臺灣基隆地方法院民事判決

114年度訴字第188號

原　　告　張揚明
000000000000000000
訴訟代理人　張一合律師
複　代理人　康家穎律師
被　　告　沈錦美
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年7月8日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應以重新施作門牌號碼基隆市○○區○○街000號6樓房屋（即基隆市○○區○○段0000○號建物）廁所與陽台區域之地板防水層之方式，將門牌號碼基隆市○○區○○街000號5樓房屋（即基隆市○○區○○段0000○號建物）室內位於廁所旁及其陽台之天花板修復至不漏水。

被告應給付原告新臺幣壹仟陸佰元，及自民國一百一十四年三月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造各自負擔其中二分之一。

本判決第一、二項得假執行。但被告如就本判決第一項以新臺幣貳萬伍仟元、就本判決第二項以新臺幣壹仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。本件原告初係起訴聲明：「㈠被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街000號6樓房屋修復至不漏水之狀態；倘被告不為修復，應容許原告僱工進入該房屋修復至不漏水之狀態，並支

付修復費用；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）91,400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」（參看本院卷第11、13頁）。迨本院民國114年3月19日言詞辯論期日，原告雖援相同之原因事實，將其聲明更正為「㈠被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街000號5樓房屋（即基隆市○○區○○段0000○號建物）修復至不漏水；㈡被告應給付原告91,400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」（參看本院卷第113頁），然其上開異動僅止補充、更正事實上或法律上之陳述，依法原無不可，毋待准許。

二、原告主張：

原告乃門牌號碼基隆市○○區○○街000號5樓房屋（即基隆市○○區○○段0000○號建物；下稱系爭五樓房屋）之所有權人；被告乃門牌號碼基隆市○○區○○街000號6樓房屋（即基隆市○○區○○段0000○號建物；下稱系爭六樓房屋）之所有權人；而系爭五、六樓房屋則為同棟公寓上、下相鄰之區分所有建築物之專有部分。因被告疏未妥適修繕、管理、維護系爭六樓房屋，導致系爭五樓房屋之陽台、客廳、大門入口、房間等各處天花板因樓上積水滲漏而生剝落，故原告乃本於所有權人之地位，依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項、第10條第1、2項、第12條、民法第184條第1項前段、第191條第1項、第203條、第213條、第767條第1項等規定，請求被告將系爭五樓房屋修復至不漏水、賠償天花板修繕貲費共91,400元。基上，爰聲明：

㈠被告應將系爭五樓房屋修復至不漏水。

㈡被告應給付原告91,400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。

㈢願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告答辯：

系爭六樓房屋之陽台、廁所與客廳地板並無積水，故原告所稱滲漏與系爭六樓房屋應無關聯；況系爭五樓房屋位處於基

隆海邊，室內水氣、鹽份充盈乃屬常態，故其天花板受潮剝落之結果，應係該屋長年無人住居兼未妥適除濕所致。

四、本院判斷：

㈠系爭五、六樓房屋乃同棟公寓之上、下樓層，兩造則各為系爭五、六樓房屋之所有權人。此除有原告提出之土地、建物所有權狀、建物登記第一類謄本在卷可參（本院卷第27、29頁、第51至54頁），並經本院職權查詢系爭五、六樓房屋之登記資料確認屬實（本院卷第73至77頁）。

㈡原告主張被告疏未妥適修繕、管理、維護系爭六樓房屋，導致系爭五樓房屋發生漏水損害；而被告則執前詞悉予否認。經查：

1.兩造就「系爭五樓房屋有無滲漏及其滲漏原因」各執乙詞，本院乃依兩造合意（本院卷第115頁），函囑社團法人基隆市建築師公會（下稱基隆市建築師公會）鑑定釐清「系爭五樓房屋漏水之原因及其修復至不漏水之方式」，而基隆市建築師公會指派史文成建築師鑑定結果，則係：「……九、鑑定結果…㈠…本次現勘範圍係判斷5樓上方的樓板（亦是6樓的地板）是否漏水，透過儀器測試6樓之陽台及廁所兩區域，均有水氣滲漏情形，檢測過程如下（…）：1.廁所部分：⑴管線測試：冷水管及熱水管測壓，穩壓正常，故無漏水情形。⑵積水測試：6樓廁所進行積水測試，其樓下天花測試前濕度為16，測試後濕度為21.5，故有水氣滲漏情形。2.陽台部分：6樓陽台進行積水測試，其樓下天花測試前濕度為15.5，測試後濕度為19.3，故有水氣滲漏情形。㈡修復至不漏水之方法及其費用…經現場檢測，中正區觀海街110號6樓建築物之陽台及廁所之防水性能已失效，需重新施作防水層，分別說明如下：1.陽台面積為4.65×1.25m=5.81m^2，取6m^2，參考臺北市政府教育局113-114年度營繕工程參考單價，地面（含拆除運棄、防水處理），1m^{2}2500元，工程經費為6×2,500元=15,000元（鑑定報告誤為12,500元）。2.廁所面積為2.47×1.65m=4.07m^2，取4m^2，參考臺北市政府教育

局113-114年度營繕工程參考單價，地面（含拆除運棄、防水處理），1m²2500元，工程經費為4x2,500元=10,000元。……㈢其室內因漏水損害而須回復原狀之方法及其費用…基隆市○○區○○街000號5樓室內因漏水損害而須回復原狀之部分為陽台之上方樓板及廁所，依現況照片所示，分別說明如下：1.照片1為廁所旁之上方樓板，現況為油漆剝落，故刮除舊漆重新粉刷，參考臺北市政府教育局113-114年度營繕工程參考單價，粉刷油漆（含刮除舊漆），1m²200元；廁所旁之上方樓板面積約為1.65x1m=1.65m²，取2m²，工程經費為2x200元=400元。2.照片2為陽台上方樓板，現況為油漆剝落，故刮除舊漆重新粉刷，參考臺北市政府教育局113-114年度營繕工程參考單價，粉刷油漆（含刮除舊漆），1m²200元；陽台上方樓板面積約為4.65x1.25m=5.81m²，取6m²，工程經費為6x200元=1200元。3.照片3為客廳上方樓板，其損害情形經現勘判斷尚無因上方漏水導致損害之直接關係，故無評估回復原狀之方法。……」（以上內容，摘自本院卷第229至231頁），有基隆市建築師公會以115年6月15日基建師會鑑字第11502053號函附送本院之鑑定報告書在卷可考（本院卷第223至246頁）。依此鑑定結果，系爭五樓房屋雖有滲漏損害，然而其中僅止「廁所旁」與「陽台」之天花板滲漏剝落，乃系爭六樓房屋「『廁所』與『陽台』地板防水性能失效」所致；至於原告主張「系爭五樓房屋客廳、房間內、大門入口處天花板之大面積剝落」，則與系爭六樓房屋之修繕、管理、維護無關。

2.原告雖稱高頻電磁波混凝土水分儀（下稱水分儀）檢測系爭五樓房屋「客廳」天花板，明顯可見其「濕度由10.9上升至17.8」，此情可佐史文成建築師所為鑑定結論尚有可疑云云（參看本院卷第243、257、261頁）。然水分儀檢測之結果，僅能證明「五樓天花板目前含有水份」或「處於潮濕狀態」；惟漏水糾紛之責任歸屬，重在釐清「漏水路徑」與「水流來源（水源端）」，而水分儀顯示「有水份」或「濕

度高」，則不足以說明其「漏水路徑」與「水流來源」，故水分儀之單一數值，原難恃為「漏水原因」之認定指標，鑑定人或鑑定機關尚須綜合「建築結構」、「管線佈局」乃至其他「科學檢測」，方能找出「漏水之最終源頭」。因客廳係一般建築法規與圖說所定義之嚴格「乾區（Dry Zone）」，相較於浴室、廁所、廚房、陽台等「濕區（Wet Zone）」而言，水管（無論是給水或排水）不可能繞行或穿越客廳地板之結構（此乃建商就水電管線之設計常態），故六樓客廳地板應「無」肉眼難察之「漏水路徑」與「水流來源（水源端）」，是若「五樓客廳天花板剝落」乃六樓漏水所致，六樓客廳地板勢必首當其衝而有明顯災情，故於六樓客廳地板「毫無異狀、表面乾燥」的前提下，鑑定報告「明確排除」六樓客廳地板與五樓天花板剝落之因果關係，不僅吻合物理特性，亦無邏輯上之矛盾瑕疵。承此說明，原告祇憑水分儀檢測旋指鑑定結論可疑云云，尚屬欠缺根據之主觀臆測，本院無從憑採。

3.被告固稱六樓廁所僅係提供雜物貯放（沒有用水），不可能發生水流滲漏云云（參看本院卷第258頁）。惟承前2.所述，浴室、廁所乃建築法規所稱之「濕區（Wet Zone）」，其牆面與地板必有「給水管」埋設其中，若被告未就該給水管線進行「截源、盲封」，只要大樓頂樓水塔持續供水，其管線內部即會處於高壓狀態，是六樓廁所埋設之管線老舊、退化或地震拉扯所生「暗漏」，客觀上原難避免，而「暗漏」之水流則會直接滲入樓板，並於「防水層已經失效」的前提下，順著重力直達系爭五樓廁所旁之天花板。故被告祇因其「未主動用水」，旋恝置「管線暗漏」之情形不論，亦屬避重就輕而無可採。

4.本院綜觀鑑定結論，其專業取捨並無偏失，亦無兩造強詞拚湊之種種疑慮（參看前揭2.3.）；且基隆市建築師公會係兩造合意選定之鑑定單位，受基隆市建築師公會指派負責進行鑑定之史文成建築師，亦係取得相關證照並有相關實務經驗

之專業人士，尤以鑑定報告業已詳載本件會勘經過、鑑定標的物現況概要、鑑定分析與說明，故鑑定結果乃史文成建築師綜觀現場客觀情狀（而非毫無根據之主觀猜測），本其專業角度所為判斷，具公信力而堪恃為本件「漏水原因、修復方式」之認定依據，是兩造合意選定基隆市建築師公會指派史文成建築師勘估研判之鑑定意見，兩造自應同受拘束而不容兩造再為爭執（禁反言原則），今兩造祇因鑑定結果不合己意，旋一再藉詞攀指鑑定偏失且有不當云云，不僅欠缺訴訟誠信，尤乏根據而無可取。

㈢按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第767條第1項中段、第184條第1項前段定有明文。次按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，民法第191條第1項亦有明定。是以，除非工作物所有人能舉證證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年度台上字第489號判決意旨參照），且設置保管之所以有欠缺，是否由於所有人之過失所致，更非所問，又民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，乃指人工作成之設施，建築物即其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，乃建築物之一部，應包括在內（最高法院95年度台上字第310號判決意旨參照）。承前㈡所述，系爭五樓房屋「廁所旁」與「陽台」之天花板滲漏剝落，乃系爭六樓房屋「『廁所』與『陽台』地板防水性能失效」所導致，而兩造則各為系爭五、六樓房屋之所有權人；因被告不能舉證證明民法第191條第1項但書所列免責情事，本院依憑卷內事證互為勾稽，亦難認被告有何排除設置欠缺或保管維護系爭六樓

房屋之具體作為，故被告就「六樓廁所、陽台地板防水性能失效」所造成之他人損害，自應依法推定有過失，是原告本於所有權人之地位，依侵權行為之法律關係，請求過失侵害其所有權之被告，就其負損害賠償之責，自係於法有據，為有理由。至於「系爭五樓房屋客廳、房間內、大門入口處天花板之大面積剝落」，因非被告疏於修繕、管理、維護系爭六樓房屋所致，故原告就此範圍一併請求，自係悖離「侵權行為之歸責原則」，欠缺根據且非正當，為無理由。

㈣按負損害賠償責任者，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。第213條第1項、第3項、第215條。且物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適用。承前㈡㈢所述，系爭六樓房屋「廁所」與「陽台」地板之防水性能失效，導致系爭五樓房屋「廁所旁」與「陽台」之天花板滲漏剝落，其止漏即修復至不漏水之方式，必須重新施作「六樓廁所、陽台之地板防水層」；而五樓「廁所旁」與「陽台」天花板油漆剝落之損害，亦須「刮除舊漆並重新粉刷」，若以「臺北市政府教育局113-114年度營繕工程參考單價」與「樓板面積」推估，五樓「廁所旁」與「陽台」天花板「刮除舊漆並重新粉刷」之所需費費，共1,600元（計算式：「廁所旁」天花板400元＋「陽台」天花板1,200元＝1,600元），此同有基隆市建築師公會附送本院之鑑定報告書可參（均如前揭㈡所述，於茲不贅），故原告請求被告將系爭五樓房屋「廁所旁」與「陽台」天花板，以重新施作「系爭六樓房屋廁所與陽台地板防水層」之方式修復至不漏水，並請求被告給付五樓「廁所旁」與「陽台」天花板油漆剝落之修繕費費共1,600元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年3月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，尚有理由，應予准許；惟原告逾此範圍之請求，俱乏根據，

不能准許，應予駁回。

㈤綜上，爰就原告請求應予准許之部分，判決如主文第一、二項所示；至於原告請求應予駁回之部分，則判決如主文第三項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及舉證，經本院審酌後，認均與本件判決結果無影響，爰不贅予一一論駁；至原告雖指鑑定結論容有疑慮，尚待史文成建築師到庭說明（參看本院卷第243、257、261頁），惟原告祇憑水分儀檢測結果所為置疑，既係欠缺客觀根據之主觀臆測（詳前揭㈡2.所述，於茲不贅），則有關史文成建築師之到庭說明，即屬不必要調查之證據，不應准許，應予駁回。

六、訴訟費用由兩造按其勝敗比例負擔。

七、本判決主文第一、二項所命給付之價額或金額，未逾500,000元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，職權宣告假執行，併酌情宣告被告預供相當之擔保金額後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　8　　日

民事第一庭法　官　王慧惠

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，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，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　　115　　年　　7　　月　　8　　日

書記官　郭穎宸