

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2187號

原告 鍾曉芬

訴訟代理人 尚佩瑩律師

被告 蔡玉鈴

訴訟代理人 林光宇

黃俊華律師

陳俐瑩律師

被告 誠佳建設股份有限公司

法定代理人 喬家龍

訴訟代理人 施懿哲律師

沈志成律師

上列當事人間修復漏水事件，本院於民國112年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告蔡玉鈴應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號13樓，依附表一項次二「系爭13樓造成系爭12樓滲漏，針對原因修復費」所載修復方式，修復至不再漏水之狀態。

二、被告蔡玉鈴應給付原告新臺幣253,573元，及其中新臺幣5萬元自民國109年10月16日起，其餘新臺幣203,573元自111年1月24日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告蔡玉鈴負擔82%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣55,000元為被告蔡玉鈴供擔保後，得假執行；但被告蔡玉鈴如以新臺幣165,172元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第一項於原告以新臺幣84,000元為被告蔡玉鈴供擔保後，得假執行；但被告蔡玉鈴如以新臺幣253,573元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 原告起訴係聲明：(一)被告誠佳建設股份有限公司（下稱誠佳
05 公司）應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號（下同）13
06 樓房屋（下稱系爭13樓），依原證10工程合約書第1頁所示
07 項目1至5之範圍，以「施工參考」方式修繕；並將系爭13樓
08 修復至不再漏水之狀態。(二)被告誠佳公司應將12樓房屋（下
09 稱系爭12樓），依原證10工程合約書第1頁所示項目6之範
10 圍，以「施工參考」方式修繕。(三)被告蔡玉鈴應將系爭13樓
11 依原證10工程合約書第1頁所示項目1至5之範圍，以「施工
12 參考」方式修繕；並將系爭13樓修復至不再漏水之狀態。(四)
13 被告蔡玉鈴應將系爭12樓，依原證10工程合約書第1頁所示
14 項目6之範圍，以「施工參考」方式修繕。(五)被告誠佳公司
15 應給付原告新臺幣（下同）5萬元，及自民國109年6月9日起
16 至清償日止，按年息5%計算之利息。(六)被告蔡玉鈴應給付原
17 告5萬元，及自109年6月9日起至清償日止，按年息5%計算之
18 利息。(七)前六項請求，如任一被告履行，其他被告於履行範
19 圍內免給付義務。嗣經數次之變更，最後聲明如後開原告訴
20 之聲明所示（本院卷二第26、238、239頁），變更金額部分
21 核屬擴張應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1
22 項第3款之規定，應予准許；變更修繕方式則屬補充或更正
23 事實上陳述，非訴之變更追加，先予說明。

24 貳、實體方面：

25 一、原告主張：

26 (一)原告於102年8月15日向被告誠佳公司購買系爭12樓，嗣於00
27 0年0月間遷入發現有漏水，經被告誠佳公司以高壓注射發泡
28 劑方式止水不久後又開始漏水，原告委託訴外人檢測發現漏
29 水原因與被告蔡玉鈴所有之系爭13樓內管線、地坪結構防水
30 層搭接瑕疵有關，被告誠佳公司為系爭12、13樓之出賣人，
31 其對系爭13樓之保固義務亦為系爭12樓契約之附隨義務。因

兩造於109年6月9日調解不成立，經鑑定系爭12樓回復原狀之費用為335,503元及原告為配合鑑定在系爭12樓天花板開孔花費7,500元。爰依民法第227條第1、2項及買賣契約第16條第1、2項規定對被告誠佳公司，暨依民法第191條第1項及公寓大廈管理條例第10條第1項規定對被告蔡玉鈴提起本件訴訟等語。

(二)並聲明：

1. 被告誠佳公司應將系爭13樓，依社團法人桃園市土木技師公會111年9月19日桃土技字第1110002169號鑑定報告書鑑定報告附件九第902頁「二系爭13樓造成系爭12樓滲漏，針對原因修復費」部分（下稱附表一項次二）所載修復方式，修復至不再漏水之狀態。
2. 被告蔡玉鈴應將系爭13樓，依附表一項次二所載修復方式，修復至不再漏水之狀態。
3. 被告誠佳公司應給付原告343,003元，及其中335,503元自109年6月9日起及其中7,500元自民事準備暨變更聲明狀送達被告誠佳公司翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
4. 被告蔡玉鈴應給付原告343,003元，及其中335,503元自109年6月9日起及其中7,500元自民事準備暨變更聲明狀送達被告蔡玉鈴翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
5. 第一項與第二項請求間及第三項與第四項請求間，如任一被告履行，其他被告於履行範圍內免給付義務。
6. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

- (一)被告誠佳公司：被告誠佳公司於102年12月13日將系爭12樓移轉登記並交付予原告，交付時系爭12樓無瑕疵。嗣原告通知被告誠佳公司修繕漏水，被告誠佳公司已於105年9月、11月間修繕完畢。原告自105年修繕後間隔3年多才主張系爭12樓漏水，應係系爭13樓住戶自然使用耗損所致，與被告誠佳

01 公司無關。再者，防水層與熱水管非屬房屋結構，依契約僅
02 保固1年，系爭12、13樓均已交屋多年，被告誠佳公司無修
03 繕義務等語置辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁
04 回。2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 (二)被告蔡玉鈴：被告蔡玉鈴自000年0月間入住系爭13樓，迄今
06 未重新鋪設地板、更動管線與變更室內結構，且正常使用，
07 對於系爭13樓之保管並無欠缺，且系爭12樓交屋1年多即漏
08 水，顯非新成屋正常現象，應可歸責於被告誠佳公司，而與
09 被告蔡玉鈴之保管是否欠缺無關等語置辯。並聲明：1. 原告
10 之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保
11 請准宣告免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)因系爭13樓公共浴室（客浴室）防水層及給水管（熱水管）
14 有缺陷導致系爭12樓有漏水痕跡。

15 1. 經本院囑託社團法人桃園市土木技師公會鑑定系爭12樓如
16 本院卷一第372頁附圖編號a至h是否有漏水、漏水原因為
17 何等情（本院卷一第370頁），鑑定結果為編號b、c、d、
18 e、h等5點正在滴漏，餘a、f、g等3點有滲漏痕跡，漏水
19 原因為系爭13樓公共浴室防水層及給水管有缺陷所致（外
20 放之鑑定報告第15頁）。

21 2. 經證人即鑑定技師庚於本院審理中具結證稱略以：13樓的
22 客浴有做乾濕分離，淋浴間積水測試就漏水，漏到12樓，
23 是有顏色的；明顯瑕疵是指做積水測試就立刻滲水到樓
24 下。漏水位置是在排水孔周遭，因沒有原始的圖說所以無
25 法判斷防水層如何施作、高度作多高。一般會做到一米或
26 一米半或是整間浴室的樓層高度。要嘛就是防水層高度不
27 夠，或防水層做的不好，才會漏水；另從鑑定報告第12頁
28 表七可看出我施加壓力後，壓力逐漸往下遞減到最後只剩
29 3.85，表示熱水管有滲漏，壓力才會下降。表八是冷水管
30 的測試，壓力趨於穩定沒有明顯下降，熱水管有滲漏原因
31 可能是管本身破裂或接頭鬆脫；假設當事人所提供的鑑定

01 報告第207、208、209頁排水管、給水管、電氣管的配置
02 都有按圖施作的話，b、c、d、e、h都是與熱水管有直接
03 關聯。a、f、g與熱水管沒有直接關連。有可能是間接關
04 連，例如漏水沿著樓層板走到其他的地方，但是這是長期
05 間性的，無法從我短期間的測試中判斷關聯性等語（本院
06 卷二第318、319、321、322頁）。

07 3. 依鑑定技師進行積水測試及水壓測試之結果及證人庚於本
08 院具結之證述，上開鑑定結果應堪採信。

09 (二)原告依民法第227條第1、2項及買賣契約第16條第1、2項規
10 定請求被告誠佳公司修繕系爭13樓及賠償原告金錢，為無理
11 由。

12 原告主張被告誠佳公司為系爭12、13樓之出賣人，其對系爭
13 13樓之保固義務亦為系爭12樓契約之附隨義務云云。惟查：

14 1. 系爭12樓是因系爭13樓客浴室防水層及熱水管之缺陷導致
15 漏水，原告並未證明被告誠佳公司交付之系爭12樓本身有
16 瑕疵，故被告誠佳公司就系爭12樓並無不完全給付，原告
17 請求被告誠佳公司賠償金錢，即屬無據。

18 2. 又基於契約之相對性，原告並非系爭13樓之買受人，無權
19 請求被告誠佳公司對被告蔡玉鈴負系爭13樓之保固責任或
20 修繕責任，且依常理，出賣人在交屋後不負有保障買賣標
21 的物不受鄰房損害之附隨義務，原告與被告誠佳公司間買
22 賣契約亦無此特約，則原告請求被告誠佳公司修繕系爭13
23 樓至不漏水狀態，亦屬無據。

24 3. 另參照原告與被告誠佳公司間買賣契約第16條第1項約
25 定：「本房屋自賣方通知交屋日起（驗屋時於驗收單上所
26 列舉之應改善事項自修繕完成時起），賣方針對結構部分
27 （如：樑柱、樓梯等）負責保固十五年，固定建材及設備
28 部分（如門窗、粉刷、地磚、壁材、水電…等）負責保固
29 壹年，賣方並應於交屋時出具售後服務卡予買方作為憑
30 證。」（本院卷一第65頁）。及證人庚證稱：防水層不算
31 是主結構等語（本院卷二第325頁），亦無證據證明系爭1

01 3樓客浴室防水層及熱水管之缺陷在交屋1年內即發生（被
02 告蔡玉鈴於102年12月13日取得系爭13樓所有權，本院卷
03 一第272頁），難認被告誠佳公司應負系爭13樓之保固責
04 任，至於被告誠佳公司是否依其他法律關係對被告蔡玉鈴
05 負賠償責任，不在本案審理範圍，附此敘明。

06 (三)原告依民法第191條第1項、公寓大廈管理條例第10條第1項
07 規定請求被告蔡玉鈴修繕系爭13樓及賠償金錢，為有理由。
08

09 1. 按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，
10 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，民法第191條第1項定有明文。其規範意旨在於：建築物或其他工作物之設置或保管有欠缺，即隱藏損害他人之危險，故所有人應善盡必要注意維護安全，以防範、排除危險，避免損害之發生，此為其應盡之社會安全義務。為使被害人獲得周密保護，本條規範意旨先推定建築物或其他工作物所有人之設置或保管有欠缺，被害人僅需證明其權利受損害係因建築物或其他工作物所致，即得請求損害賠償；所有人則須證明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，始得免責。又所有人之設置或保管有欠缺，係指設置之初即欠缺其應有之品質或安全，或設置以後之保管方法有欠缺，且不以其本體之崩壞或脫落瑕疵為限，缺少通常應有之性狀或設備不具備可合理期待之安全性亦包括在內；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，為建築物之一部。至設置或保管之欠缺，是否因建築物或其他工作物所有人之過失所致，則非所問（最高法院108年度台上字第1645號民事判決意旨參照）。

31 2. 次按，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。

3. 經鑑定系爭12樓如本院卷一第372頁附圖編號a至h有漏水，漏水原因為系爭13樓公共浴室防水層及給水管有缺陷所致（外放之鑑定報告第15頁），原告即得請求被告蔡玉鈴負損害賠償責任。被告蔡玉鈴雖辯稱其對於系爭13樓之保管並無欠缺，是建商被告誠佳公司設置有欠缺云云。然民法第191條第1項規定係推定過失、推定設置或保管有欠缺、且推定損害與設置或保管有欠缺之因果關係，被告蔡玉鈴既未舉證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，即無從免責。

4. 再按，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213條第1項、第3項分別定有明文。

5. 原告請求被告蔡玉鈴賠償系爭12樓之修復費用（材料費應折舊，金額詳後(四)所述）及為鑑定而在系爭12樓天花板開孔花費7,500元以回復原狀，自屬有據。又經鑑定系爭13樓修復方式及費用如附表一項次二所載，則原告請求被告蔡玉鈴依鑑定結果修繕系爭13樓至不再漏水之狀態，以回復系爭12樓不漏水之原狀，亦屬有據。至於系爭13樓修繕費用當由被告蔡玉鈴自行負擔，附此敘明。

(四)原告得請求被告蔡玉鈴賠償之金額若干？

1. 按賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定標準，但以必要者為限，就修理材料，以新品換舊品，應予折舊方屬必要費用（最高法院77年第9次民事庭會議決議參照）。

2. 經鑑定系爭12樓之修復方式如附表一項次一所載，審酌系爭12樓天花板8處漏水，開了14處觀察孔（含原有開孔），已破壞原有天花板，且長年滲漏易生黴菌，則編號2、3拆

01 除重做應屬必要。另依證人即鑑定技師癸於本院審理中具
02 結證稱略以：編號4也是全室的牆及天花板。因整個房間被
03 污染了（水漬、水痕、結晶）且油漆會有色差，不可能以
04 補丁的方式處理等語（本院卷二第327頁），故編號4全室
05 內粉刷亦有必要，另其餘修繕項目及金額亦有桃園市土木
06 技師公會112年8月3日函文檢附之桃園市建築工程施工損害
07 鄰房鑑定手冊附錄的工資及材料單價表可供參考（本院卷
08 二第352至380頁），堪可採信。

09 3. 關於房屋內裝潢設備之耐用年數，應屬「固定資產耐用年
10 數表」第一類「房屋建築及設備」中第二項「房屋附屬設
11 備」之「其他」分類，耐用年數為10年。依行政院頒布
12 「固定資產折舊率表」規定，耐用年數為10年者，依定率
13 遞減法每年折舊千分之206，並以1年為計算單位，採用定
14 率遞減法者，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其
15 總和不得超過該資產成本原額之9/10。查系爭12樓於102年
16 8月20日完工（本院卷一第135頁），惟應認原告於102年12
17 月13日登記取得所有權時（本院卷一第135頁）才有室內裝
18 潢，迄至本件起訴日即109年7月7日，使用時間約6年7個
19 月，經鑑定系爭12樓之修復方式及費用為335,503元（詳如
20 附表一項次一），其中材料費用為114,720元（詳如附表二
21 之計算式），將材料費用計算折舊後之金額為25,290元
22 （詳如附表三之計算式），故系爭12樓因滲漏所造成損害
23 修復費應為246,073元（計算式：鑑定修復費用335,503元
24 一折舊前材料費用114,720元＋折舊後材料費用25,290
25 元）。

26 4. 原告為配合鑑定在系爭12樓天花板開孔花費7,500元，業已
27 提出估價單證明（本院卷二第29頁），亦屬因系爭13樓漏
28 水所致損害，則原告請求被告蔡玉鈴賠償7,500元，亦屬有
29 據。

30 5. 小結：原告得請求被告蔡玉鈴賠償之金額為修復費應為25
31 3,573元（計算式：246,073元＋開孔費用7,500元），逾此

01 範圍，為無理由。

02 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
06 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
07 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
08 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本
09 文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告蔡玉鈴給付
10 損害賠償，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利
11 息，則被告蔡玉鈴自受催告時起，負遲延責任。原告雖與被
12 告蔡玉鈴於109年6月9日調解不成立（本院卷一第155頁），
13 然原告聲請調解時並未催告被告蔡玉鈴給付一定之金額（本
14 院卷二第344頁），不生催告之效力，嗣於起訴時請求5萬元
15 （本院卷一第4頁）、再於審理中擴張為343,003元（本院卷
16 二第26頁）。是原告就上述得請求之金額，其中5萬元併請
17 求自起訴狀繕本送達被告蔡玉鈴之翌日即109年10月16日起
18 （於109年10月15日送達，本院卷一第203頁）；其餘203,57
19 3元（計算式：253,573元－5萬元）併請求自民事準備暨變
20 更聲明狀繕本送達翌日即111年11月24日起（於111年11月23
21 日送達，本院卷二第41頁），均至清償日止，按年息5%計算
22 之利息，亦屬有據，逾此範圍，即屬無據。

23 五、綜上所述，原告依民法第191條第1項及公寓大廈管理條例第
24 10條第1項規定，請求被告蔡玉鈴為如主文第1項所示之行為
25 及給付如主文第2項所示之金額，為有理由，應予准許；逾
26 此範圍，為無理由，應予駁回。

27 六、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，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許
29 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予
30 駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判

決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用（含鑑定費375,000元，本院卷一第411頁）負擔之
依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 112 年 9 月 8 日

民事第三庭 法 官 吳佩玲

附表一（如附件，印自鑑定報告第902頁）

附表二、系爭12樓因滲漏所造成損害修復費

項次	修復內容	工資 (A)	材料 (B)	單價 (C)	數量 (D)	複價 (E)	材料複價 (F)
1	滲水處裂縫修復	220元	1140元	1,360元	12	16,320元	13,680元
2	原有板天花板拆除及運棄	150元	30元	180元	104	18,720元	3,120元
3	夾板天花板 (不含油漆)	800元	660元	1,460元	104	151,840元	68,640元
4	平頂及牆刷水泥漆一底兩度	120元	80元	200元	366	73,200元	29,280元
小計金額						260,080元	114,720元
5	廢料清理及運雜費	無區分		13,004元	1	13,004元	
6	其他【零星工程及安全衛生費】	無區分		23,407元	1	23,407元	
7	稅管	無區分		39,012元	1	39,012元	
總計金額						335,503元	
備註：							
1.C欄計算式：A+B。							
2.E欄計算式：C×D。							
3.F欄計算式：B×D。							

附表三、折舊計算式

折舊時間 金額

01	第1年折舊值	$114,720 \times 0.206 = 23,632$
02	第1年折舊後價值	$114,720 - 23,632 = 91,088$
03	第2年折舊值	$91,088 \times 0.206 = 18,764$
04	第2年折舊後價值	$91,088 - 18,764 = 72,324$
05	第3年折舊值	$72,324 \times 0.206 = 14,899$
06	第3年折舊後價值	$72,324 - 14,899 = 57,425$
07	第4年折舊值	$57,425 \times 0.206 = 11,830$
08	第4年折舊後價值	$57,425 - 11,830 = 45,595$
09	第5年折舊值	$45,595 \times 0.206 = 9,393$
10	第5年折舊後價值	$45,595 - 9,393 = 36,202$
11	第6年折舊值	$36,202 \times 0.206 = 7,458$
12	第6年折舊後價值	$36,202 - 7,458 = 28,744$
13	第7年折舊值	$28,744 \times 0.206 \times (7/12) = 3,454$
14	第7年折舊後價值	$28,744 - 3,454 = 25,290$
15	以上正本係照原本作成。	
16	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	
17	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 112 年 9 月 8 日	
19	書記官 龍明珠	