臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

106年度重簡字第1786號

原　　告　潘怡蓁
訴訟代理人　趙建和律師
　　趙連泰律師
被　　告　吳邦聲
訴訟代理人　潘寶彥
　　冷銘通
　　李明星律師
參　加　人　麗寶建設股份有限公司
法定代理人　吳寶田
訴訟代理人　陳國雄律師
複代理人　曾憲忠律師
受告知人　喬信公寓大廈管理維護有限公司
法定代理人　蘇雅頌
訴訟代理人　梁惠娟
　　柯佳吟
受告知人　麗寶之星T1社區管理委員會
法定代理人　李志峰
訴訟代理人　陳俊昌

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國108年3月5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壹拾萬零肆佰貳拾叁元及自民國一百零六年八月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（包括訴訟費用新台幣叁仟肆佰貳拾元及鑑定費新台幣壹拾伍萬元）由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬零肆佰貳拾叁元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、兩造及參加人聲明及陳述要旨：

一、原告起訴主張：其所有坐落新北市○○區○○○路○○○巷○○號15樓房屋（下稱系爭15樓房屋）與被告所有坐落同號16樓房屋（下稱系爭16樓房屋）為同一建物之上下樓層建物，因系爭16樓房屋浴室上方冷熱壓接水管疏於維修，有壓接不良或管徑太小不堪壓力負荷，或因長期震動造成金屬疲乏爆裂等情，導致該水管於民國106年5月9日破裂漏水，進而造成系爭15樓房屋室內之主臥室、浴室天花板、床頭牆面及木質地板均因滲漏水產生水滴已滲入主臥室牆壁、地板及家具櫥櫃等裝潢家具而受損。本件原告雖有裝潢時將衛浴空間隔間牆內縮之行為存在，然該隔間牆內縮行為顯與被告之浴廁天花板內進水管損壞漏水原因無關，更與是否有向主管機關申請裝修審查許可無涉。原告因此委請訴外人波希米亞室內設計有限公司依照原告當初裝潢時所採用之建材與工法所預估回復原狀之費用為213,500元，新北土木技師公會107年8月27日出具之鑑定報告書第9-11頁（下稱系爭鑑定報告書）就系爭15樓屋內因漏水損壞之修復費用，依現況及一般情形概估修復費用共計129,142元，顯有未洽。另原告因系爭16樓房屋漏水，造成系爭15樓房屋內之主臥室、浴室、浴室天花板、床頭牆面及木質地板受有漏水之損害，其中主臥天花板、牆壁尚有明顯水印之痕跡，故上開裝潢家具已無法達到正常一般生活起居之使用目的，原告於漏水期間住居於漏水房屋內，更需忍受因環境潮濕及漏水所帶來之不便及干擾，影響居住安寧，精神上受有相當程度之痛苦，被告另應賠償非財產上之損害（即慰撫金）100,000元。以上合計，原告共受損313,500元（計算式：213,500元＋100,000元＝313,000元），應由被告賠償。為此，爰依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告應給付原告313,500元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（原告起訴時另請求被告應將16樓房屋修復至不漏水之狀態，於107年10月18日撤回此部分之請求，被告到庭並未為反對之表示）。

二、被告及參加人則均請求駁回原告之訴，並以：

(一)本件漏水原因經新北土木技師公會之鑑定研判為16樓浴廁內天花板內給水管接頭損壞漏水，因進水管內有持續性水壓，從16樓浴廁內天花板範圍較不具防水效果之樑上部分管線開孔或牆樑間接縫等較可能的滲水路徑滲入管道間側，且因進水管接頭內漏發生後在未即時關閉進水開關，有循管道間側之隔間牆滲漏至15樓同位置樑及隔間牆之可能。部分滲水可能因此沿著15樓天花板滲漏至其他區域，造成15樓僅鄰浴廁旁的臥室內天花板又床頭櫃等可能因浸水潮溼而導致油漆膨脹剝落及木質損壞（見系爭鑑定報告書第8頁至第9頁）等語，至於鑑定書提及未修復進水管，在持續漏水超過半日以上之情形，卻非事實。蓋水管爆管造成漏水時，原告剛好在屋內，即時通知樓管人員來協助，但因樓管人員訓練不足，拖延關閉進水水管開關時間約20分，而非持續漏水超過半日以上。當另一名樓管人員把關閉進水水管開關，就不再漏水。被告事後已自行僱用水電工修復，不再漏水。所以足認，本件系爭漏水事件，是因為16樓之浴廁天花板內進水管因品質不良，承受不了水壓而損壞爆管並漏水，噴出來的水經天花內較不具防水效果之樑上部分管線開孔或牆樑間接縫可能的滲水路徑滲入管道間側，循管道間側面直接滲漏至15樓同位置樑及隔間牆及相鄰之臥室天花板。另觀，經鑑定技師現場勘查標的物（35號15樓及16樓），上下層兩戶單元格局大致相同，經檢視浴室及臥室皆緊鄰室外共同管道間及樓梯間，此兩者隔戶牆位置上下一致，但「室內裝修之「隔間牆」位置略有差異（見系爭鑑定報告書第5頁），此與被告及參加人抗辯原告室內裝潢時將衛浴空間「隔間牆」內縮，導致主臥室空間變大，衛浴室變小，核與原規畫設計不符（見參證1號），應堪信實。所以原告室內裝潢時擅自將衛浴空間「隔間牆」內縮，才導致16樓水管破裂造成滲水，部分漏水循管道間側面直接滲漏至15樓之隔間牆及臥室天花板，造成15樓主臥室天花板、床頭高櫃及床頭櫃之損害，應屬可歸責於原告擅自更動衛浴隔間牆所致。是以，原告室內裝潢時擅自

將系爭房間衛浴空間「隔間牆」內縮，所以16樓系爭水管爆裂漏水，部分漏水循管道間側面直接滲漏至15樓之隔間牆及臥室天花板，造成15樓主臥室天花板、床頭高櫃及床頭櫃之損害之發生或擴大，原告亦與有過失，則被告依民法第217條主張過失相抵，且衡量雙方原因力之強弱及過失輕重等因素，應使具重大過失之原告至少負七成以上之損害責任，始符公平合理。

(二)又原告所有15樓房屋產權移轉登記日為97年12月30日，參加人於98年1月9日辦理交屋日原告於交屋後施作15樓房屋裝潢同時就系爭15樓房屋之主臥室地板、天花板、床頭櫃等家具進行裝修，其裝修時間應為「98年1月9日」。是本件原告因被告水管漏水致損壞其所有系爭15樓房屋之主臥室地板、天花板、床頭櫃等家具發生之時間為「106年5月9日」，核算使用年數應約為8.3年〈（106年5月9日－98年1月9日），年以下四捨五入〉。而系爭鑑定報告書對於修復費用有關項次3天花板、項次4床頭高櫃、項次5床頭櫃，均係以新作換舊品（見系爭鑑定報告書第10頁），依法應按使用年數，予以折舊。是以，核算系爭15樓房屋之天花板18,370元、床頭高櫃67,600元、床頭櫃11,592元之新作裝修工程，合計97,562元（18,370元+ 67,600元+ 11,592元），累計折舊金額應為73,615元【9萬7562元x8.3+(10+1)，元以下四捨五入】從而，核算本件被告應賠償原告因系爭水管漏水致15樓房屋之室內天花板、床頭高櫃、床頭櫃、油漆膨脹剝落及木作損壞之修復金額應為55,527元（計算式：129,142元－73,615元）故核算本件被告應賠償原告天花板等之修復金額應為55,527元（126,142元－73,615元），而非原告所主張213,500元。另本件系爭漏水事件，依原告所訴，僅因管線漏水滲入原告之房屋，使原告在財產上產生損害而已，且被告在漏水當下即立刻通知大廈管理員協助將水管關閉，且事發不久，對漏水之水管自行僱水電工進行修復，之後，沒再漏水。對原告身體、生命、自由等人格權並未有何侵害行為，縱因此使原

告造成不便，亦不生賠償慰藉金之問題。故原告依民法第195條規定，請求被告賠償慰藉金100,000元，即屬於法無據，不應准許。再者，本件系爭案件，既然委託新北市土木技師公會專業人員鑑定，顯然最為公正。原告引用波米亞室內設計公司就系爭房屋漏水原因為鑑定，及修復費用為估價，顯然欠缺公信力，不足採信，應依系爭鑑定報告書之結果為準。

乙、程序方面：

一、按因侵權行為涉訟者，得由行為地之法院管轄，民事訴訟法第15條第1項定有明文。查本件原告主張侵權行為地在新北市三重區，依上開規定，本院自有管轄權。

二、次按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人。又就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第67條之1、第58條第1項定有明文。查被告就原告請求之基礎事實主張，抗辯原告所指浴室上方水管爆開造成漏水使原告相關傢具、地板設備受損，然系爭水管係由麗寶建設股份有限公司承建，被告對於系爭水管並未動過，系爭水管係因該公司承建時品質不良爆開造成漏水，且系爭水管係屬公共管線，理應由麗寶之星T1社區管理委員會負責維修保養，又系爭水管爆管時，即通知喬信公寓大廈管理維護有限公司物管人員，物管人員因訓練不足，不知所措，20分後，才關閉水管總開關，導致漏水損害擴大，上開情形均為造成本件損害賠償之主因，原告明知上情，卻仍對被告訴訟，倘若本件被告若受敗訴判決，必會向麗寶建設股份有限公司、麗寶之星T1社區管理委員會及喬信公寓大廈管理維護有限公司求償等語，堪認麗寶建設股份有限公司、麗寶之星T1社區管理委員會及喬信公寓大廈管理維護有限公司對本件訴訟具法律上利害關係，是麗寶建設股份有限公司、麗寶之星T1社區管理委員會及喬信公寓大廈管理維護有限公司經

本院依據民事訴訟法第67條之1規定為職權通知，而麗寶建設股份有限公司於民國107年1月8日言詞辯論期日到庭表明參加訴訟，應予准許。

丙、得心證理由：

一、原告主張：因系爭16樓房屋浴室上方冷熱進水管疏於維修而破裂漏水，造成系爭15樓房屋室內之主臥室、浴室天花板、床頭牆面及木質地板均因漏水產生水滴滲入受損一節，業據提出漏水照片及修繕估價單各乙份為證，且本院依原告聲請囑託社團法人新北市土木技師公會鑑定認：「十一、結論：由前述鑑定結果可獲以下結論：(一)鑑定標的物15樓及相對位置樓上16樓目前已無漏水情形，唯依兩造陳述經過，另依15樓屋主提供之當時之影像以資佐證，並依鑑定技師現場檢視判斷，可合理判斷當時確有漏水情形。(二）根據兩造當事人所陳述，並經鑑定技師現場勘查結果，可推論鑑定標的物15樓有滴水滲水之情形之主要原因為35號16樓之浴廁天花板內進水管損壞漏水，研判因進水管噴出之自來水經天花板內較不具防水效果的梁上管線開孔或牆梁接縫的滲水可能路徑滲漏至15樓同位置之浴廁及相鄰之臥室天花板。進而造成15樓臥室之天花板、床頭高櫃及床頭櫃油漆膨脹剝落及木作因此損壞。....。」等情，此有系爭鑑定報告書在卷可稽，復為被告所不否認，足見系爭15樓屋屋內浴廁及臥室等天花板漏水之原因，應為系爭16樓房屋之浴廁天花板內進水管損壞漏水所造成甚明。

二、按民法第217條第1項固規定：「損失之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償或免除之。」，惟所謂被害人與有過失，須被害人之行為助成損害之發生或擴大，就結果之發生為共同原因之一，行為與結果有相當因果關係，始足當之。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責。民事訴訟法第277條前段定有明文，則就被害人是否與有過失，應由加害人舉證以證明。本件被告雖辯稱：原告於施作室內裝潢時擅自將主臥室衛浴空間「隔間牆」內縮，故

16樓系爭水管爆裂漏水，部分漏水循管道間側面直接滲漏至15樓之隔間牆及主臥室天花板，造成15樓主臥室天花板、床頭高櫃及床頭櫃損害之發生或擴大，原告亦與有過失云云，然為原告所否認，揆諸前開規定，就被害人（即原告）是否與有過失，應由加害人（即被告）舉證以證明。經查：被告聲請訊問之證人即負責鑑定本件漏水事件之土木技師魏正義到庭證結稱：「（問：本件爭點為若今日原告沒有內縮隔間牆，臥室這邊是否會有漏水發生之可能？）答：這是假設性問題，因為水會流動，無法預測流動方向及途徑，只要他從16樓浴室漏出以後，不必然會往那邊流，縱使隔間牆不移動，也無法保證說不會漏到16樓臥室，因為水是在15樓浴室防水層外部移動。一般的浴室與臥室間之隔間牆只會在浴室這側做防水層，是防止15樓浴室的水滲透出去，無法防止16樓的水滲到臥室。」、「（問：您是說15樓縱使未更動隔間牆，水也是可能會漏到15樓臥室？）答：是。」等語（參見本院108年1月21日言詞辯論筆錄），則由證人之證言尚不足以證明：原告於裝潢時將系爭15樓房屋主臥室內之衛浴空間隔間牆內縮之行為，有助成漏水行為及因漏水所生損害之發生或擴大，且就結果之發生為共同原因之一，被告復未舉證以實其說，且縱被告所辯：原告更動隔間牆已違反建築法規一節屬實，然亦無法證明：該違反建築法規之行為就損失之發生或擴大為共同之原因，難謂原告就此損害之發生與有過失，被告上開所辯，尚無可採。

三、次按「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191條定有明文，又民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示。而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，固為建築物之一部，應包括在內，最高法院著有95年度台上字第

310號判決可資參照。是以，除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任，最高法院著有96年度台上字第489號判決可資參照。另按物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至215條之適用，依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（例如修理材料以新品換舊品，應予折舊）。經查：本件系爭16樓房屋浴廁天花板之進水管，為以人工作成之設施，應屬民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，而系爭15樓房屋室內之主臥室、浴室天花板發生漏水之原因為系爭16樓房屋浴室上方冷熱進水管疏於維修而破裂所致，業經本院認定如上，被告具有過失甚明，揆諸前開規定，被告就原告所受損害，即負有賠償責任。茲就原告請求之項目說明如下：

（一）15樓房屋損害之修繕費用部分：本件原告雖主張系爭15樓房屋室內之天花板、牆面、床頭高櫃、床頭櫃及地板因受潮而毀損，經波希米亞室內設計有限公司預估回復原狀之費用為213,500元，並提出估價單乙份為證，然被告否認地板部分有因漏水受損及爭執回復原狀之費用為213,500元，並辯稱：應以系爭鑑定報告書第10頁暨附件六所示費用為準，另就項次3天花板、項次4床頭高櫃、項次5床頭櫃，均係以新作換舊品，依法應按使用年數予以折舊等語。經查：

1、按鑑定為調查證據方法之一種，當事人因裁判上確定事實所需之證據資料而行鑑定時，參照民事訴訟法第376條之1第1項、第326條第2項前段、第270條之1第1項第3款、第3項規定，得於起訴前或訴訟進行中，就鑑定人、鑑定範圍、鑑定方法等事項加以合意；此種調查證據方法所定之證據契約，兼有程序法與實體法之雙重效力，具紛爭自主解決之特性及簡化紛爭處理程序之功能。倘其內容無礙於公

益，且非屬法院依職權應調查之事項，及不侵害法官對證據評價之自由心證下，並在當事人原有自由處分之權限內，基於私法上契約自由及訴訟法上辯論主義與處分權主義之原則，自應承認其效力，以尊重當事人本於權利主體與程序主體地位合意選擇追求訴訟經濟之程序利益（最高法院102年度台上字第246號民事判決意旨參照）。本件原告聲請就系爭15樓房屋漏水原因、回復原狀之費用，由新北市土木技師公會為鑑定公會為鑑定（參見原告於107年1月18日所具民事陳報三狀），被告於收受上開書狀繕本後，亦無反對之表示，揆諸上開說明，此項合意即為調查證據之證據契約，兩造應受其拘束，並承認該公會因此所為鑑定報告之效力，不得任意翻異。況且新北市土木技師公會為鑑定土木工程及修復費用之專業機構，應有相當之公信力，所為鑑定結果，自堪憑採。

2、原告雖主張：地板部分有因漏水受損，然為被告所否認，原告復未舉證以實其說，是原告此部分之主張實難採信。

3、就系爭15樓房屋損害之修繕費用，經新北市土木技師公會鑑定結果為129,142元，其中拆除及防護措施費用為13,230元、油漆（含防水底漆）費用為18,350元、天花板費用18,370元（材料8,816元、工資、其他費用、利潤稅捐及管理費9,554元）、床頭高櫃67,600元（材料29,183元、工資、其他費用、利潤稅捐及管理費38,417元）、床頭櫃5,796元（材料2,709元、工資、其他費用、利潤稅捐及管理費3,087元）等情，有系爭鑑定報告書在卷可徵，而上開修復費用中材料費用係以新品更換舊品，則應扣除折舊後計算其損害，而系爭15樓房屋主臥室天花板、床頭櫃等家具進行裝修之時間應為98年1月9日，業經原告自承在卷（參見本院108年3月5日言詞辯論筆錄），至被告水管漏水損壞之時間106年5月9日，核算使用年數應為8年4月。茲依行政院制頒「固定資產耐用年數表」之規定，裝潢材料比照房屋附屬設備之「其他」之耐用年數為10年，

其最後一年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之十分之九，併參酌依行政院公佈之固定資產折舊率表，依定率遞減法每年折舊206/1000計算結果，上開材料合計40,708元，扣除折舊後之必要修復費用為5,989元（計算式如附表所示），加計工資、其他費用、利潤稅捐及管理費部分則為94,423元（計算式：129,142－40,708＋5,989＝94,423），逾此之請求，即失所據，無從許可。

（二）慰撫金部分：次按「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。」，民法第195條第1項定有明文，又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參照）。次按慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，使精神上受有痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損害之計算不同，然非不可斟酌雙方身份資力與加害程度，及其他各種情形核定相當之數額（最高法院51年台上字第223號判例參照）。本件原告主張：因系爭16樓房屋漏水，造成系爭15樓房屋內之主臥室、浴室受有漏水之損害，其中主臥室天花板、牆壁尚有明顯水印之痕跡，故上開裝潢家具已無法達到正常一般生活起居之使用目的，原告於漏水期間住居於漏水房屋內，更需忍受因環境潮濕及漏水所帶來之不便及干擾，影響居住安寧，精神上受有相當程度之痛苦，請求被告賠償100,000元之非財產上損害一節，業據提出現場照片為證。查原告居住之系爭15樓房屋漏水，係因被告對系爭16樓房屋之水管疏於維護或保管所致，已如上述，則原告需忍受漏水導致系爭15樓房屋主臥室油漆、天花板、床頭高櫃及床頭櫃損壞等現象，影響其身心健康，自屬侵害其居住安寧之人格利益，情節即非輕微，爰審酌系爭16樓房屋漏水情形、範

圍、漏水之時間非長及兩造之身分、地位等一切情況，認原告請求被告賠償精神慰撫金100,000元，尚屬過高，應以6,000元為適當，逾此之請求，不應准許。

（三）綜上，被告應賠償之金額合計100,423元（94,423＋6,000＝100,423）。

四、從而，原告本於侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告給付313,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，於上開100,423元及自106年8月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此之請求，難謂有據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項至第4項訴訟適用簡易程序所為判決，就被告敗訴部分，爰依職權宣告假執行及被告得供相當擔保金額而免為假執行。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　29　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　官　李昭融

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○路0段000號）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）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　王品媛

附表

折舊時間	金額
第1年折舊值	40,708× 0.206=8,386
第1年折舊後價值	40,708-8,386=32,322
第2年折舊值	32,322× 0.206=6,658

第2年折舊後價值　32,322-6,658=25,664
第3年折舊值　25,664× 0.206=5,287
第3年折舊後價值　25,664-5,287=20,377
第4年折舊值　20,377× 0.206=4,198
第4年折舊後價值　20,377-4,198=16,179
第5年折舊值　16,179× 0.206=3,333
第5年折舊後價值　16,179-3,333=12,846
第6年折舊值　12,846× 0.206=2,646
第6年折舊後價值　12,846-2,646=10,200
第7年折舊值　10,200× 0.206=2,101
第7年折舊後價值　10,200-2,101=8,099
第8年折舊值　8,099× 0.206=1,668
第8年折舊後價值　8,099-1,668=6,431
第9年折舊值　6,431× 0.206× (4/12)=442
第9年折舊後價值　6,431-442=5,989