

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1234號

原告 陳泳蒼

訴訟代理人 楊晴文律師

被告 高利多

訴訟代理人 王昭英

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號3樓房屋，依如附件所示方法修復至不漏水狀態。

被告應給付原告新臺幣262,909元，及自民國113年7月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣271,078元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件原告起訴原聲明：「（一）被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號（下同）3樓房屋施作漏水修繕及防漏工程至修復為止。被告如未依上開方式修復，應容許原告僱工進入修復，並由被告負擔修繕費用。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）218,650元，及自起訴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。」嗣於訴訟繫屬中，原告變更聲明：「（一）被告應將3樓房屋依如附件所示方法修復至不漏水狀態。（二）被告應給付原告262,909元，及自起訴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。」核其變更前後之訴，均係基於主張被告所有3樓房屋漏水之同一基礎事實，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，自應准許。

二、原告主張：2樓房屋為原告所有，3樓房屋為被告所有；被告於112年買受3樓房屋即進行裝修，嗣將3樓房屋出租；原告

於113年2月13日發現2樓房屋廚房、客廳天花板、牆壁、隔間牆有漏水情形，原告2樓房屋因本件漏水造成天花板、牆壁油漆斑駁剝落，木製天花板及牆壁更因長期浸水逐漸毀損。上開漏水情事造成原告2樓房屋廚房、客廳天花板、牆壁、隔間牆毀損，需支出修繕費212,909元。另上開漏水情形，造成原告精神上痛苦，請求慰撫金50,000元，合計262,909元。爰擇一依侵權行為、物上請求權法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將3樓房屋依如附件所示方法修復至不漏水狀態。（二）被告應給付原告262,909元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年7月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告則以：被告於112年間買受3樓房屋，由訴訟代理人即被告之母王昭英協助處理裝修，於112年6月間裝修、試水完畢。原告於112年6月26日上午反應2樓房屋廚房屋頂有漏水痕跡，王昭英即開始進行試水，經原告確認已無漏水情形。嗣原告於113年2月13日再向王昭英反應2樓房屋漏水，被告於113年2月14日委請訴外人即常湧企業有限公司邱先生以內視鏡疏通觀察管路結果，管路無異狀，復於113年2月24日經訴外人即泰亞技術室內裝修有限公司呂泰興到場確認已無漏水情形。原告舉證不足以證明3樓房屋造成2樓房屋漏水，故原告請求被告負損害賠償責任，實無理由等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、原告主張兩造為2、3樓房屋所有人；2樓房屋有漏水情形等事實，有建物登記謄本、照片在卷可稽，復為被告所不爭執，自堪信為真實。原告另主張被告應負損害賠償責任，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審酌者，厥為：（一）2樓房屋天花板漏水原因為何？原告請求被告將3樓房屋依如附件所示方法修復至不漏水狀態，有無理由？（二）原告2樓房屋因前述漏水所造成損害及回復原狀金額若干？茲論述如下。

01 五、2樓房屋漏水原因為何？原告請求被告將3樓房屋依本件鑑定
02 修復方法修復至不漏水狀態，有無理由？

03 （一）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
04 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，
05 由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無
06 欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發
07 生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前
08 段、第191條第1項定有明文。又民法第191條第1項所謂之
09 土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例
10 示，而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線
11 設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包括在
12 內。

13 （二）經查，關於2樓房屋是否漏水，及如有漏水，其原因為何
14 乙節，本院囑託臺北市建築師公會鑑定，該會以114年4月
15 7日114（十七）鑑字第0836號函復鑑定報告書（下稱本件
16 鑑定報告書），略以：「九、標的房屋系爭事項之分析與
17 研判：…（三）系爭房屋於民國114年2月10日起進行3樓
18 試水測試，現場測試紀錄照片如下：照片1：二樓餐廳現
19 況，木作天花板及分間牆因樓板滲漏水，造成汙漬痕跡。
20 照片2：二樓廚房現況，木作天花板因樓板滲漏水，造成
21 汙漬痕跡。…照片4：二樓餐廳天花板樓板裂紋滲漏水痕
22 跡。…（四）鑑定事項之研判：…系爭滲漏水位置，有會
23 勘前即已存在約30公分長結構裂紋…，並有滲漏水痕跡…
24 原告房屋之餐廳、廚房木作天花板原構造為密閉式，當上
25 層漏水無法即時發現，於其上積蓄一段時間，夾板因水浸
26 泡後無法承重，始大量往下滲漏，造成天花板及分間牆之
27 損害…。」等語（見本院卷外放鑑定報告書第3頁至第5
28 頁、第22頁至第23頁），可見2樓房屋餐廳、廚房天花板
29 及分間牆確有漏水情形。

30 （三）次查，關於漏水原因部分，本件鑑定報告書略以：「①會
31 勘時無持續性滴漏水現象，及屋頂加壓馬達設施…表示給

水管為常時壓力管，若有管線瑕疵，應造成持續性滲漏水現象，故排除給水管造成之原因。②檢視3樓樓地板，為裝修完成不久之構造…且2樓天花樓板結構無擴散性滲漏現象，故排除樓地板防水層失能造成之原因。③被告房屋（3樓）之裝修，係由承包商逕行施作，故未能提供施工圖說，鑑定人依實務及原告出示施工影像，研判繪製可能排水管位置圖。④被告房屋裝修時為配合流理台移位，故需新設排水管，但囿於現有樓地板高程，排水管洩水坡度顯然不足，由原告出示施工影像可以證明，故導致排水管易堵塞。⑤依原告陳述：漏水前曾發生樓上有通排水管之雜音，並舉證上述排水管做內室（視）鏡影像，部分管內積有泥沙等異物。⑥依被告陳述：裝修過程有因排水管阻塞，並僱工以壓力水注（水刀）工法排除。⑦綜上，系爭房屋漏水為被告裝修房屋，修改既有排水管，因施工廠商疏失，未顧及洩水坡度，工地管理不佳將雜物洗入排水管，新舊管接合處施工不良，致遇壓力沖洗即造成滲漏。鑑定過程因排水管無阻塞，排水測試尚稱順暢，唯（惟）若再遇阻塞，不排除仍有滲漏可能。」等語（見本院卷外放鑑定報告書第5頁至第6頁），該公會另以114年12月1日114（十七）鑑字第3002號函補充說明：「（二）按排水管施工規範，最小排水洩水坡度需為1/00（按應為1/100）以上，一般RC樓板保護層厚度為1.5~2公分，本案新設排水管為達洩水坡度，僅能以破壞樓板主要結構施作，但仍無法達到4公分以上洩水坡度（流理臺至接頭位置，4公尺*1/100=4公分）。…（六）標的房屋滲漏時間點應與上層使用水量、管內有否堵塞有關，鑑定會勘時雖無滲漏現象，但並不表示永遠不再發生，因滲漏原因尚未排除。」等語（見本院卷第461頁）。本院審酌鑑定人已於114年3月10日至114年3月12日至現場勘查、試水，就3樓流理臺、浴廁排水管試水以紅外線照片觀察排除排水管滲漏可能，並根據房屋圖面、施工規範，佐以兩造陳述研判漏水

原因，其鑑定方法無明顯瑕疵可指，應屬可採。是本件2樓房屋係因3樓房屋裝修時修改排水管洩水坡度不足遇壓力清洗造成滲漏，應可認定。

（四）被告答辯稱：本件鑑定報告書引用施工影像為原告未先行提出於法院，而於鑑定人會勘時始提出予鑑定人，污染鑑定人心證，致被告無法事先表示意見，違背民事訴訟法第119條、第337條第2項規定；訴外人即原告之子陳建翰於鑑定人會勘時播放零星破碎影片予鑑定人觀看時，被告要求再次播放，原告與陳建翰制止被告以手機紀錄陳建翰恣意控制播放影片過程，雙方發生激烈衝突，已構成證明妨礙；原告以侵入住居、妨害祕密方式取得施工影像，無證據能力；本件鑑定有上述瑕疵，即無證明力等語。經查：

1. 按民事訴訟法第337條第2項規定，鑑定人因行鑑定，得聲請調取證物或訊問證人或當事人，當事人亦得提供意見。而原告於113年9月23日民事準備暨聲請調查證據狀已提出原證8影片，經臺北市建築師公會以114年12月1日114（十七）鑑字第3002號函復確認該影片與原告於會勘時出示內視鏡影像應屬一致，另比對鑑定報告書相關圖說與鑑定研判，不影響鑑定結論等語（見本院卷第461頁），尚無違反前揭規定情形。
2. 次按民事訴訟法上證明妨礙，係指當事人因妨礙他造使用，故意將證據滅失、隱匿或致礙難使用，此觀民事訴訟法第282條之1規定即明。被告主張原告與陳建翰制止被告以手機紀錄陳建翰恣意控制播放影片過程乙節，縱屬實情，其係排除被告紀錄會勘現場情形，而非故意將得證明2樓房屋漏水原因之證據滅失、隱匿或致礙難使用，與上開規定仍屬有別。
3. 復按民事訴訟具有確定與實踐私權、解決紛爭、維持私法秩序和平等多元目的，且有賴發現真實及促進訴訟以達上開目的。此所謂發現真實，並非漫無邊際，仍應在憲法基本權保障、正當程序保障、誠信原則、預防理論等法理框

01 架內，依當事人提出事實主張及證據資料，經由充分程序
02 保障為之。又民事訴訟法未如刑事訴訟法設有自白法則、
03 傳聞法則及證據排除法則等明文規範，則違法取得之證據
04 於民事訴訟之利用容許性如何，即應自民事程序法具有上
05 開獨立目的之觀點出發，就實體法上行為違法性與程序法
06 上證據可利用性予以區別，而認證據係違法取得不必然導
07 致在民事訴訟中禁止利用之結論。至於利用容許性之判斷
08 上，則應考量違反法規範之性質與目的，本於誠信原則加
09 以利益衡量。倘證據係以侵害憲法核心價值之方法取得
10 （諸如嚴重侵害人性尊嚴、限制他人身體或精神自由而侵
11 害人格權者，類皆屬之），原則上均予禁止利用。至於其
12 他違法取得之證據，則應確認所違反規範保護利益及該規
13 範目的是否含有不得利用證據之意義，再就禁止使用證據
14 可保障之利益與允許使用證據有助於達成民事訴訟上開目
15 的之程度，輔以不同事件類型特性、取證過程是否符合正
16 當防衛及緊急避難等一切因素，依比例原則綜合衡量之。
17 本院審酌原告提出施工影像，未舉證證明其有得被告同意
18 拍攝，惟依該照片內容可知當時3樓房屋正在裝修施工，
19 應非有人居住狀態，被告亦未主張原告係以嚴重侵害人性
20 尊嚴、限制他人身體或精神自由而侵害人格權之方式取
21 得。且施工僅為暫時狀態，3樓房屋狀態於完工後將大幅
22 變更，形成蒐證困難，經權衡結果，原告取得上開證據尚
23 合乎比例原則，於本件有證據能力。

24 4. 被告此部分答辯，均非可採。又本件鑑定意見經本院認屬
25 可採，則被告聲請命原告提出114年3月10日至113年3月12
26 日會勘錄影影片、命原告提出本件鑑定報告書所載內視鏡
27 影像、施工影像、聲請鑑定人到庭等，即均無調查必要，
28 併此敘明。

29 （五）至於3樓房屋修復方法為如附件所示，亦據臺北市建築師
30 公會以本件鑑定報告書、115年3月10日函復明確（見本院
31 卷外放、第563頁至第565頁）。本件被告為3樓房屋所有

01 權人，本應負管理、維護及修繕之責，被告未盡維護修繕
02 義務，導致2樓房屋受有損害，兩者間有因果關係。故原
03 告依侵權行為法律關係，請求被告將3樓房屋依如附件所
04 示方法修復至不漏水狀態，洵屬有據。

05 六、原告2樓房屋因被告3樓房屋漏水所生損害金額若干？

06 （一）經查，原告2樓房屋天花板、分間牆，因被告3樓房屋裝修
07 時排水管洩水坡度不足所致漏水受損，需支出修復費用13
08 2,909元，並應依法辦理簡易室內裝修許可，費用約80,00
09 0元等情，有本件鑑定報告書、臺北市建築師公會114年12
10 月1日函在卷可佐（見本院卷外放、第461頁），是原告請
11 求被告賠償212,909元，即屬有據。

12 （二）按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
13 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
14 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第
15 195條第1項前段定有明文。經查，被告未盡管理、維護、
16 修繕3樓房屋等義務，造成2樓房屋天花板漏水，本院審酌
17 漏水導致原告居住環境潮濕，進而影響原告居住安寧生活
18 品質，情節重大；綜合考量漏水之範圍、時間及對原告生
19 活所生影響程度；原告五專畢業，已婚，退休人士，無收
20 入，名下有房屋、土地、車輛；被告77年生，大學畢業，
21 未婚，約聘人員，月收入約43,000元，名下有多筆房屋、
22 土地等情況後，認原告請求被告賠償非財產上損害50,000
23 元，尚屬適當，應予准許。

24 （三）綜上，原告得請求被告賠償3樓房屋因前述漏水所造成損
25 害及回復原狀金額為262,909元（計算式：212,909元+50,
26 000元=262,909元）。

27 七、本件原告依侵權行為法律關係請求被告負損害賠償責任，為
28 無確定期限且無從另為約定利率之債務，本件起訴狀繕本已
29 於113年7月17日送達被告，有送達證書在卷可按（見本院卷
30 第73頁），是原告請求自113年7月18日起至清償日止，按年
31 息百分之5計算之遲延利息，合於民法第229條第2項、第233

條第1項前段、第203條規定，亦應准許。

八、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求（一）被告應將3樓房屋依如附件所示方法修復至不漏水狀態。（二）被告應給付原告262,909元，及自113年7月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

十、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 15 日

士林簡易庭 法 官 歐家佑

以上正本證明與原本無異。

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 115 年 4 月 15 日

書記官 王若羽

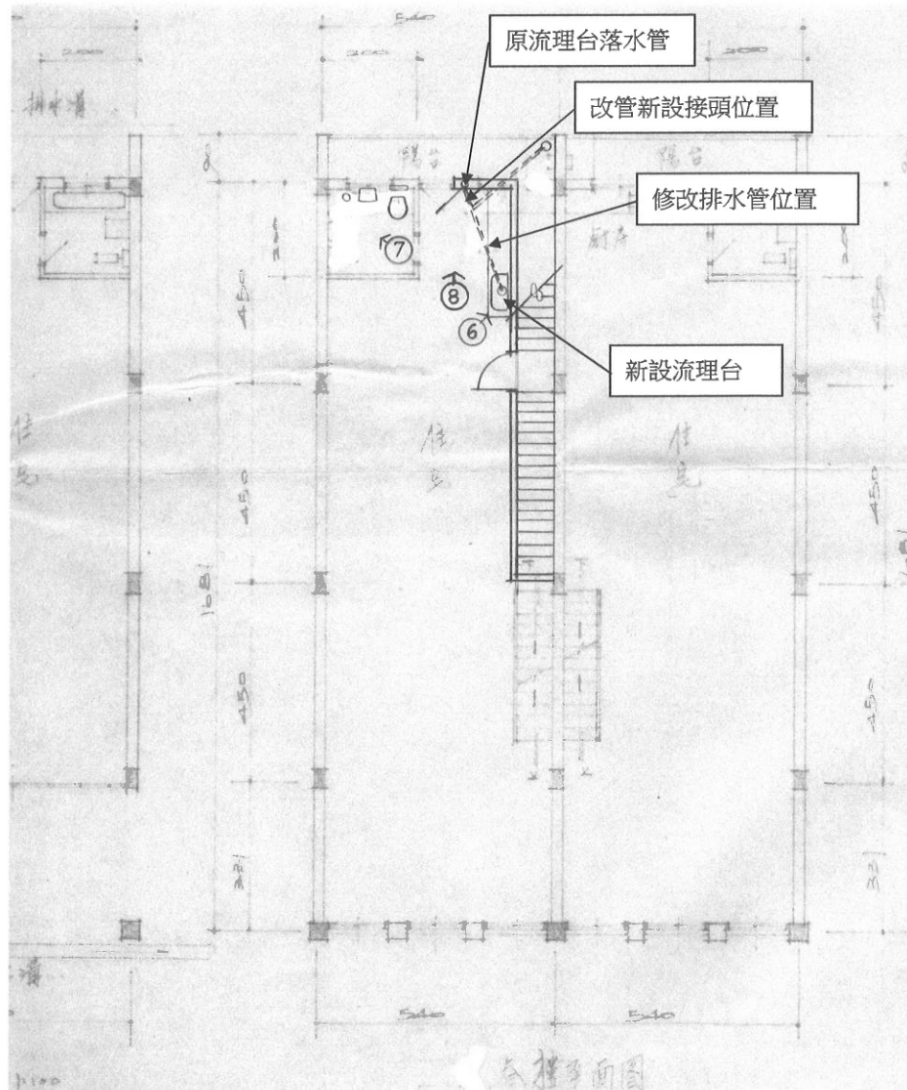
附件

一、臺北市建築師公會民國114年4月7日（114）（十七）鑑字第0836號鑑定報告書：…九、標的房屋系爭事項之分析與研判…（四）鑑定事項之研判…4. 原告房屋（按應為被告房屋）修復至不漏水之方式為何？所需修復費用若干？研判：於3樓新舊管接頭位置（附件五，P3），更換接頭零件，建議被告請原施工廠商修復為宜。2樓天花板樓板結構裂紋，以環氧樹脂（epoxy）壓力灌注修復，費用含於附件七。
附件五P3：

13F., No.51, Sec. 2, Keelung Rd.,
 Taipei City 110, Taiwan (R.O.C.)
 TEL: 886-2-2377-3011
 FAX: 886-2-2732-6906

台北市建築師公會
Taipei Architects Association

地址：110台北市基隆路二段51號13樓
 電話：(〇二) 二三七七三〇一一
 傳真：(〇二) 二七三二六九〇六



三樓現況平面圖

修復費用表

項次	項目	單位	數量	單價	複價	備註
	修復費用					
1	木作天花板拆除含運棄	m^2	23.80	600	14,280	
2	夾板天花板	m^2	23.80	1,693	40,293	
3	天花板刷水泥漆	m^2	23.80	264	6,283	
4	樓板環氧樹脂灌注	處	1.00	5,000	5,000	
5	木作分間牆拆除含運棄	m^2	7.40	600	4,440	
6	雙面夾板分間牆	m^2	7.40	2,202	16,295	
7	分間牆刷水泥漆	m^2	14.80	264	3,907	
5	施工動線樓地板保護措施	式	1.00	10,000	10,000	
6	廢料清理及運雜費	式	1.00		5,025	
7	零星工程及其他費用	式	1.00		10,050	
8	利潤,稅捐及管理費	式	1.00		17,336	
	合計				132,909	

二、臺北市建築師公會民國115年3月10日函115（十七）鑑字第0523號函：

- （一）施工方式：於漏水點位置，打除地坪磁磚找出漏水管，更換瑕疵零件經測試後，鋪設磁磚復原。
- （二）修復費用為新臺幣8,169元（附件七）。
- （三）前項修復範圍未涉天花板、內部牆面裝修，免向主管機關辦理簡易室內裝修許可。

01

附件七

修復費用表

02

項次	項目	單位	數量	單價	合價	備註
	修復費用					
1	技工(地坪打除)	工	0.50	3,500	1,750	
2	水電工	工	0.50	3,500	1,750	
3	排水管彎頭及另料	式	1.00	1,000	1,000	
4	地坪鋪磁磚	m^2	1.00	1,677	1,677	
6	廢料清理及運雜費	式	1.00		309	
7	零星工程及其他費用	式	1.00		618	
8	利潤,稅捐及管理費	式	1.00		1,066	
	合計				8,169	