

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第506號

上訴人 呂斌弘  
訴訟代理人 呂坤龍  
被上訴人 統一超商股份有限公司

法定代理人 羅智先  
訴訟代理人 宋軒樓  
被上訴人 陳金堯

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國113年8月16日本院新店簡易庭111年度店簡字第138號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國114年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人為門牌號碼新北市○○區○○路0段000號地下層房屋（下稱系爭地下層房屋）之所有權人，陳金堯為門牌號碼同區段號1樓房屋（下稱系爭1樓房屋）之所有權人，陳金堯將系爭1樓房屋出租予統一超商股份有限公司（下稱統一超商公司）新燕門市（下稱新燕門市）營業使用。新燕門市前於民國108年間裝修，造成系爭地下層房屋客廳漏水，上訴人訴訟代理人呂坤龍與訴外人即新燕門市店長張嘉泓、訴外人即水電師傅王延芳已於109年10月12日簽立和解書（下稱系爭和解書），由王延芳、張嘉泓分別賠償上訴人之訴訟代理人新臺幣（下同）11萬5,000元、5,000元。詎上訴人於110年8月13日再次發現系爭地下層房屋之浴室天花板漏水，水甚至滿出來到客廳、房間，經訴外人即新燕門市雙溫櫃維修師傅陳榮成、簡志全告知漏水原因為雙溫櫃冷凝水馬達故障、系爭1樓房屋熱脹冷縮導致系爭地下層房屋屋頂龜裂，且因屋內潮濕、太陽西曬熱漲冷縮，造成大

01 門玻璃爆裂，屋內財產家具、電器毀損，因張嘉泓對此置之  
02 不理，上訴人耗費4個月自行修繕，期間須忍受環境潮溼造  
03 成之不便。而上訴人為修繕系爭地下層房屋，受有油漆材料  
04 635元、除濕機6,600元、音響設備3萬2,500元、燈泡912  
05 元、存證相片1,273元、除蟲劑312元、油漆材料900元、大  
06 門玻璃3,500元、民事裁判費2,100元、申領謄本費120元、  
07 電費2,227元、裝潢整修費50,000元、家具龜裂損壞除黴清  
08 潔消毒費3萬元、110年8月13日至同年12月13日相當於工資  
09 之損失12萬元、精神慰撫金5萬元之損害，合計30萬1,079  
10 元。陳金堯就系爭1樓房屋未盡修繕、管理、維護之責，不  
11 法侵害上訴人之居住安寧人格法益，而統一超商公司之負責  
12 人應盡忠實義務，對於公司業務執行如有違反法令致他人受  
13 有損害時，應與陳金堯連帶賠償，爰依民法第184條第1項前  
14 段、第191條、第195條第1項、公司法第23條之規定提起本  
15 件訴訟等語。

## 16 二、被上訴人答辯：

17 (一)統一超商公司：呂坤龍於110年8月13日致電張嘉泓告知系爭  
18 地下層房屋之浴室天花板漏水，經張嘉泓查看後僅有少許水  
19 珠，且該處上方對應系爭1樓房屋之位置為新燕門市走道，  
20 並無水管，張嘉泓委請檢修人員檢查雙溫櫃之結果均為正  
21 常；張嘉泓並於翌日委請檢修人員將系爭地下層房屋之浴室  
22 天花板燈座拆下，查看後發現天花板僅有少許水珠，範圍不  
23 超過30公分；檢修人員再於同年月16日至系爭地下層房屋之  
24 浴室查看，水珠已減少；呂坤龍後於同年月18日即告知已無  
25 水珠，張嘉泓於110年10月1日又委請水電師傅再次查看，已  
26 無任何水珠。因系爭地下層房屋為老舊建築，房屋結構本身  
27 已年久耗損，樓板防水層因而老化失效，上訴人並未證明其  
28 所稱漏水情事、油漆剝落、屋頂龜裂、壁癌等狀況，與雙溫  
29 櫃冷凝水間有何因果關係，且其請求賠償項目均為客廳及房  
30 間設備，諸多損害項目均與浴室天花板漏水無關。上訴人亦  
31 未證明其所主張之漏水是否與108年間之漏水有關，上訴人

01 前既已簽立系爭和解書，自不得再請求被上訴人賠償等語置  
02 辯。

03 (二)陳金堯：呂坤龍與張嘉泓、王延芳已於109年10月12日簽立  
04 系爭和解書，上訴人主張漏水事實與陳金堯無關等語置辯。

05 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲  
06 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人30萬1,07  
07 9元，及自110年12月8日起至清償日止，按年息5%計算之利  
08 息。被上訴人均聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利判決，請准  
09 供擔保宣告免假執行。

10 四、得心證之理由：

11 (一)查上訴人為系爭地下層房屋之所有權人，陳金堯為系爭1樓  
12 房屋之所有權人，此有上開房屋之建物登記謄本在卷可稽  
13 (見原審限閱卷)；系爭1樓房屋現由陳金堯出租予新燕門  
14 市營業使用；新燕門市前於108年間因系爭地下層房屋客廳  
15 漏水，經呂坤龍與張嘉泓、王延芳於109年10月12日簽立系  
16 爭和解書，由王延芳、張嘉泓分別賠償呂坤龍11萬5,000  
17 元、5,000元，有系爭和解書存卷可證(見原審卷一第49  
18 頁)，復為兩造所不爭執，此部分事實應堪認定。

19 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
20 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。土  
21 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  
22 之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損  
23 害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當  
24 之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段、第191條第1  
25 項分別定有明文。依前開規定，因土地上之工作物造成他人  
26 之損害，即依法推定工作物所有人有過失、工作物之保管或  
27 設置有欠缺、被害人所受損害與工作物之保管及設置之欠缺  
28 間有因果關係，除工作物所有人能舉證推翻前述推定外，即  
29 應負損害賠償責任。又所謂土地上之工作物，除本條例示之  
30 建築物外，建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管  
31 線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，亦應包括

01 在內。又所謂保管有欠缺，即是指工作物建造後未妥善保管  
02 維護，致發生瑕疵而言。是系爭地下層房屋若因被上訴人疏  
03 於保管系爭1樓房屋，對上訴人之權利造成損害，即推定系  
04 爭1樓房屋所有人有過失，若被上訴人無法舉證證明其對於  
05 設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於  
06 防止損害之發生，已盡相當之注意時，揆諸前開規定，自應  
07 對系爭地下層房屋之損害負其責任。

08 (三)系爭地下層房屋之浴室天花板於111年8月13日有出現部分水  
09 珠（下稱浴室天花板水珠現象），經上訴人提出照片為證  
10 （見原審卷二第161頁），被上訴人對此並無爭執，堪信系  
11 爭地下層房屋於111年8月間確有發生浴室天花板水珠現象。  
12 然上訴人主張浴室天花板水珠現象之原因，乃陳榮成、簡志  
13 全於110年8月16日告知呂坤龍系爭1樓房屋之雙溫櫃馬達故  
14 障、熱漲冷縮所致。惟查，證人陳榮成於原審具結證稱：我  
15 以前在元石公司任職，跟簡志全是同事，現在是水電臨時  
16 工；我沒有在110年8月16日至新燕門市進行相關設備檢修工  
17 作，我不會修冷凍櫃，也沒有去過系爭地下層房屋內進行漏  
18 水檢修工作，我只有在6、7年前至新燕門市搬材料及切角鋼  
19 等語（見原審卷二第352至353頁）；證人即元石公司水電技  
20 師簡志全於原審具結證稱：我是在108年間單獨1人至新燕門  
21 市檢修冰箱底下的管路，當時門市裝修後我去檢修，是因為  
22 樓下的住戶呂坤龍說濕氣太重，我只有在108年間去檢修過1  
23 次，當時有去系爭地下層房屋看，看到客廳的天花板上面有  
24 水珠，我沒有看其他地方，我不記得我有無去過浴室或廁所  
25 看過，當天也沒有做任何維修工作；當時我有跟呂坤龍說可  
26 能是因為樓上超商開冷氣溫度低，地下1樓房屋溫度高導致  
27 濕氣重，他們家確實很熱也蠻悶的；陳榮成是我同事，平常  
28 沒有一起工作，他是負責工程，我是負責維修等語（見原審  
29 卷二第353至356頁）。綜合證人陳榮成與簡志全之證詞可  
30 知，其等均未曾於110年8月16日前往統一超商新燕門市進行  
31 設備檢修，亦未於同日至系爭地下層房屋查看。又渠等均表

01 示不認識呂坤龍（見原審卷二第352頁、第354頁），與兩造  
02 間並無宿怨仇隙或故舊親誼，與本件訴訟結果亦無任何法律  
03 上、經濟上利害關係，且均於原審審理程序具結擔保證述之  
04 真實性，可認並無甘冒偽證罪之刑責，意圖為不利於上訴人  
05 證述之必要，是渠等前揭證詞，應屬客觀可採。復依統一超  
06 商公司提出之110年8月16日工程服務單（見原審卷二第253  
07 頁），其上所記載之維修人員為林宗賢，並經林宗賢於原審  
08 具結證稱：我有於110年8月16日有去上訴人家中查看，陳榮  
09 成跟簡志全是配合的水電師傅，常常會碰到，我認識他們，  
10 但當天只有我一個人去等語（見原審卷第283至284頁），益  
11 徵呂坤龍將簡志全於108年間告知之內容誤認為係110年8月  
12 間浴室天花板水珠現象之原因，已非可採。

13 (四)本件前經原審囑託臺灣營建防水技術協進會鑑定漏水原因，  
14 經該會函覆略以：系爭地下層房屋浴室天花板已因漏水而拆  
15 卸，觀察浴室拆卸後平頂是有發現疑似漏水水漬痕跡。一樓  
16 統一超商則正常營業，無任何異狀…一般超商便利店在正常  
17 營業時，並不會有大量水源外漏。本案關鍵因素在於呂坤龍  
18 指稱超商冷凝水外洩過程之真偽；至於水源外洩後，是否下  
19 滲至地下一層浴室則為次要因素。建議法院先行傳訊相關證  
20 人（冷凍櫃師傅），以釐清呂坤龍指稱超商委託之冷凍櫃師  
21 傅所述是否屬實等語，有該會112年12月7日台(112)防協會  
22 字第279號函在卷可稽（見原審卷二第191至193頁）。又呂  
23 坤龍自陳系爭地下層房屋經其自行修繕後已無漏水（見原審  
24 卷一第270頁），倘若浴室天花板水珠現象係雙溫櫃之問  
25 題，則理應在張嘉泓針對雙溫櫃檢測出問題並進行修繕後，  
26 浴室天花板水珠現象始會改善，如僅因呂坤龍自行修繕即有  
27 所改善，似難認浴室天花板水珠現象之原因係雙溫櫃之問  
28 題。

29 (五)證人張嘉泓於原審具結證稱：呂坤龍於110年8月間打電話說  
30 他家漏水，我告訴他漏水處對應位置並無水管，呂坤龍說可  
31 能是冰箱或其他設備的問題，所以我找設備保修商來做檢

01 測，110年8月13日研聖工程有限公司（下稱研聖公司）派員  
02 來做雙溫櫃檢測，檢測後一切正常，110年8月16日則是林宗  
03 賢來做雙溫櫃檢測；我去系爭地下層房屋只有看到浴室天花  
04 板水珠現象（如原審卷第161頁照片），呂坤龍於110年8月1  
05 8日以LINE告知我已沒有漏水，後來呂坤龍一直說他家溼氣  
06 重，我在110年10月1日請王延芳去系爭地下層房屋查看，查  
07 看結果並無漏水等語（見原審卷二第348至351頁）。又證人  
08 即研聖公司技師林博文於原審具結證稱：我於110年8月13日  
09 單獨1人至新燕門市查看雙溫櫃狀況，我檢查雙溫櫃沒有異  
10 狀，檢測結果正常，我告知張嘉泓可能疑似溫差問題，所以  
11 有冷凝水，因為該處是山區，濕度比較高，雙溫櫃溫度較  
12 低，底部離地板較近，可能存在溫差，雙溫櫃內溫度低，下  
13 方離地板的空間溫度高，就像飲料從冰箱拿出來後會有冷凝  
14 水這樣，水會結在冰箱外面，但我當時檢查沒有冷凝水，我  
15 只是告知張嘉泓疑似會有這個問題就離開了，沒有去系爭地  
16 下層房屋查看等語（見原審卷二第357至359頁），可知於上  
17 訴人所主張發現浴室天花板水珠現象之110年8月13日當日，  
18 其上對應位置之雙溫櫃運作正常而無漏水現象，與證人即研  
19 聖公司技師林宗賢於原審具結證稱：我於110年8月16日有去  
20 新燕門市檢修系爭雙溫櫃，系爭雙溫櫃檢測結果為正常，我  
21 把系爭雙溫櫃下方的鐵板打開，查看有無漏水，但打開後是  
22 乾的，沒有漏水；如果系爭雙溫櫃馬達壞掉，背板後面的蒸  
23 發器就會直接結冰，不會有冷凝水等語（見原審卷二第283  
24 至284頁）互核相符。綜合證人林博文與林宗賢上開證詞，  
25 足認浴室天花板水珠現象上方對應之雙溫櫃於110年8月間檢  
26 修之結果顯示並無故障、異常或漏水情事，由此實難認浴室  
27 天花板水珠現象係因新燕門市之雙溫櫃故障所致。

28 (六)上訴人固主張依照林宗賢、王延芳之檢修結果，顯示浴室天  
29 花板水珠現象是經過設備商處理才止住等語。經查，110年8  
30 月13日係由林博文檢修，檢修結果記載：「查檢機器正常，  
31 排水管正常無漏水，應為冷凝水造成樓地板結冷凝水所

01 致」，110年8月16日係由林宗賢檢修，檢修結果記載：「地  
02 地下室住戶天花板漏水，位置在雙溫櫃下面，先將機台排水與  
03 地排打矽膠，測試中」，110年10月1日則係由王延芳檢修，  
04 檢修結果記載：「勘查天花板漏水（地下室），冷凝水已請  
05 設備商處理，至B1觀察並無漏水」，此有工程服務單3份在  
06 卷可憑（見原審卷一第191頁、卷二第253頁、卷一第199  
07 頁），可知雙溫櫃之檢修結果並無故障或異常，參以證人林  
08 宗賢於原審證稱：我用矽膠將系爭雙溫櫃的排水管與地面的  
09 排水管封死，我跟店長說再觀察，我於檢修當日有去上訴人  
10 家查看，看不到漏水，也沒有看到滴水，從上訴人所提出之  
11 照片中我無法判斷系爭地下層房屋浴室天花板水珠現象之原  
12 因等語（見原審卷二第283頁），堪認林宗賢雖因上訴人主  
13 張天花板漏水，而有將機台排水與地排打矽膠之測試行為，  
14 然此係基於預防所採取之措施，尚難以此舉認定有上訴人主  
15 張之漏水事實。又王延芳並非本件檢修系爭雙溫櫃之維修人  
16 員，亦非實際測試雙溫櫃排水之人，自難憑其於工程服務單  
17 上記載「冷凝水已請設備商處理」等語，遽認系爭地下層房  
18 屋浴室天花板水珠現象係因雙溫櫃漏水所致，是上訴人此部  
19 分主張，尚非可採。

20 (七)再者，觀諸上訴人提出之照片（見原審卷一第15至25頁、第  
21 145頁、卷二第41至55頁、第59至71頁、第75頁、第81至83  
22 頁、第95至107頁、第111至171頁，本院卷第149至195  
23 頁），除浴室天花板水珠現象照片外，其餘均為牆面龜裂、  
24 油漆斑駁、壁癌、屋內家具照片，經核均難認與浴室天花板  
25 水珠現象有何關聯。參以本院當庭勘驗上訴人攜帶之隨身碟  
26 內影音檔，影片中係疑似天花板白色版面，旁邊有白色管線  
27 及灰色塑膠管，白色版面上疑似有水漬等情，有本院114年4  
28 月23日勘驗筆錄可佐（見本院卷第219頁），雖有上訴人所  
29 主張之水漬、水珠現象，然並無上訴人所主張漏水蔓延至客  
30 廳、房間之現象，已難認上訴人主張有據。又浴室天花板水  
31 珠現象之範圍非廣，水珠亦非甚多，上訴人既主張水滿出來

01 到客廳、房間，然卻於原審陳稱因急著將屋內清乾淨而沒有  
02 拍照存證等語（見原審卷二第28頁），亦與常理不符。復觀  
03 諸呂坤龍與張嘉泓之LINE對話紀錄截圖（見原審卷二第41至  
04 113頁），呂坤龍於110年8月16日傳送天花板照片予張嘉  
05 泓，並於同年月18日表示「今日查看上面已不再漏水，但還  
06 有小小的水滴」，同年月20日表示「已不再滴水」，並先後  
07 傳送多張屋內照片予張嘉泓、多次表示牆面未乾等語，可見  
08 呂坤龍與張嘉泓數日協調期間，呂坤龍雖表示有漏水情事，  
09 卻並未拍攝其所描述之漏水情節照片供張嘉泓參閱，反而事  
10 後拍攝諸多與浴室天花板水珠現象無明顯直接關聯之屋內照  
11 片，顯然有違常情。復依照上開對話紀錄亦可見，浴室天花  
12 板水珠現象存在期間僅有短短數日即消失，參以上訴人自陳  
13 其平常很少住在系爭地下層房屋（見原審卷二第28頁），而  
14 房屋如長時間無人居住，本即可能因季節、氣候、乾濕度、  
15 溫度之變化，導致屋內累積濕氣，進而造成屋內出現潮濕、  
16 發霉等現象，上訴人對於其主張浴室天花板水珠現象之原因  
17 並未提出證據以實其說，無從證明浴室天花板水珠現象係因  
18 統一超商之雙溫櫃故障所致，自難認統一超商公司有何侵害  
19 上訴人權利之情事。

20 (八)上訴人所提證據未能證明統一超商公司有所指之不法侵權  
21 行為，其依侵權行為法律關係及公司法第23條第2項規定，  
22 請求統一超商公司連帶賠償損害，即無理由，不應准許。上  
23 訴人另主張陳金堯為系爭1樓房屋所有人，卻未盡修繕、管  
24 理及維護之責，不法侵害其居住安寧人格利益等語，惟系爭  
25 地下層房屋浴室天花板水珠現象並非雙溫櫃所致，已如前  
26 述，上訴人又未能舉證證明系爭地下層房屋之牆面龜裂、油  
27 漆斑駁、壁癌及客廳、臥房所受損害係因系爭1樓房屋所造  
28 成，則上訴人依民法第191條之規定主張陳金堯應連帶負損  
29 害賠償責任，亦難認有據。

30 五、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、第191條、第1  
31 95條第1項、公司法第23條之規定，請求被告連帶給付30萬

01 1,079元，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判  
02 決，並無不合，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予  
03 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
05 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
06 敘明。至上訴人於114年4月23日言詞辯論期日請求履勘系爭  
07 地下層房屋，欲證明當庭提出之影片地點即為漏水現場等語  
08 （見本院卷第220頁），惟原審業已於111年3月18日、同年4  
09 月29日會同呂坤龍、張嘉泓及陳金堯至系爭地下層房屋現場  
10 履勘（見原審卷一第123至131頁），且依影片內容尚不足以  
11 認定有上訴人所主張漏水蔓延至客廳、房間之情形，亦無從  
12 以此判斷浴室天花板水珠現象之成因，業經本院論述如前，  
13 是應認此部分無調查必要，併此敘明。

14 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

16 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻

17 法官 陳冠中

18 法官 許筑婷

19 以上正本係照原本作成。

20 本件判決不得上訴。

21 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

22 書記官 林政彬