

原告 簡綵蓉

訴訟代理人 張涓葶

被告 邱耀華

訴訟代理人 林秀蓮

邱信豪

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年1月3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伍萬捌仟貳佰零參元，及自民國一百一十年十一月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十九，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣伍萬捌仟貳佰零參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告為門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號3樓房屋（下稱8號3樓房屋）之所有權人，被告則為同棟即同巷10號2樓房屋之所有權人（下稱10號2樓房屋），10號2樓房屋之專用自來水管線於民國110年5月、6月間在訴外人張徐寶鳳所有之同巷10號5樓房屋（下稱10號5樓房屋）牆壁內破裂，致上開管線自10號5樓房屋向下漏水至8號3樓房屋，造成8號3樓房屋之廚房、浴室及房間等處之天花板、牆面、木質地板受損、電線燒熔、插座損毀，經原告委由廠商進行修繕，因此支付修復費用新臺幣（下同）117,853元，被告疏於維護私有水管，自應負損害賠償責任。為此，爰依民法第18

01 4條第1項前段、第191條1項等規定提起本訴，並聲明：(一)被  
02 告應給付原告117,853元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清  
03 償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)願供擔保，請准宣  
04 告假執行。

05 二、被告則以：原告主張之財物損失無法排除與高氯離子混凝土  
06 建築物(俗稱海砂屋)無因果關係，因8號3樓房屋、10號2樓  
07 房屋同屬一棟四十多年的海砂屋建築，由於環境溼氣、生活  
08 淋浴盥洗等行為與種種習慣，早已有壁紙變色泛黑、水泥塊  
09 剝落或鋼筋裸露腐蝕以致樑柱處有裂縫之情狀，就原告所宣  
10 稱8號3樓房屋之廚房、浴室及兩間臥室有受損處，是否天花  
11 板上適有鋼筋及樑柱，在建築物鋼筋混凝土中性化後將導致  
12 滲水率高，鋼筋裸露及樑柱裂縫，倘有此等情狀，建築物海  
13 砂屋非難謂與原告宣稱之財損無關。又破裂之專用供水管線  
14 位於10號5樓房屋專用部分之牆壁內，並非被告所有，破裂  
15 原因係因鋼筋鏽蝕變形加以地震頻繁，偏離之鋼筋擠破管壁  
16 所致，在無事態時，請鄰人讓被告進入屋內敲開牆面檢視管  
17 線是否安好甚汰舊換新，無異是擾鄰之行徑，被告主張對工  
18 作物即專用供水管之設置或保管並無欠缺，對原告之損害賠  
19 償責任應予免責。再者，原告將8號3樓房屋之外牆打穿，並  
20 安裝陽台樓板、欄杆及落地窗之違章建築，破壞建物結構，  
21 而陽台吊掛在強度不足之海砂屋牆體，亦使水泥裂縫增生、  
22 滲水情形加重。另原告起訴書中載明於110年5月底時因不明  
23 原因漏水，惟10號2樓房屋漏水卻是在110年6月9日發生，從  
24 5月底漏水自5樓擴展向下蔓延至4樓、3樓時，尚未蔓延至2  
25 樓前，原告未積極處理8號3樓房屋漏水問題，任其蔓延以致  
26 事態擴大，且原告未坦白於110年5月底至6月25日間曾找10  
27 號5樓要求查漏時，遭10號5樓以房屋僅裝修一年不可能是該  
28 戶漏水為由拒絕，且10號5樓拒絕配合鑑定，顯見10號5樓更  
29 應負起責任等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不  
30 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、原告主張其為8號3樓房屋之所有權人，被告則為10號2樓房

01 屋之所有權人，業據其提出各該房屋之建物登記謄本為證，  
02 並為被告所不爭執，堪信為真實。至原告復主張10號2樓房  
03 屋之專用自來水管線自10號5樓房屋向下漏水至8號3樓房屋  
04 等節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點  
05 厥為：(一)8號3樓房屋之漏水是否係因10號2樓房屋之專用自  
06 來水管線破裂所造成？(二)原告請求被告給付修復費用有無理  
07 由？如有，金額為何？茲分述如下：

08 (一)8號3樓房屋之漏水是否係因10號2樓房屋之專用自來水管線  
09 破裂所造成？

10 原告主張10號2樓房屋之專用自來水管線於110年5月、6月間  
11 在10號5樓房屋牆壁內破裂，該管線之自來水向下滲漏至8號  
12 3樓房屋，致8號3樓房屋之廚房、浴室及房間等處之天花  
13 板、牆面、木質地板受損、電線燒熔、插座損毀等節，業據  
14 提出8號3樓房屋現場照片、10號2樓房屋專用自來水管線漏  
15 水照片及聲明書等件為證，又被告於111年1月21日出具之答  
16 辯書狀亦稱「我方專用供水管線破裂處位於同棟5樓專用戶  
17 之牆壁內」（見答辯狀第3頁），被告於111年2月15日本院  
18 言詞辯論程序中亦稱：「(法官問：對於原告主張其漏水原  
19 因係因被告房屋水錶後專用供水管破裂所導致，是否爭  
20 執？)被告：那是破裂在五樓別人房間的牆壁裡面，是柱子  
21 的鋼筋擠破到水管，跟海砂屋應該也有關係，他們不修理，  
22 我們也沒有辦法」等語，均自承10號2樓房屋之專用自來水  
23 管線確有在10號5樓房屋之牆壁內破損之情事。被告後雖改  
24 稱破裂之管線非被告所有云云，惟按當事人主張之事實，經  
25 他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前  
26 自認者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以自認人  
27 能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法  
28 第279條第1項、第3項定有明文，被告並未舉證證明其自認  
29 之上情與事實不符，復未經原告同意，其自認之撤銷，難認  
30 合法。復觀諸8號3樓房屋現場照片，見8號3樓房屋之廚房、  
31 浴室及房間等處之牆壁均有多道自屋頂沿壁面向下流之新漏

01 水痕跡，且為持續漏水，天花板更佈滿水滴，需以水盆、塑  
02 膠布方能承接漏水等情，可知8號3樓房屋上方滲下之水量甚  
03 大；又參以經8號2樓至4樓、10號3樓至5樓屋主或住戶簽名  
04 確認之聲明書亦載明：「新北市○○區○○路000巷0號2樓  
05 至4樓、10號2樓至4樓於110年5月底因不明原因各戶家裡都  
06 漏水，8號5樓、10號5樓因不明原因家裡牆面滲水，於110年  
07 6月25日下午8號2樓至5樓、10號2樓至5樓住戶相約一同查看  
08 漏水原因，於110年7月10號5樓屋主先自行請水電師父查修  
09 將自家戶內牆壁打開，發現一支水錶後供水管破裂，經過水  
10 電師父關各戶水錶檢測後，確定為10號2樓水錶後供水管破  
11 裂漏水，順著牆壁往下流造成8號5樓及10號5樓以下住戶戶  
12 內漏水，損失嚴重，水電師父將10號2樓水錶後專用供水管  
13 破裂處更換後，各戶戶內已不在漏水」等語，可知除8號3樓  
14 房屋外，8號、10號之它層房屋於同時間亦出現漏水之情形，  
15 而於10號2樓房屋之專用自來水管線更換後，漏水情形均為消  
16 失，顯見8號3樓房屋於110年5月底突出現嚴重漏水係因10號  
17 2樓房屋專用自來水管線破裂導致大量自來水向下滲漏所致，  
18 又上開8號3樓房屋照片未見有因長時間緩慢滲漏水所生之壁  
19 癌、白華現象，是被告所辯本件漏水係因該棟公寓為海砂屋、  
20 且原告就陽台部分為違章加蓋導致結構受損所造成云云，難  
21 謂可採。

22 (二)原告請求被告給付修復費用有無理由？如有，金額為何？

23 1. 按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工  
24 作物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠缺，  
25 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡  
26 相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項定有明文。其  
27 規範意旨在於：建築物或其他工作物之設置或保管有欠缺，  
28 即隱藏損害他人之危險，故所有人應善盡必要注意維護安全，  
29 以防範、排除危險，避免損害之發生，此為其應盡之社會  
30 安全義務。為使被害人獲得週密保護，本條規範意旨先推  
31 定建築物或其他工作物所有人之設置或保管有欠缺，被害人

01 僅需證明其權利受損害係因建築物或其他工作物所致，即得  
02 請求損害賠償；所有人則須證明其對於設置或保管並無欠缺，  
03 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生已  
04 盡相當之注意，始得免責。又所有人之設置或保管有欠缺，  
05 係指設置之初即欠缺其應有之品質或安全，或設置以後之保  
06 管方法有欠缺，且不以其本體之崩壞或脫落瑕疵為限，缺少  
07 通常應有之性狀或設備不具備可合理期待之安全性亦包括在  
08 內；建築物內部之設備，如天花板、樓梯、水電配置管線設  
09 備等，屬建築物之成分，為建築物之一部。至設置或保管之  
10 欠缺，是否因建築物或其他工作物所有人之過失所致，則非  
11 所問(最高法院108年度台上字第1645號判決意旨參照)。

- 12 2. 經查，被告為10號2樓房屋之所有權人，該屋之專用自來水  
13 管線屬其建築物之一部，被告自有修繕、管理、維護之責，  
14 被告固稱該專用自來水管線在10號5樓牆壁破裂係因鋼筋彎  
15 曲戳破水管所致（見111年9月13日言詞辯論筆錄），然為原  
16 告所否認，復被告未舉證以實其說，自難憑採，另被告亦未  
17 提出任何證據以資證明對於該管線保管並無欠缺之情事，揆  
18 諸前開說明，被告即應就原告因10號2樓房屋專用自來水管  
19 線破裂致8號3樓房屋漏水所受損害負賠償責任。又原告主張  
20 8號3樓房屋之修復費用為117,853元，據其提出瑞德欣企業  
21 社估價單及良邑工程有限公司報價單為證，觀諸上開單據，  
22 除清運費用10,500元外，其餘修繕材料費用為66,278元、工  
23 資費用為41,075元，而材料費係以新材料更換受損之舊材  
24 料，其折舊部分非屬必要費用，應予以扣除。本院依行政院  
25 所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」之規  
26 定，可知房屋附屬設備（其他設備）之耐用年數為10年，依  
27 定率遞減法，其最後一年之折舊額，加歷年折舊累計額，其  
28 總和不得超過該資產成本原額10分之9之計算方法，參以8號  
29 3樓房屋建築完成日期為69年8月1日，此觀卷附建物登記謄  
30 本自明，又該屋係於110年受損，而原告未提出本件天花  
31 板、地板、電線關關等修繕處於10年內曾為裝修之證明，則

01 上開房屋自建築完成至本件漏水事故受損時止，其附屬設備  
02 使用年數已逾10年，故原告就材料費部分得請求被告賠償之  
03 金額扣除折舊後之餘額為10分之1即6,628元（元以下四捨五  
04 入），其餘工資41,075元、清運費10,500元，無折舊之問  
05 題，是原告得請求被告賠償之繕修費用計58,203元（計算  
06 式：6,628元+41,075+10,500元=58,203元）；逾此範圍  
07 之請求，即非有據。

08 3. 至被告辯稱原告自110年5月底因不明原因漏水至尚未蔓延至  
09 2樓期間未積極處理8號3樓房屋漏水問題，任其蔓延以致事  
10 態擴大，亦與有過失，且原告前找10號5樓屋主要求查漏，  
11 亦遭拒卻，10號5樓屋主應負更大責任云云。惟本件漏水原  
12 因並非8號3樓房屋直上方之8號4樓房屋所致，而係10號5樓  
13 房屋牆壁內之10號2樓房屋專用自來水管線破裂所肇致，是  
14 即需集合8號、10號公寓各層住戶，並與專業之水電師傅、  
15 技師約定時間方得逐戶找查漏水原因，自需耗費相當之時  
16 日，又原告於漏水發生後即以水盆、塑膠布承接漏水以避其  
17 它家具受損，已如前述，自己採取手段防免損害擴大，難認  
18 原告有何過失可言，另被告稱10號5樓房屋屋主需負更大責  
19 任，惟縱為屬實，亦僅係原告得否請求該建物所有權人亦連  
20 帶負賠償責任，尚無從減免被告本件之責任，是被告上開所  
21 辦，自非可採。

22 四、從而，原告依侵權行為之法律關係，請求被告應給付58,203  
23 元及自起訴狀繕本送達翌日即110年11月8日起至清償日止，  
24 按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部  
25 分之請求，為無理由，應予駁回。

26 五、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判  
27 決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執  
28 行，並依被告聲請酌定相當金額准許被告供擔保後免為假執  
29 行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失其依  
30 據，應併予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審

01 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 112 年 2 月 3 日

04 臺灣新北地方法院三重簡易庭

05 法 官 洪任遠

06 以上正本係照原本作成。

07 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  
08 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  
09 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 112 年 2 月 3 日

11 書記官 楊家蓉