

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2658號

01
02
03 原 告 莊大青
04 訴訟代理人 黃碧芬律師
05 複 代理人 林明煌律師
06 被 告 王明欽
07 王陳玉娟

08 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年3月12日言詞
09 辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 被告應連帶給付原告新臺幣參拾肆萬玖仟捌佰陸拾元，暨自民國
12 一一二年五月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

13 原告其餘之訴駁回。

14 訴訟費用由被告連帶負擔百分之三十八，餘由原告負擔。

15 本判決第一項得假執行。但被告如連帶以新臺幣參拾肆萬玖仟捌
16 佰陸拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

17 原告其餘假執行之聲請駁回。

18 事實及理由

19 一、原告主張：

20 (一)原告為門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號（下稱系爭
21 大樓）3樓建物之所有權人（下稱系爭3樓建物），被告王明
22 欽、王陳玉娟（下合稱為被告2人）為門牌號碼臺北市○○
23 區○○路000巷00號4樓建物（下稱系爭4樓建物）之所有權
24 人。原告委任訴外人牡丹室內設計有限公司（負責人為證人
25 何亭頤，下稱牡丹公司）重新裝修系爭3樓建物，在前開裝
26 修工程（下稱系爭工程）完工後，何亭頤於民國110月12月3
27 0日發現原告所有系爭3樓建物主臥室淹水，造成裝潢損失，
28 包括天花板、牆壁、地板、燈具等處，隨即通知被告2人，
29 被告2人停止使用系爭4樓建物之浴室並予以修繕，系爭3樓
30 建物主臥室即沒有再淹水，可見系爭3樓建物主臥室淹水係
31 因系爭4樓建物浴室滲漏水所致。系爭大樓為超過50年之老

01 舊建物，相關管線本因長年使用而自然老化損壞，被告2人
02 一家在COVID19疫情期間常使用系爭4樓建物浴室泡澡，致使
03 系爭4樓建物浴室有滲漏水情形，甚至被告2人曾為頂樓加蓋
04 施作，影響系爭大樓結構，被告2人就原告系爭3樓建物漏水
05 所受損失，自應依民法第184條第1項前段、第185條、第191
06 條第1項連帶負損害賠償之責。

07 (二)原告曾委託牡丹公司就系爭3樓建物漏水修復費用予以估
08 價，就系爭3樓建物因漏水修復應予施作之工程，包括保
09 護、拆除、水電、基礎燈具、防水泥作、材料及設備、木
10 作、油漆、木地板等工程，預估修復費用含稅為新臺幣（下
11 同）91萬3341元（明細詳如附表）。爰依民法第184條第1項
12 前段、第185條、第191條第1項規定提起本件訴訟，請求權
13 基礎競合部分為選擇合併關係等語，並聲明：(一)被告2人應
14 連帶給付原告91萬3341元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清
15 償日止，按年息5%計算之利息。(二)如受勝訴判決，願供擔
16 保，請准宣告假執行。

17 二、被告2人則以：

18 (一)系爭大樓係於61年1月24日完工，本屬極為老舊之建物，原
19 告卻於108年起，大興土木而拆除系爭3樓建物屋內之所有裝
20 修，施工期間整棟建築物震動甚大、甚久，衡情已導致建物
21 龜裂。被告2人持有系爭4樓建物亦已長達50年之久，期間從
22 未發生浴室滲漏之情形，經原告大肆裝修系爭3樓建物後，
23 始發生本件滲漏情形，顯係原告所致，被告2人對於浴室滲
24 漏水，無故意或過失可言。

25 (二)原告為系爭大樓之起造人之一，被告2人僱工修繕系爭4樓建
26 物浴室時發現，浴室地面未施作防水設施，浴室牆面更連水
27 泥都未塗抹，僅有紅磚牆面，明顯屬於偷工減料，此等設置
28 為原告所為，被告2人僅為單純購屋者，無從知悉偷工減料
29 情形，被告2人購買系爭4樓建物後未曾更動浴室結構，並無
30 設置或保管之欠缺。

31 (三)本件滲漏水之情形，即時獲得處理，潮濕處於乾燥後即可恢

01 復，原告實際上並無損害可言；縱認有損害，係因原告於老
02 舊建物大興土木，拆除系爭3樓建物原裝修在先，原告亦與
03 有過失，被告2人應無賠償義務。

04 (四)本件經台北市室內設計裝修商業同業公會（下稱室內裝修公
05 會）鑑定，113年6月18日檢附之鑑定報告書（下稱系爭鑑定
06 報告）預估之修繕費用33萬3200元。但系爭鑑定報告未予扣
07 除折舊，經計算折舊50%後，原告之淨損應僅有19萬3788
08 元。

09 (五)被告2人曾於111年2月7日、111年2月8日自行僱工修繕系爭4
10 樓建物漏水，泥作部分支出10萬2000元，原告已違反建築法
11 第39條規定，被告2人得依民法第184條第2項規定向原告請
12 求賠償，被告2人就前揭金額主張抵銷等語，資為抗辯，並
13 聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利益之判
14 決，願供擔保請准免予假執行。

15 三、兩造不爭執事項（見本院卷第36頁）：

16 (一)系爭大樓建築完成日期為61年1月24日。

17 (二)原告為系爭3樓建物所有權人，被告2人為系爭4樓建物所有
18 權人。

19 (三)系爭3樓建物於110年12月30日發生漏水。

20 四、本院得心證之理由：

21 (一)被告2人應就原告之系爭3樓建物漏水所受損害連帶負賠償責
22 任：

23 1.按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；
24 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
25 物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或
26 損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相
27 當之注意者，不在此限，民法第185條第1項前段、民法第19
28 1條分別定有明文。查系爭3樓建物於110年12月30日發生漏
29 水乙節，為被告2人所不爭（參兩造不爭執事項(三)）。且被
30 告2人抗辯其於111年2月7日、111年2月8日委請他人修繕系
31 爭4樓建物浴室，泥做部分支出10萬2000元乙節，業已提出

01 估價單1紙、照片4紙為證（見本院卷第223-231頁），堪信
02 屬實。因被告2人於111年2月間修繕系爭4樓建物浴室後，原
03 告之系爭3樓建物主臥室即未再有漏水情事，佐以被告2人自
04 承於修繕系爭4樓建物浴室時發現地面沒有施做任何防水設
05 施，甚至牆面只有紅磚沒有水泥層乙節（見本院卷第21
06 頁），堪認係被告2人之系爭4樓建物浴室地面欠缺防水設施
07 導致原告之系爭3樓建物主臥室漏水，依上開規定，除非被
08 告2人得依但書舉證免責，否則原則上即應由系爭4樓建物之
09 所有人即被告2人，對原告系爭3樓建物因漏水所受損害連帶
10 負損害賠償責任。

11 2.被告2人雖抗辯：其就系爭4樓建物無設置或保管之欠缺云
12 云。惟被告2人業已自承購入系爭4樓建物50年來，未曾變動
13 浴室結構乙節（見本院卷第21頁），並自承於修繕系爭4樓
14 建物浴室時發現浴室地面沒有施做任何防水設施，甚至牆面
15 只有紅磚沒有水泥層，已如前述，縱被告2人非為系爭4樓建
16 物之設置人，被告2人於持有系爭4樓建物50年期間，均未定
17 期檢視、更新系爭4樓建物浴室之防水設施，難認其對系爭4
18 樓建物之保管無欠缺，自不得依民法第191條第1項但書規定
19 抗辯免責。

20 (二)被告2人應於34萬9860元範圍內連帶負損害賠償責任：

21 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
22 應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢
23 者，自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得請
24 求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213
25 條定有明文。原告因漏水受有如何損害及回復原狀之必要費
26 用為何，屬對原告有利之事實，應由原告盡舉證之責，合先
27 敘明。

28 2.原告主張系爭3樓建物因漏水修復應予施作之工程，包括保
29 護、拆除、水電、基礎燈具、防水泥作、材料及設備、木
30 作、油漆、木地板等工程，經原告委託牡丹公司估價，預計
31 漏水修復費用含稅為91萬3341元（詳如附表）等節，固已提

01 出牡丹公司估價單1紙、系爭3樓建物淹水照片9紙為證（見
02 北司調卷第36-55、63-67頁）。惟原告為就受有如何損害及
03 回復原狀之必要費用等事實，盡舉證之責，於本件訴訟聲請
04 送交室內裝修公會鑑定系爭3樓建物主臥室因漏水所致損害
05 之修復方式及費用，室內裝修公會所為系爭鑑定報告鑑定結
06 果詳如附件一，即認系爭3樓建物漏水受損部分局部修補預
07 估費用26萬8800元（未稅），若含臨近部分全部換新預估費
08 用33萬3200元（未稅）。本院考量因系爭3樓建物於108年間
09 甫重新裝潢完工，是回復原狀之必要費用自以漏水受損部分
10 全部換新之費用33萬3200元，加計5%之營業稅後，34萬986
11 0元（計算式：33萬3200元 \times 1.05%=34萬9860元）為當。因
12 此，原告本件請求之系爭3樓建物因漏水受損之回復原狀必
13 要費用，於34萬9860元範圍內，應屬有據。

14 3.原告雖不同意系爭鑑定報告之鑑定結論，並主張系爭鑑定報
15 告之修復費用金額不但過低，其研判系爭3樓建物主臥室磁
16 磚的白華現象不是系爭4樓建物漏水所致並非正確，甚至有
17 就原告因本件漏水事故應修復之項目未予鑑定估價之顯然錯
18 誤云云。惟：

19 (1)關於原告爭執之系爭鑑定報告人工、材料單價過低、面積、
20 坪數短計云云。然本件鑑定單位室內裝修公會乃由原告自行
21 擇定，系爭鑑定報告之鑑定人蔡竺欣亦為室內裝修業界專業
22 人士，殊難以系爭鑑定報告與原告所提如附表所示估價單之
23 單價、面積不同，即逕認係系爭鑑定報告有誤。原告宣稱其
24 108年間系爭工程人工較為昂貴、材料規格較為高級云云，
25 然衡之原告本件訴訟所提出之材料截圖1紙、照片4紙（見本
26 院卷第193-201頁），欠缺材料或施工證明性質，縱證人何
27 亭頤於本院審理中證稱：系爭工程之規格，材料、工料我有
28 提供鑑定人，在系爭鑑定報告附件三等語（見本院卷第262
29 頁），但系爭鑑定報告附件三為牡丹公司之報價單1紙、系
30 爭工程現場照片3紙，仍非材料或施工證明，是無論原告於
31 本件訴訟中所舉證據或證人何亭頤之證詞，均無從證明原告

01 上開主張，此部分亦據系爭鑑定報告敘明不採原告主張之材
02 料單價之理由如附件二所示，原告此部分主張，自無足取。

03 (2)關於原告爭執系爭3樓建物主臥室浴室磁磚應予全面更新，
04 而非如系爭鑑定報告所稱僅以稀釋鹽酸或白華分解劑處理即
05 已足云云。然系爭鑑定報告就有無敲除系爭3樓建物主臥浴
06 室全部磁磚之必要性部分，業已敘明欠缺必要性之理由如附
07 件一所示，證人何亭頤於本院審理中雖證稱：漏水白華要取
08 決於業主如何做修繕，系爭3樓建物當初是重新裝潢，以業
09 主的心態認為我的房子重新裝潢，所以是新的，如果只是用
10 鹽酸稀釋處理，如果裡面積水的問題沒有解決，之後還是會
11 滲出來。白華的部分可以用鹽酸稀釋處理，但無法保證日後
12 不會再發生同樣的問題，若要保證日後不再發生，要取決於
13 業主願意花多少費用，因為裝潢都是取決於業主的需求云云
14 (見本院卷第263頁)，然證人此證據方法乃得就親身經歷
15 之事實為證述，原告訴訟代理人此部分設題內容已涉及要證
16 人何亭頤對系爭鑑定報告結論表示意見，業已逾越證人得證
17 明事項之範疇，自無足取。況由證人何亭頤上開證述內容可
18 知，其就系爭3樓建物主臥浴室發生白華現象之磁磚牆面，
19 判斷發生原因係系爭4樓建物浴室之漏水，與系爭鑑定報告
20 鑑定結論認為白華現象發生原因非系爭4樓建物漏水所致相
21 左，證人何亭頤前開因果關係之判斷欠缺卷內證據之支持，
22 所為證述內容除不具證據適格外，亦無參考之價值。

23 (3)因此，原告本件主張系爭3樓建物之回復原狀必要費用以牡
24 丹公司開立之估價單數額91萬3341元(含稅)，尚無可取。

25 (三)被告2人雖抗辯系爭3樓建物無損害可言，縱有損害，原告就
26 損害亦與有過失云云。惟原告就系爭3樓建物遭受滲漏水，
27 主臥天化板、牆壁、地板等受有損害等情，業已提出系爭3
28 樓建物滲漏水照片9紙為證(見北司補卷第39-55頁)，且原
29 告系爭3樓建物所受裝潢損害範圍、情形亦經系爭鑑定報告
30 鑑定明確，被告2人仍抗辯系爭3樓建物並無因系爭4樓建物
31 漏水受有損害，顯無可採。又被告2人抗辯系爭3樓建物遭受

01 漏水係因原告108年間之系爭工程，造成系爭大樓結構發生
02 龜裂所致，此為對被告2人有利之事實，自應由被告2人舉
03 證，被告2人於本件訴訟中並未舉出任何證據證明之，自無
04 認定原告就系爭3樓建物漏水所受損害與有過失之可能。

05 (四)被告2人又抗辯系爭鑑定報告預估之修繕費用33萬3200元，
06 還需要扣除折舊50%，原告之淨損應僅有19萬3788元云云。
07 惟按修理材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修理材料對
08 於物之本體而言，已具獨立存在價值，因更換新品結果，將
09 促成物於修繕後使用效能或交換價值之提昇，則侵權行為被
10 害人逕以新品價額請求賠償，與舊品相較，勢將造成額外利
11 益，而與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分修復
12 費用之請求，非屬必要，應予折舊，最高法院77年度第9次
13 民事庭會議決議(一)有關折舊之意見，應係專指此種情形而
14 言。反之，若修理材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而
15 存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，更換新品
16 之結果，既無獲取額外利益之可言，且市場上復無舊品之交
17 易市價可供參酌時，侵權行為被害人以新品修繕，就其價額
18 請求賠償，仍屬必要與相當，無須予以折舊（臺灣高等法院
19 107年度上易字第1001號民事判決可資參照）。查如附件一
20 所示之修繕項目為主臥天化板拆除清運、主臥天花板重釘、
21 主臥天花板、牆壁重新粉刷、主臥地板拆除、主臥地板重
22 釘、主臥組合櫃拆除及回復、主臥房門暫移及回復、水電燈
23 具暫移及恢復、冷氣出風口暫移及恢復、施工廢棄物清運、
24 保護清潔、監工管理費及其他假設工程，除關於工資部分，
25 本無計算折舊之問題外，其餘材料部分，縱本院係准許全部
26 換新，材料本身並無獨立之價值，原告無獲取額外之利益可
27 言，市場上亦無舊品之市價可以參酌，依上開見解，自毋庸
28 予以計算折舊，被告2人上開抗辯，委無可採。

29 (五)被告2人未抗辯其曾於111年2月7日、111年2月8日自行僱工
30 修繕漏水，泥作部分支出10萬2000元，原告違反建築法第39
31 條規定，被告2人得依民法第184條第2項規定向原告請求賠

01 償，被告2人得以此為抵銷抗辯云云。查被告2人於111年2月
02 間自行雇工修繕系爭4樓建物浴室支出10萬2000元之事實，
03 固經本院認定如前。惟按起造人應依照核定工程圖樣及說明
04 書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申
05 請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不
06 變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平
07 面、立面圖，一次報驗，建築法第39條定有明文。是建築法
08 第39條係在規定建築物之起造人應按圖施工，本件原告主張
09 之110年間系爭3樓建物漏水所受損害，與建築物第39條之適
10 用完全無涉，縱認被告2人係在指系爭大樓之起造人之一即
11 原告未按圖施工，被告2人亦未舉出任何證據證明原告未按
12 圖施工之事實，遑論舉證證明該未按圖施工與被告2人修繕
13 系爭4樓建物浴室間之因果關係為何，是被告2人欲以原告違
14 反建築法第39條，而依民法第184條第2項規定請求原告負損
15 害賠償責任，法律上顯屬無據，自無從抵銷原告請求之數
16 額。

17 五、綜上所述，原告依民法第185條、第191條第1項規定請求：
18 被告2人應連帶給付原告34萬9860元，暨自起訴狀繕本送達
19 翌日即112年5月10日起至清償日止，按年息5%計算之利
20 息，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁
21 回。原告另執民法第184條第1項前段、第185條規定為請求
22 權基礎部分，已無從獲致更有利之判決，原告業已陳明請求
23 權基礎間屬選擇合併關係，本院自毋庸再對此論駁。本判決
24 所命給付未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規
25 定，應依職權宣告假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保
26 聲請宣告假執行，應予駁回。另被告2人就原告勝訴部分陳
27 明願供擔保，聲請宣告免予假執行，合於法律規定，爰酌定
28 相當擔保金額宣告之。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
30 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前

01 段。
02 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日
03 民事第一庭 法官 李子寧

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（應
06 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日
08 書記官 陳美玟

09 附表：

10

編號	項目	單位	數量	單價	總價	備註
一	保護工程					
1	施工前保護工程（2分夾板+PU板）	式	1	8500元	8500元	無
2	工程期間梯間粗部清掃（依工程一般規範為準，芳鄰不得干涉及要求）	式	1	3000元	3000元	
3	細部清潔（全戶含樓梯）含室內粗清潔費用	式	1	3萬元	3萬元	工程完工後必要之花費
小計		4萬1500元				
二	拆除工程					
1	主浴地磚及壁磚剔除（見底）	間	1	4萬元	4萬元	無
2	木作天花板拆除	平方公尺	33.7	360元	1萬2132元	主臥房及主浴面積
3	牆面油漆及批土剔除（見毛胚）	平方公尺	44	360元	1萬5840元	主臥房面積
4	木地板拆除（含靜音墊及墊高穩熱板）	平方公尺	23.2	545元	1萬2644元	無
5	垃圾清運車（含環保局垃圾處理費）	車	2	1萬5000元	1萬5000元	
6	櫃子暫拆移工（含五金）	式	1	1萬4000元	1萬4000元	
7	房門暫拆移（含五金）	式	1	2500元	2500元	

(續上頁)

01

8	燈具拆整工資	組	5	350元	1750元	
9	浴室暖風機暫拆移工資	台	1	1500元	1500元	主浴
10	地排馬桶拆整工資	組	1	3000元	3000元	
11	面盆及水龍頭拆整工資	組	1	2000元	2000元	
12	浴櫃拆整工資	組	1	5000元	5000元	
13	蓮蓬頭拆整工資	組	1	2000元	2000元	
14	浴缸及配件+出水龍頭拆整工資	組	1	3200元	3200元	
15	完工後垃圾清運(含環保局垃圾處理費)	次	1	7500元	7500元	無
小計		13萬8066元				
三	水電工程					
1	燈具配線挖孔及安裝	口	13	500元	6500元	1.6MM
2	地排馬桶安裝及三角凡爾安裝	組	1	3000元	3000元	乾式安裝
3	浴櫃安裝工資	組	1	5000元	5000元	無
4	面盆安裝及三角凡爾安裝	組	1	2000元	2000元	
5	蓮蓬頭安裝工資	組	1	2000元	2000元	
6	浴缸及配件安裝固定+出水龍頭安裝	組	1	3200元	3200元	
7	四合一暖風機安裝(無線遙控器)	台	1	3000元	3000元	
小計		2萬4700元				
四	基礎燈具工程					
1	COBLED射燈3W(直徑7cm)	組	8	340元	2720元	無
小計		2720元				
五	防水泥作工程					
1	地面基礎打底(七厘石)加固泥牆防水粉	平方公尺	6.6	900元	5940元	添加防水材
2	牆壁泥沙垂直打底(加固泥牆防水粉)	平方公尺	29.3	1130元	3萬3109元	添加防水材
3	三層防水+R角不織布(一體成型施作)	平方公尺	29.3	950元	2萬7835元	無

(續上頁)

01

4	壁面硬底拉拔貼磚+益膠泥黏著劑	平方公尺	29.3	1800元	5萬2740元	
5	地面硬底拉拔貼磚+益膠泥黏著劑	平方公尺	6.6	2000元	1萬3200元	
6	賽麗石門檻	組	1	4500元	4500元	西班牙製
小計		13萬7324元				
六	材料及設備工程					
1	淋浴間防臭地排蓋	組	1	4500元	4500元	無
小計		4500元				
七	衛浴設備工程					
	國際牌Panasonic無線遙控+鹵素型浴室換氣暖風機(220V)	組	1	1萬4500元	1萬4500元	無
小計		1萬4500元				
八	木作工程					
1	木作天花板(永新F1集成角材+日本麗仕矽酸鈣板)	平方公尺	33.7	2250元	7萬5825元	無
2	天花板維修孔	口	1	1350元	1350元	
3	冷氣出風口/迴風口結構加強	尺	4.4	500元	2200元	
4	窗簾盒(F1木心板6分)	尺	25.9	500元	1萬2950元	
5	間接造型	尺	19	500元	9500元	
6	櫃子重組定位(含更換新螺絲配件)	式	1	2萬1000元	2萬1000元	
7	訂購修補料	式	1	4500元	4500元	
8	主浴入口防水發泡木紋框(含安裝)	組	1	8500元	8500元	
9	房門安裝定位	組	1	3500元	3500元	
10	遮光捲簾(含安裝)	組	1	7500元	7500元	
11	單人床組	組	1	1萬3600元	1萬3600元	
小計		16萬425元				
九	油漆工程					
1	主臥房天花板噴漆油漆	平方公尺	26.1	1140元	2萬9754元	全程噴塗

(續上頁)

01

	工程 (ICI 乳膠漆 + 光觸媒) 含貼紙帶 + 批土 + 打磨、2底3度	公尺				
2	新作牆壁油漆工程 (ICI 乳膠漆 + 光觸媒) 含批土 + 打磨、2底3度	平方公尺	44	1050元	4萬6200元	全程噴塗
小計		7萬5954元				
十	木地板工程					
1	超耐磨木地板 (靜音施工法: 2mm靜音墊 + 10mm穩熱板貼2mm塑木 + 2mm靜音墊 + 面層木地板 (四周牆壁圍繞12mm塑木 + 2mm靜音墊, 有做櫃子處牆邊再加強塑木條)	平方公尺	23.2	3409元	7萬9089元	無
2	地板墊高區 (1公分穩熱板)	平方公尺	19.8	300元	5940元	
3	道康寧矽利康收邊	米	25	225元	5625元	
小計		9萬654元				
十一	磁磚材料工程					
1	西班牙磚-米棕 (規格42.5*86)	片	103	943元	9萬7129元	壁/地 (西班牙製)
2	短邊背斜水刀加工費	片	20	165元	3300元	無
小計		10萬429元				
工程合計		79萬772元				
整合及監工		10%	7萬9077元			
稅金		5%	4萬3492元			
總計		91萬3341元				

02

03

附件一：

主臥天花板經樓上漏水浸泡確實有部分區域發黴、變色，應拆除重做換新。地板經樓上漏水浸泡確實有部分膨脹、變色，也應拆除重做換新。至於申請人提到主臥浴室牆壁磁磚縫隙有少許白華現象，經鑑定人現場觀察發現，發生白華現象的牆壁屬於對外牆，並非漏

水的那面牆。按經驗，浴室磁磚或大理石會有白華現象產生，一般為外牆潮濕或水管破裂或地板經長期漏水浸泡甚至空氣長期潮濕都有可能導致，是故研判主臥浴室磁磚的白華現象不是本次樓上漏水所致。白華的處理也很簡單，可用鹽酸加30倍清水稀釋成溶液或市面販售之白華分解劑塗抹分解，再以清水沖洗乾淨即可，無須敲除磁磚換新。(現場磁磚經觀察皆完美如新)

其餘受損的部分可分成受損部分局部修復以及全部重新換新兩種做法。好比車輛發生碰撞，可以局部鈹金烤漆，費用較便宜，但或許心理會有不舒服；也可以將整個鈹件全部換新，費用較高。本案原告主張全部換新，惟何種做法較合乎法理情？鄰居共用分間牆漏水責任歸屬為何？是否兩戶均攤？仍待鈞院判斷裁決。

以上兩種做法(A局部換新或B全部換新)，將價格羅列如下：

- a、主臥天花板局部拆除清運費約10000元；全部拆除清運費約12000元
- b、主臥天花板及衣帽間局部天花板重釘(國產集成角材+日本麗仕矽酸鈣板)：5.2坪 \times 4500/坪=23400元+窗簾盒3000元+冷氣出風口1500元+冷氣維修口1500元=29400元；全部天花板重釘房間坪數：5.2坪+衣帽間坪數：2.8坪=8坪 \times 4500/坪=36000元+窗簾盒3000元+冷氣出風口1500元+冷氣維修口1500元=42000元
- c、主臥天花板、牆壁局部重新粉刷：ICI乳膠漆重新噴塗約8坪 \times 1800/坪=14400元；主臥天花板、牆壁全部重新粉刷：ICI乳膠漆重新噴塗約15坪 \times 1800/坪=27000元，
- d、主臥地板局部拆除清運費約8000元；主臥地板全部拆除清運費約12000元
- e、主臥地板局部重釘費用約5坪 \times 8800/坪=44000元(含損料含隔音制震墊)；主臥地板局部重釘費用約9坪 \times 8800/坪=79200元(含損料含隔音制震墊)
- f、組合櫃暫移及回復工資材料18000元
- g、主臥房門暫移及回復3000元
- h、水電燈具暫移及恢復工資材料12000元

01

i、冷氣出風口暫移及恢復工資6000元
j、以上所有拆除及施工廢棄物清運之垃圾車清運費共2車=24000元
k、保護清潔及監工管理費及其他假設工程共計100000元
綜上， $a+b+c+d+e+f+g+h+i+j+k=$
A受損部分局部修補268800元；或
B含臨近部分全部換新333200元(以上皆未稅)。

02

附件二：

03

B、於鑑定現場，申請人莊大青表示受損之裝修所用材料為特殊規格，價格高於一般品市價甚多，並願提供證明，以利鑑定人鑑價。鑑定人當場查看受損材料，表面並無特殊之處，即向申請人莊大青表示，等他提出施工材料證明及照片佐證再行判斷，但如果申請人沒有提出合理證明，鑑定人將以一般材料之市價作為鑑價標準。

C、鑑定人於113年4月15日收到鈞院發文轉交（發文字號北院英民辰112訴2658字第1130006496號）之民事陳報狀（案號112年度訴字第2658號）108年間重新裝修工程師項目明細估價單，經鑑定人細細看察比對，發現此報價施工細項未有施工單位所出具之材料證明，也未有施工單位的署名，也未有材料製造商的署名，施工照片也無法判讀包含任何材料於現場施工的證明，鑑定人認為此非正規公司所出具材料或施工證明，不具參考價值。是故鑑定人之鑑價標準，取鑑定人目視判斷一般材料之市場行情。