

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度士簡字第607號

原告 陳品澤

參加人 將捷股份有限公司

法定代理人 林嵩烈

訴訟代理人 羅婷怡

陶秀蓮

被告 郭思吟

訴訟代理人 蔡立文

上列當事人間請求修復漏水事件，本院於民國110年10月7日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

參加費用由參加人負擔。

事實及理由

一、按民事簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436 條第2 項、第255 條第1 項但書第2款、第 3 款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為「被告應將坐落臺北市○○區○○路000號10樓之1之房屋（下稱系爭10樓房屋）漏水予以修復，並賠償新臺幣（下同）217,426元。」嗣於訴訟進行中，原告變更訴之聲明為「1.被告應依本院卷第140頁估價單所示之工法，將臺北市○○區○○路000號11樓之1之房屋（下稱系爭11樓房屋）客浴部分修復至不漏水狀態；2.被告應給付原告457,426元，及自民事擴張聲明暨補充理由（一）狀送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」核其變更請求部分基礎事實同一，且為擴張訴之聲明，依前揭規定，原告所為變更部分應予准許。

01 二、因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬
02 第427 條第1 項及第2 項之範圍者，除當事人合意繼續適用
03 簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官
04 繼續審理；前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，
05 視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第435 條定有明
06 文。本件經原告為上開訴之變更後，訴訟標的金額已逾50萬
07 元，惟經本院於民國110 年9月14日言詞辯論期日詢問兩造
08 是否合意繼續適用簡易程序，兩造均稱合意適用簡易訴訟程
09 序（見本院卷二第24頁），是本件仍依簡易訴訟程序審理，
10 先予說明。

11 三、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造
12 起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，當事人對於第三人之參
13 加，得聲請法院駁回。民事訴訟法第58條第1 項、第60條第
14 1 項有明文規定。本件原告起訴主張被告應負修繕漏水責
15 任，而被告則抗辯系爭漏水係將捷股份有限公司（下稱將捷
16 公司）未依約進行防水工程所致，並表示依據民法第92條規
17 定，對將捷公司撤銷交屋同意書之意思表示，故本件漏水原
18 因之判斷，對於將捷公司確有直接利害關係，將捷公司並聲
19 明為輔助原告而為本案訴訟參加，經核與上開規定尚屬無
20 違，故將捷公司為輔助被告而為訴訟參加，應許准許。

21 四、原告起訴主張：

22 (一)原告為系爭10樓房屋所有權人，被告則為系爭11樓房屋所有
23 權人，自105年至110年，系爭10樓房屋主臥浴室（下稱主
24 浴）及客廳浴室（下稱客浴）天花板有鐘乳石滴漏結晶，經
25 勘查後，確認係被告所有之系爭11樓房屋主浴、客浴漏水，
26 原告於110年1月間通知被告後，被告委由包商陳俊吉、土水
27 師簡居和進行維修，並發現漏水原因係系爭11樓房屋之主、
28 客衛浴均未施作防水工程，致使系爭10樓主、客衛浴天花板
29 滲漏。

30 (二)系爭11樓房屋主浴部分雖經原告自行修繕，現已沒有漏水，
31 但系爭10樓房屋主浴部分，天花板已因而變形、發霉損壞，

01 衛浴中之吸頂喇叭、燈具、暖風機亦因漏水潮濕而內藏大量
02 蟲與蟲巢，造成該些器具均損壞，原告因而支付217,426元
03 維修費用，爰依侵權行為法律關係請求被告賠償217,426
04 元，被告未善盡維護系爭11樓房屋之責，致使系爭10樓房屋
05 漏水，原告及家人均無法正常使用衛浴，生活影響甚鉅，更
06 為避免環境之污染，原告不得不將甫出生之嬰孩送至親戚家
07 借住，原告身心均痛苦不堪，爰依侵權行為法律關係請求被
08 告賠償，請求精神慰撫金240,000元。

09 (三)至於系爭11樓房屋客浴部分，雖然110年8月間被告有委請他
10 人進行修繕，然後來系爭11樓房屋新的租客住進後，仍然有
11 滲漏發生，原告以餐巾紙貼合天花板測試，仍有潮濕情形，
12 因此就客浴部分問題仍然沒有解決，原告委請冠朋裝潢有限
13 公司就系爭11樓房屋客浴地板防水工程進行估價，如本院卷
14 第140頁之估價單所載（費用為6萬500元），爰依民法第767
15 條及公寓大廈管理條例第10條規定，請求被告應依本院卷第
16 140頁估價單所示之工法，將系爭11樓房屋客浴部分修復至
17 不漏水狀態。

18 (四)系爭11樓房屋係以毛胚屋之型態出售予被告，故屋內裝潢、
19 防水等工程均係由被告自行負責，與將捷公司無涉；又原告
20 就系爭10樓房屋有施作T型吊架，其功能為連結裝修天花板
21 之支撐架，並無危害天花板之結構安全性，且系爭10樓房屋
22 主衛浴漏水，在被告進行系爭11樓房屋主衛浴防水工程後，
23 即告修復，顯見本件漏水與T型吊架工程無關。

24 (五)證人陳俊吉自承在被告浴缸內丟垃圾，造成社區大樓共同壁
25 環境長期腐爛惡臭，髒水因而流向系爭10樓房屋主客衛浴，
26 系爭10樓房屋主衛浴天花板、電器均因而損壞，電器孔縫滴
27 漏甚引發蟲害滋生；另從現場照片可以看出，陳俊吉並無就
28 系爭11樓房屋主客衛浴施作防水，且馬桶亦未安裝完善，方
29 導致本件漏水，陳俊吉卻為卸責，將本件漏水原因歸咎於地
30 震，甚為無理。

31 (六)聲明：1. 被告應依本院卷第140頁估價單所示之工法，將系

01 爭11樓房屋客浴部分修復至不漏水狀態；2. 被告應給付原告
02 457,426元，及自民事擴張聲明暨補充理由（一）狀送達被
03 告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

04 五、被告答辯略以：

05 (一)原告於110年向被告表示系爭10樓房屋有漏水情形，被告立
06 即委請系爭11樓房屋原裝潢承包商陳俊吉進行查看，發現係
07 房屋建商即將捷股份有限公司（下稱將捷公司）未施作防水
08 工程，致使系爭11樓房屋發生漏水，故本件漏水並非因被告
09 維護、使用、管理不當而造成。縱不論本件漏水責任為何，
10 被告已經與原告約定，將會僱工修復系爭11樓房屋客衛浴漏
11 水。

12 (二)系爭10樓房屋與系爭11樓房屋均係鋼筋混凝土包覆之構造
13 物，理論上系爭11樓房屋的水或水氣不應流至系爭10樓房
14 屋，顯見係樓地板的鋼筋混凝土構造物出現縫隙，而樓地板
15 屬於共同壁，維修費用應由樓地板上下方之區分所有權人共
16 同負擔，非單由被告負擔。

17 (三)系爭10樓房屋主衛浴天花板有嚴重龜裂情形，而該龜裂係因
18 原告以侵入式工法進行工程所致，而系爭11樓房屋衛浴防水
19 結構，有可能係因原告之施作工程而破壞，造成本件漏水情
20 事；且原告所提出之照片顯示，系爭10樓房屋漏水影響範圍
21 內，均係廢料之塑料件橫陳，則本件原告所稱之損害，可能
22 係因原告之前裝潢工程未落實清潔工作所造成，豈可歸責於
23 被告。

24 (四)將捷公司於預售屋階段迄今宣稱係採取模組預鑄工法，此工
25 法有提升隔音及防水效用，且將捷公司亦向被告表示系爭11
26 樓房屋廚房及浴室均有依上揭工法有施作防水，且購屋契約
27 也載明會對浴廁地板、牆壁等處施作防水工程，被告方簽立
28 交屋同意書，現系爭11樓房屋並無施作防水，被告依據民法
29 第92條規定，撤銷交屋同意書之意思表示。

30 (五)原告未就其之損害提出單據，且依據原告所提供之照片，燈
31 具外觀並無任何損壞，天花板亦無結構及外觀上損壞，並無

01 維修之必要；縱認原告之請求為有理由，但是原告請求房屋
02 設備維修，應計算折舊，不得以新品價格為請求。

03 (六)聲明：請求駁回原告之訴。

04 六、參加人答辯略以：

05 (一)系爭11樓房屋參加人係以毛胚屋形式興建及銷售，故僅完成
06 初步架構及房屋灌漿工序及基本管線，而房屋室內外地板、
07 牆面油漆、磁磚、衛浴設備（含防水）、廚房設備（含防
08 水）等，均由買受人自行設計施作；被告係向訴外人徐秋婷
09 所購買，徐秋婷並未辦理室內變更，故被告係以毛胚屋形式
10 取得系爭11樓房屋，被告對此知之甚詳，且被告非係向參加
11 人直接購買系爭11樓房屋，參加人自無對被告聲稱會提供防
12 水等情事，因此參加人並無任何詐欺情事。

13 (二)系爭11樓房屋係採鋼骨RC造，非被告所述之預鑄工法，又系
14 爭11樓房屋發生漏水，係因為被告所委請之廠商未施作防水
15 工程所致，與參加人無涉，縱被告主張參加人應負賠償責
16 任，然系爭11樓房屋係於104年8月13日交屋，迄今已逾5
17 年，被告不得再向參加人請求賠償。

18 七、法院得心證的理由：原告主張兩造分別為系爭10樓房屋、系
19 爭11樓房屋所有權人，系爭10樓房屋之主、客浴天花板於11
20 0年間均有滲漏水情形，其中系爭11樓房屋主浴業經被告委
21 請他人修繕完畢，現系爭10樓房屋主浴天花板已無漏水情形
22 等情，此為兩造所不爭執，並有建物謄本、系爭10樓房屋主
23 浴、客浴天花版因漏水所造成之鐘乳石滴漏結晶、滴漏水、
24 發霉等之外觀照片在卷可查（見本院卷一第48-54、14-18
25 頁），堪信為真實。然原告主張前述漏水原因，係系爭11樓
26 房屋根本無防水措施所致，則為被告所否認，本院認定如
27 下：

28 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
29 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
30 工作物之所有人負賠償責任，民法第184 條第1 項前段、第
31 191 條第1 項前段分別定有明文。次按損害賠償之債，以有

01 損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果
02 關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此
03 項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。再按民事訴
04 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
05 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
06 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
07 告之請求。

08 (二)就系爭11樓房屋原係訴外人徐秋婷於100年3月間與參加人簽
09 訂預售屋賣買契約而購置，嗣於102年間，被告再向徐秋婷
10 讓渡承受購買該屋之權利，該屋後於104年間交屋等情，有
11 預售屋買賣契約書、不動產買賣權利讓渡書、預售屋買賣契
12 約轉讓協議書在卷可查（見本院卷一第78、84、158頁），
13 然該屋於交屋時實乃毛胚屋，此情亦為兩造及參加人所不
14 爭，而所謂毛胚屋，係指房屋灌漿完成、設有水電管路線
15 路、建照申請已通過，然室內尚未貼上磁磚及鋪設地板、外
16 觀為以水泥砌出之建物，一般而言因泥作及基礎防水工程將
17 一同進行，則毛胚屋通常仍欠約適足之地面防水層，再參加
18 人於本院自承：參加人僅有施作具基本防護功能的彈性水
19 泥，針對防水，應該還要再做其他防水工程等語（見本院卷
20 二第25頁），可徵系爭11樓房屋原交屋予被告時，確有防水
21 工程不備之情形，被告雖辯稱參加人於購屋契約內載明對浴
22 廁地板、牆壁等處施作防水工程等語，然觀諸被告所提出之
23 預售屋買賣契約書，未見有此等文字，反觀被告與參加人、
24 徐秋婷所簽立之預售屋買賣契約轉讓協議書，上載「本戶價
25 金不含建材加帳配備，為毛胚屋」，有預售屋買賣契約書在
26 卷可稽（見本院卷一第158頁），而系爭11樓房屋購買戶亦
27 未就室內結構辦理變更，有客戶不辦理變更同意書在卷可考
28 （見本院卷一第160頁），被告則於本院自承：所稱參加人
29 承諾一般建築防水均會提供，僅係聽參加人之工程人員所
30 述，並無錄音可證等語（見本院卷一第185頁、卷二第25
31 頁），則被告主張參加人未依約就系爭11樓房屋進行防水工

01 程等情，實乏證據可佐。惟被告承受前述毛胚屋後，另有委
02 由齊雲室內裝修工程有限公司（下稱齊雲公司）進行裝潢，
03 即尚有補作防水層之機會，則嗣後造成系爭10樓房屋主、客
04 浴天花板漏水之原因，即未必與前述毛胚屋欠缺防水有直接
05 關聯。

06 (三)證人即齊雲公司負責人陳俊吉於本院證稱：我於5、6年前
07 （按：即104、105年間），曾受被告之託在系爭11樓房屋進
08 行裝潢工程，當時該屋還是毛胚屋、裸屋交屋的狀態，我作
09 了天花板、地上磁磚、廁所、門片、廚房等，系爭11樓房屋
10 的主、客浴都是我所施作，再我施作主、客浴前，我有看到
11 建商有作浴室地上跟牆壁的黑膠防水，也就是本院卷第168
12 頁的黑色部分，其他地方則沒有作，我沒有破壞或移除該黑
13 膠防水，而是再補上一層防水黑膠，並加上彈性水泥作為防
14 水層，該有洩水坡度我也有作，我認為我施作的防水足以避
15 免漏水的發生，除非過了太久，後來到了110年間，我接獲
16 被告通知系爭10樓房屋反應漏水，因此我於110年2、3月先
17 處理系爭11樓房屋主浴部分，浴缸拆除、地面拆除、防水工
18 程、地壁磚重換，至於系爭10樓房屋部分，原告說他自己找
19 廠商，當時看我有到系爭10樓房屋查看，有看到主浴漏水，
20 但過了大概半個月，原告才說客浴也有漏水，我去系爭10樓
21 房屋看，也發現客浴確實也有漏，但我覺得系爭10樓房屋的
22 漏水原因，是因為10樓天花板樓層龜裂，因為照片上10樓天
23 花板明顯有龜裂痕跡，本院卷第200頁照片就是我說的系爭1
24 0樓房屋主浴天花板龜裂，龜裂後防水層就有破壞，所以就
25 從脆弱的地方滲水下來，且我又去照系爭11樓房屋，天花板
26 並沒有龜裂，至於系爭10樓房屋我只能猜測可能是地震，系
27 爭11樓房屋主浴我已經修繕完成，應該不會再漏水，至於客
28 浴也已經於110年8月完成，有做試水測試，應該不會再漏
29 水，至於簡居和是我的泥作工人，他只有處理今年的部分等
30 語（見本院卷二第11-14頁），證人簡居合則證稱：我於110
31 年2月份有處理系爭11樓房屋主浴防水工程，後來於同年8月

01 有施作客浴部分，其中主浴部分，我把浴缸拿掉，把牆面紅
02 磚敲掉，地板磁磚拆除，做鋪網子彈泥當防水層，然後試水
03 再恢復，拆除前我有發現主浴先前有作黑色防水膠，但沒有
04 其他防水的東西，我覺得漏水原因應該是浴缸跟牆壁接縫點
05 的矽利康沒有打到，導致有滲水下去，還有可能是系爭10樓
06 房屋有龜裂，2個原因我不敢確定是哪個，至於客浴部分，
07 我敲掉磁磚還有馬桶，再做防水貼磁磚，並用彈泥做防水
08 層，當時拆除舊有磁磚後，有發現黑色的膠，情況與主浴相
09 同，沒有看到其他防水措施，因為我之前到系爭10樓房屋，
10 也有看到天花板漏水裂痕，應該就是馬桶位置下去，所以漏
11 水應該是裂痕造成的，因為客浴沒有浴缸，所以就沒有浴缸
12 未做矽利康的問題，因此客浴我能確認是系爭10樓房屋裂痕
13 所造成，但我不知道裂痕造成的原因等語（見本院卷二第18
14 -22頁）。

15 (四)依上開證人均證稱系爭11樓房屋主、客浴滲漏至系爭10樓房
16 屋之原因，係系爭10樓房屋主浴、客浴天花板龜裂，導致原
17 有防水層遭破壞，而非原告所稱未有任何防水層所致，雖證
18 人簡居和曾提及浴缸跟牆壁接縫點欠缺矽利康亦為漏水原
19 因，然浴缸之位置在地板之上，若地板防水層發揮作用，亦
20 應不致於滲漏致系爭10樓房屋天花板，對照卷附系爭10樓房
21 屋天花板確有龜裂外觀，且龜裂處旁確釘有上T型吊架，有
22 系爭11樓房屋天花板照片在卷可按（見本院卷一第198-206
23 頁），雖原告稱其於系爭10樓房屋天花板安裝之T型吊架係
24 連接裝修天花板之支撐架，為裝潢業界慣用工法，無害天花
25 板結構安全性，並非造成本件主、客浴滲漏水之原因等語，
26 然前述T型吊架既位於天花板龜裂處旁，則被告辯稱係原告
27 釘掛T型吊架於天花板造成龜裂，進而破壞系爭11樓房屋原
28 有之防水層，實非毫無可能。雖證人陳俊吉係受被告之託承
29 攬系爭11樓房屋裝潢工程，而證人簡居合則為證人陳俊吉指
30 派之泥作工人，所述非無可能係規避104、105年間裝潢防水
31 工程施作不當責任之推諉之詞，然原告就前述漏水情形係被

告所造成等情，本應負舉證之責，而非被告應舉證其並未造成漏水之結果，而前述證人雖未必能就漏水結果加以證實，然以足使本件漏水原因是否為原告所稱未施作防水，陷於真偽不明之狀態。本件於審理之初，本院即已向原告確認是否聲請送鑑定釐清滲漏水原因，然為原告所拒（見本院卷一第186頁），嗣於前述證人作證完畢後，本院復闡明前述證人之證詞可能造成本件事實難以確認、是否鑑定等語，然仍為原告所拒（見本院卷二第150頁），並無突襲原告之情形，況本件滲漏水不論主浴、客浴部分，均業亦經證人陳俊吉修繕完畢，本院實難僅依憑一般人對於滲漏水之知識，搭配卷內數張照片及勘驗，即得論斷漏水之原因，則漏水係被告造成等節，原告舉證既屬未足，自應認原告主張依侵權行為之規定請求被告賠償之部分，應予駁回。

(五)至於原告請求被告依本院卷第140頁估價單所示之工法，將系爭11樓房屋客浴部分修復至不漏水狀態部分，其請求權基礎為民法第767條及公寓大廈管理條例第10條，然倘前述滲漏水原因確為原告釘掛T型吊架所致，則其滲漏水之結果即非被告妨害原告所有權所致，核與民法第767條之規定不符，亦難以公寓大廈管理條例第10條要求被告修繕，就此請求亦應認為無理由，應予駁回。

八、綜上所述，原告依民法侵權行為、第767條及公寓大廈管理條例第10條等規定，請求被告依本院卷第140頁估價單所示之工法，將系爭11樓房屋客浴部分修復至不漏水狀態，並給付原告457,426元及相關利息，均為無理由，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩其餘主張、陳述及所提之證據，經本院審酌後認對於本件判決結果不生影響，爰不逐一論列。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 10 月 21 日

士林簡易庭法 官 陳紹瑜

以上正本係照原本作成。

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

01 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
02 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 110 年 10 月 21 日

04 書記官 吳雪華