

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板建簡字第3號

原告 黃梅

訴訟代理人 俞梅華

被告 顧美珍

訴訟代理人 顧美英

蘇清文律師

吳詩凡律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年3月7日經言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將其所有新北市○○區○○路○○巷○○號四樓房屋依附表所示之修復方法修繕至不漏水狀態。

二、被告應給付原告新臺幣貳萬壹仟元，及自民國一百一十二年三月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之七十七，餘由原告負擔。

五、本判決第一項、第二項部分得假執行。但被告如以新臺幣貳拾壹萬貳仟伍佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時聲明：(一)被告應容認原告進入被告所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號4樓房屋進行漏水原因鑑定。(二)被告應根據鑑定後結果，修繕其區分所有坐落於上述門牌號碼之漏水處，使其不再漏水，並不再造成原告主臥室衛浴區域天花板因漏水問題產生之損害。(三)被告應給付原告主臥室衛浴區域天花板修繕費用新臺幣(下同)3萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)被告應重新裝設後陽台

01 外推鐵架，杜絕底部掉落物品而影響原告後陽台環境之衛生
02 清潔。(五)被告應負擔原告聘僱專業清潔服務，恢復後陽台環
03 境清潔衛生，費用估計為4,500元。(六)願供擔保，請准宣告
04 假執行。嗣於民國113年3月7日言詞辯論期日變更聲明為：
05 (一)被告應依據社團法人台灣住宅品質消費者保護協會(下稱
06 住宅消保會)之鑑定結果進行漏水修繕，至不漏水之程度。
07 (二)被告應給付原告3萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
08 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應重新裝
09 設後陽台外推鐵架。(四)被告應給付原告聘僱專業清潔服務費
10 用4,500元。核原告所為訴之變更均係基於同一漏水事件而
11 為請求，揆諸上開法律規定，自應准許。

12 二、原告主張：

13 (一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號3樓房屋（下
14 稱系爭3樓房屋）所有權人，被告則為門牌號碼新北市○○
15 區○○路00巷00號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）所有權人。
16 緣自108年起，原告所有系爭3樓房屋陸續出現浴室天花板壁
17 癌情況，嗣後面積擴大至洗手台區域，截至110年止，原告
18 曾就壁癌表面處理過三次及以PU高壓灌注止漏處理一次，並
19 支出3萬元，惟剝落發霉及壁癌情況未見改善。經原告所委
20 請處理壁癌情況之師傅向原告說明，因系爭3樓房屋內牆壁
21 並無任何漏水現象，因此浴室天花板之漏水必定係由被告所
22 有系爭4樓房屋向下流至系爭3樓房屋內。嗣經原告於110年9
23 月22日拜訪被告，協商漏水修繕事宜，建議延請專業抓漏師
24 傅進行漏水鑑定、邀請被告參加同年10月10日里民法律諮詢
25 會議，及於同年10月17日暨11月21日向調解委員會申請之調
26 解，被告皆不願配合。

27 (二)又被告將系爭4樓房屋後陽台鐵架大幅外推至公共天井區，
28 系爭3樓房屋長期受到系爭4樓房屋後陽台外推鐵架上落下物
29 品、含塑膠袋、剩食、衣物及各式容器等汙染，原告需委請
30 清潔人員協助清理，估計需支出清潔費用4,500元。

31 (三)因系爭4樓房屋漏水及後陽台外推致系爭3樓房屋持續受到損

01 害，被告應依住宅消保會鑑定報告所示之漏水修復方法，修
02 復至不漏水狀態為止，暨給付原告前為處理系爭3樓房屋漏
03 水所支出之修復費用3萬元。為此，爰依侵權行為之法律關
04 係提起本件訴訟。並聲明：1.被告應依據社團法人台灣住宅
05 品質消費者保護協會(下稱住宅消保會)之鑑定結果進行漏水
06 修繕，至不漏水之程度。2.被告應給付原告3萬元，及自起
07 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
08 之利息。3.被告應重新裝設後陽台外推鐵架。4.被告應給付
09 原告聘僱專業清潔服務費用4,500元。

10 三、被告則以：

11 (一)被告接獲起訴狀後，即委請訴外人大立欣業工程有限公司作
12 檢測，檢測結果為系爭4樓房屋內冷熱水管無破損及漏水現
13 象。故系爭3樓房屋縱有漏水，與系爭4樓房屋無關。縱使漏
14 水源位在系爭4樓房屋，亦可能為公共管線破損，原告損害
15 與被告間並無因果關係。

16 (二)住宅消保會係消費者保護團體，與漏水鑑定無關，未必具備
17 相當於建築師、土木技師等專門技術人員之鑑定知識技術，
18 鑑定報告第3-4鑑識鑑定結論、二、(二)、2點：「…於浴
19 室濕區(浴缸區)以持續性灑熱水，以模擬人的淋浴狀
20 態…」惟鑑定人應以水分濕度測試法、紅外線熱像儀檢測
21 法、電子聽診器聽診法等科學方法，判斷是否有漏水，鑑定
22 報告未依照鑑定手冊必要之鑑定方法，又無詳記紀錄為無水
23 滴、無水痕結果，亦無紀錄漏水、滲水、潮濕、漬跡等位
24 置、狀況及約略面積，並無法找出漏水位置及估算漏水區域
25 面積及範圍，以臆測、模擬的方式向牆壁灑水，其灑水方式
26 亦非一般人沐浴的方向及方式，且洗澡方式多端，並非一律
27 使用蓮蓬頭，況且被告沒有使用該間浴室，長期當作儲藏室
28 使用，住宅消保會之灑水不符合常規鑑定方法，不能僅以灑
29 水測試逕認系爭4樓房屋浴室壁面防水層破損為漏水原因。

30 (三)鑑定人並未查明共同管道間之具體情況，即未調取管道配置
31 圖、設計圖說等，其僅以目測判讀管道間熱水滲流狀況，未

01 查明水漬係自系爭4樓房屋內浴室噴灑之熱水抑或是其他樓
02 層或其他管道流出之水漬，顯不可採。且鑑定報告以故意噴
03 灑水溫高達65度之熱水、持續長達2小時，此測試方式完全
04 不符合實際使用狀況。

05 (四)由鑑定報告第3-4鑑識鑑定結論、二、(二)、3點：「觀察
06 系爭3樓及4樓之浴室格局，因系爭3樓把洗手台外移出
07 來…」等語，可見系爭4樓房屋為原始屋況格局，系爭3樓房
08 屋漏水原因應是自行外移洗手台，破壞建物原有結構，結構
09 體及材料均受損，又因安裝洗手台將鐵件釘入牆面破壞防水
10 機制，防水層方產生裂縫，此為可歸責原告之事由，原告應
11 自負修繕責任。

12 (五)鑑定報告未鑑定108年至110年間3樓漏水情況係可歸責4樓防
13 水層破裂，原告仍應舉證證明其3萬元之漏水修繕，如無法
14 舉證，法院仍應依法駁回其請求。

15 (六)另原告所提出陽台髒亂照片中之垃圾已有時日，應非被告造
16 成，且遮雨棚位於原告所有系爭3樓房屋下方，垃圾產生之
17 原因多端，單從照片不能證明髒亂可歸責被告，原告房屋亦
18 在遮雨棚上方，垃圾亦可能係原告製造棄置等語，茲為抗
19 辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保
20 請准宣告免為假執行。

21 四、法院之判斷：

22 (一)原告主張之事實，業據其提出新北市中和區調解委員會調解
23 不成立證明書、系爭3樓房屋漏水照片、百福設計有限公司
24 出具之報價單、系爭3樓房屋後陽台環境受汙染照片、後陽
25 台清理詢價對話紀錄、系爭3樓房屋及系爭4樓房屋建物登記
26 第一類謄本等件在卷可稽，被告對於系爭3樓房屋發生漏水
27 情形並不爭執，惟否認漏水原因與被告有關，並以前詞置
28 辯。

29 (二)本件前經本院依原告聲請送住宅消保會鑑定系爭3樓房屋之
30 主臥室衛浴天花板是否有漏水現象？如有，其漏水原因及必
31 要之修繕項目、方式及費用各為何？經住宅消保會分別於11

01 2年7月6日、112年9月21日派員進行鑑定，鑑定情形如下：

02 1.鑑定人於112年7月6日至系爭3樓房屋進行第一次鑑定時，
03 現況與原告所提出證物二照片並不相符，經詢問原告，其
04 主張已於000年00月間，自行委由第三人以高壓灌注工法
05 （俗稱打針）並重新塗刷油漆塗料進行修補，有變更現況
06 之情事，而鑑定測試前，現況上開處仍有油漆脫離情形，
07 經紅外線熱感應器顯示，系爭3樓房屋主臥室衛浴天花板
08 屬乾燥狀態，再輔以水份計量測天花板各處（依空間由外
09 而內、由左至右），其水份數值落於2.8%至4.1%間。依
10 系爭3樓房屋之現況並無水珠滴落且屬乾燥狀態，可排除
11 系爭4樓房屋給水管破損之情形。另於系爭4樓房屋浴室馬
12 桶、面盆、浴缸、浴室乾區（馬桶區）以持續性排水並加
13 入食用色劑檢測，系爭3樓房屋天花板並無滲漏色素，水
14 分數值亦無上升，可證系爭4樓房屋污水管、排水管、地
15 面防水層均無破損情形。

16 2.鑑定人再於112年9月21日進行第二次鑑定，當日在系爭4
17 樓房屋外牆窗戶以持續性灑水，並讓水流順流至3樓外
18 牆，測試後系爭3樓房屋天花板並無水滴滴落，且水分數
19 值亦無上升，可證系爭3樓及4樓房屋之外牆防水層並無破
20 損。然在浴室濕區（浴缸區）以持續性灑熱水測試，並輔
21 以紅外線熱感應器顯示，系爭3樓房屋天花板有變潮濕之
22 情形，經查系爭4樓房屋浴缸壁面之毛巾架磁磚開口有填
23 縫破口情事，導致熱水經由該破口滲流至浴缸下方及紅磚
24 牆，再經由樓板滲漏至系爭3樓房屋天花板，可證系爭4樓
25 房屋浴室壁面防水層有破損之情形，參酌系爭3樓房屋浴
26 室洗手台外移及浴室內並未裝設排風機之狀況，故判斷系
27 爭3樓房屋滲漏水主因為系爭4樓房屋內浴室壁面防水層有
28 破損之情形，次因為系爭3樓房屋浴室未增設排風機引發
29 蒸氣效應。

30 3.前開鑑定情形，業經住宅消保會提出112年11月7日住保鑑
31 字第000000000號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）可稽，鑑

01 定機關業就其鑑定結論提出鑑定依據及測試方法，並使用
02 紅外線熱感應器及水份計進行客觀檢測後，具體說明何以
03 認定系爭3樓房屋天花板滲漏水原因與系爭4樓房屋浴室壁
04 面防水層破損有關，且其所採取之鑑定方式亦合乎自然科
05 學方法，堪認鑑定機關所提出之鑑定結論，應可採認。是
06 以，原告主張系爭3樓房屋主臥室天花板有滲漏水現象，
07 且該部分滲漏水係因被告所有系爭4樓房屋浴室壁面防水
08 層破損所致，足堪認定。被告爭執鑑定機關所採取之鑑定
09 方式不符合常規鑑定方法，且未調取設計圖說，其鑑定結
10 論不可採信云云，尚無可採。另被告抗辯系爭3樓房屋之
11 漏水是因原告自行破壞原始房屋結構所致云云，亦未舉證
12 以實其說，是被告該部分所辯，亦屬無稽。

13 (三)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
14 任。所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第18
15 4條第1項前段、第767條中段分別定有明文。又土地上之建
16 築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人
17 負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設
18 置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意
19 者，不在此限。前項損害之發生，如別有應負責任之人時，
20 賠償損害之所有人，對於該應負責者，有求償權。同法第19
21 1條亦有明文。又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契
22 約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。同法第213
23 條第1項規定亦可參照。查，原告所有系爭3樓房屋之主臥室
24 衛浴天花板油漆剝落及漏水，確係因被告所有系爭4樓房屋
25 內之浴室壁面防水層有破損所致，已如前述，則原告主張被
26 告未就其所有房屋設備進行修繕，致生原告損害，自屬有
27 據。茲就原告各項請求審酌如下：

28 1.按系爭鑑定報告修復系爭4樓房屋至不漏水程度部分：

29 查系爭3樓房屋之主臥室天花板滲漏水現象既係因系爭4樓
30 房屋浴室之壁面防水層破損所致，且經住宅消保會鑑定後
31 將必要之修繕項目、所需數量及預估費用詳列如附表（見

系爭鑑定報告第11頁），則原告依上開規定，請求被告應將其所有系爭4樓房屋依系爭鑑定報告所示之修復方法修繕至不漏水狀態，即屬有據。

2. 給付修繕費用3萬元部分：

(1) 查原告主張因系爭3樓房屋主臥室衛浴區域之天花板長期滲漏水，且被告拒絕修繕，因而自行委請百福設計有限公司先進行漏水修繕，並支出漏水修繕費用3萬元乙情，業據其提出百福設計有限公司出具之報價單為證（見本院卷第19頁），而依前開報價單所示漏水修繕區域為主衛浴洗手台上方漏水處、淋浴間天花板漏水處，與系爭鑑定報告鑑定區域相同，且經鑑定機關於112年7月6日第一次鑑定到場查看屬實（見系爭鑑定報告第9頁），堪認原告所支出之漏水修繕費用與系爭4樓房屋浴室壁面防水層破損所致系爭3樓房屋天花板滲漏水情形有關，是原告請求被告給付3萬元之損害賠償，亦屬有據。

(2) 另按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之，民法第217條第1項定有明文。所謂被害人與有過失，係指被害人之行為助成損害之發生或擴大，就結果之發生為共同原因之一，行為與結果有相當因果關係而言。而此項規定之目的，在謀求加害人與被害人間之公平，故在裁判上法院得以職權減輕或免除之（最高法院85年台上字第1756號裁判意旨參照）。查系爭3樓房屋主臥室天花板之滲漏水狀況，雖主要因素為被告所有之系爭4樓房屋浴室壁面防水層破損所致，惟系爭3樓房屋浴室未增設排風機引發蒸氣效應亦為次要因素，業據系爭鑑定報告詳載如前（見系爭鑑定報告第11頁）。是原告就其滲漏水之損害亦與有過失，經本院審酌兩造就此部分損害之原因力強弱，認原告應負擔三成、被告應負擔七成責任。準此，原告請求被告賠償漏水修繕費用應以21,000元為限，逾此範圍之請

01 求，則屬無據。

02 3.原告請求被告重新裝設後陽台外推鐵架及給付原告聘僱專
03 業清潔服務費用4,500元部分：

04 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
05 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如
06 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
07 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
08 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦
09 應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意
10 旨參照）。

11 (2)查原告主張由於被告所有系爭4樓房屋後陽台鐵架外推
12 後物品落下造成系爭3樓房屋後陽台髒亂乙節，固經舉
13 證如前，惟其所提出前開證據資料，至多僅足以證明系
14 爭3樓房屋後陽台有髒亂之事實，並不足以認定落下物
15 品為系爭4樓房屋陽台外推鐵架上所落下，則原告主張
16 被告有故意或過失造成系爭3樓房屋後陽台髒亂乙節，
17 即無實據。其據此請求被告重新裝設後陽台外推鐵架及
18 給付原告聘僱專業清潔服務費用4,500元，自無理由。

19 (四)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
20 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
21 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
22 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
23 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
24 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
25 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
26 別定有明文。本件原告請求被告給付之損害賠償，係以支付
27 金錢為標的，且無確定期限，故原告請求被告給付自起訴狀
28 繕本送達翌日即112年3月20日起至清償日止，按週年利率百
29 分之5計算之利息，併應准許。

30 五、從而，原告基於侵權行為之法律關係，請求判決如主文第一
31 項、第二項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，

則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。並依被告聲請宣告得為原告預供擔保免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 4 月 11 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 陳怡親

以上為正本係照原本作成。

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日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 4 月 11 日
書記官 詹昕容

附表

編號	施作項目	數量	預估必要費用 (新臺幣)	備註
1	施作必要之保護（如養生膠帶、保護板等）	1工	3,000元	連工帶料含管銷成本
2	小心拆卸原有衛浴設備	3工	9,000元	1工連工含管銷成本為3,000元，3工為9,000元
3	拆除原有地、壁磚至見結構層	9.5坪	28,500元	現場量測尺寸為總長296cm*總寬172cm*總高272cm，合計換算為9.5坪（不足0.5坪以0.5坪計算）。1坪連工含管銷成本為3,000元，9.5坪則為28,500元

4	垃圾裝袋搬運	1工	2,500元	連工帶料含管銷成本
5	垃圾清運	1車	14,000元	6.5噸垃圾車（實際載運量約3m ³ ）
6	施作地、壁面水泥砂漿打底（含地面灌漿及止水墩）	9.5坪	33,250元	現場量測尺寸合計換算約為9.5坪。1坪連工帶料含管銷成本約為3,500元，9.5坪則為33,250元
7	施作防水塗料（含塗佈止水墩）	9.5坪	18,050元	現場量測尺寸合計換算約為9.5坪。1坪連工帶料含管銷成本約為1,900元，9.5坪則為18,050元
8	鋪設地、壁磚（貼磁磚工資）	9.5坪	38,000元	現場量測尺寸合計換算約為9.5坪。1坪連工帶料含管銷成本約為4,000元，9.5坪則為38,000元
9	地、壁磚磁磚（一般30cm*60cm磁磚材料）	9.5坪	33,250元	現場量測尺寸合計換算約為9.5坪。1坪材料含管銷成本約為3,500元，9.5坪則為33,250元
10	重新安裝衛浴設備	3工	9,000元	1工連工含管銷成本約為3,000元，3工為9,000元
11	完工清潔	1工	3,000元	連工含管銷成本
總計：新臺幣			191,550元	