

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第1330號

原告 蔡秀瑄
訴訟代理人 趙耀民律師
被告 陳語綺
訴訟代理人 李璇辰律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○號二樓房屋廁所天花板漏水處修復至不漏水狀態為止。

被告應給付原告新臺幣肆萬玖仟參佰肆拾貳元，及自民國一百一十三年八月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸萬零壹佰貳拾元，由被告負擔其中新臺幣伍萬零陸佰壹拾壹元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣貳拾陸萬玖仟陸佰貳拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告為門牌號碼臺北市○○區○○街00號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）之所有權人，被告則為門牌號碼臺北市○○區○○街00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之所有權人，原告於民國111年中旬發現系爭2樓房屋之廁所天花板有漏水情事，遂與被告溝通，然被告卻不置可否，僅能提起本件訴訟；而經社團法人台灣防水工程技術協進會鑑定後，依據該協進會之鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）所示，本件系爭2樓房屋廁所天花板之漏水原因及範圍與本院106年度士簡字第566號判決（下稱前案判決）所示之原因及範圍

01 並不相同，原告自得請求被告修復漏水；又因系爭2樓房屋
02 之廁所天花板因漏水而造成油漆剝落，被告自應負擔修復費
03 用新臺幣（下同）100,000元，爰依民法第184條第1項前
04 段、第191條、第213條及第767條第1項中段等法律關係，擇
05 一請求請求被告修復漏水，及依民法第184條第1項前段請求
06 被告賠償系爭2樓房屋廁所天花板之修復費用，並聲明：1.
07 被告應將原告所有之系爭2樓房屋廁所天花板漏水處修至不
08 漏水狀態為止；2. 被告應給付原告100,000元，及自本件起
09 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
10 之利息；3. 原告願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 （一）依據系爭鑑定報告所示，系爭2樓房屋廁所天花板之滲漏
13 水點有4處，其中A點部分，於前案判決後，經前案之兩造
14 達成和解而終結，但原告於前案判決後，雖有收受前案被
15 告賠償金，卻未依照前案判決所示之工項進行修繕，否則
16 不可能僅4年又於同處發生漏水情事，故原告就此部分之
17 修復漏水及損害賠償請求，當受前案判決效力所及，應屬
18 原告對前案被告聲請強制執行之問題，且該部分之請求權
19 時效應已完成，原告不得再行提起本件訴訟。

20 （二）另如系爭鑑定報告所示，就系爭2樓房屋廁所天花板之滲
21 漏水點中BCD部分，因系爭2樓房屋與系爭3樓房屋均為老
22 舊房屋，建築物外觀老化、龜裂自屬正常，原告卻未善盡
23 維護義務，且原告於收到前案被告給付之修繕及損害賠償
24 費用，並自行雇工修復後，短短4年內，系爭2樓房屋廁所
25 天花板之滲漏水部分竟從系爭鑑定報告所示之A部分擴擴
26 大至ABCD部分，可見原告未依照前案判決所示內容進行修
27 繕，故就此部分請求，原告亦有過失存在，被告主張過失
28 相抵。

29 （三）又原告應就系爭2樓房屋廁所天花板之損害金額，負舉證
30 責任；且於前案判決後，原告收受前案被告所給付之損害
31 賠償及修繕費用6萬元，現原告又基於同一事實而為請

01 求，自應依民法第216條規定，扣除原告因此所受之6萬元
02 利益。

03 (四) 並聲明：1. 請求駁回原告之訴；2. 如受不利判決，被告願
04 供擔保請准免為假執行。

05 三、本院得心證之理由：

06 本件原告自105年8月18日取得系爭2樓房屋之所有權，被告
07 自108年9月30日取得系爭3樓房屋之所有權等情，有土地建
08 物查詢資料在卷可參（見現閱卷）；而原告前因系爭2樓房
09 屋廁所天花板處有滲漏水之情事，向系爭3樓房屋前所有權
10 人即訴外人李天賜提起修復漏水之訴訟，經本院以前案判決
11 命訴外人李天賜之承受訴訟人李瓊玲、李亦芸、李鳳嬌（因
12 訴外人李天賜於訴訟進行中死亡）應將系爭2樓房屋廁所天
13 天花板漏水處修復，並連帶給付原告16,500元。後訴外人李瓊
14 玲、李亦芸、李鳳嬌提起上訴，兩造達成和解，內容為訴外
15 人李瓊玲、李亦芸、李鳳嬌同意配合及協助原告於107年7月
16 13日起，自行攜帶工人至系爭3樓房屋修復系爭2樓房屋廁所
17 天花板之漏水處，並同意給付60,000元予原告等節，有前案
18 判決及和解筆錄在卷可參（見本院112年度士簡字第1330號
19 卷【下稱本院卷】第21至25、153至155頁），復為兩造所不
20 爭執，堪信為真。惟原告主張被告應將系爭2樓房屋廁所天
21 天花板漏水處修至不漏水狀態，及就漏水所受之損害應由被告
22 負責乙情，則為兩造所爭執，被告並以上開情詞置辯，茲審
23 認如下：

24 (一) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
25 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，
26 由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無
27 欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發
28 生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前
29 段、第191條第1項分別定有明文。且民法第191條第1項所
30 謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係
31 其例示，而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置

01 管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包
02 括在內。又除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所
03 示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地
04 上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有
05 過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院95年度台
06 上字第310號、96年度台上字第489號民事判決意旨可資參
07 照）。

08 (二) 經查，本件關於漏水原因乙節，經送請社團法人台灣防水
09 工程技術協進會鑑定，該協會回覆略以：造成系爭2樓房
10 屋廁所天花板滲漏水原因有三：1. 系爭3樓房屋之廁所
11 (冷給水管) 有破損或縫隙現象，故系爭3樓房屋廁所有
12 無使用水，都會造成系爭2樓房屋廁所天花板一直有滲漏
13 水現象。2. 系爭3樓房屋之廁所(排水系統) 管線有破損
14 或縫隙現象，且在使用水時就會造成相對應系爭2樓房屋
15 廁所天花板有漏水情形。3. 系爭3樓房屋之廁所(防水
16 層) 有破損或老化現象，故在使用水時就會加速，造成系
17 爭2樓房屋廁所天花板有漏水情形等語，此有系爭鑑定報
18 告附卷可參，足見系爭2樓房屋廁所天花板之漏水原因確
19 為系爭3樓房屋廁所所致；而被告為系爭3樓房屋所有權
20 人，對其所有房屋自應注意妥善維護，以免系爭3樓房屋
21 發生漏水損及樓下住戶權益，然被告卻未善加檢修維護以
22 改善上情，即違反善良管理人之注意義務，原告已舉證證
23 明因系爭3樓房屋漏水致其受有損害之事實，被告自應依
24 民法第184條第1項前段、第191條第1項等規定，對原告負
25 損害賠償責任。

26 (三) 被告雖辯稱就系爭2樓房屋廁所天花板漏水A點與前案判決
27 認定漏水之範圍相同，故此部分屬同一原因事實，當受前
28 案判決效力所及等語，然查：

29 1. 經本院依被告聲請函詢社團法人台灣防水工程技術協進會
30 關於本次漏水之原因及範圍，是否與106年度士簡字第566
31 號案件中經台北市土木技師公會進行漏水鑑定後所出具之

01 鑑定報告書（下稱前案鑑定報告）所載之漏水原因及範圍
02 相同，該協會回覆略以：範圍部分除就系爭鑑定報告所示
03 系爭2樓房屋廁所天花板漏水A點與前案鑑定報告之漏水點
04 相同外，其餘皆不同，且該處雖經修復，但有可能防水層
05 沒有一起修補及給水管沒有更新，致使再度滲漏等語，此
06 有該協會113年8月5日台防（113）工協會字第771號函暨
07 檢附之附件附卷可憑（見本院卷第231至242頁），由此可
08 見，堪認僅有系爭2樓房屋廁所天花板漏水A點與前案鑑定
09 報告之漏水點相同。

10 2. 然觀諸前案鑑定報告所示系爭2樓房屋廁所天花板之漏
11 水，係因系爭3樓房屋樓板預留糞管之位置銜接不良，且
12 未將馬桶調整水平所致，此有前案鑑定報告在卷可參（見
13 本院卷第37、241頁）；而本件漏水原因係系爭3樓房屋廁
14 所之冷給水管、排水系統管線有破損或縫隙現象，及廁所
15 防水層有破損或老化現象，業如前述，是就漏水之原因乙
16 節，前案與本件似不相同，則可否僅憑漏水點範圍相同，
17 即遽認前案與本件漏水點A部分之漏水原因係屬同一原因
18 事實，已非無疑。再者，證人即系爭2樓前屋主陳文忠於
19 本院言詞辯論程序時證稱：當時維修的師傅是原告所介
20 紹，修復範圍就是依照前案鑑定報告所示，當時有將系爭
21 3樓房屋整個浴室地板重作，也有防水，馬桶管線也有處
22 理好，後來因訴外人李瓊玲要賣房子，我有碰到訴外人李
23 瓊玲，因此有稍微看過浴室修好的樣子，我們雙方都滿
24 意，所以訴外人李瓊玲才會賣房子等語（見本院卷第278
25 至278頁）；證人即系爭3樓房屋仲介馮羣皓於本院言詞辯
26 論程序時證稱：當時在修繕時有提到是重做防水，打掉磁
27 磚後，師傅有發現馬桶糞管靠近牆壁的位置有滲漏水的痕
28 跡，後來有修好這部分，修好後系爭2樓房屋屋主也有過
29 來看稱沒有問題，我們接著才開始找買家等語（見本院卷
30 第284頁），綜觀上開證人證述，就系爭3樓房屋漏水原因
31 於前案判決後，有進行修復且修復完成而未有再漏水之情

01 事等主要事實均證述一致，堪認系爭3樓房屋漏水原因於
02 前案判決後已修復完成。而本件漏水之發生係於111年中
03 旬，距離前案和解日期之107年7月12日已經過4年餘，復
04 參酌前案與本件漏水點A部分之漏水原因非屬同一原因事
05 實，則本件漏水點A部分之漏水應屬新之漏水原因所致，
06 自應不受前案判決之既判力所及，是被告此部分之抗辯，
07 並無理由。又前案與本件系爭2樓房屋廁所天花板滲漏水
08 之原因既不相同，則被告抗辯可依民法第216條規定，就
09 同一原因事實受有損害而原告受有60,000原之利益得以扣
10 除等語，亦無理由。

- 11 3. 再者，本件漏水原因事實與前案鑑定報告所示之漏水原因
12 事實不同，各請求權時效自應分別計算，原告表示係於11
13 1年中旬發現漏水，復於112年6月9日提起本件訴訟，有民
14 事起訴狀上載本院收文戳章在卷可憑（見本院卷第9
15 頁），自無罹於侵權行為損害賠償請求權之消滅時效，併
16 此敘明。

17 （四）被告又辯稱就系爭2樓房屋廁所天花板漏水BCD點部分，係
18 因原告未善盡維護義務，且自行雇工修復後，短短4年
19 內，系爭2樓房屋廁所天花板滲漏水部分竟從A部分擴大至
20 ABCD部分，可見原告未依照前案鑑定報告所示內容進行修
21 繕，故認原告亦有過失存在，並主張過失相抵等語。經
22 查：

- 23 1. 按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠
24 償金額，或免除之，民法第217條第1項固有明文。惟查被
25 害人之行為須予損害之發生或擴大以助力，而與損害之發
26 生與擴大有相當因果關係者，始有過失相抵之適用，並應
27 由主張此項事實者負舉證責任。
- 28 2. 依據系爭鑑定報告所示，系爭2樓房屋廁所天花板之漏水
29 原因係因系爭3樓房屋廁所之冷給水管、排水系統管線有
30 破損或縫隙，及防水層有破損或老化所致，此與前案判決
31 認定系爭2樓房屋廁所天花板漏水原因係因系爭3樓房屋樓

01 板預留糞管之位置銜接不良，且未將馬桶調整水平所致並
02 不相同。則本次系爭2樓房屋廁所天花板漏水BCD點部分是
03 否確係前次未修繕完成所致，已非無疑；再者，前案判決
04 後，系爭2樓房屋漏水原因業已修復完成，業經上開證人
05 證述甚詳，被告雖稱原告未依前案鑑定報告所示之工法進
06 行修繕，然此部分未經被告所舉證，又縱被告所指為真，
07 然原告前案之訴求係將致系爭2樓房屋廁所天花板漏水原
08 因修復即可，則係究以何種工法進行修復，應非屬必要要
09 件；至房屋老化為正常現象，尚不能以此遽認為原告具有
10 過失，是以，被告此部分之抗辯為無理由，應予駁回。

11 (五) 另依系爭鑑定報告所示，系爭2樓房屋廁所天花板因漏水
12 損害之修復項目包括舊有混凝土層刮除、素面鋼筋外露整
13 理、鋼筋表面防鏽處理、塗佈EPOXY底漆著劑、無收縮水
14 泥填補、樹脂砂漿填補、塗佈矽酸質系防水材、批土油
15 漆、燈組電組更新等，合計費用49,342元等情，有鑑定報
16 告書附卷可考，此確為系爭2樓房屋廁所天花板受損部位
17 之合理修復方式，故原告之請求於此範圍內，為有理由，
18 當屬可採，逾此部分，尚非可採。

19 (六) 未給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
21 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為
22 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債
23 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
24 之遲延利息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
25 法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、
26 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告
27 請求被告損害賠償事件，未經原告舉證證明定有期限，應
28 認屬未定期限債務，依上開規定，被告應自受催告時起始
29 負遲延責任，是原告請求法定遲延利息部分，其得請求自
30 本件起訴狀繕本寄存送達生效翌日即113年8月7日起至清
31 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據。

01 (七) 從而，原告依上開法律關係，請求被告將系爭2樓房屋廁
02 所天花板漏水處修復至不漏水，與請求被告賠償系爭2樓
03 房屋因漏水導致損害之修復費用49,342元，及自113年8月
04 7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有
05 理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。

06 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
07 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

08 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
09 序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第
10 3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告此部
11 分假執行之聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准
12 駁之諭知，並依同法第392條第2項規定，依被告聲請，宣告
13 被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執
14 行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第436條第2項。
16 依職權確定訴訟費用額為60,120元（第一審裁判費3,530
17 元、鑑定費55,000元、證人旅費1,590元），其中50,611元
18 （元以下四捨五入）應由被告負擔，及自本判決確定翌日起
19 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負
20 擔。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
22 士林簡易庭 法 官 葛名翔

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
28 書記官 詹禾翊