

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度北簡字第8765號

原告 林三吉
訴訟代理人 陳垚祥律師
被告 林玉雲
訴訟代理人 任雅蕾
謝武全

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

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬玖仟伍佰元，及自民國一百一十三年
十一月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參萬玖仟伍佰
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、程序事項

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、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。原告起訴
時係請求：1. 被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0號3樓
及同號4樓房屋（下分別稱系爭3樓、4樓房屋）浴廁所漏水
位置如鑑定單位所示修復方式予以修復；2. 被告應給付原告
新臺幣（下同）74,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日
起至清償日止，按年息5%%計算之利息。嗣於本院審理中撤
回第1項修復聲明，並追加賠償金額後，變更聲明為：被告
應給付原告220,414元，及自民事減縮訴之聲明暨準備(一)狀
繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息
（本院卷二第355頁），合於前揭規定，應予准許。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：因被告所有系爭4樓房屋之浴廁地板漏水，導致
03 原告所有系爭3樓房屋之浴廁及廚房之天花板受損，原告因
04 此於民國111年2月23日支出浴室天花板修復費用20,500元。
05 又於112年4月間，因系爭3樓房屋漏水嚴重，原告告知被告
06 後，被告同意原告檢測漏水問題，並表示如有可歸責原因，
07 被告同意支付費用，原告遂委請訴外人信威工程行之葉國樑
08 檢測，並於112年4月25日支出鑑定費用11,000元，而經檢測
09 結果，系爭3樓房屋之漏水問題係由系爭4樓房屋之浴廁牆壁
10 內冷水管或熱水管漏水所致，原告因此於112年5月2日支出
11 廁所天花板修復費用16,000元，且系爭3樓房屋之浴室乾燥
12 暖風機因滴水浸溼其內電路而毀壞，原告復於112年5月5日
13 支出浴室暖風機費用12,500元。又於113年2月1日經葉國樑
14 至系爭4樓房屋之浴廁做冷熱管壓力測試，結果冷水管壓力
15 並無變化，而熱水管壓力自7.5kg/m²降為6.5kg/m²，有減少
16 1.0kg/m²壓力，因尚無法看出有漏水之現象，原告期望再作
17 灑水測試，惟遭被告拒絕。再原告日後因修復廚房天花板及
18 裝潢，將支出修繕費用160,414元。以上合計220,414元。爰
19 依民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1項、第196
20 條、第213條第1、3項規定提起本訴，並聲明：被告應給付
21 原告220,414元，及自民事減縮訴之聲明暨準備(-)狀繕本送
22 達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原告
23 願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：系爭3樓房屋之天花板滲漏水，不一定是系爭4樓
25 房屋排水管路的問題，也可能是公共管線出問題或天然災害
26 或管線老舊所致，原告所提證據無法確認漏水原因為何；且
27 漏水檢測師傅葉國樑於113年2月1日檢測結果為系爭4樓房屋
28 並非漏水點所在。又原告於修繕前並未告知修復方式、工程
29 金額，其逕行為之，不得請求被告賠償等語，資為抗辯。並
30 聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免
31 為假執行。

01 三、本院得心證之理由

02 (一) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
04 任，但能證明其行為無過失者，不在此限；土地上之建築
05 物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人
06 負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因
07 設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注
08 意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律另有規定或
09 契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，第1項
10 情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回
11 復原狀，民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1
12 項、第213條第1、3項分別定有明文。又按民法第191條第
13 1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建
14 築物係其例示，而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水
15 電配置管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一
16 部，應包括在內（最高法院95年度台上字第310號裁判意
17 旨參照）。

18 (二) 本件原告主張系爭3樓房屋之損害係因系爭4樓房屋之熱水
19 管滲漏所致，原告已支出漏水檢測費用、浴廁天花板修繕
20 費用及更換浴室暖風機費用共60,000元；且因滲漏水範圍
21 擴大至廚房位置，原告日後因修復廚房天花板及裝潢，將
22 支出修繕費用160,414元，以上共計220,414元之事實，為
23 被告所否認，並以前詞置辯。經查：

- 24 1. 原告為系爭3樓房屋之所有權人，被告為系爭4樓房屋之
25 所有權人之事實，有系爭3、4樓房屋建物登記謄本在卷
26 可稽（本院卷一第57至58頁），並為兩造所不爭執，堪
27 以採信。
- 28 2. 原告主張其於112年4月間發現系爭3樓房屋漏水後即與
29 被告聯繫，並經訴外人葉國樑於112年4月20日、同年4
30 月25日進行檢測後，判斷是系爭4樓房屋之冷水管或熱
31 水管漏水；且葉國樑於113年2月1日進行熱水管壓力測

01 試後，發現系爭4樓房屋之熱水管有減少1.0kg/m²壓力
02 現象之事實，業據提出信威工程行報價單及漏水檢測單
03 為證（本院卷一第23頁、卷二第111、267頁）。又本件
04 經本院送請臺北市建築師公會進行鑑定，由江文宗等人
05 於113年7月15日進行初勘，原告於同年7月19日具狀稱
06 系爭4樓房屋於同年5月14日曾出現敲打牆壁及裝設水管
07 聲音，其後系爭3樓房屋即無出現漏水情形等語，則因
08 原告未繳納鑑定費，故本件未進行鑑定。惟依兩造家人
09 間之LINE對話紀錄所示（本院卷一第25至41頁），系爭
10 3樓房屋自112年4月間即有漏水現象，被告家人亦表示
11 有請師傅來做處理，兩造家人並商討要找人來做漏水檢
12 測，於112年4月25日原告家人通知被告家人表示「今天
13 做3測試，包含斷水，目前已無滴水可斷定為牆壁內冷
14 水管或熱水管漏水，亦告知你媽媽也讓師傅跟你媽媽說
15 明，請盡快聯繫師傅維修」，及於112年4月27日表示
16 「抓漏費用已支付給師傅請撥空轉帳給我」等語；證人
17 林素琴即里長到庭證稱：當天（即113年4月22日）原告
18 太太打電話給伊說她家漏水，伊當里長當然會過去看，
19 伊看到天花板漏水，地上有盆子在接水等語（本院卷二
20 第380頁）；證人葉國樑即信威工程行師傅到庭證稱：
21 伊現場看過2次，第1次去看到3樓天花板有滴水、漏水
22 現象，112年4月21日有做測試，當天因為時間比較趕，
23 伊把4樓靠近客廳的廁所將水放滿滴紅色染劑就離開，
24 原告說有在滴水，但沒看到紅色染劑，可能時間不足，
25 還沒有滲漏到3樓；第2次是113年2月1日去測量冷熱水
26 管管線壓力，熱水管管線有滲漏的情況，水柱大概降壓
27 1.5公斤，冷水管沒有減壓，伊有說熱水管有疑似漏水
28 情況，但還不到壓力值，因為要確定漏水要到3公斤，
29 正常情況，壓力值要加壓到7.5或8，需要6小時，起碼
30 加壓到3公斤才能確定有漏水，當天只有測試40分鐘時
31 間太短。檢測時浴廁沒有明管，一般裝明管的原因，是

01 管線阻塞或有漏，本案降壓1.5公斤，在誤差範圍以
02 內；伊去檢測時浴廁並無裝明管等語（本院卷二第386
03 至389頁）；證人江文宗即本件鑑定初勘之建築師到庭
04 證稱：系爭3樓房屋之天花板有明顯的漏水痕跡，但是
05 沒有潮濕的感覺，目視漏水已經乾了，漏水乾掉痕跡在
06 客廳靠近廚房的天花板，廚房、浴室天花板也有；系爭
07 4樓房屋看到是熱水給水管有改配明管，伊記得當時有
08 問4樓的當事人何時改配明管，4樓當事人當時沒有明確
09 告訴伊時間，明管順著樓板邊邊，浴室好像有兩間，明
10 管好像有配到浴室、廚房，明管看起來很新等語（本院
11 卷二第384至385頁）；證人林孝穎即原告之孫到庭證
12 稱：113年伊住在系爭3樓房屋，伊知道有漏水之事，因
13 為曾經回家發現廚房是濕的，還有接水的簾子在地上，
14 走道天花板一開始是潮濕，後來是裂開，廚房天花板是
15 輕鋼架，伊推了矽酸鈣板，水就整個流下來，後來伊有
16 拍1個影片，好像樓上在施工，過一陣子就沒有在漏水
17 了，是爸爸跟伊說樓上可能在施工，要伊拍影片等語
18 （本院卷二第290至292頁），可知自112年4月起至113
19 年4月間，系爭3樓房屋之浴廁、廚房天花板均有漏水情
20 形，而葉國樑於113年2月1日至系爭4樓房屋檢測時，該
21 屋浴廁並未裝設明管，嗣由江文宗於113年7月15日進行
22 初勘時，系爭3樓房屋之天花板雖有明顯漏水痕跡，但
23 漏水已經乾了，而系爭4樓房屋之熱水給水管已經改配
24 明管至浴室、廚房，且明管看起來是新的，是堪認系爭
25 4樓房屋於113年2月1日至同年7月15日間應有進行熱水
26 管之明管改配工程，且於該工程施工完成後，系爭3樓
27 房屋之浴廁廚房天花板即未再出現滲漏水現象。據此，
28 堪認原告主張系爭3樓房屋之漏水原因為系爭4樓房屋之
29 熱水管滲漏所致一節，尚非無憑，而被告固抗辯可能是
30 大樓外牆或公共管道間滲水問題，惟並未提出任何證據
31 供本院審酌，自難為被告有利之認定。

01 3. 又依民法第191條第1項規定，除非工作物所有人能舉證證
02 明上開法條但書「但其對於設置或保管並無欠缺，或損害
03 非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當
04 之注意者，不在此限」所示之情形存在，得免負侵權行為
05 損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即
06 依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償
07 責任。查系爭3樓房屋之損害應是系爭4樓房屋之熱水管滲
08 漏所致，業如前述，而被告並未舉證其並無過失，依上開
09 說明，即應負損害賠償責任。

10 (三) 原告請求金額部分：

11 1. 漏水原因檢測費用11,000元部分：

12 原告主張其為查明本件漏水原因，於112年4月25日委請
13 葉國樑作漏水檢測，為此支出費用11,000元之事實，業
14 據其提出信威工程行報價單為證（本院卷一第23頁），
15 被告並未爭執上開漏水檢測費用，且依上述兩造家人間
16 之LINE對話紀錄所載「我的建議是找專門抓漏的來抓，
17 看是你們來找？還是我們來找？如果查出是我們的問題，
18 抓漏費用我們出，如不是就請你們負擔相關費用」等
19 語，被告方表明找專門人員檢測漏水，如漏水原因係可
20 歸責被告，即願給付抓漏費用（本院卷一第29頁），又
21 本件漏水原因是因系爭4樓房屋熱水管滲漏所致，業如
22 前述，是原告請求被告給付本項檢測費用，即屬有據。

23 2. 112年5月2日廁所天花板修繕費用16,000元、112年5月5
24 日浴室暖風機12,500元部分：

25 原告主張因系爭4樓房屋之熱水管滲漏水致系爭3樓房屋
26 浴廁天花板損壞，浴室暖風機亦因滲漏水至內部電路而
27 損壞，為此支出天花板修繕費用16,000元及更換浴室暖
28 風機12,500元之事實，業據提出估價明細表及浴室暖風
29 機報價單為證（本院卷一第43、49頁），被告僅稱原告
30 進行修繕並未通知被告等語，並未就上開費用並未提出
31 具體爭執意見，是原告請求被告給付此部分費用，亦堪

01 以採信。

02 3. 111年2月23日浴室天花板修繕費用20,500元部分：

03 原告主張因系爭4樓房屋之熱水管滲漏水致系爭3樓房屋
04 浴室天花板損壞，為此於111年間即已支出天花板修繕
05 費用20,500元之事實，固據其提出估價明細表為證（本
06 院卷一第45頁），然訴外人葉國樑係於112年4月20日、
07 同年4月25日進行檢測後，判斷是系爭4樓房屋之冷水管
08 或熱水管漏水，則於111年2月23日系爭3樓房屋之浴室
09 天花板損壞是否係因系爭4樓房屋之熱水管滲漏所致，
10 誠屬有疑，而原告並未就此提出其他證據供本院審酌，
11 自難為其有利之認定。是原告此部分請求，尚嫌無據，
12 不能准許。

13 4. 日後修復廚房天花板及裝潢修繕費用160,414元部分：

14 原告主張因系爭4樓房屋之熱水管滲漏水致系爭3樓房屋
15 廚房天花板損壞，預估日後將支出廚房天花板及裝潢修
16 繕費用共計160,414元之事實，固據其提出初步估價單
17 為證（本院卷二第251頁），然觀諸上開估價單名稱及
18 說明欄所載，其計價之施工位置為「餐廳區」、「小走
19 道天花板」，核與本件漏水位置並不相符；且該估價單
20 就「廚房及廁所天花板更新」項目於備註欄已記載「暫
21 不估」，故原告此部分請求，難謂有據，不能准許。

22 5. 以上合計39,500元（計算式：11,000+16,000+12,500
23 =39,500）

24 四、從而，原告依侵權行為法律關係，請求被告給付39,500元，
25 及自民事減縮訴之聲明暨準備(一)狀繕本送達被告之翌日（即
26 113年11月5日，查113年11月4日電詢確認被告已收受送達，
27 本院卷二第355頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，
28 為有理由，應予准許。逾此部分所為之請求，為無理由，應
29 予駁回。

30 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
31 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規

01 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣
02 告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假
03 執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
05 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

08 臺北簡易庭

09 法 官 郭麗萍

10 以上正本證明與原本無異。

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

14 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

15 書記官 陳怡如