

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

110年度建字第4號

原告 林容吉

訴訟代理人 王擇鳳

被告 王米平

訴訟代理人 戴家旭律師

許寧珊律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於中華民國110年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應修繕其所有門牌號碼新北市○○區○○路○○號三樓房屋，並依如附表所示修復項目及修復方法進行浴室地板防水工程。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八，餘由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者；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2款、第3款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：(一)、訴外人蘇茵茵應容認原告進入門牌號碼新北市○○區○○路00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）內，就損害部分施行修復行為；(二)、蘇茵茵應給付原告新臺幣（下同）486,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。嗣於民國109年8月12日具狀追加台北新貴公寓大廈管理委員會為共同被告，並變更聲明為(一)、蘇茵茵應與台北新貴公寓大廈管理委員會應連帶給付原告486,000元；(二)、願供擔保，請准宣告假執行；復於109年11月5日具狀撤回蘇茵茵及追加被告；於109年11月8日具狀撤回被告台北新貴公寓大廈管理委員會；於109年12月1日具狀變更聲明為：被告應給付原告676,452元；於110年2月4日言詞辯論時變更聲明為被告應給付原告750,0

00元；末於110年5月6日言詞辯論時變更聲明為(一)、被告應將系爭3樓房屋依夏商公司記載日期110年1月13日服務合約書所載工程內容項次壹、貳所載工程內容為修繕；(二)、為被告應給付原告756,452元。核原告所為之聲明之變更，與原訴請求所主張之基礎事實同一，僅擴張應受判決事項之聲明，證據資料亦得共通利用，核與前揭法律規定相符，自應准許。

08 二、原告主張：

09 原告為門牌號碼新北市○○區○○路00號2樓房屋（下稱系爭2
10 樓房屋）所有權人，被告則為門牌號碼新北市○○區○○路
11 00號3樓房屋（即系爭3樓房屋）所有權人，被告拒絕處理屋
12 頂漏水致系爭2樓房屋遲遲無法修繕，已造成鋼筋外露長年
13 漏水白華嚴重水泥剝落等等狀況，原告請求容認原告進人維
14 修找出真正漏水原因，且因長期漏水導致系爭2樓房屋屋頂
15 嚴重損壞。原告前已自費委請夏商國際工程公司（下稱夏商
16 公司）檢測，檢測結果可證係因系爭3樓房屋違建且未維修
17 導致系爭2樓房屋漏水，被告亦自認有漏水的事實。據此，
18 原告請求被告賠償檢測費5,250元、系爭3樓房屋勘查檢測與
19 估價費用230,000元、系爭2樓房屋勘查檢測與估價費用30,0
20 00元、房租損失309,032元、房屋價值減損(房屋稅單)82,17
21 0元、精神慰撫金100,000元，共計756,452元，並依夏商公
22 司檢測報告修繕系爭3樓房屋。為此，爰依侵權行為法律關
23 係提起本件訴訟，並聲明：如前揭變更後之聲明。

24 二、被告則以：

25 被告否認系爭3樓房屋有滲漏水情事，原告就該等事實舉證
26 以實其說。又觀諸原告所提夏商公司勘查檢測說明，漏水原
27 因可能有5種(漏水原因(一)有一種、漏水原因(二)有四
28 種)，不乏公寓大廈共用部分之雨水排水管因破裂、脫膠，
29 抑或排水管道因淤泥阻塞，致系爭2樓房屋漏水之可能，是
30 系爭2樓房屋漏水原因是否與系爭3樓房屋有關，尚非無疑。
31 另被告爭執兩造有同意支付檢測費用之協議及系爭2樓房屋

漏水之原因。原告迄今主張仍空言指摘，應予駁回。並聲明：(一)、原告之訴駁回；(二)、如受不利判決，請准擔保免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

原告為門牌號碼新北市○○區○○路00號2樓房屋（即系爭2樓房屋）所有權人；被告則為門牌號碼新北市○○區○○路00號3樓房屋（即系爭3樓房屋）所有權人（見本院卷第203頁）。

四、兩造之爭點及論述：

本件原告主張其為系爭2樓房屋所有權人，系爭3樓房屋之漏水造成系爭2樓房屋屋內漏水，原告乃自行委請夏商公司鑑定漏水原因及修繕費用等節，業據其提出所有權狀、台北新貴公寓大廈管理委員會會議紀錄、夏商國際工程有限公司勘查檢測說明、服務合約書、統一發票、原告與租客陳偉霖之LINE對話紀錄、房屋租賃契約書、109年房屋稅繳款書、會勘過程記錄、被告與原告配偶之LINE對話紀錄、經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務、夏商公司網頁截圖、夏商國際工程有限公司工程附圖說明、新北市政府違章建築拆除大隊函文、系爭2樓管線圖、台北新貴109年3月份廠商請款明細表、二十一世紀不動產公司之LINE對話截圖、房客陳偉霖之聲明書、新北市政府109年11月16日新北府教社字第1092185049號函文等件為證，然為被告否認之，並以前揭情詞置辯，是本件應審究之事項厥為：茲析述如后：(一)、系爭2樓房屋天花板有無漏水、滲水情形（下稱系爭漏水）？(二)、系爭漏水與被告未妥為修繕系爭3樓房屋之不作為（下稱系爭不作為）間有無因果關係？(三)、被告是否應負侵權行為損害賠償責任？(四)、原告請求被告依照夏商公司建議之工法進行防水工程之修繕有無理由？(五)、損害賠償之項目、數額？茲析述如后：

(一)、系爭2樓房屋天花板有無系爭漏水？

查諸原告所提夏商公司服務合約書記載：系爭2樓房屋天花板有嚴重漏水現象等內容，且依該服務合約書所附工程附圖

說明（見本院卷第19至23頁），足見系爭2樓房屋天花板確有漏水、滲水情形，系爭2樓房屋天花板確有系爭漏水。

(二)、系爭漏水與被告未妥為修繕系爭3樓房屋之不作為間有無因果關係？

1. 稽諸證人即夏商公司負責人賴清海結證稱：伊有進入系爭3樓房屋勘查漏水，伊有從系爭3樓房屋進行浴室地板防水試，系爭3樓房屋浴室地板排水板封住放水高約2、3公分測試浴室地板防水功能，不到1小時系，系爭3樓房屋進行防水測試之浴室正下方，即爭2樓房屋靠外牆窗戶上緣一直出水，伊確定檢測時系爭2樓房屋漏水就是從系爭3樓房屋測試時所放之紅色水，依檢測結果，伊認為是系爭3樓浴室地板防水功能失效等語（見本院卷(一)第475、476頁），核與夏商公司109年11月16日製作之勘察檢測說明（下稱系爭報告）記載：漏水原因（一）2樓橫樑與天花板相接面，產生嚴重白樺及類似鐘乳小柱狀，其經過3樓浴室地板，浸泡紅色水後，首先由2樓窗外上方大理石柱子角落，滲出測試之紅色水；至傍晚再觀察室內原本橫樑白樺水泥牆面也有水溝出現，研判：3樓浴室地板確實防水功能失效，須浴室重新施作防水等內容相符（見本院卷(一)第371頁），堪認系爭2樓房屋之系爭漏水係系爭3樓房屋浴室地板防水功能失效所致，兩者間有相當因果關係。

2. 至系爭報告記載漏水原因（二）指在大雨時系爭3樓房地板拋光石英磚底部累積一定水量時，系爭2樓房屋天花板會漏水部分，列出4種可能外來水源情形，並未確認何種情形外來水源滲漏之真正原因（見本院卷(一)第371、372頁），依證人賴清海於本院言詞辯論時證述（見本院卷(一)第477至480頁），可知該部分漏水為外來水源，與下雨有關，然檢測當天是晴天，並無豪大雨之客觀條件，既系爭報告所列4種情形均非在雨天客觀條件進行檢測，其研判結果推論與雨水相關，顯非按科學方法實際檢測所得結論，系爭報告此部分漏水原因之研判，自不足採認作為系爭2樓漏水之原因。

01 3.綜上，系爭2樓房屋之系爭漏水，係因系爭3樓房屋浴室地板
02 防水功能失效所致，是系爭漏水與被告未妥為修繕系爭3樓
03 浴室地板使其維持防水功能之不作為間，具有因果關係。

04 (三)、被告是否應負侵權行為損害賠償責任？

05 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之害，由工
07 作物之所有人負賠償責任，民法第184條第1項前段、第191
08 條第1項本文分別定有明文。又侵權行為損害賠償責任規範
09 之目的乃在防範危險，凡因自己之行為致有發生一定損害之
10 危險時，即負有防範危險發生之義務。如因防範危險之發
11 生，依當時情況，應有所作為，即得防止危險之發生者，則
12 因其不作為，致他人之權利受損害，其不作為與損害之間即
13 有因果關係，應負不作為侵權損害賠償責任（最高法院90年
14 度台上字第1682號判決）。是公寓大廈之上樓層房屋漏水致
15 下方樓層房屋時，上樓層房屋所有權人或使用權人，即有修
16 繕漏水以防免下樓層所有權人或使用者權利損害之作為義
17 務，倘未適時履行該等作為義務，致下樓層房屋受有損害，
18 該等不作為與損害間即有因果關係，而應負不作為之侵權行
19 為損害賠償責任。

20 2.查，系爭2樓房屋因被告未修繕系爭3樓房屋之浴室地板之
21 不作為而生系爭漏水等節，業經本院認定如前，而被告為
22 系爭3樓房屋所有權人，對系爭3樓房屋漏水之狀態當有修
23 繕以免他人權利受損之義務，是被告未履行該等義務之不
24 作為，與系爭損害間，當有因果關係，原告自得依侵權行
25 為之法律關係請求被告就上揭不作為負損害賠償責任。

26 (四)、原告請求被告依照夏商公司建議之工法進行防水工程之修繕
27 有無理由？

28 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
29 應回復他方損害發生前之原狀，民法第213條第1項定有明
30 文。被告之不作為使系爭3樓浴室地板防水功能失效，而生
31 系爭漏水，業如前述。查，系爭報告建議如附表所示所防水

01 工程，有系爭報告可稽（見本院卷第377頁），則原告請求
02 被告依附表所示修復方法進行系爭3樓浴室地板防水工程之
03 修繕，使該浴室不再漏水至系爭2樓房屋，核屬使系爭2樓房
04 屋回復原狀之適當方法，自屬有據；至原告逾此範圍請求被
05 告依系爭報告建議之其他工法進行修繕，因該部分漏水原因
06 未能確認，業如確認，核屬無據。

07 (五)、損害賠償之項目、數額？

08 1.賠償檢測費5,250元、系爭3樓房屋勘查檢測與估價費用230,
09 000元及系爭2樓房屋勘查檢測與估價費用30,000元部分上開
10 部分之費用，均屬原告為查明系爭漏水及進行本件訴訟所支
11 出之成本，且系爭2樓房屋外來水源漏水部分，亦未能確認
12 與系爭3樓房屋相關，原告此部分請求之檢測費用，應認與
13 被告之不作为間，欠缺因果關係，核屬無據。

14 2.房租損失309,032元

15 原告主張因系爭3樓房屋所生系爭漏水，致承租系爭2樓房屋
16 之房客退租，而生房租損失309,032元，故提出退租聲明、
17 房屋租賃契約書等件為證（見本院卷(一)第267至285頁），惟
18 系爭2樓房屋之漏水除因系爭3樓房屋浴室地板防水功能失效
19 所致為，尚有其他無法確認成因之漏水，原告亦未舉證該等
20 漏水成因均與被告所有之系爭3樓房屋相關，況原告為出租
21 人，依民法第423條規定，就系爭2樓房屋本負有用益狀態提
22 供義務及用益狀態維持義務，本應修繕所有影響承租人正常
23 用益系爭2樓房屋之瑕疵，原告既未能證明系爭2樓房屋所有
24 漏水均與被告所有之系爭3樓房屋相關，亦未能證明承租人
25 即訴外人陳韋霖係因系爭3樓房屋浴室地板防水功能失效所
26 生之滲漏水而協議終止租約，原告請求房租損失309,032
27 元，即屬無據。

28 3.房屋價值減損(房屋稅單)82,170元部分

29 原告主張因系爭3樓房屋所致漏水使系爭2樓房屋價值減損，
30 此部分原告僅提出系爭2樓房屋109年度房屋稅繳款書為憑
31 （見本院卷(一)第287頁），並無任何關於損害賠償計算基礎

之說明，亦未見原告提出相關鑑價報告等事證以實其說，要難認原告已盡舉證之責，此部分請求，核屬無據。

4.精神慰撫金100,000元部分

按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。次按不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決）。是以，侵害他人住居安寧人格利益而達情節重大者，受侵害之人除財產損害外，並得請求精神上損害之慰撫金。查，本件原告自認系爭2樓房屋自購入後均作出租使用，並未居住（見本院卷(二)第110頁），難認原告因本件漏水而受有居住安寧之人格利益之損害，原告復未舉證因該等漏水受有何人格法益之損害而情節重大，此部分精神慰撫金之請求，自屬無據。

5.綜上，原告所為損害賠償之請求，均無理由。

四、綜上所述，被告有未適時修繕系爭3樓房屋浴室地板防水功能之不作為，該等不作為與系爭漏水間具有因果關係，被告自應負不作為之侵權行為損害賠償責任，是原告依侵權行為之法律關係請求被告依附表所示修復方法修繕系爭3樓房屋浴室地板，為有理由，應予准許；至原告逾此範圍請求被告修繕系爭3樓房屋或給付損害賠償，為無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 110 年 12 月 22 日
臺灣新北地方法院民事庭
法 官 吳孟竹

計 算 書	項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
	第一審裁判費	10,790元	(原告已繳納8,260元)

01 證人 日 旅費 860元（原告已繳納證860元）
 02 合 計 11,650元
 03 以上正本係照原本作成。
 04 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
 05 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
 06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
 07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
 08 中 華 民 國 110 年 12 月 22 日
 09 書記官 呂亞馨

10 附表：系爭3樓房屋浴室地板防水工程(見本院卷(一)第377頁)
 11

項次	工程內容	備註
(一)	地板衛浴設備拆卸下來 保留	(一)至(九) 工程 報報價 80,000 元
(二)	地板全面打除到結構 層，垃圾運棄	
(三)	牆面底部一排磁磚剔 除，抹平整	
(四)	牆面施作一底二塗917， 倒角加貼不織布	
(五)	地板施作K-210修護結構 環氧樹脂1層	
(六)	放水測試2天，確定防水 完整性	

(續上頁)

01

(七)	地板貼國產止滑地磚復原	
(八)	牆面、底部以類似磁磚復原	
(九)	衛浴設備復原	