

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第6789號

原告 吳錦蓮

訴訟代理人 溫尹勵律師

被告 金帥股份有限公司

法定代理人 林紹賢

訴訟代理人 王蕨娟

上列當事人間請求修復漏水事件，本院於中華民國113年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依社團法人台灣營建防水技術協進會中華民國一百一十三年三月二十九日鑑定報告書附件八所示之修復方式，將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○○○號六樓之十七房屋頂板修復至不漏水之狀態。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣壹拾伍萬肆仟玖佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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；擴張或減縮應受判決事項之聲明者；不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文，此於簡易訴訟程序仍適用之，觀之同法第436條第2項規定自明。原告原訴之聲明第1項為：被告應依鑑定報告所示之修復方式，將門牌號碼臺北市○○區○○街000號6樓之17房屋(下稱系爭6樓房屋)頂板修復至不漏水之狀態，有起訴狀可稽(見本院卷第11頁)，嗣於訴訟進行中變更訴之聲明第1項為：被告應依社團法人台灣營建防水技術協進會(下稱防水協進會)中華民國113年3月29日鑑定報告書(下稱鑑定報告書)附件8所示之修復方式，將系爭6樓房屋頂板修復至不漏水之狀態，亦有補充

01 聲明狀及言詞辯論筆錄可憑(見本院卷第413、431頁)，核其
02 所為變更，與前開規定相符，自應准許，合先敘明。

03 二、原告主張：原告為系爭6樓房屋之所有權人，被告為門牌號
04 碼臺北市○○區○○街000號7樓房屋(下稱系爭7樓房屋)之
05 所有權人，兩造為樓上樓下之相鄰關係，原告於民國000年0
06 月間發現系爭6樓房屋之主臥、客廳及小孩房天花板均有滲
07 漏水現象，000年0月間，兩造偕同社區副主委共同至系爭6
08 樓房屋及7樓房屋進行初次會勘，之後再帶防水抓漏專業人
09 員至現場二次會勘，發現系爭7樓房屋因作旅館使用曾有改
10 建浴室之情形，初步判斷應是系爭7樓房屋浴室地板及陽台
11 之防水層施作不完善，導致系爭7樓之地板吸飽水後滲漏至
12 系爭6樓天花板，造成系爭6樓房屋之主臥、客廳及小孩房天
13 花板剝落等損害，又本件經鈞院委請防水協進會進行鑑定，
14 鑑定結果為：「…本案研判6樓之17房屋小孩房2漏水原因為
15 7樓703房浴室(下方為6樓之17房屋小孩房2)地坪防水層有老
16 化、破損加上排水管周邊有縫隙，致使7樓703房浴室長期用
17 水時，水份會沿防水層縫隙處往下滲流至6樓之17房屋小孩
18 房2頂板滲入而造成內部含水量增加，致使6樓之17房屋小孩
19 房2長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、
20 鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣
21 帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶
22 體(俗稱壁癌、白華)及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而
23 造成油漆剝落、潮溼等滲漏水現象」，可知系爭6樓房屋頂
24 板之漏水原因，係可歸責於被告，爰依民法第184條第1項前
25 段、第213條第1項、第767條第1項中段規定，請求被告依鑑
26 定報告書附件8所示之修復方式，將系爭6樓房屋頂板修復至
27 不漏水之狀態，為此提起本件等語，並聲明：(一)被告應依鑑
28 定報告書附件8所示之修復方式，將系爭6樓房屋頂板修復至
29 不漏水之狀態。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

30 三、被告則以：依鑑定報告書所載「門牌號碼臺北市○○區○○
31 街000號6樓之17房屋依據初勘及複勘檢測，客廳頂板現況無

01 明顯滲漏水現象(相對應位置702房前陽台表面有施作過防水
02 塗料)，主臥室頂板現況無明顯滲漏水現象(相對應位置701
03 房前陽台表面有施作過防水塗料)，小孩房1頂板現況無明顯
04 滲水現象，但有滲漏水過油漆剝落、壁癌等痕跡(相對應位
05 置703房前陽台表面有施作過防水塗料)」，顯示系爭6樓房
06 屋之客廳、主臥室、小孩房1皆無明顯滲漏水情形，故原告
07 請求被告修復系爭6樓房屋之客廳、主臥室、小孩房1漏水並
08 無理由。又鑑定報告書固認為：「小孩房2頂板及檢修口旁
09 樑表面現況有油漆剝落、壁癌、潮溼等滲漏水現象(相對應
10 位置703房浴室)，依據初勘及複勘檢測排除7樓703房給水管
11 滲水(本案因初勘及複勘再7樓703房有水源狀況下6樓之17房
12 屋小孩房2並無24小時經常性滴水故排除給水管破損)，因此
13 本案依據複勘檢測現況及7樓702、703房浸水後6樓之17房屋
14 前後檢測數值第7點、第8點、第10點(位置皆在小孩房2)前
15 後數值超過17%且前後數值變化超過+2%，表示水份有明顯增
16 加有潮溼現象，及7樓702、703房浸水後及7樓702、703房放
17 水後6樓之17房屋前後檢測數值第7點(位置在小孩房2)前後
18 數值超過17%且前後數值變化超過+2%，表示水份有明顯增加
19 有潮濕現象，本案研判6樓之17房屋小孩房2漏水原因為7樓7
20 03房浴室(下方為6樓之17房屋小孩房2)地坪防水層有老化、
21 破損加上排水管周邊有縫隙，致使7樓703房浴室(下方為6樓
22 之17房屋小孩房2)長期用水時，水份會沿防水層縫隙處往下
23 滲流至6樓之17房屋小孩房2頂板滲入而造成內部含水量增
24 加，致使6樓之17房屋小孩房2頂板長期含水量增加，這些水
25 份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧
26 化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應
27 後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體(俗稱壁癌、白華)及長期
28 生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成油漆剝落、潮溼等滲漏
29 水現象」，然浴室本為用水頻繁、大量之場所，地板層潮濕
30 實屬平常，而臺灣為海島型氣候，濕度原即較高，一般房屋
31 於正常使用情形下亦時常可見牆壁、天花板出現油漆剝落、

壁癌等情形，加以鑑定單位亦證明被告之房屋並無給水管破損情事，故被告認為小孩房2房屋頂板滲漏現象應為一般正常現象，與被告房屋無關，如認小孩房2房屋頂板滲漏水現象與被告房屋有關，被告對於鑑定報告書之修復方式並無意見，但原告之裝潢應有數年之久，其修復費用應予折舊；另原告主張之漏水及修復地點有4處，惟依鑑定報告書所示，僅其中小孩房2之漏水與被告房屋有關係，故本件有關訴訟費用之負擔，應由原告負擔75%始為合理等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院得心證之理由：

(一)本件由兩造同意並經本院委請防水協進會鑑定系爭6樓房屋頂板是否有滲漏水情形？若有，原因為何？修復滲漏水之方式為何？所需費用為何？鑑定結論為：「門牌號碼臺北市○○區○○街000號6樓之17房屋依據初勘及複勘檢測，客廳頂板現況無明顯滲漏水現象(相對應位置702房前陽台表面有施作過防水塗料)，主臥室頂板現況無明顯滲漏水現象(相對應位置701房前陽台表面有施作過防水塗料)，小孩房1頂板現況無明顯滲水現象，但有滲漏水過油漆剝落、壁癌等痕跡(相對應位置703房前陽台表面有施作過防水塗料)，小孩房2頂板及檢修口旁樑表面現況有油漆剝落、壁癌、潮溼等滲漏水現象(相對應位置703房浴室)，依據初勘及複勘檢測排除7樓703房給水管滲水(本案因初勘及複勘再7樓703房有水源狀況下6樓之17房屋小孩房2並無24小時經常性滴水故排除給水管破損)，因此本案依據複勘檢測現況及7樓702、703房浸水後6樓之17房屋前後檢測數值第7點、第8點、第10點(位置皆在小孩房2)前後數值超過17%且前後數值變化超過+2%，表示水份有明顯增加有潮溼現象，及7樓702、703房浸水後及7樓702、703房放水後6樓之17房屋前後檢測數值第7點(位置在小孩房2)前後數值超過17%且前後數值變化超過+2%，表示水份有明顯增加有潮濕現象，本案研判6樓之17房屋小孩房2漏

水原因為7樓703房浴室(下方為6樓之17房屋小孩房2)地坪防水層有老化、破損加上排水管周邊有縫隙，致使7樓703房浴室(下方為6樓之17房屋小孩房2)長期用水時，水份會沿防水層縫隙處往下滲流至6樓之17房屋小孩房2頂板滲入而造成內部含水量增加，致使6樓之17房屋小孩房2頂板長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體(俗稱壁癌、白華)及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成油漆剝落、潮溼等滲漏水現象。承上，修復滲漏水方式為何？所需費用為何？臺北市○○區○○街000號6樓之17房屋小孩房2漏水情形修繕方法建議費用概估(從7樓703房浴室施作)：防護措施(含設備搬遷拆除及復原)、舊有磁磚、水泥砂漿打除運棄(含切割)、1：3樹脂水泥砂漿施作洩水坡度及素地面粉刷整平、排水管四周快乾水泥填縫及縫隙灌注聚胺基甲酸脂發泡材、門檻防水補強、聚合物水泥系(俗稱水和凝固型或彈性水泥)塗膜防水材(一底三道+補強布3.2kg以上)、鋪貼磁磚含黏著材、落水頭拆除更新、完工浸水檢測、零星工料、材料搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估79,380元整(詳附件八、一)，以上連工帶料施工牆面最少施作100cm以上，不含浴室內馬桶、洗手台、浴缸、乾溼分離等設備因施工造成之更新，施工工期約10~15天，以上價格係參考防水廠商訪價之價格(訪價之廠商具有營建防水技術士證照：恆富欣工程有限公司、昱林國際有限公司)。臺北市○○區○○街000號6樓之17房屋小孩房2因漏水所致損害回復費用概估(從6樓之17房屋小孩房2施作)：防護措施(含設備搬遷拆除及復原)、舊有天花板含木架拆除運棄、舊有油漆、結晶體刮除或磨除運棄(含施工架)、裂縫灌注環氧樹脂(或聚胺基甲酸脂發泡材、施工架)、批土油漆(含施工架)、新施作矽酸鈣天花板(含留檢修孔)(含施工架)、批土油漆(含施工架)、原有照明燈具拆除及復原(含施工架)、

零星工料、材料搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估75,600元整(詳附件八、二)。」，有鑑定報告書可參(見本院卷第213-408頁)。

(二)是依鑑定報告書鑑定結論，系爭6樓客廳頂板現況無明顯滲漏水現象，主臥室頂板現況無明顯滲漏水現象，小孩房1頂板現況無明顯滲水現象，但有滲漏水過油漆剝落、壁癌等痕跡，小孩房2頂板及檢修口旁樑表面現況有油漆剝落、壁癌、潮溼等滲漏水現象，研判小孩房2漏水原因為系爭7樓房屋703房浴室地坪防水層有老化、破損加上排水管周邊有縫隙，致使系爭7樓房屋703房浴室長期用水時，水份會沿防水層縫隙處往下滲流至系爭6樓房屋小孩房2頂板滲入而造成內部含水量增加，致使系爭6樓房屋小孩房2頂板長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體(俗稱壁癌、白華)及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成油漆剝落、潮溼等滲漏水現象。

(三)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767第1項中段定有明文。查本件係因系爭7樓房屋703房浴室地坪防水層有老化、破損加上排水管周邊有縫隙，致使系爭7樓房屋703房浴室長期用水時，水份會沿防水層縫隙處往下滲流至系爭6樓房屋小孩房2頂板滲入而造成內部含水量增加，致使系爭6樓房屋小孩房2頂板長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體(俗稱壁癌、白華)及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成油漆剝落、潮溼等滲漏水現象，則被告對系爭6樓房屋小孩房2頂板之滲漏水負有修繕義務，復被告自陳對鑑定報告書之修繕方式並無意見等語(見本院卷第426頁)，故原告請求被告應修繕系爭6樓房屋小孩房2頂板如鑑定報告書附件8項目1(見本院卷第403頁)所示

之修繕方式，修復至不漏水狀態，洵屬有據。

(四)次按因故意或過失，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；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，民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第213條第1項，亦分別定有明文。又查系爭7樓房屋703房浴室地坪防水層有老化、破損加上排水管周邊有縫隙，致使系爭7樓房屋703房浴室長期用水時，水份會沿防水層縫隙處往下滲流至系爭6樓房屋小孩房2頂板滲入而造成內部含水量增加，致使系爭6樓房屋小孩房2頂板長期含水量增加，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體(俗稱壁癌、白華)及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成油漆剝落、潮溼等滲漏水現象，自屬侵權行為，則被告對系爭6樓房屋小孩房2滲漏水所造成之損害負有回復原狀之義務，復被告自陳對鑑定報告書之修繕方式並無意見等語(見本院卷第426頁)，故原告請求被告將系爭6樓房屋小孩房2依鑑定報告書附件8項目2所示修復方式回復原狀，亦洵屬有據。

(五)至被告抗辯修費用應予折舊云云，然參附件八所示之工程項目(見本院卷第403、405頁)，其中項目一之工項係修繕系爭6樓房屋小孩房2至不漏水狀態，因其係從系爭7樓房屋703房浴室施作，與系爭6樓房屋小孩房2內部之原有裝潢或設施無涉，被告請求折舊，核屬無據；其中項目二之工項係修復系爭6樓房屋小孩房2以回復原狀，然觀其工程項目包含防護措施(含設備搬遷拆除及復原)、舊有天花板含木架拆除運棄、舊有油漆、結晶體刮除或磨除運棄(含施工架)、裂縫灌注環氧樹脂(或聚胺基甲酸脂發泡材、施工架)、批土油漆(含施工架)、新施作矽酸鈣天花板(含留檢修孔)(含施工架)、原有照明燈具拆除及復原(含施工架)、零星工料、材料搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業稅捐，上開工程項目，並無以新零件更換舊零件之情事，自毋須計算折舊，故被告前揭

01 辯詞，顯不可取。

02 五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告應依鑑定報告書附
03 件8所示之修復方式，將系爭6樓房屋頂板修復至不漏水之狀
04 態，為有理由，應予准許。

05 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
06 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
07 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告
08 被告如預供擔保，得免為假執行。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
10 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 5 月 28 日
13 臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

14 以上正本係照原本做成。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
16 他造當事人之人數附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 5 月 28 日
19 書記官 馬正道

01
02

附件八、修復方式及費用概估如下：

項目	工程內容	部位	數量	單位	單價	金額
一、	臺北市萬華區昆明街 142 號 6 樓之 17 房屋小孩房 2 漏水情形修繕方法建議費用概估（從 7 樓 703 房浴室施作）					
1	防護措施(含設備搬遷拆除及復原)	室內	1	式	8,000	8,000
2	舊有磁磚、水泥砂漿打除運棄(含切割)	地坪及局部牆壁	6	M2	2,000	12,000
3	1:3 樹脂水泥砂漿施作洩水坡度及素地面粉刷整平	地坪及局部牆壁	6	M2	1,000	6,000
4	排水管四周快乾水泥填縫及縫隙灌注聚胺基甲酸酯發泡材	地坪	1	間	3,000	3,000
5	門檻防水補強	地坪	1	處	2,000	2,000
6	聚合物水泥系(俗稱水和凝固型或彈性水泥)塗膜防水材(一底三道+補強布 3.2 kg 以上)	地坪及局部牆壁	6	M2	2,000	12,000
7	鋪貼磁磚含黏著材	地坪及局部牆壁	6	M2	2,500	15,000
8	落水頭拆除更新	地坪	1	間	2,000	2,000
9	完工浸水檢測	24 小時	1	工	3,000	3,000
	小 計					63,000
10	零星工料、材料搬運、垃圾清運	1~9 小項	10	%		6,300
11	廠商管理利潤	1~9 小項	10	%		6,300
12	營業稅捐	1~11 小項	5	%		3,780
合 計						79,380

※以上連工帶料施工牆面最少施作 100cm 以上，不含浴室內馬桶、洗手台、浴缸、乾溼分離等設備因施工造成之更新，施工工期約 10~15 天。

※以上價格係參考防水廠商訪價之價格(訪價之廠商具有營建防水技術士證照:恆富欣工程有限公司、昱林國際有限公司)。

03
04
05

項目	工程內容	部位	數量	單位	單價	金額
二、	臺北市萬華區昆明街142號6樓之17房屋小孩房2因漏水所致損害回復費用概估(從6樓之17房屋小孩房2施作)					
1	防護措施(含設備搬遷拆除及復原)	室內	1	式	5,000	5,000
2	舊有天花板含木架拆除運棄、舊有油漆、結晶體刮除或磨除運棄(含施工架)	小孩房2天花板及樑	11	M2	1,000	11,000
3	裂縫灌注環氧樹脂(或聚胺基甲酸脂發泡材、施工架)	小孩房2天花板	1	式	10,000	10,000
4	批土油漆(含施工架)	小孩房2天花板及樑	11	M2	1,000	11,000
5	新施作矽酸鈣天花板(含留檢修孔)(含施工架)批土油漆(含施工架)	小孩房2天花板	10	M2	2,000	20,000
6	原有照明燈具拆除及復原(含施工架)	小孩房2天花板	1	式	3,000	3,000
	小 計					60,000
7	零星工料、材料搬運、垃圾清運	1~6 小項	10	%		6,000
8	廠商管理利潤	1~6 小項	10	%		6,000
9	營業稅捐	1~8 小項	5	%		3,600
合 計						75,600

※以上連工帶料施工，施工工期約5~7天(建議7樓703房浴室施作完成確認不漏水再施作6樓之17房屋小孩房2部份)。

※以上價格係參考防水廠商訪價之價格(訪價之廠商具有營建防水技術士證照:恆富欣工程有限公司、昱林國際有限公司)。