

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2433號

原告 黃鴻堯

訴訟代理人 秦睿昀律師

李佳穎律師

被告 郭錦麗

訴訟代理人 陳柏中律師

王韻慈律師

朱冠菱律師

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國113年12月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：民國109年9間，原告為門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00○0號3樓房屋（下稱3樓房屋）所有權人，被告則為門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00○0號4樓房屋（下稱4樓房屋）所有權人。於109年9間，原告發現3樓房屋天花板、牆壁有多處滲漏水，係因被告疏未注意管理，所飼養之貓咪擅自打開水龍頭，致4樓房屋滲水，造成管線損壞，因而使3樓房屋有滲漏水之情形（下稱系爭事件），造成原告屋內裝潢、設備毀損（下稱系爭屋損），須費新臺幣（下同）213,759元始能修復。又原告原於109年9月至111年3月31日將3樓房屋，以每月租金18,000元出租使用，惟因系爭事件致房客與原告於109年12月提前終止租約，原告因此受有預期租金收入損失27萬元。是被告自應賠償原告共483,759元。爰依民法第184條第1項、第191條、第213條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告483,759元，及自民事準備一狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被告則以：否認系爭事件係因被告飼養之貓咪打開水龍頭所
02 造成，此應由原告舉證證明。又原告既稱於109年9月間發現
03 3樓房屋漏水，何以承租人於109年8月31日仍承租有漏水及
04 裝潢尚未完整之房屋，且原告自行拖延至110年9月始重新裝
05 潢3樓房屋，亦應就無法出租之不利益負與有過失之責。並
06 聲明：原告之訴駁回。

07 三、得心證之理由：

08 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
09 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
10 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
11 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
12 已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第
13 191條第1項固定有明文。惟當事人主張有利於己之事實者，
14 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文設有規
15 定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
16 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
17 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
18 亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨
19 參照）。

20 (二)兩造於109年9月間，分別為3樓、4樓房屋之所有權人，此有
21 3樓房屋建物登記第一類謄本、4樓房屋地籍異動索引資料在
22 卷為佐（見本院卷第91、119至110頁），且兩造未據爭執。
23 而原告主張被告因疏未注意管理，所飼養之貓咪擅自打開水
24 龍頭，致生系爭事件，原告因而需支出修繕系爭屋損費用及
25 受有預期租金收入之損失乙節（見本院卷第10、132頁），
26 業提出系爭屋損照片、綠格空間設計報價單、房屋租賃契約
27 書、退還押租金收據在卷為證（見本院卷第19、21、57至7
28 5、137至145、207頁），然為被告所否認，並以前詞置辯。
29 經查：

30 1.按法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依
31 自由心證判斷事實之真偽。但別有規定者，不在此限，民事

01 訴訟法第222條第1項定有明文。當事人以鑑定方式證明其主
02 張為真實者，法院固得就鑑定人依其特別知識觀察事實，加
03 以判斷而陳述之鑑定意見，依自由心證判斷事實之真偽。然
04 就鑑定人之鑑定意見可採與否，則應踐行調查證據之程序而
05 後定其取捨。倘法院不問鑑定意見所由生之理由如何，遽採
06 為裁判之依據，不啻將法院採證認事之職權委諸鑑定人，與
07 鑑定僅為一種調查證據之方法之趣旨，殊有違背（最高法院
08 79年度台上字第540號判決意旨參照）。

- 09 2. 本件經本院囑託社團法人高雄市建築師公會（下稱高雄市建
10 築師公會）鑑定3樓房屋天花板、牆壁滲漏水之原因，經該
11 會鑑定人現場查勘後，於鑑定報告之「鑑定經過及情形」記
12 載：鑑定標的物於第一次現場初勘前即已重新整修完畢，致
13 無法檢視109年9月間貓打開水龍頭事件發生時之原始受損屋
14 況，亦無法據以判斷3樓房屋漏水情形是否可歸責於4樓房屋
15 管線當時是否有所漏水所致，然依109年11月27日、110年2
16 月1日錄音檔逐字稿登載（即如附表所示）被告表示知道是3
17 隻貓其中1隻貓打開水龍頭，亦承認貓開水後，水漏出來讓
18 樓下滲水。3樓房屋建築物係66年完工，至109年9月發生貓
19 漏水事件屋齡已近43年之老舊建物，建築物興建時之結構耐
20 震設計規範及施工嚴謹度均未如現今有更進一步之要求，建
21 築物構材易因屋齡增長老化或因地震影響產生裂縫，又被告
22 已多年未居住於4樓房屋，該處僅作為飼養貓咪之處所，當
23 貓咪打開水龍頭時，自來水將因無人居住未能及時發現關水
24 而持續流至地面產生大量積水，再沿著地板向四周廣泛水平
25 延伸流動擴散至遇有樓板裂縫處再尋隙往下滲漏至樓下3樓
26 房屋，進而造成系爭屋損等語；「鑑定結果」則回覆略以：
- 27 1. 依上述鑑定內容綜合判斷，3樓房屋於109年9月間房屋內
28 多處漏水及損壞應屬4樓房屋貓漏水事件所致。2. 3樓房屋於
29 第一次現場鑑定初勘前即已重新整修完畢，無法據以判斷3
30 樓房屋當時漏水情形是否可歸責於4樓房屋管線因素等情，
31 有高雄市建築師公會113年5月31日113高建師鑑字第1130000

01 388號鑑定報告附卷可憑（下稱系爭鑑定報告，見本院卷第3
02 73至375、381至383頁）。觀諸系爭鑑定報告所示，於鑑定
03 經過中，先稱鑑定人於第一次現場初勘前，3樓房屋已重新
04 整修，故無法檢視3樓房屋於109年9月間原始受損屋況，亦
05 無法判斷系爭事件可否歸責於4樓房屋等語，又稱應係被告
06 之貓咪打開水龍頭，使自來水沿樓板裂縫處尋隙往下滲漏造
07 成系爭屋損等情。惟鑑定人既因3樓房屋已重新裝潢而無法
08 判斷該屋原始受損狀況及系爭事件漏水原因，卻僅以如附表
09 所示之錄音檔內容，遽認3樓房屋滲漏水源頭及水流方式為
10 何，然鑑定人並未實際見聞被告之貓咪確有擅開水龍頭之情
11 事，亦未見系爭鑑定報告有就4樓房屋樓板是否確有裂縫、
12 裂縫確切之位置等為任何說明或照片可憑。再觀系爭鑑定報
13 告之鑑定結果，既認為係被告之貓咪開啟水龍頭而導致3樓
14 房屋滲漏水，復同時表示3樓房屋於初勘前即已重新整修，
15 無法判斷3樓房屋當時漏水情形是否可歸責於4樓房屋管線因
16 素等節，益見系爭鑑定報告之鑑定經過及結果，均存有前後
17 矛盾之情形，且該鑑定結果逕將系爭事件歸因於被告之貓咪
18 擅開水龍頭所致，顯非基於鑑定人經現場履勘及科學儀器檢
19 測而為之判斷。承此，系爭鑑定報告固認係被告之貓咪開啟
20 水龍頭造成3樓房屋滲漏水，惟其鑑定過程多所矛盾，僅得
21 證明鑑定人至現場初勘時，3樓房屋已重整裝修而無法判斷
22 漏水原因，其所為之鑑定結論，尚乏實際科學及建築等專業
23 根據，難為信服，自不足採為本件漏水原因之認定依據。

24 3.又原告固提出其訴訟代理人與被告於109年11月27日、110年
25 2月1日之電話錄音光碟及譯文為證（見本院卷第25、81至89
26 頁），主張被告於本件起訴前即已自承系爭事件係4樓房屋
27 漏水及其所飼養之貓咪打開水龍頭所致（見本院卷第10至12
28 頁）。被告雖不爭執上開錄音光碟及譯文之形式真正（見本
29 院卷第124頁），然徵諸如附表所示之對話內容，被告固曾
30 向原告表示「我們很有誠意，也知道自已漏水了」、「我自
31 己也把他們家弄成什麼樣我自己很清楚」、「（原告：你說

01 你的貓開水，然後水漏出去讓樓下滲水）對」、「我知道我
02 要負責任」、「這個是我們的錯，我們不知道貓會開」、
03 「真的是因為貓」、「因為那不是漏水，那是貓開的」等語
04 向原告陳稱其所飼養之貓有擅開4樓房屋水龍頭之情。惟訴
05 訟外不利於己之陳述，究未可與民事訴訟法第279條所稱之
06 訴訟上自認同視。被告既於本院審理中否認其飼養之貓咪有
07 於109年9月間打開4樓房屋內水龍頭乙情（見本院卷第535
08 頁），本院仍應綜合調查證據之結果為判斷。衡以被告於如
09 附表所示之對話過程中，有稱「我們很有誠意把電話留給
10 他，也跟3樓的租客講，我們都同意」、「我們很有誠意，
11 也知道自己漏水了，我們也推不掉責任」、「不就是付點該
12 賠的錢賠一賠，一定要寄存證信函嗎」、「我們大家樓上樓
13 下也犯不著這樣寄存證信函」、「麻煩你再跟黃先生說看多
14 少錢，價錢是我們可以接受的」等語，可徵被告經原告訴訟
15 代理人告知系爭事件後，有意基於維護鄰居關係與原告化解
16 紛爭，以求和平解決，而與原告訴訟代理人協調賠償事宜，
17 是被告辯稱當時原告打電話來，被告認為是鄰居，想要解決
18 這件事情，才會以如附表之內容回覆原告等語（見本院卷第
19 535至536頁），尚非子虛。又兩造均未具備水電或建築相關
20 專業，在未經專業鑑定及科學方法判斷下，縱被告為解決鄰
21 居房屋發生之漏水問題，於主觀上有意承認維護疏失而將漏
22 水原因歸咎於己，惟客觀上，斯時3樓、4樓房屋既未曾經勘
23 測或抓漏等方式認定實際漏水原因為何，仍非能逕以被告有
24 意處理即將系爭事件歸責於被告。況系爭鑑定報告已稱3樓
25 房屋、4樓房屋於現場查視時，均經重新整理屋況，因而無
26 法判斷系爭事件漏水原因可否歸責於被告等節（見本院卷第
27 371、379頁），是此，仍無從僅憑原告提出之電話錄音光碟
28 及譯文，作為3樓房屋漏水原因之判斷依據，而認被告應就
29 系爭屋損負賠償之責。

30 4.除系爭鑑定報告及電話錄音光碟、譯文外，原告復未提出其
31 他證據證明3樓房屋漏水原因確可歸責於被告乙節，且原告

於本院審理時自陳並無其餘證據聲請調查（見本院卷第573、574頁），則依前述說明，尚不足認定被告應就系爭事件負損害賠償責任，是原告請求被告給付系爭屋損修繕費用及賠償租金損失等節，自應認為無據。

四、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告應給付483,759元及利息，應無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
書 記 官 林勁丞

得上訴

附表	
一、109年11月27號錄音檔逐字稿	
發話者	內容
原告訴訟代理人秦睿昀律師（下稱秦律師）	在時間是11月27號下午三點三十五分，剛才打了一通，他接完之後沒有實質的對話，現在再繼續撥…（鈴聲）
被告	喂？
秦律師	郭小姐你好，我是秦睿昀律師
被告	哪裡？
秦律師	秦睿昀律師。

被告	等一下…你好。
秦律師	請問您是郭錦莉小姐嗎？
被告	是阿。
秦律師	你家樓下的黃鴻堯先生說你家漏水，他們家的天花板漏水，請我寫一封存證信函給你，他說你都沒有回，想說請我打電話給你詢問一下狀況。
被告	我們很有誠意把電話留給他，也跟三樓的租客講，我們都同意，怎麼會到請律師呢？
秦律師	別緊張，因為他兒子是中醫師，我本來就是他們家中醫集團的法律顧問，你不用擔心聽到律師就跳起來，因為他兒子的中醫診所本來就是我的客戶，所以你不要嚇到說聽到律師就很兇什麼的。
被告	我們很有誠意，也知道自己漏水了，我們也推不掉責任，由你出面最公正。
秦律師	坦白講，看怎麼處理解決就好了。
被告	不就是付點該賠的錢賠一賠，一定要寄存證信函嗎？我們也不用跑掉阿
秦律師	不是，寄存證信函原因是因為要把照片給你們看，
被告	我們都在現場看過，還把照片給我看。現況我都在現場看好了，我自己也把他們家弄成什麼樣我自己很清楚。如果今天我都避不見面、沒誠意，你再寄存證信函我也接受…
秦律師	可能資訊有落差，那有辦法我們雙方約一個時間坐下來談，看是您方便的地點或我們事務所，他兒子的律師是我，我們也不會收費。
被告	我當然知道，我們住在這邊，你這邊出面，當然尊重他的方便為原則，我們不會派公司過去，我們不是這樣子的人，造成人家的困擾，既然你能夠出面，我們也是一般家庭上班族，生活也是小康，這個房子還是糟糕，品質這麼差住得這麼不好，就一定的程度在那邊，我也不想多說，我就希望在你們要求我們的時候，可以在我們能夠接受的範圍。
秦律師	這部分我沒辦法說了算，要看雙方怎麼修。
被告	要賠的人真的要更多，那我們是希望在我們能力能做到的。
秦律師	我來協調，這是我的電話，再麻煩您留一下，我也跟黃先生那邊通一下。
被告	你跟黃先生探聽一下大概是要求我們賠多少，跟我們講一下。
秦律師	好，我把估價單給你們看，這樣也不用存證信函，當面溝通，存證信還只是在民事上一個我有跟你提這封信，其實我們是想跟當事人說看到存證信函不要緊張。

被告	我們大家樓上樓下也犯不著這樣寄存證信函來，等我們跑了你在寄來也沒關係，麻煩你在跟黃先生說看多少錢，價錢是我們可以接受的，簽一個和解書也可以啊。
秦律師	好，那我們就簽一個和解書，避免你擔心我們提告…（略）。
二、110年2月1號錄音檔逐字稿	
發話者	內容
秦律師	你說你有跟他兒子黃醫師聯絡到？
被告	我有跟屋主還有他的兒子談過，我們有碰面
秦律師	他知道你是郭錦利小姐嗎？
被告	對，知道，我都有跟他講，如果是這個貓把你們影響到，就是，這是貓，因為
秦律師	你養的嘛對不對？有三隻對不對？
被告	黑對，是三隻，其中一隻開的，我知道是哪一隻啦
秦律師	你說你的貓開水，然後水漏出來去讓樓下滲水
被告	對，我現在那邊我那個水龍頭我完全不想動他，我想說如果你們估好了，我可以帶你們去看。
秦律師	可是如果是這樣，按照民法的部分你還是要負責任啊。
被告	對，我知道我要負責任。我沒有說我不負責任，我從頭到尾我都說，對，因為這個是我們的錯，我們不知道貓會開。
秦律師	其實我家的貓也會開水，我用鐵罐把他關起來這樣。
被告	跟你講我們一直都不知道，是第一次碰到，那個，呵呵，那個甚麼品種那個很胖很肥，十公斤。
秦律師	哪一隻貓？十公斤也太肥了吧！
被告	真的啊！
秦律師	那我確認一下，這樣子我們雙方要用多少錢和解？
被告	叫他不要跟我拿那麼多錢，我們是平民啦
秦律師	我知道，我也是平民我也不是官阿
被告	我很不好意思說，請他同情我一下，我知道這跟你沒有關係，想請他手放軟一點啦！
秦律師	我只是轉達而已
被告	你幫我轉達清楚一點，樓下他很清楚，真的是因為貓。十萬以內好不好？最少最少當然是說
秦律師	跟您報告，站在律師的立場，估價就二十幾萬了，畢竟房子也因為這樣無法出租，真實的損害大概落在三十到五十之間，我是跟他講說因為雙方大家都是鄰居，我們雙方把數字拉近，我才提出三十萬這個數

	字，我真的不希望我們下次見面是在高雄地方法院，沒辦法，這是我的工作，是幫當事人主張他的權益。
被告	我是想把事實跟你說清楚，他去我那邊貼，我馬上叫人來裝潢花了四十萬，我花好幾個四十萬了。要你轉達一下，因為我這個人是這樣，錯就是錯，因為那不是漏水，那是貓開的。
秦律師	我先幫你轉達好不好？我明天回你電話，掰掰。
被告	我沒接到就是在工作，請他同情同情我啦，掰掰。