

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

112年度重建簡字第95號

原告 陳俊男

訴訟代理人 陳美伶

陳俊成

訴訟代理人 周信亨律師

複代理人 李孟聰律師

被告 林佩穎

訴訟代理人 郭承昌律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年11月29日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

原告所有新北市○○區○○○路00巷00號房屋（下徵系爭房屋）因發生牆壁、天花板漏水，造成部分牆面窗台、天花板斑駁剝落、滲水發黃及產生壁癌，還因此導致漏水處旁邊傢俱如床板、床墊，皆因滲水而有髒汙及損壞，甚至租客也為此不欲繼續承租，故原告找整治漏水之師傅欲了解問題所在，才得知係系爭房屋上方即被告所有新北市○○區○○○路00巷00號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）漏水且廁所未有防水層所致，已造成原告所有系爭房屋、傢俱及房租之損害如下：1.租金損失：原告之房客已從民國112年7月退租，每月租金新臺幣（下同）16,800元，故自112年7月至113年6月，原告共受有12個月租金損失201,600元（即16,800元×12＝201,600元），2.已支出裝潢及傢俱修繕費用：原告已先請師傅進行系爭房屋受損之裝潢及傢俱修繕工程，費用共計為38,500元（即31,000元+7,500元＝38,500元），3.後續回復原狀費用：因被告所有系爭2樓房屋漏水，已致系爭房屋天花板及牆面受損，甚至於113年5月20日施工時還打破系爭房

01 屋1樓天花板，事後雖有填補天花板破洞，然該處重新施作
02 粉刷、木工之所需費用經估價為90,000元，以上損害共計33
03 0,100元，依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213
04 條第1、3項規定，被告應賠償予原告。縱認被告所抗辯係系
05 爭2樓房屋浴室牆壁內公共管線漏水，該浴室牆壁仍屬專有
06 部分，依公寓大廈管理條例第10條被告應負擔有部分之修
07 繕、管理、維護之責，其滲漏水造成原告之損害，被告仍應
08 負責等語，並聲明：(1)被告應給付原告330,100元，及自民
09 事準備3暨訴之變更狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按
10 週年利率5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告答辯：

12 (一) 被告否認系爭房屋之漏水係系爭2樓房屋所致，自應由原
13 告負舉證之責。縱認係系爭2樓房屋所致，原告拒絕被告
14 委託專業人士於112年9月19日前往查修，對損害之擴大亦
15 與有過失，且系爭房屋屋齡50年以上，原告先前裝修系爭
16 房屋，未經建築師審查並申辦合格許可，即將前後陽台外
17 推，敲除原有隔間，恐是造成系爭房屋結構受損才漏水之
18 主要原因。

19 (二) 原告主張之損害金額過高。原告所指漏水不過為系爭房屋
20 之其中一間套房，月租竟達16,800元，顯非無疑，且窗戶
21 漏水輕微，並未達無法居住之程度，故房客退租原因不
22 明，難認原告有不能使用收益之租金損失；系爭房屋木作
23 裝潢及傢俱受損之費用均已逾固定資產耐用年數，不具價
24 值，絕非以原告所提估價單計價；關於原證12之損害，被
25 告亦否認，被告施工期間，工人固打穿系爭房屋天花板一
26 小洞，但被告已於113年5月23日僱工修補，並塗上油漆，
27 原告均無異議，嗣竟要求9萬元之損害賠償，顯屬無據。

28 (三) 聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供担保請
29 求免為假執行。

30 三、法院之判斷：

31 (一) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

01 任，土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，
02 由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無
03 欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發
04 生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前
05 段及民法第191條第1項分別定有明文。又當事人主張有利
06 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27
07 7條本文亦有明定。原告主張其所有系爭房屋牆壁、天花
08 板之漏水係因被告所有系爭2樓房屋漏水且廁所未有防水
09 層所致，被告應負侵權行為損害賠償責任之事實，既為被
10 告所否認，揆諸前開規定，自應原告就被告有合於上開侵
11 權行為之利己事實負舉證之責。

12 (二) 原告就系爭房屋漏水原因乙節，雖提出原證9之113年5月3
13 日、4日給水系統測試照片及原證10之被告母親錄影光碟
14 為證，然此充其量僅能證明二次給水系統之測試數值及被
15 告母親曾承認系爭2樓房屋廁所有承接從樓上即3樓之漏
16 水，並無法憑為證明系爭2樓房屋即有漏水之事實。

17 (三) 而經本院依原告聲請傳喚曾於113年5月3、4日至系爭房屋
18 及系爭2樓房屋檢修及測試漏水情形之水電師傅吳宗年及
19 吳國民到庭作證，依證人吳宗年證稱：（問：民國113年5
20 月3日是否有去過新北市○○區○○路00巷00號的2樓、
21 1樓房屋？）有。但是日期不確定。（問：113年5月3日是
22 否有到上開房屋1樓看漏水狀況？可否說明當時看到的狀
23 況？）有。當時是到1樓後陽台有看到他的管線有破裂，
24 那個地方有滲水。（問：1樓的窗戶窗框附近是否也有滲
25 漏水的痕跡？）沒什麼印象。（問：在當天你到2樓是做
26 什麼測試？）我記得當天沒有測試，那天是先去觀察而
27 已，好像是隔一天或二天再去測試。（問：請提示原證
28 九，請跟證人確認，照片是否為系爭房屋2樓進行給水系
29 統測試的結果？）對。但是不是3日那天做的。（問：請
30 問照片測試結果是什麼意思？）這個感覺有點漏水，壓力
31 表有呈現水管裡面的壓力下降，有一種可能是水管漏水，

有可能是設備老舊。（問：5月3日或4日，證人或他的工人是否除了壓力表的測試以外，還有做其他的房屋漏水的檢測？）有檢測2樓浴室地板排水。（問：承上，你或你的工人如何做地板排水測試？）把地板的防雜物的蓋子用螺絲放鬆，檢測管子有沒有跟排水密合。（問：檢測排水結果為何？）排水管跟地板排水有密合。（問：後續證人是否有承包系爭房屋2樓浴室的拆除及重建工程？）有。

（問：證人施作2樓的工程項目有哪些？）浴室的牆壁及地面磁磚全部拆除，2樓的浴室天花板拆除，2樓的冷熱水管重新配置，2樓排水管、糞管重新配置到1樓，貼磁磚、防水粉刷、天花板、衛浴安裝。（問：請問證人為何系爭房屋2樓浴室，屋主會選擇全部拆除、重鋪管線，並且重新鋪設防水層？是證人建議或是屋主要求？）屋主他也是怕有說有漏水到1樓，所以他就建議我們把浴室全部整修。（問：請提示被告113年6月7日民事陳報狀附件二照片，請證人回憶照片中是否為2樓浴室的原來屋況？）是，一張是浴室外側，一張是浴室內側。（問：請證人確認浴室內側照片，牆角處由上延伸到下的水管，是否為承接3樓漏水的排水水管？）是的。（問：請問證人承接3樓漏水的排水水管是否有可能會造成1樓滲漏水的情形？）有可能。（問：請證人確認在證人及證人之工班拆除2樓浴室的過程中，對於2樓浴室原來的防水層是否完整，有無印象？防水層是否完整？）有印象。防水層有完整。

（問：證人是如何確認2樓防水層是完整的？）地板打開，地板面是乾的。2樓牆面是濕的，濕度是蠻高的，不是一點點。防水層做好，才不會滲漏到裡面來。2樓牆面有一支排水管跟一支糞管。（問：請證人確認根據你看過現場1、2樓房屋，1樓滲漏水的原因是什麼？）在2樓牆面的排水管及糞管屬於公共管線潮濕，而且很濕，就是公共管線有問題。（問：即便是2樓的公共管線有問題潮濕，如果2樓的防水層如證人所述是完整的，這部分2樓的滲漏

01 水如何滲漏到1樓來？）2樓的防水層是擋2樓，不是擋外
02 面。公共管線是在防水的外面。（問：證人剛剛有提到，
03 浴室內側的照片3樓漏水的水管排漏水也會造成1樓滲漏水
04 的情況，是否如此？）有可能。公共管道的排水管及糞管
05 的中間很多空隙，所以水有可能會滲下去。（問：就浴室
06 內側的照片，依證人所述公共管道的排水管及糞管是否在
07 照片中的馬桶後面的牆壁？）是。（問：1樓滲漏水的位置，
08 按照2樓浴室內側的照片來看，應該是照片中窗戶該
09 面牆的下方位置，是否無誤？）是在1樓的外牆漏水，不
10 是在屋子裡面。（問：根據證人所述，公共管道的排水管
11 及糞管距離1樓滲漏水的牆面位置，從浴室內側的照片可
12 以看得出來大概有1.5公尺？如果2樓浴室防水層是完整
13 的，如何能夠滲漏到1樓？）2樓的防水層是擋2樓的，不
14 擋其他的排水管的漏水。而且他漏水會水會亂跑，會找有
15 縫的地方滲下去。（問：請提示被證七，請證人看二張照
16 片是否為證人所指的2樓浴室牆面的排水管及糞管？）是
17 的。（問：這二支管線的漏水水源何來？）我們施工時，
18 打開看到二支管都在冒汗，整個牆面都是濕的。（問：這
19 二支管都在冒汗的水是指2樓的水，還是2樓以上樓層的
20 水？）那二支管是屬於2樓以上的管線，冒汗的水是指2樓
21 以上的水。（問：打開2樓浴室的牆面之後，有無發現2樓
22 的冷熱水管有漏水的情形？）沒有。（問：在證人回答原
23 告問題時，有說到1樓後陽台的管線有破損，這個是誰的
24 管線？）2樓的排水管。（問：這個管線破損是造成1樓漏
25 水的原因？）應該不是等語，及證人吳國民證稱：（問：
26 113年5月4日證人有無前往新北市○○區○○○路00巷00
27 號的2樓、1樓房屋？）有。（問：113年5月4日當天你去
28 現場做什麼？）測試水管。（問：當天測試狀況如何？）
29 管子有點老舊，房子老舊，所以管子應該是老舊。測試1
30 層而已，應該是測試2樓。（問：測試的管子是指什麼管
31 子？）冷熱水管的給水系統。（問：113年5月4日之後是

01 否有前往系爭房屋的2樓房屋去進行拆除或施作的工
02 程？）沒有參與。（問：證人你的部分只有在5月4日當天
03 有去測試給水系統？）是。（問：測試的過程中，是否有
04 印象看到在庭的原告訴訟代理人陳美伶？）沒印象。

05 （問：在5月4日當天測試給水系統時有誰在場？）有好幾
06 個人，但是誰我不記得了，我只是去測試。（問：證人有
07 無在5月4日當天測試過程中，表示過1樓的漏水、滲水是
08 因為2樓浴室的防水層有問題這樣的話？）這個不能亂
09 講，我沒有講，這個要負責任。（問：5月4日當天測試過
10 程中，證人有無說明過1樓漏水滲水的原因是什麼？）我
11 們正常是看壓力表，然後他有降一點，表示管子老舊等語
12 （以上均見本院113年10月16日言詞辯論筆錄），其二人
13 證詞顯然均無法證明原告所主張系爭房屋之漏水係因系爭
14 2樓房屋漏水且廁所未有防水層所致之事實；至原告另提
15 防水工程業者網頁資料，既非屬該業者對系爭房屋及系爭
16 2樓房屋之鑑定資料，尚無可採。

17 （四）原告雖另主張縱認係系爭2樓房屋浴室牆壁內公共管線漏
18 水，該浴室牆壁仍屬專有部分，依公寓大廈管理條例第10
19 條被告應負擔有部分之修繕、管理、維護之責，其滲漏水
20 造成原告之損害，被告仍應負責云云，按公寓大廈管理條
21 例第10條第1項固規定：「專有部分、約定專用部分之修
22 繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之
23 使用人為之，並負擔其費用。」，然依證人吳宗年所判斷
24 系爭房屋之漏水應係系爭2樓房屋浴室牆面內公共排水管
25 及糞管自2樓以上滲漏而下所致，此部分顯與系爭2樓浴室
26 牆壁之修繕、管理、維護無關，原告請求被告賠償其漏水
27 之損害，亦屬無據。

28 （五）至原告主張被告於113年5月20日施工時打破系爭房屋1樓
29 天花板，事後雖填補天花板破洞，然該處重新施作粉刷、
30 木工之所需費用經估價為90,000元，應由被告賠償部分，
31 被告則抗辯其已僱工修復等語，並有證人吳宗年證稱：

（問：補問證人，施工過程中，你所指派的工人是否有打破1樓的天花板，後續是如何處理？）有。後續隔天馬上用水泥把它修補起來，過幾天再把油漆修補回去。（問：油漆修補回去是指什麼作法？是指你們自己漆，或是把油漆交給原告家人？）我本人去現場刷油漆，刷完之後把剩下的油漆交給屋主，他說其他顏色會不一樣，如果有需要請他們再自己補刷。（問：提示原證十一照片，施工打破1樓的洞，是否如照片顯示？）是。後來有把這個洞補起來並刷油漆。這個照片是還沒有修補前的照片等語可佐（見同前言詞辯論筆錄），復參以原告所提原證12之LINE對話截圖內容，其所謂重新施作粉刷、木工之工程費用90,000元乃係原告請設計師就系爭房屋窗戶漏水受損所估算之修繕費用，並非修補天花板破洞之費用。是以，原告此部分主張，亦無可採。

（六）從而，原告依侵權行為法律關係，請求被告給付330,100元，及自民事準備3暨訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

（七）本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
臺灣新北地方法院三重簡易庭
法 官 葉靜芳

以上正本係照原本作成。

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 12 月 13 日

