

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第1465號

原告 林敏祥

被告 郭笑娟

訴訟代理人 陳德威

陳冠華

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國113年1月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路000○0號11樓房屋，依新北市建築師公會民國112年7月26日新北市建師鑑字第319號鑑定報告附件9所示修復方式，修繕至不漏水狀態。
- 二、被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路000○0號12樓房屋，依新北市建築師公會民國112年7月26日新北市建師鑑字第319號鑑定報告附件9所示修復方式，修繕至不漏水狀態。
- 三、被告應給付原告新臺幣249,527元，及自判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用關於鑑定費用部分，由被告負擔。
- 六、訴訟費用關於鑑定費用以外之其餘部分，由被告負擔百分之49，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。
- 七、本判決原告勝訴部分得假執行。
- 八、被告如以新臺幣51,330元為原告預供擔保後，得就本判決第1項部分免為假執行。
- 九、被告如以新臺幣113,186元為原告預供擔保後，得就本判決第2項部分免為假執行。
- 十、被告如以新臺幣249,527元為原告預供擔保後，得就本判決第3項部分免為假執行。

01 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、按簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。
04 但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲
05 明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或
06 法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第436
07 條第2項、第255條第1項但書第2款、第3款、第256條分別定
08 有明文。查，原告起訴原聲明：(一)請求被告將坐落於新北市
09 ○○區○○○路000○0號11樓房屋（下稱系爭11樓房屋）漏
10 水予以全部修復全完，並賠償新臺幣（下同）306,000元，
11 及自判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率6%計算之利
12 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第11頁）嗣
13 原告於113年1月5日以民事陳述狀、113年1月18日於言詞辯
14 論期日變更聲明為：(一)被告應將系爭11樓房屋依照新北市建
15 築師公會112年7月26日新北市建師鑑字第319號鑑定報告
16 （下稱系爭鑑定報告）附件9所示修復方式，修繕至不漏水
17 狀態。(二)被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路000○0號
18 12樓房屋（下稱系爭12樓房屋）依照系爭鑑定報告附件9所
19 示修復方式，修繕至不漏水狀態。(三)被告應給付508,000
20 元，及自判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率6%計算
21 之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第20
22 5、349頁）核原告就最新訴之聲明第1項關於修繕之方式屬
23 補充其事實主張，訴之聲明第2項關於修繕系爭12房屋部
24 分，屬基礎事實同一（本件漏水爭議）之訴之追加，訴之聲
25 明第3項關於金錢給付部分，屬擴張聲明，均合於首揭法律
26 規定，應予准許。

27 二、原告主張：伊為系爭11樓房屋所有權人，被告則為系爭12樓
28 房屋之所有權人。因被告有疏於維護修繕系爭12樓房屋2間
29 廁所之防水層之過失，自111年1月17日起，位於該廁所正下
30 方之系爭11樓房屋之儲物間倉庫及客廳天花板開始發生嚴重
31 滲漏水，天花板、牆面皆有嚴重滲水、發霉、油漆及水泥剝

01 落之壁癌等狀況，造成原告受有需支出系爭11樓房屋之修繕
02 費用508,000元之財產上損害。爰依侵權行為法律關係提起
03 本件訴訟等語。並聲明：如前述變更後聲明。

04 三、被告則以：系爭12樓房屋長年也有滲水問題，可能係建商在
05 建造樓房時未妥善處理防水排水系統，致系爭11、12樓房屋
06 長年面臨滲水問題，且兩樓中間水管若有漏水，應為公共設
07 施的一部分，而非伊應負擔賠償之範圍。又伊認為應該由系
08 爭11樓房屋天花板先檢查，而非撬開系爭12樓房屋之浴室等
09 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願
10 供擔保，請准宣告免為假執行。

11 四、經查，原告為系爭11樓房屋所有權人，被告則為系爭12樓房
12 屋之所有權人。系爭11樓房屋之儲物間倉庫及客廳天花板自
13 111年1月17日起發生滲漏水情形，為兩造所不爭執，並有土
14 地建物查詢資料、漏水照片為證（見本院卷第27至30、45至
15 67、75、223至233、285至297頁），此部分之事實首堪信為
16 真實。

17 五、得心證之理由：

18 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
20 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
21 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
22 已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段、第1
23 91條第1項分別有明文。又對於妨害其所有權者，得請求除去
24 之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第
25 1項中段、後段分別有所明定。

26 (二)原告主張系爭11樓房屋之儲物間倉庫及客廳天花板之漏水情
27 形，係因被告疏於維護修繕系爭12樓房屋所致等語。經查：

28 1.系爭11樓房屋之儲物間倉庫及客廳天花板漏水情形，業據
29 原告提出漏水照片為佐（見本院卷第27至30、45至67、223
30 至233、285至297頁），又系爭11樓房屋儲物間倉庫及客廳
31 天花板之漏水原因，經本院囑託新北市建築師公會進行鑑

01 定，其鑑定結果為：「（一）原告所指系爭11樓房屋客廳
02 平頂滲漏水之B、B'、C、C'點，以目視有緩慢持續滴漏水
03 情形，復經第1、4次會勘以水分計探針式水分測量模式檢
04 測濕度結果，4點濕度均超過20%，確有滲漏水之情形。

05 （二）一般既有建築物產生滲漏水的重要因素，可歸納為
06 管線原因及非管線原因兩大類.....系爭11樓房屋客廳平
07 頂滲漏水點之直上方，為系爭12樓房屋之浴廁盥洗室，依
08 系爭12樓給水設備平面圖（詳附件8）標示給水管路徑，系
09 爭12樓冷、熱給水管經過11樓滲漏水點旁側，復查系爭11
10 樓房屋客廳平頂滲漏水，係呈現緩慢持續滴漏水情形，故
11 研判系爭11樓房屋客廳平頂滲漏水原因，乃系爭12樓給水
12 管接頭損壞滲漏水所致。惟，究係系爭12樓房屋冷水給水
13 管滲漏所致，或是系爭12樓房屋熱水給水管滲漏所致，抑
14 或是系爭12樓房屋冷、熱水給水管均有滲漏所致？由於被
15 告始終拒絕鑑定人測試系爭12樓房屋給水管壓力，故無法
16 判定。」（見外放系爭鑑定報告第10頁）。上開鑑定報告
17 雖無法最終確認係系爭12樓之冷水給水管或熱水給水管滲
18 漏所致，惟被告就上開設備之其一有疏於維護之情形，致
19 系爭11樓房屋之儲物間倉庫及客廳天花板漏水現象，洵堪
20 認定。

21 2.被告固辯稱：系爭12樓房屋長年也有滲水問題，可能係建
22 商在建造樓房時未妥善處理防水排水系統，導致系爭11、1
23 2樓房屋長年面臨滲水問題，且兩樓中間水管若有漏水，應
24 為公共設施的一部分，而非伊應負擔賠償之範圍云云。惟
25 查，前開鑑定結論已詳載本件漏水原因係系爭12樓之給水
26 管，並非被告所辯稱之公共設施之一部分。至於被告辯稱
27 係建商在建造樓房時未妥善處理防水排水系統云云，並未
28 舉證以實其說，自難憑採。

29 3.被告雖又辯稱：我拒絕鑑定人進入系爭12樓房屋測試給水
30 管壓力的原因是，那天有2個建築師公會的技師來，帶另外
31 1個人進來檢測，他進來不斷講電話，也沒有跟我溝通施作

01 的過程，我覺得很奇怪，他又沒有帶證照，才拒絕他，我
02 不是故意不配合鑑定，我認為沒有釐清真正的漏水原因云
03 云。然查：

04 (1)鑑定乃民事訴訟法第324條之法定證據方法之一，當事人
05 有於法院囑託鑑定人實施鑑定行為時配合之義務，否則
06 恐生證明妨礙之效果，或依法列入全辯論意旨參酌。倘
07 被告認鑑定人有不公之情形，本得依民事訴訟法第331條
08 規定聲請拒卻鑑定人，然被告並未為之，僅片面以其不
09 當預斷，拒絕鑑定人為鑑定行為，自不能認為合理，應
10 認被告仍有配合鑑定之義務。

11 (2)縱令被告所抗辯之事實為真，被告亦不否認當場有2名建
12 築師公會之技師業已表明身分之事實（見本院卷第351
13 頁），被告如對該名人員之資格或鑑定過程有疑慮，當
14 可立即向合格技師詢問該人為何人、或溝通鑑定過程之
15 必要性與妥適性，然被告並未為之，自難合理化其片面
16 拒絕該人從事鑑定之行為，而否認系爭鑑定報告之證明
17 力，進而解免其應負之損害賠償責任。

18 (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，
19 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
20 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1
21 項、第3項分別有明文。經查：

22 1.關於訴之聲明第1、2項之請求部分，應全部准許：

23 系爭11樓房屋之儲物間倉庫及客廳天花板滲漏水之原因為
24 系爭12樓房屋之給水管滲漏所致，已如前述，被告未就其
25 所有之系爭12樓房屋之給水管盡修繕、管理及維護義務之
26 行為係有過失，並因此導致系爭11樓房屋受有損害，屬不
27 法侵害原告所有權之行為，則被告應就系爭11樓房屋滲漏
28 水所生之損害，對原告負侵權行為損害賠償之責，是原告
29 請求被告賠償系爭11樓房屋因漏水所受之損害，應屬有
30 據。且請求被告將系爭12樓房屋修繕，係避免系爭11樓房
31 屋損害繼續擴大，依民法第767條第1項中段、後段規定，

亦屬有據，應予准許。

2.關於訴之聲明第3項之請求部分：

(1)按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。民事訴訟法第222條第2項定有明文。再按民事訴訟法第222條第2項規定，係以在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難以實現所設之規範，俾兼顧當事人實體權利與程序利益之保護，其性質上為證明度之降低，而非純屬法官之裁量權，法院仍應斟酌當事人所為之陳述及提出之證據，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為適當之酌定（最高法院103年度台上字第845號判決意旨參照）。

(2)被告辯稱：我覺得原告請求修復11樓與要求我給付508,000元是重複的，前後矛盾等語。查，觀諸維晉工程有限公司報價單（下稱系爭報價單，見本院卷第299頁）項次編號1至2、8至15號（下稱系爭項目）並未明確區分或指明是否包含修繕「系爭11樓房屋天花板」之費用。申言之，如系爭項目包括修繕系爭11樓房屋天花板之費用，則此項費用與原告訴之聲明第1項之請求即系爭鑑定報告附件9關於系爭11樓房屋天花板之修繕部分，即有重複之虞。倘予全數准許，將使原告就同一損害（回復天花板之損害）雙重得利，實非妥適，原告復未舉證其就系爭報價單並無重複請求之情事，應認系爭項目原告重複請求，是以，該等部分，自應予以扣除。

(3)惟依系爭報價單之記載方式，無法區別系爭項目中關於系爭11樓房屋天花板費用範圍為何，參酌上開規定，並審酌系爭11樓房屋之受損狀況、系爭鑑定報告所提工程費用明細表等各節，以回復原狀必要修繕費用應扣除合理折舊暨審酌一切情況後，認為原告就系爭項目得請求

01 被告賠償必要修繕費估定之損害額，以196,800元定之為
02 當；超過部分，係無理由，應予駁回。

03 (4)另就系爭報價單中系爭項目以外之項目，數額審酌如
04 下：

05 ①項次編號3號，倉庫木作整修工程部分，均屬包含材
06 料、工資之裝潢項目，其中屬材料更新部分當予以折
07 舊；然依其記載方式，亦無法區別材料費及工資數
08 額，依照民事訴訟法第222條第2項規定，本院審酌本
09 件一切情狀，認上開工項之材料費與工資比例應以1：
10 1為適當，據此計算材料費及工資，應各為40,000元
11 （計算式： $80,000 \div 2 = 40,000$ ）。

12 ②又參考行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折
13 舊率之規定，其中裝潢材料比照房屋附屬設備之「其
14 他」，耐用年數10年，依平均法每年折舊1/10，參酌
15 營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定，固定資產
16 提列折舊採用平均法或定率遞減法者，以1年為計算單
17 位，其使用未滿1年者，按實際使用月數相當於全年比
18 例計算之，不滿1月者，以1月計。經查，系爭11樓房
19 屋屋齡約24年，有臺北縣政府（已改制為新北市政府）
20 工務局使用執照存根在卷可稽（見外放系爭鑑定
21 報告第3、25頁），應認系爭11樓房屋儲物間倉庫及客
22 廳天花板迄至本件漏水事件發生時，使用已超過10年
23 以上，是系爭11樓房屋就系爭報價單項次編號3至7號
24 更換材料部分為140,000元（計算式： $40,000 + 30,000$
25 $+ 30,000 + 25,000 + 15,000 = 140,000$ ），折舊額為12
26 7,273元【殘價＝取得成本 $\div$ （耐用年數+1）即 $140,000 \div$
27 $(10+1) = 12,727$ （元以下四捨五入，下同）；折
28 舊額＝（取得成本－殘價） $\times$ 折舊率 $\times$ 年數，即 $(140,000 - 12,727) \times 1/10 \times 10 = 127,273$ 】，是扣除折舊後，
29 原告就材料更換得請求之必要費用為12,727元（計算
30 式： $140,000 - 127,273 = 12,727$ ）。
31

01 **③**上開費用12,727元再與工資40,000元、系爭項目196,8
02 00元合計，共為249,527元（計算式：12,727+40,000
03 +196,800=249,527），此即原告得請求賠償之金
04 額，逾此範圍之請求，自屬無據。

05 **(四)**按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
06 催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
09 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
10 但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其
11 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法
12 第229條第2項、第233條第1項、第203條亦分別著有明文。本
13 件原告之請求為侵權行為損害賠償，屬給付無確定期限者，
14 則原告請求經准許部分，併請求自判決確定之翌日起至清償
15 日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。又原告並未提
16 出何事證資料以證明兩造就利率有何約定，則依上開規定，
17 原告僅得請求按週年利率5%計算之遲延利息，逾此範圍之請
18 求，應予駁回。

19 **六、**綜上，原告依侵權行為法律關係，請求**(一)**被告應將系爭11樓
20 房屋依照系爭鑑定報告附件9所示修復方式，修繕至不漏水
21 狀態。**(二)**被告應將系爭12樓房屋依照系爭鑑定報告附件9所
22 示修復方式，修繕至不漏水狀態。**(三)**被告應給付原告249,52
23 7元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%
24 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無
25 理由，應予駁回

26 **七、**末按敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利
27 所必要者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或
28 一部，民事訴訟法第81條第2款定有明文。查原告主張系爭1
29 1樓房屋之儲物間倉庫及客廳天花板漏水乃被告疏於維護修
30 繕系爭12樓房屋2間廁所之防水層所致，為被告所否認，則
31 本院依原告聲請囑託新北市建築師公會鑑定系爭11樓房屋漏

01 水之原因，依當時之訴訟程度，確屬伸張權利所必要，且系
02 爭鑑定報告結論亦指出系爭11樓房屋客廳平頂漏水確為系爭
03 12樓房屋給水管接頭損壞所致，爰依前揭規定，命被告負擔
04 此部分鑑定費用，其餘訴訟費用部分，則依同法第79條規
05 定，諭知如主文第6項所示。

06 八、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣
07 告假執行。原告之聲請，僅為促使本院依職權發動，自無庸
08 為准駁之諭知；另被告陳明願供擔保請准免為假執行，核無
09 不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假
10 執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

11 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
12 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

13 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第81條第2款、
14 第91條第3項。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日
16 內湖簡易庭 法 官 許凱翔

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日
22 書記官 許慈翎