

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重建簡字第29號

原告 王金貴

訴訟代理人 謝家健律師

被告 廖年強

訴訟代理人 楊淑玲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年11月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○街00巷00弄00號13樓之1房屋後陽台之漏水情形，依附件社團法人新北市土木技師公會民國113年8月26日新北土技字第1130003933號鑑定報告書中附件十第2頁修復項目及費用估算表13樓部分所示之修復項目及方法，修復至不漏水程度。

被告應給付原告新臺幣伍萬壹仟貳佰壹拾柒元，及自民國一百一十二年三月七日起至清償日止，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十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一、二項得假執行；但被告如於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣捌萬貳仟伍佰零壹元為原告預供擔保或將請求標的物提存，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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告於民國112年2月21日起訴時原聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，並願供擔保請准宣告假執行。嗣於113年9月24日以民事辯論

01 意旨狀變更及追加聲明請求：「（一）被告應將坐落新北市
02 ○○區○○街00巷00弄00號13樓之1房屋（下稱系爭13樓房
03 屋）後陽台之漏水情形，依附件社團法人新北市土木技師公
04 會（下稱新北技師公會）113年8月26日新北土技字第113000
05 3933號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）中附件十第2頁
06 修復項目及費用估算表13樓部分所示之修復項目及方法，修
07 復至不漏水程度（下稱聲明一）。（二）被告應給付原告16
08 2,431元，及其中16萬元部分自起訴狀繕本送達翌日起至清
09 償日止，按年息5%計算之法定遲延利息（下稱聲明二）。」
10 核其將原訴變更或追加他訴前、後，請求之基礎事實均為系
11 爭13樓房屋漏水致原告所有坐落新北市○○區○○街00巷00
12 弄00號12樓之1房屋（下稱系爭12樓房屋）受損之情形，二
13 者同一。揆諸前揭規定，原告將原訴變更或追加他訴，應予
14 准許。

15 二、原告起訴主張：

16 （一）兩造為公寓大廈上下樓層鄰居，即系爭12樓房屋為原告所
17 有，系爭13樓房屋為被告所有。嗣於111年1月18日上午系
18 爭12樓房屋之後陽台多處大量滴水，除直接由日光燈座滴
19 下外，水勢更由天花頂板溢流至牆面接縫處，沿牆面大量
20 流下，滴水情況持續至晚間8時許，此後漏水現象即間歇
21 性的持續發生。迨至111年10月30日晚間，系爭12樓房屋
22 陽台天花板突然發生巨響，原告查看後發現係因陽台頂板
23 水泥呈塊狀掉落所致，將天花板拆除後，驚覺陽台頂板水
24 泥塊多處掉落、鋼筋亦鏽蝕裸露在外，一經碰觸，水泥塊
25 即呈塊狀掉落，小塊之水泥及鐵屑亦持續掉落，上情均係
26 因被告所有系爭13樓房屋後陽台長期滲水至系爭12樓房屋
27 後屋陽台頂板所造成。因雙方無法就修繕及損害賠償等事
28 宜達成協議，且基此因漏水所致水泥塊掉落，鋼筋鏽蝕裸
29 露、鐵屑掉落之事實，已足以證明係長期滲漏水所造成，
30 如不將漏水之問題徹底修復，漏水現象不啻為一顆不定時
31 炸彈，更恐隨時致後陽台水泥塊掉落，甚至因鋼筋遭腐蝕

01 後，若斷裂將造成無法承受被告所有系爭13樓房屋後陽台
02 之重量而有崩塌之虞，危及原告居住之安全甚鉅。原告乃
03 提起本件訴訟，並在訴訟中聲請鈞院囑託新北技師公會鑑
04 定，結果認：「（問：坐落新北市○○區○○街00巷00弄
05 00號12樓之1房屋陽台頂板漏水及水泥塊剝落之原因為
06 何？是否與直上樓層即同區永樂街38巷57弄10號13樓之1
07 房屋有關？）依據鑑定過程收集資訊及現場會勘結果，發
08 現13樓陽台地板有些裂縫，但並未發現13樓後陽台有超載
09 使用或翻修地坪之情形，故後陽台樓板之縫隙產生之原
10 因，不排除是因屋齡老舊、地震等原因所自然產生，裂縫
11 發生後未及時修補致嚴重惡化，由於本案未辦理氯離子含
12 量檢測與分析，無法研判是否與原建材品質有關，因此研
13 判樓板因漏水導致裂縫擴大造成水泥塊剝落，此剝落與直
14 上樓層即永樂街38巷57弄10號13樓之1有關。（問：如至
15 少1項有關（如均無關，則以下問題均毋庸鑑定），則修
16 復漏水及水泥塊剝落原因之項目及方法各為何？各須支出
17 多少修復費用？）本會鑑定結果，滲漏水係是13樓住戶於
18 陽台用水時，水滲入裂縫造成12樓的頂板滲水所造成的損
19 害，修復費用12樓計新台幣62,431元，13樓計新台幣31,2
20 84元，單價來源及估算表，詳如附件十：鑑定標的物修復
21 項目及費用估算表所示。（問：上開12樓房屋因漏水及水
22 泥塊剝落所造成之損害，如須修繕回復原狀，各須支出多
23 少修復費用〔請就工資及材料費分別列計〕？）本案就造
24 成系爭12樓房屋修復費用已經勘估列表於附件十，因修繕
25 12樓後陽台時，必須拆除該平頂之天花板與復舊及其他相
26 關工項等、業已勘估列於附件十。……。」等情；又原告
27 每日寢食難安，更因此罹患憂鬱症，受有非財產上之損
28 害。

29 （二）按民法第184條規定「因故意或過失，不法侵害他人之權
30 利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加
31 損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他

01 人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此
02 限。」第213條則明文「負損害賠償責任者，除法律另有
03 規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。
04 因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利
05 息。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
06 用，以代回復原狀。」第767條第1項亦規定「所有人對於
07 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其
08 所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請
09 求防止之。」第191條第1項前段另規定「土地上之建築物
10 或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負
11 賠償責任。」另「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自
12 由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節
13 重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之
14 金額。」民法第195條第1項前段亦定有明文。而所謂其他
15 人格法益，應包含居住安寧之人格利益。本件被告所有系
16 爭13樓房屋因漏水造成原告所有系爭12樓房屋受有損害，
17 即應排除其房屋之漏水予以修繕至不漏水之狀態，並負擔
18 賠償原告之責任，包含原告所有系爭12樓房屋所受之損害
19 62,431元及非財產上之損害即慰撫金10萬元。為此，爰提
20 起本件訴訟，並聲明請求：「（一）如主文第1項所示；
21 （二）被告應給付原告162,431元，及其中16萬元部分自
22 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定
23 遲延利息。」

24 三、被告則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供擔
25 保請准宣告免為假執行，並辯稱：

26 （一）依系爭鑑定報告書，被告所有系爭13樓房屋後陽台樓板縫
27 隙之產生，係因屋齡老舊、地震等自然產生，不可歸責於
28 被告：

29 1 系爭鑑定報告書明揭：「十一、鑑定結論：....

30 （一）....13樓陽台地板有些裂縫....，但並未發現13樓
31 後陽台有超載使用或翻修地坪之情形，故後陽台樓板之

01 縫隙產生之原因，不排除係因屋齡老舊、地震等原因所
02 自然產生...。」足見該後陽台樓板縫隙之產生，係因
03 屋齡老舊、地震等自然產生，並非被告有超載或翻修等
04 未盡維護責任所致。

05 2 又113年4月11日系爭12樓房屋後陽台天花，在經歷113
06 年4月3日403大地震後掉落之水泥掉落照片，更足證後
07 陽台天花水泥塊掉落，係因地震等因素造成縫隙而自然
08 發生，與系爭13樓房屋樓板是否滲漏水無關。

09 3 被告於102年購屋裝潢時，拆卸客廳、房間天花板後，
10 發現有大面積水泥剝落、鋼筋鏽蝕裸露狀況嚴重，但被
11 告理解此為建築品質問題，因此自行進行修繕。

12 4 本件兩造所有上開房屋自83年建築完成迄今已近30年，
13 社區公共區域之天花及牆壁，均有水泥剝落等現象；另
14 社區3樓公共區域同因天花板水泥剝落現象，而經管委
15 會請人修繕。

16 5 社區管委會於111年11月11日函文表示：「....12樓反
17 應最近幾日.後陽台.廚房.廁所等處，都有天花板水泥
18 剝落，....」，足見系爭12樓房屋並非僅本案後陽台天
19 花板，而是包含廚房、廁所等，四處均有天花板水泥剝
20 落情形。

21 6 基上所述，系爭12樓房屋天花板因地震、老化、建材、
22 施工品質及風雨等，而自然產生縫隙，以致水泥剝落、
23 鋼筋腐蝕等，並非被告造成，不可歸責於被告。

24 (二) 鑑定人檢測當日，系爭13樓房屋後陽台地板及系爭12樓房
25 屋天花板均呈現乾燥無漏水現象，僅以熱顯像儀之溫度差
26 異，認定後陽台洗衣機用水時，排放之水滲入裂縫，造成
27 水泥剝落等，實屬率斷：

28 1 系爭鑑定報告書略以：「十、檢測成果分析:本案標的
29 物12樓陽台平頂水泥塊掉落係因樓板裂縫擴大、擠壓造
30 成水泥塊剝離、破裂而掉落，當13樓住戶於其後陽台用
31 水時，所排放之水滲入裂縫使樓地板加速損傷，....13

01 樓陽台地板排水試驗時，目視雖無明顯漏水，但是儀器
02 檢測水泥溫度有明顯下降....，研判12樓的頂版仍有滲
03 水現象。因兩造未提供五大管線圖，於會勘時兩造決定
04 不做氯子檢驗，所以無從分析水泥塊掉落的其他原
05 因。」

06 2 於112年12月20日鑑定當日，系爭13樓房屋並未進行陽
07 台潑水或注水後排水試驗，鑑定人係命被告父親將洗衣
08 機注滿水後放水，但放水後，被告後陽台地板（即12樓
09 天花板）仍呈現乾燥狀態，並無任何漏水或潮濕現象；
10 而鑑定報告附件8-1、8-2熱顯像儀測試之時間、位置，
11 均不明確？更缺乏含水量數據，無法判斷洗衣機排水
12 時，是否確有滲水情形。且當日適逢寒流來襲，氣溫驟
13 降，蘆洲地區最高溫度17度，最低14度，越晚越冷，12
14 樓頂板表面溫度難免受氣溫影響，自難據此認定後陽台
15 滲水？以及滲水處為何？更不足證明「當13樓住戶於其
16 後陽台用水時，所排放之水滲入裂縫使樓地板加速損
17 傷」之推論。

18 3 原告天花板水泥剝落與鋼筋腐蝕與海砂屋情形相似，又
19 不限於後陽台1處，鑑定人鑑定時直言懷疑是否係海砂
20 屋，惟因氯離子檢測對社區影響重大，故兩造合意不作
21 檢測，此由鑑定人於三次會勘均確認兩造是否施做檢測
22 即可得證，是顯難排除原告天花水泥剝落係因氯離子含
23 量較高、水泥品質不佳所致。

24 （三）被告所有系爭13樓房屋後陽台向來保持乾燥整潔，111年1
25 月18日原告首次且唯一一次反應漏水，自此以後也未再漏
26 水；縱使將洗衣機注滿水後放水，也未見系爭13樓房屋地
27 板或系爭12樓房屋天花板有任何漏水、潮濕、壁癌等情，
28 被告無法發現滲漏水；原告直到111年10月30日才發現天
29 花剝落、鋼筋鏽蝕，但未及時告知被告，被告當無法及時
30 修補，實不得苛責被告未善盡維護責任：

31 1 縱認定水泥剝落係因被告111年1月18日洗地板大量用水

01 所致，但被告此後即更加用心維護後陽台，並放置除濕
02 機，避免造成原告困擾，原告也未曾再表示有漏水發
03 生。

04 2 於112年12月20日鑑定人命將置於系爭13樓房屋後陽台
05 之洗衣機注滿水後放水後，後陽台地板仍呈現乾燥狀
06 態，並無任何漏水或潮濕現象。雖系爭13樓房屋地板磁
07 磚有裂痕，但因量少、表面輕微，被告實難以料想在正
08 常使用後陽台之情況下，可能會產生滲水。

09 3 又111年1月18日後漏水時，即未再發生漏水，因此被告
10 認此係偶發事件，原告也未再有任何反應，直至111年1
11 1月11日原告請社區主委居間協調，被告才知悉原告後
12 陽台天花板水泥剝落，隨即表示願與原告共同協商處
13 理；111年12月12日被告也與原告共同到蘆洲區調解委
14 員會進行調解。

15 4 之後被告除承諾自行負責13樓後陽台地板維修費用外，
16 並願意負擔原告主張12樓天花板維修費用6萬元之1/2即
17 3萬元，但原告堅持被告必須全額負擔；於原告提本訴
18 後，被告為避免浪費司法資源，同意負擔原告維修費用
19 之2/3即4萬元，但原告仍未同意，甚至在本案訴訟及鑑
20 定過程中，被告均持續嘗試與原告進行協商。

21 5 民法第191條第1項規定：「土地上之建築物或其他工作
22 物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責
23 任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或
24 保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意
25 者，不在此限。」如前所述，被告房屋後陽台放置洗衣
26 機、晾衣服等正常使用，未超載，已竭盡所能善盡維護
27 責任，實難認被告怠慢、未能善盡維護責任。

28 (四) 縱認系爭12樓房屋後陽台漏水及水泥剝落與系爭13樓房屋
29 有關，原告就損害之擴大與有過失：

30 1 按「損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減
31 輕賠償金額，或免除之。」民法第217條第1項定有明

01 文。

02 2 如系爭鑑定報告所指，後陽台樓板因為屋齡老舊、地震
03 導致縫隙自然產生，又原告並未如被告保持13樓後陽台
04 空曠、通風、乾燥，反而將12樓房屋後陽台私自改裝為
05 料理區，放置冰箱、電鍋、廚具及鍋碗瓢盆等，堆滿雜
06 物，並在其中進行料理行為，顯易使其後陽台受潮，讓
07 水氣進入縫隙。

08 3 又原告將室內窗型冷氣安裝在12樓後陽台，讓冷氣排熱
09 孔正對後陽台，也讓密閉之後陽台長期處於高溫、高濕
10 環境，同樣會使12樓房屋後陽台受潮滲入縫隙，促使鋼
11 筋易於腐蝕，而生水泥剝落等現象。

12 4 又111年1月18日後漏水時，後陽台天花狀況如何?是否
13 有鋼筋裸露、鏽蝕?水泥、天花板是否已受損?原告並未
14 打開天花板檢查，被告更完全不知狀況，在原告未及時
15 向被告反應之情況下，被告自然無法及時做任何修補或
16 預防。

17 5 基上，縱認系爭12樓房屋後陽台漏水及水泥剝落與系爭
18 13樓房屋有關，原告就損害之擴大與有過失。

19 (五) 縱認系爭12樓房屋後陽台漏水及水泥剝落與系爭13樓房屋
20 有關，惟後陽台樓板係因屋齡老舊、地震等自然產生，縫
21 隙共同存在於12樓天花及13樓地板，就此專有部分樓地板
22 維修費用，應由樓地板上下方之區分所有權人即兩造共同
23 負擔該12樓及13樓之修繕費用：

24 1 按「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修
25 費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共
26 同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所
27 致者，由該區分所有權人負擔。」公寓大廈管理條例第
28 12條定有明文。

29 2 基此，縱認上開12樓房屋後陽台漏水及水泥剝落與13樓
30 房屋有關，本案後陽台樓板縫隙產生之原因，依系爭鑑
31 定報告結論析論，是因屋齡老舊、地震等原因所自然產

01 生，而老舊及地震所造成之縫隙並非僅存在於13樓房屋
02 後陽台地板，而是包括12樓房屋天花，而原告就12樓房
03 屋陽台環境設備之維護，更與有過失，就此專有部分樓
04 地板維修費用，自應由樓地板上下方之區分所有權人即
05 兩造共同負擔修繕費用。

06 (六) 縱認系爭12樓房屋後陽台漏水及水泥剝落與系爭13樓房屋
07 有關，惟系爭鑑定報告書附件十修復項目及費用估算表容
08 有下列違誤，致修復費用估列過高，析述如下：

09 1 附件十第1頁(12樓)、第2頁(13樓)修復項目及費用
10 估算表之「項次5垃圾清運」、「項次8垃圾清運」、
11 「項次10零星修整及其他」、「項次11稅捐利潤及管理
12 費」項目，13樓「項次4給排水各種管線維修」均應予
13 剔除。

14 2 附件十第1頁(12樓)、第2頁(13樓)修復項目及費用
15 估算表之之項次1，各項修復費用均應區分工資、材料
16 費用，且材料費用應予折舊，故原告僅得請求1/10材料
17 費用。

18 (七) 原告主張10萬元精神慰撫金，並無理由：本件被告並無超
19 載使用後陽台、翻修地坪之情形，後陽台樓板縫隙之產
20 生，係因屋齡老舊、地震等自然產生，並非被告惡意為
21 之；且雖在111年1月18日發生1次漏水，但在111年11月27
22 日即已先做上天花板；又假使有因此造成原告生活不便之
23 影響，僅限於後陽台，亦屬局部、短暫，原告復未提出受
24 有精神上損害之證明，自難謂其居住安寧之人格法益有受
25 侵害且情節重大之情形，是原告請求賠償10萬元之慰撫
26 金，自無理由。

27 四、原告主張兩造為公寓大廈上下樓層鄰居，即系爭12樓房屋為
28 原告所有，系爭13樓房屋為被告所有之事實，業據其提出建
29 物登記謄本2件為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

30 五、原告另主張於111年1月18日上午系爭12樓房屋之後陽台多處
31 大量滴水，除直接由日光燈座滴下外，水勢更由天花項板溢

01 流至牆面接縫處，沿牆面大量流下，滴水情況持續至晚間8
02 時許，此後漏水現象即間歇性的持續發生。迨至111年10月3
03 0日晚間，系爭12樓房屋陽台天花板突然發生巨響，原告查
04 看後發現係因陽台頂板水泥呈塊狀掉落所致，將天花板拆除
05 後，驚覺陽台頂板水泥塊多處掉落、鋼筋亦鏽蝕裸露在外，
06 一經碰觸，水泥塊即呈塊狀掉落，小塊之水泥及鐵屑亦持續
07 掉落，上情均係因被告所有系爭13樓房屋後陽台長期滲水至
08 系爭12樓房屋後屋陽台頂板所造成等事實，業據其提出系爭
09 12樓房屋陽台照片、鐵屑掉落之照片、修繕報價憑單、報價
10 單等為證，被告則以上開情詞置辯。經查：

11 (一) 按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
12 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
13 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發
14 生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項定
15 有明文，而此條項之立法理由謂：「土地上之建築物或其
16 他工作物使他人權利遭受損害時，應推定其所有人就設置
17 或保管有欠缺，被害人於請求損害賠償時，對於此項事項
18 無須負舉證責任，方能獲得週密之保護。但所有人能證明
19 其對於建築物或工作物之設置或保管無欠缺，或於防止損
20 害之發生，已盡相當之注意，或損害非因設置或保管有所
21 欠缺所致者，仍得免負賠償責任，方為平允，爰修正第一
22 項。」等情，可知土地上之建築物造成他人權利之損害
23 時，被害人無須舉證證明其所有人就設置或保管有欠缺，
24 始得請求賠償，反而係建築物之所有人應舉證證明對於建
25 築物之設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠
26 缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，始能免
27 責；又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂
28 定外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第213條第1項
29 亦定有明文。再者，所有人對於妨害其所有權者，得請求
30 除去之，民法第767條第1項中段亦定有明定。

31 (二) 本件兩造就系爭12樓房屋、系爭13樓屋房屋漏水原因為

01 何？在本院審理中未經鑑定前，已生爭執，依民事訴訟法
02 第277條前段規定：「當事人主張有利於己之事實者，就
03 其事實有舉證之責任。」即應由原告就所有系爭12樓房屋
04 漏水原因係被告所有系爭13樓房屋漏水所造成之事實，負
05 舉證責任。關於此點，原告在本件訴訟中已聲請本院囑託
06 新北技師公會鑑定，結果認：「（問：坐落新北市○○區
07 ○○街00巷00弄00號12樓之1房屋陽台頂板漏水及水泥塊
08 剝落之原因為何？是否與直上樓層即同區永樂街38巷57弄
09 10號13樓之1房屋有關？）依據鑑定過程收集資訊及現場
10 會勘結果，發現13樓陽台地板有些裂縫，但並未發現13樓
11 後陽台有超載使用或翻修地坪之情形，故後陽台樓板之縫
12 隙產生之原因，不排除是因屋齡老舊、地震等原因所自然
13 產生，裂縫發生後未及時修補致嚴重惡化，由於本案未辦
14 理氯離子含量檢測與分析，無法研判是否與原建材品質有
15 關，因此研判樓板因漏水導致裂縫擴大造成水泥塊剝落，
16 此剝落與直上樓層即永樂街38巷57弄10號13樓之1有關。
17 （問：如至少1項有關（如均無關，則以下問題均毋庸鑑
18 定），則修復漏水及水泥塊剝落原因之項目及方法各為
19 何？各須支出多少修復費用？）本會鑑定結果，滲漏水係
20 是13樓住戶於陽台用水時，水滲入裂縫造成12樓的頂板滲
21 水所造成的損害，修復費用12樓計新台幣62,431元，13樓
22 計新台幣31,284元，單價來源及估算表，詳如附件十：鑑
23 定標的物修復項目及費用估算表所示。（問：上開12樓房
24 屋因漏水及水泥塊剝落所造成之損害，如須修繕回復原
25 狀，各須支出多少修復費用〔請就工資及材料費分別列
26 計〕？）本案就造成系爭12樓房屋修復費用已經勘估列表
27 於附件十，因修繕12樓後陽台時，必須拆除該平頂之天花
28 板與復舊及其他相關工項等、業已勘估列於附件
29 十。……。」等情，此有該公會出具之系爭鑑定報告書在
30 卷可按。據此可知，系爭12樓房屋後陽台天花因漏水所生
31 之損害，係因被告所有系爭13樓房屋之後陽台樓板產生縫

01 隙，此裂縫不排除是因屋齡老舊、地震等原因所自然產
02 生，裂縫發生後未及時修補致嚴重惡化所造成甚明。又本
03 件被告既未就原告所有系爭13樓房屋聲請鑑定其氯離子含
04 量檢測與分析，因此被告空言辯稱：顯難排除原告所有系
05 爭13樓房屋後陽台天花水泥剝落係因氯離子含量較高、水
06 泥品質不佳所致乙節，非可採信。

07 (三) 被告雖爭執系爭鑑定報告書所為系爭12樓房屋之漏水原因
08 與其所有系爭13樓房屋漏水有關之鑑定結果，並以上開
09 三、(一)(二)所述情詞置辯。然按各當事人就其所主
10 張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之
11 證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證；另按
12 原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主
13 張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對
14 之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。本
15 件原告對於自己主張之事實，業經聲請本院囑託專業單位
16 即新北技師公會鑑定，並已查明漏水之原因與系爭13樓1
17 房屋有關，則其已盡證明之責，而本院觀被告前開反對之
18 主張，均係其就系爭鑑定報告書所為之推論，並未提出較
19 為具體之佐證為依據。參以本院審酌系爭鑑定報告書係由
20 鑑定機關隨機選任有專業知識經驗之土木技師，經會同兩
21 造於現場勘查，並以相關儀器測量後，依據現況而為之專
22 業判斷，並無草率之情事（見系爭鑑定報告書第3至5頁
23 七、鑑定過程；八、鑑定標的物之構造、用途及概況；
24 九、鑑定參考文件；十、檢測成果分析），故應認系爭鑑
25 定報告書所為之鑑定結論，堪予採信。從而，被告所辯上
26 情，非可採信。

27 (四) 本件原告所有系爭12樓房屋之後陽台天花頂板因漏水所生
28 損害，既係被告所有系爭13樓房屋後陽台樓產生縫隙所造
29 成，無論其縫隙產生之原因係屋齡老舊、地震等原因所自
30 然產生，被告仍應積極負修補責任，然被告並未能證明其
31 對於其房屋之保管並無欠缺，或於防止損害之發生，已盡

01 相當之注意，或損害非因設置或保管有所欠缺所致，則原
02 告依民法第767條第1項中段、第191條第1項前段規定、第
03 213條第1項定，請求被告負損害賠償責任即修復系爭13樓
04 房屋後陽台之漏水情形，至不漏水程度，以排除侵害而回
05 復原狀，洵屬有據。至於修復之項目及方法，經本院囑託
06 新北技師公會鑑定，結果認：如附件系爭鑑定報告書中附
07 件十第2頁修復項目及費用估算表13樓部分所示，至於修
08 復費用則為31,284元，已如前述。另被告所負之此部分責
09 任，乃係應作為之義務，並未涉及如何使用材料，故被告
10 辯稱此修復漏水中使用之材料費用應予折舊乙節，容非有
11 據。

12 六、另按依民法第191條第1項前段規定，被告亦應就其所有系爭
13 13樓房屋造成原告所有系爭12樓房屋所受之上開損害，負賠
14 償責任；且按第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必
15 要之費用，以代回復原狀，民法第213條第3項亦定有明文。
16 據此，原告另主張被告應賠償系爭12樓房屋因漏水所生損
17 害，亦屬有據。至於該房屋受損之金額多少？經本院囑託新
18 北技師公會鑑定，結果認：修復費用12樓計62,431元（明細
19 詳如系爭鑑定報告書中附件十第1頁修復項目及費用估算表1
20 2樓部分所示），而觀其修復項目中有使用關於材料者為第7
21 項之碳纖維補強連工帶料金額24,920元，其餘費用元均屬工
22 資性質，又上開連工帶料費用並未區分工資、材料費數額，
23 本院應認各占一半即12,460元，應屬合理，因此可認系爭12
24 樓房屋修復費用62,431元中之材料費為12,460元，工資為4
25 9,971元（計算式：62,431元－12,460元＝49,971元），另
26 本院認依系爭12樓房屋受損狀況，修復時須支出上開修復費
27 用，應屬合理必要，被告應予以賠償。惟系爭12樓房屋回復
28 原狀所須費用中之材料費係以新材料更換受損之舊材料，其
29 折舊部分非屬必要費用，應予以扣除。再觀系爭12樓房屋受
30 損之設備大都為天花板，依行政院所頒「固定資產耐用年數
31 表」及「固定資產折舊率表」之規定，可知天花板相當於

01 「房屋附屬設備」中之「簡單裝備」，其耐用年數為3年，
02 依定率遞減法每年折舊千分之536，其最後一年之折舊額，
03 加歷年折舊累積額，總和不得超過該資產成本原額之10分之
04 9之計算方法，因原告供稱系爭12樓房屋係於87年購入使
05 用，且原告陳明該屋於111年1月18日出現漏水問題，造成損
06 害，則系爭12樓房屋購入至發生漏水事故受損之日止，其附
07 屬設備使用年數已逾3年，故原告就材料費部分得請求被告
08 賠償之金額扣除折舊後之餘額為10分之1即1,246元，其餘工
09 資49,971元，無折舊之問題，被告應全額賠償。合計被告應
10 賠償系爭12樓房屋回復原狀之必要費用為51,217元（計算
11 式：1,246元+49,971元=51,217元）。至於被告就此應負
12 之賠償責任雖辯稱縱認系爭12樓房屋後陽台漏水及水泥剝落
13 與13樓有關，原告就損害之擴大與有過失等情〔見上開三、
14 （四）所述情詞〕，然本件原告所得請求被告賠償之損害，
15 經系爭鑑定報告書鑑定結果認只及於系爭13樓房屋後陽台頂
16 板（含水泥塊、天花板部分），此為被告所有系爭12樓房屋
17 因產生縫隙而漏水所造成之直接損害，原告主張之損害未及
18 於屋內之其他物品（如被告所稱之料理區、冰箱、電鍋、廚
19 具及鍋碗瓢盆、窗型冷氣機等），可見原告所受之損害並無
20 擴大之情事，自無原告是否與有過失而應減免被告賠償金額
21 之問題。

22 七、另按專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用
23 由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔，
24 公寓大廈管理條例第12條前段固定有明文，惟此條文但書亦
25 規定「但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，
26 由該區分所有權人負擔」。本件原告所有系爭12樓房屋因漏
27 生所生損害，既係被告所有系爭13樓房屋產生縫隙所造成，
28 被告本應盡積極負修補責任，但未盡責，已如前述，因此修
29 復此漏水原因所生之修繕費，係因可歸責於被告人之事由所
30 致，即應由被告負擔全額費用，是以被告另辯稱縱認系爭12
31 樓房屋後陽台漏水及水泥剝落與系爭13樓房屋有關，惟後陽

01 台樓板係因屋齡老舊、地震等自然產生，縫隙共同存在於12
02 樓天花及13樓地板，就此專有部分樓地板維修費用，應由樓
03 地板上下方之區分所有權人即兩造共同負擔該12樓及13樓之
04 修繕費用等情，亦非可信。

05 八、末按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
06 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人
07 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195
08 條第1項前段固定有明文。然據此規定可知，被害人以居住
09 安寧之人格法益受侵害而請求加害人賠償慰撫金時，須以情
10 節重大為要件。本件原告雖主張因被告所有系爭13樓房屋長
11 期的漏水情形，嚴重影響原告之居住安寧，每日寢食難安，
12 更因此罹患憂鬱症，受有非財產上之損害，得一併請求被告
13 賠償慰撫金10萬元等情，然本院觀諸系爭鑑定報告書內之現
14 場照片，可知系爭12樓房屋受損位置只及於後陽台範圍，含
15 其頂板漏水及水泥塊剝落致鋼筋外露等情，並未及於一般人
16 生活起居較長時間或較常使用之空間諸如臥室、客廳、浴
17 室、餐廳等，顯未重大影響原告一般日常生活作息，足見被
18 告侵害原告住居安寧人格法益之行為，尚未達情節重大之程
19 度，則原告據以請求被告賠償慰撫金10萬元，非屬有據。

20 九、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第191條第1項前段、
21 第213條第1項、第3項等規定，提起本件訴訟，並聲明請
22 求：如主文第1、2項所示（起訴狀繕本送達被告之翌日為11
23 2年3月7日），為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則
24 無理由，應予駁回。

25 十、本判決第一、二項原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告
26 敗訴之判決，爰依職權宣告假執行；另被告陳明願供擔保請
27 准宣告免為假執行，經核無不合，爰併宣告如主文第5項但
28 書所示。

29 十一、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法
30 院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造
31 各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明

01 文。本件依原告前開訴之聲明所核定之訴訟標的總價額共
02 193,715元（含聲明一所示之修復費用31,284元及聲明二
03 所示之162,431元），而原告勝訴部分之總價額為82,501
04 元（含主文第1項之修復費用31,284元及主文第2項之51,2
05 17元），其勝訴比例雖未達7/10（約只占42.6%），然被
06 告就本件漏水事件既應負修繕及賠償責任，卻未主動積極
07 處理，造成原告受有一定損害及生活之不便，原告無奈只
08 能透過訴訟解決紛爭，並因而預先繳納上開鑑定之費用，
09 此作為均屬為伸張或防衛其權利所必要，故本院認應由被
10 告負擔大部分訴訟費用之責任如主文第4項所示，以符公
11 平。

12 十二、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核
13 與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

15 法 官 趙義德

16 以上為正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

21 書記官 張裕昌