

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第3921號

原告 鄭玉琦

兼

訴訟代理人 沈明富

被告 林麗華

訴訟代理人 李穎慧

上列當事人間排除侵害等事件，本院於中華民國108年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應容許原告鄭玉琦或其僱用之工人，進入被告所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號七樓之二房屋內，按照如附表一（即臺灣營建防水技術協進會鑑定報告書附件五關於從七樓之二房屋內施作工程內容）所示修復項目及修復方法，進行漏水修繕工程。

被告應給付原告鄭玉琦新臺幣參拾玖萬參仟陸佰伍拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決原告鄭玉琦勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾玖萬參仟陸佰伍拾元為原告鄭玉琦供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實

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及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2、3款分別定有明文。查，本件原告原起訴主張：1.被告應修復及根治原告址客廳天花板、浴室及延伸區域不漏水。2.被告應賠償原告新臺幣（下同）850,000元。嗣聲明迭經變更，而於民國108年1月23日言詞辯論期日變更聲明為：1.被告應容許原告及原告僱用之工人進入被告臺北市○○區○○街○○○號7樓之2房屋，按照如附表一（即臺灣營建防水技術協進會鑑定報告書附件五關於從7樓之2房屋內施作工程內容）所示修復項目及修復

方法，進行漏水修繕工程。2.被告應給付原告1,243,650元。3.被告應給付原告自108年1月1日起，至被告修復完全不漏為止，原告無法出租期間，每個月2萬元之租金損失（見本院卷第148至149頁），復於108年4月10日以民事聲請狀，追加原告鄭玉琦（見本院卷第216頁）。查，原告上開追加公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項之法律關係，及請求金額之增加部分，核屬請求之基礎事實同一及擴張應受判決事項；另追加原告鄭玉琦，雖未得被告同意，然此部分請求之事實理由與起訴之主張，均係基於同一漏水事件而造成之損害賠償，應屬基礎事實同一，且此部分所得利用之訴訟及證據資料，均與原起訴請求部分有高度重疊性及可利用性，而不甚妨礙被告之攻擊防禦。是以，本件原告所為訴之追加、擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開法條，並無不合，自應准許。

- 二、原告起訴主張：原告鄭玉琦為臺北市○○區○○街○○號6樓之2建物（下稱系爭6樓房屋）之所有權人，系爭6樓房屋平日均由原告鄭玉琦之配偶即原告沈明富代為管理並出租，被告則為上址7樓之2建物（下稱系爭7樓房屋）之所有權人。系爭6樓房屋於106年3月19日開始自客廳及浴室之天花板出現漏水情形，且陸續擴大範圍，致壁面發霉，裝潢受損，電路管線均受潮溼化，影響居住安全。原告為維護財產、居住品質，不能任由滲、漏水情形無限期拖延，爰依法提起本件訴訟。並聲明：1.被告應容許原告及原告僱用之工人進入被告系爭7樓房屋，按照如附表一（即臺灣營建防水技術協進會鑑定報告書附件五關於從7樓之2房屋內施作工程內容）所示修復項目及修復方法，進行漏水修繕工程。2.被告應給付原告1,243,650元。3.被告應給付原告自108年1月1日起，至被告修復完全不漏為止，原告無法出租期間，每個月2萬元之租金損失。4.願供擔保請准宣告假執行。
- 三、被告則以：鑑定報告記載本件漏水原因係因浴室地坪內排水管、廚房洗水槽內排水管已老化、破損或外力之破壞所致，

然被告對該兩處排水管未施加任何外力之破壞，因此該兩處排水管所造成之系爭6樓房屋臥室、客廳天花板混凝土有滴水等漏水，應與被告無關。該兩處破損，應是原告採取高壓灌注所造成之損害，不應由被告負擔。且鑑定報告附件五所載修復費用僅是預估，應依比例負擔，另原告主張已支出850,000元修復費用，單據不明，被告否認形式真正，且係原告違反正常修繕，採取灌注工程造成之損失，與被告無關。又原告主張租金損失170,000元部分，原告有無申報105年、106年租金收入所得？原告並未舉證確實有出租之事實，被告否認之。再原告請求自108年1月1日起無法出租按月給付2萬元部分，原告是否有出租計畫不明，不應由被告負擔，且此部分係屬純粹經濟上之損失，原告不得請求。是原告之請求，均無理由等語，資為抗辯，並答辯聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、不爭執事項：

系爭6樓房屋為原告鄭玉琦所有，系爭6樓房屋之樓上即系爭7樓房屋為被告所有，有建物登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第195至196、220至221頁）。

五、得心證理由：

（一）原告鄭玉琦部分：

1. 原告鄭玉琦請求被告應容忍原告鄭玉琦進入被告系爭7樓房屋內，進行漏水修復工程，並給付修繕費用138,600元，有無理由？

(1) 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。本件原告鄭玉琦主張其所有系爭6樓房屋漏水係因被告所有之系爭7樓房屋所致，而請求金錢賠償及入內修復回復原狀等情，則原告自應就系爭6樓房屋漏水係因被告所有系爭7樓房屋所致負舉證責任，合先敘明。

(2) 經查，原告鄭玉琦主張其所有之系爭6樓房屋客廳及浴室之

01 天花板及壁面漏水等情，業據其提出現場照片、估價單為證
02 （本院卷第54至55、60至62、78至93頁），並聲請送臺灣營
03 建防水技術協進會進行鑑定。經本院囑託該會鑑定系爭6樓
04 房屋漏水之原因，其鑑定結果為：「八、勘察結果：4.…研
05 判7樓之2相對應之浴室地坪內排水管已老化、破損或外力
06 之破壞，致使浴室用水時（含設備用水），水份會沿排水管
07 破損處滲入6樓之2房屋臥室、客廳天花板混凝土，而造成
08 滴水等漏水現象。於7樓之2相對應之廚房洗水槽排水孔放
09 水後檢測數值變化超過+2%共有4處，檢測點1數值升高
10 +2.5、檢測點3數值升高+7.8、檢測點4數值升高+13.9（
11 檢測點1、3、4研判係排水孔放水後水份滲入造成）、檢
12 測點10數值升高+4.6，研判7樓之2相對應之廚房洗水槽內
13 排水管已老化、破損或外力之破壞，致使廚房洗水槽用水時
14 ，水份會沿排水管破損處滲入6樓之2房屋客廳天花板混凝
15 土，而造成滴水等漏水現象。5.是否與同址7樓之2房屋有
16 關？綜上數據及7樓之2位置客廳、浴室現況牆角有壁癌，
17 研判本案臺北市○○區○○街○○號6樓之2房屋漏水情形與
18 7樓之2房屋相對應之浴室地坪防水層、浴室地坪內排水管
19 、廚房洗水槽內排水管等有關。」，有臺灣營建防水技術協
20 進會107年11月21日函暨所附鑑定報告書1件在卷可稽，堪
21 認本件漏水原因為被告所有系爭7樓房屋浴室地坪防水層、
22 浴室地坪內排水管、廚房洗水槽內排水管等所致。至被告辯
23 稱漏水係因原告採取高壓灌注工程所致，與被告無關云云，
24 惟為原告否認，且參諸上開鑑定報告書雖記載原告施作高壓
25 灌注支出之修繕費用因涉及鑽孔埋設注入器位置及高壓機器
26 灌注之壓力是否恰當，因而未能判斷該等原告已支出施作之
27 修繕費用是否與修復系爭6樓房屋漏水有關，是被告以此為
28 據逕認漏水係因原告所造成云云，與上開鑑定報告書之內容
29 不符，不足憑採。此外，被告復未能舉證以實其說，是以被
30 告上開辯詞，即不足採。

31 (3)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；且專有部分、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，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項定有明文。本院參酌原告鄭玉琦所提證據及上述鑑定報告書，堪信原告鄭玉琦之主張為真正。則本件原告鄭玉琦所有系爭6樓房屋，確實係因被告所有及所管領之系爭7樓房屋浴室地坪防水層、浴室地坪內排水管、廚房洗水槽內排水管等設施造成滲流至系爭6樓房屋，致原告鄭玉琦受有漏水之損害，揆諸上開規定，原告鄭玉琦請求被告容許其僱工進入系爭7樓房屋進行修復工程，核屬有據。但修復漏水之範圍應以鑑定報告書附件五關於從七樓之二房屋內施作工程內容所示修復項目及修復方法（詳如附表一所示），進行漏水修繕工程，以免妨礙被告之權益。又參酌鑑定報告書就附表一所示修繕工程預估之修繕費用，合計138,600元，故原告鄭玉琦請求進入系爭7樓房屋內進行如附表一所示之修繕工程，並給付原告鄭玉琦修繕費用138,600元，為有理由，應予准許。

2. 原告鄭玉琦請求被告應賠償系爭6樓房屋漏水所致之損害，有無理由：

- (1) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由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，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限；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；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第184條第1項前段、第191條、第213條第1項、第3項、第215條、分別定有明文。次按除非工作物所有人能舉證證明民法第191條第1項但書所示之情形

存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院96年台上字第489號判決意旨參照）。查本件被告所有及所管領之系爭7樓房屋浴室地坪防水層、浴室地坪內排水管、廚房洗水槽內排水管等設施造成滲流至系爭6樓房屋，為造成原告鄭玉琦受有漏水損害之原因，業如前述，被告既為系爭7樓房屋所有人，對於其房屋專用之浴室地坪防水層、浴室地坪內排水管、廚房洗水槽內排水管等設施本負有維護、管理及修繕之義務。是被告僅空言抗辯未曾對上開設施施以任何外力破壞，故無庸負責云云，然其未能舉證證明對於上開設施之維護、管理無欠缺，或於防止損害之發生已盡相當之注意，依民法第191條第1項規定，堪認已有過失，而應就漏水所生之損害負侵權損害賠償責任。是被告此部分之抗辯，顯非可採。

(2) 原告鄭玉琦主張之下列各項損害賠償項目及金額，分別論述如下：

① 原告鄭玉琦系爭6樓房屋修繕費85,050元部分：

有關原告鄭玉琦系爭6樓房屋因漏水受損，為回復原狀而需支付費用部分，依鑑定報告書所載如附表二所示之項目及費用，合計85,050元。則以鑑定之臺灣營建防水技術協進會乃屬公正單位，及鑑定技師係由公會安排而非當事人指定，無偏袒原告或被告之情，基此，應認以鑑定報告所示系爭6樓房屋修復費用85,050元，作為本件之合理回復原狀，應屬合理、公平。再觀諸鑑定報告所示修繕項目，目的係在回復系爭6樓房屋之價值、效用，亦無因此修繕後，有何提高系爭6樓房屋之價值、效用之情事，自無受有利益應當折舊問題。從而，原告請求被告賠償85,050元，即屬有據。

② 原告鄭玉琦主張其於提起本訴訟之前已支出修復系爭6樓房屋漏水及預估支出費用合計850,000元部分：

原告鄭玉琦主張曾於本件訴訟前，為解決系爭6樓房屋之漏水問題，自行於106年間支出修復漏水費用850,000元，計

有：(1) 106 年 3 月至 6 月間、106 年 7 月至 12 月，分別支出 4 萬元、30 萬元止漏工程費用，並提出翊能化工實業有限公司出具之止漏灌注工程費用收執證明單 1 紙（見本院卷第 131 頁）。(2) 水電工程費 2 萬元，並提出邁克水電冷氣行免用統一發票收據 1 張（見本院卷第 82 頁）。(3) 油漆工程費 4 萬元，並提出聯一油漆工程有限公司送貨單 1 紙（見本院卷第 85 頁）。(4) 預估油漆工程費 8 萬元，因尚未施作故無單據。(5) 106 年 3 月至 6 月裝潢工程費 7 萬元，並提出 B&Q 報價單、冠宇昇有限公司請款單各 1 紙（見本院卷第 136、137 頁）。(6) 預估裝潢工程費 30 萬元，因尚未施作僅有立久玖實木地板有限公司出具之估價單 1 張（見本院卷第 138 頁）。惟前揭各項費用，為被告所否認。按私文書應由舉證人證其真正，民事訴訟法第 357 條前段定有明文。且按當事人提出之私文書，必先證其真正而無瑕疵者，始有訴訟法上之形式證據力，更須其內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質證據力之可言。即私文書之形式及實質，均須由舉證人證明為真正，方得採為認定事實之基礎（最高法院 97 年度台上字第 2315 號判決參照）。本件原告提出之前揭各項單據，被告否認其形式及實質上真正，而原告復未提出其他證據證明該等文書之形式上真正。另本件前經本院囑託臺灣營建防水技術協進會進行鑑定系爭 6 樓房屋漏水原因，同時亦就原告鄭玉琦之訴訟代理人沈富雄主張前揭已支出施作修繕費用之各項單據是否與系爭 6 樓房屋漏水有關等事項為鑑定，而鑑定單位就已支出修繕費用之鑑定結果為：「依據附件（即前揭單據）所示僅能判斷確係漏水施作止漏工程，惟其施作採用高壓灌注（藉由鑽孔埋設注入器再用高壓機器，灌注入細微之裂縫內，而達到止水效果）其鑽孔埋設注入器之位置是否恰當（是否有傷及線）及高壓機器灌注之壓力是否恰當（壓力過大易造成混凝土破壞之裂痕產生）及油漆、裝潢等施作範圍、面積、單價等是否合理無詳細施作明細資料無法加以評估判斷。」等語，足認鑑見定結論未認上揭已支出施作修繕

費用與本件漏水有何相關而為必要之支出費用，此外，原告鄭玉琦亦未再提出其他積極證據證明前揭各項單據之內容，與修復系爭6樓房屋漏水之情形具有相當因果關係，是原告所提出前揭各項單據，尚難採為本件訴訟認定之依據。且參諸前揭已支出施作修繕費用之項目，包含修復漏水、油漆工程、裝潢工程等修繕項目，業經鑑定報告書附件五即附表一、附表二所列各項修復項目及方法所涵蓋，故此部分之費用已為請求被告給付如附表一、附表二修復費用之聲明所囊括，原告鄭玉琦亦不得重複主張。從而，原告據此請求其自行支出修復漏水及預估支出費用850,000元，亦難謂有據，應不予准許。

③因漏水致系爭6樓房屋之承租人要求調降房租，致受租金損失170,000元部分：

原告鄭玉琦委由訴訟代理人沈富雄將系爭6樓房屋代為出租予訴外人馬慧蘭使用，每月租金原為20,000元，因系爭6樓房屋自106年3月起發生漏水，故要求房東減少租金每月5,000元，且於107年1月起因漏水有擴大發生情形，故要求房東減少每月租金10,000元等情，業據原告鄭玉琦提出沈富雄與承租人馬慧蘭間房屋租賃契約書及馬慧蘭出具之陳述書為證（見本院卷第63、114、139至141頁），並經證人馬慧蘭於本院108年3月12日言詞辯論期日到庭證述屬實（見本院卷第178至179頁），堪認原告鄭玉琦確因系爭6樓房屋漏水，受有租金損害等情無訛。則原告鄭玉琦此部分請求自106年3月至12月共10個月，減少租金收入50,000元（5,000元×10=50,000元），及自107年1月至12月共12個月，減少租金收入120,000元（10,000×12=120,000元），合計受有170,000元（50,000元+120,000元=170,000元）之租金損失各節，核屬有據。

④原告鄭玉琦請求被告應自108年1月1日起至系爭6樓房屋修繕完畢之日止，按月賠償無法出租之損失20,000元部分：

按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補

債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。而該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性，最高法院97年度台上字第1316號裁判可資參照。本件原告鄭玉琦雖主張系爭6樓房屋因訴外人馬慧蘭於107年12月31日租期屆滿後，自108年1月1日起因漏水無法出租，而受有如上金額之租金損失云云，惟查：系爭6樓房屋能否順利出租，租金若干，端視租賃市場行情是否活絡，房價漲跌情形如何，及出租人是否積極覓求承租人等因素，息息相關，則原告鄭玉琦雖主張出租系爭6樓房屋，並可按月收取如上金額之租金，然此僅屬可能，尚非客觀確定，亦非依一般通常情形，即當然可得該預期利益，難認係其所失利益。是原告鄭玉琦主張被告應就其不能出租系爭6樓房屋之損失負賠償責任云云，自屬無據。

3. 綜上，被告應給付原告鄭玉琦修復費用138,600元、85,050元及租金損失170,000元，共計393,650元（138,600元＋85,050元＋170,000元＝393,650元）為有理由，逾此部分之數額，為無理由，不應准許。

(二) 原告沈明富部分：

查本件原告鄭玉琦所有系爭6樓房屋因被告侵權行為而致受損害之事實，已如前述，系爭6樓房屋為原告鄭玉琦所有，有建物登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第195至196頁）。是系爭6樓房屋因漏水而受損，受損害者為房屋所有權人，得請求修繕及損害賠償回復原狀者，亦為房屋所有人即原告鄭玉琦，而原告沈明富並非系爭6樓房屋之所有人，其自不得本於所有人之地位請求進入被告所有系爭7樓房屋內進行修繕及賠償系爭6樓房屋因漏水所造成之損害。從而，原告沈明富之請求，尚無足採。

01 六、從而，原告鄭玉琦依侵權行為法律關係及公寓大廈管理條例
02 第6條第1項第2款、第10條第1項定，請求被告應容許原
03 告鄭玉琦或其僱用之工人，進入被告所有系爭7樓房屋內，
04 按照如附表一所示修復項目及修復方法，進行漏水修繕工程
05 ，及被告應給付原告鄭玉琦393,650元，均屬有理，應予准
06 許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。另原告沈明富
07 之請求則無理由，應予駁回。

08 七、就原告鄭玉琦勝訴部分，兩造各陳明願供擔保，聲請宣告准
09 、免假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。
10 至原告敗訴部分，假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回，
11 附此敘明。

12 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
13 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

14 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

15 中 華 民 國 108 年 4 月 30 日
16 民事第二庭 法官 林禎瑩

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 108 年 4 月 30 日
21 書記官 鄭玉佩