臺灣基隆地方法院民事判決

114年度訴字第353號

原　　告　謝玉青

000000000000000000

被　　告　劉惠珠

000000000000000000

訴訟代理人　郭青宏

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國114年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應依詹氏科技防水檢測實業社民國114年9月8日鑑定報告書附件B、C項次1至11所示工程項目、工法(即本判決附件)，將其所有門牌號碼基隆市○○區○○路○○○巷○弄○○○號三樓房屋A、B浴室修繕至不漏水之狀態。

被告應給付原告新臺幣捌萬柒仟元及自民國一百一十四年六月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告就本判決第一項、第二項所命給付，如分別以新臺幣參拾壹萬玖仟貳佰元、新臺幣捌萬柒仟元預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告是門牌號碼基隆市○○區○○路000巷0弄00號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）之所有權人，被告則為系爭2樓房屋樓上即門牌號碼基隆市○○區○○路000巷0弄00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之所有權人。原告於民國111年6月間發現系爭2樓房屋次臥室天花板出現漏水、壁癌、油漆剝落等現象，隨即告知被告，被告僅拆除浴缸後回覆原告已完成修繕，原告即支出新臺幣（下同）1萬8,000元修繕牆壁壁癌，然仍有壁癌發生，原告再自費5,000元檢測系爭3樓房屋熱水管線，發現仍有漏水狀況，再次請求被告修繕，經被

告回覆已更換熱水管線後，原告再度支出2萬5,000元裝設矽酸鈣板天花板，惟於113年12月間發現漏水已由天花板延伸至牆面，且主臥室天花板也發生漏水狀況，修繕費用經估價為3萬9,000元，原告遂於113年12月25日以存證信函限期被告應於2個月內修繕完成，被告仍置之不理，故依侵權行為法律關係，請求被告修繕系爭3樓房屋，並賠償系爭2樓房屋修繕費用等語。並聲明：㈠被告應依詹氏科技防水檢測實業社（下稱詹氏實業社）114年9月8日鑑定報告書附件B、C項次1至11所示工程項目、工法(即本判決附件)，將系爭3樓房屋2間浴室修繕至不漏水狀態。㈡被告應給付原告8萬7,000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准供擔保宣告假執行。

二、被告抗辯略以：伊之前已經修繕浴缸，並將熱水管更改為明管，並沒有不處理，願意依鑑定結果修繕浴室，但不同意賠償系爭2樓房屋回復原狀費用，且依積水測試均為藍色染劑情形，系爭3樓房屋應該只有1間浴室在漏水等語。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張原告與被告分別為系爭2樓房屋、3樓房屋所有權人，原告之前發現系爭2樓房屋出現壁癌、漏水情形等情，有建物登記第三類謄本、系爭2樓房屋照片、土地建物查詢資料在卷可稽(本院卷第15頁、第16頁、第23頁至第55頁、第71頁至第74頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真正。

四、原告主張被告所有系爭3樓房屋漏水，向下滲漏至系爭2樓房屋，造成系爭2樓房屋天花板受有損害，被告應修繕系爭3樓房屋至不再漏水之狀態，且應賠償系爭2樓房屋修繕費用8萬7,000元本息等情，為被告所否認，並以前詞為辯，本院判斷如下：

㈠經兩造同意囑託詹氏實業社就系爭2樓房屋漏水原因、修復方法及修復所需費用等事項進行鑑定，由詹氏實業社指派技術士詹進旺於114年9月8日前往勘查，採進水管、排水管檢測有無破裂造成漏水、滲透原理，模擬用水時狀況、給水管

加壓檢測，並以混凝土水分儀與紅外線熱像儀為判讀，確認系爭2樓房屋主臥室及次臥室(下稱A、B臥室)存在漏水現象，再就系爭3樓房屋2間浴室(下稱A、B浴室)使用染劑做積水檢測，使用紫光燈檢測系爭2樓房屋A、B臥室天花板，顯示均有螢光反應，鑑定結論認為系爭3樓房屋A、B浴室地板防水層失效，導致系爭2樓房屋A、B臥室漏水(外放鑑定報告書)。又以紫外線照射後，若物品含有螢光劑，會產生藍白螢光反應，系爭2樓房屋A、B臥室於系爭3樓房屋A、B浴室地板使用染劑做積水測水後，既均出現藍白螢光反應(鑑定報告書附件9、10)，堪認系爭2樓房屋天花板之漏水原因，確係因系爭3樓房屋A、B浴室地板防水層失效所致。

㈡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項定有明文。又建築物或其他工作物之設置或保管有欠缺，即隱藏損害他人之危險，故所有人對於建築物或其他工作物，應善盡必要注意維護安全，以防範、排除危險，而避免損害之發生，此為建築物或工作物所有人應盡之社會安全義務，苟有違反致生損害，自應依民法第191條第1項本文規定負損害賠償責任。是土地上之建築物或其他工作物使他人權利遭受損害時，應推定其所有人就設置或保管有欠缺，被害人請求損害賠償時無須負舉證責任，方能獲得週密之保護；所有人則須證明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，始得免責（最高法院110年度台上字第1839號民事判決意旨參照）。被告所有系爭3樓房屋A、B浴室因地板防水層失效存在漏水問題，已如前述，而系爭3樓房屋浴室屬於專有部分，倘被告善盡維護管理系爭3樓房屋浴室地板之防水層，適時加以修補，即可避免防水層老化破損，防水功能減損而造成滲漏水現象，被告並未舉證證明歷來對於系爭3樓房屋A、B浴室之保管從無欠

缺，而原告所有系爭2樓房屋出現漏水現象，確非系爭3樓房屋A、B浴室地板防水層失效導致，或被告對此無何違反注意義務情事，原告自得依民法第191條第1項規定，請求被告賠償因系爭2樓房屋漏水所致損害。

㈢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，民法第213條第1項、第3項亦有明定。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，故上訴人所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號民事判例意旨參照）。而所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境，有此行為之同一條件，均發生同一之結果者，則行為與結果始可謂有相當之因果關係（最高法院109年度台上字第1166號民事判決意旨參照）。經查：

1.被告所有系爭3樓房屋浴室，因其保管欠缺致原告所有系爭2樓房屋A、B臥室天花板受損，被告對此即負有賠償之責，並就原告主張被告應修繕系爭3樓房屋至不漏水狀態，及請求給付系爭2樓房屋修繕費用，分述如下。

2.關於請求將系爭3樓房屋修繕至不漏水部分：

⑴系爭2樓房屋因被告之系爭3樓房屋A、B浴室地板防水層失效，致A、B臥室天花板持續有滲水、壁癌問題，業如前述，依民法第213條第1項規定，被告即有義務將系爭2樓房屋回復至不漏水之狀態。

⑵本院審酌詹氏實業社指派具專業技術及實務經驗之技術士，經會同兩造前往現場勘查，詳加確認系爭2樓房屋可能漏水成因與受損情形，針對漏水影響範圍及如何有效排除研議分析，足認該鑑定報告書所為之修繕建議可採，被告自應依附件所示項目、工法，將系爭3樓房屋A、B浴室修復至不漏水

狀態。

3.關於請求給付修繕費用部分：

⑴原告主張於111年6月間便發現系爭2樓房屋天花板漏水狀況，斯時曾委請華鋒工程行進行壁癌處理，支出修繕費用1萬8,000元；又於113年2月間委請明喜商行施作矽酸鈣板天花板，支出修繕費用2萬5,140元，已提出估價單為證(本院卷第17頁、第137頁)，核屬原告因系爭3樓房屋浴室漏水所受之損害，自有權請求被告如數賠償。

⑵未料數月之後問題再起，因被告否認系爭3樓房屋是滲漏源頭，為釐清責任歸屬，遂提起本件訴訟，經詹氏實業社鑑定系爭2樓房屋A、B臥室天花板修繕費用為8萬6,100元(鑑定報告書附件D)，則原告得請求被告賠償系爭2樓房屋回復原狀之修繕費用合計為12萬9,240元（計算式：1萬8,000元＋2萬5,140元＋8萬6,100元＝12萬9,240元），原告僅請求8萬7,000元，自屬有據。

五、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告應依附件所示項目、工法，將系爭3樓房屋A、B浴室修繕至不漏水狀態，另應給付原告8萬7,000元及自起訴狀繕本送達翌日即114年6月2日起（本院卷第87頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又本判決所命給付未逾50萬元，應依職權宣告假執行，並依職權宣告被告預供相當擔保後得免為假執行。

六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，一併說明。

七、結論，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　20　　日

民事第一庭法　官　陳湘琳

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　　114　　年　　11　　月　　20　　日

書記官　洪儀君

附件：

編號	工程項目	數量
1	拆除	1式
2	垃圾清運(含搬運)	1式
3	泥做粗胚打底(壁面)	1式
4	防水鋪設（3次鋪設）	1式
5	壁磚(30x60)	1式
6	壁磚鋪設	1式
7	地磚(30x30)	1式
8	地磚鋪設	1式
9	木作天花(PVC板)	1式
10	冷熱水管更換牙口	1式
11	既有管路套管升高	1式