

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3407號

01
02
03 原 告 黃韻茹
04 訴訟代理人 葉佐民
05 原 告 葉國達
06 共 同
07 訴訟代理人 余瑞陞律師
08 被 告 馮員妹
09 訴訟代理人 邱秀薰
10 楊珮君律師

11 上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經本院於民國114年3
12 月5日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

- 14 一、被告應依台灣營建防水技術協進會110年12月30日鑑定報告
15 書附件七(如本判決附件)所示工程項目及修復方法，將門牌
16 號碼新北市○○區○○路00巷00號2樓房屋修復至不漏水狀
17 態。
- 18 二、被告應給付原告丙○○新臺幣貳拾參萬捌仟壹佰參拾肆元，
19 及自民國一一〇年一月二十七日起至清償日止按週年利率百
20 分之五計算之利息。
- 21 三、被告應給付原告乙○○新臺幣壹拾捌萬肆仟肆佰捌拾參元，
22 及自民國一〇九年六月十九日起至清償日止按週年利率百分
23 之五計算之利息。
- 24 四、原告其餘之訴駁回。
- 25 五、訴訟費用由被告負擔百分之三十一，餘由原告丙○○負擔百
26 分之三十二、原告乙○○負擔百分之三十七。
- 27 六、本判決第一、二項，於原告丙○○以新臺幣壹拾壹元為被告
28 供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參拾貳萬陸仟捌佰
29 參拾捌元預供擔保，得免為假執行。
- 30 七、本判決第三項，於原告乙○○以新臺幣陸萬貳仟元為被告供
31 擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬肆仟肆佰捌

01 拾參元預供擔保，得免為假執行。

02 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
06 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
07 此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明
08 文。經查，本件原告起訴之聲明原為：「被告應給付原告新
09 臺幣（下同）640,800元，及自支付命令送達翌日起至清償
10 日止，按年息5%計算之利息。」（見本院109年度司促字第1
11 1704號卷【下稱司促卷】第7頁）。嗣經原告追加原告丙○
12 ○（與原告王韻茹下合稱原告，單指其一，逕稱姓名），並
13 迭將訴之聲明變更，最終於民國114年2月8日具狀及114年3
14 月5日言詞辯論期日變更訴之聲明為：「1.被告應依台灣營
15 建防水技術協進會110年12月30日鑑定報告書附件七【下稱
16 本判決附件】所示工程項目及修復方法，將門牌號碼新北市
17 ○○區○○路00巷00號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）修復至
18 不漏水狀態。2.被告應給付丙○○809,187元，並自110年1
19 月27日起至清償日止按法定週年利率5%計算之利息。3.被告
20 應給付乙○○651,640元及自支付命令送達翌日起至清償日
21 止按法定週年利率5%計算之利息、40,000元及自110年4月1
22 日起至清償日止按法定週年利率5%計算之利息、83,850元及
23 自113年11月1日起至清償日止按法定週年利率5%計算之利
24 息。4.願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷四第77至
25 78頁、第105至106頁）。經核原告上開所為訴之變更乃請求
26 之基礎事實同一且為擴張應受判決事項之聲明，經核合於前
27 揭法律規定，應予准許。

28 貳、實體方面：

29 一、原告主張：

30 (一)丙○○為新北市○○區○○路00巷00號1樓房屋（下稱系爭1
31 樓房屋）所有權人，與其妻、3名兒子、2名未成年孫子、大

01 兒媳即乙○○共八口同住於系爭1樓房屋，被告為系爭2樓房
02 屋所有權人，與其子女同居。被告一家前曾於系爭2樓房屋
03 中進行更改原始建築格局之違法增築工程，將廚房外移至後
04 陽台、增設廁所，並更改埋在屋體中之用水管線。又被告長
05 年疏於維護，致系爭2樓房屋樓地板之防水層年久失效，家
06 戶用水因此長期涓滴滲透到系爭1樓房屋梁柱及天花板，使
07 系爭1樓房屋多處天花板牆面牆角處近年開始發生漏水，甚
08 至侵蝕崩壞，乙○○名下車牌號碼000-0000、廠牌BMW之小
09 客車（下稱系爭車輛）停放在1樓車庫，遭掉落的水泥塊砸
10 損，訴外人即原告之妻陳素津亦曾遭崩壞的水泥塊砸傷。因
11 被告家人怠於修繕建物漏水問題，致系爭1樓房屋滲漏，並
12 造成系爭車輛受損等情，被告一家先前曾承諾願意修繕賠
13 償，惟當原告出示維修單據時竟出爾反爾，拒絕賠償，甚至
14 在原告家門口盤桓、偷拍屋內狀況、砸毀原告裝設之監視
15 器、言語騷擾原告家人及於街坊造謠中傷原告一家，鑑於安
16 全考量，原告一家不得不疏散分居，無法共享天倫，現僅存
17 丙○○夫妻仍居住於系爭1樓房屋。

18 (二)補充鑑定報告稱系爭建物氯離子濃度偏高，並無法證明系爭
19 建物為一開始就使用海砂為原料的海砂屋，更可能是因為被
20 告長年疏於維護修繕，無視防水層失效，仍繼續用水，滲水
21 致建物混凝土氯離子濃度飆高，惡性循環造成系爭1樓房屋
22 天花板崩壞，加劇漏水情形。且若系爭建物是使用海砂為混
23 凝土建築原料的海砂屋，壁癌亦應該是平均分布在建物的所
24 有牆面，漏水應該是全方面的，甚至承受風吹日曬雨淋之外
25 牆應該要最先崩壞與漏水。惟系爭1樓房屋崩壞處都不是外
26 牆，對應到系爭2樓房屋的位置都是被告違法增建及用水
27 處，相對應的3樓地板與系爭2樓房屋天花板位置也都沒有發
28 生漏水與崩壞情形，顯然不是建物本身用料的問題。即便系
29 爭建物為海砂屋，則全體住戶對於系爭建物應有比一般房屋
30 更高的維護責任，並不能中斷被告一家用水不當排放汗水滲
31 漏與系爭1樓房屋樓損壞之相當因果關係，就系爭2樓房屋漏

01 水狀態，爰依民法第767條第1項、民法第184條第1項前段請
02 求法院擇一勝訴判決，判命被告應依台灣營建防水技術協進
03 會110年12月30日鑑定報告書(下稱系爭漏水鑑定報告)附件
04 七(即本判決附件)所示工程項目及修復方法，將系爭2樓房
05 屋修復至不漏水狀態。

06 (三)又按元信不動產估價師事務所113年3月13日提交法院之估價
07 報告(下稱系爭估價報告)，系爭1樓建物若未發生過漏水，
08 市價為8,238,790元，漏水而未修繕之市價為7,729,603元，
09 價值減損為509,187元，因鑑定機關遲未鑑定估算修復系爭1
10 樓房屋之修繕費用，故此部分請求改以系爭1樓房屋因漏水
11 造成價值減損數額作為請求賠償之數額，故此部分丙○○得
12 依民法第184條第1項前段、第196條請求被告賠償系爭1樓房
13 屋價值減損之損害。又系爭1樓房屋迄今仍不時有碎屑粉塵
14 落下，甚至曾整塊崩落砸到陳素津送醫包紮，近來待修繕廁
15 所又開始滲水，令原告不堪其擾，惟系爭1樓房屋為丙○○
16 夫妻之起家厝，其等不捨離開，且年紀大了也無處可去，只
17 能終日惶惶不安守在系爭1樓房屋，2名孫兒被乙○○帶回娘
18 家暫住，二兒子與三兒子也相繼搬離，疏散至今已5年，
19 生活上亦造成很多不便，因此由丙○○依民法第195條第1項
20 規定請求被告賠償精神上損害300,000元。

21 (四)另因系爭車輛遭砸損，故乙○○須支出修繕費用101,640
22 元，以及乙○○原與訴外人甲○○就系爭車輛簽訂買賣契
23 約，系爭車輛遭砸毀後無法依締約之現況交車，吳健雄與乙
24 ○○約定賠償100,000元違約金，乙○○業已以現金支付，
25 上開款項均應由被告賠償，再者，系爭車輛雖經修復，惟因
26 有砸損之紀錄，交易價值仍低於未曾砸損之價值，依中古車
27 業界用於評估車輛折舊之行情目錄「天書」，系爭車輛於20
28 19年7月的中古行情價為1,550,000元，事故發生後，原告委
29 託全國汽車公會認證之中古車行就系爭車輛鑑價，估定價格
30 為1,100,000元，即系爭車輛經修繕後仍承受有450,000元之
31 價額減損，理應由被告賠償，復查系爭1樓房屋車庫迄今仍

01 落石不斷，乙○○無法使用車庫停放車輛，必須繼續向鄰近
02 停車場租用車位，自108年10月1日至110年3月31日支出40,0
03 00元、110年4月1日至113年10月31日增加停車費83,850元，
04 則乙○○爰依民法第184條第1項前段規定請求被告賠償所受
05 損害等語。

06 (五)並聲明：1.被告應依本判決附件所示工程項目及修復方法，
07 將系爭2樓房屋修復至不漏水狀態。2.被告應給付丙○○80
08 9,187元，並自110年1月27日起至清償日止按法定週年利率
09 5%計算之利息。3.被告應給付乙○○651,640元及自支付命
10 令送達翌日起至清償日止按法定週年利率5%計算之利息、4
11 0,000元及自110年4月1日起至清償日止按法定週年利率5%計
12 算之利息、83,850元及自113年11月1日起至清償日止按法定
13 週年利率5%計算之利息。4.願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)依系爭漏水鑑定報告記載，僅有公共浴廁、廚房、後陽台有
16 細微水份滲漏，原告所指客廳與平台交界處及1樓平台與其
17 增建之車庫處均未有滲漏水情形，顯見系爭1樓房屋平台上
18 方同位置之系爭2樓房屋陽台並無滲漏水。於水泥塊掉落後
19 之108年7月14日，兩造於里長辦公室進行協商，被告當時已
20 告知原告依照正當法律程序確認肇事原因及責任歸屬，被告
21 未曾迴避責任擔當之可能。公寓大廈管理條例第6條第1項第
22 2款之規定雖為公共利益而為之設定，但仍有侵害權利之可
23 能，故應依同條第2項進一步規範進入或使用時，應擇其損
24 害最少之處所及方法為之，臺灣營建防水技術協會既已提出
25 修復方式及費用，則原告僅空口陳述無法期待被告會自發解
26 決，逕行主張被告應容忍原告進屋修繕之請求，自無理由。
27 系爭1樓房屋公共浴廁、廚房、後陽台之細微水份滲漏，主
28 要係因建物混凝土氯離子含量過高，造成原防水層的破損損
29 壞所致，與被告無關，原告請求此建物市場價值交易損失，
30 並無所據。

31 (二)縱認被告對系爭1樓房屋發生滲漏水屬有可歸責性，系爭建

01 物自始無漏水情形之市場價值為8,238,790元、漏水未經修
02 復之市場價值為7,729,603元、經修復至不漏水狀態並將損
03 壞情形修繕完畢後之市場價值為8,085,788元。原告既已請
04 求被告依照臺灣營造防水技術協會所提出之修復方式進行系
05 爭2樓房屋之修復，系爭1樓房屋減損價值亦應以自始無漏水
06 情形之市場價值之8,238,790元與經修復至不漏水狀態並修
07 繕完畢後之市場價值8,085,788元之價差153,022元為是，且
08 153,022元佔原市場價值不到2%，尚在房價可預期波動範圍
09 內，不得視為原告所受損失。滲漏水非因被告所有之建物內
10 給水管或其他公共管線漏水，而係與建物混凝土氯離子含量
11 過高，造成原防水層的破損損壞有關。且按鑑定所拍現場照
12 片所示，白華處均係在牆角處，範圍並不大，難見如何對原
13 告居住安寧造成重大困擾，況兩造均居住在同一被判定為海
14 砂屋之建物內，被告亦與原告同樣終日惶惶不安，丙○○請
15 求被告給付精神賠償費用，實無可採。

16 (三)系爭1樓房屋車庫上方平台之鋼筋外露、水泥塊掉落應與系
17 爭建物混凝土氯離子含量過高有相當之關聯，丙○○將數隻
18 鋼製支撐架嵌入系爭1樓房屋之平台，違法搭建遮雨棚，私
19 設停車車庫停放系爭車輛，加速該處水泥塊之崩落，是乙○
20 ○稱因被告疏於維護，致系爭2樓房屋地皮之防水層年久失
21 效，使得1樓房屋多處天花板牆面牆角處近年開始發生漏
22 水，甚至侵蝕崩壞，造成車庫上方水泥塊掉落，砸損原告乙
23 ○○名下之自小客車等主張，自不可採。又觀乙○○與甲○
24 ○所簽立之中古汽車買賣契約，乙○○應給付違約金之條件
25 係因可歸責於乙○○之給付不能，今既乙○○主張不能交付
26 系爭車輛之原因係可歸責於被告而不可歸責於乙○○，則伊
27 自無須給付違約金予甲○○，縱使原告確有自願給付100,00
28 0元違約金，亦與被告無涉等語置辯。並聲明：1.原告之訴
29 及假執行之聲請均駁回。2.如獲不利判決，被告願供擔保，
30 請准宣告免於假執行。

31 三、兩造不爭執事項：

01 (一)丙○○為系爭1樓房屋所有權人，被告為系爭2樓房屋所有權
02 人。

03 (二)乙○○為車牌號碼000-0000、廠牌BMW之小客車之所有權
04 人。

05 (三)本院前已依聲請就系爭1樓房屋損壞成因暨是否與2樓房屋漏
06 水所致等情囑託台灣營建防水技術協進會進行第一次鑑定，
07 該鑑定機關並出具系爭漏水鑑定報告(即110年12月30日鑑定
08 報告書)，嗣經本院囑託上開機關為補充鑑定，由上開鑑定
09 機關再出具111年12月8日之鑑定報告書(見本院卷二第11至1
10 9頁)，以及113年7月26日函覆有關係爭1樓房屋客廳、平
11 台、車庫破損部分修繕方法建議費用概估建議施作暨高氯離
12 子含量與本件漏水事件之關聯(見本院卷三第113至117頁)。

13 (四)本院依聲請囑託元信不動產估價師事務所就系爭1樓房屋無
14 漏水、有漏水尚未經修復及修繕至不漏水後之各自市場價值
15 進行估價鑑定，由上開鑑定機關於113年3月13日提交至本院
16 不動產估價報告(即系爭估價報告)。

17 四、本件兩造爭執之點，應在於：(一)關於丙○○所有系爭1樓房
18 屋是否有漏水及其漏水原因是否為被告所有系爭2樓房屋所
19 致？亦即丙○○得否依民法第767條第1項、民法第184條第1
20 項前段規定請求被告應依系爭漏水鑑定報告附件七所示工程
21 項目及修復方法，將系爭2樓房屋修復至不漏水狀態？(二)丙
22 ○○得否依民法第184條第1項前段、第196條請求被告賠償
23 系爭1樓房屋因漏水所致價值減損509,187元之損害？(三)丙○
24 ○得否依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定請求被
25 告賠償精神上損害300,000元？(四)丙○○總計得請求損害賠
26 償數額為何？有無與有過失規定之適用？(五)乙○○得否依民
27 法第184條第1項前段規定請求被告賠償系爭車輛遭砸損而支
28 出修繕費用101,640元之損害？(六)乙○○得否依民法第184條
29 第1項前段規定請求被告賠償系爭車輛遭砸毀後無法依締約
30 現況交車以致賠付第三人之違約金100,000元之損害？(七)乙
31 ○○得否依民法第184條第1項前段規定請求被告賠償系爭車

01 輛遭砸損後所致價值減損450,000元之損害？(八)乙○○得否
02 依民法第184條第1項前段規定請求被告賠償因其無法使用車
03 庫停放車輛，而需自108年10月1日至113年10月31日支出停
04 車費用123,850元之損害？(九)乙○○總計得請求損害賠償數
05 額為何？有無與有過失規定之適用？茲分述如下：

06 (一)關於丙○○所有系爭1樓房屋是否有漏水及其漏水原因是否
07 為被告所有系爭2樓房屋所致？亦即丙○○得否依民法第767
08 條第1項、民法第184條第1項前段規定請求被告應依系爭漏
09 水鑑定報告附件七所示工程項目及修復方法，將系爭2樓房
10 屋修復至不漏水狀態？

11 1.按民法第767條第1項規定：「所有人對於無權占有或侵奪其
12 所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除
13 去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」；民法第
14 184條第1項前段規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權
15 利者，負損害賠償責任。」。是所有物被他人不法干涉時，
16 所有人除依侵權行為之法則，有損害賠償請求權外，並依民
17 法第767條第1項，有所有物返還請求權及所有物保全請求
18 權。次按民事訴訟法係由原告主張權利者，應先由原告負舉
19 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
20 實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚
21 有疵累，亦應駁回原告之請求；則依上開民法第184條第1
22 項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵
23 害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行
24 為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠
25 償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最
26 高法院100年度台上字第328號判決參照）。即就侵權行為
27 言，被害人應就行為人因故意或過失，不法侵害其權利之事
28 實負舉證責任（最高法院80年度台上1462號判決、70年度台
29 上字第2550號判決參照）。申言之，侵權行為所發生之損害
30 賠償請求權，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、致生
31 損害、相當因果關係、行為人具責任能力及行為人有故意或

01 過失等成立要件，若任一要件有所欠缺，即無侵權行為責任
02 之可言。

03 2.本件丙○○主張其所有系爭1樓房屋有漏水，且漏水原因為
04 被告所有系爭2樓房屋因疏於修繕、管理、維護所致等語，
05 為被告所否認，依舉證責任分配原則，丙○○自應就被告有
06 侵害其財產之不法行為，且丙○○所受損害與被告之不法行
07 為間具有相當因果關係，或被告有何侵害丙○○之所有物之
08 行為等有利於己之事實舉證以實其說。審諸本院依原告聲請
09 囑託台灣營建防水技術協進會為漏水鑑定，經該機關鑑定
10 後，出具110年12月30日鑑定報告書，其鑑定結果為：(一)…
11 判斷本案研判漏水原因為，B. 浴廁所、廚房、陽台防水層老
12 化破損(依據複勘檢測A1公共浴廁、B3廚房、B5、B6、B7、B
13 8後陽台檢測數值超過20%，且前後數值變化超過+2%，現況
14 有潮濕增加現象、水份有明顯增加，因無有色素綠色、橘
15 色、黃色、藍色之滴水，故為細微水份滲漏)，以及K. 建物
16 老舊結構體受外力、地震影響造成結構體產生結構破損(依
17 據初、複勘1樓A至E處皆有明顯裂縫，加上局部混凝土保護
18 層不足15mm受外力、地震影響及長期含水量增加致使加速鋼
19 筋生鏽膨脹擠壓混凝土，造成混凝土剝落、鋼筋生鏽等損壞
20 現象)，故研判2樓公共浴廁H、廚房G、後陽台G1地坪防水層
21 老化破損，致使2樓長期用水時，水份會沿著防水層破損、
22 裂縫、縫隙處往下流滲至1樓樓版滲入而造成內部含水量增
23 加，致使天花板、牆面長期含水量增加，這些水份進而分解
24 水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這
25 些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色
26 膨脹之碳酸鹽結晶體(俗稱壁癌、白華)及長期生長白色膨脹
27 之碳酸鹽結晶體而造成滲漏水現象(漏水位置A1公共浴廁、B
28 3廚房、B5、B6、B7、B8後陽台，詳附件六平面示意圖)…等
29 節(詳參另置於卷外之系爭鑑定報告)，由系爭鑑定報告可
30 知，丙○○所有系爭1樓房屋確實有漏水情形，本案為1樓層
31 至2樓層之中間樓層之室內漏水，依照漏水點以觀，漏水原

01 因之一應為2樓浴廁所、廚房、陽台地坪防水層老化破損，
02 致使2樓長期用水時，水份會沿著防水層破損、裂縫、縫隙
03 處往下流滲至1樓樓板滲入。

04 3.職此，丙○○、被告分別為系爭1樓、2樓房屋所有權人，因
05 被告所有系爭2樓房屋存有前述滲漏水之情形，致系爭1樓房
06 屋之公共浴廁、廚房、後陽台等處發生滲漏水之損害，已如
07 前述，顯已妨害丙○○對於其所有系爭1樓房屋所有權之圓
08 滿行使。又本院並囑託台灣營建防水技術協進會鑑定系爭2
09 樓房屋之具體修繕方法與合理之修繕費用，鑑定結果即如本
10 判決附件所示修復方式及費用，有系爭鑑定報告可稽，堪認
11 該部分修復項目尚屬必要且適當，是丙○○依民法第767條
12 第1項中段規定，請求被告應依本判決附件所示工程項目及
13 修復方法，將系爭2樓房屋修復至不漏水狀態，以排除滲漏
14 水原因，合於上開規定，自應准許(此部分既已依民法第767
15 條規定為審酌，自無庸贅述民法第184條規定之適用，併予
16 敘明)。

17 (二)丙○○得否依民法第184條第1項前段、第196條請求被告賠
18 償系爭1樓房屋因漏水所致價值減損509,187元之損害？

19 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
20 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
21 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
22 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
23 已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段、第
24 191條第1項定有明文。次按物被毀損時，被害人除得依民法
25 第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適
26 用。依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以
27 修復費用為估定之標準，但以必要者為限。被害人如能證明
28 其物因毀損所減少之價額，超過必要之修復費用時，就其差
29 額，仍得請求賠償(最高法院77年度第9次民事庭會議決議
30 參照)。從而，物受毀損時，被害人固得選擇請求必要之修
31 護費用，或逕行請求物毀損後未經修護所減少之價額。

01 2.經查，系爭1樓房屋之滲漏水現象乃係因系爭2樓房屋浴廁
02 所、廚房、陽台地坪防水層老化破損之緣故，已如前述。而
03 被告為系爭2樓房屋之區分所有權人，就其專有專用之系爭2
04 樓房屋浴廁所、廚房、陽台之地坪防水層自負有管理、維
05 護、修繕之責，縱認系爭1、2樓房屋為高氯離子含量之建築
06 物(詳後述)，然被告於使用中自更應特別注意為管理、維護
07 與補強，是其未更審慎管理、維護、補強其房屋之結構與設
08 備安全，致其繼續使用之地坪防水層老化破損，而造成系爭
09 漏水事件，被告自無從因此解免其過失責任，即縱系爭1、2
10 樓房屋為高氯離子建築物，此僅為加害人侵害行為因果歷程
11 運作之環境條件，縱因此造成系爭漏水事件導致系爭1樓房
12 屋之損害因此擴大，此乃有無過失相抵原則適用之問題，尚
13 非足以中斷因果連鎖關係之超越原因，被告不得以此為由而
14 主張不負侵權行為損害賠償責任。

15 3.又查，依丙○○之聲請，本院囑託元信不動產估價師事務所
16 鑑定系爭1樓房屋倘若自始均無上開漏水情形之市場價值為
17 8,238,790元；而有上開漏水情形，若未經修復時之市場價
18 值為7,729,603元，經核元信不動產估價師事務所針對勘估
19 標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市
20 場情況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析
21 後，採用比較法及收益法之直接資本化法為本案之估價方
22 法，並參酌系爭2樓房屋之修復項目、費用及預估修復期間
23 等，所做出之鑑定結果，審諸上開鑑定報告並無何不合理或
24 不可採之處，則丙○○既受有系爭1樓房屋漏水導致損壞狀
25 態之損害，而因物受毀損時，被害人本得請求物毀損後未經
26 修護所減少之價額，則其主張系爭1樓房屋因有漏水情形，
27 所造成之房屋價值減損數額509,187元(計算式：8,238,790
28 元－7,729,603元＝509,187元)為其受有之損害，並請求被
29 告應就該損害負侵權行為損害賠償責任，自屬於法有據。

30 (三)丙○○得否依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定請
31 求被告賠償精神上損害300,000元？

01 1.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
02 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
03 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第
04 1項前段分別定有明文。又例如於他人居住區域發出超越一
05 般人社會生活所能容忍之噪音，應屬不法侵害他人居住安寧
06 之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條
07 第1項規定請求賠償相當之金額(最高法院92年台上字第164
08 號判例意旨可資參照)。復按原告請求精神慰撫金之損害金
09 額，賠償慰藉金固為廣義賠償之性質，然究與賠償有形之損
10 害不同，故賠償慰藉金非如賠償有形損害之有價額可以計
11 算，因此究竟如何始認為相當，自得由法院斟酌各種情形定
12 其數額(最高法院47年度台上字第1416號裁判意旨參照)。

13 2.丙○○主張因系爭1樓房屋有漏水損害之情形，請求被告應
14 賠償慰撫金部分等語，審酌丙○○所有系爭1樓房屋漏水位
15 置在公共浴廁、廚房、後陽台等多處，且上開各處均有發生
16 滲漏水之損害，衡以上開各處應係丙○○日常生活起居之重
17 要場所，且漏水情形已導致肉眼可見之油漆剝落、壁癌、天
18 花板微坍落等情，此參系爭鑑定報告之現場照片在卷可考，
19 堪認漏水之情形對於每日生活於系爭1樓房屋之丙○○其居
20 住安寧人格法益已造成侵害，且情節重大，丙○○之精神上
21 自受有痛苦，丙○○自得依民法第184條第1項前段、第195
22 條第1項前段規定請求慰撫金。經審酌系爭1樓房屋受損狀
23 況、本件侵權行為發生原因、房屋屋齡、系爭房屋相關損壞
24 狀況、漏水期間以及丙○○所受精神痛苦程度等一切情狀
25 (丙○○固有主張代表全家其他成員共同請求，然其他人並
26 非當事人，自僅得審究丙○○得請求之數額，自不待言)，
27 認丙○○得請求被告賠償非財產上損害20,000元，應屬適
28 當，逾此部分之請求，難認有據。

29 (四)丙○○總計得請求損害賠償數額為何？有無與有過失規定之
30 適用？

31 1.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償

01 金額或免除之，民法第217條第1項定有明文。此項規定之目的，
02 在謀求加害人與被害人間之公平，故在裁判上法院得以
03 職權減輕或免除之（最高法院85年台上字第1756號、103年
04 度台上字第496號裁判意旨參照）。又過失相抵之適用，重
05 要者非在於被害人是否可歸責，而在於加害人之責任是否減
06 輕。若因被害人之原因，使加害人負擔損害賠償責任，由於
07 加害人行為之非難可能性或違法性減低，應認為得類推適用
08 過失相抵原則，減輕加害人之賠償責任。在物之損害案件，
09 物本身具有瑕疵，與他人之加害行為共同引起物之損害時，
10 加害人行為之非難可能性或違法性，因物本身之瑕疵而減
11 低，若令加害人負全部損害賠償責任，與公平原則不符，應
12 認亦有過失相抵原則適用（參見陳聰富教授著「過失相抵之
13 法理基礎及其適用範圍」，以及最高法院91年度台上字第11
14 14號判決意旨參照）。

15 2.本件系爭1樓、2樓房屋之門牌號碼為新北市○○區○○路00
16 巷00號1樓、2樓房屋，而參被告所提出之台北市結構工程工
17 業技師公會於110年7月27日出具就新北市○○區○○路00巷
18 00號至14號(全號)、明○路○段000巷0號至13號(單號)，各
19 附2至5樓共40戶依「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要
20 點」申請高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定，該鑑定報告之結
21 論與建議：鑑定標的物調查範圍內之各棟主要梁柱有明顯沿
22 主筋方向之開裂及裂縫、樓版有混凝土剝落、鋼筋外露嚴重
23 鏽蝕現況(詳附件八：…B_{5,6}棟【即指包含系爭1、2樓房屋
24 在內之新北市○○區○○路00巷00○00號房屋】)，研判標
25 的物有高氯離子混凝土之損壞現象。…依上述材料檢測結
26 果，本鑑定標的物…B_{5,6}棟符合新北市政府高氯離子鋼筋混
27 凝土建築物處理及鑑定實施要點第九條第(三)、(四)項得判
28 定拆除重建之標準，…本鑑定物判定為高氯離子建築物，地
29 震時易造成混凝土開裂、剝落失去承载力。…綜上所述，標
30 的物屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，且屋齡已逾30年，其鋼
31 筋鏽蝕將加速，結構體逐漸劣化。鑑定結果：無立即危險

01 (註：非指建築結構安全無虞，倘遇重大天然災害時可能易
02 造成損壞)，補強無經濟效益，建議拆除(見本院卷一第351
03 至388頁)。而經本院檢送上開鑑定報告予台灣營建防水技術
04 協進會，函詢該鑑定機關補充說明系爭1樓房屋之損壞是否
05 與混凝土氯離子過高有關，經該鑑定機關函覆「三、依據所
06 附資料B_{5,6}棟其中1樓層平均氯離子含量2.6955>0.9，2樓層
07 平均氯離子含量2.4933>0.9，且B_{5,6}棟建物被判定為高氯離
08 子鋼筋建築物，而建築物混凝土高氯離子含量短時間易形成
09 白色膨脹之碳酸鹽結晶體(俗稱壁癌、白華)，長期會加速腐
10 蝕鋼筋，鋼筋腐蝕後體積會膨脹，破壞鋼筋與混凝土握裹性
11 能，造成混凝土開裂、混凝土塊的剝落，而造成原防水層的
12 破損損壞，故確認本案建物混凝土氯離子含量過高之狀況研
13 判與系爭1樓房屋之油漆剝落、鋼筋外露、水泥塊掉落、白
14 華現象、漆面變色、水漬現象等漏水情形有所關聯，因混
15 凝土氯離子含量過高易造成系爭2樓房屋防水層的破損損壞，
16 且加速鋼筋腐蝕、混凝土塊的剝落等情形」等語(見本院卷
17 三第113至115頁)，由上可知，系爭1樓房屋所在該棟建築物
18 業經鑑定並經主管機關認定全棟均為高氯離子建築物，結構
19 安全脆弱，而達得拆除重建之程度，已如前述，顯然已相當
20 程度失去一般公寓建築各專有部分間、各樓層樓板間所應具
21 備之通常防水、防護功能，而系爭1樓房屋之滲漏水現象乃
22 係因系爭2樓房屋浴廁所、廚房、陽台地坪防水層老化破損
23 之緣故，業經鑑定報告論述如前，故可認丙○○本身所有之
24 系爭1樓房屋具上述房屋本身之瑕疵(高氯離子鋼筋建築物，
25 且因混凝土氯離子含量過高易造成房屋防水層的破損損
26 壞)，亦係造成系爭漏水事件之損害擴大之原因，堪以認
27 定，依上說明，應認有過失相抵原則之適用。是本院審酌被
28 告過失程度及丙○○所有系爭1樓房屋上述瑕疵嚴重程度暨
29 該瑕疵是否同時亦屬導致漏水原因等情，認丙○○與被告應
30 分別負擔55%及45%之過失責任，方符公允。依此，丙○○上
31 開得請求被告賠償之金額，經過失相抵後，應為238,134元

01 (即：【509,187+20,000元】×45%=238,134元，元以下4
02 捨5入)。

03 (五)乙○○得否依民法第184條第1項前段規定請求被告賠償系爭
04 車輛遭砸損而支出修繕費用101,640元之損害？

05 1.承前所述，被告就系爭漏水事件確實具有過失，自應負侵權
06 行為損害賠償責任甚明，而因漏水所導致之系爭1樓房屋車
07 庫天花板磚塊脫落，而砸損至停放於系爭1樓房屋停車庫之
08 乙○○所有之系爭車輛，審諸系爭鑑定報告內容可知，因地
09 坪防水層老化破損，致使2樓長期用水時，水份會沿著防水
10 層破損、裂縫、縫隙處往下流滲至1樓樓版滲入而造成內部
11 含水量增加，致使天花板、牆面長期含水量增加，這些水份
12 進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化
13 鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，
14 形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體(俗稱壁癌、白華)及長期生長
15 白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成滲漏水現象等情，堪認系爭
16 1樓房屋車庫之天花板磚塊掉落應為房屋結構在此漏水情形
17 影響下之合理損壞結果，應符合「依此客觀存在事實，通常
18 均有發生同樣損害結果之可能」之相當性，縱系爭1、2樓房
19 屋為高氯離子含量之建築物，因此造成系爭1樓房屋之損害
20 因此擴大，然此為有無過失相抵原則適用之問題，尚非足以
21 中斷因果連鎖關係之超越原因，業如前述，則乙○○主張系
22 爭車輛損壞乃系爭漏水事件造成之結果，兩者間具有相當因
23 果關係，堪信為真，然此部分所造成之損害，其中仍有因系
24 爭1、2樓房屋為高氯離子含量之建築物以致房屋結構較為脆
25 弱，此部分應屬與有原因力之情形，而於計算損害賠償數額
26 時應有與有過失規定之適用，附此敘明。

27 2.按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減
28 少之價額。民法第196條定有明文。再按物被毀損時，被害
29 人除得依據民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條
30 至第215條之適用，依民法第196條請求賠償物被毀損所減少
31 之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限(例

01 如：修理材料以新品換舊品，應予折舊），此有最高法院77
02 年度第9次民事庭會議決議可資參照。經查，乙○○主張系
03 爭車輛之修復費用為101,640元，有囿程企業社開立之估價
04 單為據（見本院卷一第243頁），被告就上開數額表示並無意
05 見等語（見本院卷四第69頁），然上開修繕金額並未分列零
06 件、工資費用，惟依通常估價行情，估定價額應包含零件及
07 工資費用，且乙○○既已證明系爭車輛確遭被告過失行為以
08 致受有損害，本院審酌系爭車輛受損部位及修復項目，並依
09 民事訴訟法第222條第2項規定核定系爭車輛修復之工資與零
10 件比例應為1：1，即零件、工資費用各為50,820元。

11 3. 又參系爭車輛為103年3月出廠，有乙○○提出的行照在卷可
12 佐（見本院卷一第229頁），迄本件乙○○主張108年7月9日天
13 花板磚塊掉落砸損系爭車輛之時，已使用超過5年，零件已
14 有折舊，然更新零件之折舊價差顯非必要，自應扣除，本院
15 依行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率
16 表」之規定，非運輸業用客車、貨車之耐用年數為5年，按
17 定率遞減法每年折舊千分之369，其最後一年之折舊額，加
18 歷年折舊累積額，總和不得超過該資產成本原額之十分之九
19 之計算方法，據乙○○所提出之估價單及本院前開所述，系
20 爭車輛之修理費用為101,640元（零件、工資費用各為50,82
21 0元），其零件費用折舊所剩之殘值為十分之一即5,082元
22 （50,820元 \times 1/10，元以下四捨五入），至於工資50,820元
23 部分，被告應全額賠償，是乙○○得請求被告賠償之修車費
24 用共計55,902元（計算式：5,082元+50,820元=55,902
25 元）。

26 (六) 乙○○得否依民法第184條第1項前段規定請求被告賠償系爭
27 車輛遭砸毀後無法依締約現況交車以致賠付第三人之違約金
28 100,000元之損害？

29 又乙○○復主張因系爭車輛遭砸毀而無法交車以致賠付第三
30 人甲○○違約金等語，為被告以前詞置辯，被告既爭執否認
31 乙○○有實際支付違約金100,000元與甲○○乙節，此部分

01 自應由乙○○負舉證責任，乙○○主張此部分乃係交付現
02 金，無匯款金流，自難逕認已為給付，且依系爭車輛買賣契
03 約第二條、第六條觀之(見本院卷一第245頁)，乙○○所主
04 張應賠償之違約金應與定金同額，然定金依契約約定為600,
05 000元，則為何嗣後改以賠償違約金100,000元暨乙○○是否
06 確實有實際賠償所主張之違約金100,000元，均未可知，縱
07 乙○○尚有主張因不得超過一定上限150,000元，且經其與
08 甲○○協商後始以100,000元作為違約金賠償數額等語，然
09 乙○○就此部分並未能提出積極證據舉證以實其說，自難逕
10 認此部分主張為可採。

11 (七)乙○○得否依民法第184條第1項前段規定請求被告賠償系爭
12 車輛遭砸損後所致價值減損450,000元之損害？

13 1.按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減
14 少之價額，民法第196條定有明文。按損害賠償之目的在於
15 填補所生之損害，其應回復者，並非「原有狀態」，而係損
16 害事故發生前之「應有狀態」，自應將事故發生後之變動狀
17 況悉數考慮在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或
18 賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性
19 原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，
20 以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀(最高法院
21 101年度台上字第88號判決意旨、104年度台上字第523號同
22 旨參照)。再者，車輛被毀損時，縱經修復完成，惟在交易
23 市場上通常被歸類為事故車輛，因一般人不樂意購買事故車
24 輛，是與市場上同款未曾發生事故車輛相較，其交易價額難
25 免有所落差，被害人因而受有事故車輛交易價值貶損之損
26 失。是被害人如能證明其車輛因毀損所減少之價額超過必要
27 修護費用時，就其差額自得請求賠償。又按調查證據所需時
28 間、費用與當事人之請求顯不相當者，法院得不調查證據，
29 而審酌一切情況，認定事實，為公平之裁判；當事人已證明
30 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
31 審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第436條

01 之14第2款、第222條第2項分別定有明文。又參民事訴訟法
02 第222條第2項之立法理由亦明示損害賠償之訴，原告已證明
03 受有損害，有客觀上不能證明其數額或證明顯有重大困難之
04 情事時，如仍強令原告舉證證明損害數額，非惟過苛，亦不
05 符訴訟經濟之原則，爰增訂第二項，規定此種情形，法院應
06 審酌一切情況，依所得心證定其數額，以求公平。

07 2.經查，系爭車輛於未發生事故前在正常車況下價值約為1,55
08 0,000元，有乙○○所提出之天書價格在卷可佐(見本院卷一
09 第239頁)，被告對此表示並無意見(見本院卷四第69頁)，而
10 就交易價值減損部分，乙○○表示不另外聲請估價鑑定(見
11 本院卷二第62頁)，主張系爭車輛經修繕後，有由訴外人群
12 益汽車於108年7月16日開立之收購報價單所載收購金額1,10
13 0,000元(見本院卷一第241頁)，可知系爭車輛交易價值減損
14 數額為450,000元等語，為被告所爭執，被告抗辯群益汽車
15 回函之真實性以及系爭車輛修繕後之價額應該沒這麼低等
16 語，經查，群益汽車函覆本院：乙○○確實有向本公司詢問
17 車輛之收購價，108年7月16日開立之收購報價單確實由本公
18 司所開立等語(見本院卷三第35頁)，然縱認上開函覆具備形
19 式真正，惟中古車行之收購價是否確為系爭車輛當時之交易
20 價格，本非無疑，亦不能排除有亟欲脫手出售而降低出售價
21 格之可能等情，故被告前開所為抗辯，難認無稽，惟車輛被
22 毀損後，縱經修復完成，惟在交易市場上通常被歸類為事故
23 車輛，因一般人不樂意購買事故車輛，是與市場上同款未曾
24 發生事故車輛相較，其交易價額難免有所落差，被害人因而
25 受有事故車輛交易價值貶損之損失甚明。則乙○○雖未能就
26 系爭車輛修復後之交易價值減損確切數額舉證證明，爰審酌
27 上開中古車收購議價之數額、未有車損之中古車出售價值、
28 系爭車輛出廠年份、系爭車輛車款、車型(為BMW2014年出廠
29 的528i M-Sport運動版)等情，爰依民事訴訟法第222條第2
30 項規定，本院認乙○○此部分交易價值減損數額之主張，在
31 350,000元之範圍內為有理由，逾此範圍之請求，難認有理

01 由。

02 (八)乙○○得否依民法第184條第1項前段規定請求被告賠償因其
03 無法使用車庫停放車輛，而需自108年10月1日至113年10月3
04 1日支出停車費用123,850元之損害？

05 經查，乙○○主張被告遲未修繕，導致系爭1樓房屋車庫不
06 時會有水泥塊崩落，以致乙○○必須要到附近承租停車位等
07 語，然查，縱認系爭1樓房屋車庫之天花板磚塊掉落應為房
08 屋結構在此漏水情形影響下之合理損壞結果，符合相當因果
09 關係，故乙○○得請求損害賠償，但乙○○就車庫無法使用
10 部分得請求損害賠償之範圍仍須以合理修繕期間範圍內為請
11 求，蓋系爭1樓房屋為乙○○所居住，並非如系爭2樓房屋修
12 繕須以被告配合修繕為前提作為請求，通常主張受有漏水損
13 害之該部分修繕費用既係以金錢給付為請求，即受損害之人
14 得於修繕漏水損害後，請求侵害人給付該部分修繕費用，然
15 乙○○遲未修繕，請求自108年10月1日至113年10月31日額
16 外支出之停車費用，顯難認均屬合理且必要，蓋長達5年之
17 期間顯已逾合理修繕期間，審諸台灣營建防水技術協進會就
18 系爭1樓房屋車庫破損部分之修繕方法建議費用概估建議施
19 作，其備註敘明「以上連工帶料施工，施工工期約5至7天，
20 以上價格係參考……」（見見本院卷三第117頁），可知鑑定
21 機關研判就系爭1樓房屋之車庫毀損處之修繕期間為7個工作
22 天，然考量一般民間僱工施作未必能立即配合施工等因素，
23 本院認就乙○○另行請求之停車費用，以2個月為車庫合理
24 修繕期間之認定顯已足夠，逾此部分之賠償請求難認具有相
25 當因果關係，故依照乙○○所主張之停車費用以108年10月1
26 日至113年10月31日主張支出停車費用123,850元平均計算，
27 每月得請求停車費用為4,060元(123,850÷61×2=4,060，元
28 以下4捨5入)。

29 (九)乙○○總計得請求損害賠償數額為何？有無與有過失規定之
30 適用？

31 1.按民法第217條規定：「損害之發生或擴大，被害人與有過

01 失者，法院得減輕賠償金額，或免除之(第1項)。重大之損
02 害原因，為債務人所不及知，而被害人不預促其注意或怠於
03 避免或減少損害者，為與有過失(第2項)。前二項之規定，
04 於被害人之代理人或使用人與有過失者，準用之(第3
05 項)。」，而民法第224條所定債務人就其代理人或使用人等
06 履行輔助人之故意或過失應負同一責任，而得類推適用於同
07 法第217條被害人(損害賠償權利人)與有過失之規定者。

08 2.承前，因丙○○本身所有之系爭1樓房屋具上述房屋本身之
09 瑕疵，亦係造成系爭漏水事件之損害擴大之原因，依上說
10 明，乙○○亦同住於系爭1樓房屋內，其占用系爭1樓房屋即
11 類同使用人、房屋占有輔助人之概念，亦應認有過失相抵原
12 則之類推適用，本院審酌被告過失程度及丙○○所有系爭1
13 樓房屋具上述瑕疵嚴重程度暨該瑕疵是否同時亦屬導致漏水
14 原因等情，認乙○○亦應同丙○○需負擔55%之過失責任，
15 方符公允。依此，乙○○上開得請求被告賠償之金額，經過
16 失相抵後，應為184,483元(即：【55,902+350,000+4,06
17 0元】×45%=184,483元，元以下4捨5入)，逾此範圍之請
18 求，自屬無據。

19 五、綜上所述，丙○○請求(一)被告應依本判決附件所示工程項目
20 及修復方法，將系爭2樓房屋修復至不漏水狀態，(二)被告應
21 給付丙○○238,134元，並自被告收受民事準備狀翌日起(即
22 110年1月27日，見本院卷一第115、123頁)至清償日止按週
23 年利率5%計算之利息，(三)被告應給付乙○○184,483元及自
24 支付命令送達翌日起(即109年6月19日，見司促卷第63頁)至
25 清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。
26 逾上開範圍之請求，則為無理由，應予駁回。至兩造均陳明
27 願供擔保，聲請宣告假執行，及免為假執行宣告，經核原告
28 勝訴部分，並無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。至原
29 告敗訴部分，其假執行之聲請已失依據，應併予駁回。

30 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
31 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論

01 列。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
03 書。

04 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

05 民事第五庭審判長 法 官 黃信樺

06 法 官 劉容好

07 法 官 張惠閔

08 以上正本係照原本作成

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

12 書記官 魏浚庭