臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡字第22號

原　　告　馮智豪

訴訟代理人　陳鼎駿律師

　　洪宜辰律師

被　　告　張其芳

輔　佐　人　張沙也加

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○○街000號24樓房屋，依如附表所示之修繕項目及方式修繕至不漏水狀態。

被告應給付原告新臺幣37,971元，及自民國113年8月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔67%，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣33,350元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項得假執行。但被告如以新臺幣37,971元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時聲明：㈠被告應將門牌號碼新北市○○區○○○街000號24樓房屋（下稱系爭24樓房屋）之漏水予以排除，並修復至不再漏水至原告所有門牌號碼新北市○○區○○○街000號23樓房屋（下稱系爭23樓房屋）為止；如被告不自行修繕者，應容忍並不妨礙原告僱請施工人員進入上開24樓房屋進行修繕，並由被告負擔費用。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）242,550元，及自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行，嗣變更聲明為：㈠被告應將系爭24樓房屋依如附表所示之修繕項目及方式修繕至不漏水狀態。㈡被告應給付原告72,586元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷㈡第25頁），核其請求之基礎事實與原起訴之事實同一，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告與被告分別為系爭23樓房屋、系爭24樓房屋之所有權人。詎被告就系爭24樓房屋如附圖一所示主臥室之浴廁地坪防水層保管有欠缺，致系爭23樓房屋如附圖所示主臥室浴廁天花板及主臥室天花板、牆面滲漏水（下稱系爭漏水），而妨害原告對於系爭23樓房屋之所有權行使，被告自應依社團法人新北市土木技師公會（下稱系爭公會）民國114年6月4日新北土技字第1140002076號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）所載如附表所示修繕項目及方式為修繕。抑且，原告因系爭漏水致系爭23樓房屋裝潢及家具受損，因而受有共計72,586元修繕費用（下稱系爭修繕費用）之損害，被告亦應賠償之。爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第767條第1項中段、後段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將系爭24樓房屋依如附表所示之修繕項目及方式修繕至不漏水狀態。㈡被告應給付原告72,586元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：系爭漏水係因原告違法裝修行為或地震所致，而與被告所有系爭24樓房屋無涉，且系爭公會所為放水之鑑定方式與一般人生活情形不同，不足為採。抑且，兩造依公寓大廈管理條例第12條規定應平均分擔修繕費用，原告自不得要求被告全數負擔之。又系爭漏水係源於被告無法肉眼查知之水泥地磚內，被告就系爭漏水自無故意、過失可言，原告自不得要求被告賠償損害。再者，系爭鑑定報告亦未說明衣

櫥是否確有損壞，且該損壞何以得認係系爭24樓房屋導致，此部分修繕費用自應予以剔除。況且，系爭修繕費用應計算折舊，原告請求之系爭修繕費用復係在請求室內違建之損害賠償，此與法律規定及公序良俗有悖，應不得准許之。抑有進者，系爭漏水既於109年間即已存在，被告自得依民法第197條第1項規定為時效抗辯。退步言之，被告未受原告委任，並無義務而為原告代墊漏水檢測費用7,000元（下稱系爭檢測費用），原告無法律上原因受有系爭檢測費用之利益，被告得以此無因管理、不當得利債權抵銷原告本件請求等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其為系爭23樓房屋所有權人，被告則為系爭24樓房屋所有權人等情，有系爭23樓房屋、系爭24樓房屋建物登記第一類謄本附卷可證（見本院卷㈠第15至18頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

㈠原告請求被告依如附表所示修繕項目及方式修繕系爭24樓房屋至不漏水狀態，為有理由：

1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。

2.經查，本件經本院囑託系爭公會就系爭23樓房屋是否有滲漏水現象乙節為鑑定，其鑑定結果略以：系爭23樓房屋如附圖所示之主臥室浴廁天花板於積水測試前，經系爭公會以紅外線熱影像檢測儀進行測試，測得有水氣反應等語，有系爭鑑定報告在卷可參（見系爭鑑定報告第Ⅶ-4頁），上開鑑定報告復載明：系爭23樓房屋如附圖所示之主臥室浴廁天花板於面積180公分×90公分之範圍內存在滲漏水現象等語（見系爭鑑定報告第4頁），本院審酌系爭鑑定報告內容乃經鑑定技師實地勘查及檢測，本諸其專業知識而作成，自堪採信，足認原告主張系爭23樓房屋主臥室浴廁天花板存在滲漏水現象，應屬有憑。又參諸系爭鑑定報告所附照片（見系爭鑑定

報告第Ⅳ-12頁），亦可見系爭23樓房屋主臥室牆面、天花板存在水漬痕跡，且此部分水漬痕跡亦經系爭公會鑑定為滲漏水所致之損害，此有系爭公會114年8月26日新北土技字第1140003330號函可稽（見本院卷㈠第482頁，下稱系爭函文），是原告主張系爭23樓房屋主臥室天花板、牆面存在滲漏水現象等語，亦屬有據。職是，系爭23樓房屋存在系爭漏水，首堪認定。

3.被告雖抗辯：原告長時間故意對其主臥室天花板、牆壁、衣櫥噴水，致上開位置出現受潮假象等語，然系爭鑑定報告為鑑定技師現場勘查、檢測而為，已如前述，果如被告所述，原告係故意製造受潮假象，則水氣應僅係停留在系爭23樓房屋牆壁、天花板外側，而與系爭24樓房屋滲漏所導致之牆壁、天花板內側向外擴散至外側牆壁、天花板之樣態有別，鑑定技師就判斷滲漏水一事有其專業性，其等在現場鑑定之時應得判別之，已難認被告所辯有理。再者，原告為系爭23樓房屋之所有權人，房屋之滲漏水範圍、程度復直接影響該房屋之市場交易價格，殊難想像原告故使該房屋主臥室牆面、天花板、衣櫃充斥水氣，而甘冒水氣充斥牆面影響房屋結構，甚或造成房屋交易價值貶損之風險，只為使被告負損害賠償責任，益徵被告前揭抗辯，與常情不符，不足逕採。此外，被告就上開抗辯並未再提出事證證明之，堪認此為其主觀臆測之詞，顯無可取。

4.原告主張系爭漏水為系爭24樓房屋所致，然為被告所否認，經查：

⑴系爭公會就系爭24樓房屋如附圖一所示主臥室浴廁、客餐廳浴廁之地坪為積水測試後，測得系爭23樓房屋如附圖編號1至3所示位置之天花板含水量增加，故鑑定結果為：系爭23樓房屋直上層（即系爭24樓房屋）主臥室浴廁地坪之防水層失效或損壞，因而導致滲漏水等語，有前揭鑑定報告、系爭函文可參（見系爭鑑定報告第5、Ⅶ-5頁；本院卷㈠第481

頁），顯見系爭24樓房屋主臥室浴廁地坪防水層退化即為系爭23樓房屋主臥室浴廁滲漏水之成因無誤。

⑵原告另主張系爭23樓房屋主臥室天花板、牆面之漏水損害亦為系爭24樓房屋所導致等語，此部分經本院依原告聲請函詢系爭公會，系爭公會覆以：系爭23樓房屋編號22圖片所示天花板、牆面（即主臥室天花板、牆面）之滲漏水亦為系爭24樓房屋直上層主臥室浴廁防水層失效或損壞所致等語，此有系爭函文、系爭鑑定報告所附圖片可稽（見本院卷㈠第481至482頁；系爭鑑定報告第Ⅳ-12頁），而系爭24樓房屋主臥室浴廁防水層現有失效、損壞，並致系爭23樓房屋主臥室浴廁天花板滲漏水等事實，均經本院認定如前，上開滲漏水位置復與原告所主張同受滲漏水損壞之主臥室天花板、牆面相近，本院審酌系爭24樓房屋主臥室浴廁地坪防水層失效，確會使該浴廁之水氣滲入系爭23樓房屋主臥室浴廁天花板，嗣因水氣持續滲入、累積，繼而自前揭浴廁天花板向外擴散至主臥室天花板及其牆面，堪認系爭函文所載前揭鑑定內容，應為可取。是以，系爭23樓房屋主臥室天花板、牆面之滲漏水為系爭24樓房屋主臥室浴廁地坪防水層失效所導致，亦堪認定。

⑶被告雖辯以：系爭鑑定報告鑑定方式與日常使用情形有別，等語，然本件鑑定人為具有土木技師證照，且為具備相當專業智識技能者，與兩造無任何宿怨仇隙、故舊親誼，本件訴訟結果於本件鑑定人亦無任何法律上、經濟上利害關係，衡情本件鑑定人所為分析研判應屬客觀可採；抑且，系爭鑑定報告所載鑑定結論係鑑定人經由積水測試，並參酌紅外線熱顯像儀測得之水氣變化綜合考量後所為，本件復無證據足認前述結果之量測方法、紀錄內容不正確，或所使用之器材、設備錯誤、操作失當、有失精準，是本件鑑定結果自堪採認，是被告空言指摘鑑定人所採納鑑定方式，自無可取。被告再抗辯：系爭漏水係因原告違法裝修系爭23樓房屋，甚或地震等因素所致等語，然被告所有系爭24樓房屋主臥室浴廁

地坪防水層失效為系爭漏水成因，此經本院認定如前，被告為對於系爭24樓房屋具有處分、修繕權限者，原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告排除該房屋妨害原告所有系爭23樓房屋所有權行使之狀態，自屬有據，此與系爭漏水之成因是否為被告所致，並無關聯，是被告此部分抗辯，難認可採。

⑷職此，系爭24樓房屋致系爭23樓房屋主臥室浴廁天花板、主臥室天花板、牆面發生滲漏水現象，業經本院認定如前，此已妨害原告所有權之行使，被告為系爭24樓房屋之所有權人，自應就系爭漏水負妨害排除之責，是原告主張被告應修繕系爭24樓房屋，即非無據。再者，系爭公會鑑定後認系爭24樓房屋浴廁之修繕應為如附表所示之修繕工程一節，有系爭鑑定報告可查（見系爭鑑定報告第5至6、Ⅷ-2、Ⅸ-2頁），是原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告依如附表所示之修繕項目、方式修繕系爭24樓房屋至不漏水狀態，核屬有據。又原告依民法第767條第1項中段規定請求被告依上開方式修繕系爭24樓房屋，既有理由，則關於原告基於選擇合併，依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項、民法第767條第1項後段規定為同一聲明部分，自無庸再予審究，併予敘明。

⑸被告再抗辯：被告對於系爭漏水並無故意、過失，系爭24樓房屋修繕費用不應由被告自行負擔等語。然按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，此觀公寓大廈管理條例第10條第1項即明。經查，被告所有系爭24樓房屋主臥室浴廁地坪防水層失效為系爭漏水之成因，此經本院認定如前，揆諸上開規定，身為系爭24樓房屋所有權人之被告即應就其專有部分之修繕、管理、維護，並自行負擔修繕費用，此與被告有無故意、過失無涉，是被告此部分抗辯，洵無足取。

㈡按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191條第1項定有明文。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，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，應包括在內；而所謂保管有欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物發生瑕疵而言（最高法院95年度台上字第310號、102年度台上字第2238號判決意旨參照）。是除非工作物所有人能舉證證明有民法第191條第1項但書所示之情形，因土地上之工作物造成他人之損害，依法即推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任。本件原告主張被告應賠償系爭修繕費用，並以靚昀設計工程有限公司工程估價單（見本院卷㈠第345頁，下稱系爭估價單）、系爭函文所附修復費用估算表（見本院卷㈠第485頁，下稱系爭估算表）為佐，為被告所否認，經查：

1.系爭公會就原告所有系爭23樓房屋因系爭漏水所致裝潢損害範圍及數額為鑑定，其鑑定結果略為：系爭估價單所載項目均為系爭24樓房屋主臥室浴廁防水層失效或損壞所導致之損害，且均有修繕必要，各項目修繕之必要費用均如附表一所示等語，有系爭估價單、系爭函文暨所附系爭估算表可稽（見本院卷㈠第345、484至485頁），本院再細觀系爭估價單，業載明系爭23樓房屋修繕之範圍包含主臥室浴廁天花板、主臥室天花板、牆壁及衣櫃，此核與本院前揭認定系爭漏水之範圍一致，足認系爭估算表所示修繕項目確均為系爭漏水所導致之損害，而系爭漏水均為系爭24樓房屋所導致，業如前述，是原告依民法第191條第1項規定，請求被告負侵權行為損害賠償責任，核屬有據。被告雖辯以：系爭漏水係源於被告無法肉眼查知之水泥地磚內，被告就系爭漏水自無故意、過失可言，且系爭漏水為原告違法裝修行為或地震所

致等語，然而，原告業已證明系爭漏水為被告所有系爭24樓房屋所致，揆諸前揭規定及說明，自應由被告就前揭滲漏水現象非因系爭24樓房屋主臥室浴廁地坪防水層保管有欠缺提出反證，則被告既未能提出事證以佐其說，其此部分抗辯，即非可採。被告又辯以：原告請求系爭修繕費用係在請求室內違建之損害賠償，此與法律規定及公序良俗有悖，應不得准許之等語，然原告所有系爭23樓房屋是否存在違建，此僅為其有無違反行政機關之行政管制措施，核與兩造間私法上權利義務關係無涉，則被告既有造成原告受有如附表一項目所示之損害，原告依法請求被告負賠償責任，自無違法律所定強制、禁止規定，亦與公共秩序、善良風俗無悖，是其此部分辯解，亦無可採。

2.再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害為限，此觀民法第216條第1項之規定即明。而物被毀損時，請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，如修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院80年度台上字第2476號判決意旨參照），是原告主張因系爭漏水受有系爭修繕費用所示之裝潢損害，即應予計算折舊，茲就各項項目是否應予計算折舊及其計算方式，分述如下：

⑴經查，如附表一編號一、1所示「拆除原有天花板」、編號三、1所示「平頂及牆面原有油漆刮除」部分，均屬人力支出，而如附表一編號一、3及三、3所示「工具損耗」部分，核屬施工人員施工器具之耗損，非屬以新品替換舊品性質，是上開項目均不予計算折舊。另就如附表一編號一、2所示「木作夾層天花板（含油漆）」，及編號二、1所示「櫥櫃修復（深0.6公尺×高2.4公尺）」，暨編號三、2所示「平頂及牆面油漆」等項目均同時包含工資、材料，本院復就系爭估算表所載項目單價、複價依據之「臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定單價分析報告書」（下稱系爭單價報告書）項目為何函詢系爭公會，該公會覆以：系爭估算表各係依據系

爭單價報告書中「6-3木作夾板天花板（不含油漆）〈估算時另提高為6-2木作雙面夾板牆之單價〉」、「7-4平頂及牆油漆」、「6-25衣櫃-60Dx240H cm實木造型板材」等語，有系爭函文附卷為憑（見本院卷㈠第483至484頁），據此還原前揭同時包含工資、材料之損害項目，其實際修繕項目及費用均如附表二各編號所示（還原依據之證據頁數均如備註欄所示）。

⑵再查，如附表二編號一、4及二、5所示「木工」、編號一、7及編號三、2所示「技工」部分，亦屬人力支出，另如附表二編號一、5、編號一、8及編號三、3所示「工具損耗」，暨如附表二編號二、7所示「膠著劑及工具損耗」，同為施作工具之耗損，依上開說明，此部分項目自無計算折舊之必要，而就原告其餘所主張之項目，本院無從區別該等項目是否包含工資等非屬新品換舊品之性質，此部分不利益自應由就損害額負舉證責任之原告負擔，是本院就此部分項目即應計算折舊。另依行政院制頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊表」之規定，裝潢材料比照房屋附屬設備之「其他」，耐用年數為10年，被告復抗辯：原告係於99年4月30日裝修完畢等語，此為原告所不爭執（見本院卷㈡第27頁），可認原告在系爭23樓房屋天花板、衣櫃及牆面所鋪設之裝修材料，計至原告起訴時即113年6月17日已存在14年有餘，明顯已逾上開10年之耐用年數。再者，採用定率遞減法者，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總合不得超過該資產成本原額之9/10，而原告本件請求應予折舊之項目，其折舊額必然超過換修材料費用9/10甚多，故其折舊後之材料費用，應以材料費用總額之1/10計算。從而，本件經本院依上開說明計算折舊後，原告得因系爭漏水所生裝潢損害，請求被告賠償之各項損害數額即均如附表三「本院認定之修繕費用」欄所示（計算式詳如附表三所示），是原告請求被告賠償系爭23樓房屋裝潢修繕費用於37,971元之範圍內，為有理由，逾此範圍，尚乏其據。

⑶被告雖抗辯：系爭漏水於109年間即已存在，被告得依民法第197條第1項規定為時效抗辯等語。惟按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，民法第197條第1項定有明文。又債務人之侵權行為如具有繼續性，則損害賠償請求權即陸續發生，其消滅時效期間應自個別損害賠償請求權可行使時起算（最高法院101年度台上字第1626號判決要旨參照）。經查，本件原告縱於被告所辯109年間即發現系爭23樓房屋存有漏水現象，然系爭公會於114年1月17日會勘時，仍為系爭24樓房屋主臥室浴廁地坪防水層損壞，致系爭23樓房屋受有漏水損害之鑑定結果，業如前述，足認本件損害具有持續性，揆諸前開說明，難認原告於113年6月17日提起本件訴訟，已逾2年之時效期間，被告此部分抗辯，顯無可採。

⑷至原告另依民法第184條第1項前段規定請求被告給付72,586元裝潢損害部分，因本院計算折舊後所認定原告所受損害額結論並無不同，是原告其餘請求，仍屬不應准許，即無再予論究之必要，併此敘明。

㈢按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第172條、第176條第1項、第179條分別定有明文。被告抗辯其因支付系爭檢測費而對原告具有7,000元不當得利、無因管理債權，為原告所否認，查：

1.觀諸被告所提出通訊軟體LINE對話紀錄截圖（見本院卷㈠第53至59頁），可見原告委由兩造所在社區總幹事代為尋找漏水檢測技師，被告輔佐人並表示同意配合辦理檢測，總幹事

嗣於113年5月11日（該日為週日）向兩造告知將於下週三20時到場檢測漏水，被告嗣於漏水檢測日即113年5月15日21時張貼漏水檢測單據，該單據載明檢測金額為8,000元，而被告確實支出7,000元一節，為原告所不爭執（見本院卷㈡第26頁），依上可知，被告確實係於兩造約定之檢測日期，即取得該對話紀錄所示之收據，並將之張貼於兩造聯絡之群組內，足認被告抗辯其確有確有因本件漏水支出系爭檢測費等語，應堪採信，原告空言否認前揭7,000元與檢測本件漏水之關聯性，亦否認被告於113年5月間進行抓漏等事實，實與上開對話紀錄截圖所示事實不符，委無可採。

2.再細觀前揭對話紀錄截圖（見本院卷㈠第59至81頁），可知被告於支付系爭檢測費後即表示應與原告各自負擔一半，原告則係認應由被告全額支付系爭檢測費，顯見兩造就被告自行負擔3,500元檢測費（下稱被告檢測費）部分，業已達成意思表示合致，是被告支付被告檢測費，既係為清償自己債務之意思所支付，即非為原告管理之意思所支付，自與無因管理之要件有別，被告自不得依民法第176條規定請求原告給付之；而被告依兩造間合意應自行負擔被告檢測費，亦如前述，原告自無因被告支付該費用而受有利益，是被告抗辯其得依民法第179條規定請求原告給付被告檢測費等語，亦難認有據。

3.至兩造未約定應由何人負擔之其餘3,500元漏水檢測費（下稱原告檢測費）部分，本院依上開對話紀錄截圖，可見兩造社區總幹事係依原告指示，而代理原告委任檢測技師至系爭24樓房屋進行漏水檢測，可認該檢測技師與原告間業已成立原告委任其檢測漏水原因之契約（下稱系爭檢測契約）。又按債之清償，得由第三人為之。但當事人另有訂定或依債之性質不得由第三人清償者，不在此限；就債之履行有利害關係之第三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利，但不得有害於債權人之利益，民法第311條第1項、第312條分有明定。查，被告同為應負擔系爭檢測費者，已如前

述，應屬其為就系爭檢測契約履行具有利害關係者，是被告為原告先行支付原告檢測費部分，檢測技師就原告檢測費而對於原告所具之債權，即因前揭規定而由清償之被告承受之，則該債務既仍存在，原告自無因被告支付行為而受有利益，被告亦無因此而受有損害，是被告抗辯其得依民法第176條、第179條規定請求原告給付原告檢測費，亦非有據。

4.職是，被告既未因支付系爭檢測費，而得依民法第176條、第179條規定對於原告負有7,000元債權，其抗辯得以此債權行使抵銷，洵非有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第191條第1項規定請求：㈠被告應將系爭24樓房屋，依如附表所示之修繕項目及方式修繕至不漏水狀態。㈡被告應給付原告37,971元，及自113年8月3日（見本院卷㈠第25頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告預供擔保得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　23　　日

民事第六庭　法　官　余沛潔

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　23　　日

書記官　李云馨

附表：

修繕項目及費用						
編號	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
1	原有地坪之磁磚敲除（含抽水馬桶維護）	平方公尺	5	500元	2,500元	含運棄費用
2	地坪1：2防水水泥砂漿粉刷	平方公尺	5	773元	3,865元	
3	滲透型防水劑塗抹2層	平方公尺	5	1,035元	5,175元	
4	彈性水泥塗抹3層（每層0.05mm厚）	平方公尺	5	200元	1,000元	
5	地坪鋪設磁磚	平方公尺	5	1,707元	8,535元	
6	原有抽水馬桶復原安裝費用	式	1	3,000元	3,000元	
7	工具損耗及其他雜項	式	1	925元	925元	
8	小計				25,000元	
9	廢料清理及運什費	式	1	1,250元	1,250元	編號8所示金額x5%
10	其他費用	式	1	2,500元	2,500元	編號8所示金額x10%
11	安全衛生管理費	式	1	250元	250元	編號8所示金額x1%
12	利潤、稅捐及管理費	式	1	4,350元	4,350元	編號8至11所示金額x15%
13	總計				33,350元	
修繕方式						

1.原有地坪之磁磚剷除，混凝土樓版上方之施工面雜物、粉塵、鬆動物質清除。
2.檢視混凝土樓版是否受損，使用滲透型防水劑完整均勻塗抹1至2層。
3.使用水泥打粗胚將地板鋪平，以利於防水塗料完整均勻附著，同時做好洩水坡度以利日後排水。
4.彈性水泥塗抹2至3層，單層厚度0.05mm，確保每一層風乾後才能再進行下一層施作，轉角接縫處特別注意防水材料是否完全覆蓋。
5.管邊、角隅、落水孔處，可加強塗佈單液型彈泥2至3道之補強。
6.防水層完工後須待乾燥養護時間4至7天，確認彈性水泥完全風乾後，進行積水測試、防水檢測與洩水坡道測試。
7.鋪設磁磚，馬桶遷移復原及管線修復。

附表一（系爭公會出具之系爭估算表）：

編號	項目	單位	數量	單價	複價	備註

一	主臥室浴廁天花板（2.8公尺x1.8公尺）					
1	拆除原有天花板	平方公尺	5.04	200	1,008	
2	木作夾層天花板（含油漆）	平方公尺	5.04	2,477	12,484	含披土
3	工具損耗	式	1	708	708	
小計					14,200	
二	主臥室浴廁旁之櫥櫃修復（寬1.7公尺x深1公尺x高2.4公尺）					
1	櫥櫃修復（深0.6公尺x高2.4公尺）	公尺	1.7	22,419	38,112	
小計					38,112	
三	主臥室浴廁旁之櫥櫃前方天花板及牆面油漆修復（天花板1.7公尺x1.5公尺＋牆面1.5公尺x2.4公尺）					
1	平頂及牆面原有油漆刮除	平方公尺	6.15	50	308	
2	平頂及牆面油漆	平方公尺	6.15	275	1,691	含披土
3	工具損耗	式	1	101	101	
小計					2,100	
合計					54,412	一至三
四	廢料清理及運什費	式	1	2,721	2,721	（一至三）x5%
五	其他費用	式	1	5,441	5,441	（一至三）x10%
六	安全衛生管理費	式	1	544	544	（一至三）x1%
七	利潤、稅捐及管理費	式	1	9,468	9,468	（一至六）x15%
總計					72,586	一至七

附表二（參酌系爭單價報告書還原附表一部分項目所示實際修繕項目之估價表）：

編號	項目	單位	數量	單價	複價（A）	系爭估算表所載數量（B）	總價（AxB，元以下四捨五入）	備註
一	木作夾層天花板（含油漆）							
1	柳安木	立方公尺	0.02	28,443	568.86	5.04	2,867	本院卷㈠第533頁所示系爭單價報告書6-2項
2	夾板3'x6'x1/4"	片	1.4	293	410.2	5.04	2,067	
3	鐵件及膠著劑	式	1	12	12	5.04	60	

4	木工	工	0.34	3,500	1,190	5.04	5,998	目：雙面夾板牆（不含油漆）
5	工具損耗	式	1	20.94	20.94	5.04	106	
6	油漆	公升	0.45	154	69.3	5.04	349	本院卷㈠第543頁所示系爭單價報告書7-4項目：平頂及牆油漆
7	技工	工	0.05	3,500	175	5.04	882	
8	工具損耗	式	1.00	30.7	30.7	5.04	155	
二	櫥櫃修復（深0.6公尺×高2.4公尺）							
1	六分木心板（貼美耐板）4'×8'×3/4"	片	1.48	1,960	2900.8	1.7	4,931	本院卷㈠第539頁所示系爭單價報告書6-25項目：衣櫃-60D×240H cm實木造型板材
2	實木造型板材門4'×8'×3/4"	片	2.4	2,420	5,808	1.7	9,874	
3	三分夾板背板貼保麗板4'×8'×3/8"	片	0.8	1,800	1,440	1.7	2,448	
4	實木線板及收邊	式	1	1,798	1,798	1.7	3,057	
5	木工	工	2.5	3,500	8,750	1.7	14,875	
6	五金及配件	式	1	1,620	1,620	1.7	2,754	
7	膠著劑及工具損耗	式	1	102.2	102.2	1.7	174	
三	平頂及牆面油漆							
1	油漆	公升	0.45	154	69.3	6.15	426	本院卷㈠第543頁所示臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定單價分析報告書7-4項目：平頂及牆油漆
2	技工	工	0.05	3,500	175	6.15	1,076	
3	工具損耗	式	1.00	30.7	30.7	6.15	189	

附表三（本院認定實際損害數額）：

編號	項目	工資費用	材料費用	本院認定使用年數	本院認定之修繕費用（元以下四捨五入）	備註
一	主臥室浴廁天花板（2.8公尺×1.8公尺）					
1	拆除原有天花板	1,008	0	無折舊	1,008	
2	柳安木	0	2,867	14	287【計算式：2,867×1/10＝287】	
3	夾板3'×6'×1/4"	0	2,067	14	207【計算式：2,067×1/10＝207】	
4	鐵件及膠著劑	0	60	14	6【計算式：60×1/10＝6】	
5	木工	5,998	0	無折舊	5,998	
6	工具損耗	106	0	無折舊	106	
7	油漆	0	349	14	35【計算式：349×1/10＝35】	
8	技工	882	0	無折舊	882	
9	工具損耗	155	0	無折舊	155	

10	工具損耗	708	0	無折舊	708	
二	櫥櫃修復（深0.6公尺x高2.4公尺）					
1	六分木心板（貼美耐板）4'x8'x3/4"	0	4,931	14	493【計算式：4,931x1/10＝493】	
2	實木造型板材門4'x8'x3/4"	0	9,874	14	987【計算式：9,874x1/10＝987】	
3	三分夾板背板貼保麗板4'x8'x3/8"	0	2,448	14	245【計算式：2,448x1/10＝245】	
4	實木線板及收邊	0	3,057	14	306【計算式：3,057x1/10＝306】	
5	木工	14,875	0	無折舊	14,875	
6	五金及配件	0	2,754	14	275【計算式：2,754x1/10＝275】	
7	膠著劑及工具損耗	174	0	無折舊	174	
三	主臥室浴廁旁之櫥櫃前方天花板及牆面油漆修復（天花板1.7公尺x1.5公尺＋牆面1.5公尺x2.4公尺）					
1	平頂及牆面原有油漆刮除	308	0	無折舊	308	
2	油漆	0	426	14	43【計算式：426x1/10＝43】	
3	技工	1,076	0	無折舊	1,076	
4	工具損耗	189	0	無折舊	189	
5	工具損耗	101	0	無折舊	101	
				合計	28,464	一至三
四	廢料清理及運什費	1,423.2	0	無折舊	1,423	（一至三）x5%
五	其他費用	2,846.4	0	無折舊	2,846	（一至三）x10%
六	安全衛生管理費	284.64	0	無折舊	285	（一至三）x1%
				合計	33,018	一至六
七	利潤、稅捐及管理費	4,952.7	0	無折舊	4,953	（一至六）x15%
				總計	37,971	一至七

附圖（系爭23樓房屋平面圖）：

附圖一（系爭24樓房屋平面圖）：