

臺灣士林地方法院民事判決

109年度士訴字第9號

原告 林崧霖

訴訟代理人 劉秋明律師

被告 富樂群建設股份有限公司

法定代理人 莊子華

訴訟代理人 曾朝誠律師

複代理人 賴錫卿律師

上列當事人間損害賠償等事件，於中華民國110年10月22日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣捌仟貳佰陸拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國101年12月26日簽訂房屋合建建議
約書（下稱系爭合建契約），約定由原告提供坐落新北市淡
水區新市段00地號、面積：2200.67平方公尺、權利範圍318
21/400000之土地與被告合建，並於103年4月30日與被告簽
訂分屋協議書（下稱系爭協議），依系爭協議第3條約定，
原告於106年8月14日以每坪30萬500元，共44.13坪，總價13
26萬1,065元，分到新北市淡水區新市○路0段000巷00號8樓
之房屋（下稱系爭房屋），惟原告自分到系爭房屋後不久，
即發現系爭房屋樓頂天花板漏水，經原告於108年6月18日與
被告派駐在系爭房屋所在社區之訴外人李瓊華溝通，希望被
告能找出確實能根治漏水之修繕方式，但被告提議之修繕方

式原告無法接受。嗣被告雖於108年6月15日送臺北市土木技師公會為鑑定，但該鑑定報告僅就漏水原因做出鑑定，關於修復方式、修復費用則付之闕如。而該鑑定結果出來後，被告僅於109年6月4日召開鑑定說，告知原告漏水原因係外牆滲水造成，就連原告要求被告提供1份鑑定報告予原告，也遭被告所拒絕。嗣被告於109年6月24日寄發存證信函予原告，要求原告依照被告建議之「高壓注射止漏工法」進行修復，則為原告所拒絕。系爭房屋屋內裝潢因本件漏水毀損致不能使用須重新裝潢，致原告受有房屋重新裝潢費及修繕期間在外租屋費共26萬元損害，被告自應如數賠償之。又本件漏水原因係可歸責於被告，造成原告受有上揭損害，自屬不法侵害原告之財產權，並造成原告精神上莫大之痛苦，故被告尚應另賠償原告50萬元精神慰撫金。為此，依系爭合建契約第16條、不完全給付及侵權行為法律關係提起本件等語；並聲明：被告應給付原告76萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告係法人組織，一切事務必須依靠其代表人或受僱人行使職權或執行職務始得為之，本身並無侵權行為之能力，然原告並未說明被告本身抑或被告之代表人、僱用人有何不法行為進而造成原告之損害。故原告依侵權行為法律關係請求被告負損害賠償責任，即非有據。又本件原告係主張系爭房屋樓頂天花板漏水，致其受有損害，然系爭房屋所有人係原告，並非被告，自難謂有何被告所有支工作物造成他人損害之情。本件原告係於108年6月18日告知被告之受僱人李瓊華系爭房屋矽酸鈣天花板出現水痕之情況，被告於接獲通知後即陸續派員施作外牆檢修、水管持壓測試，並於同年7月23日至系爭房屋做開檢修孔觀察，於同年8月26日施作外牆防水修補，並向原告表示擬於同年9月23日至27日間至系爭房屋施作「高壓注射止漏工法」，利用壓力及PU材料將漏水路徑填補，並找出進水源頭進行防水工程。惟原告拒

01 絕被告派遣工班進場施作。嗣兩造合意委由臺北市土木技師
02 公會進行鑑定，該公會於109年6月4日召開鑑定說明會表示
03 「本案漏水原因經多次檢測無法完整確認，推測是由外牆漏
04 水造成。」等語，故被告遂於109年6月24日寄發存證信函、
05 施工工法及程序說明予原告，請原告決定並告知可進場施作
06 之時間，惟原告不附理由即拒絕被告進場施作，導致本件漏
07 水延宕迄今，並非被告不欲進行修繕。是縱原告因本件漏水
08 而受有損害，亦係可歸責於原告自己，並非可歸責於被告等
09 語，資為抗辯；並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；
10 如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、得心證之理由：

12 原告主張兩造於101年12月26日簽訂系爭合建契約，並於103
13 年4月30日簽訂系爭協議，約定由原告於106年8月14日以總
14 價1326萬1,065元分得系爭房屋後，不久即發現該屋樓頂天
15 花板有漏水情事之事實，據提出房屋合建契約書、分屋協議
16 書、建物所有權狀、LINE對話紀錄、鑑定說明會說明表及存
17 證信函等件為證，被告對此亦不爭執，此部分之事實首堪信
18 為真實。至原告主張本件漏水係可歸責於被告，伊因系爭房
19 屋漏水，致受有房屋重新裝潢費及修繕期間在外租屋費共26
20 萬元損害，另被告尚應另賠償原告50萬元精神慰撫金，共計
21 被告應賠償伊76萬元等情，為被告所否認，並以前揭情詞置
22 辯。經查：

- 23 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
24 民事訴訟法第277 條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告
25 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
26 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
27 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
28 高法院17年上字第917號裁判意旨參照）。再者，主張依侵
29 權行為之法律關係請求損害賠償之人，必須就侵權行為之成
30 立要件，包括：其權利被侵害、該侵害具不法性、行為人有
31 故意或過失、權利被侵害者受有損害、損害與侵權行為間有

01 因果關係等節負舉證之責。又按主張法律關係存在之當事
02 人，須就該法律關係發生所須之特別要件，負舉證責任（最
03 高法院48年台上字第824 號裁判意旨參照）。而負舉證責任
04 之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，
05 始盡其證明之責任，苟應負舉證責任之當事人，不能舉證，
06 以證實其主張之事實為真實，即應受不利之認定。依前開說
07 明，應由原告就其主張之事實負舉證責任。

08 (二)本件被告前於108年10月15日向臺北市土木技師公會聲請鑑
09 定，該會於108年12月5日、108年12月7日、108年12月25
10 日、109年1月6日、109年5月13日至系爭房屋現場會勘鑑定
11 後，並於109年6月4日召開鑑定說明會，經該會制成鑑定報
12 告，其鑑定結果略以：「…九、鑑定結果：1. 漏水原因研
13 判；依鑑定過程所得資料及數據研判，漏水之原因推測為外
14 牆滲水所致。詳述如下；(1)漏水源之排除；一般漏水原因不
15 外乎：A. 給水管路漏水；此類漏水一般而言會24小時不停的
16 滲漏，與本案漏水特性不符，故排除之。B. 生活用水漏水：
17 如排水管漏水(包含地坪排水管、洗衣機排水管、冷氣排水
18 管等)、浴室地坪防水不良漏水，此種漏水通常與樓上層之
19 日常生活用水有關，本案9樓住家有人居住，故理論上只要
20 使用情況持續，漏水源不中斷，一般而言都會有持續性或特
21 定時間性的漏水產生，本案僅連續下雨時會漏水，故兩種漏
22 水特性不符，生活用水漏水之可能性應予排除之。C. 下雨造
23 成的漏水；本案之漏水特性屬於此類，惟此類漏水一般可區
24 分為以下幾種，a. 外牆出線孔進水滲流。b. 戶外排水孔或其
25 下方之排水管漏水。c. 外牆滲水(包含窗框周圍滲水、外突
26 樑與牆面交界處滲水、RC牆與粉刷層界面滲水等，其中a及b
27 項於本次鑑定測試中均已排除其可能性。(2)故漏水原因之推
28 測應為外牆(RC牆與粉刷層界面)滲水，因為從108年12月至1
29 09年5月鑑定期間，數次連續下雨均立即發現漏水點產生漏
30 水，但只要天氣放晴，漏水情況便停止，雖然本案曾進行外
31 牆試水但未發現漏水，但因為外牆試水是由樓上進行灑水測

01 試，實際上無法模擬下雨天之水壓及風壓，故測試結果往往
02 無法正確反映真實漏水狀況，實際上依據漏水發生之特性，
03 再加上上述漏水源排除後之結果綜合研判，應可推測本案之
04 漏水屬於外牆滲水所致。(3)本案若以破壞性檢測來找尋漏水源，
05 即於8樓漏水處RC天花板進行打石，逐步循著漏水位置
06 打石查看，但即便打石至外牆邊緣看到漏水，該牆邊之漏水
07 可能還是漏水之末端而非源頭，故雨水究竟是從外牆之某一
08 點、某一面、或多個點、或多個面之源頭滲入所造成，實際上
09 仍無法得知，故申請單位及8樓屋主了解後，雙方均同意：
10 放棄此破壞性檢測。2. 結論：本案漏水原因經上述分析
11 後，推測應為廚房側外牆或客廳走道外側外牆(或者兩者皆是)
12 滲水所致，真正之滲水位置則無法確認。」等語(參照
13 臺北市土木技師公會109年7月1日北土技字第1092001432號
14 鑑定書第5-6頁)，由上開鑑定報告結論可知，原告所有系
15 爭房屋之所以漏水，應為該屋廚房側外牆或客廳走道外側外
16 牆滲水所致，然真正之滲水位置則無法確認。

17 (三)原告雖以依系爭合建契約第16條：「保固期間自己方通知交
18 屋日起算1乙方針對主要結構部份(如基礎版、主要樑柱、承
19 重牆、樓板)負責保固十五年, 固定設備部份(如門窗、地壁
20 磚、廚房設備、衛浴設備、監控設備、消防設備、機電設
21 備…等)負責保固2年。若係個人使用之不當或交屋後自行變
22 更原有施工部分礦不可抗力等可歸責於乙方之毀損者，不在
23 此限。乙方並於交屋完成時出具房屋保固服務卡予甲方作為
24 憑證。」約定，且被告另有出具保固責任書，則被告應負保
25 固責任，及不完全給付責任。並主張上開鑑定報告尚有未找
26 出漏水點該未盡之處，且亦未對修復方法及修復費用為鑑
27 定，而有再行鑑定之必要，聲請臺北市土木技師公會對於被
28 告提出之「高壓注射止漏工法」是否為本件妥適之止水工
29 法，及對本件漏水點、修復方法及修復費用為補充鑑定云
30 云，惟查，原告上開補充鑑定之聲請，經臺北市土木技師公
31 會以110年4月28日北土技字第1102001895號函覆：系爭房屋

01 天花板漏水原因，業經該會出具鑑定報告書在案，依該鑑定
02 報告書第7頁結論已推測該屋漏水原因應為廚房側外牆或客
03 廳走道外側(或者兩者皆是)已為結論，本件聲請為補充鑑
04 定，經詢問原鑑定技師無意願續辦等語(見本院卷第300
05 頁)明確，是本件應無再調查之必要。

06 (四)本院審酌被告為建設公司，理應具有相當程度之土木知識及
07 建築專業，依一般通常情形，對於關於漏水瑕疵之修補，應
08 有相當程序之知識及經驗。本件被告既對系爭房屋有漏水乙
09 情，並不爭執，且已提出「高壓注射止漏工法」欲進行修
10 補，並於109年6月24日寄發存證信函、施工工法及程序說明
11 予原告，原告僅因自己主觀上對項修繕方法有質疑，即拒絕
12 被告進場施作修補工程，難認原告已盡協力義務，本件漏水
13 迄未能進行修補，亦係可歸責於原告自己，並非可歸責於被
14 告。本件原告無正當理由，拒絕讓被告至系爭房屋進行漏水
15 修補，已難認被告有何對原告構成不完全給付之情事，遑論
16 被告有何對原告不法侵權行為之情形，故就本件原告得否請
17 求精神慰撫金之爭點，即無再予論斷之必要。從而，原告主
18 張伊因本件漏水，致受有房屋重新裝潢費及修繕期間在外租
19 屋費，共26萬元損害，另被告尚應另賠償原告50萬元精神慰
20 撫金，共計被告應賠償伊76萬元云云，為無理由，應予駁
21 回。

22 四、綜上所述，原告依上開法律關係，請求被告給付76萬元，及
23 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
24 利息，為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請，因原告之
25 訴遭駁回而失所附麗，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
27 核均與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 110 年 10 月 29 日

30 士林簡易庭法官 張明儀

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
02 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
03 送達後20日）內補提上訴理由書（須附繕本）。
04 中 華 民 國 110 年 10 月 29 日
05 書記官 劉彥婷