

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第440號

追加 原告 董吳春妹

原告兼上列

訴訟代理人 董克倫

被 告 李得旺

訴訟代理人 李裕哲

李春卿律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年11月6日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼「新北市○○區○○路00號」房屋，依附表一所示方式修復至不漏水；附表一所示修復費用由兩造各分擔二分之一。

被告應給付原告、追加原告共新臺幣捌仟零伍拾元。

原告與追加原告其餘之訴均駁回。

訴訟費用由兩造各分擔二分之一。

本判決第一項、第二項得假執行。但被告如各以新臺幣參萬玖仟陸佰柒拾伍元、新臺幣捌仟零伍拾元為原告、追加原告預供擔保，得各就本判決第一項、第二項免為假執行。

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，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。查原告董克倫主張其乃門牌號碼「新北市○○區○○路00號」房屋之所有權人，因鄰屋造成原告房屋漏水並有損害，其乃就被告即鄰屋屋主起訴請求排除侵害與損害賠償；惟系爭30號房屋實乃董克倫與董吳春妹2人共有，故本件訴

01 訟標的對於董克倫、董吳春妹2人必須「合一確定」，是董
02 吳春妹於董克倫起訴以後，具狀追加自己為本件原告（參看
03 本院卷第177頁至第181頁、第203頁至第206頁），尚與旨揭
04 規定相合而應准許。

05 二、原告主張：

06 原告董克倫、追加原告董吳春妹（以下合稱為原告）乃門牌
07 號碼「新北市○○區○○路00號」房屋「加強磚造屋體」部
08 分（下稱系爭30號房屋）之所有權人；被告乃門牌號碼「新
09 北市○○區○○路00號」房屋（下稱系爭28號房屋）之所有
10 權人；而系爭28、30號房屋則為毗鄰建物。因系爭28號房屋
11 「水切」導致系爭30號房屋漏水而生損害，屢經原告促請修
12 繕無果，是原告乃依侵權行為之法律關係，請求被告將系爭
13 30號房屋修復至不漏水，暨賠償系爭30號房屋之修繕費新臺
14 幣（下同）200,000元。基上，爰聲明：

15 (一)被告應將系爭30號房屋修復至不漏水。

16 (二)被告應給付原告200,000元。

17 三、被告答辯：

18 原告曾就被告提起「毀損系爭30號房屋之刑事告訴」，並向
19 檢察官指稱「被告於85年間未經同意翻修房屋」，故原告顯
20 然早在30多年以前，即已知悉被告於系爭28號房屋搭建水
21 切，故原告遲至113年4月11日方始具狀起訴興訟，自係罹於
22 侵權行為損害賠償請求權之二年時效；況被告未獲知會參與
23 鑑定過程，鑑定報告亦未指出「被告有何可歸責之因果關
24 係」，故原告顯然亦未善盡舉證之責。基上，爰聲明：原告
25 之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
26 行。

27 四、本院判斷：

28 (一)系爭30號、28號房屋，俱未辦理保存登記並且毗鄰坐落，兩
29 造則各為系爭30號、28號房屋之事實上處分權人；又原告曾
30 因系爭30號房屋漏水不止，邀被告即28號房屋之權利人負責
31 排除，惟被告則屢以「30號房屋漏水與28號房屋無關」而予

01 回絕。此首有系爭28、30號房屋之房屋稅籍證明書（本院卷
02 第117頁至第121頁、第151頁至第153頁）、兩造對話譯文
03 （本院卷第27頁至第29頁）、30號房屋漏水之蒐證照片（本
04 院卷第45頁至第77頁）、兩屋外觀（毗鄰）照片（本院卷第
05 85頁至第87頁）等件在卷可參，並為兩造之所不爭。

06 (二)承前，兩造就系爭30號房屋之「漏水原因」各執乙詞，本院
07 乃依兩造合意（本院卷第170頁），函囑社團法人基隆市建
08 築師公會（下稱基隆建築師公會）鑑定釐清「系爭30號房屋
09 漏水之原因及其修復至不漏水之方式」，而基隆建築師公會
10 指派莊鎮戎建築師鑑定結果，則係覆稱本院略以：「……□
11 鑑定經過情形：第一次會勘（初勘），時間為2024/7/3，約
12 為上午10點00分，當日天氣晴朗，…。本案是三層樓住宅，
13 三樓是鐵皮頂樓加蓋，右側是逢甲路28號一層樓房屋…。進
14 入屋內後，原告表示，前陣子已有做過外牆防水，但被告李
15 得旺對於外牆防水施工範圍有意見，請原告不得碰觸房屋。
16 基於上述的實情，鑑定人員希望由一樓牆面及二樓接近屋頂
17 與隔壁的牆面交接處做含水量測試，由於原告表示已做過防
18 水，透過外觀觀察及近看，可看出防水層剛施作完成，『但
19 與被告屋頂交接處的地方並無施工，僅看到黑色瀝青，且有
20 些已有破洞』…。研判應該是由此處滲水。為了解漏水原因
21 須於下次以相關儀器進行檢測，結束本次會勘。第二次會
22 勘，鑑定時間為2024/8/12，約為下午12時30分，當日天氣
23 晴朗，一周內有下雨的情形，本公會派員（莊鎮戎建築師）
24 與原告董克倫到場進入1樓屋內接續檢測上次未完成內容。
25 肉眼可見漏水處壁癌嚴重，首先以熱顯儀檢測現況，熱顯儀
26 觀察1樓房間內漏水處溫差可看出明顯溫度較低…。且使用
27 水分計檢測發現水份含量高達42.9~44.8%（正常值為25%以
28 下）…。再往2樓屋內以熱顯儀（報告誤載為熱顯「一」）
29 觀察2樓窗戶下緣靠近屋頂交接處，窗戶下緣明顯溫度較
30 低…。用水分計測量2樓房間內部牆面，交接處上方的牆壁
31 含水量23.1%（屬於比較乾燥）…。窗戶下緣靠近屋頂交接

01 處，牆壁水分計顯示含水量42.9%（屬於高含水量）…。再
02 往2樓屋頂樓壁面測含水量，水分計顯示為13.3%（屬於比較
03 乾燥）…。由建築物外側看去可看出屋頂交接處防水層明顯
04 破洞。依據以上敘述，由建築師判斷總結…『30號房屋牆壁
05 與28號房屋屋頂交接處，鐵皮及外牆交接處瀝青破損防水失
06 效導致30號房屋共同壁，30號房屋內部壁面漏水。』…『於
07 屋頂交接處刮除原有瀝青，重新施作防水層，可避免後續滲
08 水。』…修復工法及費用詳估價單【即本判決附表一所
09 示】」等語（以上內容，摘自本院卷第239頁至第241-2頁、
10 第271頁），有基隆建築師公會附送至院之鑑定報告書（本
11 院卷第229頁至第271頁）在卷可考。依此鑑定結果，佐以本
12 院與莊鎮戎建築師電話聯繫之確認內容（參見本院卷第273
13 頁），本件自應肯認「系爭30號房屋牆壁與系爭28號房屋屋
14 頂交接處之瀝青破損、防水失效」，即為系爭30號房屋牆面
15 （毗鄰系爭28號房屋之共同壁）漏水之原因。至被告雖因系
16 爭鑑定報告所載結論不合己意，遂強辯其未獲知會以致未曾
17 參與鑑定過程云云，然系爭28、30號房屋之「漏水鑑定」，
18 實乃兩造當庭合意之證據方法（本院卷第170頁），本院後
19 續亦已行文通知被告配合鑑定（本院卷第183頁、第193
20 頁），故被告「未到場參與鑑定過程」，無疑乃被告「明知
21 原告舉證必須仰賴鑑定，猶『刻意刁難而不配合』之故意行
22 為」所致，是就令本件漏水鑑定因「被告未參與」而生滯
23 礙，參酌民事訴訟法第282條之1「證明妨礙」之立法旨趣，
24 本院猶可逕認「原告主張之應證事實」俱為真實，遑論莊鎮
25 戎建築師既已本其專業知識以及實務經驗作出鑑定結論，則
26 「故意妨礙原告舉證（故意不參與鑑定）」之被告，當然應
27 同受旨揭鑑定結論之拘束，如此方符訴訟誠信以及當事人間
28 武器平等原則之維護。

29 (三)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
30 條第1項中段定有明文。次按土地上之建築物或其他工作物
31 所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其

01 對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，
02 或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法
03 第191條第1項亦有明定。是以，除非工作物所有人能舉證證
04 明上開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償
05 責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工
06 作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法
07 院96年度台上字第489號判決意旨參照），且設置保管之所
08 以有欠缺，是否由於所有人之過失所致，更非所問，又民法
09 第191條第1項所謂之土地上之工作物，乃指人工作成之設
10 施，建築物即其例示。查「系爭30號房屋牆壁與系爭28號房
11 屋屋頂交接處（下稱系爭兩屋接合處）之瀝青破損與防水失
12 效」，同為系爭30號房屋牆面（即毗鄰系爭28號房屋之共同
13 壁）漏水之原因，此業經本院說明如前；而「系爭兩屋接合
14 處其中有關『30號房屋外牆瀝青破損與其防水失效』之部
15 分」，雖應責由原告自行承擔，然「系爭兩屋接合處其中
16 有關『28號房屋屋頂瀝青破損與其防水失效』之部分」，則應
17 由被告負起修繕排除之責，因本院勾稽卷存事證，尚難推知
18 被告有何排除設置欠缺或保管維護之具體作為，被告亦僅一
19 味攀扯「鑑定報告未指出其具有可歸責之因果關係」，而卻
20 不思舉證證明民法第191條第1項但書所列之免責情事，故回
21 歸民法第191條第1項之立法旨趣，被告就「系爭兩屋接合處
22 之28號房屋屋頂」劣化，導致「雨水、污水經由兩屋鄰接牆
23 面（共同壁）滲漏至系爭30號房屋室內」所造成之他人損
24 害，理應依法推定為「有過失」，從而，被告就系爭30號房
25 屋之漏水侵害，自應對原告負侵權行為損害賠償之責。再
26 者，被告固又抗辯：原告早在30多年以前，即已知悉被告於
27 系爭28號房屋搭建水切，故原告遲至113年4月11日方始具狀
28 起訴興訟，已然罹於侵權行為之二年時效云云。惟承前所
29 述，系爭30號房屋之漏水原因，乃系爭兩屋接合處之瀝青破
30 損與防水失效（而「非」系爭28號房屋搭建水切所致），且
31 民法第197條第1項雖規定：「因侵權行為所生之損害賠償請

01 求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行
02 使而消滅。自有侵權行為時起，逾十年者亦同。」然所謂
03 「知有損害」，加害人之侵權行為如連續（持續）發生者，
04 被害人之請求權亦不斷發生，則該請求權之消滅時效亦應不
05 斷重新起算。因此，連續性侵權行為，於侵害終止前，損害
06 仍在繼續狀態中，其消滅時效自應俟損害底定後起算（最高
07 法院97年度台上字第2739號、96年度台上字第188號、91年
08 度台上字第2507號、86年度台上字第1798號判決意旨參
09 照），本件系爭30號房屋之漏水狀態，既因「被告遲不作
10 為」而難排除，則無論「系爭兩屋接合處之瀝青破損與防水
11 失效」起源於何時，亦不問原告究係何時方始知悉，原告請
12 求權之消滅時效均應不斷重新起算，故原告於113年起訴請
13 求，顯然未逾民法第197條第1項規定之時效期間，而不生被
14 告抗辯稱「罹於時效」云云之問題。從而，原告提起本件訴
15 訟，請求被告將系爭30號房屋以附表一所示方式修復至不漏
16 水，固屬適法有據，惟「系爭兩屋接合處其中有關『30號房
17 屋外牆瀝青破損與其防水失效』之部分」，既應由原告自行
18 承擔其修繕維護之責，則附表一所示修復費用（包含30號房
19 屋外牆與28號頂樓之修復），自由兩造各分擔其中二分之
20 一，如此方符事理之公允。

21 (四)承前，原告於113年起訴請求，未逾民法第197條第1項規定
22 之時效期間。按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損
23 害賠償責任。民法第184條第1項前段定有明文。查系爭兩屋
24 接合處之瀝青破損與防水失效，乃系爭30號房屋漏水之原
25 因，而系爭兩屋接合處之瀝青破損與防水失效，則各係兩造
26 未就30號、28號房屋善盡修繕、管理、維護義務之所致，故
27 被告就其未盡義務所造成之原告損害，自仍應負侵權行為之
28 損害賠償責任。又本院曾依兩造合意（本院卷第170頁），
29 一併函囑基隆建築師公會鑑定釐清「系爭30號房屋回復原
30 狀」之範圍及其費用，莊鎮戎建築師則提出費用估算明細
31 表，說明系爭30號房屋回復原狀之工法及其所需費費應如本

01 判決附表二所示（參看本院卷第271頁、第273頁）。是本院
02 乃依此鑑定結論，推估系爭30號房屋回復原狀之貲費總計應
03 係16,100元。惟原告就系爭兩屋接合處同有修繕、管理、維
04 護之義務，是原告就「30號房屋外牆瀝青破損、防水失效」
05 所生之損害，同屬未盡修繕、管理、維護之責而有過失。第
06 按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償
07 金額或免除之；前二項之規定，於被害人之代理人或使用人
08 與有過失者，準用之，民法第217條第1項、第3項分別定有
09 明文。又民法第217條第1項規定，目的在謀求加害人與被害
10 人間之公平，倘受害人於事故之發生亦有過失，由加害人負
11 全部賠償責任，未免失諸過酷，是以賦與法院得不待當事人
12 主張，減輕其賠償金額或免除之職權。換言之，基於過失相
13 抵之責任減輕或免除，非僅為抗辯之一種，亦可使請求權全
14 部或一部為之消滅，故裁判上得以職權斟酌之（最高法院85
15 年台上字第1756號判例意旨參照）。基此，本院乃審酌兩造
16 未盡修繕、管理、維護之義務，就系爭30號房屋所受損害之
17 原因力大小及其過失情節，認兩造各應承擔50%之過失責
18 任，故原告因漏水所受財產損害（16,100元）而可請求被告
19 賠償之範圍，自係以16,100元之50%即8,050元為限（計算
20 式：16,100元×50%=8,050元）。

21 (五)綜上，原告本於侵權行為之法律關係，請求被告依附表一所
22 示修復方法及費用，將系爭30號房屋修復至不漏水，修復費
23 用由兩造各分擔二分之一，併請求被告給付8,050元，為有
24 理由，應予准許；至逾上開准許範圍之其他請求，於法無
25 據，為無理由，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及舉證，經本院審
27 酌後，認均與本件判決結果無影響，爰不贅予一一論駁。

28 六、訴訟費用由兩造按其勝敗比例負擔。

29 七、原告勝訴部分，係因訴訟標的金額未逾500,000元，適用簡
30 易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第
31 3款，應依職權宣告假執行，併酌情宣告被告預供相當之擔

01 保金額後，得免為假執行。
02 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
03 基隆簡易庭法 官 王慧惠

04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
07 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
08 判費。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
10 書記官 余筑祐

11 【附表一：28號鐵皮屋頂及30號外牆界面防漏工程】
12

施工細項	數量	單位	單價 (新臺幣)	總額 (新臺幣)	小計 (新臺幣)
外牆舊有破 損瀝青刮除 及水泥凸起 物處理	1	式	8,000元	8,000元	39,675元
鐵皮(30-4 0公分)及 外牆(30-4 0公分)面 施作不織布 +FRP防水	11	M	1,000元	11,000元	
鐵皮(30-4 0公分)及 外牆(30-4 0公分)防 水面漆至少 三次	11	M	500元	5,500元	
施工架及保 護措施須搭	1	式	10,000元	10,000元	

(續上頁)

01

設在30號房屋屋頂					
工程管理費及稅捐15%	1	式	上開四項金額加總×15%	5,175元	

02

【附表二：30號房屋內部壁癌處理】

03

施工細項	數量	單位	單價 (新臺幣)	總額 (新臺幣)	小計 (新臺幣)
30號房屋內部壁癌刮除	10	m ²	400元	4,000元	16,100元
30號房屋防水材料塗佈	10	m ²	500元	5,000元	
30號房屋內部局部批土上水泥漆	10	m ²	500元	5,000元	
工程管理費及稅捐15%	1	式	上開三項金額加總×15%	2,100元	