

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

110年度板小字第2742號

原告 許尹瀚
被告 華潤建設股份有限公司

法定代理人 游啟仁

訴訟代理人 林晏慈
陳國雄律師
複代理人 曾憲忠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國110年12月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬陸仟元，及自民國一百一十年七月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸仟元由被告負擔新臺幣玖佰元，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）緣原告許尹瀚於民國108年7月18日承受訴外人吳文萱、蔡青旭二人對被告公司之青峰社區C10棟11樓之預售屋暨地下停車位之買受權利，即業界俗稱之買紅單交易模式，購買建物門牌號碼為新北市○○區○○路000號11樓之建物。嗣兩造於109年9月13日完成交屋，被告並出具保固書承諾自交屋日起起算十八個月，對系爭房屋之建材及設備負保固責任。詎料，嗣原告與配偶於109年10月1日入住系爭房屋後，發現乾濕分離格局型態之浴室，於乾區部分出現漏水瑕疵：

1、109年11月5日，原告入住不過一月餘的時間，便發現系爭

01 房屋浴室之乾濕分離格局之乾區部分，每每在原告使用過
02 濕區之淋浴間後，乾區之牆面下方與地坪銜接之隅角處便
03 會開始滲水，經原告觀察多日，認滲水情形非偶發或人為
04 使用導致，且無論如何使用滲水情形始終未見改善後，同
05 年12月8日向被告常駐於該社區之工務單位反應「門後乾區
06 地板磁磚縫時常莫名原因滲水」申請報修，然被告所派駐
07 該社區之工務人員同年12月10日前來修繕時，未行滲水檢
08 測作業，逕隨口向原告稱系爭浴室漏水原因係因洗澡水氣
09 致地板濕氣未乾所致，而後竟隨意持噴燈烤乾浴室乾區滲
10 水之磁磚縫隙後便稱完事。

11 2、經過被告上揭簡易之修繕，系爭浴室乾區滲水情形當然絲
12 毫未見改善，嗣原告又分別於109年12月13日、110年1月5
13 日、110年2月20日分別填具報修單請求被告再次派員修
14 繕，經到場工務人員自行認定滲水原因可能係因乾濕區落
15 水頭安裝不良、濕氣從濕區滲漏到乾區所致，然亦未作實
16 際滲水範圍與防水項目檢測，僅將系爭浴室乾濕區落水頭
17 重新安裝、乾濕區部分地磚拆除重新鋪設、乾區滲水處之
18 磁磚拆除不回填以散濕氣，便要原告靜待時日觀察修繕成
19 效。

20 3、被告派駐之工務人員上揭所為之修繕，顯然係未明滲水原
21 因及範圍下便逕自施作處置，然每每對滲水情形皆未能治
22 本，致系爭浴室乾區部分牆面下方與地坪銜接之隅角處因
23 長期滲水，交屋未達半年便已出現嚴重白華；110年3月4
24 日被告派駐之工務人員至系爭浴室行放水測試，發現水流
25 依然從系爭浴室之乾區牆角壁邊處流出，且漏水情形經被
26 告修繕近3個月後依然未見改善，致原告和配偶本係開心
27 入住新屋，未料入住後因漏水瑕疵無法順利使用浴室，甚
28 至必須外住旅館洗澡以免浴室滲水情形加劇、四處尋求工
29 程專家探勘漏水問題，徒增生活上之困擾與額外花銷，內
30 心因此痛苦不已。為此，原告於110年2月間只好自費委請
31 工程公司探勘漏水範圍與評估修繕費用，發現系爭浴室乾

01 區牆緣滲水處主要有兩處。原告另自費委請探漏技師透過
02 熱顯像儀尋找漏水範圍，從熱顯像圖發現濕區淋浴龍頭
03 處、乾區牆面下方與地坪銜接之隅角邊界處，因有水份長
04 時間流經，溫度較周圍未滲水處為低，於熱顯像儀下呈現
05 大面積藍色影像。且經原告實際放水測試，水流依舊從系
06 爭浴室乾區之牆面下方與地坪銜接之隅角處滲出。據該探
07 漏技師評估，本件漏水原因為：系爭浴室之濕區淋浴龍頭
08 安裝孔洞過大，未作水密回填；濕區淋浴門檻底座未作止
09 水敦、乾區輕隔間牆緣防水層施工不良，且系爭浴室濕區
10 地板未做沉降，導致濕區地板明顯高於乾區地板，以致水
11 流外滲至乾區等既有防、漏水瑕疵存在。

- 12 4、就系爭浴室漏水瑕疵之處理，原告於110年3月25日先已透
13 過住宅消保會調處委員會與被告進行調處，因被告始終主
14 張系爭浴室之漏水瑕疵仍在設備保固期限內，不願意以修
15 繕金額賠償原告，是兩造僅能初步達成調處協議略以：
16 一、由被告於110年4月1日進行72小時之全浴室滲漏水檢
17 測，並應列舉漏水項目予原告；二、由兩造各自列舉施作
18 方式及金額，其後由被告按兩造協議之修繕工法修繕。，
19 然被告之工務人員於實施積水檢測發現系爭浴室滲漏嚴重
20 後，並未如實依照兩造先前調處內容一一系列漏水項目，
21 且經原告催請多次，迄今仍未提供施作工法供原告參核渠
22 等將會如何進行浴室修繕作業，僅草草羅列三項工程項
23 目、一紙16,000元之報價單予原告，企圖就此敷衍了事。
- 24 5、實則，就系爭浴室漏水瑕疵之回復，原告亦有委請從業20
25 多年之久，經驗豐富之泥作工程師傅陳文發先生，評估該
26 如何修繕及所需之修復費用，總計所需之工程花費為68,1
27 12元，工法包含保護工程、拆除工程、水電工程、泥作工
28 程（含牆面打底、排水、防水及磁磚工程）、油漆工程及
29 善後清潔、垃圾運除工程之細項，亦即系爭浴室漏水所需
30 之修復費用絕不僅止於被告所列之僅需16,000元而已。又
31 據該泥作工程師傅於110年5月18日親身到府評估系爭浴室

01 的漏水原因時，認因本件被告係採用半濕式（即業界俗稱
02 之騷底）的浴室磁磚工法，就其從業多年之經驗來看，此
03 工法雖迅速簡易，但若施作不良，磁磚與防水層中間易生
04 空隙導致使用後容易吸水飽和，是就其本人從業經驗，業
05 界因此種騷底式的磁磚工法後續衍生之漏水瑕疵問題較
06 多，大多不再採用。又系爭浴室之防水層因久浸水氣而腐
07 蝕，影響防水效果，且因水流會往浴室各處漫延，始致系
08 爭浴室之乾區牆角、壁邊因水氣滲漏而不斷生成白華，若
09 以被告僅拆除局部地磚維修的修繕工法，是完全不能解決
10 系爭浴室漏水及白華問題的，若要修繕回復至無漏水狀
11 態，必定要採用所謂「硬底」的工法，即須將浴室全區
12 的地磚拆除重新鋪設，並在防水層之上先以水泥砂漿重新打
13 底始可。

14 （二）經查，原告購買被告所出賣之系爭房屋，因浴室漏水所受
15 有財產上之損害，核屬被告即系爭房屋之出賣人未依債之
16 本旨為給付而對原告有債務不履行之情事，又因系爭浴室
17 之漏水瑕疵自系爭房屋買賣契約於108年7月18日成立後、
18 系爭房屋點交之109年9月13日時即已存在，據此原告得合
19 併依債務不履行不完全給付、買賣物之瑕疵擔保法律關
20 係，請求被告給付不履行之損害賠償，即回復系爭浴室至
21 原狀所需之必要修繕費用68,112元以代回復原狀，此不因
22 被告對原告負有設施保固責任而得排除上揭法律關係之適
23 用，懇請鈞院擇一法律關係為有利原告之判決。

24 （三）另原告與配偶因被告債務不履行之故，自入住系爭房屋以
25 來幾乎無法使用浴室淋浴，近半年來僅得自費外宿旅館洗
26 澡，並因被告對系爭浴室之漏水瑕疵始終消極無為、頻頻
27 敷衍之故，僅得自費四處尋求專業勘漏工程人士協助，所
28 耗費之金錢與精神甚鉅，請求被告給付3萬元之精神慰撫
29 金，應屬妥適。

30 （四）為此爰依依侵權行為之規定訴請被告給付原告98,112元，
31 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5

計付遲延利息。

(五) 110年10月21日下午3時由承審法官會同兩造及新北市土木技師公會技師至新北市○○區○○路000號11樓房屋進滲漏水初步勘驗。當日兩造對於系爭浴室於交付後發生滲水乙節，均未為爭執，而土木技師公會技師於當日亦指出：如果要達到浴室防水標準，地板和牆面都需要施作，因為防水最重要就是地板和牆面的偶角處等語甚明，已足證實系爭浴室有可歸責於被告之滲水瑕疵存在。

(六) 對被告抗辯之陳述：修復系爭浴室地板所使用的地磚單價比較高，地磚壹片60元，原來的壹片30元，我使用了72片。

二、被告則以：

(一) 兩造對於房屋浴室滲漏水瑕疵乙事，在110年3月25日於住宅消保會調處委員會達成調處內容：「一、雙方同意於110年4月1日(星期四)由對造人先行施作浴室滲漏水檢測(廁所全區積水72小時測試及淋浴、臉盆、馬桶水源處是否有破口)，並列舉漏水項目。二、後由雙方就上開檢測後之列舉漏水項目，各自尋求廠商列舉施作方式及金額，並協調雙方同意之修繕工法由對造人依此工法修繕，費用由對造人負擔。」，合先敘明。

(二) 按乾區縱使因使用情況而有積水之情形，透過窗後通風或天花板通風除濕機，一般而言能在一、二小時內達成除溼目的，是以雖無法足以快速、即時達到完全排水，但仍得在配合窗後通風或天花板通風除濕機之使用下達成乾燥效果，應不影響使用機能，而難認屬瑕疵(參照台灣台中地方法院107年度訴字第1002民事判決要旨)。系爭建案之浴室雖採乾、濕分離設計，主要目的是將淋浴間此項之主要用水區獨立區隔，透過隔間阻絕水花四濺，故將洗手台、浴櫃與馬桶等使用區域規劃成「乾區」，淋浴間內使用則界定為「濕區」，惟依浴室整體空間之使用性質，本屬全區均為經常用水區域，乾區亦然，故縱屬乾區部分之使用

上亦並非完全無水、無濕。縱於使用濕區後，乾區易有水漬產生，本建案衛浴設備均配有國際牌四合一多功能暖風機，型號為" FV-30BU1W"，具有暖房、乾燥、除溼的功能，原告使用後，是否有盡相關之維護作業，被告未可得知，自難逕認定有瑕疵。

(三) 查原告於110年4月1日先行房屋浴室廁所全區積水72小時，施作滲漏水檢測後，通知被告前往系爭房屋作熱影像檢測，檢測結果顯示僅有浴室門檻溫度較低(紫色部分)，似有潮濕或滲漏水現象，其餘防水層並未有瑕疵，或有滲漏水至其他專有部分之狀況，是原告要求整室打除重做，已逾越必要修繕範疇。退步言之，縱認系爭浴室有滲漏水瑕疵(僅假設語)，被告公司自始均竭誠願協助處理，自住宅消保會調處委員會達成之調處內容可稽，被告對於上開熱影像檢測結果，尋求竣業工程行向原告提出修繕工程費用及金額，分別為：設備拆除及安裝工程2,500元、灌注工程6,000元、防水泥作工程7,500元，合計16,000元，即可回復，但原告堅持要求整室打除重新施作，以避免日後滲漏水之可能，並拒絕由被告依約進行修繕，完全拒絕依該調處成立約定內容履行，且未依該調處約定內容，自行以逾越正常可達成修繕之方式下，強行將浴室全區的地磚拆除重新鋪設，再反為起訴請求高額修繕賠償，此舉顯有違誠信，係為權利濫用。

(四) 另原告提出修繕費用68,112元，是採用「硬底」工法，將浴室全區的地磚拆除重新鋪設，且認被告採用「半濕式」工法，因施作不良衍生漏水瑕疵云云。經查：

1、按磁磚施工方法可分「硬底」、「軟底」工法二類，而「軟底」工法又可分為「溼式」、「乾式/大理石式」及「半乾濕式/鯊魚劍」三種。若地板有墊高之情形，通常業界都會使用軟底中的濕式或半乾濕式的做法，因為洩水坡度的掌控較易。

2、查本件系爭房屋之浴廁採乾濕分離，地板有墊高以利坡度

洩水，故有關浴廁貼磚被告採「半乾濕式」工法，是符合
業界目前常用之施工方法。故原告主張業界大都不採用
「半濕式」工法，顯與事實不符。且採「半乾濕式」工
法，並無違反任何建築法或建築技術規則等，難認與漏水
有相當因果關係。

3、況本件浸水72小時後之熱影像檢測結果顯示僅有浴室門檻
溫度較低(紫色部分)，且底部防水層並未有滲漏水至其他
專有部分，已如前述，縱有修繕之必要，僅需於浴室門檻
處拆除局部修繕即可，實毋需大費周章將浴室全區地磚全
部拆除重新鋪設之必要。且本建案於109年方取得使用執
照，原告於109年9月交屋，若依一般中古屋修繕，亦不會
要求整間浴室打掉重做，更何況是剛交屋的浴室修繕，整
間浴室打掉重作，顯已逾越必要修繕費用。

(五) 依原告主張系爭房屋浴室之漏水原因為被告採用半濕式磁
磚工法施作不良所造成，果爾(假設語氣)，足見系爭房屋
浴室漏水，並非被告惡意為之，況漏水位置僅在浴室角隅
處有水滲出，並不影響浴室的使用及效能，客觀上並未對
於原告生活造成干擾及不便，仍難認被告有侵害其等人格
法益已達情節重大之情。此外，原告就其等主張所受精神
上痛苦，與浴室漏水有因果關係存在乙情，未再能舉證證
明，故原告請求被告賠償非財產上損害3萬元，亦非正
當。

(六) 原告第一次於109年12月8日填寫維修事項登記表時，告知
「門後乾區地板磁磚縫，時常莫名原因滲水。」被告委請
廠商於同年月10日至系爭浴室後，先剷除部分地磚，並將
地磚縫先行烤乾，再請原告觀察，於同年月24日再度前往
系爭浴室復原地磚。原告第二次係於110年1月5日填寫維
修事項登記表，係告知「洗完澡後，浴室乾區牆角多處滲
水。」被告委請廠商於同年月20日完成修繕，有原告簽名
為憑。原告前兩次通知維修之事項不同，被告委請之廠商
依照通報之情狀判斷及維修，被告自始均無消極不處理之

情事，有維修事項登記表之維修後續追蹤狀況回報表單為憑。原告後於第三次110年2月20日通報「淋浴完，浴室乾區滲水，白華嚴重。」，經被告委請廠商前往現勘後，原告自此決意整室拆除重作，其餘建議提供處理之方式均一概不接受，是被告委請長久配合之防水廠商能於短時間並花費較少，即時能處理完畢之事，原告以「因恐日後發生滲漏水問題」而自行選擇耗費及耗時之整室拆除重作，何以將此等所生之勞力、時間、費用均轉嫁至被告之身。

(七) 原告主張經其多方求證半乾濕式施工及防水層施工不良式造成滲漏最大原因。惟查：

1、本件系爭浴廁浸水72小時後之熱影像檢測結果顯示僅有浴室門檻溫度較低(紫色部分)，似有潮濕現象，其餘部分並未有滲漏水之瑕疵，亦非如原告所陳系自浴廁水源處滲漏至客廳區域。本建案部分戶型浴廁並無對外窗，故被告為本建案衛浴設備均配有國際牌四合一多功能暖風機，型號為"FV-30BU1W"，具有暖房、乾燥、除溼的功能，一般而言能在一、二小時內達成除溼目的，是以雖無法足以快速、即時達到完全排水，但仍得在配合天花板通風除濕機之使用下達成乾燥效果，原告是否有正常開啟使用，被告不得而知，而於浴廁全室浸水72小時後，立刻以熱影像檢測方生浴室門檻溫度較低(紫色部分)之情事，於正常使用並維護下，應不生此浸水情事，且亦無生滲漏至其他戶別專有部分之情狀，再再顯示系爭浴廁之使用機能均未受有任何影響，而難認屬瑕疵。

2、本件系爭房屋之浴廁自鋼筋混凝土層面，再施作防水層最後才貼磚，三個層面中於鋼筋混凝土層及貼磚(飾材面)施作上均有抓坡度，幫助洩水，於貼磚層面上採「半乾濕式」工法，是符合業界目前常用之施工方法。原告並未舉證證明主張採半乾濕式施工有何違反施工常規?或建築技術規則?此與漏水間之因果關係?空言主張採半乾濕式施工是造成滲漏最大原因，應無理由。

01 3、本件系爭房屋之浴廁防水工程是由業主粗清及施作止水墩
02 後交由防水廠商施作，施工順序：1、素地細部清除，2、
03 打底油(EC-400C)，3、施作黏著層於地坪全面、基角約20
04 cm高、淋浴間陰角約15cm寬x1.8m高、乾區陰角約1.5cm寬
05 x1.2m高，鋪貼鐵克水H防水布，4.施作膠得泥彈性水泥兩
06 次(EC-400A+ EC-400B)，此有星洋有限公司出具文書可
07 憑。

08 4、另本件系爭房屋之浴廁鋪貼鐵克水H防水布，業經國立台灣
09 科技大學材料科學與工程學系檢測合格，此有該校系之複
10 合材料研究室所出具的試驗報告可稽，是被告所用之材料
11 均係符合相關法規，而非原告所指稱防水層不良之情事。

12 (八)被告認為地磚部分合理的修復費用至多16,000元等語置
13 辯，並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

14 三、原告主張之事實，業據提出系爭房屋預定買賣契約書、房屋
15 權利轉讓協議書、建物所有權狀、交屋證明暨保固書、系爭
16 浴室漏水照片及影片、系爭浴室乾區白華照片圖、駿瑩工程
17 實業有限公司繪製之漏水平面圖示、住宅消保會調處書、修
18 繕報價單、系爭浴室修繕工法與估價單、泥作師傅說明施工
19 方法之錄音檔光碟及譯文等件為證。至被告對系爭浴室滲漏
20 水瑕疵乙事並不爭執，惟以縱有修繕之必要，僅需於浴室門
21 檻處拆除局部修繕即可，毋需將浴室全區地磚全部拆除重新
22 鋪設之必要等語抗辯，並提出建材設備表及暖風機型號說明
23 書、系爭房屋客變圖及浴廁之熱影像檢測影像、網路文章、
24 維修事項登記表、星洋有限公司出具防水施工順序、國立台
25 灣科技大學所出具的試驗報告等件影本為證。是本件所應審
26 酌者為原告得請求之金額為何？

27 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張被告應對
29 系爭浴室滲漏水瑕疵所受損害負侵權行為損害賠償責任部
30 分，揆諸前揭舉證責任分配說明，自應由原告負舉證責任，
31 惟查原告所提證據，至多僅能系爭浴室滲漏水，無從證明應

01 修復之費用。又原告原聲請本院委託新北市土木技師公會鑑
02 定原告系爭建物之漏水原因、修復項目、修復方法及修復費
03 用？並經本院於110年10月21日會同新北市土木技師公會技師
04 及兩造至現場履勘，惟原告嗣後不願繳交鑑定費用並撤回鑑
05 定聲請，此有勘驗筆錄及新北市土木技師公會110年10月27
06 日新北土技字第1100002380號函附卷可稽。此外，原告復未
07 能舉證以實其說，依法自難為有利於原告之認定。又原告自
08 承修復系爭浴室地板所使用的地磚，為單價壹片60元，較原
09 來的壹片30元高，故應認被告所主張之修復費用，即設備拆
10 除及安裝工程2,500元、灌注工程6,000元、防水泥作工程7,
11 500元，合計16,000元，應屬有據。

12 五、次按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
13 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人
14 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195
15 條第1項前段定有明文。而於他人居住區域發出超越一般人
16 社會生活所能容忍之噪音，應屬不法侵害他人居住安寧之人
17 格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項
18 規定請求賠償相當之金額（最高法院92年台上字第164號判
19 例意旨參照），是民法第195條第1項之其他人格法益，自包
20 含居住安寧之人格利益在內。查，原告主張因系爭浴室滲漏
21 水，已影響原告之生活居住品質，造成日常生活不便品質，
22 對原告居住權及居住安寧之人格法益侵害，故請求被告給付
23 精神慰撫金30,000元等語，惟查，依民法第195條規定，對
24 於其他人格法益之侵害以情節重大者為限，始得請求非財產
25 上之損害（即精神慰撫金），而系爭浴室滲漏水情節尚屬輕
26 微，未達情節重大之情狀，是原告請求被告給付精神慰撫金
27 30,000元，尚屬無據，應予駁回。

28 六、從而，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付16,000
29 元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年7月2日起至清償日
30 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾
31 此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

01 七、本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決
02 爰依職權宣告假執行。本件係小額訴訟事件，應依民事訴
03 訟法第436條之19第1項規定，確定本件訴訟費用為6,000
04 元，由敗訴之被告負擔900元，其餘由原告負擔。

05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之
06 證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰無庸一一再加
07 論述，附此敘明。

08 九、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，應依民事訴訟
09 法第436條第2項、第436條之19第1項、第79條、第436條之2
10 0，判決如主文。

11 中 華 民 國 111 年 1 月 12 日

12 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

13 法 官 呂安樂

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
17 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
18 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
19 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
20 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

21 中 華 民 國 111 年 1 月 12 日

22 書記官 陳佩瑩