

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度桃簡字第453號

原告 林紋伊

訴訟代理人 林煒程

被告 李佳怡

訴訟代理人 李靜華律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣69,000元，及自民國一一〇年二月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之三十，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告為門牌號碼桃園市○○區○○○○街0巷0號7樓房屋（下稱系爭7樓房屋）之所有權人，被告於民國109年7月7日之前，為門牌號碼桃園市○○區○○○○街0巷0號8樓房屋（下稱系爭8樓房屋）之登記所有權人，後於109年7月7日，被告將系爭8樓房屋出售過戶與訴外人陳俞如，是兩造原為上下樓之鄰居。而原告前於108年2月18日，發現系爭7樓房屋之浴室天花板、室內天花板、內隔牆垂直處和交接處，有牆面發霉、水泥漆剝落、鋼筋外露鏽蝕及天花板塌陷等情，即通知社區主任、被告察看漏水情況，並於108年8月8日，兩造議定共同出資聘請2家水電廠商進行檢測，且約定責任歸屬方須負擔檢測及修繕之費用（下稱系爭和解契約），後於108年8月31日，兩造會同鉅昌電機行、裕順水電工程有限公司之人員就系爭7、8樓房屋進行漏水檢測，檢測結果認系爭8樓房屋因浴室地板內部防水層失效致滲漏等情，因而造成系爭7樓房屋上開之損害，嗣原告多次通知被

告應依系爭和解契約內容進行修繕，被告均藉詞拖延而遲未完成修繕，原告遂於109年8月7日函知被告應於109年9月30日完成系爭7樓房屋之修繕，否則將自行聘請人員修繕及求償，然被告逾上開時限仍未履行修繕義務，原告方僱請鉅昌水電行人員進行修繕而支出新臺幣（下同）229,950元，嗣原告通知被告給付上開修繕費用，然遭被告拒絕給付等語，爰依系爭和解契約及民法侵權行為之規定，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告229,950元及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

二、被告則以：被告於109年1月間已有聘請訴外人林進來就系爭7、8樓房屋進行修繕，然兩造就修繕內容有所出入，原告於109年8月間突以存證信函要求被告儘速修繕，被告即另聘請證人陳建宏就系爭7樓房屋進行評估，經證人陳建宏報價30,000多元後，被告亦同意進行該等報價之修繕內容，然原告因自身緣由而未讓證人陳建宏進入系爭7樓房屋內為修繕，且原告所要求之修繕範圍亦與系爭和解契約內容相違，被告遲未接獲原告之回應，方未進行系爭7樓房屋之修繕，是原告應自行負擔上開修繕費用229,950元。又原告提出之估價單內容中有部分非屬系爭8樓房屋漏水所致，甚有重複計價之情等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

(一)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，民法第184條第1項前段、第191條第1項分別定有明文。而前揭民法第191條第1項所謂土地上之工作物，乃指以人工作成之設施而言，建築物僅係其例示，至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，自同包括在內。經查，原告為系爭7樓房屋之所有權人，被告於1

01 09年7月7日之前，為系爭8樓房屋之登記所有權人，且原告
02 於108年2月18日發現系爭7樓房屋之浴室天花板、室內天花
03 板、內隔牆垂直處和交接處，有牆面發霉、水泥漆剝落、鋼
04 筋外露鏽蝕及天花板塌陷等情，後於108年8月8日，兩造就
05 系爭7、8樓房屋之漏水檢測及修繕成立系爭和解契約，復於
06 108年8月31日，兩造會同鉅昌電機行、裕順水電工程有限公
07 司之人員就系爭7、8樓房屋進行漏水檢測，檢測後認系爭8
08 樓房屋因浴室地板內部防水層失效致滲漏，因而造成系爭7
09 樓房屋上開之損害等情，有桃園市桃園區調解委員會調解
10 書、鉅昌電機行檢測證明、裕順水電工程有限公司檢測證
11 明、建物登記第一類謄本及系爭7樓房屋損壞照片等（見本
12 院卷第6至9頁、第22至25頁、第59至61頁、第84至88頁）在
13 卷可稽，此部分之事實首堪認定。

14 (二)至被告雖辯稱：系爭7樓房屋為屋齡逾25年之建物，屋內本
15 身可能有壁癌存在，系爭7樓房屋之室外防水層亦因未加強
16 塗抹防水層等保養維護，本可能因雨水經由外牆之細縫滲入
17 屋內，致屋內牆壁油漆剝落、漏水云云（見本院卷第45
18 頁）。惟查，系爭7樓房屋經兩造會同鉅昌電機行、裕順水
19 電工程有限公司之人員進行檢測後，7樓廁所門右上方至客
20 廳的天花板，有牆面破損、牆面拋起變形、潮濕、發霉、油
21 漆脫落、水泥層變質粉化脫落等嚴重壁癌之情況，又7樓浴
22 室天花板內壁，多處潮濕現象，尤其正對8樓浴缸下方處有
23 嚴重潮濕現象，恐會導致水泥剝落、鋼筋外露之嚴重情況等
24 情，有上開鉅昌電機行檢測證明、裕順水電工程有限公司檢
25 測證明在卷可參；再參酌系爭7樓房屋確有牆面破損、油漆
26 脫落等情，亦有前開房屋損壞照片附卷可佐，足認上開系爭
27 7樓房屋之損害確係因系爭8樓房屋浴室地板內部防水層失效
28 致滲漏所致無疑。被告空言指摘系爭7樓房屋內本身可能有
29 壁癌存在、未善盡保養維護之義務云云，而迄於言詞辯論期
30 日終結均未提出相關事證為佐，則其所辯，顯屬無據，不足
31 憑採。

01 (三)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
02 應回復他方損害發生前之原狀，第一項情形，債權人得請求
03 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條
04 第1項、第3項分別定有明文。又民法損害賠償之方法，以回
05 復原狀為原則，金錢賠償為例外。然回復原狀，若必由債務
06 人為之，對被害人有時可能緩不濟急，或不能符合被害人之
07 意願。為期合乎實際需要，並使被害人獲得更周密之保障，
08 爰增設第3項，使被害人得請求支付回復原狀所必要之費
09 用，以代回復原狀，民法第213條第3項之立法理由意旨可資
10 參照。經查：

11 1.兩造於108年8月8日，就系爭7、8樓房屋之漏水檢測及修繕
12 成立系爭和解契約，並私下約定：經甲級水電檢測漏水，責
13 任歸屬對造人，對造人願負責檢測全部費用及損壞部分並全
14 部回復原狀等語，有桃園市桃園區調解委員會調解書（此部
15 分內容並未經法院核定，見本院卷第7頁）在卷可參，復為
16 兩造所不爭執，堪認兩造就修繕系爭7樓房屋之方式，並未
17 有特別之約定或限制。又系爭7樓房屋係因系爭8樓房屋之浴
18 室地板內部防水層失效致滲漏而受有損害，且因系爭7樓房
19 屋遲未完成修繕，原告遂於109年8月7日寄發存證信函要求
20 被告應於109年9月30日以前完成系爭7樓房屋之修繕，否則
21 原告將自行聘請人員進行修繕及求償修繕費用等情，亦有桃
22 園大業郵局存證號碼000448號郵局存證信函用紙、回執（見
23 本院卷第10至12頁、第105頁）附卷可佐，並為被告所不爭
24 執（見本院卷第42頁），是此部分之事實，應先堪以認定。

25 2.被告抗辯其已有依系爭和解契約之內容聘請人員就系爭7樓
26 房屋進行修繕，並早已將修繕內容告知原告，然因原告自身
27 緣故致無法完成系爭7樓房屋之修繕等語，並提出通訊軟體
28 對話紀錄、免用統一發票收據等（見本院卷第50頁、第84至
29 99頁）為憑。經查，證人陳建宏於本院詢問時雖係證稱：我
30 於109年8月11日有到系爭7樓房屋去察看，當時有跟原告代
31 理人說明修繕的項目及範圍，在取得原告代理人之同意後，

01 我有開立34,200元之估價單給被告確認，被告一開始雖然說
02 可以施作，但後來又傳訊息向我確認防水工程的價錢，我問
03 被告是否確認要施作，被告一直沒有回覆，我認為可能是價
04 錢的關係，我想說不要再拖下去，我就向被告表示可以把價
05 格壓到25,700元，但施作內容同34,200元，後來被告提到發
06 票開立的問題，我說要開發票的話要另外計費，被告雖然要
07 我提供收據及統編，但也沒有說可不可以施作，後於109年9
08 月18日，被告才同意我進行34,200元之修繕工程，但我與原
09 告聯繫可以施作之時間後，因原告搬遷家中物品所需之時間
10 等因素，致無法於原告指定之109年9月30日完成修繕等語
11 （見本院卷第155頁背面至第158頁），然觀諸原告提出109
12 年10月6日之錄音譯文，被告是遲至109年9月30日、109年10
13 月1日許，始同意陳建宏進行系爭7樓房屋之修繕工程等情，
14 有錄音譯文及錄音光碟（見本院卷第67至76頁）在卷可參；
15 再參酌訴外人即斯時被告之代理人黃文美於109年9月29日詢
16 問原告可配合施作修繕工程之時間時，原告即向黃文美反應
17 並未收到是否要進行修繕工程之通知，黃文美雖有向原告表
18 示被告已與證人陳建宏確認施工內容完畢，然於109年9月30
19 日20時8分許，仍未有人通知原告要進行修繕及修繕之內
20 容，而證人陳建宏係於109年10月6日方傳送訊息詢問原告是
21 否可以配合修繕工程等節，有通訊軟體對話紀錄截圖（見本
22 院卷第62至63頁）在卷可憑，均顯與證人陳建宏上開證述內
23 容不一，顯見證人陳建宏或因時間久遠而將相關時間序混
24 淆，是被告遲至原告指定之109年9月30日，均未向原告告知
25 修繕之內容、範圍，且亦尚未同意證人陳建宏進行系爭7樓
26 房屋之修繕工程無疑。

27 3.本院考量被告於108年8月31日即已知悉系爭7樓房屋之損害
28 原因，且原告多次催促被告進行修繕乙情，有通訊軟體對話
29 紀錄截圖（見本院卷第59至62頁）在卷可稽，原告嗣後亦有
30 寄發存證信函要求被告於一定期限內完成系爭7樓房屋之修
31 繕，並告以將自行聘請人員進行修繕及求償修繕費用等情，

01 有上開存證信函在卷可佐，然被告迄於109年9月30日以前仍
02 未完成系爭7樓房屋之修繕工程等節，兼衡系爭7樓房屋之損
03 壞狀況（見本院卷第8至9頁、第91至92頁）後，認要求原告
04 繼續等待被告之修繕已不符合原告之意願，故原告依據民法
05 第213條第3項之規定，請求被告支付回復原狀所必要之費
06 用，以代回復原狀，洵屬有據，應予准許。

07 (四)又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
08 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
09 訴訟法第277條定有明文。再物被毀損者，被害人除得依民
10 法第196條行使權利外，亦得依第213條第3項請求支付回
11 復原狀所必要之費用，最高法院107年度台上字第1618號民
12 事判決參照。原告主張修繕系爭7樓房屋之必要費用為229,9
13 50元，然為被告所否認，自應由原告就229,950元為回復原
14 狀之必要費用乙情負舉證之責任。經查：

- 15 1.原告修繕系爭7樓房屋而支出229,950元乙情，有鉅昌電機行
16 水電工程報價單（下稱系爭報價單）、統一發票等（見本院
17 卷第13至15頁）在卷可佐，復為被告所不爭執，是此部分之
18 事實堪予認定。
- 19 2.被告抗辯系爭報價單係總價承攬契約，故打高壓灌注針、材
20 料費等部分均應包含在總價工程費用內，而不應再逐一系列
21 計算費用，且壁癌與防水部分應為一體兩面，亦不應重複計
22 算費用等語（見本院卷第78至83頁）。經查，原告雖主張壁
23 癌處理與防水是先除壁癌再防水，施作工法不同，沒有重複
24 等語（見本院卷第158頁），惟證人陳建宏於本院詢問時證
25 稱：我當初報價34,200元的工程內容並沒有包含牆面、打高
26 壓灌注針、水泥剔除、泥作、家電保固、位移復位、材料補
27 貼，我認為這些都是不需要的，且客廳走道浴室牆面天花板
28 壁癌處理與客廳走道浴室牆面防水處理是重複的，因為壁癌
29 處理就包括防水處理等語（見本院卷第157頁背面），再參
30 以證人陳建宏提出之34,200元估價單上，係將壁癌處理與防
31 水合併報價，且確無打高壓灌注針、水泥剔除、泥作、家電

01 保固、位移復位、材料補貼等費用之記載乙情，亦有免用統
02 一發票收據（見本院卷第50頁）在卷可參，而原告僅提出系
03 爭報價單及統一發票，迄於言詞辯論期日終結時均未提出任
04 何事證可資證明229,950元內各項內容與修繕系爭7樓房屋間
05 之必要性，揆諸上開規定，自難認原告支付之229,950元均
06 具有必要性。

07 3.按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大
08 困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。民事
09 訴訟法第222條第2項定有明文。再民事訴訟法第222條第2項
10 規定，係以在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明
11 顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使
12 其實體法上損害賠償權利難以實現所設之規範，俾兼顧當事
13 人實體權利與程序利益之保護，其性質上為證明度之降低，
14 而非純屬法官之裁量權，法院仍應斟酌當事人所為之陳述及
15 提出之證據，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則
16 就損害額為適當之酌定（最高法院103年度台上字第845號判
17 決意旨參照）。經查，原告雖依系爭報價單之內容支付229,
18 950元以修繕系爭7樓房屋，然該等費用支出之必要性業經被
19 告質疑如上，原告復未能提出其他佐證供本院審酌，本院自
20 難逕以系爭報價單之內容為有利原告之認定，惟系爭7樓房
21 屋因系爭8樓房屋浴室地板內部防水層失效致滲漏肇致上開
22 損害乙情，業經本院認定如前，本院參酌證人陳建宏雖於本
23 院詢問時證稱：我提出之34,200元之工程內容是可以根本解
24 決問題的等語（見本院卷第157頁背面），又系爭報價單所
25 載之防鏽材料、防水材料費用亦為被告抗辯應計入鋼筋鏽蝕
26 處理費用，且鋼筋鏽蝕處理費用過高等語（見本院卷第79至
27 80頁），惟被告僅空言指摘鋼筋鏽蝕處理費用過高，而證人
28 陳建宏提出之34,200元估價單上記載之鋼筋除鏽處理費用亦
29 僅為200元，衡諸一般社會經驗，實難認與系爭7樓房屋上開
30 損害之情相當，是本院綜合上開卷證資料後，認系爭7樓房
31 屋之鋼筋部分之修繕費用至少為35,000元，故系爭7樓房屋

之修繕費用至少在69,000元（計算式：34,200－200＋35,000＝69,000）之範圍內，應屬合理必要。故原告在69,000元之範圍內請求被告給付，核屬有據，應予准許。

四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，本件原告請求被告給付69,000元部分，係以支付金錢為標的，且無確定期限，又未約定利息，則被告應自受催告時起，負遲延責任，則原告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年2月19日（見本院卷第29頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，同屬有據。

五、從而，原告依民法侵權行為及系爭和解契約之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此部分，則無理由，應予駁回。

六、本件係依民事訴訟法第427條適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 3 月 25 日

桃園簡易庭 法 官 顏嘉漢

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 3 月 25 日

03 書記官 楊上毅