

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第495號

上訴人 蔡星汶

被上訴人 戴榮輝

訴訟代理人 戴正炎

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於民國107年7月31日本院新店簡易庭106年度店簡字第1048號第一審判決提起上訴，本院於民國108年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除確定部分外）關於命上訴人給付之範圍超過新臺幣參萬零肆佰元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔五分之三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人為世說新語社區（下稱系爭社區）門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○弄○○號2樓房屋（下稱2樓房屋）之所有權人，上訴人為門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○弄○○號3樓房屋（下稱3樓房屋）之所有權人。被上訴人於民國104年10月間發現2樓房屋之浴廁天花板滲漏水，導致浴廁天花板、牆壁及放置櫃傢俱多處毀損，此漏水情形係因3樓房屋樓地板滲漏水所造成，上訴人應予以修繕，而回復2樓房屋之漏水修繕工程、天花板牆面修復及浴廁置物櫃受損復原之必要費用為新臺幣（下同）52,000元，爰依民法第184條第1項、第213條、第767條第1項及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第12條等規定，求為命上訴人給付52,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

二、上訴人則以：本件漏水點在3樓浴缸周圍，浴缸下方為懸空狀態，下方為水泥地，而系爭社區係鋼筋混凝土構造，本身即

有防水防火功能，且浴室地板更厚、防水性更高，在正常使用下，浴室用水最終會從排水孔排出或蒸發揮散於空氣中，本件係因2樓房屋浴室天花板出現極大裂縫，水才慢慢從3樓滲漏至2樓浴室，然上訴人自100年7月7日取得房屋所有權起至漏水發生期間，並無何重大修繕之工程，研判裂縫之出現可歸咎於：1.系爭社區自84年3月3日完工至今，經歷多次地震，2、3樓地板間裂縫因此擴大，致3樓浴室之水尚未蒸發時即滲至2樓。2.系爭社區建築基地位於山坡地，經歷多年風雨地震，大樓地板及梁柱等結構較一般平地建築物更易受損。3.系爭社區山下之新建案「試院錄」於100年11月8日開工後，施工期間曾傷及系爭社區之擋土牆，致社區樓地板及梁柱等結構更形惡化。因此，漏水之原因歸咎於3樓地板出現裂縫，此實屬天災而非人禍。又被上訴人長期未請人修補天花板漏洞，使裂縫擴大蔓延，始致漏水，而被上訴人所提出之大堰工程股份有限公司（下稱大堰工程）估價單價格過高等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人部分勝訴、部分敗訴之判決，即判命上訴人應給付被上訴人38,029元，及自106年8月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴（此部分未據被上訴人聲明不服，已告確定）。上訴人就其敗訴部分提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決對上訴人不利之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)上訴人3樓浴室地坪有漏水情形，3樓浴室用水滲漏至被上訴人2樓浴室天花板漏下，2樓浴室天花板及牆壁有漏水痕跡等情，有原審勘驗筆錄及被上訴人提出之漏水照片在卷可參（見原審卷第73-76、83-98頁）。

(二)上訴人於107年3月6日至3月20日期間開挖修繕3樓浴室地坪防水工程，修繕後已無漏水情形，有兩造之筆錄及開挖修繕照片11張在卷可稽（見原審卷第105-111頁）。

01 五、得心證之理由：

02 本件被上訴人主張上訴人就2樓浴室漏水造成損害應負賠償
03 之責，上訴人則以前詞置辯。是本件爭點應為：(一)上訴人
04 就被上訴人2樓浴室漏水之損害，應否負賠償責任？(二)若
05 是，損害賠償金額應為若干？茲論述如下：

06 (一)上訴人就被上訴人2樓浴室漏水之損害，應負損害賠償責任
07 ：

08 1.經查，上訴人3樓浴室地坪並無防水功能，致3樓浴室用水滲
09 入樓地板，自2樓浴室天花板漏下，經上訴人於107年3月6日
10 至3月20日期間開挖修繕3樓浴室地坪防水工程後，已無漏水
11 情形等事實，有兩造之筆錄及開挖修繕照片11張在卷可稽（
12 見原審卷第105-111頁），且為上訴人所承認（見原審卷第1
13 16頁反面），可徵上訴人3樓浴室漏水為造成被上訴人2樓浴
14 室漏水之原因，上訴人3樓浴室地坪無防水功能與被上訴人2
15 樓浴室漏水有相當因果關係，應可認定。上訴人雖辯稱本件
16 漏水點在3樓浴缸周圍，然因樓地板出現裂縫，水才慢慢從3
17 樓滲漏至2樓浴室，而發生裂縫之原因為地震、山坡地地質
18 及山下新建案施工不慎云云。惟查，被上訴人2樓與上訴人3
19 樓間共用之樓地板結構發生裂縫之原因甚多，上訴人辯稱樓
20 地板裂縫係地震、山坡地地質及新建案施工不慎造成云云，
21 均未舉證以實其說，無從據之為有利上訴人之認定。且縱樓
22 地板裂縫係上述原因造成，然若上訴人3樓浴室地坪具有防
23 水功能，3樓浴室用水仍不致滲漏至樓地板而造成2樓漏水，
24 故上訴人上開所辯，洵無足採。

25 2.按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
26 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，
27 公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。查上訴人3樓浴室
28 地坪係於2樓、3樓共用之樓地板結構上方鋪設磁磚，屬上訴
29 人專有使用，而浴室地坪與樓地板間本應施以防水設施，避
30 免浴室用水滲漏致樓地板漏水，上訴人3樓浴室地坪防水之
31 修繕、管理、維護，自應由上訴人為之。被上訴人2樓浴室

01 因上訴人3樓浴室地坪無防水功能，致上訴人3樓浴室用水滲
02 入樓地板自2樓浴室天花板漏下，上訴人就漏水造成之損害
03 自負過失。被上訴人主張上訴人就被上訴人2樓因漏水所
04 致損害應負損害賠償責任，核屬有據。

05 (二)上訴人應給付被上訴人回復原狀必要費用30,400元：

- 06 1.被上訴人請求上訴人給付損害賠償回復原狀費用52,000元，
07 並提出大堰工程估價單為據（見原審卷第127頁，下稱系爭
08 估價單）。質之證人即製作系爭估價單之大堰工程承辦人黎
09 士誠到庭證稱：「（問：現任何職？）我是大堰工程公司的
10 股東，我本身是做防水止漏的工程，已經做了超過15年。」
11 「（問：你當初製作此份估價單時，是否有到現場查看？
12 ）是，我有去看過二次，後來因為兩造有爭議，我又協助到
13 現場去，所以我自己到現場總共大約有五、六次。（問：製
14 作此份估價單時，你的依據為何？）就是依現場受損的狀況
15 、需要復原的程度，依據我們的經驗來做初步的估價。這是
16 依一般的行情來估價。」（見本院卷第138至139頁）衡諸證
17 人與兩造均無利害關係、從事防水止漏工程逾15年，且已親
18 自前往現場查看數次，知悉被上訴人2樓浴室因漏水受損情
19 形，是其就回復原狀之修繕費用所為估價，應堪採為計算所
20 需費用之標準。
- 21 2.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
22 應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求
23 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條
24 第1項、第3項定有明文。又所謂必要之費用，於以新品換舊
25 品時，應予折舊（最高法院97年度台上字第2739號判決意旨
26 參照）。觀諸系爭估價單所列工項，經比照行政院制頒固定
27 資產耐用年數表，就工項之材料部分，其性質上均屬「房屋
28 附屬設備」中「其他」，其耐用年數為十年，是以計算回復
29 原狀必要費用時，就材料部分應予折舊計算，至工資部分則
30 無折舊之適用。被上訴人自承購買2樓房屋已逾20年，其屋
31 內設備亦於同時期左右完成（見本院卷第130頁），已逾耐

01 用年數10年，而本件材料費用依固定資產折舊率表計算之折
02 舊額已逾原額10分之9，按採定率遞減法者，其最後1年之折
03 舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額
04 10分之9，爰以10分之9計算其折舊額。茲就系爭估價單所列
05 各工項之材料折舊及工資費用，分述如下：

06 (1) 二樓受損天花板輕隔間拆除以及復原12,000元部分：

07 觀證人黎士誠證稱：「（問：就施工項目第1項，受損天花
08 板估價單新台幣12,000元，此金額是否包含拆除、復原工資
09 及材料？）是，就是包含拆除、復原的工資及所需要材料，
10 是連工帶料的金額。工資約是4千元，材料約是8千元。」（
11 見本院卷第138頁）其工資部分無折舊問題，材料部分經扣
12 除折舊計算後應為800元（ $8,000\text{元} \times 1/10 = 800\text{元}$ ），故此
13 部分回復原狀費用應為4,800元（ $4,000\text{元} + 800\text{元} = 4,800\text{元}$
14 ）。

15 (2) 二樓天花板受損泥土結構及裂縫做填縫施工5,000元部分：

16 觀證人黎士誠證稱：「（問：上開估價單第2項的5千元是否
17 均為工資？）這項也是包含工資及材料，材料是指鋼筋生鏽
18 除鏽需要的材料，例如要塗紅丹來防鏽，紅丹就是材料。還
19 有結構補強也需要材料。此項金額5千元中，工資是3千元，
20 材料是2千元。」（見本院卷第138至139頁）其中工資部分
21 無折舊問題，材料部分經扣除折舊計算後應為200元（ $2,000$
22 $\text{元} \times 1/10 = 200\text{元}$ ），故此部分回復原狀費用應為3,200元（
23 $3,000\text{元} + 200\text{元} = 3,200\text{元}$ ）。

24 (3) 二樓因漏水造成之磁磚龜裂、澎共及混泥土結構受損處打除
25 5,000元部分：

26 觀證人黎士誠證稱：「（問：估價單第3項的5千元是否也是
27 連工帶料？）此5千元是單純工資，因為這是要打除結構及
28 清理。這些的清理與編號6所指的清運費用是不同的。」（
29 見本院卷第139頁）故此部分金額無須計算折舊，其回復原
30 狀費用即為5,000元。

31 (4) 二樓受損區域進行泥作、新品磁磚鋪設10,000元部分：

01 觀證人黎士誠證稱：「（問：估價單第4項的1萬元是否也是
02 連工帶料？）是的，這部分工資是4千元，材料是6千元。材
03 料費用主要是磁磚。」（見本院卷第139頁）其中工資部分
04 無折舊問題，材料部分經扣除折舊計算後應為600元（ $6,000$
05 元 $\times 1/10 = 600$ 元），故此部分回復原狀費用應為4,600元（
06 4,000元 + 600元 = 4,600元）。

07 (5) 牆壁置物櫃受損拆除後更換新品13,000元部分：

08 觀證人黎士誠證稱：「（問：估價單第5項的1萬3千元是否
09 也是連工帶料？）是的，工資是5千元，材料是8千元。」（
10 見本院卷第139頁）其中工資部分無折舊問題，材料部分經
11 扣除折舊計算後為800元（ $8,000$ 元 $\times 1/10 = 800$ 元），故此
12 部分回復原狀費用應為5,800元（ $5,000$ 元 + 800元 = 5,800元
13 ）。

14 (6) 廢棄物清運7,000元部分：

15 觀證人黎士誠證稱：「（問：估價單第6項的7千元內容為何
16 ？）廢棄物的清運，因為我們需要另外找廢棄物清理廠商，
17 他們會派車來清理這些廢棄物，所以這是我們需要支付的款
18 項。這個費用中不含任何材料的費用，單純就是清理廢棄物
19 。」（見本院卷第139頁）故此部分金額無須計算折舊，其
20 回復原狀費用應為7,000元。

21 3. 從而，系爭估價單上各工項金額中材料部分經扣除折舊計算
22 後，其回復原狀之必要費用應為30,400元（ $4,800$ 元 + $3,200$
23 元 + $5,000$ 元 + $4,600$ 元 + $5,800$ 元 + $7,000$ 元 = $30,400$ 元）。
24 故被上訴人得向上訴人請求回復原狀必要費用30,400元。

25 4. 至上訴人辯稱2樓浴室未因漏水受損、其磁磚龜裂非因漏水
26 造成、估價單置物櫃金額較大賣場售價為高云云，觀以證人
27 黎士誠證稱：「（問：你稱天花板有受損，但我們找的師傅
28 說估只要6千元，且是含工帶料，且我們到現場查看，也沒
29 有看到天花板有受損，為何你會評估要修復？）我看到的部
30 分是天花板因為長期漏水，而造成有損壞的情形，當時我看
31 到因為漏水有造成有部分鋼筋、水泥有脫落的情形，天花板

01 也有受潮，如果受潮不改善，日後可能會有塌下來的情形，
02 所以我才會這樣估價。我們看到現階段沒有塌下來，只是現
03 狀，如果不修復，可能就會有這樣疑慮。（問：你稱磁磚有
04 龜裂，有幾塊磁磚有龜裂？我們到現場也沒有看到磁磚有裂
05 ？而且漏水應該不會造成磁磚龜裂？）我到現場看到磁磚確
06 實有龜裂及澎共的情形，澎共的意思就是水滲到結構內，當
07 有熱漲冷縮的情形時，因水氣要排出而造成結構隆起，這樣
08 結構就會受損。至於有幾塊磁磚有龜裂，我當時沒有去計算
09 ，但我記得是有一個區域的磁磚都有龜裂的情形。當水氣要
10 排出而對結構產生擠壓時，磁磚外部就會產生龜裂的情況。
11 （問：估價單上第5項的置物櫃本身你估價是8千元，但被上
12 訴人提到他的置物櫃是由檫木製成的，而我去看純檫木的置
13 物櫃市價不到一千元，為何此項目估價8千元？）因為這是
14 木工，是直接去現場丈量訂作的價格，訂作的價格本來就不
15 可能與市面上成品的價格相同，且材料上也會依業主最後的
16 定案而有浮動，如果業主要用比較差的木頭，也會有比較便
17 宜的價格。」（見本院卷第140至141頁）是據其證述及被上
18 訴人於原審所提現場受損照片（見原審卷第83至98頁），被
19 上訴人2樓浴室確因3樓房屋漏水受有損害，且系爭估價單所
20 列項目確係因漏水所致，亦經證人黎士誠證述綦詳，上訴人
21 上開所辯，均無可採。

22 六、從而，被上訴人基於侵權行為法律關係，請求上訴人給付回
23 復原狀必要費用30,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起即10
24 6年8月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由
25 ，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審
26 就上開應准許之30,400元本息部分，判命上訴人如數給付，
27 並為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，上訴意旨指摘
28 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部
29 分之上訴。至於原審就上開應駁回之超過30,400元本息部分
30 ，所為命上訴人給付之判決，並為假執行及免為假執行之宣
31 告，則有未洽，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改

判，為有理由，爰由本院將原判決該部分予以廢棄，改判如主文第二項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中	華	民	國	108	年	4	月	30	日
			民事第六庭		審判長	法官	張文毓		
						法官	汪曉君		
						法官	杜慧玲		

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	108	年	4	月	30	日
						書記官	陳玉瓊		