚有紅外線顯像攝影，受鑑定房屋屋齡不會影響鑑定方法的選擇，而會依漏水情況選擇，紅外線顯像攝影是判定給水管破裂時會使用的方法，高週波水分計則是檢驗經常性漏水，即給水管損傷所造成、水龍頭關閉也無法阻止的漏水，所會採用的方法，一般標準要現場肉眼有看到漏水，如果沒有看到漏水，必須以儀器檢測，漏水前後的檢測值超過20% 才會判定有潮濕，本件初勘時現況沒有漏水現象，所以採用浸水

一小時的方式作檢測；系爭4樓房屋並非經常性漏水，在浴室有浸水、廚房有灑水、地面有積水的狀況，才會有滴水現象等語（見108年11月12日準備程序筆錄，本院卷第79至81頁），據此，上訴人指稱現場有沒有漏水用肉眼看就知道、以高週波水分檢測屋齡已逾30年之房屋是否漏水顯失公平云云，顯非可採，上訴人聲請再到現場勘驗，亦無必要；⑶依民法第213條第1項、第3項規定，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，債權人並得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。按此規定，債權人得擇一請求回復原狀或支付回復原狀所必要之費用以代回復原狀，僅於不能回復原狀或回復顯有重大困難時，始有不得請求回復原狀、僅得請求金錢賠償之限制。本件上訴人稱損害賠償以回復原狀為原則，金錢賠償為例外，本件並無不能回復原狀之情事，其無須以金錢賠償被上訴人損害云云，與前開條文之規定顯不相符；⑷被上訴人所主張漏水修繕工程之項目及費用金額，有前開鑑定報告書為證，該鑑定報告書乃經初勘、複勘及進行浸水測試，在以儀器檢測後，始由鑑定人按其專業製作，其鑑定過程並有拍攝現況照片及填寫現況調查表作為紀錄，上訴人空言否認，指摘金額過高云云，已非可採。至其另稱「我請的師傅只要花1萬元就可以修好」云云，並提出估價單為證（見本院卷第161、163頁），惟該等估價單所載金額合計僅有6,175元，與上訴人所稱的1萬元，形式上已有扞格，其估價單製作之依據為何，亦不清楚，其正確性及可信度自無法與上開鑑定報告相提並論，無從採為認定系爭4樓房屋漏水修繕工程所需費用之依據，上訴人之抗辯均於法無據，並無可採。

五、綜上所述，被上訴人依及侵權行為之法律關係，請求上訴人給付被上訴人10萬8,360元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年12月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息

，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又被上訴人於本院將系爭4樓房屋修繕工程之訴，變更為依公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，請求上訴人應依如附表一所示修復項目及修復方法進行漏水修繕工程至不漏水狀態，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及其所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人變更之訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　31　　日

民事第二庭　審判長法　官　魏于傑

法　官　郭俊德

法　官　孫健智

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　鄧竹君