

臺灣新北地方法院民事判決

104年度建字第170號

原告 余昆霖
訴訟代理人 薛銘鴻律師
被告 金湛室內設計有限公司

法定代理人 凌志謨
訴訟代理人 胡峰賓律師
複代理人 李怡萱

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴聲明原請求為：一、被告應給付原告新臺幣（下同）581,500元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。二、原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第11頁）；嗣於民國111年1月27日言詞辯論期日當庭減縮聲明為：一、被告應給付原告400,924元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。二、原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第101頁）。經核上開減縮部分均核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）緣原告向訴外人永順欣營造股份有限公司（下稱建商）購買

其所興建位於新北市○○區○○路00號4樓之房屋（下稱系爭房屋），建商於100年9月交屋，交屋後原告旋即於100年10月21日與被告簽訂設計暨裝修工程合約書（下稱系爭契約），約定由原告支付1,720,000元，由被告承攬系爭房屋室內設計裝修工程（下稱系爭工程），承攬內容包括室內裝潢及露臺造景工程，被告並於101年1月19日完工。詎料，於101年4月間原告察覺系爭房屋主臥室及次臥室牆面、牆角、地板有水滲出現象，原告乃協調建商與被告於101年8月共同勘察系爭房屋漏水情況，建商並分別於101年11月、102年6月、102年10月進場修繕，惟均無法有效防止系爭房屋漏水。

(二)鑒於上開屢次修繕無果，建商乃於103年2月10日向台北市建築師公會申請「新北市○○區○○路00號4樓臥室牆角潮濕成因及修繕方式」之鑑定，經台北市建築師公會派人與原告於103年2月15日、103年3月14日至現場會勘後作成鑑定報告書（下稱103年鑑定報告），鑑定結論研判「次臥室牆角、主臥室、浴廁及廚房滲漏潮濕成因，應為水分由露臺沿樓板較薄弱之處滲入，於牆面與地面交界處蓄積……經詢問住戶後表示，次臥室陽台雖已為室內空間使用，但並無改設出水口位置；露臺地板木板雖為後來鋪設，但並無打設固定鋼釘與改設出水口位置……」，原告（即住戶）之所以向鑑定單位表示「露臺地板木板雖為後來鋪設，但並無打設固定鋼釘與改設出水口位置」，乃聽信被告所言露臺所鋪設之地板南方松皆以飄浮式工法施作，渠料事實並非如此。

(三)建商復依103年鑑定報告鑑定結論之修繕建議方式於103年11月再次進入系爭房屋修繕，並請求訴外人即詹添全建築師事務所就防水工程施作，協助監督工程進行，作成防水修繕監督報告書（下稱監督報告書），於監督報告書第5項結論與建議部分第2點敘明「鑑定人於鑑定時詢問住戶經其表示『次臥室陽台雖已為室內空間使用，但並無改設出水口位置；露臺地板木板雖為後來鋪設，但並無打設固定鋼釘與改設出水

01 口位置。』顯係錯誤訊息」、第3點敘明「標的物滲水係露
02 臺鋼釘破壞地坪防水層造成，且自露臺木地板施工完成即已
03 持續滲入」。至此，原告始知悉系爭房屋漏水原因竟係露臺
04 鋼釘破壞地坪防水層造成！

05 (四)惟依原告與被告簽訂之切結書（下稱系爭切結書），露臺所
06 鋪設之地板應採漂浮式工法施作（按：即不用釘子或黏膠固
07 定，直接鋪設地板，目的在避免破壞原表層），故露臺理應
08 無鋼釘破壞地坪之情況發生。觀諸系爭切結書僅謂「……全
09 部南方松皆以飄浮式工法施作，若有漏水情事發生，絕非本
10 工程造成……」，系爭切結書只不過在切結若被告依漂浮式
11 工法施作，且該施作工法未造成漏水情事，則被告無須負賠
12 償責任而已，換言之，倘係因被告施作之行為導致系爭房屋
13 漏水，被告自仍應負賠償責任無疑，從而，被告違背兩造間
14 之合意而擅自使用鋼釘鋪設露臺之地板，造成系爭房屋漏
15 水，自應就此負賠償責任。

16 (五)由兩造來往之電子郵件「因為陽台露臺施作本公司皆一律簽
17 署施工同意書……但金屬隔柵因安全考量稍鎖了三支螺絲於
18 地面，應是打矽利康比較保險」（下稱系爭電子郵件），可
19 知被告亦自承於露臺隔柵使用螺絲（按：即為原證3之長鋼
20 釘），且於發現漏水之後被告遭原告發現被告將露臺牆角敲
21 除出破口，而有造成漏水之虞，經原告以系爭電子郵件通知
22 後，被告亦自承確有該項缺失，遂分別於102年2月、同年5
23 月派員填補該破口，顯見被告裝潢系爭房屋之粗心大意，而
24 露臺牆角遭敲除出破口亦不無可能造成系爭房屋漏水。

25 (六)被告鋪設露臺地板時，曾以短鋼釘將纜線固定於露臺地坪
26 上，有施工現場照片可稽，揆諸103年鑑定報告及監督報告
27 書，亦同屬造成系爭房屋漏水之原因，至於被告是否使用不
28 同工法，並非所問。

29 (七)目前除了露臺牆角遭敲除出破口外，系爭房屋經過修繕後現
30 況已無滲漏現象，由103年鑑定報告、監督報告書所發見之
31 事實，例如地坪淤泥聚積，顯示排水不良時日已久、陽台外

01 推下緣防水層施作不當、電線管路過低引水內滲及防水塗佈
02 硬化剝落破損、不鐵鋼釘直接釘入地坪及牆面固定、原防水
03 層泛水高度上方不鏽鋼釘直接釘入牆面等（見監督報告書第
04 2至4頁參照），可知系爭房屋漏水極有可能係被告破壞露臺
05 防水層所致，且被告將露臺牆角遭敲除出破口亦有可能造成
06 系爭房屋漏水，雖因其他修繕間接防止雨水供給，然仍無法
07 完全避免其他可能的供水源，並進一步造成系爭房屋漏水。

08 (八)況依台北市結構工程工業技師公會鑑定報告書（下稱109年
09 鑑定報告）之鑑定結果為「…故本公會鑑定技師研判滲漏潮
10 濕之原因可能為露臺防水層因破口或受損導致雨水經由防水
11 層破口流入樓板面及原有防水層，逐漸橫向滲透流入室內造
12 成室內滲漏潮濕現象，此可由敲開露臺牆角破口處後有潮濕
13 及積水現象（依原告提供102年5月7日之照片）、靠近破口
14 處陽台內部地坪下方都是潮濕的（103年11月之照片），及
15 第二次捉漏時（102年7月）靠陽台側之地磚下方潮濕較為明
16 顯等照片可作為佐證。」，足見系爭房屋之漏水為被告裝潢
17 施工時破壞地坪防水層所致，且上開鑑定結果亦與103年鑑
18 定報告之鑑定結論研判「次臥室牆角、主臥室、浴廁及廚房
19 滲漏潮濕成因，應為水分由露臺沿樓板較薄弱之處滲入，於
20 牆面與地面交界處蓄積…。」、監督報告書於第5項結論與
21 建議部分第3點敘明「標的物滲水係露臺鋼釘破壞地坪防水
22 層造成，且自露臺木地板施工完成即已持續滲入」等節相
23 符。

24 (九)準此，被告施作裝潢工程因過失造成露臺防水層因破口或受
25 損導致雨水經由防水層破口流入樓板面及原有防水層，逐漸
26 橫向滲透流入室內，造成系爭房屋室內滲透潮濕現象，係為
27 加害給付，依實務及學說見解，原告爰依民法第227條第2項
28 規定請求被告賠償系爭房屋修復漏水之修繕費用319,424元
29 及室內重新裝潢費用81,500元等語。並聲明：1.被告應給付
30 原告400,924元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年
31 息5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)原告應就其主張之相關事項負舉證責任，依照原告主張，其
03 必須先證明被告於101年1月19日完工時，有違反約定使用不
04 同工法，蓋系爭切結書明載「…全部南方松皆以漂浮式工法
05 施作，若有漏水情勢發生，絕非本工程造成，不得要求拆除
06 檢查或其他形式之賠償」，是原告既係以被告違反兩造約定
07 造成損害而請求被告賠償，自應先證明被告於101年1月19日
08 完工時，有違反約定使用不同工法，否自應受系爭切結書拘
09 束甚明。

10 (二)又原告提出之103年鑑定報告為委請台北市建築師公會進行
11 鑑定之正式鑑定報告書，而監督報告書則為建商委託建築師
12 監造之監督報告書，並非「正式之鑑定報告」，僅為監督建
13 築師之個人意見，試問怎可以該監督報告書內容，推翻正式
14 之鑑定報告？況查原103年鑑定報告係認「…滲漏潮濕成因
15 研判為熱水管線滲漏、新增之陽台平頂滲漏，成為水分經
16 由管線外側流出，惟水源尚無法確定…惟就建築常規而言，
17 滲水因素甚多，包括防水層老化、防水層因載重或因地震外
18 力作用破損或排水口(孔)或銜接處鬆脫等，均可能造成水分
19 流出經樓地板、牆面較薄弱之處或沿裂縫滲出」，即漏水原
20 因可能可歸責兩造或建商，或有可能為天然因素，根本無法
21 明確認定。然該建築師後受建商委任施工，在已有利害關係
22 後，突又推翻先前鑑定之內容，而強調僅為被告責任，其內
23 容是否公正屬實，顯更非無疑！況監督報告書所稱之「地坪
24 施工完成即已持續滲入」，試問為何卻無相關說明？可見該
25 監督報告書之內容是否公正屬實，更非無疑。縱該監督報告
26 書有證據能力且公正屬實，然事後多年，經不同人多次修繕
27 後所為之鑑定內容、監督報告書，如何可證明原告主張之事
28 項？姑不論被告並無如原告所稱使用不同工法之情，即於10
29 1年間施工時使用鋼釘施工之情，且依照原告自承，被告早
30 於「101年1月19日」完工，然完工後系爭房屋卻經被告及建
31 商分別多次進場修繕(如原告自承之修繕次數，即已高達6

次)，自101年1月19日至104年建築師開具監督報告書日期間更長達3年，期間是否另有找他人進行修繕，如何進行修繕等節，均非無疑，則試問鑑定內容、監督報告書，如何可證明係101年1月19日完工時，被告即有違反約定使用不同工法施工？而非事後始為此方式施工？

(三)109年鑑定報告認為露臺防水層破裂導致系爭房屋有滲漏潮濕情形，但難以釐清是裝修所致或是老化，原告應就此部分負舉證責任，而109年鑑定報告亦無法認定被告需負責。且被告並無使用鋼釘鋪設地板，敲除牆角也並非被告所為。

(四)另原告主張被告應給付其581,500元，然其損失是否與被告有關之相關爭議已如前述，且原告既自承「…期間建商曾大規模將臥室、浴室、廁所等水管線路開挖重新配置，並重新施作防水工程，產生大量粉塵、木屑，裝潢亦遭嚴重破壞…」(原告起訴狀第7頁第3至5頁)，原告既已認相關裝潢是遭建商施工破壞，自應向建商求償，試問與被告有何相關？且參原告主張修復費用部分，原告雖提出原證8之系爭房屋修復漏水後重新裝潢之費用報價單，然觀諸其明細部分，縱假設被告應給付被告重新裝潢費用，至多亦僅有提及「壁癌」(項次5、6)與原告主張之「漏水」導致有關，其餘項目何來「必要」之處？再者，該文件僅為「工程報價單」，並非施工完成後原告付款之「收據」，即實際上原告根本尚未進行修補，依最高法院80年台上字第799號判決要旨闡釋「定作人依民法第四百九十三條規定請求承攬人償還自行條補必要之費用，以其已支出自行修補瑕疵必要費用為前題。如尚未支出，即不得依該條規定而為請求」，原告既尚未支出，揆諸上開見解，自不得請求被告給付等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如獲不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)兩造約定應以飄浮式工法施作露臺(見本院卷一第192頁)。

(二)原證1至12之形式上為真正(見本院卷一第192頁)。

01 四、本件兩造爭執之點，應在於：(一)系爭房屋之主臥室、次臥室
02 及廚房有滲漏潮濕之原因為何？是否係可歸責於被告施工所致？
03 (二)原告得否依民法第227條第2項規定請求被告給付修繕
04 費用319,424元及系爭房屋修復漏水後重新裝潢之費用81,50
05 0元？茲分述如下：

06 (一)系爭房屋之主臥室、次臥室及廚房有滲漏潮濕之原因為何？
07 是否係可歸責於被告施工所致？

08 1.參諸109年鑑定報告之鑑定結果「……依此研判滲漏潮濕可
09 能與原先之露臺防水層防水效果不佳或老化，及鋁格柵五根
10 鋼釘（6公分以上）與露臺花架一根鋼釘（8公分以上）導致防
11 水層受損及露臺牆角遭敲除出現破口等有關，惟尚難以釐清
12 室內之滲漏潮濕責任歸屬係因裝修施作破壞防水層、露臺牆
13 角遭敲除出破口或原露臺施作之防水層防水效果不佳或老化
14 等個別項目或綜合因素何者所致。」等語（見卷外109年鑑定
15 報告第P3頁之八、(1)所示），可徵鑑定機關並未能釐清系爭
16 房屋滲漏水之原因係因被告施工所致，抑或建商所施作之原
17 露臺防水層失效所致，而仍有進一步探究之必要。

18 2.再觀諸被告尚未施工前之系爭房屋原設計平面圖及現場照片
19 （見卷外109年鑑定報告第F18、F6頁），可知露臺及陽台之地
20 面高程及地磚均相同，地磚下方之防水層應係整體一同施
21 作，在露臺及陽台之地面與鄰近牆面交界處，防水層應沿著
22 牆面垂直延伸一小段（約略為15cm左右，稱為泛水，參見本
23 院卷一第55頁右下方照片在女兒牆面上之灰色防水層），以
24 防止地磚上積水直接水平滲流進入室內，及地磚上積水向下
25 滲流至防水層上方時，因無法再繼續垂直向下滲流進入混凝
26 土樓板內（若滲入則會造成樓下漏水），進而向水平方向由地
27 面與牆面交界處滲流進入室內。準此，倘若在地面與牆面交
28 界處未施作泛水或雖有施作但防水效果不佳，一旦地磚上積
29 水因無法排出而累積至一定高度時，即容易由地面與牆面交
30 界處滲流進入室內，造成室內牆面下方及地板有潮濕滲水現
31 象。

01 3.復觀之原告所有系爭房屋施工中及完工後照片(見本院卷一
02 第179、53、169頁、卷外109年鑑定報告第F11頁),可知露
03 臺地磚上係鋪設高架木地板,則雨水由各片木地板間之空隙
04 進入地磚上方後,倘無法適時由排水孔排出,自然會積留於
05 地磚上,當積水累積達一定高度且泛水之防水效果不佳時,
06 即易於由地面與牆面交界處滲流進入室內;佐以監督報告書
07 亦謂「為確認室內滲水原因與路徑,爰依鑑定報告(按:指1
08 03年鑑定報告)建議,拆除露臺高架木地板,發現下列事
09 實:1.地坪汙泥聚積,顯示排水不良時日已久,如照片1、
10 2。照片1、地坪汙泥聚積。照片2、木地板下方淤積泥
11 漿」、「五、結論與建議 經比對防水工程施作前後含水率
12 數值,標的物滲水問題已獲明顯改善,對照鑑定報告顯示下
13 列事項:1.鑑定報告研判『次臥室牆角、主臥室、浴廁及廚
14 房滲漏潮濕成因,應為水分由露臺沿樓版較薄弱之處滲入,
15 於牆面與地坪交界處蓄積』,證實為真。」、「4.露臺植栽
16 澆水,流失土壤亦為阻塞排水管造成積水原因之一。」等語
17 (見本院卷一第61、63、75頁),則由拆除露臺高架木地板
18 後,發現地磚上淤積泥漿一節,足見露臺地磚上方有長期積
19 水無法排出之情形,則系爭房屋之主臥室、次臥室及廚房有
20 滲漏潮濕之原因乃因在地面與牆面交界處未施作泛水或雖有
21 施作但防水效果不佳時,積水由交界處滲流進入室內等情,
22 堪認有據。

23 4.原告固主張109年鑑定報告有稱「…未經試水測試,無法清
24 楚釐清滲漏潮濕之原因係因露臺牆角遭敲除出現破口,鋼釘
25 打設導致防水層受損或露臺防水層之施工因素所導致,或兩
26 者均有因果關係。本公會於附件二函文鈞院需作試水測試,
27 鈞院回文依目前調查結果作專業研判,故本公會鑑定技師研
28 判滲漏潮濕之原因可能為露臺防水層因破口或受損導致雨水
29 經由防水層破口流入樓板面及原有防水層逐漸橫向滲透流入
30 室內,造成室內滲漏潮濕現象,此可由敲開露臺牆角破口處
31 後有潮濕及積水現象(依原告提供102年5月7日之照片)、靠

01 近破口處陽台內部地坪下方都是潮濕的(103年11月之照
02 片)，及第二次捉漏時(102年7月)靠陽台側之地磚下方潮濕
03 較為明顯等照片可作為佐證」等語，然查：

04 (1)建商已於103年11月19日就系爭房屋重新施作露臺防水層，
05 原告並主張於104年1月9日露臺防水層完工，滲水自此未再
06 發生等語(見卷外109年鑑定報告第F2頁)，縱使鑑定單位於1
07 07年6月間(見卷外109年鑑定報告第B2頁)進行試水測試，其
08 測試標的乃重新施作後之防水層，並非建商交屋前所施作之
09 防水層，且該交屋前所施作之防水層縱有破口，經重新施作
10 後即不復存在，無從藉由試水測試方式來證明滲漏水係可歸
11 責於建商抑或被告。

12 (2)至於露臺牆角遭敲除是否導致室內滲漏水，由施工中及施工
13 後照片觀之，被告僅將鄰近地磚之小範圍牆角敲除，以利管
14 線以較大彎曲半徑通過，並未敲除地磚(見卷外109年鑑定報
15 告第F7、F8頁)，遑論地磚下方之防水層，且由上開照片可
16 知管線係佈設在地磚面，並非佈設在地磚面以下，應無從地
17 磚面往下鑿深之必要。該牆角經敲除後斷面積雖略有減少，
18 該牆角之泛水若有施作亦遭破壞，惟原告所製作之室內潮濕
19 位置平面圖顯示鄰近該牆角處之次臥室牆面(即陽台外推之
20 牆面)並無潮濕情形(見卷外109年鑑定報告第F5頁)，堪認露
21 臺牆角遭敲除不致於產生室內滲漏水。再由被告第二次修繕
22 照片觀之，被告第二次修繕時將牆角及牆角處地磚敲除，地
23 磚敲除後底部之高程低於地磚面，該底部雖有積水情形(見
24 卷外109年鑑定報告第F9頁之102年5月7日之照片)，然尚不
25 能因此即遽認牆角遭敲除導致滲漏水，蓋露臺地磚上方有長
26 期積水無法排出之情形，已如前述，該積水垂直向下滲流至
27 地磚下方之防水層後，因防水層之阻隔效果，水分自會積聚
28 在地磚下方，故地磚敲除後底部之高程低於地磚面，自會有
29 積水情形。另由原告所製作之室內潮濕位置平面圖觀之，室
30 內潮濕位置並非僅限於與牆角較靠近之次臥室輕隔間牆，與
31 牆角較遠之主臥室輕隔間牆亦有潮濕情形，且並無事證顯示

01 僅有滲流路徑即牆角至主臥室間之地磚有隆起、破裂等其下
02 方防水層積水現象，而其他地方並無此現象，尚難認露臺牆
03 角遭敲除與室內滲漏水間之因果關係存在。此外，被告第一
04 次及第二次修繕後，均再將露臺牆角遭敲除處以防水材料填
05 充封閉，封閉後滲漏水依然存在(見卷外109年鑑定報告第F
06 8、F10、F2頁)，堪認露臺牆角遭敲除處並非滲漏水之源
07 頭。

08 (3)又靠近露臺牆角破口處及陽台間之地面雖有潮濕情形(見卷
09 外109年鑑定報告第F5、F17頁之103年11月22日之照片)，但
10 非僅此處有潮濕情形，距離露臺牆角破口處最遠之露臺花架
11 處亦同(見卷外109年鑑定報告第F5、F11頁、本院卷一第53
12 頁、第63頁照片2)，且拆除露臺高架木地板後發現地磚上有
13 淤積泥漿之情形，業如前述，可見潮濕係全面性潮濕，並非
14 僅侷限於牆角破口處，合理推論此全面性潮濕情形係因露臺
15 地磚長期積水無法排出所致，實難謂係雨水積聚於牆角破口
16 處之底部，再滲流至距離破口處最遠之露臺花架處及其他地
17 方。況103年鑑定報告測量含水率顯示主臥室靠近陽台側牆
18 面、陽台與露臺交界及轉角處、廚房靠近陽台處之含水率較
19 高(見本院卷一第41、43、45頁)，益見露臺地磚長期積水導
20 致全面性滲水潮濕，難認滲水路徑之源頭均來自露臺牆角破
21 口處。

22 (4)另廚房地磚距離露臺牆角破口處較近，雖亦有潮濕情形(見
23 卷外109年鑑定報告第F5、F14頁之102年7月22日及24日之照
24 片)，惟如前所述，露臺及陽台之地面高程及地磚均相同，
25 露臺地磚既有長期積水無法排出之情形，露臺及陽台間僅有
26 設置隔柵(見卷外109年鑑定報告第F5、F14、F17頁本院卷一
27 第53頁)，則陽台地磚下方自亦有長期積水情形，該積水由
28 廚房門檻下方滲流進入廚房地磚下方(見卷外109年鑑定報告
29 第F14頁左下方及右下方照片)，應屬最可能之滲流路徑，尚
30 難認陽台地磚下方無積水，水分僅係由牆角破口處滲流至廚
31 房地磚下方。

01 (5)至關於鋼釘打設是否導致室內滲漏水，由原告所製作之室內
02 潮濕位置平面圖、鋼釘照片觀之(見卷外109年鑑定報告第F
03 5、F10、F11頁)，鋼釘長度為6公分及8公分以上雖會貫穿露
04 臺地磚下方之防水層，但其貫穿面積甚小，縱造成防水層破
05 損，最可能滲流路徑應係垂直向下滲流進入混凝土樓板內造
06 成樓下漏水，然並無證據顯示樓下在鋼釘處有滲漏水情形。
07 雖鋼釘處防水層破損亦可能造成水分在防水層下層向水平方
08 向滲流至室內牆面與陽台及露臺交界處，惟此滲流路徑一旦
09 形成，通常伴隨有地磚隆起、破裂現象，且通常僅有鋼釘周
10 圍局部面積受影響，此與本件係全面性滲水潮濕，並非侷限
11 於鋼釘周圍之情形不符，尤其是距離潮濕位置最遠之露臺花
12 架處長鋼釘更難以造成全面性滲水潮濕。再者，被告第一次
13 及第二次修繕後，均以矽利康填充陽台隔柵處之鋼釘孔洞，
14 填充後滲漏水依然存在(見卷外109年鑑定報告第F10、F2
15 頁)，堪認鋼釘打設處並非滲漏水之源頭，是監督報告書所
16 稱「標的物滲水係露臺鋼釘破壞地坪防水層造成」等語(見
17 本院卷一第75頁)，核非可採。

18 5.末查，財團法人臺灣經濟科技發展研究院提出之110年4月16
19 日鑑定研究報告書(下稱110年鑑定報告)固稱「本院於現場
20 勘查時，被告方人員表示在樓地板鑿洞係為配置戶外電源線
21 需要，而自浴廁外牆側邊之原有接線盒延伸埋設電線套管至
22 地板再轉角至戶外，因轉角半徑太小會造成穿拉電線困難而
23 選擇鑿深RC地板以加大轉角半徑方式配管，因此本院研判室
24 內漏水，應是被告地板鑿洞以致破壞陽台之防水層，而配管
25 後未妥善處理防水，導致雨水滲入，造成室內地板潮濕。」
26 等語，惟查，由系爭房屋施工中及施工後照片觀之，被告僅
27 將鄰近地磚之小範圍牆角敲除，以利管線以較大彎曲半徑通
28 過，並未敲除地磚(如前述，被告敲除地磚係在第二次修繕
29 時)，遑論地磚下方之防水層，且由上開照片可知管線係佈
30 設在地磚面，並非佈設在地磚面以下，應無從地磚面往下鑿
31 深之必要，業如前述，縱有往下鑿深之情事，惟依前述103

01 年鑑定報告測量含水率之結果，主臥室靠近陽台側牆面、陽
02 台與露臺交界及轉角處、廚房靠近陽台處之含水率較高，亦
03 即水分係由陽台及露臺滲流進入室內，並非由牆角敲除處滲
04 流進入室內後，再由室內向次臥室、廚房及主臥室流竄。倘
05 滲流路徑之起點為牆角敲除處，因水分係在破損之防水層下
06 層滲流(若在防水層上層已得以滲流，則無須待防水層破
07 損，即已開始滲流)，則滲流路徑上之地磚(即陽台地磚，參
08 見卷外109年鑑定報告第F5頁)下方有水分長期持續滲流，即
09 無法與結構體表層緊密固結，通常會產生隆起(膨拱)、破裂
10 現象，然均未見系爭房屋之陽台地磚有該現象，是上開110
11 年鑑定報告之鑑定意見，亦難認可採。

12 6.綜上，水分應係由露臺及陽台滲流進入室內，原告所主張以
13 牆角敲除處為起點之滲流路徑不足以造成水分自陽台滲流進
14 入廚房及主臥室情形，且次臥室牆面(即陽台外推之牆面)並
15 無潮濕情形，難謂牆角敲除處為滲流路徑之起點，另鋼釘打
16 設尚不足以造成次臥室、廚房及主臥室均產生滲水潮濕之情
17 形。則系爭房屋滲漏水現象主要係因露臺地磚上方(即高架
18 木地板下方)有長期積水無法排出之情形，該積水達到一定
19 高度產生側向水壓力時，即容易由室內牆面與露臺(及陽台)
20 交界處之牆面下方滲流進入室內。而建商既已於103年11月1
21 9日就系爭房屋重新施作露臺防水層，原告並主張於104年1
22 月9日露臺防水層完工後，滲水自此未再發生等語，佐以露
23 臺防水層重新施作照片可知建商於斯時確有施作泛水(參見
24 本院卷一第55頁右下方照片在女兒牆面上之灰色防水層)，
25 該泛水顯已發揮相當之防水效果，滲漏水因而自此未再發
26 生。職是，排除上開原告所主張被告施工所生可歸責事由
27 後，應可合理推論露臺植栽澆水致土壤由高架木地板間隙向
28 下方地磚流失，因而阻塞排水管，露臺地磚進而淤積泥漿長
29 期積水，該積水達到一定高度產生側向水壓力，加上建商就
30 系爭房屋之上開交界處牆面下方未施作泛水或雖有施作但防
31 水效果不佳，無法阻擋積水向室內滲流，始產生本件滲漏水

現象，尚難認係可歸責於被告施工不慎所致。

(二)原告得否依民法第227條第2項規定請求被告給付修繕費用319,424元及系爭房屋修復漏水後重新裝潢之費用81,500元？

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條第1、2項定有明文。又民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人提出之給付，不合債之本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種。是以構成不完全給付之要件，須債務人已為給付，僅所提出之給付與債之本旨不相符合（最高法院96年度台上字第2084號裁判要旨參照）。次按損害賠償之債，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。故原告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號判例參照）。是於定作人主張因可歸責於承攬人之事由，以致工作發生瑕疵請求損害賠償時，仍須證明有損害之發生及損害責任成立與範圍間均存有因果關係，自屬顯然。

2.審諸109年鑑定報告所載修繕費用包括陽台木作拆除及重作費用、露臺處花台邊玻璃拆除及復原費用、陽台處鋁格柵拆除及復原費用、地磚打除及重鋪費用、南方松(高架木地板)拆除及重作費用、重作防水層費用、垃圾清運費、間接工程費等(見卷外109年鑑定報告第P4、P5頁)。然系爭房屋既已經建商重新施作露臺防水層，且完工後滲水自此未再發生，原告顯無再支出重作防水層費用、地磚打除及重鋪費用之必要。原告復稱已自行重新施作復原陽台及露臺各項設施(見卷外110年鑑定報告第10、11頁、本院卷一第57頁)，則原告已支出費用是否與上開其他鑑定費用相當，並非無疑。況查本件滲漏水現象尚難謂可歸責於被告所致，業如前述，是原告依民法第227條第2項規定，主張依照109年鑑定報告之鑑定結果，請求被告應給付修繕費用319,424元，核屬無據。

01 3.原告另主張系爭房屋修復漏水後重新裝潢費用為81,500元云
02 云，僅提出一紙未經室內裝修廠商及原告簽章確認之工程報
03 價單為憑(見本院卷一第101頁)，不足證明其主張之重新裝
04 潢費用為真實，自非有據。況查本件滲漏水現象尚難謂可歸
05 責於被告所致，業如前述，是原告依民法第227條第2項規
06 定，請求被告給付系爭房屋修復漏水後重新裝潢之費用81,5
07 00元，亦為無理由。

08 五、綜上所述，原告既未能舉證證明本件滲漏水現象乃係可歸責
09 於被告所致，則原告依照民法第227條第2項規定，請求被告
10 賠償修繕費用及重新裝潢之費用，難認有據。從而，原告請
11 求被告應給付原告400,924元暨自起訴狀繕本送達翌日起至
12 清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原
13 告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，一併駁
14 回之。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
16 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論
17 列。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 111 年 2 月 24 日
20 民事第一庭 法 官 張惠閔

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 111 年 2 月 24 日
25 書記官 林沂仔□