

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第350號

原告 曹雅雯

被告 黃麗鳳

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國113年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應依附表編號一所示之修復方式，將被告所有門牌號碼新北市○○區○○街○○○號三樓房屋浴室修復至不漏水狀態。
- 二、被告應給付原告新臺幣肆萬肆仟肆佰柒拾捌元，及自民國一百一十二年十二月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用新臺幣壹拾參萬壹仟參佰伍拾元，由被告負擔新臺幣壹拾貳萬捌仟肆佰玖拾參元，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項、第二項得假執行。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：原告曹雅雯係坐落新北市○○區○○路00號公寓（下稱系爭公寓）第2層房屋即門牌號碼新北市○○區○○街00號2樓房屋（下稱原告房屋）之所有權人，被告黃麗鳳則為系爭公寓第3層房屋即門牌號碼新北市○○區○○街00號3樓房屋（下稱被告房屋）之所有權人。原告前於民國000年0月間發現原告房屋之主臥浴室天花板有漏水之情事，隨即通知被告修繕，惟被告並未將主臥浴室修繕至不漏水，僅告知原告往後不再使用主臥浴室，改使用公共浴室。嗣原告於000年0月間發現公共浴室天花板亦發生漏水之現象。又被告對於被告房屋本有管理、維護之責任，然卻未善盡管理、維護之責，任由被告房屋之浴室長期漏水而怠不修

01 繕，以致水流往下滲漏至原告房屋，造成原告房屋之主臥浴
02 室、公共浴室天花板、牆壁受有滲漏水之油漆剝落、壁癌、
03 潮濕等損害。為此，本於民法侵權行為之法律關係，提起本
04 件訴訟，請求被告應將被告房屋之浴室依台灣營建防水技術
05 協進會113年4月15日函附之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報
06 告）所載之修復方式即附表編號一所載之修復方式，修復至
07 不漏水狀態，並賠償原告新臺幣（下同）308,400元。並聲
08 明：(一)被告應依附表編號一所載之修復方式，將被告房屋浴
09 室修復至不滲漏水狀態。(二)被告應給付原告308,400元，及
10 自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百
11 分之5計算之利息。

12 二、被告求為判決：原告之訴駁回。其答辯意旨略以：

13 (一)被告自110年即入住被告房屋，迄今未變更主臥浴室或公共
14 浴室之配置或加以施工。被告於111年6月接獲原告告以原告
15 房屋浴室樓頂板有漏水之情事，即配合原告指派之包商盧偉
16 盛至被告房屋查漏、抓漏、修繕，並由被告給付修繕費用1
17 3,000元。自盧偉盛同年8月修繕後，被告依通常情形使用浴
18 室，平日浴室地面乾燥，並無積水之情況，原告雖曾於多雨
19 及反潮之天氣要求被告修繕，惟經鄰居一同觀看原告所謂漏
20 水狀況，均認係萬里區潮濕氣候加上反潮現象而導致附近家
21 戶均有之普遍現象，難認被告房屋有漏水之事實，原告就此
22 亦無異議。原告嗣於000年0月間就原告房屋進行大面積牆壁
23 磁磚及水泥層剔除工程並重新裝修，將原告房屋主臥浴室、
24 公共浴室內之地板至樓頂板，主臥浴室、公共浴室外之外牆
25 及主臥室之內牆之牆壁磁磚全部剔除水泥層至磚牆，並變更
26 公共浴室門等改建工程。至000年0月間原告又告以原告房屋
27 浴室出現漏水之水痕，且質疑被告並未妥善處理漏水問題，
28 被告乃同意由原告指派之包商謝名彥至被告房屋查漏、抓
29 漏、修繕，並由被告給付修繕費用42,000元。惟經謝名彥修
30 繕後，原告稱原告房屋漏水更嚴重，並導致浴室之炭燈、抽
31 風機浸水、樓頂板發霉損壞，而要求被告賠償。

01 (二)嗣由台灣營建防水技術協進會現場勘驗，經2小時浸水測
02 試，原告房屋除主臥浴室落水處有滴水及門檻底部有縫隙致
03 水流狀況，並無嚴重漏水可致崁燈、抽風機損害之情形，此
04 有系爭鑑定報告可稽。且被告日常生活使用浴室，不可能如
05 同浸水測試之長時間積存大量水份，是原告所述已令人生
06 疑。復觀諸原告所提出之抓漏估價單、泥作整修估價單、水
07 電整修估價單、浴室天花板重作估價單及浴室崁燈、抽風機
08 重作估價單，其中抓漏估價單之品名為臉盆龍頭、排P管、
09 馬桶水箱墊片，水電整修估價單之品名為衛浴安裝、馬桶面
10 盆、沐浴龍頭，此顯非係因被告房屋漏水所致之損害；另原
11 告房屋之油漆剝落、壁癌應係前屋主疏於維護及萬里潮濕氣
12 候所致，尚難證明與被告有關。又浴室加裝天花板應採PVC
13 材質，以抗浴室潮濕環境，原告應說明原告房屋係採用何種
14 材質之天花板、何種防水等級之燈具，縱有損壞應證明與被
15 告房屋漏水有關，是原告請求被告給付如上開估價單所載之
16 修繕費用，顯屬無據。

17 (三)原告房屋位於萬里區迎海風面，每年下雨天數極長，又反潮
18 現象導致潮濕情況更為嚴重，加以原告房屋已為40餘年之老
19 屋，是原告房屋浴室樓頂板出現油漆剝落乃潮濕氣候所致。
20 然被告仍願配合原告指派之包商盧偉盛至被告房屋查漏、抓
21 漏、修繕，惟原告卻不願配合於完工後為相關檢測以確認是
22 否修繕完畢，此乃可歸責於原告之過失。又系爭鑑定報告雖
23 指出漏水原因乃被告房屋主臥浴室地坪防水層有老化、破損
24 加上門檻底部有縫隙所造成，然原告整修原告房屋之幅度極
25 大，大量剔除水泥牆面之施工，將浴室內原本貼至樓頂板的
26 磁磚剔除至僅剩紅磚，要知剔除頂部磁磚時使用的電動鎚鑿
27 破碎機施工方向需傾斜向上，其強大的震動必直達樓頂板，
28 由此合理相信係因原告房屋之剔除水泥牆面施工過程長時間
29 強力震動下，令40餘年屋齡的磚牆被強力敲打影響樓頂板應
30 力失衡導致結構性裂縫，所以系爭鑑定報告附件六顯示之水
31 流現象，應屬可歸責於原告之過失，而應由原告負回復原狀

01 之責任，或依公寓大廈管理條例第12條本文之規定，由兩造
02 共同承擔修繕之責任，且原告房屋僅其中1間浴室有漏水，
03 故被告僅應負擔4分之1之責任，而非由被告承擔全部之修繕
04 責任。

05 三、本院之判斷：

06 原告主張被告對於被告房屋本有管理、維護之責任，卻未善
07 盡管理、維護之責，任由被告房屋之浴室長期漏水而怠不修
08 繕，以致水流向下滲漏至原告房屋，造成原告房屋之主臥浴
09 室、公共浴室天花板、牆壁等多處受有滲漏水之損害等情，
10 業據其提出原告房屋及被告房屋之建物登記第一類謄本（所
11 有權個人全部）、原告房屋漏水照片等件為證，被告固不否
12 認原告房屋係原告所有，被告房屋係被告所有，惟抗辯：原
13 告房屋有部分壁癌、油漆剝落等情形，乃原告房屋屋齡已久
14 且屬迎風面，加以下雨天數較長，致有反潮潮溼之現象，至
15 於原告房屋主臥浴室有滴水之情形，乃原告整修原告房屋所
16 導致，此均與被告房屋無關等語。是本件之首要爭點即為原
17 告房屋之漏水原因是否與被告房屋有所關聯？倘原告房屋之
18 漏水原因與被告房屋有所關聯，原告之各項請求，有無理
19 由？茲析述如下：

- 20 （一）經本院依兩造之合意，函請台灣營建防水技術協進會鑑定
21 「原告房屋有無漏水？倘有，漏水所致之具體損害情形為
22 何？又漏水之原因為何？是否與被告房屋有所關聯？」經鑑
23 定結果，認為「門牌號碼新北市○○區○○路00號之2樓房
24 屋（即原告房屋；本院按：系爭鑑定報告誤載為「愛三
25 街」）依據初勘及複勘檢測主臥浴室、公共浴室確實有油漆
26 剝落，壁癌、潮濕等漏水現象，主臥浴室有明顯滴水現象，
27 主臥浴室、公共浴室等漏水所致之具體損害情形為天花板及
28 局部牆壁油漆剝落，壁癌等現象，依據初勘及複勘檢測排除
29 3樓房屋（即被告房屋）主臥浴室、公共浴室給水管滲漏水
30 （本案因初勘及複勘在3樓房屋主臥浴室、公共浴室有水源
31 狀況下，2樓主臥浴室、公共浴室並無24小時經常性滴水，

故排除給水管破裂），排除3樓主臥浴室、公共浴室排水管滲漏水（本案因複勘檢測3樓房屋主臥浴室、公共浴室浸水後及3樓房屋主臥浴室、公共浴室放水後，2樓房屋第1至16點前後檢測數值，前後數值皆無變化超過+2%，故排除洗手台、馬桶排水管破損），因此本案依據複勘檢測3樓房屋主臥浴室浸水2小時加紅色色素止水墩（門檻）滲漏（詳附件四、複勘照片38），3樓主臥浴室浸水後，2樓主臥浴室及天花板有漏水滴紅色水〈詳附件四、複勘照片44、45；詳附件六，1、3樓主臥浴室浸水後，2樓主臥浴室天花板有漏水滴紅色水（靠近浴室門上方）影片〉，3樓主臥浴室浸水後，2樓主臥浴室天花板有漏水出來滴紅色水從天花板流至牆壁、地板（詳附件四、複勘照片46、47、48、49），3樓主臥浴室浸水後，2樓主臥浴室天花板有漏水滴紅色水〈詳附件四、複勘照片50；詳附件六，2、3樓主臥浴室浸水後，2樓主臥浴室天花板有漏水滴紅色水（靠近公共浴室）影片〉，3樓主臥浴室浸水後，2樓主臥浴室天花板有漏水滴紅色水流至天花板上（詳附件四，複勘照片51、52），現況及3樓房屋浴室浸水後，2樓房屋前後檢測數值第1點、第2點、第3點、第4點、第7點、第8點、第9點、第10點、第11點、第12點、第13點、第14點、第15點、第16點前後數值超過17%，且前後數值變化超過+2%，表示水份有明顯增加有潮濕現象，故本案研判23號之2樓房屋主臥浴室、公共浴室漏水原因為23號之3樓房屋主臥浴室地坪防水層有老化、破損加上門檻底部有縫隙，致使3樓房屋主臥浴室長期用水時，水份會沿防水層縫隙處往下流滲至3樓樓地板（即2樓主臥浴室頂板）滲入而造成內部含水量增加，致使2樓主臥浴室頂板長期含水量增加並沿裂縫流滲至2樓公共浴室頂板，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鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶出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、白華）及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成潮濕、油漆剝落、滴

01 水等滲漏水現象。」等語，有系爭鑑定報告1件在卷可稽。
02 由系爭鑑定報告之鑑定結果，可以認定原告房屋主臥浴室、
03 公共浴室確實有油漆剝落，壁癌、潮濕等漏水現象，主臥浴
04 室有明顯滴水現象，主臥浴室、公共浴室等因漏水所致之具
05 體損害情形為天花板及局部牆壁油漆剝落，壁癌等現象，而
06 原告房屋漏水之直接原因乃被告房屋主臥浴室地坪防水層老
07 化、破損加上門檻底部有縫隙，致使被告長期使用被告房屋
08 主臥浴室時，水份會沿防水層縫隙處往下流滲至原告房屋樓
09 地板而造成內部含水量增加，原告房屋主臥浴室頂板長期含
10 水量增加並沿裂縫流滲至原告房屋公共浴室之頂板，致原告
11 房屋之天花板、牆壁受有滲漏水之損害，故被告抗辯原告房
12 屋有部分壁癌、油漆剝落等情形，乃反潮潮溼之現象，主臥
13 浴室有滴水之情形，乃原告整修原告房屋所導致，此均與被
14 告房屋無關等語，即無可採；又被告此部分之抗辯，既無可
15 採，且依系爭鑑定報告之鑑定結果，原告房屋漏水之直接原
16 因乃被告房屋主臥浴室地坪防水層老化、破損加上門檻底部
17 有縫隙，此乃被告疏於維護屬專有部分之浴室防水層及門檻
18 底部縫隙所致，故被告抗辯依公寓大廈管理條例第12條本文
19 「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由
20 該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。」
21 之規定，應由兩造共同負擔修繕之責任，或僅負擔修繕費用
22 之4分之1等語，均無可採。

23 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
24 任，民法第184條第1項前段定有明文。原告所有之原告房屋
25 室內滲漏水係因被告房屋所致，已如前述，被告怠於積極維
26 護、修繕被告房屋浴室致防水層失效，加上門檻底部有縫
27 隙，致使被告長期使用被告房屋主臥浴室時，水份會沿防水
28 層縫隙處往下流滲至原告房屋，致原告房屋發生滲漏水而受
29 有損害，兩者之間有相當因果關係存在，原告依侵權行為之
30 法律關係，請求被告負損害賠償責任，即屬有據。

31 (三)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，

01 應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求
02 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀
03 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。民法第213
04 條第1項、第3項、第215條分別定有明文。茲就原告之請求
05 逐一審查如下：

- 06 1.原告主張被告因怠於維護、管理被告房屋之過失造成原告房
07 屋受有滲漏水之損害，並已侵害原告就原告房屋之所有權，
08 原告本於所有權人之地位，依民法第184條第1項前段之規
09 定，請求被告應依附表編號一所示之修復方式，將被告房屋
10 修復至不漏水之狀態，此有系爭鑑定報告及附件七之施作項
11 目報價在卷可稽。故原告請求被告應依附表編號一所示之修
12 復方式，將被告房屋修復至不滲漏水為止，於法自屬有據，
13 且屬正當，自應准許。
- 14 2.原告主張原告房屋因被告管理、維護被告房屋之過失，受有
15 滲漏水之損害，而需支出原告房屋天花板、牆面回復原狀之
16 修繕費用308,400元等語，並提出恩向水電工程行、宇辰工
17 程行、上久水電材料行出具之估價單共5紙為證。惟恩向水
18 電工程行出具之估價單，其品項係更換臉盆龍頭、臉盆下排
19 水P管、馬桶水箱座墊片、馬桶水箱另件＋高壓軟管等物
20 品，然被告房屋經台灣營建防水技術協進會為漏水檢測已排
21 除洗手台、馬桶排水管破損之可能，是原告更換臉盆龍頭、
22 馬桶水箱等相關零件，縱對防水有所助益，應屬有益費用，
23 且此利益歸屬於原告所享有，而非回復原狀所生之必要費
24 用，對此有益費用，應由原告自行負擔，而不得轉嫁被告。
25 且本院觀諸系爭鑑定報告就原告房屋因被告房屋漏水所致之
26 具體損害情形僅天花板及局部牆壁油漆剝落，壁癌等情，已
27 如上述，是系爭鑑定報告就原告房屋之天花板及牆面因漏水
28 所需之回復原狀必要修復費用為44,478元，並有施作項目報
29 價即如附件八所示之施工項目即附表編號二所載之施工項目
30 可稽，依系爭鑑定報告之鑑定意見，原告請求被告給付原告
31 房屋天花板、牆面回復原狀所必要之修繕費用在44,478元範

01 圍內，自屬可採，其逾此範圍之請求，非屬必要之費用，為
02 無理由，應予駁回。

03 四、綜上所述，原告依民法侵權行為之法律關係，請求被告應依
04 附表編號一所示之修復方式，將被告房屋修復至不漏水狀
05 態，及應給付原告44,478元，及自起訴狀繕本送達被告之翌
06 日即112年12月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
07 之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理
08 由，應予駁回。

09 五、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
10 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
11 負擔其支出之訴訟費用。又按因敗訴人之行為，按當時之訴
12 訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，所生之費用，法院得
13 酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部，民事訴訟法
14 第79條、第81條第2款分別定有明文。本件第一審裁判費4,3
15 00元（本院審酌原告請求被告將被告房屋浴室修繕至不漏水
16 狀態之費用為88,830元，加計被告應給付原告房屋受損之修
17 復費用308,400元，故本件訴訟標的價額應為397,230元，應
18 徵第一審裁判費4,300元），應依兩造按其勝敗比例，由被
19 告負擔1,443元，餘由原告負擔。至於台灣營建防水技術協
20 進會鑑定費用127,050元（初勘11,550元＋複勘115,500
21 元），因原告主張原告房屋所受滲漏水損害之原因與被告負
22 有管理、維護義務之被告房屋浴室長期漏水有關等語，被告
23 則抗辯原告房屋所受滲漏水損害之原因與被告並無關聯，原
24 告房屋有部分壁癌、油漆剝落等情形，乃原告房屋屋齡已久
25 且屬迎風面，加以下雨天數較長，致有反潮潮溼之現象，至
26 於原告房屋主臥浴室有滴水之情形，乃原告整修原告房屋所
27 導致等語，故本件訴訟之重要爭點為原告房屋漏水之原因與
28 被告怠於管理、維護被告房屋浴室之行為，或與原告房屋屋
29 齡已久且屬迎風面，加以下雨天數較長，致有反潮潮溼之現
30 象，或原告大面積整修原告房屋有無關聯？或兼而有之？此
31 非經由專業機構鑑定實難以確定其等之因果關係，堪認鑑定

費用127,050元，係原告為伸張權利所必要支出之費用，復經鑑定結果，認定原告房屋漏水之原因與被告怠於管理、維護被告房屋浴室之行為有所關聯，乃被告房屋主臥浴室地坪防水層老化、破損加上門檻底部有縫隙，致使被告長期使用被告房屋主臥浴室時，水份會沿防水層縫隙處往下流滲至原告房屋樓地板而造成內部含水量增加，原告房屋主臥浴室頂板長期含水量增加並沿裂縫流滲至原告房屋公共浴室之頂板，致原告房屋之天花板、牆壁受有滲漏水之損害，而與原告房屋屋齡已久且屬迎風面或原告整修原告房屋之施工工法無關，顯然原告房屋滲漏水之損害係完全因可歸責被告之事由所致，雖就本件判決結果而言，原告請求被告賠償原告房屋天花板、牆面回復原狀所必要之修繕費用部分敗訴，且原告敗訴部分之金額遠高於勝訴部分之金額，然原告因原告房屋之主臥浴室、公共浴室天花板、牆壁受有滲漏水之油漆剝落、壁癌、潮濕等實質損害，請求被告處理未果，困擾不已，始提起本件訴訟，其目的在於確定滲漏水之肇因及損害賠償範圍，但先決要件是確定肇因及其比例，肇因既應由被告全負其責，本院因認鑑定費用應由被告全額負擔，而不宜依兩造勝敗比例分擔之，至於裁判費則依法按兩造勝敗比例分擔之，如此始屬合理。爰依職權確定第一審裁判費4,300元由被告負擔1,443元、台灣營建防水技術協進會鑑定費用127,050元由被告全部負擔；餘則由原告負擔。

六、本件係按民事訴訟法第427條第1項訴訟標的金額50萬元以下之財產權訴訟，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款規定本院自應依職權宣告假執行。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第87條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 28 日
基隆簡易庭法 官 徐世禎

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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 113 年 5 月 28 日

書記官 林煜庭

附表：台灣營建防水技術協進會鑑定報告書

編號	
一	原告房屋漏水之具體修繕方法、步驟及其費用（請依現行常用之修繕方法計價，不考慮特殊之修繕公法）？有無進入被告房屋修繕之必要？ 新北市○○區○○街00號之2樓（即原告房屋）漏水情形修繕方法建議費用概估〈需從3樓（即被告房屋）主臥浴室施作〉：防護措施（含設備搬遷拆除及復原）、舊有磁磚、水泥砂漿打除運棄（含切割）、1：3樹脂水泥砂漿施作洩水坡度及素地面粉刷整平、排水管四周快乾水泥填縫及縫隙灌注聚胺基甲酸脂發泡材、門檻防水補強、聚合物水泥系（俗稱水和凝固型或彈性水泥）塗膜防水材（一底三道＋補強布3.2KG以上）、鋪貼磁磚含黏著材、落水頭拆除更新、完工浸水檢測、零星工料、材料搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估新臺幣88,830元整（詳附件七、一），以上連工帶料施工牆面最少施作100cm以上、淋浴區牆面最少施作150cm以上，不含浴室內馬桶、洗手台等設備因施工造成之更新，施工工期約10-15天，以上價格係參考防水廠商訪價之價格（訪價之廠商具有營建防水技術士證照：恆富欣工程有限公司、昱林國際有限公司）。
二	原告房屋因漏水致生之損害，其室內天花板、牆壁回復原狀之修繕方法、必要之修繕項目及其費用（請依原告房屋原使用之油漆、材料或其品質、價格相仿之油漆、材料計價，而非依原告指定之油漆、材料計價）？ 新北市○○區○○街00號之2樓房屋（即原告房屋）主臥浴室及公共浴室因漏水所致損害回復費用概估（需從2樓房屋主臥浴室及公共浴室施作）：防護措施（含設備搬遷拆除及復原）、舊有廁所天花板含木架拆除運棄、舊有油漆、結晶體刮除或磨除運棄（含施工架）、批土油漆（油漆參考虹牌、青葉，含施工架）、新施

	作PVC天花板（含留檢修孔、即有燈具復原）、（含施工架）、零星工料、材料搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業稅捐、修復費用概估新臺幣44,478元整（詳附件七、二），以上連工帶料施工，不含浴室內設備因施工造成之更新，施工工期約5至7天（建議3樓房屋主臥浴室施作完成確認不漏水再施作2樓房屋主臥浴室及公共浴室部分），以上價格係參考防水廠商訪價之價格（訪價之廠商具有營建防水技術士證照：恆富欣工程有限公司、昱林國際有限公司）。
--	--