

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第409號

上訴人 賴秋足

訴訟代理人 康皓智律師

夏家偉律師

上訴人 宋秀珍

訴訟代理人 邱東錦

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於民國114年6月18日本
院新店簡易庭113年度店簡字第590號第一審判決，各自提起上
訴，經本院於115年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人宋秀珍起訴主張：伊為門牌號碼新北市○○區○○路
00號2樓房屋(下稱系爭2樓房屋)之所有權人，上訴人賴秋足
為新北市○○區○○路00號3樓房屋(下稱系爭3樓房屋)之所
有權人，系爭2樓房屋天花板於民國112年10月間發生漏水現
象，依兩造合意之駿瑩工程實業有限公司(下稱駿瑩公司)鑑
定結果(下稱系爭鑑定結果)顯示與系爭3樓房屋內冷、熱水
管滲漏及兩間浴室地坪防水層破損有直接關聯，賴秋足為系
爭3樓房屋之所有權人拒不修繕，致伊受有須修復漏水、屋
內裝潢、設施因漏水損壞需回復原狀等損害，自應負賠償責
任；修繕僅為回復房屋原狀，新品材料未增加房屋價值，應
無庸扣除折舊；縱認應扣除折舊，亦應依各品項實際情形審
酌工料比例，不應一律以材料7成、工資3成為計算。爰依公
寓大廈管理條例第10條第1項、第6條第1項第2款、民法第76
7條第1項中段之規定及侵權行為之法律關係提起訴訟，求為
命賴秋足應依原審判決附表所載修復方式將系爭3樓房屋兩
間浴廁修繕至不漏水狀態，如賴秋足不修繕，應容忍伊僱工
進入系爭3樓房屋內修繕，修繕費用由賴秋足負擔，並給付

01 伊房屋損壞回復原狀費用新臺幣(下同)15萬5000元及自113
02 年8月1日起至清償日止之法定利息等語。

03 二、賴秋足則以：伊數次請里長一起到宋秀珍家裡觀察漏水情
04 況，卻屢遭宋秀珍拒絕。系爭鑑定單位是宋秀珍單方為之，
05 伊對系爭鑑定結果不服，系爭2樓房屋漏水係4樓公共管線漏
06 水導致，與系爭3樓房屋並無因果關係，要求伊修復漏水及
07 負擔回復原狀之費用並不合理等語置辯。

08 三、原審為宋秀珍一部勝訴、一部敗訴判決，即判命賴秋足應將
09 系爭3樓房屋內套房浴廁及共用浴廁依判決附表所載修復工
10 項及方式修繕至不漏水狀態，及給付宋秀珍5萬7350元暨自1
11 13年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁
12 回宋秀珍其餘之訴。兩造皆就原判決不利於己部分不服，各
13 自提起上訴，賴秋足上訴聲明：(一)原判決不利於賴秋足之部
14 分及該部分假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，宋秀珍
15 在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；宋秀珍答辯聲明：上
16 訴駁回。宋秀珍上訴聲明：(一)原判決關於駁回宋秀珍後開第
17 (二)項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，賴秋足應再給付宋秀
18 珍9萬7650元及自113年8月1日起至清償日止，按週年利率5%
19 計算之利息；賴秋足答辯聲明：上訴駁回。至宋秀珍依公寓
20 大廈管理條例第6條第1項第2款請求判命如賴秋足不修繕，
21 應容忍伊僱工進入系爭3樓房屋內修繕，修繕費用由賴秋足
22 負擔之部分，經原審駁回，未據其提起上訴，則非本院審理
23 之範圍，併予敘明。

24 四、宋秀珍為系爭2樓房屋之所有權人，賴秋足為系爭3樓房屋之
25 所有權人，系爭3樓房屋在系爭2樓房屋正上方，有土地建物
26 查詢資料可稽(見原審卷一第53至56頁)，且為兩造所不爭執
27 (見原審卷一第82頁)，堪信為真實。宋秀珍主張系爭2樓房
28 屋天花板漏水與系爭3樓房屋內冷、熱水管滲漏及兩間浴廁
29 地坪防水層破損有直接關聯，依公寓大廈管理條例第10條第
30 1項、民法第767條第1項中段之規定及侵權行為法律關係，
31 請求賴秋足應修復系爭3樓房屋至不漏水狀態及賠償其因此

所受損害等節，為賴秋足所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)系爭3樓房屋冷、熱水管滲漏及兩間浴廁地坪防水層破損與系爭2樓房屋漏水有無相當因果關係？

1. 查宋秀珍主張系爭2樓房屋有漏水現象，而漏水原因係因系爭3樓房屋冷、熱水管及兩間浴廁地坪防水失效所致乙節，業據原審依兩造合意囑託駿瑩公司就系爭2樓房屋有無漏水、漏水原因、修復內容、項目與所需費用等事項進行鑑定(見原審卷一第103至104頁)，及於駿瑩公司出具「現況履勘、檢測鑑定簡易證明書」後，補充提供系爭3樓房屋冷熱水管管壓量測數據統計表、熱顯像儀顯像結果及相關數據分析等資料，另出具正式報告，系爭鑑定結果略以：系爭2樓房屋確有如鑑定報告中平面圖所示a、b、c之斜線處等三處(下稱系爭漏水處)漏水情事(見原審卷一第276頁)，滲漏水導致該處產生水漬、白華、壁癌及油漆脫落損壞，漏水處上方為兩間浴廁，系爭3樓房屋試水後，系爭2樓房屋立即漏水及擴散，漏水原因與系爭3樓房屋之冷、熱水管、兩間浴廁(即共用浴廁與套房浴廁)地坪防水有直接關聯性等語(見原審卷一第209、276至278頁)，並以114年3月4日瑩字第114030401號函補充說明系爭3樓房屋冷、熱水管三次測試水壓持續下降有壓降現象、量測顯像有色變、溫降現象且防水層已破損致水滲漏到樓下等語(見原審卷二第29頁)。

2. 佐以駿瑩公司之鑑定人林志憲於原審到庭具結證稱：沒有漏水的水管在加壓後不會降壓，一旦有降壓的現象，就代表水管有溢漏的情況，而就3樓冷、熱水管做紅外線顯像儀偵測，偵測的時間點是在3樓冷、熱水管以水壓計檢測發現加壓後有降壓的情形時，偵測地點在2樓可以看到漏水地點的天花板，相對應的位置是3樓共用浴廁及套房浴廁下方的2樓RC頂板，也就是鑑定報告平面圖a、b、c三處，檢測開始之前，紅外線顯像儀檢測結果是綠紅居多，但降壓出現之後，增加藍色，代表溫度有降低，冷水進入到2樓的RC頂板，使溫度降低，在3樓兩間浴廁放水時，就有看到3樓浴廁的門檻

01 外水溢出，2樓RC頂板本來是含水，後來就滴水，從前期儀
02 器測出2樓的潮濕程度，到後期水管加壓及地坪放水試水
03 後，可見2樓整個在滴水，檢測情形可以確認2樓漏水與3樓
04 有關等語(見原審卷二第55至56頁)。

- 05 3. 是以，依系爭鑑定結果與鑑定人之證述，足認系爭2樓房屋
06 漏水與系爭3樓房屋冷、熱水管滲漏及兩間浴廁地坪防水層
07 破損，兩者間具有相當因果關係。賴秋足雖辯稱駿瑩公司所
08 說的漏水是在裡面伊看不到、鑑定報告未指出3樓哪部分漏
09 水，對系爭鑑定結果不接受、系爭漏水處均在牆角跟與系爭
10 3樓房屋無關，系爭2樓房屋天花板漏水係因12號4樓房屋漏
11 水導致，其公用管線漏水到2樓等語，復於本院準備程序中
12 又稱漏水原因是因為5樓漏水到3樓，原審沒有調查漏水最初
13 始原因等語，並提出12號4樓之漏水情形照片為證(見本院卷
14 第93至99頁)，惟查系爭漏水處如鑑定報告平面圖所示，a之
15 斜線處為走道、b之斜線處為浴廁、c之斜線處為左前房間，
16 又該漏水處上方對應位置為系爭3樓房屋之房間，而該房間
17 內各有浴廁一間(即共用浴廁、套房浴廁)，此有現場漏水位
18 置照片與平面圖可參(見原審卷一第212至221、376頁)，並
19 經原審現場履勘確認宋秀珍陳報漏水處及相對位置在案(見
20 原審卷一第63至67、115至116頁)，復經駿瑩公司派員至系
21 爭3樓房屋進行冷、熱水管系統測試、上開兩間浴廁進行地
22 坪防水、地坪之排水管、馬桶之污排水管測試，方得出系爭
23 3樓房屋試水後，系爭2樓房屋立即漏水及擴散，漏因與系爭
24 3樓房屋冷、熱水管、兩間浴廁地坪之防水有直接關聯性之
25 結果，有測試過程圖及地熱顯像儀量測顯像圖可稽(見原審
26 卷一第243至245頁、247至259頁)。鑑定報告已就系爭3樓房
27 屋冷、熱水管溢漏、兩間浴廁地坪之防水層破損作出認定，
28 且細論與系爭漏水處之直接關聯性，賴秋足未能具體指出系
29 爭鑑定之檢測方法或過程有何錯漏，僅空泛指述系爭鑑定結
30 果不可採，且所提出12號4樓之漏水情形照片，亦僅顯示4樓
31 天花板有滲漏，難認有何其所指稱因公共用水管線滲漏至2

樓，或4樓漏水有跨越3樓直接導致2樓漏水之情事，是以賴秋足上開所辯要不足採。

(二)宋秀珍依據公寓大廈管理條例第10條第1項及民法第767條第1項中段請求賴秋足修復系爭3樓房屋至不漏水狀態是否有據？

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。次按專有部分、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，公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。

2. 查賴秋足為系爭3樓房屋之所有權人，本應善盡其修繕、管理、維護之責，因其怠於維護、修繕專有部分導致宋秀珍所有之系爭2樓房屋漏水之發生，則宋秀珍依公寓大廈管理條例第10條第1項及民法第767條第1項中段之規定，請求賴秋足將系爭3樓房屋內共用浴廁與套房浴廁，依原審判決附表所示之工項及方法修繕至不漏水狀態，以除去所有權之妨害，核屬有據。

(三)宋秀珍主張賴秋足就系爭2樓房屋因漏水所生損害，應負損害賠償責任是否有理由？其得請求之數額為若干？

1. 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。是土地上之建築物或其他工作物使他人權利遭受損害時，應推定其所有人就設置或保管有欠缺，被害人請求損害賠償時無須負舉證責任，方能獲得週密之保護，而由所有人證明對其設置保管並無欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，或損害非因設置或保管有欠缺所致，方得免負賠償責任。次按民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，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，

01 固為建築物之一部，應包括在內（最高法院95年度台上字第
02 310號判決意旨參照）。

03 2. 查系爭2樓房屋漏水與系爭3樓房屋冷、熱水管滲漏及兩間浴
04 廁地坪防水層破損，兩者間具有相當因果關係，已如前述。
05 而宋秀珍主張因系爭2樓房屋漏水而致浴廁、浴廁前方走道
06 及與浴廁相鄰客房之天花板、牆面、木地板及室內設施(如
07 櫥櫃與桌子)受有損害(下稱系爭損害)，業據其提出系爭漏
08 水處之照片、估價單為憑(見原審卷一第63至65頁、75頁)。
09 經查，駿瑩公司於113年9月9日至現場所拍攝之照片顯示，
10 平面圖之c漏水處確有因前開漏水導致櫥櫃、桌子與木地板
11 受有損害(見原審卷一第218至220頁)，而賴秋足為系爭3樓
12 房屋之所有人，就冷、熱水管及浴廁地坪防水層負有管理維
13 護之義務，其未善盡管理維護義務致宋秀珍受有系爭損害，
14 則宋秀珍依民法第191條第1項本文之規定，請求賴秋足負損
15 害賠償責任，自屬有據。

16 3. 次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
17 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得
18 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復
19 原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。民法第
20 213條第1項、第3項、第215條亦有明定。是物被毀損時，被
21 害人除得依民法第196條請求賠償外，固不排除民法第213條
22 至第215條之適用，而損害賠償以填補損害發生前之原狀為
23 原則，故修復必要費用如係以新品換舊品者，應予折舊（最
24 高法院77年度第9次民事庭會議、82年度台上字第892號、92
25 年度台上字第2099號判決參照）。另建物裝潢、設備具有一
26 定耐用年限，以修復費用估定損害額時，自應扣除合理折
27 舊，以回復原狀所必要之費用核定損害額。

28 4. 宋秀珍主張因系爭損害，所生修復費用為15萬5000元，並主
29 張修補房屋之材料係附屬於他物，不具獨立價值，修繕結果
30 僅使2樓房屋回歸建築物之基本應有效用狀態，縱以新品材
31 料修繕並無法增加房屋價值，應無折舊之適用等語，然查，

01 系爭材料係修復系爭2樓房屋之天花板、牆壁、木地板、書
02 櫃等附屬設備，其價值本即會隨建物建築時間與設施使用時
03 間遞減，系爭材料費用乃估定系爭2樓房屋回復原狀之必要
04 修復費用，而非房屋整體之換價利益，該修復費用既係以新
05 品替換舊品，已逾回復原狀之程度，自應予折舊；上開估價
06 單就各項目均未區分工料所占比例，其中除第2項油漆、第5
07 項中之書櫃或可解為純粹材料外，其餘項目均難完全將工料
08 分開，宋秀珍復未提出證據證明其工料分項數額以實其說，
09 則原審衡諸一般工程計價習慣及兩造公平，認定此類室內裝
10 修多採連工帶料計價，依民事訴訟法第222條第2項規定，斟
11 酌一切情況定其材料與工資比為7：3，就工程材料部分，依
12 行政院所發布固定資產耐用年數表扣除折舊，難認有何違誤
13 之處。

14 5. 經查系爭2樓房屋於68年10月2日建築完成且宋秀珍於80年因
15 買賣取得，有土地建物查詢資料可稽（見原審卷一第53
16 頁），卷內復無其他證據顯示其於買賣取得後，上開設備另
17 已更新之事實，依固定資產耐用年數表中房屋建築及設備之
18 房屋附屬設備—其他設備耐用年數為10年，系爭2樓房屋需
19 復原部分已逾耐用年限，另依行政院制頒固定資產折舊率規
20 定，依平均法計算其折舊結果，以系爭材料費用之10分之1
21 計算，依上開說明材料占7成（即10萬8500元，計算式： $155,000 \times 0.7 = 108,500$ ）、工資占3成（即4萬6500元，計算
22 式： $155,000 \times 0.3 = 46,500$ ）之比例計算，扣除折舊後之材
23 料費應為1萬850元（計算式： $108,500 \times 1/10 = 10,850$ ），加
24 計不扣除折舊之工資，應認宋秀珍得請求回復原狀費用為5
25 萬7350元（計算式： $10,850 + 46,500 = 57,350$ ）。

27 6. 綜上，宋秀珍依民法第191條第1項本文規定，請求賴秋足賠
28 償回復原狀之必要費用共5萬7350元，暨主張其於112年10月
29 間發現系爭2樓房屋受有系爭損害，並於同年12月25日以存
30 證信函（見原審卷一第15至17頁）催告賴秋足修繕，依民法第
31 213條第2項、民法第233條第1項、第203條，請求併自113年

01 8月1日起算法定遲延利息5%，應屬有據，逾此部分之請求，
02 不應准許。

03 五、綜上所述，宋秀珍本於公寓大廈管理條例第10條第1項、民
04 法第767條第1項中段及民法第191條第1項本文之規定，請求
05 賴秋足應將系爭3樓房屋內套房浴廁及共用浴廁依原審判決
06 附表所載修復工項及方法修繕至不漏水狀態，及賴秋足應給
07 付5萬7350元及自113年8月1日起至清償日止，按週年利率5%
08 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此所為請求，則無理
09 由，應予駁回。原審就上開應准許部分為賴秋足敗訴之判
10 決，就不應准許部分為宋秀珍敗訴之判決，經核均無不合。
11 兩造上訴意旨各就原判決不利部分指摘原判決不當，求予廢
12 棄改判，均無理由，應予駁回。

13 六、賴秋足聲請送台北市土木技師公會鑑定12號4樓房屋與系爭2
14 樓房屋漏水是否有因果關係，然原審已就2樓房屋漏水原因
15 送請鑑定並傳喚鑑定人到庭作證，確認系爭2樓房屋漏水與
16 系爭3樓房屋有直接之關聯性，核無再送鑑定之必要，附此
17 敘明。

18 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
19 本院審酌後，核與本判決結果無影響，爰不逐一論述，併此
20 敘明。

21 八、據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，依民事訴訟法第
22 436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
24 民事第三庭 審判長法官 楊承翰
25 法官 陳冠中
26 法官 陳俞元

27 以上正本係照原本作成。

28 本判決不得上訴。

29 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
30 書記官 陳奕廷