

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

107年度板簡字第2065號

原告 堤業國際有限公司

兼上一人

法定代理人 廖書賢

被告 陳清繡

訴訟代理人 范康洋

上列當事人間請求修復漏水事件，於民國108年10月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應依附件一所示將其所有門牌號碼新北市○○區○○路○段○○巷○○○號三樓建物之漏水修復。

被告應依附件二所示將原告廖書賢所有門牌號碼新北市○○區○○路○段○○巷○○○號二樓建物因本件漏水所生損害回復原狀。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之八，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾貳萬零壹佰肆拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

- (一) 原告所有新北市○○區○○路○段○○巷○○○號二樓，為原告本人爺爺於民國62年購置贈與給原告本人父親新婚使用。並於父親86年往生後繼承此房屋。原告於95年8月於此地設立堤業國際有限公司在此場地執業至今，目前正常營業。原告在此地執業時，被告尚未購置6-2號3樓處。幾年後當被告購置6-2號3樓，開始將其原浴室、廚房完全拆除並遷移重新配置水管管線，更改隔間至6-1號2樓原屬寢室用途之上方。當時在6-2號3樓裝修時因那時有造成下方6-1號廚房、浴室天花板大漏水，原告有到6-2號3樓有跟該承包負責人告知立即改正，那時才知道6-2號3樓已經將浴

01 室、廚房重新設置於原告房屋之室內攝影棚空間上方(未
02 設立公司前原寢室用途)。

- 03 1、因被告更改浴室廚房重新建置位置於原告二樓室內房間上
04 方(未設立公司前原寢室用途)，故造成本人房屋水滲漏屋
05 損，因水滲漏房間為原告設立公司執業時，用於室內影片
06 拍攝、直播攝影棚使用，漏水期間已造成原告公司因房屋
07 滲漏無法正常使用該攝影棚(因攝影棚有昂貴的拍攝製播
08 系統，有機會因房屋水滲漏造成設備損壞的風險)，造成
09 所有相關商業活動(如直播販售商品、教學)無法如期執行
10 室內拍攝而遭致商業損失。依原告所職業之堤業國際有限
11 公司支付員工胡慶華薪資月薪資新臺幣(下同)24,000元
12 計算，持續支付一年約240,000元，水滲漏過程中造成證
13 人胡慶華小姐同時為堤業國際支薪員工，正常工作受到影
14 響，工作績效降低，但堤業國際有限公司仍需支付薪資。
15 故原告為堤業國際有限公司負責人，向被告求償營業損失
16 288,000元。房屋水滲漏發生時間約莫106年年底時，突然
17 於原告之現場拍攝設備上方附近之天花板大量滴水，因堤
18 業國際有限公司辦公室內部天花板有裝輕鋼架天花板，警
19 覺倘若有大量水滴出來代表滴水嚴重，原告此時將輕鋼架
20 天花板移開後發現，某處正在大量滴有淡黃色且異味的水
21 從天花板一直快速的滲出滴下，並立刻到6-2號3樓告知其
22 住戶此情況，並告知其住戶親人(被告屋主之婆婆、小叔
23 ，此時被告屋主暫時住在高雄)下樓觀看此情況，經過簡
24 易的方法(用竿子在2樓頂天花板，3樓檢視大約位置)，大
25 約在浴缸與馬桶底座的位置，此時原告詢問6-2號3樓住戶
26 親人(被告屋主之婆婆、小叔，此時被告屋主暫時住在高
27 雄)，是否最近浴室有何任何狀況，其住戶親人(被告屋主
28 之婆婆、小叔，此時被告屋主暫時住在高雄)告知幾天前
29 有自行使用速立康補浴缸、馬桶底座。因為其住戶親人(
30 被告屋主之婆婆、小叔，此時被告屋主暫時住在高雄)告
31 知浴室地板一直是濕的狀態。原告因為堤業國際有限公司

01 同時有在販售補漏水之產品，在當下原告現場檢視下6-2
02 號3樓馬桶底座正在滲水，並告知住戶親人(被告屋主之婆
03 婆、小叔，此時被告屋主暫時住在高雄)是否願意嘗試使
04 用"密黏補"堤業國際有限公司的產品，若馬桶底座不再滲
05 漏，就應該解決。當時其住戶親人告知原告本人，幾天前
06 有請水電師傅修淋浴蓮蓬頭修繕費用約千元，也有打算換
07 新的馬桶。經過6-2號3樓住戶親人(被告屋主之婆婆、小
08 叔，此時被告屋主暫時住在高雄)同意下願意嘗試使用"密
09 黏補"若有效就可以省下一筆錢，原告本人就偕同住戶親
10 人(被告婆婆、小叔)用"密黏補"補馬桶底座，原告本人告
11 知其住戶親人(被告婆婆、小叔)先不要用馬桶，等待3小
12 時硬化後就可以使用。此時原告本人因此"密黏補"為堤業
13 國際有限公司有價貨物，需要販售給住戶親人(被告婆婆
14 、小叔)以便買賣合法交易，住戶親人(被告婆婆、小叔)
15 也同意購買下完成此次的第一次修繕。當天爾後該馬桶底
16 座不再滲出水，6-1號2樓於馬桶底座下方的天花板也沒髒
17 水滴下。但過幾天後另一位置開始大量滴水，原告本人告
18 知住戶親人(被告小叔)有另一位置開始大量漏水，此時用
19 竹竿頂2樓天花板，經與住戶親人小叔之前現場查看後發
20 現大量漏水位置在6-2號3樓浴缸下方之天花板正在大量滴
21 水，見狀後立即到樓頂水源總開關處關閉，關閉後此時大
22 量漏水處就不再漏水。此為第一次大漏水狀況。為了不再
23 讓天花板漏水狀況日益嚴重，原告本人每日上班時一定會
24 將樓頂水源總開關。並留下6-2號3樓小叔的電話，請他聯
25 絡屋主。此時為最後一次遇到6-2號3樓屋主的小叔。因6
26 -2號3樓此時尚未有人居住，原告本人並在該住戶門口貼
27 上告示，並標明原告本人已經關閉總水源開關，並請盡速
28 解決。關閉總水源開關期間也沒有漏水。此為第一次大量
29 漏水。

30 2、隔一段時間後，鄰居告知原告本人6-2號3樓住戶昨日晚間
31 已經搬回居住，當時本人白天上班時間到其門口觀看本人

01 之前張貼的漏水公告已撕除，表示該住戶已經看到本人所
02 寫的公告。當日接近傍晚時看到有住戶在立即跟屋主反映
03 此狀況，因大量漏水位置在其6-2號3樓浴缸下方，是否不
04 要使用浴缸以免2樓天花板會漏大水，但屋主表明他們長
05 久以來都是在浴缸內洗澡會注意。經過多次協調未果，原
06 告本人採取只要白天上班時就會至樓頂關閉總水源，為的
07 是要避免2樓天花板(3樓浴缸下方)再次大量漏水。過幾周
08 後，某日一早發現2樓又在大量漏水，原告本人趕緊至樓
09 頂關閉水源總開關，並再度貼上告示2樓天花板3樓浴缸下
10 方又在滲漏滴大水，屋主之先生告知因小孩洗澡有噴水，
11 所以有這樣的狀況下次會小心，因為漏水房間為原告本人
12 堤業國際有限公司拍攝影片製播的攝影棚製播室，內有昂
13 貴的製播設備價值近百萬，趕緊搬移並立即告知屋主及其
14 先生要立即修補浴缸，以免昂貴的製播設備毀損。此時再
15 次進6-2號3樓屋主房內檢視浴缸，並看到屋主公公之前自
16 行使用速立康補漏的痕跡，但接縫處內部都是水，表示浴
17 缸造成下方天花板漏水的機率非常大，此時在屋主及其先
18 生在現場的情況下，原告本人主動表明，先將水管灌入排
19 水管中，檢視2樓是否有漏水，此時2樓沒有漏水表示該處
20 漏水與地板排水無關，(因為屋主一直表明是磁磚縫隙造
21 成漏水並不是浴缸造成)。此時原告本人主動提議並告知
22 先前屋主公公補的速立康因為縫隙內都是水也沒有補完全
23 ，是否要試試"密黏補"將浴缸所有與牆壁地板的接縫處填
24 滿"密黏補"若是如同屋主先生說的僅小孩洗澡亂噴水造成
25 ，水分隨隙縫留下2樓造成天花板大量滴水，"密黏補"填
26 補浴缸與牆壁地板的縫隙有機會不再水滲漏。此時屋主及
27 其先生告知我們他們會控水管裡，不要讓小孩亂噴水，並
28 接受原告本人建議，將先前被告屋主之公公補的速立康剝
29 除，因為浴缸與牆壁、地板接縫處仍有大量水分，使用"
30 密黏補"堤業國際有限公司補漏商品，原告本人與被告屋
31 主之先生范康洋，一起在6-2號3樓將"密黏補"詳細的填補

01 在浴缸與牆壁、地板的縫隙，密黏補實為堤業國際有限公
02 司有價貨品，需以正常交易販賣給被告屋主，這是第二次
03 大漏水。

04 3、2018年2月份因為公司有重要客戶來洽談業務，原告本人
05 就自行花費施工將漏水的牆面用補土補破損的牆面，此時
06 牆面已經大量剝落破損不堪，也已經產生發霉狀態，連續
07 的1周除濕，也同時告知6-2號三樓屋主不要再使用浴缸，
08 因為樓下牆壁仍有濕的狀態，並已經滲漏到接近2樓地面
09 。原告本人也告知屋主我們為了不要讓牆壁濕潤，每日上
10 班時都會再度到樓頂關閉總水源。依照本人販售修補耗材
11 12年經營漏水問題經驗，倘若縫隙都補完畢，地面排水管
12 已經確認無漏水，那有極大的可能在浴缸內部爆管所造成
13 的大量漏水。屋主此時表明沒有錢，但會控水管裡。原告
14 本人再次告知屋主一定要將浴缸拆起才能找到浴缸內的漏
15 水狀況，但未果。因每日上班時早上都會到樓頂關閉總水
16 源，直至一天屋主告知我們關閉總水源造成他們用水困擾
17 ，希望原告本人不要在做關閉總水源的動作，此後原告本
18 人就沒有再關閉總水源動作。至此原告本人基於同是鄰居
19 大事化小小事化無的心態，一同與6-2號3樓屋主及其先生
20 協助解決修繕問題，也從未想要佔6-2號屋主便宜，也就
21 繼續容忍牆壁因水滲漏損所造成的壁癌毀損。此時因為屋
22 主一再表明控水管理，也相信他們承諾，此事就暫時告一
23 段落。

24 4、107年6月11日進公司發現牆壁大片濕潤，牆面攝影背景浸
25 潤毀壞拆除。107年6月12日早上，原告本人一進入辦公室
26 ，一同往常檢視漏水滲水處大為吃驚，該處攝影棚已經地
27 面淹大水約1公分高，3樓浴缸下方的2樓天花板處，猶如
28 水龍頭般的滴大水，放置於桌面上的貨物樣品架積滿了水
29 ，現場立即錄影存證，並趕緊將貨物搬離現場，並花費一
30 整天整理清潔地面，那一天公司無法營業。因為持續再漏
31 水地面放置接水水桶，並再度到樓頂關閉6-2號3樓總水源

，此時就不再滴水。因為6-2號3樓屋主一家人晚間回來會用水，並當天告知6-2號三樓屋主及其先生，當天2樓大淹水天花板大滲漏，要求屋主趕緊找專業人員來檢視修繕。此時是第三次大量水滲漏(原本浴缸下方2樓天花板水滲漏處沒變)，直至6月14日上午一早至辦公室，同樣再天花板水滲漏，原告本人錄影存證，同時使用多處水桶接水滲漏處一免再度地板淹水，當日6-2號3樓屋主找尋一位劉姓工程行來3樓以及2樓檢查水滲漏狀態，當時同時檢測屬於熱水管還是冷水管破裂，並要求6-2號3樓屋主將加壓馬達打開，此時檢測時天花板(3樓浴缸下方)開始大漏水，劉姓工程人員告訴原告本人，就讓它繼續水滲漏，因為他要知道一個晚上可爆出的水量為多少，6-15日一早水桶累積的量將近一半(有錄影存證)，劉姓師傅最後判斷為浴缸內部冷水線爆管造成2樓滲漏，需要將3樓浴缸拆開才能徹底解決2樓天花板水滲漏問題。這是我最後一次看到劉姓師傅。因為不斷漏水，牆面潤情況下，原告本人再度於每次上班時到樓頂關閉總水源開關，原告本人也一再與屋主被告說明，一定要將浴缸打開才能解決水滲漏問題，但直沒有得到屋主正面回應將浴缸拆開維修，幾天後被告屋主再度找另一位漏水工程師來2樓觀看水滲漏分布位置，原告本人告知其工程人員漏水狀態以及漏水影片後，依舊石沉大海沒有得到任何被告屋主的正面回應，此為我最後一次看到這位新找的師傅。從此沒有得到被告屋主任何回應，原告本人認為尋求公證單位協調，被告屋主應會正視此水滲漏事件，並盡快解決，以免本人及其執業之堤業國際有限公司因屋損造成損失繼續擴大故6月22號向中和市公所申請協調。

- 5、7月10日第一次協調會協調內容：6-2號3樓屋主需於7月31日前，修繕完畢由原告本人完成驗收，驗收標準需原告本人現場驗收，被告屋主必須讓原告本人現場勘驗了解如何修繕。7月31日第二次協調會協調會現場6-2號屋主與其先

01 生當面告知，7月17日有派水電工修馬桶水管(此王姓修繕
02 師傅此時從未進入6-1號2樓檢視水滲漏狀態，原告本人也
03 未觀看如何修繕何處修繕)，並表示6-1號2樓天花板漏水
04 與浴缸無關無須再修繕。但原告本人表示此處漏水已經三
05 次大水滲漏，此說法未經過專業漏水儀器檢測，原告本人
06 無法同意對修理馬桶水管就能解決漏水並產生質疑，同時
07 表示原告本人會使用專業水測儀器檢測天花板、牆壁水滲
08 漏是否已經徹底解決。並要求被告屋主必須讓原告本人現
09 場了解如何修繕，並由原告本人驗收完成。於8月28日第
10 三次下此協調會討論。7月31日之後(第二次協調會後)，
11 原告本人即開始使用混泥土牆專用之水測計量測先前水滲
12 漏之牆壁含水量。測試結果儀器顯示，先前大滲漏多處之
13 牆壁天花板含水量依舊高達40%以上，滲漏之牆壁含水量
14 分布於30%-20%。由此顯示被告屋主之前所說"修理馬桶
15 就可解決水滲漏問題，與浴缸無關之說法不成立。水滲漏
16 問題依舊存在。[註：混泥土牆面磚用水測計量測周圍正常
17 之牆面含水量為8%-10%。水測計工作檢測標準：從牆面
18 開始深度5公分內的含水量百分比]先前水滲漏之天花板、
19 混泥土牆面高含水量持續不降，表示水滲漏問題依舊持續
20 發生。8月3日使用混泥土牆面專用水測計檢測，先前水滲
21 漏處含水量30%。8月6日再度使用混泥土牆面專用水測計
22 檢測同一位置含水量已提高至41%由此顯示先前滲漏處依
23 舊在水滲漏沒解決。8月7日當天上午上班時間，因原告本
24 人於6-1號2樓處上班，聽到6-2號3樓有短暫施工聲音，故
25 隨同證人胡慶華小姐手持攝影機，到6-2號3樓門口按電鈴
26 ，並告知被告屋主希望能讓原告本人進入了解如何修繕，
27 以及修繕之處，但6-2號3樓被告屋主拒絕。原告本人說務
28 必請修繕之修繕師傅到6-1號2樓現場檢視觀看水滲漏之位
29 置以及範圍。才能精確了解如何於6-2號3樓做施工。王姓
30 師傅陪同被告屋主下樓，王姓師傅進入水滲漏之攝影棚內
31 後，表示牆面不再滴水就算修繕完畢。但原告本人現場直

01 接使用混泥土牆面專用水測計當面檢測水滲漏之天花板及
02 牆面，儀器顯示該牆面含水量依然高達40%以上，大部分
03 受損牆面、天花板之水量也分布於30%-20%。表示牆面內
04 部依然在滲漏沒有修繕完成，並告知被告屋主以及王姓師
05 傅目前專業防水工程檢視均使用專業儀器檢測水滲漏問題
06 ，並非使用目視、手觸、水表等古時不科學無效益的檢視
07 方法。過程中因彼此言語有衝突，證人胡慶華小姐報請警
08 察到現場。彼此較為冷靜後，繼續討論王姓師傅如何修繕
09 ，王姓師傅最後表示有在浴缸開40X40公分的正方形孔，
10 並說明內部有浴缸排水管漏，(但先前原告本人於之前大
11 滲漏時，上頂樓關閉主水源開關後就不再漏水，王姓師傅
12 說法明顯不成立)但現場原告本人表示於第二次協調會已
13 說明，原告本人必須現場了解修繕之處，否則口說無憑無
14 法為證。況且目前混泥土牆面專用水測計檢視下，水滲漏
15 之處依舊高達40%以上。此時原告本人再度要求被告屋主
16 必須提供修繕相關照片影片則口說無憑。8月7日王姓師傅
17 及被告屋主離開後，8月7-8月9號原告本人使用混泥土牆
18 面專用水測計檢測滲漏牆面之大範圍水含量，並開始詳細
19 標記含水量於牆面。分別為大於40%、大於30%、大於20%
20 ，如此可以很清楚觀看水滲漏之分布以及精準位置(證據
21 照片)。8月10日開始室內除濕，8月13日室內除濕、因8月
22 14日堤業國際有限公司有重要來賓節目錄影，8月13-17
23 日(一到五)均整日除濕，8月16日(四)被告屋主之先生告
24 知，防漏工程施作至今快滿一個月(7月17日馬桶水管修繕
25)，王師傅建議安排9月11號讓牆面充分乾燥，或原告本人
26 在量測牆面含水率的狀況，以決定是否近期安排油漆工程
27 。證人胡慶華小姐告知此時水滲漏之攝影棚每天有開除濕
28 ，同時使用水測計量測數值，此時該水滲漏天花板、牆面
29 含水率有減低中我們會持續觀察，同時告知被告屋主之先
30 生，我們希望等水滲漏之天花板、牆面含水量降低至與正
31 常牆面含水量數字一致時，再安排時間做牆面修復油漆工

01 程。(註:正常牆面含水量8%-10%)8月20日(一)經過兩天
02 周六周日未除濕情況下，原告本人一早再度使用混泥土牆
03 面專用水測計量測水滲漏天花板以及牆面，驚人顯示先前
04 水滲漏處之含水量再度飆高回40%以上，大部分均恢復含
05 水量30%-20%。由此驗證表示，王姓師傅之修繕工程未有效
06 解決天花板、牆面水滲漏問題。相關水測計含水量數值
07 檢測結果，證人胡慶華小姐也於當時將相關訊息清楚傳遞
08 給被告屋主之先生，並同時告知王姓師傅並務必請抽空來
09 6-1號2樓現場會勘狀況。8月22日使用水測計量測發現，
10 滲水之天花板、牆面之水含量數值繼續升高(原先40%升高
11 至42%)，並告知被告屋主之先生此狀況，被告屋主之先生
12 表示從修繕工程7月17日誌當時，用水方式未改變，但牆
13 面含水量卻一高一低，懷疑有其他漏水元並翻從我們家而
14 來，請繼續觀察一陣子。證人胡慶華小姐回復被告屋主之
15 先生如下:我們這層樓上除了您們家外，沒有其他水管，
16 若說漏水源並非自您們家來，似乎有點牽強。自您們所謂
17 的修繕日期7/17我們有聽到輕微敲打聲開始，至今，其實
18 牆面的含水量一直沒有正常過。惟在上週我們持續除濕後
19 ，的確牆面含水量有降低，但是也非達正常值。且含水量
20 偏高處多是在我們懷疑的漏水處。8/18-8/19因為我們不
21 在公司所以沒進行除濕，8/20再量測時，含水量又高升至
22 除濕前的數值，這其實表示問題一直沒被妥善解決且修復
23 。因為如果漏水有修到，應該數據只會降低，不會因為沒
24 進行除濕就又升高到原點。在7/31的調解會上，我們有提
25 出要驗收且要知道您們如何修以及現場看修繕狀況。8/7
26 您不在。但因為我們有聽到敲打聲，所以有上樓與清繡詢
27 問並希望進入看修繕方式，並與師傅交談瞭解狀況。是，
28 在我們要求下師傅有來二樓並有解說，但入三樓看施工被
29 拒絕，但清繡有說會拍施工中影片或照片給我們看。但沒
30 有。你說我們一直給您壓力，所以我們不再主動與您通訊
31 ，但是不表示我們放手不管。我們仍然每日量測含水量，

我們也希望王師傅所說的施工方式，與他實際做的方式一樣。因為當天我們都有錄影存證了。8月27日證人胡慶華小姐再度回覆被告屋主及其先生訊息如下：范太太，我們週六有來公司除濕，回家前量測數據是有下降，但今早上班量測仍又回到原數值。且漏水範圍有擴散，含水量的數值也有增加。我們真的非常希望能儘速有效的解決問題，雙方都不要再為此事煩惱。明日第三次的調解會，我們需詳談解決之道。被告屋主回覆並要求如下：請把今日8/27滴水的照片傳給我，謝謝。證人胡慶華小姐回覆如下8月28日協調會詳談。8月28日第三次協調會議原告本人調解會上表示，秉持相信被告屋主有誠意解決因6-2號3樓廚房、浴室遷移新建所造成的6-1號2樓之天花板、牆壁水滲漏問題，但因使用混泥土牆面專用水測計不斷量測下，先前水滲漏之天花板牆面之含水量數值，持續高達40%，30%、20%，不除濕的情況下牆面含水量應該持續下降而非再度上升，故需要繼續觀察是否王姓師傅修馬桶水管是否解決水滲漏問題。並申請第四次協調會。並於調解會現場使用混泥土牆面專用水測計量測調解會現場辦公室牆面含水量，其含水量為3.5%。9月10日被告屋主之先生告知如下：明天（週二上午9點左右），王師傅會來檢查二樓牆壁與評估油漆施工。特此告知，謝謝。證人胡慶華小姐回覆如下：范先生，我們這幾天測量的數據都還是30~40以上，問題仍在，內部一直是在漏也沒解決。目前狀況並不適合油漆粉刷。王師傅若要來，應該是要來看該如何做進一步的工程維修比較適合。9月11日（二）被告屋主、其先生、王姓師傅、油漆師傅來到6-1號2樓使用手電筒、目視法、觸摸牆面，並詢問何時可以施作粉刷油漆？原告本人現場表示目前使用混泥土專用水測計量測先前水滲漏之天花板、牆面之含水量仍然居高不下40%、30%、20%，表示該名王姓師傅之修繕法無效，本人現場要求被告屋主及其先生於9月14日（星期四）回覆我們是否同意我們找專業防水工程公

01 司到6-2號三樓處做直接修繕。9月14日證人胡慶華小姐告
02 知被告屋主及其先生如下:范先生,陳小姐,由於目前看
03 來,您們所請的師傅無法讓我們的牆面恢復到您們尚未搬
04 來時的原狀。因此,在您們9/11來二樓時,我們有與您們
05 告知,會由我方找專業的防水工程公司來檢查問題,但做
06 檢查必須也要到您三樓屋內做查看,所以必須有您們的同
07 意,與告知方便進屋檢查的時間,以便聯繫工程公司。在
08 9/11我們請您們於9/13(四)回應我們。若是今日您們沒
09 回應或是已讀不回,我們就會視為是您們不同意。被告屋
10 主其先生回應如下:廖先生/廖太太,7/11請王師傅修復三
11 樓管線漏水完成,至9/11王師傅檢查過二樓牆面,可以油漆
12 復原....當天,廖先生指出:牆面部分位置的"水分計"量測
13 數值約40%,拒絕油漆復原....請廖先生/廖太太思考其他
14 漏水來源....另外,廖太太提出的:"讓牆面恢復到您們尚
15 未搬來時的原狀。"....此項要求不合理,特此告知!!證人
16 胡慶華小姐回覆如下:您好。整件事情的因果關係:您們搬
17 來,您們改隔間,改完後我們漏水。恢復原狀,就是恢復
18 您們來之前該有的樣子。我們公司在你們搬來之前就存在
19 的。以上。

20 (二) 總結:以下是整體事件令原告本人不解且被告屋主無法回
21 覆及解決的疑點:

- 22 1、為何被告屋主一直拒絕原告本人現場了解如何修繕、或提
23 供王姓師傅施作工程的詳細位置、工法照片或影片,所有
24 事情口說無憑,同時水測計量測先前水滲漏牆壁天花板之
25 含水量,被告屋主雖宣稱已修好要粉刷,牆壁天花板含水
26 量卻一直居高不下,要原告本人如何相信被告屋主已完全
27 修繕完畢?在6月份大量水滲漏處也於6-2號3樓浴缸下方與
28 其馬桶相距甚遠。
- 29 2、原告屋主直至9月14日推卸責任倒果為因,似乎原告本人
30 的漏水造成被告屋主的麻煩。試問若被告屋主沒有將6-2
31 號3樓原址廚房、浴室完全拆除,並將水管管線遷移新建

- 01 置浴室廁所於原應該為寢室的位置，6-1號2樓會漏水嗎？
02 3、從漏水開始直至今將近1年時間內，原告本人忍受因滲水
03 造成房屋毀損及執業公司營業損失，被告屋主及其先生說
04 詞反覆無常，原告本人先前為了讓被告屋主能有更多時間
05 處理此問題，也開了3次協調會，但每次協調會中被告屋
06 主態度傲慢毫無作為，將原告本人持續的善意當作無視。
07 4、原告本人最後提出我方找專業防漏工程公司到6-2號3樓修
08 繕，因專業公司防漏工程是使用專業儀器檢測漏水問題，
09 並非被告屋主之王姓師傅使用目視、感覺、水表等非科學
10 方法修繕，既無效同時會造成受害方屋損持續擴大，目前
11 6-1號2樓天花板、牆壁已經產生發霉壁癌、銹水水痕現象
12 。
- 13 5、堤業國際有限公司其天花板、牆壁水滲漏處、為原告本人
14 執業攝影棚專用，這段時間因水滲漏問題造成該攝影棚無
15 法正常使用，無法正常使用營業收入就會減少，但仍需支
16 付每月固定人員薪資及固定開銷。
- 17 6、被告屋主及其先生不斷表示沒有滴水就算是修繕完畢原告
18 本人無須再要求、試問照顧孩童所使用的尿布，裡面充滿
19 尿液但尿布沒有滴尿出來，請問這塊尿布依然是乾的不需
20 要更換？
- 21 7、以上幾點原告本人經溝通無效，被告屋主亦無誠意想要解
22 決問題，原告本人不得已，故正式向6-2號三樓屋主正式
23 提出告訴並提出相關精神賠償及堤業國際有限公司之營業
24 損失。同時要求被告屋主容忍原告本人指派專業施作防水
25 工程公司運用科學儀器，進入6-2號3樓內進行檢測及維修
26 。

27 (三) 並聲明：(一) 被告應依新北市土木技師公會108年8月19
28 日新北土技字第1080001682號鑑定報告書附件7附7-3頁修
29 復費用鑑估--數量計算表(附件一)所示將其所有門牌號
30 碼新北市○○區○○路0段00巷000號3樓建物之漏水修復
31 。

(二) 被告應依新北市土木技師公會108年8月19日新北

01 土技字第1080001682號鑑定報告書附件7附7-2頁修復費用
02 鑑估--數量計算表(附件二)所示將原告廖書賢所有門牌
03 號碼新北市○○區○○路0段00巷000號2樓建物因本件漏
04 水所生損害回復原狀。(三)被告應給付原告廖書賢精神
05 慰撫金10萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，
06 按年利率百分之5計付之利息。(四)被告應給付原告堤
07 業國際有限公司營業損失288,000元及自起訴狀繕本送達
08 翌日起算至清償日止，按年利率百分之5計付之利息。(五)
09 訴訟費用及鑑定費用由被告負擔。

10 三、被告則以：

11 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
12 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民法第184條第
13 1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不
14 法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並
15 不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行
16 為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉
17 證責任(最高法院100年度台上字第328號判決要旨參照)
18 。

19 (二)原告未舉證即妄斷天花板漏水係因被告所致，原告主張無
20 理由，說明如下：

21 1、被告於民國98年購置本公寓3樓，原告與被告係為鄰居，
22 分別住於同棟公寓之2樓及3樓。原告自認其爺爺於民國62
23 年購置2樓房屋並贈與原告父親新婚使用，嗣後原告於民
24 國86年繼承該屋，顯見本公寓完工迄今至少已達45年之久
25 。依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報
26 內容三、建物經濟耐用年數表(詳被證1-建物經濟耐用年
27 數表)所示，縱以本棟建築物係屬鋼筋混凝土建造，亦已
28 接近經濟耐用年數。況在1980年代(民國69年)以前建造的
29 住宅大多是無電梯，5層樓以下的房屋，且大多屬於加強
30 磚造的結構形式，系爭建物係屬加強磚造建物(詳被證2-
31 房屋所有權狀)，實已超過經濟耐用年數35年。

01 2、再者，自民國106年起，鄰近之中山路25巷口開始進行捷
02 運萬大線工程施工，施工地點距離本公寓不到20公尺，人
03 在屋內時可明顯感受到該工程進行施工中產生不小振動，
04 老舊公寓常因捷運施工產生振動造成受損現象，於台北捷
05 運施工中之損鄰事件時有所聞，同樣施工條件及近鄰環境
06 ，本棟公寓老舊因捷運施工產生天花板漏水現象係有可能
07 。

08 3、退步言，原告與被告所住之建物已屬老舊建物，建物材質
09 亦隨年代久遠出現劣化質變應無從質疑。據此，公寓建物
10 房屋天花板漏水之原因甚多，諸如：房屋老舊導致天花板
11 結構性漏水、公共管線劣化破裂產生漏水等諸多原因。

12 4、原告未能舉證證明即逕自誣指被告於購置本公寓3樓房屋
13 時，即因施工修改浴室、廚房及重新配置管線，當時即已
14 造成天花板大漏水，若如原告所述，原告早於10年前即已
15 起訴被告，故原告應提出相關證據證明原告所述為真，而
16 非恣意指摘。另因屋齡老舊，可能係因公共管線或建物結
17 構年久失修產生建材裂化，導致原告與被告間之天花板漏
18 水，原告未經查證及尚未釐清天花板漏水原因，即片面逕
19 下斷言係被告10年前因整修浴室所致，倘若被告當年整修
20 浴室不慎，天花板漏水現象絕非於10年後才發生，也非今
21 日原告才提出訴訟，況房屋老舊無法重建，被告整修超過
22 35年以上建物房屋內部劣化變質材料自屬合宜，實無不當
23 。

24 (三) 系爭天花板漏水乙事原告與被告爭執經過，說明如下：

25 1、民國106年12月間，原告發現其2樓天花板漏水並告知當時
26 居住於被告所購置本公寓3樓之訴外人小叔與婆婆，原告
27 立即介紹自己執業之堤業國際有限公司有販售補漏水之產
28 品『密黏補』補土產品，並有多年處理補漏水之經驗，遂
29 以用竿子在二樓天花板敲擊，並於三樓檢視大約位置簡易
30 方法，毫無佐證依據恣意推測馬桶與浴缸是漏水來源。原
31 告乃說服被告小叔與婆婆向其購買『密黏補』，並依原告

01 要求在馬桶底部黏補一圈，等待3小時之硬化時間才能使用
02 馬桶，經原告確認二樓天花板已停止漏水，此為採用原告
03 告『密黏補』補土產品之『第一次天花板漏水修復』。被告
04 小叔與婆婆聽從原告通知漏水已修繕完成，隔天便放心
05 繼續使用浴缸與馬桶。惟幾天過後，原告再次告知被告小
06 叔與婆婆，二樓天花板發生大量漏水，再以用竿子在二樓
07 天花板敲擊，於三樓檢視大約位置的相同簡易方法，此次
08 認為浴缸下方才是漏水來源，由原馬桶與浴缸妄斷推測浴
09 缸下面可能有管線破裂與防水層失效而導致漏水，進而建
10 議被告小叔與婆婆應該將浴缸拆除與重做防水層，並應將
11 冷熱水管重新做成明管，才能將漏水問題一勞永逸的解決
12 。嗣後，被告小叔便電話告知被告之先生關於第二次漏水
13 的發生與原告的建議與要求。被告小叔質疑原告的专业能
14 力，由於需要請專業的抓漏師傅評估，不方便擅作主張。

15 2、被告小叔與婆婆搬離本公寓三樓回老家居住，被告全家遂
16 於民國107年1月27日搬回本公寓三樓，檢查了浴室、浴缸
17 、馬桶之後，詢問原住於本公寓三樓之被告小叔與婆婆用
18 水習慣。由於浴室採乾濕分離設計，以玻璃拉門隔開濕區
19 (指淋浴地板與浴缸)與乾區(指馬桶、洗臉台及洗衣機)。
20 抽風機24小時開啟，加速浴室濕氣排出與減少臭味，並有
21 裝設加壓馬達，避免同時使用洗衣機、洗碗及洗澡時的大
22 量用水，造成水壓不穩，雖然原告未能確認天花板漏水原
23 因，被告自行重新修補浴缸與牆壁接縫矽膠及發霉乾裂部
24 分區域，被告顯已對老舊房屋做了應有之處置及改善。

25 3、民國107年1月29日，被告之先生與原告一同查看二樓天花
26 板與牆面第二次漏水的位置，三樓浴室的馬桶底部採原告
27 所賣補土產品『密黏補』黏補一圈，被告亦已將浴缸與牆
28 壁接縫矽膠、淋浴地板的磁磚接縫矽膠的剝除重補。原告
29 自承其執業之堤業國際有限公司有販售補漏水之『密黏補
30 』補土產品，並有多年處理補漏水之經驗，且原告依自身
31 專業經驗指出，浴缸與牆壁接縫矽膠、淋浴地板的磁磚接

01 縫矽膠，矽膠會因發霉乾裂而影響防水效果，洗澡時，水
02 可能會透過接縫矽膠滲入到浴缸底部，再滲漏到二樓天花
03 板。基於敦親睦鄰，被告允諾原告會立即檢視浴室防漏，
04 天花板漏水原因是否真因被告三樓浴室所造成。原告乃自
05 週一至週五上午，關閉位於本公寓頂樓裝置之被告所住三
06 樓用水總開關，被告與被告之先生於傍晚下班後，需重新
07 開啟三樓用水總開關才能正常供水，造成被告全家生活諸
08 多不便與困擾。被告之先生便開始檢視浴缸與牆壁接縫矽
09 膠、淋浴地板的磁磚接縫矽膠，再用矽膠一一補強或挖除
10 重做。只在浴缸裡洗澡並減少用水，持續觀察是否不再發
11 生漏水。被告也與原告的太太相互加line，聯繫追蹤漏水
12 狀況。

13 4、民國107年2月9日，原告的太太再次告知二樓天花板發生
14 漏水並關閉樓頂的三樓用水總開關，漏水位置與第二次漏
15 水位置一致。當天晚上，原告再次檢視被告三樓住所的浴
16 室，原告由原浴室與馬桶漏水、浴缸下面可能有管線破裂
17 與防水層失效，第三次臆測浴缸下面漏水，原告認為接縫
18 矽膠的防水能力不夠，使得洗澡用水可能會透過接縫矽膠
19 滲入到浴缸底部，再滲漏到二樓天花板。原告又提議使用
20 『密黏補』補土產品取代所有的浴缸與牆壁、淋浴地板磁
21 磚的接縫矽膠。被告之先生便購買了『密黏補』，並與原
22 告一同將有接縫矽膠的地方挖除，以『密黏補』回填黏補
23 (詳被證3照片A015至A04)。原告也建議將三樓浴室裡的洗
24 衣機移出，減少浴室用水與漏水的可能性，被告之先生也
25 配合的將洗衣機移至後陽台空間。於民國2月13日，原告
26 之太太用line告知被告，二樓天花板已不再漏水(詳被證4
27 -圖片B01)。此為採用原告『密黏補』補土產品之『第二
28 次天花板漏水修復』。

29 5、民國107年3月12日，原告之太太用line告知被告，二樓天
30 花板發生漏水，漏水位置與第二次漏水位置不太一致，原
31 告已關閉樓頂的三樓用水總開關，原告由原浴室與馬桶漏

01 水、浴缸下面可能有管線破裂與防水層失效、浴缸下面漏
02 水，第四次臆測應是加壓馬達造成三樓浴缸下面有管路爆
03 管漏水所致。被告與被告之先生皆向原告表示，既已用原
04 告之『密黏補』補土產品取代所有的浴缸與牆壁、淋浴地
05 板磁磚的接縫矽膠，又經原告四次推測漏水源頭進行修復
06 ，顯已證明並非原告所臆測為被告所致。民國107年3月15
07 日，原告之太太用line通訊軟體告知被告，二樓天花板已
08 不再漏水(詳被證4-圖片B02)，原告已完成攝影棚牆面布
09 置，進行客戶洽談(詳被證4-圖片B03)。

10 6、民國107年6月11日，原告太太用line告知被告，二樓天花
11 板與牆面發生大量漏水，當天晚上，原告再次上樓查看三
12 樓浴室、浴缸、淋浴地板，便立即要求現場測試，原告用
13 淋浴蓮蓬頭將水大量灌入浴缸排水孔與淋浴地板排水孔中
14 ，最後檢視二樓天花板並無漏水變大的現象，表示二樓天
15 花板漏水與浴缸排水、地板排水無關。原告卻要求被告儘
16 快找尋專業人員來檢修改善漏水。

17 7、民國107年6月14日下午2點，被告找到水電劉師傅來查看
18 二樓天花板與牆面、三樓浴室、浴缸、馬桶、加壓馬達，
19 此時得知，加壓馬達旁邊也有止水閥。劉師傅首先測試三
20 樓全戶的冷水管路是否爆管漏水，先關閉熱水器的進水管
21 ，再關閉馬桶後方的進水管螺絲，開啟加壓馬達，這時未
22 發現二樓天花板再次漏水，也未發現因管路加壓爆裂漏水
23 ，加壓馬達也沒不停運轉。劉師傅告知被告需測試一天，
24 之後離開。同日下午4點多，被告查看三樓馬桶後方的進
25 水管螺絲時，發現螺絲下方與地板有明顯的水漬，有水從
26 進水管螺絲沿牆流下，被告先生認為應是螺絲鬆動造成水
27 由管子流出，且非造成天花板漏水原因，為求謹慎，便立
28 即拍照line給劉師傅，劉師傅判斷馬桶與地板磁磚漏水(
29 詳被證5-圖片C01)。被告之先生也再次仔細檢查並發現民
30 國107年2月9日以『密黏補』補土產品取代所有的浴缸與
31 牆壁、淋浴地板磁磚的接縫矽膠，其中浴缸與牆壁的『密

黏補』皆有出現嚴重黏補不全的現象(詳被證5-照片C02至C03)，顯見原告的专业與產品適用性頗受質疑。

8、民國107年6月16日，劉師傅已與泥作師傅討論，判斷馬桶與地板磁磚漏水並提供報價給被告，希望我們儘速決定以方便泥作師傅安排工程時間(詳被證5-圖片C01)。同年107年6月21日，被告之先生以line通知原告之太太，已透過用水管理，讓2樓停止漏水，預計安排此週末(同年6月23日至6月24日)劉師傅會施作3樓浴室地板防水。原告之太太也以line告知被告之先生，希望不要只靠用水管理止住漏水，應儘快處理管線問題。令人難以置信，劉師傅告訴原告漏水原因是浴缸內部冷水管線破裂或鬆脫所造成，與浴室地板無直接關係(詳被證5-圖片C04)，然與先前判斷告知被告與被告之先生漏水原因係為馬桶與地板磁磚漏水，南轅北轍，漏水原因前後不一，令人難以相信劉師傅之專業能力，以致被告不敢請劉師傅施工。

9、綜上，天花板漏水原因尚未釐清，被告為不傷和氣，敦睦睦鄰，花錢向自稱修補專家及公司之原告購買『密黏補』進行修復漏水，在修復過程，原告之產品修復未果，為其商譽及面子，且在毫無根據情形下，四次恣意臆測漏水原因，包含第一次為浴室與馬桶漏水、第二次為浴缸下面可能有管線破裂與防水層失效、第三次為浴缸下面漏水、第四次是加壓馬達造成三樓浴缸下面有管路爆管漏水所致。被告除聽信原告所言花錢向原告購買其推薦之止漏產品『密黏補』卻未發生功效，花錢無法消災，被告也沒指責原告，被告遂自行雇請止漏專業廠商(劉師傅、羅師傅、王師傅)，原告於水電師傅檢測漏水期間，不停地干擾與影響水電師傅的漏水判斷。最後，在水電王師傅的仔細施工下，原告天花板已被修復不再漏水。

(四)原告對於被告天花板漏水修復仍不滿意，提出爭議調解

1、系爭天花板漏水事件原因尚未釐清，原告妄斷為被告所致，被告礙於傷害鄰居和氣，除依原告提議方式修復，亦向

原告購買其公司產品『密黏補』進行止漏，除徒勞無功外，被告須忍受其百般刁難，原告於民國107年6月22日乃向新北市中和區公所申請調解，被告也很有誠意解決漏水問題，配合前往調解。原告之太太再用line告知被告之先生，劉師傅與原告一致認為漏水原因是浴缸內部管線破損所造成，與先前判斷告知被告與被告之先生漏水原因係為馬桶與地板磁磚漏水，南轅北轍，漏水原因前後不一，以致被告不敢請劉師傅施工。

2、歷經四次調解(分別為第一次107年7月10日；第二次107年7月31日；第三次107年8月28日；第四次107年9月25日)被告亦已完成修復漏水，殊不知原告卻百般指責與刁難，未能提出證據，即任意指摘漏水未修復，被告亦請原告同意進其屋內進行漏水修復牆面粉刷，原告天馬行空提出一些假設性問題百般阻撓，故無法進行粉刷作業。

3、民國107年7月10日第一次協調會前，同年7月5日下午，被告找到水電羅師傅到2樓天花板與牆面、3樓浴室、浴缸、馬桶、加壓馬達，察看漏水情況。依羅師傅所述，若是浴缸漏水，浴缸跟地板的補土接縫應該會持續滲水；若浴缸內部積水，應該會造成四周牆壁壁癌；浴室地板有墊高設計，若浴缸內部積水，應該會造成廁所門口持續滲水；以上皆無發生，浴缸漏水或積水的可能性低。原告依舊不停向水電羅師傅說明，依據先前這幾次的漏水位置評估，應是3樓浴缸內部管線破裂所致。之後，水電羅師傅希望本人再去找其他抓漏師傅協助修繕。

4、第一次協調會-107年7月10日筆錄及後續處理：本案由相對人(被告)找專業抓漏師傅至現場勘查並維修。由於劉師傅、羅師傅進行被告3樓浴室漏水的檢測時，一直被原告干擾甚至是誤導，認為是3樓浴缸內部管線破裂所致(詳被證5-圖片C04)。同年7月12日中午，被告找到另一位抓漏王師傅到3樓浴室、浴缸、馬桶、加壓馬達，察看漏水情況。王師傅檢查馬桶後方的進水管螺絲，確認牆壁內水管

與進水管螺絲座銜接處有裂痕，水會直接在牆面磁磚內往樓下滲漏。王師傅並檢查馬桶底部與周遭地板磁磚，判斷馬桶可能安裝不良的現象，需要另外安排時間檢修與更換馬桶。同年7月17日中午，王師傅帶了一組新馬桶並進行修補工程，更換了有裂縫的水管(詳被證6-圖片D01被證8)。用工具拆下舊馬桶，發現舊馬桶與底下糞管銜接不夠密合，便立即修繕並安裝上新的馬桶。施工完後，王師傅請被告開啟加壓馬達，開始加壓運轉，加壓馬達會將整個管路加壓至3.5kg後自動停止，此時便將位於加壓馬達前段的止水閥關閉，讓整個管路持續處於3.5kg下觀察2個小時，加壓馬達無再次運轉，證明無管路漏水、無管路壓力下降，讓加壓馬達再次運轉加壓。接著，王師傅建議被告做2項觀察，一是：開始正常用水，觀察未用水時加壓馬達是否會突然啟動運轉；二是：利用平時無用水期間，紀錄3樓用水總開關旁邊的自來水水表刻度，觀察水表刻度是否相同。同年7月18日，被告於上午7:30左右，拍下3樓用水總開關旁邊的自來水水表刻度，再利用中午12:30吃飯時間，回家再次拍下3樓用水總開關旁邊的自來水水表刻度，確認水表刻度相同，證明整個管路已不再漏水(詳被證6-圖片D03至D04)。

- 5、第二次協調會-107年7月31日筆錄及後續處理：相對人(被告)表示已將漏水部分修繕完畢，但聲請人(原告)則表示相對人(被告)未要求聲請人(原告)作確認。聲請人要求相對人請抓漏師傅一起至現場勘查確認，並將因漏水所造成之室內牆壁受損恢復原狀。被告之先生在協調會會場，將水電王師傅所進行的修繕內容向調解官、原告、原告之太太說明(詳被證6-圖片D01

師傅在浴缸旁邊開40cm x 40cm的維修孔，檢視浴缸內部是否有管線破裂的積水滲漏現象。檢查發現浴缸底部乾燥、浴缸底部有一半的區域鋪設磁磚、浴缸內無管線破裂漏水，當浴缸內大量水排出時，底部與排水管銜接處防水膠

01 帶有極輕微滲漏水滴滴下(詳被證6-圖片D06)。原告聽到
02 施工聲響便立即與原告太太手持攝影機，要求進入被告3
03 樓居所觀看王師傅如何修繕，被告當下予以拒絕。被告與
04 王師傅一起到2樓檢視先前水滴的位置，王師傅現場確認
05 了2樓天花板與牆面皆乾燥無滲漏現象。原告大聲質疑王
06 師傅的修繕內容，無法同意漏水來源是馬桶進水管裂痕，
07 而浴缸內部無管線爆裂，甚至威脅連同王師傅一起提告。
08 最後，原告與原告之太太更惱怒地電話報警，請警察到現
09 場。警察希望我們能心平氣和地討論後便離開，等原告與
10 原告之太太情緒比較平靜之後，原告拿出『水份計』指出
11 2樓天花板與牆面的少數單點位置之量測數值超過10%，幾
12 處單點位置數值達到40%，王師傅也向原告與原告太太詳
13 細說明修繕位置、水管加壓測試結果、幾處單點位置『水
14 份計』數值達到40%的原因，並說明3樓浴缸已開立一個
15 40cm x 40cm的維修孔，檢視浴缸內無管線破裂、浴缸底
16 部有一半的區域鋪設磁磚、浴缸底部與排水管銜接處有極
17 輕微滲漏(詳被證6-圖片D05至D06)。與原告於同年6月11
18 日，原告直接用淋浴蓮蓬頭將水大量灌入浴缸排水孔與淋
19 浴地板排水孔中，最後檢視二樓天花板並無漏水變大的現
20 象，表示二樓天花板漏水與浴缸排水無關的結果一致。

21 6、第三次協調會-107年8月28日筆錄及後續處理：雙方同意
22 本案另訂107年9月25日上午10:30至本會調解。同年9月11
23 日被告、被告之先生、王師傅與油漆師傅一起到2樓檢視
24 天花板與牆面，評估牆面是否可以油漆。原告拒絕牆面油
25 漆復原(詳被證9)。同年9月13日原告太太用line告知被告
26 之先生，認為被告請的王師傅無法讓2樓牆面恢復到被告
27 本人尚未搬來時的原狀。原告卻又提出以『水份計』數值
28 作為漏水修繕完成驗收之依據。

29 7、第四次協調會-107年9月25日筆錄及後續處理兩造今日調
30 解後，仍無共識，未另訂下次會期，故以不成立結案。

31 8、在天花板漏水原因尚未釐清，被告稟持敦親睦鄰，除購買

其公司產品『密黏補』，並遵照原告指示修復漏水方式，原告恣意臆測漏水原因，被告亦忍氣吞聲，最終自找師傅修復漏水。然原告並不知足，百般刁難，說明如下：被告於民國98年購置新北市○○區○○路○段00巷0○0號3樓，當時已知此棟4層公寓屋齡接近40年，為了安全考量便汰換所有老舊水電管線。106年12月、107年2月、107年3月、107年6月的漏水發生，在未確認釐清漏水原因，原告皆親自參與並僅以簡易的方法（用竿子在2樓天花板敲擊，於3樓檢視大約位置）判斷漏水原因，使用原告銷售的『密黏補』產品進行補漏。107年6月12日，原告親自用淋浴蓮蓬頭將水大量灌入3樓浴缸排水孔與淋浴地板排水孔中，原告檢視2樓天花板並無漏水變大的現象，表示2樓天花板漏水與浴缸排水、地板排水無關。被告與被告之先生皆積極配合處理漏水，被告所請的水電王師傅也找出漏水原因與完成修繕（詳被證6-圖片D01至D04），並無原告指稱之推卸責任、倒果為因。每次漏水發生，被告與被告之先生皆積極處理，希望儘速止住2樓漏水。例如：107年3月12日原告2樓天花板與牆面發生漏水，同年3月15日原告之太太回覆已不再漏水（詳被證4-圖片B02）。同年6月11日發生漏水。同年6月21日，原告之太太以line回應被告之先生，2樓已止住漏水（詳被證5-圖片C04）。同年7月12日，王師傅完成馬桶後方的進水管銜接處破裂的修繕（詳被證6-圖片D01至D02）。同年7月17日，王師傅完成馬桶更換、馬桶與底部糞管銜接密合的修繕。同年7月18日，被告6之2號3樓居所已完全正常用水至今。同年8月7日，王師傅現場確認了2樓天花板與牆面皆乾燥無滲漏現象。同年9月11日被告、被告之先生、王師傅與油漆師傅，再次現場確認了原告2樓天花板與牆面皆無任何漏水發生。107年3月12日原告2樓天花板與牆面發生漏水，同年3月15日原告太太回覆已不再漏水（詳被證4-圖片B02）。原告已完成攝影棚牆面布置，進行客戶的洽談（詳被證4-圖片B03）。6月11日

發生漏水。6月21日，原告太太以line回應本人先生，2樓已止住漏水(詳被證5-圖片C04)。7月12日與7月17日，水電王師傅完成漏水修繕。至今，並未出現漏水問題，造成該攝影棚無法使用。107年6月22日原告向中和市公所申請調解。同年7月10日第一次協調會筆錄：本案由相對人(被告)找專業抓漏師傅至現場勘查並維修。同年7月12日與7月17日，水電王師傅完成漏水修繕。同年7月31日第二次協調會筆錄：相對人(被告)表示已將漏水部分修繕完畢，但聲請人(原告)則表示相對人(被告)未要求聲請人(原告)作確認。聲請人(原告)要求相對人(被告)請抓漏師傅一起至現場勘查確認，並將因漏水所造成之室內牆壁受損恢復原狀。被告之先生在協調會會場，將水電王師傅修繕內容向調解官、原告、原告之太太說明(詳被證6-圖片D01至D04)。同年8月7日被告與王師傅一起向原告與原告太太詳細說明修繕內容與測漏結果(詳被證6-圖片D01至D04)，而非原告指稱之目視、感覺、水表等非科學方法修繕！而且水表刻度是非常客觀的驗證方式之一(詳被證6-圖片D03至D04)！107年8月7日，原告僅以『水份計』指出2樓天花板與牆面的少數位置之量測數值超過10%，幾處單點位置數值達到40%，原告即逕自妄斷質疑水電王師傅的修繕結果，拒絕接受已修復漏水的成果。況此棟公寓屋齡已逾40多年，鄰近又有捷運工程進行，此棟公寓牆壁是否有任何破損？房屋老舊造成原告2樓牆面自然產生壁癌與水份過高的情形？原告並未探究，毫無證據就將漏水及壁癌推諉於被告須負全部責任。自民國98年被告遷入本公寓3樓至106年，近10年間原告未曾提到任何漏水現象。自106年12月、107年2月、107年3月、107年6月之漏水現象，被告與被告之親友皆積極配合處理，水電王師傅也協助完成抓漏與修繕(詳被證6-圖片D01至D04)。如今，既已無漏水現象，自應已完成修復工作，含水量多寡難以證明與漏水及壁癌有絕對關聯性，原告百般刁難要求以『水份計』數值作為驗

01 收依據，將牆面回復至被告未遷入前相同情狀，實屬不合
02 理之要求（詳被證7-圖片E03）。原告自認有多年銷售『密
03 黏補』補土產品的經驗，在106年12月、107年2月、107年
04 3月、107年6月，對本人親友與本人從指導、要求到最後
05 的強迫如何進行6之2號3樓居所浴室漏水的修繕，僅以簡
06 易的方法（用竿子在2樓天花板敲擊，於3樓檢視大約位置
07 ）判斷漏水原因，罔顧水電劉師傅、羅師傅、王師傅向原告
08 說明的抓漏測試結果、漏水原因判斷與修繕成果（詳被
09 證6-圖片D01至D04），甚至強迫三位抓漏師傅接受原告的
10 漏水原因判斷（詳被證5-圖片C04、被證7-圖片E01至E02）
11 ，造成被告本人與本人先生的困擾！

12 （五）綜上，請駁回原告所有無理由之主張，原因說明如下：

13 1、原告主張被告應容認原告進入被告住所屋內就浴室漏水造
14 成2樓天花板牆壁滲水壁癌施行修復行為，實無理由，懇
15 請駁回，原因說明如下：原告2樓天花板漏水現象既已修
16 復，何須被告須再容認原告進入被告屋內就浴室漏水造成
17 2樓天花板牆壁滲水壁癌施行修復行為，原告之主張實屬
18 矛盾且無理由。原告2樓天花板已無漏水現象，若有其他
19 漏水原因，原告自應先行確認原因，而非再恣意妄斷原因
20 及任意主導修復方式，被告此段期間遭受原告百般刁難，
21 身心俱疲，難以入眠，故原告之請求毫無理由，懇請鈞院
22 駁回原告之主張。

23 2、原告主張被告應給付原告因屋損造成之精神損失新台幣壹
24 拾萬元，實無理由，懇請駁回，原因說明如下：按不法侵
25 害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，
26 或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產
27 上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項
28 定有明文。準此，被害人得請求精神上損害賠償（慰撫金）
29 者，以人格權或人格法益遭受侵害為限，尚不包括財產
30 法益遭受侵害。另按公司係依法組織之法人，其名譽遭受
31 侵害，無精神上痛苦之可言，登報道歉已足回復其名譽，

01 自無依民法第195條第1項規定請求精神慰藉之餘地(最高
02 法院62年台上字第2806號判例參照)。天花板漏水原因尚
03 未釐清前，被告已配合原告主張修復漏水，被告從未拖延
04 修繕。原告竟謂其精神不堪其擾，然原告3樓房屋漏水情
05 形除難謂被告所致，被告日常生活也發生不便，非僅如原
06 告所稱影響其日常生活上之不便。退步言，天花板漏水尚
07 難憑此而認當然因此侵害原告身體健康或人格法益且屬情
08 節重大之程度，且公司亦未因天花板漏水造成公司名譽受
09 侵害，更無精神上痛苦可言。況原告未提出任何證據證明
10 天花板漏水影響其人格法益並因此遭受侵害，天花板漏水
11 與原告精神損失有何相當因果關係。從而，原告請求被告
12 給付精神損失新台幣壹拾萬元，即非有據，不應准許，懇
13 請鈞院駁回原告之主張。

- 14 3、被告應給付原告所有修繕及因訴訟過程所衍生相關費用包
15 含相關權責鑑定費用，並支付原告因屋損所造成原告開立
16 堤業國際有限公司因無法正常使用水滲漏之攝影棚造成營
17 業損失新台幣貳拾捌萬捌仟元整。原告主張無理由，原因
18 說明如下：按民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成
19 立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人
20 須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係
21 ，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於
22 侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台
23 上字第328號判決要旨參照）。損害賠償之債，基於「有
24 損害斯有賠償」之原理，以債權人實際受有損害始得請求
25 賠償。原告主張被告有侵權行為，自應由原告舉證，縱使
26 原告花費鑑定費用亦應由原告自行負擔。況原告未能舉證
27 漏水原因係因被告所致，縱能舉證天花板漏水原因係被告
28 所致，原告亦未能舉證天花板漏水造成其有所損害。故原
29 告主張無理由，懇請鈞院駁回原告之主張。次按民法第18
30 4條關於侵權行為所保護之法益，除有同條第1項後段及第
31 2項之情形外，原則上限於既存法律體系所明認之權利（

固有益處)，而不及於權利以外之利益，特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任。所謂『營業權』係指與企業經營具有直接關連者，如故意將物料堆放於商店門口，阻止顧客出入而實質妨害企業經營之行為，始足當之。純粹經濟上損失之特徵為「不確定性」，即不具有「典型社會公開性」，原告除無法舉證漏水原因係因被告所致，亦無絕對權受到侵害，退步言，縱原告主張其營業權受侵害，也須舉證被告行為係屬故意，並背於善良風俗加害於原告，始該當之。故原告主張無理由，懇請鈞院駁回原告之主張。在原告未能舉證天花板漏水原因，被告基於敦親睦鄰，依原告主導修繕方式及採用原告公司產品『密黏補』進行漏水修補，惟原告修補方式及售於被告之『密黏補』產品並未能達實質效能，造成被告購買『密黏補』修復無效之損失及徒增修復時間，被告乃另請專業師傅修復天花板漏水，惟修復期間原告卻百般刁難，除未經舉證即恣意於其起訴書狀中以假設性語氣指責被告，如『---公司因房屋滲漏無法正常使用該攝影棚（因攝影棚有昂貴的拍攝製播系統，有機會因房屋水滲漏造成設備損壞的風險』，析言之，原告並未受任何影響，原告亦未能舉證造成任何商業損失，在毫無依據下即以該公司員工胡慶華（原告之妻）正常工作受到影響及工作績效降低為理由（天花板漏水與工作受影響及績效降低並無相當因果關係），主張被告須支付營業損失新台幣貳拾捌萬捌仟元整。故原告主張無理由，懇請鈞院駁回原告之主張。

（六）系爭天花板漏水事件原告並未舉證即起訴主張係被告所致，被告基於敦親睦鄰，雖在漏水原因未釐清前即配合原告主張花錢購買原告補漏產品及進行修復，被告既已修復漏水，原告卻仍百般刁難，無理要求，故懇請鈞院駁回原告之訴，實感德便。

01 (七) 107年12月19日第一次開庭，至108年2月20日第二次開庭
02 期間。應由原告負責找尋專業之抓漏公司，檢測被告是否
03 完成3樓漏水之修繕工作。原告不知何故遲遲未找抓漏公
04 司前來檢測。108年2月20日第二次開庭，被告為不傷和氣
05 ，敦親睦鄰，接受法官建議：延至108年5月15日第三次開
06 庭前，由原告負責找尋專業之抓漏公司，檢測被告3樓之
07 漏水修繕成果。108年3月4日，被告已自行委請抓漏公司
08 協助，利用壓力檢測計，再次檢測3樓冷熱水管管路皆無
09 漏水現象(詳被證1-圖片)。108年3月11日晚上，原告找到
10 3家工程公司至被告3樓住所，初步檢視3樓之浴室漏水修
11 繕、浴缸內部乾燥情形、2樓天花板與側面牆壁之水份計
12 檢測數值。原告並建立一個line群組，邀請3家工程公司
13 與被告加入討論。最後，僅剩1家工程公司(陳俊松先生
14)參與討論。(詳被證3-圖片)

15 1、3月12日，陳俊松先生提供水管壓力測試的需求與報價。
16 被告同意報價並約定3月16日(週六)進行水管壓力測試
17 。

18 2、3月13~15日，原告又再次恣意妄斷原因及任意主導修復
19 方式，在line群組中提出：昨天我(原告)仔細看了一下
20 ，你們在浴缸開的維修孔在浴缸右側，但是我樓下，水滲
21 漏處是在浴缸內部裡面的左側。(3月13日 pm 9:58)我(原
22 告)直接取消星期六壓力測試，直接提出要求范先生將
23 浴缸位置重做防水，因為目前浴缸內部現況只有磚砌，沒
24 有防水層。(3月14日 pm 9:38)范先生陳小姐，這幾天陳
25 先生會給你們正式的浴缸區域做防水的報價，倘若你們依
26 舊認為浴缸下方不用做防水，那我們彼此無需再談，就等
27 下次正式開庭。(3月15日 am 7:54)。

28 3、原告似乎未清楚告知陳俊松先生，主要目的是測試被告3
29 樓之浴室漏水修繕成果。若檢測出其他滲漏之處，才進一
30 步討論如何修繕。

31 (八) 108年4月9日，被告再次自行委請抓漏公司利用壓力檢測

計，再次檢測3樓冷熱水管管路，經過接近6小時的觀察，水管壓力維持一致無滲漏現象(詳被證2-圖片)。

(九) 原告一直不願意遵照在法院調解庭的討論結果，找尋專業抓漏公司檢測被告3樓之漏水修繕成果。而非一再恣意妄斷原因及任意主導修復方式，被告此段期間遭受原告百般刁難，身心俱疲，難以入眠，懇請鈞院駁回原告之主張。

(十) 鑑定報告之異議、補充說明：

1、浴缸與地板並非僅以silicon略以隔離。此silicon為原告公司販售之『密黏補』補土產品。乃是107/2/9原告反應2F有漏水，原告臆測淋浴間地板四周可能滲漏。被告接受原告建議而購買此產品，並與原告一起於淋浴間地板與浴缸、牆面的接合處，再施作一層『密黏補』。107/3/12、107/6/11的再次漏水，便排除淋浴間地板四周滲漏。108/7/24會勘儲水時，淋浴區拉門門檻有2處出水，出水經由馬桶前方地板之排水孔排出。(淋浴區拉門是架設在浴室地板之上，以silicon接合，不影響浴室地板的防水層。silicon已於107/2/9除去，再以原告公司販售之『密黏補』填補。)應是淋浴區拉門門檻的『密黏補』填補不佳造成滲漏。公會技師當場判斷，因出水緩慢並以抹布及膠帶略以阻水，不影響淋浴間地板儲水測試。108/7/25會勘放水時亦發現水可入侵至浴缸下方地板，無法有效防水。此為公會技師，直接以蓮蓬頭向浴缸下面地板噴灑所致。對此，被告向公會技師提出嚴重抗議。此照片已嚴重誤導漏水鑑定，誤導當日SGS於2F原告直播室牆面含水率檢測。浴缸下方地板以目視觀察，應未施作防水層，但是地板非常乾燥，並設計維修孔蓋遮蔽(浴缸維修孔乃於107/8/7開鑿設置)，避免水灑入浴缸下方地板。7/25下午13:20放水前，淋浴間拉門門檻雖有2處出水，出水經由馬桶前方地板之排水孔排出。但是淋浴間地板的儲水仍約5公分高，公會技師當場判斷不影響測試。接者打開浴缸下方維修孔蓋，確認淋浴間地板紅色色水未淹入浴缸下方地板，

01 浴缸下方地板依舊非常乾燥（未於鑑定報告中提及）。另
02 外，經7/25下午浴缸儲水半缸，隨即放水。浴缸放水時，
03 排水軟管無迴水反淹積水現象。浴缸下方地板依舊非常乾
04 燥。（未於鑑定報告中提及）

05 2、浴缸下方地板以目視觀察，應未施作防水層，但是地板非
06 常乾燥。並設計維修孔蓋遮蔽（浴缸維修孔乃於107/8/7
07 開鑿設置，確認浴缸底部無管線破裂，浴缸下方地板非常
08 乾燥），避免水灑入浴缸下方地板。公會技師懷疑給水與
09 排水管接頭施作應有瑕疵（排水軟管直通排水孔）。經7/25
10 下午儲水半缸（其中浴缸下方未儲水）隨即放水。浴缸放水
11 時，排水軟管無迴水反淹積水現象。浴缸下方地板依舊非
12 常乾燥。已排除給水與排水管接頭施作應有瑕疵的疑慮。

13 3、7/25下午13:20放水前，淋浴間拉門門檻雖有2處出水，出
14 水經由馬桶前方地板之排水孔排出。但是淋浴間地板的儲
15 水仍約5公分高，公會技師當場判斷不影響測試。接者打
16 開浴缸下方維修孔蓋，確認淋浴間地板紅色色水未淹入浴
17 缸下方地板，浴缸下方地板依舊非常乾燥（未於鑑定報告
18 中提及）。公會技師接著執行放水作業並以抹布擦拭地板
19 ，再進行浴缸儲水放水測試。

20 4、未於鑑定報告中提及，浴缸放水後，公會技師已確認排水
21 軟管無迴水反淹積水現象。浴缸下方地板依舊非常乾燥。
22 107/6/11發生2F漏水，原告當天亦親自用淋浴蓮蓬頭將水
23 大量灌入3F浴缸排水孔與淋浴間地板排水孔中，檢視2F天
24 花板並無漏水變大的現象，表示2F天花板漏水與浴缸排水
25 、地板排水無關。與浴缸儲水放水測試結果相符合。公會
26 技師接著進行蓮蓬頭噴灑浴缸四周牆面。

27 5、灑水測試完，浴缸下方地板依舊非常乾燥。公會技師接者
28 以蓮蓬頭往浴缸下方地板噴灑灑水。

29 6、被告當場詢問公會技師，為何要往浴缸下方地板灑水並拍
30 照？此照片會嚴重誤導漏水鑑定，誤導當日SGS於2F原告直
31 播室牆面含水率檢測。公會技師卻回應：現在非大樓用水

尖峰時間，浴缸排水軟管可能迴水反淹積水。說完，公會技師便立即起身離開，前往2F。

7、SGS的6處含水率檢測結果，僅能說明牆內有多餘的水，無法得知水的來源。此6處檢測點並無紅色液體滲出，已可判斷3F淋浴間地板通過儲水測試並無滲漏。另外，缺少與3F淋浴間地板儲水測試、浴缸儲水半缸後的放水測試、浴缸四周牆面噴灑灑水測試、浴缸下方地板噴灑灑水測試．．等測試前後的6處含水率差異比較。8、鑑定報告的「第十點.鑑定內容與結果」內容前後矛盾：由於本會於會勘期間尚無明顯漏水(出水)的狀況。……水分入侵後經由粉刷層毛細孔滲透至樓下(即2F頂板及牆面)，甚至有滴水狀況……實際情形是會勘期間尚無明顯漏水(出水)的狀況。鑑定報告認為是：3F乾濕分離淋浴間浴缸四周防水失效。水是直接從淋浴間地板滲入？還是從浴缸下面地板滲入？由SGS的6處含水率檢測點並無紅色液體滲出，已可判斷3F淋浴間地板通過儲水測試並無滲漏。SGS的6處含水率檢測結果，僅能說明牆內有多餘的水。無法得知水的來源。而且缺少與3F淋浴間地板儲水測試、浴缸儲水半缸後的放水測試、浴缸四周牆面噴灑灑水測試、浴缸下方地板噴灑灑水測試．．等測試前後的6處含水率差異比較。會勘期間已告知公會技師，被告全家皆在浴室浴缸中洗澡，浴室天花板的2台抽風風扇為24小時開啟，方便浴室清潔與保持乾燥。並不會有淋浴使用後難以快速除潮解濕的情形。水是從浴缸下面地板滲入？排水軟(蛇)管直通落水孔亦容易迴水反淹積水的疑慮。已經由7/25下午浴缸儲水半缸並隨即放水，浴缸放水後，公會技師已確認排水軟管無迴水反淹積水現象。浴缸下方地板依舊非常乾燥。與107/6/11發生2F漏水，原告當天亦親自用淋浴蓮蓬頭將水大量灌入浴缸排水孔與淋浴間地板排水孔中，檢視2F天花板並無漏水變大的現象，表示2F天花板漏水與浴缸排水、地板排水無關。與浴缸儲水放水測試結果相符合。公會技師為何要往浴缸

01 下方地板灑水並拍照？此照片已嚴重誤導漏水鑑定。被告
02 當日向公會技師提出嚴重抗議。最後，鑑定報告是以淋浴
03 區拉門門檻有2處出水，推論浴缸與地板以silicon封填不
04 佳。（淋浴區拉門是架設在浴室地板之上，以silicon接合
05 不影響浴室地板的防水層。而淋浴間地板與浴缸、牆面
06 的接合處，是額外施作一層『密黏補』強化防水能力。）
07 再推論至水向下入侵至浴缸下方地板。以上實為臆測，
08 與實際測試結果不符！

09 四、原告廖書賢主張之事實，業據其提隨身碟一只（內有錄影存
10 證、通訊軟體通話紀錄、照片）、堤業國際有限公司賠償委
11 託書、商業登記書、中和漏水事件時間列表簡介說明等件為
12 證。又本院依原告廖書賢聲請囑託新北市土木技師公會鑑定
13 鑑定經過及結果為：

14 （一）鑑定經過：

- 15 1、本會輪派劉世偉、林志憲土木技師負責辦理本次鑑定。本
16 公會並於民國108年6月25日及7月24、25日辦理現場履勘
17 之鑑定工作，於現場會同兩造確認所囑託鑑定事項並於現
18 場拍攝現況照片。（詳如附件三，本會會勘通知函及會勘
19 紀錄表）
- 20 2、為使兩造瞭解後續作業程序，本會另於108年7月24日（三
21 ）上午11時3F衛浴乾溼分離間於淋浴間進行積水測試（儲水
22 作業，以紅色染劑儲水深約6公分門檻高），被告浴廁間
23 浴缸下方清潔孔檢視給、排水管及地板。108年7月25日（
24 四）下午13時委同SGS實驗室前往辦理漏水鑑定相關作業；
25 於原告2F直播室房間進行含水率測定6處（含1處房間？無漏
26 水現象之牆面為參考點），再於被告3F淋浴間放水及浴缸
27 儲水半缸後隨即放水，於現場進行上述之檢視、拍照紀錄
28 （詳附件四），經現場會勘及試水測試結果，鑑定期間原
29 告提供自行紀錄相關滲漏照片及影片擷取圖像（本會108年
30 7月9日收文，案件編號：0000000），與修復估價單等相關
31 資料，鑑定人綜整後提出本案鑑定報告書。

01 (二) 鑑定結果：由於本案於會勘期間尚無明顯漏水（出水）的
02 狀況，本案由兩造於會勘是日說明，及原告提供本會相關
03 資料，現場量測並比對兩造標的物平面尺寸及拍攝鑑定期
04 間予以記錄，以作為本案漏水事證的確立。依貴院囑咐說
05 明如下：

06 1、系爭原告建物之漏水原因、修復項目、修復方法、修復費
07 用(含材料、工資)預估：被告3樓浴缸下方地板未施作防
08 水層，且給水及排水管路接頭施作應有瑕疵(浴廁缸下方
09 排水軟管直通排水孔，給水管未完全埋入，且108/6/25初
10 勘時可見浴缸下方呈水滴狀)。此外，衛浴乾溼分離之淋
11 浴間四周角隅接合處接續不良(浴缸與地板以silicon封
12 填不佳，108/7/24會勘儲水時門檻有2處出水，當時以抹
13 布及膠帶略以阻水，108/7/25會勘放水時亦發現水可入侵
14 至浴缸下方地板)，無法有效防水(詳附件四)。另由現
15 場試水驗證；經於被告3F浴廁乾溼分離淋浴間地板於108/
16 7/24早上11:20儲水(> 24H R，約6公分)至7/25下午13:20
17 放水浴缸於7/25下午儲水至半缸(其中浴缸下方未儲水)隨
18 即放水，於原告2樓直播室上方天花板及牆面進行S G S含
19 水率檢測，第1處為同一房間參考點(即無滲漏)2.2%，第
20 2~3處為牆面4.9%、3.6%，第4~6為平頂4.8%、4.9%
21 、4.8%，共計6處(附件五)，即於同一房間參考點對照原
22 告2F房間漏水點上方之被告3F浴廁地坪滲漏範圍之含水率
23 約為2倍。進一步比對相關滲漏照片及影片擷取圖像(附件
24 六)，亦有呈現滴水狀況(看得到水滴)及接漏水的情形(
25 臉盆、水桶等)。綜合研判現會勘及原告自行紀錄照片、
26 影片等，原告建物之漏水原因主要為被告3F乾溼分離淋浴
27 間浴缸四周防水失效，水分入侵後經由粉刷層毛細孔滲透
28 至樓下(即2F頂版及牆面)，甚至有滴水狀況，經由歷次
29 淋浴使用後難以快速除潮解溼，致使水泥構體吸水至飽和
30 ，另排水軟(蛇)管直通落水孔亦容易迴水反淹積水，因此
31 長期滲漏重力排水至2樓直播室房間投影位置而產生壁癌

01 溼漬。由於被告3F乾溼分離淋浴間因防水失效，建議防水
02 層(含門檻止水墩)須全部重作，將原有牆面及地坪磁磚敲
03 除重作及浴缸拆除、給排水管重新埋設，即使原來已有防
04 水層，仍必須重新施作，才能確保防滲防漏效果。主要改
05 善：(1)牆面須作防水處理一除了地板層以外，浴室四周
06 牆面也必須施作防水層，浴室四周側強防水層高度至少要
07 20公分，有浴缸的部位，防水層也需高出浴缸頂部20公分
08 以上；配合淋浴間統一施作至120公分高。(2)淋浴間上下
09 都應作防水一如果是設有淋浴器具卻沒其它防水措施時，
10 防水層應做到淋浴可能噴灑到的所有部位，建議本案淋浴
11 間防水層至少120公分高。(3)接管處要確認緊密並試水
12 一衛生設備與排水管接合處也必需確認接頭緊密，安裝的
13 管道部位也要經過試水，確認沒有滲水現象才可以隱蔽。
14 (4)蓄水測試必作一當防水層施工完畢後，必須最少24小
15 時蓄水試驗，無滲漏現象後才能施作地磚、面磚等裝修層
16 。上述建議施工順序：浴缸、面飾材(地磚)及排水軟管拆
17 除→結構清潔放樣完成→L型止水角鋼固定於結構體→排
18 水軟管及相關水電改善→防水層施作，試水(再經冷熱給
19 水管壓力測試)→門檻安裝，塞漿嵌縫→淋浴間硬底施作(
20 至少為彈性水泥或PU防水層)，洩水坡度至線性排水→
21 重新鋪貼面飾材(地磚)→浴缸及淋浴門安裝→矽利康(
22 silicon)收邊→清潔。預估修復費用合計55,861元(材料
23 14,556元及工資38,305元)如附件七所示。

24 2、系爭原告建物因本件漏水導致之損害部分其修復項目、修
25 復方法、修復費角(含材料、工資)預估：原告2F直播室房
26 間間因涉及上述被告3F淋浴間防水失效所需之修復項目、
27 修復方法，需將壁癌滲水牆面及頂版刨除、加強防水及油
28 漆粉刷復原。本案參酌鑑定手冊，保守以PU防水3mm厚(
29 含水泥粉刷)、1:2防水水泥粉刷及全間平頂及牆油漆一
30 底二度。上述預估修復費用合計64,285元(材料7,754元及
31 工資56,531元)如附件七所示。

01 (三) 依前開新北市土木技師公會108年8月19日新北土技字第00
02 00000000號鑑定報告書之鑑定結論，可認本件原告廖書賢
03 所有之2樓建物之漏水原因，確係被告所有之3樓建物之排
04 水系統瑕疵，致滲漏至原告廖書賢所有系爭建物無訛。被
05 告雖對該鑑定報告書之結果諸多質疑，惟新北市土木技師
06 公會指定之本件鑑定人員劉世偉、林志憲均為土木技師，
07 為專門技術人員且具鑑定之專門知識，自堪為本件之鑑定
08 機關，故新北市土木技師公會就本案所為鑑定並無欠缺證
09 據能力及不可採信之情事，自得作為本院認定損害原因及
10 回復原狀費用之參考，是被告空言指摘鑑定報告諸多不妥
11 之辯解，尚不足採信。

12 五、原告廖書賢及堤業國際有限公司分別請求請求被告賠償精神
13 慰撫金10萬元及營業損失288,000元，是否有理由？

14 (一) 精神慰撫金10萬元部分：

15 次按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
16 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
17 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第
18 195條第1項前段定有明文。而於他人居住區域發出超越一
19 般人社會生活所能容忍之噪音，應屬不法侵害他人居住安
20 寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第
21 195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年台上
22 字第164號判例意旨參照），是民法第195條第1項之其他
23 人格法益，自包含居住安寧之人格利益在內。查原告廖書
24 賢主張因被告之3樓建物施工錯誤，造成原告廖書賢之2樓
25 建物漏水不斷，已影響原告廖書賢之生活居住品質，造成
26 日常生活不便品質，對原告廖書賢居住權及居住安寧之人
27 格法益侵害，故請求被告給付精神慰撫金10萬元等語，惟
28 查，依民法第195條規定，對於其他人格法益之侵害以情
29 節重大者為限，始得請求非財產上之損害（即精神慰撫金
30 ），而被告之3樓漏水僅導致原告廖書賢所有之2樓房屋天
31 花板產生壁癌，出現大片水痕等，是其情節尚屬輕微，未

達情節重大之情狀，是原告廖書賢請求被告給付精神慰撫金10萬元，尚屬無據，應予駁回。

(二) 營業損失288,000元部分：

原告堤業國際有限公司復主張因系爭房屋漏水緣故，致原告堤業國際有限公司之員工即訴外人胡慶華工作績效降低，惟仍須支付薪資，以胡慶華薪資即每月24,000元計算，持續支付1年，計288,000元云云等語。查原告廖書賢所有之系爭建物雖有上開漏水情事，而依原告廖書賢所提現場照片所示，顯係局部滲漏，是倘有居住該處生活其中之人，必加諸其日常生活甚多不便，不言自明，惟原告廖書賢所有之系爭房屋漏水受損之程度，雖有減損居住品質，尚未致影響建物之結構安全而達不堪使用或無法營業之狀態，實難認原告堤業國際有限公司須支付員工薪水與被告所有之系爭建物漏水間有何因果關係之存在，原告亦未提出其他事證以實其說，自應受不利之認定，故原告堤業國際有限公司請求被告賠償營業損失部分，即屬無據，應予駁回。

六、從而，原告依民法第767條第1項、第184條第1項前段及第195條第1項等規定，請求被告應依附件一所示將其所有門牌號碼新北市○○區○○路○段○○巷○○○號三樓建物之漏水修復、被告應依附件二所示將原告廖書賢所有門牌號碼新北市○○區○○路○段○○巷○○○號二樓建物因本件漏水所生損害回復原狀，為有理由，應予准許。另被告應給付原告廖書賢精神慰撫金10萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率百分之5計付之利息、被告應給付原告堤業國際有限公司營業損失288,000元及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率百分之5計付之利息，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決

01 ，爰依職權宣告假執行；又被告陳明願供擔保，請求免為假
02 執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。原告敗訴部
03 分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

04 九、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
05 第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2
06 項，判決如主文。

07 中 華 民 國 108 年 11 月 6 日
08 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
09 法 官 呂安樂

10 以上為正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 108 年 11 月 6 日
15 書記官 謝淳有