

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第13998號

原告 劉瀚濤

訴訟代理人 楊魯芳

被告 周含盈

訴訟代理人 王奕仁律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年12月1日言辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾柒萬陸仟貳佰元，及自民國一〇八年十月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾萬肆仟伍佰貳拾元，由被告負擔其中新臺幣壹拾萬肆仟零捌拾元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾柒萬陸仟貳佰元預供擔保後，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：

本件原告起訴後，於訴訟進行中，變更應受判決事項之聲明（見本院卷第7頁、第67頁、第195至197頁），為民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款所許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號8樓房屋（下稱系爭8樓房屋）為原告所有，門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號9樓房屋（下稱系爭9樓房屋）為被告所有。詎被告自民國107年11月下旬起進行系爭9樓房屋裝修工程時，造成系爭8樓房屋主臥浴室、浴室、廚房有大量水泥磚塊、碎屑等掉落，之後數天系爭9樓房屋陸續敲打又造成系爭8樓房屋另一臥室及後陽台受損。於108年1月3日系爭9樓房屋施工時，系爭8樓房屋出現混雜泥沙漏水水流及其他嚴

重漏水情形，並有長27公分寬19公分巨大水泥磚塊自天花板掉落，被告會同施工人員進入系爭8樓房屋看過損害現場並拍照存證後允諾修繕，但被告僅於108年4月9日將系爭8樓房屋主臥浴室、浴室、廚房天花板快速以水泥補平，而未為其餘修繕，嗣被告於108年8月8日修繕系爭9樓房屋後，即不再有水滲出。為此依民法第184條第1項前段、第191條第1項之規定，請求被告賠償原告系爭8樓房屋受損之修復費用新臺幣（下同）42萬元等語。並聲明：(一)被告應給付原告42萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於107年11月20日購入系爭9樓房屋後，裝修工程進行中，原告反應系爭8樓房屋大量水泥磚塊、碎屑等掉落，被告基於敦親睦鄰及工程順利完工之想法，未詳究是否係被告裝修工程所致或地震、房屋結構老化等其他原因，幫原告之系爭8樓房屋為泥作修補，但原告要求被告另外負責天花板更換、陽台龜裂修補等，致雙方並無共識。被告否認系爭8樓房屋大量水泥磚塊、碎屑掉落及漏水等情形係因系爭9樓房屋裝修工程所致。被告於108年8月8日未施工。系爭9樓房屋修繕工程主體是老屋重新裝潢、重新隔間，沒有破壞RC樓板，系爭8樓房屋所位處大樓已有40年屋齡，且臺灣位處地震帶，裝修期間也時有地震發生，被告裝修工程只針對隔間牆，並未針對地板施作，原告主張的損害與被告之裝修並無直接因果關係。系爭8樓房屋浴室、廚房樓板有壁癌狀況，房屋結構性本有瑕疵，不能因其瑕疵就將所有責任歸於被告之裝修。鑑定報告所列之相關費用應計算折舊，較為合理等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查系爭門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號8樓房屋為原告所有，門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號9樓房屋為被告所有，兩造為同一公寓大廈之區分所有權人之事實，為

兩造所自陳，並有原告提出之建物登記第三類謄本、土地登記第二類謄本在卷可考（見本院卷第47至57頁），堪信為真實。

四、原告主張因被告就其所有系爭9樓房屋進行裝修工程時，導致原告所有系爭8樓房屋受損，被告應賠償原告系爭8樓房屋修復費用42萬元，被告則以上揭情詞置辯。茲論述如下：

(一)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。又按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」、「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。」、「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。」，民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項亦分別定有明文。是以，除非工作物所有人能舉證證明民法第191條第1項但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院96年臺上字第489號判決意旨參照）。另按民法第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，為建築物之一部，應包括在內（最高法院95年度臺上字第310號判決意旨參照）。

(二)經查，本件經兩造合意選定，由本院囑託臺北市建築師公會就系爭8樓房屋是否因系爭9樓房屋之裝修工程等因素而受有損害、損害情形及必要之修復費用等進行鑑定，臺北市建築師公會於109年3月27日鑑定結果為：「九、鑑定分析及結

01 果：(一)鑑定分析：1、鑑定標的物所屬樓房為地上十二層地
02 下二層之鋼筋混凝土構造建築物。本次鑑定範圍為地上八樓
03 詳附件七。2、經檢視八樓爭議之兩間浴室及廚房天花上混
04 凝土有多處修補，滲漏或水漬之痕跡及墜落之混凝土塊墜落
05 分析、判斷混凝土塊墜落與其上層即地上九樓當時裝修工程
06 中相關之振動有關並導致鋼筋混凝土樓板受損等情形。3、
07 經檢視八樓爭議之小臥房牆面、天花有水漬之痕跡。現況已
08 停止滲漏水，由以上論述分析、判斷與其上層即地上九樓當
09 時之裝修工程有關並導致滲漏水而損害其裝修等。4、經檢
10 視八樓爭議之兩間浴室及廚房1/2B隔間牆，磚牆震動破損墜
11 落，現況簡易粉刷及油漆修補。1/2B隔間牆有多處修補，滲
12 漏或水漬之痕跡分析、判斷1/2B隔間牆與其上層即地上九樓
13 當時裝修工程相關之振動有關並導致受損等情形。(二)鑑定結
14 果：1、兩間浴室天花板混凝土有震動損壞脫落及滲漏水、
15 臥房天花板及牆面有滲漏水、廚房及後陽台天花板有滲漏水
16 等狀況，其原因依專業判斷為241號9樓之裝修工程所導致。
17 2、損壞情形如下：兩間浴室天花板混凝土有損壞脫落且造
18 成其下壓克力天花板毀損、1/2B隔間牆受壓開裂及滲漏水造
19 成油漆剝落等損害，臥房天花板及牆面有滲漏水造成油漆剝
20 落、櫥櫃等損害，廚房及後陽台天花板滲漏水造成油漆剝
21 落、磁磚破裂等損害情形。3、修復方式暨修護費用如下：
22 (1)修復方式：依下列施工程序修復。A、拆卸損壞之主浴室
23 天花板、浴室壓克力及廚房壓克力天花板。B、拆卸損壞之
24 臥室櫥櫃拆除。C、拆卸廢料清理運棄。D、浴室1/2B隔間牆
25 修補。E、浴室天花板鋪設彈性水泥防水層並以碳纖維補
26 強。F、新做2間浴室及廚房天花板。G、新做臥室櫥櫃。H、
27 臥室、後陽台牆面及平頂油水泥漆(或乳膠漆)1底2度。I、
28 後陽台磁磚損壞修繕復原。J、2間浴室及廚房燈具及配線等
29 水電損壞復原。K、清潔及廢雜物運棄。(2)修護費用：鑑定
30 為肆拾貳萬元詳附件十。…」，此有臺北市建築師公會109
31 年3月27日(109) (ㄅ)鑑字第0828號鑑定報告書(下稱系爭鑑

定報告)附卷可考，又臺北市建築師公會於109年11月10日以(109)(古)鑑字第3141號函補充陳述鑑定意見：「…(四)…後陽台磁磚破裂部分有管線固定，尚無方法判定非由固定管線所致。…」(見本院卷第311至315頁)，足見系爭8樓房屋兩間浴室天花板混凝土損壞脫落及滲漏水、臥房天花板及牆面滲漏水、廚房及後陽台天花板滲漏水之原因，係因系爭9樓房屋裝修工程所致；至於後陽台磁磚破裂部分則因有管線固定且尚無方法判定非由固定管線所致，故尚難認係因系爭9樓房屋裝修工程所致。而被告為系爭9樓房屋之所有權人，就系爭9樓房屋之專有部分有修繕、管理、維護之責，堪認被告係過失不法侵害原告之權利，依民法第184條第1項前段規定，應由被告對原告負侵權行為損害賠償責任。被告又未主張及舉證證明其對於系爭9樓房屋之設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺所致，或被告對於防止損害之發生已盡相當之注意，則依民法第191條第1項之規定，被告亦應就其所有系爭9樓房屋裝修所致原告權利之損害，負賠償責任。是原告請求被告賠償原告所有系爭8樓房屋因被告9樓房屋裝修工程受損之修復費用如附表(即系爭鑑定報告附件十修復費用表)所示42萬元，扣除附表項次6「後陽台磁磚損壞復原」之費用15,000元，項次1至5、7至11共計405,000元部分，即屬有據。

(三)被告雖辯稱：系爭9樓房屋修繕工程主體是老屋重新裝潢、重新隔間，沒有破壞RC樓板，系爭8樓房屋所位處大樓已有40年屋齡，且臺灣位處地震帶，裝修期間也時有地震發生，被告裝修工程只針對隔間牆，並未針對地板施作，原告主張的損害與被告之裝修並無直接因果關係；系爭8樓房屋浴室、廚房樓板有壁癌狀況，房屋結構性本有瑕疵，不能因其瑕疵就將所有責任歸於被告之裝修云云。惟查，被告申請之系爭9樓房屋裝修工程，係於107年12月18日取得簡裝(登)字第C0000000號室內裝修施工許可證，裝修工程內容包括：6mm厚矽酸鈣天花板面積81.25m²，6mm厚矽酸鈣分間牆10cm

01 厚面積62.79m²，6mm厚矽酸鈣牆面面積4.25m²，廁所兩間12
02 cm厚紅磚分間牆面積17.44m²，墊高廁所兩間澆灌5cm厚輕質
03 凝土地板面積4.85m²，墊高臥室、主臥室及部分客餐廳等
04 12cm厚高架木作地板面積27.99m²，1：3水泥粉刷，鋪設內
05 裝材料、兩間廁所原有裝修材料打除、其他原有裝修拆除及
06 運棄、清潔等，於109年1月21日取得109裝修(使)字第0354
07 號建築物室內裝修合格證明，此有被告提出之建築物室內裝
08 修合格證明、臺北市建築物室內裝修竣工查驗簽章合格檢查
09 表等件在卷可考（見本院卷第283至294頁）。再查，經本院
10 將被告嗣於109年5月間、7月間提出之大江國際工程有限公
11 司報價單、保固證明書、建築物室內裝修合格證明、臺北市
12 建築物室內裝修竣工查驗簽章合格檢查表等，及兩造對系爭
13 鑑定報告之意見，暨被告對其他可能漏水原因之意見，送請
14 鑑定機關補充陳述鑑定意見，臺北市建築師公會於109年11
15 月10日以（109）(建)鑑字第3141號函補充陳述鑑定意見：
16 「…(一)…依調查其裝修工程…裝修工程內容…(二)…說明：
17 (系爭8樓房屋)小臥室部分牆面、櫥櫃水漬痕污染之漏水原
18 因係因(系爭9樓房屋)裝修工程施工中兩間廁所原有裝修材
19 料打除，兩間廁所墊高澆灌5cm厚輕質凝土地板、兩間廁
20 所1/2B厚磚牆施工及墊高臥室、主臥室及部分客餐廳等12cm
21 厚高架木作地板等拆除、搬運、澆灌、安裝等相關施工震動
22 等作業，研判係造成樓板短期滲漏水並導致當時直下層油漆
23 剝落、線板污染、牆面污染、櫥櫃污染的主要原因。(三)…說
24 明：(系爭8樓房屋)浴室、廚房混凝土樓板經檢視並無清晰
25 明顯之壁癌現象。混凝土鋼筋氧化銹蝕情況之主因係混凝土
26 中性化的深度超過保護層的厚度，造成鋼筋逐漸氧化銹蝕；
27 混凝土中性化的深度須經由實驗得知；混凝土會隨時間而逐
28 漸產生老化及弱化之情形。混凝土樓板部分掉下來之原因
29 與壁癌、鋼筋氧化鐵蝕膨脹等現象經研判係無直接關係。造
30 成浴室、廚房滲漏或水漬之原因係因裝修工程施工兩間廁
31 所，原有裝修材料打除，兩間廁所澆灌5cm厚輕質凝土地

01 板、兩間廁所1/2B厚磚牆施工及臥室、主臥室及部分客餐廳
02 等12cm厚高架木作地板等拆除、搬運、澆灌、安裝等相關施
03 工震動等作業，研判係造成樓板長、短期滲漏水並導致當時
04 直下層混凝土墜落之直接及主要原因，混凝土會隨時間而老
05 化及弱化之情形，研判為間接及次要原因。(四)…說明：造成
06 滲漏或水漬之原因係因裝修工程施工中兩間廁所原有裝修材
07 料打除，兩間廁所澆灌5cm厚輕質混凝土地板、兩間廁所1/2
08 B厚磚牆施工及臥室、主臥室及部分客餐廳等12cm厚高架木
09 作地板等拆除、搬運、澆灌、組裝等相關施工震動等作業，
10 研判係造成滲漏水或水漬的主要原因。(其震動破損狀況，
11 如何分辨係地震或裝修工程所致?)震動破損狀況為全面性
12 的，各樓層均有的、整個地區的，判斷係由地震造成振動破
13 損狀況；浴室裝修施工中其直下方浴室有震動破損狀況則判
14 斷為裝修工程所致。…(五)…鑑定報告照片顯示壓克力版僅有
15 污漬並無損壞，主浴室天花板施作碳纖維補強及防水等工
16 程，需要拆除壓克力版及其固定角材、燈具及其配管線，因
17 此仍需更換天花板、燈具及其配管線。(六)…」（見本院卷第
18 311至315頁），可知系爭9樓房屋兩間廁所原有裝修材料打
19 除、兩間廁所墊高澆灌5cm厚輕質混凝土地板、兩間廁所1/2
20 B厚磚牆施工及墊高臥室、主臥室及部分客餐廳等12cm厚高
21 架木作地板等拆除、搬運、澆灌、安裝、組裝等相關施工震
22 動等作業，研判係造成樓板滲漏水並導致當時直下層即系爭
23 8樓房屋混凝土塊墜落、油漆剝落、線板污染、牆面污染、
24 櫥櫃水漬痕污染的主要原因，被告自應負侵權行為損害賠償
25 責任，而應由被告負擔費用修繕之，被告上開所辯，尚非可
26 取。

27 (四)至被告另辯稱：系爭鑑定報告所列之相關費用應計算折舊等
28 語。然查，附表項次1至5、8至11部分，為系爭8樓房屋內部
29 因系爭9樓房屋裝修工程所致裝潢損壞部分拆除、清運及修
30 繕之費用，雖部分項次有包含部分修繕材料費用，然各該修
31 繕材料係用以附合或結合於系爭8樓房屋室內結構體或其他

裝潢，成為其成分之一部或輔助其功能，並無獨立存在之價值，或因更換新品結果，將使原告受有系爭8樓房屋使用效能或交換價值之提昇，原告自無因修繕而獲得額外之利益。再者，如被告於舊品市場尋找相同年份之舊材料提供原告進行修復，所需花費之成本費用理應遠高於直接以新品材料進行回復原狀，且系爭8樓房屋亦不因此而增益其價值，尚難認原告因此而獲有額外利益，附表項次1至5、8至11部分即無扣除折舊之必要，是原告請求被告給付附表項次1至5、8至11部分合計373,000元，應屬有據。至於附表項次7臥室櫥櫃部分，依原告所陳係自94年起使用（參見本院卷第249頁），堪認已超過動產之耐用年數，殘值經核以資產成本原額10分之1為適當，則依系爭鑑定報告估算之32,000元計算，原告請求附表項次7臥室櫥櫃損害3,200元部分應予准許，逾此數額則不應准許。是原告請求被告給付原告所受損害於376,200元（計算式：373,000 + 3,200 = 376,200）之範圍內，核屬有據，逾此部分則屬無據，應予駁回。

(五)綜上所述，原告得請求被告賠償原告系爭8樓房屋之必要修復費用376,200元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年10月16日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。原告逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。

五、從而，原告請求被告給付原告376,200元，及自108年10月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由，應予准許。至原告逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所附麗，應併予駁回。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證

據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

九、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

中 華 民 國 109 年 12 月 29 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 羅富美

計算書：

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	4,520元	
第一審鑑定費用	100,000元	
合 計	104,520元	

以上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路1段126巷1號）提出上訴狀（須附繕本）。

中 華 民 國 109 年 12 月 29 日
書記官 劉英芬

附表：

項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	附註
A	直接工程					
1	拆卸浴室、廚房壓克	式	1	24,000	24,000	

	力天花 板及臥 室櫥櫃					
2	廢料清 理運棄 及清潔	式	1	28,000	28,000	
3	浴室1/ 2B隔間 牆修補	間	2	18,000	36,000	內牆
4	浴室及 廚房天 花版鋪 設彈性 泥防水 層並以 碳纖維 補強	間	3	32,000	96,000	外牆彈 性泥塗 佈三度
5	安裝2 間浴室 及廚房 天花板	間	3	21,000	63,000	
6	後陽台 磁磚損 壞復原	式	1	15,000	15,000	後陽台
7	安裝臥 室櫥櫃	式	1	32,000	32,000	含油 漆
8	臥室、 後陽台 牆面及	式	1	32,000	32,000	含批土

	平頂油 水泥漆 (或乳 膠漆)1 底 2 度。					
9	2 間 浴 室及廚 房燈具 及配線 等水電 損壞復 原	間	3	18,000	54,000	含燈具 及配管 線
B	間接工 程					
10	勞工安 全衛生 管理費	式	1	22,000	22,000	
11	稅管費	式	1	18,000	18,000	
	合計				420,000	
	合計： 肆拾貳 萬元整					