

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第1315號

原告 黃秀芬

訴訟代理人 徐盛國律師

被告 詹蝶

訴訟代理人 侯志翔律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國114年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬貳仟肆佰參拾玖元即自民國一十三年五月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用中三分之一由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決命被告給付部分得假執行；如被告願以新臺幣壹拾柒萬貳仟肆佰參拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實與理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，又此規定於簡易訴訟程序仍適用之。民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項定有明文。本件原告原訴之聲明第2項請求被告應將其所有門牌號碼為臺中市西屯區市○○○路000號16樓之5房屋（下稱被告房屋）之浴廁修復至不漏水狀態等語；嗣於民國113年10月25日具狀撤回上開聲明，經被告同意（見本院卷（一）第301頁）。核原告上開訴之變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，合於上揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告所有門牌號碼為臺中市西屯區市○○○路000號15樓之5之房屋（下稱系爭房屋）坐落於被告房屋正樓下，被告房屋曾於112年3月10日因浴室專用熱水管漏水（免車牙

快速接頭鬆脫)等原因，原告因上開漏水情形，受有系爭房屋內天花板、牆面、木質地板等裝潢損壞，經原告請求被告應做好浴室內防、排水設施，並會同原告所請修漏專業人員確定後並賠償原告上開損失，經被告拒絕，原告無奈提起本件訴訟，爰依侵權行為法律關係，請求被告賠償依大洋逐藝室內裝修有限公司(下稱大洋逐藝公司)所提報價單(下稱系爭估價單)內所估修繕工程費用為新臺幣(下同)494,025元及法定遲延利息等情。並聲明：(一)被告應給付原告494,025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。(二)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

- (一)兩造係針對112年3月10日漏水事件損害賠償事宜所做攻防，並不涉及113年4月2日復因被告浴室漏水事件之原因事實。
- (二)是日漏水起因在於公共管道間被告房屋浴室熱水給水管免車牙快速接頭鬆脫，漏水點係在公共管道間內非屬區分所有權人專用部分，修繕維護應為管理委員會之職責，如令被告負責賠償，對被告不公。
- (三)兩造於112年10月22日會同管委會主任委員及總幹事協商漏水事宜，兩造已合意各人修繕各人住家，意即原告不向被告索賠，現原告違背和解契約內容，反向被告請求賠償，已違背契約約定內容，被告應依和解契約內容，不必賠償原告所受損害，並提出協商錄音紀錄及錄音譯文為證。
- (四)原告木質地板安裝迄今已20餘年，被告於漏水後曾至原告家中探視，發覺地板並未如原告所言已浸水隆起，且上開漏水時間短暫，應不會造成原告家中裝潢大面積損壞，原告所提系爭估價單中多項施工及裝修許可申請費用有以少報多之嫌，被告無法認同。
- (五)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、本院之判斷：

- (一)原告上開主張，業據其提出漏水事件紀錄單、建物謄本、照

片30張、社區管理委員會函、系爭估價單、律師催告函、臺中市政府住宅發展工程處函件、社區警勤工作日誌登記簿、晟佳企業有限公司(下稱晟佳公司)發票、綠宸油漆工程行(下稱綠宸油漆)收據1張等件附卷可稽，且被告除對賠償責任(人)有爭議外，其餘漏水、裝潢經漏水部分損壞之事實均不爭執，應堪信原告上開之事實主張為真。又原告主張被告迄未對於其防漏水設施會同原告實施檢查，為了方便通行及觀瞻，先做簡易修繕(即暫鋪設木質地板，對天花板及牆壁施做油漆等)，花費費用不向被告求償(當事人處分權主義)，但並不影響本院以上開費用作為施作修繕工程費用計算之基礎，先予說明。

(二)按因故意或過失，不法侵害他人權利者，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，但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段及第191條第1項分別定有明文。民法第191條第1項所謂土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示，而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，亦應包括在內，且除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。此項規定，固已揭示舉證責任分配之方向，惟其規定，尚無具體標準，仍應視各別事件情形之不同而為具體之認定，使舉證責任公平合理分配於兩造負擔。此於當事人就發生法律上效果所必要之事實，如可分為特別要件事實與一般要件事實之具體個案時，其主張法律效果存在者，自應就其特別要件事實負舉證責

01 任，始符上揭條文所定之趣旨（最高法院101年度台上字第9
02 95號判決意旨參照）。

03 (三)本件爭點在於：1.兩造於112年10月22日會同社區管委會主
04 委、總幹事協商漏水事宜，所為之「各修各的、互不賠償」
05 意思表示，是否已有效成立和解契約，即原告已捨棄對被告
06 請求損害賠償權利？2.如否，被告應否負擔損害賠償責任？
07 3.如是，被告應賠償原告金額為何？本院就爭點部分認定理
08 由分述如下：

09 1.兩造於上開時間會同社區主委、總幹事協商漏水修復問題，
10 經被告提出當時錄音紀錄光碟及譯文為證(見本院卷(一)第137
11 頁至第158頁)。原告當時固曾表示各修各的等話語(見本院
12 卷(一)第149頁至第151頁)，惟在調解過程中，先不論兩造約
13 定將「各修各屋」結論需記載書面簽名確認乙事(即【要式
14 性】)，事後原告卻未簽名之法律效果為何？但是和解事宜
15 討論結論即原告在與被告達成和解契約之前提，係要求被告
16 修繕漏水及作防漏水工程竣工時，原告必須會同專業修漏廠
17 商至被告房屋內，為免再次滲漏，需讓原告知悉被告如何做
18 好防漏水工程，並共同檢查修漏及防水工程之妥善性，此方
19 為調解契約成立之重要因素，亦為調解契約成立之主要關鍵
20 點，惟本院基於(1)被告並未由其修漏廠商詳細向原告說明其
21 修漏工程之施作及防漏方法：此由漏水在112年3月10日發
22 生，被告卻約定原告於將近1年後之113年2月22日帶修漏專
23 業廠商至家中查看防漏水工程，此有被告所提line翻拍照片
24 為證(見本院卷(二)第138頁至第139頁)。則被告為何遲至1年
25 方請原告至家中查看？足證被告對於原告要求防漏水工程會
26 同勘驗等事宜，未立即在修復熱水管漏水後即要求廠商測試
27 及施作，反拖延半年之久(自調解計算)；且比對兩造陳述，
28 被告廠商防漏水工程施作、測試係非正規操作(見本院卷(二)
29 第145頁至第146頁)，並未按一般防漏水測試之水需覆蓋整
30 個浴室地面，反而採取便宜措施，被告並辯稱：「師傅表示
31 如果漏水一天就會漏」等語(即不必測試數日)，所以本院認

01 被告一方面欲節省測漏費用，另一方面未符原告要求之測漏
02 工法，縱原告帶修漏廠商至被告家中查看亦難有任何檢查效
03 果，自應認被告未達原告成立調解之要求，難認調解已有效
04 成立。(2)原告就是因為害怕被告用水空間發現漏水後，不同
05 時間不同漏水點，使原告一再遭受裝潢上損害，所以以被告
06 應將漏水點修繕後作全面之防漏水檢測共同檢查，為調解契
07 約之最重要內容，而令本院不解的是：漏水發生經原告反
08 應，再由管委會調解，被告始終未積極作防漏水測試，亦未
09 【積極會同原告及修漏廠商迅速測試檢查】，此由原告提出
10 於漏水近1年後方施作木質地板照片可知(見本院卷(一)第45頁
11 至第49頁、第232頁)。依一般經驗法則與社會常情論，房屋
12 凡是有漏水情形，必須迅速找出漏水點加以修繕，且應僱工
13 檢修測試用水空間(至少衛浴是常用水之處)，俾防止損害擴
14 大，且漏水事宜又經過調解會，理應迅速配合測試防漏水事
15 宜，迅速簽立和解契約。然為何被告一直拖延，使原告始終
16 未能安心更換受損裝潢部分，最終僅能向被告求償；被告所
17 為，有違誠信，實無理由於調解會完畢後即當然認為調解已
18 完全成立，認定兩造各修各屋，不必或遲延進行任何測試行
19 為。是被告上開所辯，委無足採。

20 2.次按公寓大廈管理條例第3條第4款所謂共用部分，係指公寓
21 大廈專有部分以外之其他部分(包括基地在內)及不屬專有
22 之附屬建築物，而供共同使用者；如建築物坐落之地面、基
23 礎、主要牆壁及屋頂、走廊、大廳、樓梯間、電梯間、共同
24 出入口、庭院、中央空調系統與其他既成之共同使用部分及
25 其他為使用財產之必要或便利或維護安全所必要之設施，此
26 觀其立法理由即明。且因該共用部分構造上及使用上不具獨
27 立性，且由區分所有權人按其應有部分有所有權，為加強公
28 寓大廈建築物之管理維護，以提昇住戶居住品質，同條例第
29 10條第2項本文明定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
30 負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分
31 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之(最高法院113年度

台上字第739號判決意旨足參)。被告房屋漏水點管道係在大樓公共管道間內，但是該水管非共用，屬原告專用之熱水管道，則依上開判決意旨反面解釋，該被告專用管道修繕、管理、維護等費用均應由被告負擔，社區管理委員會於112年6月12日以理管字第0096號函(見本院卷(一)第53頁)亦斯同上旨。既然該管道漏水經本院認定應由被告負擔修繕之責，則該管道漏水侵害原告家中裝潢部分，造成原告損失，亦應由被告負擔賠償責任，應無疑義。

3.原告主張：被告應依系爭估價單賠償原告施作損壞裝潢部分費用計494,025元及法定遲延利息等語。而原告系爭房屋內因被告房屋漏水而生之損害主要係在於木質地板及天花板、牆壁水漬部分，惟原告分別於113年6月3日、同年10月25日具狀主張內容略以：漏水影響木質地板泡水而部分隆起，導致原告家人行走絆倒多次，由於被告尚未對防漏水工程與原告達成合意，故先請晟佳公司由證人蔡宗成進行木質地板更換與天花板、牆面由綠宸油漆進行油漆之「簡易修繕」工程，俟被告防排水問題徹底解決，再經由開立系爭估價單廠商依估價單內容修繕等情(見本院卷(一)第163頁、第313頁)。足證原告因上述原因未僱請大洋逐藝公司施作，而僱請晟佳公司與綠宸油漆先行施作修繕。茲將上開原告主張木質地板、天花板及牆面處理分別作下列認定：

(1)木質地板部分：

①凡木質地板，無論材質，只要遇水浸泡，必定因毛細原理吸水而膨脹，經過若干時日浸泡必會發霉，此為眾所周知之事，原告上開主張因被告未將防漏水之用水空間測試得到原告同意，為免家人因地板隆起而絆倒，先請其他廠商作「簡易修繕」，且將廠商施作之發票收據附卷(見本院卷(一)第317頁至第319頁)。而何謂「簡易修繕」？其與同樣形式(非同樣材質)之木質地板所為「一般修繕」或「複雜修繕」有何區別？難道僅因原告主張其為簡易修繕，即可貿然判斷為【簡易】？或因所用材質不同、價格不同，即可明確定義

01 「簡易修繕」法律上之效果？本院尚非無疑。

02 ②損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非
03 「原來狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之
04 變動狀況考慮在內。故物因侵權行為而受損害，請求金錢賠
05 償，其有市價者，雖應以請求時或起訴時之市價為準；但被
06 害人如能證明在請求或起訴前有具體事實，可以獲得較高之
07 交換價格者，應以該較高之價格為準，非概以請求或起訴時
08 之市價計之，最高法院著有98年度台上字第1964號判決可資
09 參照。本院審酌證人蔡宗成於113年8月6日言詞辯論程序具
10 結證述：「（問：你的工作資歷為何？）從民國82年到現在
11 共32年的資歷。」、「（問：本件修繕了哪些地方？）客廳
12 廁所的附近周圍木地板損壞。」、「（問：原告家中的木地
13 板是否有部分區域沒有浸泡到水？）大門進去右邊靠近廁
14 所，廁所附近周圍都損壞，大門進去左邊沒有碰到水就沒有
15 更換或修繕。」、「（問：若是要完整修復，是否比現在的
16 簡易修復需要施做更大的面積和更多的費用？）上次換都是
17 把有問題的大致上修復，但修復無法回復原始材料的完整
18 性，修復的材料不同，各方面也會有落差，例如材質，材質
19 會因為採收下來的時間不會像以前那麼好。」、「（問：修
20 繕方法為何？）修繕面積有損壞的部分都會拆除，下面配件
21 如防潮布、甲板都會更換，實木的部分會判斷是否可用，不
22 可用的面積大約有一半以上，修繕面積10幾坪數，客廳幾乎
23 都換，有些房間也有換，大約更換部分有10坪。」等語（見
24 本院卷(一)第221頁至第224頁）。

25 ③本院再衡酌晟佳公司裝潢團隊施作木質地板拆除與更換之照
26 片，施作面積包含浴室外直至大門口（客廳除外），施作工序
27 完全係按照一般木質地板施工流程，拆除墊板後重新將墊板
28 鋪上並作防水，再將新木質地板拚作黏貼等情（見本院卷(二)
29 第51頁至第62頁）。除了木質地板材質不同外，其餘施作與
30 一般鋪設木質地板無異，且與一般裝潢工程所鋪設木地板工
31 法相同（均為合理期待現代施作專業水準），如何能稱其為

「簡易修繕」？上開晟佳公司之施作，就是原告對於其木質地板因被告房屋漏水損壞而為之更換(同形式木質地板)及修繕，本院認為原告因漏水而損壞之木質地板已達僱工修繕完畢程度(非簡易修繕)。又民法僅有第820條第5項共有物之管理規定內有「簡易修繕」之法律用語，但是該簡易修繕與本件原告主張之簡易修繕是否屬於同一法律概念，尚有疑問。且原告所主張之【簡易】程度與一般社會常理中所謂「簡易」程度亦有別(見第④點所述)，更未明確精細定義何謂「簡易修繕」？其與一般修繕在各方面有何差異，故認其舉證尚有疵累；本院認為原告因漏水而損壞之木質地板已僱工修繕完畢(非簡易修繕)，已如上述，則原告所受損害已受填補。原告上開主張「簡易修繕」一說，容有誤會。

④且原告因原木質地板隆起，家人行走易絆倒，僱請廠商修繕更換木質地板，本來就不同於諸如：先鋪塑膠地板或防滑地墊等材質作為暫時通行之用的便宜措施，自無由因被告已將防漏水處理妥善後，由大洋逐藝公司再將已鋪設更換之新木質地板拆除，再鋪設一次其估價單內之木質地板，倘如原告主張應為2次鋪設新木質地板行為，實與損害賠償制度係填補損害之立法意旨有所扞格。另原告主張：晟佳公司所鋪設木質地板與原先未損害之木質地板，非但有色差，且2種地板銜接處尚未處理等情。而原先晟佳公司更換之木質地板已約10坪(見本院卷(一)第224頁)，本院認被告應再賠償2種木質地板銜接處(例如：浴室與房間、房間外更換處與客廳銜接處、房間與走道銜接處等)之施作面積約5坪木質地板。

⑤小結：原告僱工修繕因漏水損壞之木質地板約10坪，共計花費90,959元(9,096元/坪)，而被告應再賠償2種木質地板銜接處之5坪木質地板費用即45,480元(計算式： $90959 \div 2 = 45480$ ，小數點下四捨五入)，則木質地板部分被告應賠償原告136,439元(計算式： $90959 + 45480 = 136439$)。

(2)天花板、牆面油漆部分：原告稱避免牆壁滲水處有礙觀瞻或發霉、產生壁癌，先僱工綠宸油漆將天花板部分施作，共計

01 花費36,000元，亦為簡易修繕云云(見本院卷(一)第313頁)。

02 本院基於與上述同一法律上理由，認為綠宸油漆施作天花板
03 油漆工程，基於其油漆專業，應會將受潮天花板部分待乾或
04 人工乾燥後再將原漆刮除，上大白及油漆等工序，而原告並
05 未舉證大洋逐藝公司對於天花板修繕有何不同工序或特別工
06 法，該公司對於天花板及牆壁油漆報價55,000元，應與綠宸
07 油漆工序大致相同(亦非簡易修繕)，則被告應賠償原告天花
08 板、牆面油漆修繕部分36,000元。

09 五、綜上所述，原告依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告
10 給172,439元及自起訴狀繕本送達翌日(即113年5月1日)起至
11 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾
12 上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。本件訴訟費用，其
13 中1/3由被告負擔，餘由原告負擔。

14 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，
15 並為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
16 定，應依職權宣告假執行；並依職權定預供擔保免為假執行
17 之金額。原告其餘假執行之聲請，已因該部分敗訴而失所依
18 附，併予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
20 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日

23 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

24 以上為正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
26 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
27 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日

30 書記官 吳淑願