

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第12765號

原告 許碧玉

訴訟代理人 葉亦軒

被告 許曉梅

訴訟代理人 李志澄律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年12月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣386,470元，及自民國112年11月8日起
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣129,190元，及自本判決確定之翌日起至清
償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。
- 四、本判決第1項，得假執行。但被告如以新臺幣386,470元為原
告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 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，不在
此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原
告訴之聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）180,000
元，及自民國112年2月24日起至清償日止，按週年利率5%
計算之利息（見本院卷第9頁）。嗣於鑑定後，原告基於同
一事實，擴張請求金額，最終變更聲明為：被告應給付原告
386,470元，及自112年2月24日起至清償日止，按週年利率
5%計算之利息（見本院卷第307頁）。核其前後之聲明皆係

01 基於被告是否應就其所有、門牌號碼為：臺北市○○區○○
02 街00巷00號2樓房屋（下稱：被告房屋）有無漏水事實，究
03 否應對原告所有、門牌號碼為：臺北市○○區○○街00巷00
04 號房屋（下稱系爭房屋）負損害賠償責任？金額若干？所生
05 之爭議，故基礎事實相同，原告嗣後變更而擴張請求之聲
06 明，經核於法並無不合，自應准許。

07 貳、實體事項：

08 一、原告主張略以：

09 (一)原告於112年初，整理系爭房屋時，發現部分屋頂沿下附近牆
10 壁區域出現大片發霉情況，疑似樓上住戶管線失修導致長期漏
11 水所致生之損害。後經原告自聘之鄭記工程有限公司派員鑑
12 定，研判為被告房屋長年管線失修漏水，導致原告系爭房屋餐
13 廳右側下方局部水泥牆面、前方臥室床邊全部水泥牆面、後方
14 臥室天花板燈具周邊及沿下部分水泥牆壁、浴室馬桶正上方水
15 泥天花板等區域多處壁癌情形（下稱系爭損害）。而由系爭房
16 屋之大樓外觀觀之，大樓右側已被鄰居所增建之物由1樓至頂
17 樓遮蔽，可排除係因外牆風吹雨淋而導致原告房屋損壞之可
18 能，則系爭損害顯然係因被告更改淋浴間及馬桶位置而導致，
19 被告未定期檢查被告房屋水管管線狀況，導致長期漏水卻不知
20 之疏漏，明顯已構成對原告不動產事實上使用及經濟換價上的
21 巨大損害。被告上述行為，曾經原告多次反映未果，對於原告
22 112年2月24日通知其盡速與原告協商相關修繕事宜之存證信
23 函，被告仍無故拖延至同年4月18日，才敷衍回應應係建物其
24 他問題所致原告房屋之損害，與被告完全無關，面對原告後續
25 申請之調解程序，雖調解通知書已合法送達，然被告卻仍無故
26 缺席以消極回應。被告房屋漏水、被告消極不修繕行為，構成
27 過失不法侵害他人財產之侵權行為，原告得依公寓大廈管理條
28 例第10條第1項、民法第184條第1項前段或第2項、民法第213
29 條等規定，請求被告負起因侵權行為所生之損害賠償責任。

30 (二)本件起訴後，於113年5月24日至27日間，被告房屋傳出敲打水
31 泥、使用電動工具敲打牆壁及地面之聲響，並見工人攜帶排水

01 管及給水管，經原告詢問後，乃得知是室內水管修改，被告於
02 未通知原告之情況下，又私自僱工修改被告房屋之水管，顯然
03 違反誠信原則。

04 (三)被告雖抗辯侵權行為請求權有2年短期消滅時效之規定，但所
05 謂2年期間之認定，必須自原告明知侵權行為人之姓名及其地
06 址，而可向管轄法院為事實起訴後，開始起算2年期間。本件
07 損害雖如前述，係起因於多年來管線漏水所致生不動產多處壁
08 癌損害，但原告係於長年漏水後，始於110年，甚至112年2月
09 間發現損害，方告知被告可能漏水情事，原告係110年10月發
10 現有漏水、受潮情形，當時亦找不到樓上之人（屋主），亦尚
11 未確定為何人、漏水原因，原告係於112年1月31日申請建築使
12 用執照時，方確定本棟為獨棟、旁邊又封起來，方能找樓上屋
13 主處理，故原告並未超過2年之侵權行為損害賠償消滅時效。

14 (四)為此，爰提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告386,47
15 0元，及自112年2月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之
16 利息。

17 二、被告抗辯則以：

18 (一)系爭房屋47年之久，被告於112年收受原告之存證信函後，隨
19 即於112年3月8日僱工勘查，經勘查後，被告房屋之浴室地面
20 為乾燥、水管並未有漏水之狀況。而經檢查後，系爭房屋屋頂
21 及牆壁亦為乾燥之狀況，此即可證明被告房屋並未有漏水之情
22 形。被告於110年5月2日即出境前往美國，係於111年11月底方
23 返回臺灣，期間之1年7個月，並未有人居住於被告房屋，且被
24 告房屋內裝有2個進水開關，被告於離境前，皆有關上，當無
25 漏水之可能性。而系爭房屋已蓋好近50年，因颱風、地震、潮
26 濕氣候等天然現象因素，加之鄰近房屋改建震動等現象，漏水
27 實屬難免，則該漏水之狀況是否可完全歸責於被告房屋所致，
28 尚難遽以認定。然原告堅持系爭損害係因被告房屋浴室漏水所
29 造成，則應找具公信力之鑑定單位鑑定，方可釐清原因，原告
30 並未舉證證明有漏水之事實，亦未證明該漏水之狀況與被告有
31 關。

01 (二)原告曾向被告之姐姐表示，系爭房屋於原告110年10月整理時
02 即發現有壁癌情形，原告應即認定系爭房屋漏水係被告所造
03 成，要求被告負賠償責任。當時被告之姐姐即找人查看、估
04 價，經查看後，發現房內之狀況並非全是因早年漏水導致。蓋
05 臺北之天氣潮濕多雨，且1樓後面巷子狹窄、幾乎封閉不透
06 風，且房間又沒有窗戶，過往多年未保養方導致情形如此嚴
07 重，而原告系爭房屋內究為何狀況，被告亦不得而知。另原告
08 稱被告私自僱工修繕被告房屋一事，乃因鄰近大廈施工時造成
09 週遭房屋地基嚴重損壞，造成被告房屋東南角落方向地層下
10 陷，被告乃善意清空東南角落之物品，不放任何重物，被告並
11 挪出浴室旁空間，於原排水管線加裝一段水槽之排水孔，並未
12 觸及、傷害樓板。

13 (三)原告又主張稱其係於112年整理系爭房屋時，始發生漏水之系
14 爭損害，然依原告所提出之存證信函所示，原告稱於110年10
15 月間，即有已發現天花板有漏水狀況，則原告所主張損害發生
16 之時間，前後差異近2年，已有矛盾不合。事實上，兩造間上
17 開房屋漏水之爭議，自102年間即已開始，適時兩造即已協商
18 處理，並安排翻修、改裝，且自104年後，原告便未再反應有
19 漏水之問題，故系爭房屋漏水之狀況，應於102年間即已存
20 在。

21 (四)依臺北市建築師公會之鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）內容所
22 示，被告房屋已無滲漏水狀況，僅留之前滲漏水造成之損害與
23 痕跡。則由系爭鑑定報告可知，被告房屋早已無滲漏水之問
24 題，原告本件所主張之滲漏水縱與被告房屋有關，亦應為104
25 年間被告整修前之問題所致。則原告主張漏水之系爭損害，既
26 然於104年間即存在，則原告遲至112年9月20日始為本件請
27 求，其請求權已罹於時效，被告為時效抗辯。且該漏水狀況於
28 104年間即存在，原告遲未處理，任由該漏水之狀況延續至
29 今，加之房屋早已老舊、氣候潮濕、地震頻仍、鄰近房屋改建
30 震動等因素，造成目前之漏水狀況，則原告亦與有過失，不得
31 請求全額之賠償。又被告係於106年12月6日始登記成為被告房

01 屋之所有權人，而原告主張之漏水狀況於104年間即已存在，
02 被告適時並非被告房屋之所有權人，自非侵權行為人，原告自
03 不應對被告提起本件訴訟。

04 (五)又原告自行提出之估價單金額，僅有180,000元，然系爭鑑定
05 報告中之修復費用，竟高達386,470元，亦顯然過高而不符合
06 實際狀況，且其中所列關於設施物與家俱保護、遷移、清潔
07 費、管理費及住宿費等項目，更非必要之費用，故該鑑定出之
08 金額，並非可採等語。並聲明：

09 1.原告之訴駁回。

10 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一)原告主張：兩造各為系爭房屋及被告房屋之所有權人，並為
13 上、下樓之鄰居關係，因系爭房屋發現前述多處牆面、牆壁及
14 天花板等區域多處壁癌情形之系爭損害，原告向被告為給付修
15 復金額之請求，然兩造對修復責任或金額，均有爭議等情，被
16 告並無爭執，且有建物登記第3類謄本、估價單、系爭房屋照
17 片、存證信函、調解通知書、調解不成立證明書、委託書、手
18 機簡訊、平面圖、大樓外觀照片、Line對話紀錄、施工照片在
19 卷可按（見本院卷第13至41、89至200、113至119、219至227
20 頁），應為真正。

21 (二)被告固另以前詞置辯稱：被告房屋與系爭房屋發生之漏水損害
22 無關，且原告請求已罹於時效、原告與有過失，被告本件不應
23 負擔損害賠償之責云云。然查：

24 1.原告就其所有系爭房屋漏水且有系爭損害之原因業已聲請本院
25 送鑑定，經兩造合意後，本院函請臺北市建築師工會為鑑定機
26 關（見本院卷第265頁）並請鑑定人進行系爭房屋漏水壁癌之
27 情形，是否為被告房屋所導致等事項之鑑定，其鑑定事項及結
28 果主要係如下所示：

29 系爭鑑定報告之鑑定事項分析與結果：

30 (1)經鑑定原告許碧玉所有門牌號碼「臺北市○○區○○街00巷0
31 0號1樓（按：即系爭房屋，下同）」之建物如照片所示漏水壁

- 01 癌是否係因被告許曉梅所有門牌號碼「同上2樓（按：即被告
02 房屋，下同）」之建物所導致？
- 03 ①鑑定標的物之前側影印區室內隔間牆角落與後側居住2間臥室
04 室內牆面壁體及頂版，都呈現出滲漏水後發霉及油漆剝落、壁
05 癌白華情形，且有由上而下水流痕跡現象；後側廁所頂版呈現
06 出滲漏水後發霉及油漆剝落、壁癌白華情形，此皆是因被告許
07 曉梅所有門牌號碼「同上2樓」之建物滲漏水所導致。
- 08 ②鑑定標的物上方(34號2樓)室內空間將原始核准建築使照圖之
09 原廁所位置修建為曬衣與廚房2空間以及淋浴間，於鑑定標的
10 物(34號1樓)廁所上方修建一廁所空間增設馬桶等設施，鑑定
11 標的物上方(34號2樓)室內修建位置就是下方鑑定標的物滲漏
12 水位置。
- 13 ③勘查鑑定標的物外觀現況，防火巷已封閉加蓋鐵皮構造從一樓
14 封閉至四樓，鑑定標的物外牆壁體已變成室內空間壁體，該壁
15 體呈現部分發霉現象，但在該壁體與加蓋樓版交接處並無滲漏
16 水痕跡亦無裂痕，可見鑑定標的物室內壁體發霉現象是由內部
17 滲漏水所引發。
- 18 ④鑑定標的物上方(34號2樓)漏水原因是修建室內空間（曬衣、
19 廚房及廁所空間）時未妥善處理防水層，導致滲漏水藉由樓板
20 滲漏而下，鑑定標的物之前側影印區室內隔間牆角落與後側居
21 住2間臥室室內牆面壁體及頂版，都呈現出滲漏水由上而下水
22 流痕跡現象。
- 23 ⑤鑑定標的物上方(34號2樓)所有權人經由鑑定標的物所有權人
24 反應有滲漏水狀況後，曾針對鑑定標的物上方(34號2樓)修建
25 空間做相關修繕動作，且鑑定標的物所有權人表示目前鑑定標
26 的物上方(34號2樓)已無滲漏水現象，鑑定標的物目前僅留之
27 前滲漏水造成之損害與痕跡（詳附件五）。經鑑定檢視鑑定標
28 的物上方(34號2樓)改建廁所增設高架地板及防水層後，改建
29 廁所與隔壁儲藏室之間牆面與地板交接處為乾燥並無滲漏水潮
30 濕狀況，故可研判鑑定標的物上方(34號2樓)已無滲漏水。

01 (2)據上，由臺北市建築師工會所出具系爭鑑定報告，可知：系爭
02 房屋所發生之多處牆面、牆壁及天花板等區域多處壁癌情形之
03 系爭損害，係肇因於被告房屋修建室內空間（曬衣、廚房及廁
04 所空間）時，未妥善處理防水層，導致滲漏水藉由樓板滲漏而
05 下所導致。且斟酌因防火巷已封閉加蓋鐵皮構造從1樓封閉至4
06 樓，系爭房屋外牆壁體已變成室內空間壁體，該壁體呈現部分
07 發霉現象，但在該壁體與加蓋樓版交接處並無滲漏水痕跡亦無
08 裂痕，可見系爭房屋室內壁體發霉現象是由內部滲漏水所引
09 發，則亦可排除係因外部牆壁滲漏水至內部之可能。是以，原
10 告起訴請求被告賠償原告系爭房屋因漏水所導致之系爭損害，
11 依系爭鑑定報告之鑑定結果，已可認定肇因被告房屋防水層之
12 修繕缺失導致，被告既為所有權人，自應負損害賠償之責。被
13 告雖抗辯如前，但鑑定機關已說明系爭房屋所發生之多處牆
14 面、牆壁及天花板等區域多處壁癌情形（系爭損害），經專業
15 測試後，已可研判導致原因為其正上方即2樓被告房屋有關。
16 是原告請求被告即應依法負損害賠償之責任，仍屬有據。

17 2.原告請求維修及復原之費用為何？原告所提估價費用，是否適
18 當？部分：

19 (1)鑑定標的物目前受滲漏水影響之部位其牆面、樑及天花板都有
20 呈現出結構表層粉化之現象，顯現出需做結構性補強處理，故
21 修繕需先敲除損害處樓版及牆面面材至結構體，先壁癌白華處
22 理，再將敲除處孔隙及裂縫以樹酯砂漿補強整平以確保受滲漏
23 水影響之結構安全性，並重新施作損害處樓版及牆面防水工
24 程，再重新回復原有樓版及牆面材料（相關施工區域詳附件
25 四）。由於目前營建市場缺工及施工工種較多且數量少，工費
26 將會較高，預估修繕施作工期約需2個星期。修繕估算費用及
27 施工步驟，經鑑定機關分析如下：
28

項次	項目	單位	數量	單價	複價	備註
1	損害處區域設施物與家具保護、遷移及復原	次	2	6,000	12,000	
2	天花板與牆面之面材及粉刷層敲除至結構體工	m ²	70	700	49,000	含工料，敲除工費高

	程					
3	天花板與牆面壁癌處理及防水塗佈，並以樹脂砂漿補強整平	m ²	70	1,800	126,000	含工料
4	天花板及牆面1:3水泥砂漿粉刷整平	m ²	70	750	52,500	含工料，量少工費高
5	天花板及牆面批土刷防霉漆一底二度	m ²	70	500	35,000	含工料，量少工費高
6	整層清潔	式	1	10,000	10,000	施工區域分布整樓層
	小計一(1~6)				284,500	
7	廢料清理及運什費	式	1	28,450	28,450	小計1*10%
8	管理費	式	1	28,450	28,450	小計1*10%
	小計二(1~8)	式	1		341,400	
10	稅捐	式	1	17,070	17,070	小計2*5%
11	住宿費	天	14	2,000	28,000	施工期住宿
總計金額(1~11)					386,470	

02 (2)原告所提鄭記工程有限公司估價費用（見本院卷第15頁）其修
03 繕方式及費用針對處理鑑定標的物（34號1樓）受損部分無
04 誤，但其修繕方法項目，皆無量化之面積及數量，無施工項目
05 單價與分析無法判斷合理性，此估價方式易造成修繕最終結果
06 認定與金額差異之糾紛，且牆面、樑、天花板結構損害及壁癌
07 處不採用任何結構性補強及處理，只採用表面刮除重新油漆處
08 理，其修繕方式無法解決受損處之結構傷害、壁癌再次產生與
09 防水阻隔，故鄭記工程有限公司所提修繕方式及費用屬不適
10 當。

11 (3)據此，由系爭鑑定報告所載之附表及說明，被告雖抗辯：鑑定
12 後預估維修金額更高，與原告提出之估價單不同云云。然而，
13 從系爭鑑定報告即知，其已說明此乃因原告提出之估價單，其
14 修繕方法項目都皆無量化面積及數量、無施工項目單價與分析
15 無法判斷合理性，故此估價方式易造成修繕最終結果認定與金
16 額差異之糾紛，且牆面、樑、天花板結構損害及壁癌處不採用
17 任何結構性補強及處理，只採用表面刮除重新油漆處理，其修

01 繕方式無真正解決受損處結構傷害、壁癌再次產生與防水阻
02 隔，故鄭記工程有限公司所提修繕方式及費用並不適當等語，
03 本院斟酌臺北市建築師工會出具系爭鑑定報告，所預估之修復
04 金額，該修復金額附表之備註欄位有說明各該項金額之內容及
05 其原因，確實較原告原所提出之估價單記載明確，既經專業鑑
06 定，原告嗣亦表明採系爭鑑定之結論為主張，當應允許。被告
07 僅抗辯該金額較原初始估價更高而不符合實際狀況云云，並未
08 再提出相關事證說明有何與市場行情、一般計價過高或不合理
09 之處，被告前揭空言抗辯，尚難憑採，自無從對其為有利之認
10 定。

11 (三)被告雖又抗辯：原告雖主張本件系爭損害之發生時間為112
12 年，與原告所發存證信函上所載之110年，有2年之落差，顯有
13 矛盾；且原告本件損害賠償起訴請求時，已罹於2年之時效云
14 云。然而，依該存證信函所載，係指原告發現自110年10月起
15 天花板有漏水跡象，而本件起訴事實之系爭損害，則為原告主
16 張發現有大片發黴、疑似被告房屋長年漏水所導致之系爭損
17 害，兩者所載之損害狀況已非全然一致，尚難認有原告主張不
18 實、矛盾之情形。然按消滅時效，自請求權可行使時起算。因
19 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
20 義務人時起，2年間不行使而消滅，此為民法第128條前段、第
21 197條第1項前段分別定有明文。時效完成後，債務人得拒絕給
22 付，民法第144條第1項亦有明定。所謂知有損害，即知悉受有
23 何項損害，而對於損害額則無認識之必要，故以後損害額變更
24 而於請求權消滅時效之進行並無影響，所謂自請求權人知有損
25 害時起之主觀知之條件，如係1次加害行為，致他人於損害後
26 尚不斷發生後續性之損害，該損害為屬不可分（即：質之累
27 積），或為同1侵害狀態之繼續延續者，應分別以被害人知悉
28 損害程度呈現底定（損害顯在化）或不法侵害之行為終了時起
29 算其時效（此參諸最高法院107年度台上字第317號、108年度
30 台上字第778號判決意旨）。查：原告本件係於112年9月20日
31 提起訴訟，有本院收文章可表。縱以被告爭執之原告存證信函

01 上所載：其自110年10月起發現天花板有漏水之跡象起算，亦
02 尚未罹於2年之時效。再者，被告雖引系爭鑑定報告前揭內
03 容，抗辯：應於被告購屋前，漏水損害即已存在云云，然並未
04 舉證以實其說，且系爭鑑定報告乃指本件鑑定之時，因認被告
05 遭反應有滲漏水狀況後曾做相關修繕動作，且原告表示目前系
06 爭房屋上方已無滲漏水現象，僅留前滲漏水造成痕跡及損害等
07 節，研判系爭房屋上方之被告房屋已無滲漏水現象，尚非如被
08 告所辯係於102年翻修改裝、於104年發生留至今之損害，又誠
09 如前述，被告自承於104年經修繕被告房屋，至原告發覺系爭
10 損害之110年間亦有6年，期間亦非無可能因年久失修發生滲
11 漏，倘確為被告購得被告房屋前已發生之損害，而無持續之損
12 害，何以系爭損害顯化於多年之後，亦與一般人生活常情之認
13 知不合，而原告於110年始發覺系爭損害程度顯在化，縱為持
14 續長久由上而下滲漏導致呈現之結果，亦無從自被告懷疑之最
15 開始漏水發生時起計請求權時效，是被告此部分抗辯，亦無可
16 採。而被告另抗辯原告與有過失云云，亦未提出相關事證，以
17 供本院審酌，亦屬空言抗辯，亦無從對被告為有利之認定。是
18 以，原告因被告房屋漏水所導致之系爭損害，而受有如上表所
19 明示、共計386,470元之損失，應堪以認定，被告自應如數給
20 付。

21 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
22 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
23 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之
24 行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標
25 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之
26 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，
27 為民法第229條、第233條第1項及第203條分別明文。原告請求
28 被告給付386,470元，屬給付無確定期限，則依前揭說明，應
29 以本件起訴狀送達被告之翌日，亦即，被告知悉本件訴訟之翌
30 日即112年11月8日（見本院卷第77頁）起，至清償日止，按週
31 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此範圍

01 之請求，則為無理由，應予駁回。

02 四、綜上所述，原告主張，核與卷證相符，堪認有據，被告抗
03 辯，經核並無理由。是原告本件起訴請求被告給付386,470
04 元，及自112年11月8日起，至清償日止，按週年利率5%計
05 算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則為無
06 理由，應予駁回。

07 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
08 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
09 定，應依職權宣告假執行。另被告業陳明願供擔保請准宣告
10 免為假執行，本院爰酌定相當之擔保金額後，併宣告被告如
11 預供擔保，則得免為假執行。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
13 判決結果不生影響，至被告於系爭鑑定後又聲請傳喚證人即
14 技工陳榮福，因該部分業經本院詢問在卷，有公務電話紀錄
15 可按，經審酌後認與本件待證事項已無關，無再開辯論調查
16 必要，爰不一一論列，併此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

18 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

20 臺北簡易庭 法官 徐千惠

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
23 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕
24 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

26 書記官 陳玉瓊

27 訴訟費用計算書

28 項 目	金 額（新臺幣）	備註
29 第一審裁判費	4,190元	
30 鑑定費用	125,000元	
31 合 計	129,190元	