

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度店簡字第599號

原告 馮依筠

訴訟代理人 謝雪霞

被告 陳坤

訴訟代理人 黃建順

上列當事人間修復漏水等事件，於民國110年12月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬參仟貳佰元，及自民國一百一十年三月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣壹拾肆萬參仟貳佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋(下稱系爭86號房屋)之所有權人，被告為同址84號房屋(下稱系爭84號房屋)之所有權人，上開兩間房屋相鄰。被告於民國108年6月份開始整修系爭84號房屋，嗣後並遷入系爭84號房屋。惟原告住家自108年12月間開始發生漏水問題，漏水處是兩戶共同壁內的排水管漏水，漏水導致原告住家家具、裝潢遭到破壞，牆面亦出現嚴重壁癌。因原告於被告遷入前就已將系爭86號房屋重新整修，並將所有水電管線全部更新，且該共同壁並無86號房屋進出之水管及排水管線，滲水處上方又為系爭84號房屋之浴室，故原告家漏水乃被告之84號房屋所致，原告將此情告知被告母親即訴外人林潔，雖其回應會請包商處理，卻遲遲未解決，嗣後原告自行修繕，因而支出修繕費用新臺幣(下同)14萬3200元，為此，爰依侵權行為之法律關係提起本訴，請求被告賠償。並聲明：被告應給付原告14萬

3200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。

(二)對被告答辯之陳述：

在被告搬進系爭84號房屋前，84號房屋一直都有人在使用，兩間房屋均未發生漏水問題。原告約於4年前搬進號房屋後，確實為了將管線更新把水泥牆面剔到建體，但未見被告所說的破洞，原告家也是在住了3年後直到被告搬入才開始漏水。另證人林潔雖證稱漏水情形交由被告訴訟代理人黃建順處理，但他均置之不理。

二、被告則以下列情詞置辯：

系爭86號房屋與系爭84號房屋是相連的，經開挖後發現漏水點與漏水主因係兩戶一樓間共同牆中的共同排水管有破洞，此破洞已經修復，但該破洞的位置與管路偏向原告所有之系爭86號房屋，有外力破壞的痕跡，水管已經變形，該破損點應是人為撞擊所致。因被告家裝修時僅有更新冷熱水管，未更新到排水系統，所以並不會去碰到系爭漏水的牆面，故研判是系爭86號房屋在4年前裝修時拆除位於水管邊的磚牆時，曾把水泥牆面剔除，水管外漏造成水管損傷所致，原告請求並無依據。並聲明：請求駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

原告主張兩造分別為系爭86號、84號房屋所有權人，被告自108年間6月間開始裝修系爭84號房屋，並於同年底遷入居住。原告所有之系爭86號房屋於108年12月間發生漏水問題，致系爭86號房屋之家具、裝潢損壞，牆壁出現壁癌，其因而支出修繕費用等情，有其提出之系爭86號房屋、84號房屋建物謄本、系爭86號房屋受損情形照片、原告訴訟代理人與被告母親即訴外人林潔間之對話紀錄、帝克國際設計有限公司（下稱帝克公司）估價單等件為證，此亦為被告所不爭執，堪以認定。惟被告否認上開漏水問題為系爭84號房屋所致，並對原告之請求以前詞置辯。經查：

(一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

01 任，民法第184條第1項前段定有明文。次按「土地上之建築
02 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
03 賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置
04 或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，
05 不在此限。」，民法第191條亦有明文。民法第191條第1項
06 所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係
07 其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管
08 線設備等，屬建築物之成分者，固為建築物之一部，應包括
09 在內。是以，除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所
10 示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上
11 之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過
12 失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院95年度台上字
13 第310號判決、96年度台上字第489號判決意旨參照）。則原
14 告房屋若因被告疏於保管，致原告之權利受損，即推定房屋
15 所有人即被告有過失，若被告無法舉證證明其對於設置或保
16 管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害
17 之發生，已盡相當之注意時，揆諸前開規定，自應對原告房
18 屋之損害負其責任。

19 (二)被告否認上開漏水係其84號房屋所致，並聲請傳喚為其施作
20 水電工程之訴外人陳癸坤為證，經陳癸坤到庭證稱：
21 我於108年間在系爭84號房屋施工，工程時間大約半年，工
22 作內容包含全室屋內的電線更新、冷熱水管更新，但未包含
23 系爭共同壁牆壁內的管線，故未打鑿該共同壁，且在施工期
24 間皆沒有發現漏水，直到完工後，系爭84號房屋屋主向黃建
25 順說有漏水情形，黃建順通知我去處理。到場時發現被告房
26 屋靠近系爭86號房屋那側的一樓牆角有漏水，漏水位置在天
27 花板下方，後來將牆角柱子開挖後，查出一樓共通的排水
28 管漏水，該漏水水管是連接到屋頂，因為該水管在樑柱中
29 間，所以判斷是兩戶共同使用的排水管，又該共通管僅有被
30 告以及原告兩戶在使用，當時有用手觸摸發現有點滲水，且
31 看到靠近86號房屋的牆壁有石頭尖角刺入排水管的情形，排

01 水管被刺破所以有水滲出，我已將破洞處修補完成等語(見
02 本院110 年11月10日言詞辯論筆錄)。被告並據此辯稱共同
03 壁內排水管之破洞係原告先前整修系爭86號房屋時所致。然
04 查，證人即為原告修繕系爭86號房屋漏水損壞處之帝克公司
05 負責人沈煌哲到庭具結證稱：系爭86號房屋的廚房或是廁所
06 管線在靠近88號的另一側，而屋頂的排水通常都是在房子的
07 角落的柱子內，所以應該不是系爭86號房屋本身管線漏水問
08 題，且原告家先前整修完工已有4、5年之久，如果排水有問
09 題，應該早就發生漏水了。另被告為修復排水管破損處而自
10 系爭84號房屋開鑿共通壁時，需要使用電動工具開鑿，開鑿
11 的過程中也可能損壞排水管，且由被告提出之排水管照片所
12 示，無法認定破損處靠近系爭86號房屋等語(見本院110年12
13 月29日言詞辯論筆錄)。是以，上開共同壁內排水管之破損
14 處究是原告數年前裝修86號房屋時所致，或係訴外人陳癸坤
15 開鑿牆壁修復水管破損處時所致，實非無疑。且原告於約4
16 年前進行86號房屋整修，而其相鄰之84號房屋在被告遷入前
17 均有他人居住使用等情為被告所不爭執，堪以採信，則上開
18 排水管破損處若係原告數年前裝修時所致，則在原告裝修完
19 成後應已陸續發生漏水問題，實無遲至被告裝潢完成後始開
20 始漏水之理，故被告辯稱本件漏水應係原告先前裝修86號房
21 屋時所致云云，實不足採信。

22 (三)此外，證人即被告之母林潔到庭具結證稱：買房子的時候，
23 前屋主表示系爭84號房屋沒有漏水問題，我看屋時也沒有發
24 現漏水狀況。裝潢好84號房屋後，在108 年11月底搬進系爭
25 84號房屋，約一個月後，發現一樓牆壁靠近天花板牆壁有水
26 漏下來的情形，過約2至4天，原告訴訟代理人告知86號房屋
27 有漏水，我即委由裝修師傅即被告訴訟代理人處理，之後師
28 傅開挖牆壁進行整修，說可能是管道有一點點漏水，會幫我
29 們處理等語(見本院110年9月29日言詞辯論筆錄)，足認系爭
30 86號房屋係於被告之84號房屋整修完成後始發生漏水問題，
31 此應係84號房屋施工期間因施作不當所致，原告此部分主

01 張，堪以採信。此外，被告亦未舉證證明其對於系爭84號房
02 屋之設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，
03 或於防止損害之發生，已盡相當之注意，依前開規定，自應
04 對原告所有86號房屋之損害負賠償責任。

05 (四)原告所有之系爭86號房屋因本件漏水受有損害，因而支出修
06 繕費用14萬3200元等情，有其提出之受損情形照片、帝克公
07 司估價單在卷可證，並經帝克公司負責人沈煌哲具結證述無
08 誤，復與證人林潔證述之系爭86號房屋受損情形相符，是原
09 告請求被告在此範圍內為賠償有理由，應予准許。

10 四、從而，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付14萬3200
11 元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年3月12日起至清償
12 日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，自應准許。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
14 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
16 389 條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；並依同法第
17 436條第2項適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如
18 預供擔保，得免為假執行。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
21 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
22 法 官 張淑美

23 以上正本係照原本作成。

24 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
25 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

26 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
27 書記官 馮姿蓉