

臺灣士林地方法院民事判決

111年度士訴字第5號

原告 蘇明鈺

訴訟代理人 陳建安律師

林秀卿律師

被告 君城食品有限公司

法定代理人 邱仕峯

訴訟代理人 黃鼎盛

被告 張永賢

上列當事人間修復漏水等事件，於中華民國111年8月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告君城食品有限公司及被告張永賢應將坐落門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號四樓房屋如附圖二編號A、A-1、B區域之漏水按附件一鑑定報告鑑定結果（1）（2）所示修復方法修復至不漏水狀態。並將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號三樓如附圖一編號A、A-1、B區域天花板及牆壁按附件一鑑定報告鑑定結果（1）（2）及附件二估價單項次壹一、二、五、六所示之修復方法回復原狀。

被告張永賢應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號三樓房屋如附圖一編號C、D區域按附件一鑑定報告鑑定結果（3）（4）及附件二估價單項次壹三、四、五、六所示之修復方法回復原狀。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾肆萬肆仟伍佰伍拾元，其中新臺幣壹拾肆萬參仟壹佰玖拾玖元應由被告負擔，餘新臺幣壹仟參佰伍拾壹元由原告負擔。

01 本件原告勝訴部分得為假執行。

02 事實及理由

03 一、原告起訴主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000
04 巷00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）所有權人，被告張永賢
05 為同號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）所有權人，被告君城食
06 品有限公司（下稱被告君城公司）為系爭4樓房屋承租人及
07 使用人。被告張永賢所有系爭4樓及同號5樓房屋露臺部分遭
08 被告違法增建，業經臺北市政府都市發展局（下稱臺北市都
09 發局）認定屬違章建築在案。被告君城公司於107年11月間
10 進行室內修繕工程時，造成系爭3樓房屋屋內天花板破洞及
11 漏水之狀況，經原告請求停止施作相關工程，惟被告君城公
12 司卻置之不理。被告君城公司為製作西點相關業務，於系爭
13 4樓房屋放置大量大型機具，且日夜不停運轉，造成系爭4樓
14 房屋露台違建部分結構難以負荷，加劇系爭3樓房屋之損
15 壞，該等大型機具所生廢水自系爭4樓房屋地板滲漏至系爭3
16 樓房屋，造成系爭3樓房屋之天花板出現霉斑、滲水及龜裂
17 之狀況。且被告君城公司明知系爭4樓房屋未設置排水管
18 線，竟逕自打通系爭4樓房屋外牆設置排水管，任由廢水沿
19 系爭4樓房屋流向系爭3樓房屋，不僅造成外牆潮濕生苔，更
20 造成系爭3樓房屋牆壁有發霉及壁癌之情況，致原先向原告
21 承租系爭3樓房屋之房間居住之房客即管需岑，不願居住在
22 潮濕且有壁癌之房間，而提前於108年1月終止租約，致伊受
23 有每月新臺幣（下同）6,000元，共4個月計24,000元租金收
24 入之損失。伊因此再於109年10月14日發函請求被告應將系
25 爭3樓及4樓房屋恢復原狀，惟仍不獲被告置理。伊不得已再
26 於110年8月提出調解申請，過程中被告君城公司雖提出協議
27 方案，承認系爭3樓房屋漏水乃系爭4樓房屋大型機具設備所
28 致，但被告君城公司僅願處理隔溫、防水塗料與粉刷油漆等
29 表面之修繕作業，不願根本解決系爭4樓房屋漏水問題，致
30 兩造始終無法達成調解共識。自被告君城公司室內裝修工
31 程，設置大型機具營運迄今已逾3年，期間因不斷漏水致系

爭3樓屋內天花板與牆壁產生破損、霉斑、滲水及龜裂之狀況，致嚴重侵害伊之身體健康、居住安寧與安全，造成伊精神上受有莫大痛苦，爰另請求被告君城公司應賠償100,000元精神慰撫金，加計上開24,000元租金收入損失，總計被告君城公司應賠償伊124,000元。而被告張永賢系爭3樓房屋所有權人，自應與被告君城公司連帶負損害賠償責任。為此，基於所有權的作用及侵權行為法律關係提起本件訴訟等語；並聲明：（一）被告君城公司及被告張永賢應將系爭3樓及4樓房屋，修復至不漏水狀態。3樓房屋修復部分引用鑑定報告第105頁（即附件二估價單）；系爭4樓房屋修復部分引用鑑定報告第7頁鑑定結果被告應處理系爭4樓房屋烘焙區發酵箱地面排水積水來源、冷凍庫區域應施作隔溫材料或高架地板。（二）被告應連帶給付原告124,000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。（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告君城公司及被告張永賢均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，並分別答辯如下：

（一）被告君城公司答辯略以：伊否認所承租之系爭4樓房屋有漏水到系爭3樓房屋的情形，亦不同意賠償原告。系爭4樓房屋現址是工業區，伊已依法申請作為工廠使用，系爭4樓所在建物已有40年屋齡，所以有老舊的現象，依據鑑定報告只有溫差不分與伊有關，其餘部分與伊無關。關於鑑定報告所述溫差部分，伊先前就已經施作架高地板，鑑定人到場時候就已經是施作完高架高地板的狀態，伊大約在111年6月時有接到原告電話告知系爭3樓房屋天花板整片都是冷凝水的狀態，並詢問伊相關機組是否有在運作，並請伊將機器電源關畢，但伊工廠的冷凍庫是24小時運作，如果常是冷凍庫的關係不會這樣突然發生。原告反應上情得時間剛好是豪雨季節，該段期間濕度很高，所以懷疑應該是濕度過高的冷凝結水，或是系爭3樓房屋有其他的漏水原因。依據鑑定報告鑑定人所有的測試結果都沒有直接證明本件漏水是由系爭4樓

01 房屋所造成，故鑑定報告認為本件漏水與系爭4樓房屋無
02 關。目於冷凍庫造成水珠部分，因為伊之冷凍庫是24小時運
03 作的，所以如果架高地板無效，應該不會只有特定某一日會
04 造成漏水現象，況且系爭3樓房屋也有可能存有其他結構性
05 的問題等語。

06 (二)被告張永賢答辯略以：伊否認系爭4樓房屋有漏水到系爭3樓
07 房屋的情形，亦不同意賠償原告。系爭4樓房屋是違建，所
08 以原告不得主張漏水賠償。鑑定報告沒有證明本件漏水是由
09 系爭4樓房屋所造成，如果是使用上的問題，就由原告與被
10 告君城公司自己解決，況鑑定報告認為本件漏水與系爭4樓
11 房屋無關等語。

12 三、得心證之理由

13 原告主張其為系爭3 樓房屋之所有權人，系爭3 樓房屋如附
14 圖一編號A、A-1、B區域天花板與牆壁有滲漏水霉斑及龜裂
15 現象，被告張永賢為系爭4樓房屋及同號5樓露台違建物所有
16 權人，而被告君城公司為系爭4樓房屋之承租人及使用人等
17 事實，業據提出建物所有權狀、建物登記第二類謄本、臺北
18 市都發局函文、現場照片、存證信函、現場錄影光碟、漏水
19 照片、外牆照片、LINE對話紀錄及房屋租賃契約書等件為
20 證，被告對於系爭3樓房屋有前開漏水、壁癌狀況並不爭
21 執，此部分之事實首堪信為真實。至原告主張系爭3 樓房屋
22 漏水原因係系爭4樓房屋屋內滲漏水所致則為被告所否認，
23 並以前詞置辯。經查：

24 (一)本件依兩造合意囑託臺北市土木技師公會鑑定，經該會指
25 派鑑定技師於111年2 月25日、111年5月10日、111年5月1
26 7日至現場會勘，並於民國111 年5月25日以北土技字第11
27 12002297 號函及其附件鑑定報告書所載鑑定結果略以：

28 「…鑑定結果本案台北市○○區○○○路○段000巷00號3
29 樓鑑定標的物漏水原因及修復費用，經綜合分析鑑定結果
30 如下：

31 (1)圖8三樓前廳A區與A-1區滲漏，應與圖9四樓烘培區發

01 酵箱附近地面積水或排水管微滲漏有關。4樓若處理好
02 該區地面排水積水來源，則3樓滲漏點A與A-1修復後應
03 可解決漏水情況，A點修復須拆除現有天花板與嵌燈，
04 除霉補上油漆後再行回復。

05 (2) 3樓圖8B區滲漏點，應與4樓冷凍庫、櫃與3樓房間之溫
06 差，以及樓版存在可能之滲漏排水來源有關。鑑定時
07 雖無發現3樓右房間頂版有滲漏水滴，惟用手觸摸頂
08 版，確實可感覺潮濕發霉情況，因微裂縫對樓版結構
09 體仍有不利影響，故建議應對3樓右側房間頂版部分進
10 行碳纖維結構補強，補強材料應涵蓋該區樓版至四周
11 梁結構側邊，故房間木隔版須拆除後重設。4樓部分應
12 減少冷凍酷區對樓地版溫差之影響，可考慮施作隔溫
13 層材料或高架地板，應由4樓另委由專案處理。

14 (3) 3樓左房間柱角頂版水泥剝落與牆面油漆剝落處(即圖8
15 滲漏區C)，應與所對應之4樓原浴室牆面冷熱水管、排
16 水管地版等之滲漏有關，至於另原告所指4樓將外牆排
17 水管直接排放於牆面是否亦有影響，因現況已有接管
18 排放，本鑑定已無法求證當時情況。3樓C區滲漏點，
19 頂版水泥剝落現況已修復，惟牆面其餘油漆剝落尚待
20 處理，因造成滲漏原因來源已消除，建議對3樓左房間
21 頂版與牆面重新批止油漆修復處理。

22 (4) 3樓後陽台圖8D部分滲漏點，可能與4樓後陽台地面以
23 前排水孔的年久老化破損，或女兒牆淋雨吸水下滲有
24 關，惟鑑定時並未發現有染色液體滲出，由於4樓後陽
25 台現有雨遮應可防護女兒牆淋雨，據4樓被告敘述，室
26 內排水管已另接管穿過女兒牆往外往下排放，鑑定時
27 僅見柱角落一支PVC管排放至陽台地面(可能即為冷凍
28 庫區地面水溝外排管)，惟沒有持續出水情況。由於現
29 況3樓後陽台已無明顯滲漏情況，建議對3樓後陽台頂
30 版進行除汙重新粉刷修復。

31 (5) 本案台北市○○區○○○路○段000○○00號3樓漏水修

01 繕的項目及費用：根據上述滲漏可能因素推斷及修復
02 建議，以下僅就應編列給原告之修繕費用，詳如附件
03 六，合計3樓工程費含稅費用約為新台幣522888元，加
04 上施工期間對3樓住戶之租金補貼新台幣40000元，總
05 計新台幣562888元等語。」（見臺北市土木技師公會
06 民國111 年5月25日北土技字第1112002297號鑑定報告
07 書第7-8頁）

08 （二）綜合上開鑑定報告結論可知，本件原告所有系爭3 樓房屋
09 前廳滲漏水原因，係被告張永賢所有系爭4 樓房屋屋內，
10 由被告君城公司設置之烘培區發酵箱附近地面積水或排水
11 管微滲漏有關。而系爭3 樓房屋右房間滲漏水原因應與被
12 告君城公司設置於系爭4樓房屋之冷凍庫、櫃與系爭3樓房
13 屋房間之溫差有關。而系爭3樓房屋先前左房間柱角頂版
14 水泥剝落與牆面油漆剝落處，應與所對應之系爭4樓房屋
15 原浴室牆面冷熱水管、排水管地版等之滲漏有關（現況已
16 無滲漏）。而系爭3樓房屋先前後陽台圖8D部分之滲漏
17 點，可能與系爭4樓房屋後陽台地面以前排水孔的年久老
18 化破損，或女兒牆淋雨吸水下滲有關（現況已無滲漏）。
19 衡諸臺北市土木技師公會為中立鑑定機關，殊無刻意偏頗
20 一造之必要，其所為鑑定報告係依據其等土木專業經驗所
21 為判斷，並經多次到場實際勘查檢測。而本件鑑定所採用
22 之鑑定方法，核與常理無違，該鑑定結果亦無論理或邏輯
23 上之謬誤，或與客觀經驗法則相悖之情事。基上事證，足
24 認臺北市土木技師公會所為之鑑定報告與事實相符，應堪
25 採信。被告抗辯鑑定報告認系爭3樓房屋滲漏水與系爭4樓
26 房屋無關云云，顯與上開事證不符，不足採信。

27 （三）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
29 任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視
30 為共同行為人。又，土地上之建築物或其他工作物所致他
31 人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。民法第18

01 4條第1項前段、第185條、第191條第1項前段分別定有明
02 文。次按，負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另
03 有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。同法第213條
04 亦有明文。復按民法第191條第1項所謂之土地上之工作
05 物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物
06 內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建
07 築物之成分者，為建築物之一部，應包括在內（最高法院
08 95年度臺上字第310號判決意旨參照）。經查，本件系爭4
09 樓房屋係被告張永賢出租予被告君城公司作為工廠使用，
10 並由被告君城公司於屋內設置烘培區發酵箱、冷凍庫、櫃
11 等器具，又本件系爭3 樓房屋前廳、右房間（即附圖一編
12 號A、A-1、B區域）滲漏水原因，應與被告君城公司設置
13 之上開設備有關，被告張永賢既為系爭4樓房屋所有權
14 人，竟任令承租人即被告君城公司為上述行為，未盡建築
15 物所有權人保管維護義務，亦有不作為之過失。是原告主
16 張被告君城公司與被告張永賢應將系爭4樓房屋如附圖二
17 編號A、A-1、B區域之漏水，按附件一鑑定報告鑑定結果
18 （1）（2）所示修復方法修復至不漏水狀態。並將系爭三
19 樓如附圖一編號A、A-1、B區域天花板及牆壁按附件一鑑
20 定報告鑑定結果（1）（2）及附件二估價單項次壹一、
21 二、五、六所示之修復方法回復原狀，應屬有據。而鑑定
22 報告認系爭3樓房屋先前左房間柱角頂版水泥剝落與牆面
23 油漆剝落處之滲漏水，應與系爭4樓房屋原浴室牆面冷熱
24 水管、排水管地版等之滲漏有關（現況已無滲漏），系爭
25 3樓房屋先前後陽台之滲漏水，則可能與系爭4樓房屋後陽
26 台地面以前排水孔年久老化破損，或女兒牆淋雨吸水下滲
27 有關（現況已無滲漏），系爭3樓房屋如附件一所示C、D
28 部分因現況已無滲漏水情形，則被告均無修繕系爭房屋4
29 樓如附圖二編號C、D區域之必要，原告此部分之請求無理
30 由，應予駁回。然因系爭4樓房屋如附圖二編號C、D區域
31 過去曾有漏水造成系爭3樓房屋如附圖一編號C、D區域受

有損害，故仍應由系爭4樓房屋所有權人即被告張永賢負按附件一鑑定報告鑑定結果（3）（4）及附件二估價單項次壹三、四、五、六回復原狀責任。至於被告君城公司就原告3樓房屋如附圖一編號C、D區域，因原告並未舉證被告君城公司之設備或行為造成此部分之漏水，且租賃物之修繕本屬出租人即被告張永賢之責，故被告君城公司就此部分並不負回復原狀之責，原告請求被告君城公司就系爭3樓房屋如附圖一編號C、D區域應回復原狀，並無理由，應予駁回。

（四）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，且依通常情形或已定之計劃或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第184條第1項前段、第191條第1項、第216條第1項、第2項定有明文。經查，原告主張其因上開本件漏水致系爭3樓房屋牆壁產生發霉及滋生壁癌之情況，致原承租系爭3樓房屋房間居住之管需岑，提前於108年1月與伊終止租約，致伊受有每月以6,000元計算，共4個月計24,000元之租金收入損失云云，惟原告僅提出房屋租賃契約書，並未提出管需岑因本件漏水而提前與原告終止租賃租約之相關證據舉證以明，難認原告實際受有損害。故原告此部分之請求，舉證不足，應予駁回。

（五）至原告主張其因本件漏水事件，致嚴重侵害其身體健康、居住安寧與安全，生活居住品質因此遭受嚴重影響，精神上亦因而受有莫大痛苦，為此請求被告連帶賠償精神慰撫金100,000元等情，並提出存證信函及LINE對話紀錄為證據。經查，本件被告於接獲原告通知系爭3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域有前開漏水情事時，即將系爭4樓房屋施作高架地板，與原告協議同意施作內室天花板霉斑、

01 內室側牆壁癌及滲水及前廳天花板水漬及系爭3樓房屋天
02 花板隔溫等工程，雖被告架高地板未達足夠之效果，仍未
03 能將系爭3樓漏水情況改善，然此有可能係因未覓得足夠
04 專業之人士修繕所致，被告就原告3樓房屋之漏水未置之
05 不理，難認其有故意或過失侵害原告之權利。又系爭3樓
06 如附圖一編號C、D區域，經鑑定認現況已無滲漏水情形，
07 足見被告張永賢就此部分亦未對原告房屋之漏水置之不
08 理，難認有故意或過失侵害原告之權利。是原告此部分之
09 請求，為無理由，應予駁回。

10 五、綜上所述，原告請求被告君城食品有限公司及被告張永賢應
11 將系爭四樓房屋如附圖二編號A、A-1、B區域之漏水按附件
12 一鑑定報告鑑定結果（1）（2）所示修復方法修復至不漏水
13 狀態。並將系爭三樓如附圖一編號A、A-1、B區域天花板及
14 牆壁按附件一鑑定報告鑑定結果（1）（2）及附件二估價單
15 項次壹一、二、五、六所示之修復方法回復原狀。及請求被
16 告張永賢應將系爭三樓房屋如附圖一編號C、D區域按附件一
17 鑑定報告鑑定結果（3）（4）及附件二估價單項次壹三、
18 四、五、六所示之修復方法回復原狀，為有理由，應予准
19 許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

20 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
21 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

22 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適
23 用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389 條第
24 1 項第3 款規定，依職權就原告勝訴部分宣告假執行。至原
25 告敗訴部分，其所為假執行之聲請，失所附麗，應予駁回。
26 並依職權確定訴訟費用額共為144,550元，含第一審裁判費
27 7,050元及鑑定費137,500元。【第一審裁判費7,050元，係
28 按原告訴之聲明第1項修復至不漏水狀態按鑑定報告書第105
29 頁所列修復至不漏水之工程費用共為522,888元（不含租金
30 補助40,000元），又加計原告訴之聲明第2項請求被告賠償
31 金額為124,000元，故本件訴訟標的金額為646,888元，（計

算式： $522,888 + 124,000 = 646,888$ 元），依此訴訟標的金額計算之第一審裁判費為7,050元。而鑑定費用137,500元，係含台北市土木技師公會初勘費5000元及鑑定費132,500元共137,500元】，加計第一審裁判費為7,050元，故本件訴訟費用共144,550元。本院審酌原告所有系爭3樓房屋漏水原因確係可歸責於系爭4樓房屋承租人被告君城公司設置之生產設備及被告張永賢所有系爭4樓房屋先前之漏水所致。故本件訴訟費用中關於鑑定漏水原因及修復費用之鑑定費137,500元應由被告全部負擔，另關於裁判費部分則依兩造勝敗訴之比例負擔，故被告應負擔訴訟費用為5,699元【計算式： $7,050 \times 522,888 \div 646,888 = 5,699$ ，元以下四捨五入】，從而，被告應連帶負擔之訴訟費用為143,277元【計算式： $137,500 + 5,699 = 143,199$ 】，其餘1,351元由原告負擔。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰依民事訴訟法第78條、第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 26 日
士林簡易庭法 官 張明儀

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 8 月 26 日
書記官 劉彥婷