

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2899號

原告 何依芳

被告 關培英

黃國清

共同

訴訟代理人 龔維智律師

複代理人 李玉華

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年7月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告關培英應給付原告新臺幣26萬1200元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告關培英負擔百分之40，餘由原告負擔。

本判決得假執行；但被告關培英如以新臺幣26萬1200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。但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時聲明：(一)被告應
給付原告新臺幣(下同)66萬3735元；(二)願供擔保請准宣告假
執行；經原告變更聲明為：(一)被告應「連帶」給付原告66萬
3735元；(二)願供擔保請准宣告假執行。核屬擴張應受判決事
項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0

弄00○0號13樓之房屋(下稱系爭13樓房屋)之所有權人，被告黃國清為門牌號碼同路段同號14樓之房屋(下稱系爭14樓房屋)之所有權人，系爭14樓房屋位於系爭13樓房屋正上方，承租人為被告關培英。民國113年11月1日，因關培英未關閉水龍頭及塞住排水孔之疏失，致生漏水(下稱系爭漏水事件)，造成系爭13樓房屋客廳、飯廳天花板泡水及財物受損。伊因系爭漏水事件須反覆除溼倒水、經常處於擔憂狀態而徹夜未眠，使伊身體及精神不堪負荷而就醫。另黃國清收取房租，其管理疏失及放任不作為，亦應負連帶賠償責任。爰依民法第184條第1項、第185條第1項及第195條第1項規定，請求如附表所示項目及金額之損害賠償等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告66萬3735元；(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)黃國清部分：系爭14樓房屋自完工交屋迄今未曾更動且無漏水情事。系爭漏水事件係因承租人關培英之人為疏失所致，而非房屋有建造或保管之瑕疵。又關培英已承租多年，不能僅依單一事件推論伊未盡善選承租人責任。且伊對承租人並無監督管理義務，自無不作為之侵權責任可言，不得僅以伊係系爭14樓房屋之出租人及所有權人，即遽認伊就系爭漏水事件有過失責任等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)關培英部分：縱伊確有忘記關閉水龍頭並塞住排水孔之行為，惟系爭漏水事件實因太子殿廈管理委員會(下稱系爭管委會)於進行頂樓水管修復工程前未張貼施工公告，復未確認住戶狀況即貿然開啟水管總開關，未盡善良管理人注意義務所致；且系爭13樓天花板裂縫與下陷乃施工不當，應由原告自承損失。又縱認伊應負侵權責任，原告迄未實際支出修繕費，難認受有損害；其醫藥費與漏水間亦無因果關係，復不得單就財產法益受損請求精神慰撫金等語，資為抗辯。並

01 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
02 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、本院之判斷

04 原告主張伊為系爭13樓房屋之所有權人，被告黃國清為系爭
05 14樓房屋之所有權人，系爭14樓房屋位於系爭13樓房屋正上
06 方，關培英為系爭14樓房屋之承租人，於113年11月1日未關
07 閉系爭14樓房屋飯廳洗手槽水龍頭，同時塞住排水孔，因此
08 水槽滿出後溢流至地面，致系爭13樓房屋之飯廳及客廳天花
09 板漏水等情，有建物登記第二類謄本、漏水影片及照片、錄
10 音及譯文等件在卷可查(見北司補字卷第237頁、本院卷第39
11 至40頁、第66至75頁、第93至161頁、第211至219頁)，且為
12 被告所不爭執(見本院卷363頁)，堪信為真實。惟被告以前
13 揭情詞置辯，是本院所應審酌者厥為：(一)系爭13樓房屋天
14 花板漏水與關培英未關閉水龍頭及塞住排水孔之行為是否有
15 相當因果關係？(二)原告依據民法第184條第1項、第185條
16 第1項及第195條第1項規定請求被告連帶賠償其所受之損
17 害，有無理由？(三)原告得請求被告賠償之項目、金額各為
18 若干？茲分述如下：

19 (一)系爭漏水事件與關培英未關閉水龍頭及塞住排水孔之行為是
20 否具有相當因果關係？

21 1. 按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並
22 二者之間，有相當因果關係為成立要件。所謂相當因果關
23 係，由「條件關係」與「相當性」構成，應依序判斷。行為
24 人之行為所造成之客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，通
25 常均有發生同樣損害結果之可能者，可足當之。須無此事
26 實，必不生此結果，有此事實，按諸一般情形亦不生此結果
27 者，始得謂為無相當因果關係(最高法院115年度台上字第10
28 12號、114年度台上字第2213號判決意旨參照)。

29 2. 經查，系爭14樓房屋位於系爭13樓房屋正上方，而關培英於
30 113年11月1日未關閉系爭14樓房屋飯廳洗手槽水龍頭，並塞
31 住洗手槽之排水孔，因此水槽滿出後溢流至地面，致系爭13

樓房屋之飯廳及客廳天花板漏水，為兩造所不爭執，且觀上開漏水影片與照片可見，系爭14樓房屋地板積水而生倒影、系爭13樓房屋天花板滲水且持續有水滴滴落等情事，衡諸社會一般生活經驗，樓上住戶洗手槽因水龍頭未關且排水孔遭堵塞而致積水滿溢，其水流循樓板縫隙、管線周邊或結構孔隙向下滲透至樓下住戶天花板，乃通常一般情形下均可能發生之結果，並非偶然或特殊之情事介入所致。是關培英未關閉水龍頭及塞住排水孔之行為與系爭13樓房屋天花板漏水結果間，應認具有相當因果關係。

3. 關培英固辯稱：水龍頭係訪客所開啟，其並不知情，亦不知系爭管委會正進行水管修復工程，其於外出前雖知悉當日停水，並曾向管委會詢問停水原因，惟管委會未告知確切復水時間，亦未於修復完成後通知住戶，致其無從防範系爭漏水事件之發生；另系爭13樓房屋客廳天花板本因施工不當已生裂縫，導致樓板下陷傾斜，水始得以滲入等語，並提出兩造間之對話錄音逐字稿及系爭14樓房屋積水之照片等件為證（見本院卷第291至301頁、第93頁）。然查，關培英既為系爭14樓房屋之承租人，對該房屋之使用管理即具有相當之權責，縱認系爭14樓房屋之水龍頭確係訪客所開啟，關培英仍應負有關閉水龍頭，避免水流溢出之注意義務，尚不得僅以非其本人所開啟為由，卸免其應盡之管理、注意責任。且關培英自承於當日外出前已詢問過系爭管委會並知悉當日停水，足見其對於系爭大樓當時正進行水管修復作業乙事已有所認識，雖不知何時復水，然其既自承不明原因暫時停水當有隨時有來水之可能（見本院卷第364頁），則其客觀上應可預見若未關閉水龍頭，於復水後，水槽勢必因水流無從排出而滿溢，進而溢流至地面之結果，猶疏未注意檢查、確認家中水龍頭是否確實關閉，復同時塞住排水孔，致生系爭漏水事件之發生，關培英對於系爭13樓房屋因漏水所致生之損害，自有過失。另觀上開對話錄音逐字稿，關培英雖表示：妳打的每一個膨脹螺絲下去的時候，地震的時候都會造成鋼

01 裂痕……它才會有滴漏的現象等語，惟此僅顯示關培英表達
02 之個人主觀意見，復觀系爭14樓房屋積水之照片亦僅能看出
03 積水集中在地板，大門入口處相對乾燥等外觀，然無從據認
04 系爭14樓房屋樓地板傾斜或下陷，且查樓地板傾斜之原因眾
05 多，或有因裝修、建造之初拉水平作業未完善，或因地基下
06 陷等因素，無從逕認係因系爭13樓房屋天花板施工不當所導
07 致，更無從證明系爭漏水結果之發生與天花板之裂縫、下陷
08 具關連性。是關培英前揭所辯，尚非可採。

09 (二)原告依民法第184條第1項、第185條第1項及第195條第1項規
10 定請求被告連帶賠償其所受之損害，有無理由？

- 11 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
12 任，民法第184條第1項前段定有明文；又數人共同不法侵害
13 他人之權利者，連帶負損害賠償責任，不能知其中孰為加害
14 人者亦同，同法第185條第1項亦有明定。所謂共同侵權行
15 為，須數行為人之行為均為其所生損害之共同原因，且行為
16 人相互間在主觀上有意思聯絡，或客觀上行為關連共同，始
17 足當之。
- 18 2. 關於關培英部分：關培英為系爭14樓房屋之承租人，疏未注
19 意關閉家中水龍頭並同時塞住排水孔，導致系爭漏水事件之
20 結果，其行為與結果間具有相當因果關係，已如前述。是原
21 告依民法第184條第1項前段規定，請求關培英就系爭漏水事
22 件所生之損害負侵權行為損害賠償責任，即屬有據。
- 23 3. 關於黃國清部分：黃國清固為系爭14樓房屋之出租人即所有
24 權人，惟系爭漏水事件係因關培英上開行為所導致，尚查無
25 黃國清就系爭漏水事件之發生與關培英有何意思聯絡；至黃
26 國清收取租金，或未積極與原告協商賠償事宜等情，客觀上
27 均非與關培英之侵權行為具有關連共同而構成系爭漏水事件
28 之共同原因，原告復未舉證證明黃國清就出租房屋之管理有
29 何違反注意義務之處。是原告主張依民法第185條第1項規
30 定，請求黃國清與關培英就系爭漏水事件所生之損害負共同
31 侵權行為連帶賠償責任，尚屬無據，應予駁回。

01 (三)原告得請求被告賠償之項目、金額各為若干？

- 02 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，
03 應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求
04 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀
05 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213
06 條第1項、第3項、第215條亦有明定。而損害賠償以填補損
07 害發生前之原狀為原則，故修復必要費用如係以新品換舊品
08 者，應予折舊（最高法院77年度第9次民事庭會議、82年度
09 台上字第892號、92年度台上字第2099號判決參照）；建物
10 裝潢、設備具有一定耐用年限，以修復費用估定損害額時，
11 自應扣除合理折舊，以回復原狀所必要之費用核定損害額。
- 12 2. 次按當事人於訴訟程序中引用之私文書，有提出原本之義
13 務，但僅因文書之效力或解釋有爭執者，得提出繕本或影
14 本，為民事訴訟法第344條第1項第1款、第352條第1、2項所
15 明定。倘私文書原本確曾存在，現已逸失，當事人復對其繕
16 本或影本之真正有爭執，法院非不得依民事訴訟法第222條
17 第1項規定，斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心
18 證判斷該繕本或影本之真偽，進而審查其有無實質之證據力
19 （最高法院108年度台上字第1022號判決意旨參照）。
- 20 3. 經查，原告主張系爭13樓房屋天花板因系爭漏水事件受有如
21 附表所示之各項損害，並提出受損照片、醫療收據、估價
22 單、診斷證明書及網路搜尋住宿價格資料等件為證（見本院
23 卷第79至91頁、第105至119頁、第165至175頁、第189、19
24 5、197、205、207頁、第211至237頁）。被告則爭執附表編
25 號1至3之估價單，其上未蓋用開立廠商之印章，僅屬原告單
26 向廠商詢價之結果，不能作為原告請求賠償之依據等語。惟
27 查，原告已於115年5月提出經廠商重新評估並用印之附表編
28 號3估價單，並說明附表編號1、2之估價單開立於系爭漏水
29 事件發生初期，因廠商考量現今物價波動及工資、材料成本
30 上漲，已無法依原估價單所載價格施工，故拒絕就原估價單
31 補蓋印章，亦無暇重新丈量、估算修復費用等語（見本院卷

第471頁)。而觀附表編號1之估價單開立日期為114年2月18日，與距系爭漏水事件發生日113年11月1日僅3個多月，然至原告請廠商重新估價、用印之時點已相隔逾1年。參以行政院主計總處編印之115年8月第668期《物價統計月報》中「表7-1營造工程物價指數」所載，以110年指數100為基期，營造工程材料類指數自114年之110.76，攀升至115年5月已達117.79，年增率為6.13%（見本院卷第571頁）。堪認原告所稱廠商因物價波動、材料及工資成本上漲而拒絕逕行沿用原估價單金額補蓋印章一節，核與客觀市場情況相符，應可採信。又上開估價單所載修繕項目、工作範圍及施作內容，與前開漏水影片、照片所示原告實際受損位置、範圍相符，並無明顯與系爭漏水事件無關、或浮誇不實之項目摻雜其中，堪認該等估價單係依系爭13樓房屋實際受損現況所具體評估作成，應具實質之證據力；至被告雖以原告所提另一廠商之估價單相較，抗辯附表編號1、2估價單所載金額過高等語（見北司補字卷第193頁、本院卷第494至495頁），然查，另一廠商之估價日期為113年11月12日，較附表編號1、2估價單之估價日期為早，所載估價項目亦不完全相同，且各估價廠商本會因所評估之施作範圍、項目及施工方式而異其報價，尚難據此即認附表編號1、2估價單顯著偏離市場行情。是被告所辯並不可採。

4. 茲就附表各項目分述如下：

(1)關於天花板修繕工程費用、天花板廢棄物清運工程費及天花板內建中央空調室內機清洗費部分：

- ①原告主張系爭13樓房屋天花板因系爭漏水事件而受損，需支出天花板修繕工程費用28萬6500元、廢棄物清運工程費5萬4000元、內建中央空調室內機3台之清洗費7500元，並提出估價單為證（見本院卷第221頁、第223頁、第487頁）。經核與前開漏水影片、照片所示受損範圍相符，堪信原告確受有相當之財產上損害，且前開天花板修繕工程既涉及原有矽酸鈣板、批土層、水電等拆除、更換，該等拆除後之廢棄建

材、粉塵及包裝材料等，確有另行僱工清運之必要；而觀受損照片中原有配置之中央空調室內機，確實有遭水浸泡而殘留之水痕，於漏水發生後，積水極易滲入機件內部，導致機器潮濕、積垢，需清潔保養，亦屬因系爭漏水事故所生之損害，是上開估價單所載之費用，核屬回復原狀之必要費用。

②然查，天花板修繕工程費用估價單所列項目中，第1欄天花板(矽酸鈣板)、第5欄乳膠漆天花板，性質上屬於材料，具有耐用年限，該部分修復費用既係以新品替換舊品，已逾回復原狀之程度，自應予折舊；第7欄天花板批土則具連工帶料性質，且估價單就此並未區分工料所占比例，本院衡諸一般工程計價習慣及兩造公平，認此類批土工項多採連工帶料計價，依民事訴訟法第222條第2項規定，斟酌一切情況定其材料與工資比為7比3，則材料為1萬0500元、工資為4500元；其餘項目核屬施作本件天花板修繕工程所生之工資、雜項等費用，性質上非屬材料，無庸折舊。經查，系爭13樓房屋於78年7月31日建築完成，原告則於84年12月21日因買賣取得該屋所有權，有建物登記第二類謄本可稽(見本院卷第39至40頁)，卷內復無其他證據顯示原告取得所有權後，系爭天花板設備另已更新之事實；依行政院所發布固定資產耐用年數表所定房屋建築及設備中「房屋附屬設備—其他設備」之耐用年數為10年計算，系爭13樓房屋自建築完成之日起至本件漏水發生之113年11月1日止，已逾35年，早已逾越前開耐用年限，依行政院制頒固定資產折舊率規定，依平均法計算其折舊結果，應以系爭材料費用之10分之1計算殘值，是上開矽酸鈣板7萬6500元、乳膠漆天花板6萬5000元、天花板批土中1萬0500元等材料費用合計15萬2000元，扣除折舊後應為1萬5200元(計算式： $15萬2000元 \times 1/10 = 1萬5200元$)，加計前開估價單所列其餘不予折舊之項目，原告就天花板修繕工程費用部分，得請求之金額應為14萬9700元(計算式： $28萬6500元 - 15萬2000元 + 1萬5200元 = 14萬9700元$)；至於天花板廢棄物清運工程費5萬4000元、內建中央空

01 調室內機3台之清洗費7500元，亦均屬因系爭漏水事故所生
02 損害而修復之必要費用。綜上，原告所得請求之金額共為21
03 萬1200元(計算式：14萬9700元+5萬4000元+7500元=21萬
04 1200元)。

05 ③原告固主張：此次天花板修補係因被告侵權行為所致，非自
06 然耗損，且修補是為了恢復房屋之完整性與居住功能而非增
07 加資產價值，不應折舊等語，惟屋內天花板之材料，其價值
08 本即會隨建物建築時間與設施使用時間遞減，上開材料費用
09 乃估定系爭13樓房屋回復原狀之必要修復費用，而非房屋整
10 體之換價利益，故應予折舊，原告此部分主張，尚非可採。

11 ④被告另辯稱：室內機保養是例行性保養支出，與本件漏水事
12 故無關，且原告迄今尚未實際進行修復，僅提出估價單，並
13 無任何實際支出之單據，難認原告確受有實際損害等語。惟
14 按民法第213條第3項規定，債務人負損害賠償責任者，債權
15 人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，尚不
16 以債權人已實際支出或完成修復為前提。是原告提出上開估
17 價單估算本件修復費用，屬回復原狀之必要費用，已如前述
18 。被告復未就原告於系爭漏水事件發生前，究有何定期安排
19 該3部室內機清洗之慣例、頻率或必要性，舉證以實其說；
20 是被告前揭所辯，尚非可採。

21 (2)關於財物損失報廢費用5萬8300元部分：原告既自承上開財
22 物中之限量帽子非原告所有(見本院卷第458頁)，原告就非
23 其所有之財物請求損害賠償，於法自屬無據；原告就其餘財
24 物之購入時間、原始價值及該等財物確係因系爭漏水事件而
25 毀損等節，亦未能提出其他佐證資料以實其說，僅憑上開照
26 片與網站查訊資訊，尚難認定各項財物之價值，亦難逕認其
27 與系爭漏水事件間存有相當因果關係。是原告此部分請求，
28 難認有據，不應准許。

29 (3)關於租宿費4萬8000元部分：原告雖提出錄音逐字稿及網路
30 搜尋住宿價格等為證(見本院卷第149頁、第237頁)，然均非
31 原告因修復系爭13樓房屋期間，而生有承租他處住所之實際

01 支出，自難認受有此部分之財產上損害。是原告此部分請
02 求，尚屬無據，不應准許。

03 (4)關於醫藥費9435元部分：原告就其與家人所受身體不適與系
04 爭漏水事件間之因果關係，並未進一步舉證以實其說，尚難
05 僅憑醫療費用單據，逕認二者間有相當因果關係存在。是原
06 告此部分請求，難認有據，不應准許。

07 (5)關於精神慰撫金20萬元部分：原告主張因系爭漏水事故，致
08 其居住安寧受有嚴重干擾，精神上受有相當痛苦，請求被告
09 賠償非財產上損害20萬元等語。查系爭13樓房屋為原告日常
10 生活起居之場所，其中飯廳及客廳復為家庭成員平日用餐、
11 休憩、待客之核心生活空間，一旦天花板滲漏，除須忍受滲
12 水、受潮、可能伴隨之異味等情形外，原告尚須耗費相當時
13 間、精力清潔環境，此等過程對原告日常居住品質及生活安
14 寧之干擾，並非短暫、輕微之不便；本院審酌系爭漏水事件
15 尚未致原告全然無法居住使用系爭13樓房屋，其受影響之範
16 圍亦僅限於飯廳、客廳部分，並非及於全屋，兼衡兩造之身
17 分、地位、經濟狀況等一切情狀(見本院卷第501、529頁、
18 限閱卷之財產所得資料)，認原告請求非財產上損害20萬
19 元，尚屬過高，應以5萬元為適當，逾此範圍之請求，尚屬
20 無據。

21 5. 綜上，原告得請求關培英賠償之金額應為26萬1200元(計算
22 式：21萬1200元+5萬元=26萬1200元)，逾此範圍之請求，
23 即屬無據，應予駁回。

24 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項、第185條第1項及第19
25 5條第1項規定請求關培英賠償26萬1200元為有理由，應予准
26 許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

27 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
28 告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第
29 389條第1項第5款職權宣告假執行，原告此部分假執行之聲
30 請僅係促請本院依職權為之，爰不另為假執行擔保金之諭
31 知；又被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第39

2條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，既經駁回，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與本判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 9 月 16 日

民事第三庭 審判長法官 楊承翰

法官 陳乃翊

法官 陳俞元

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 9 月 16 日

書記官 陳奕廷

附表：(新臺幣)

編號	請求項目	請求金額（元）
1	天花板修繕工程費用	286,500
2	天花板廢棄物清運工程費	54,000
3	天花板內建中央空調室內機清洗費	7,500
4	財物損失報廢費用	58,300
5	修繕期間之租宿費	48,000
6	醫藥費	9,435
7	精神慰撫金	200,000
	總計	663,735