

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1237號

原告 王俊勝

劉瑩真

共同

訴訟代理人 賴宏庭律師

被告 楊惠芳

訴訟代理人 林淇羨律師

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國113年10月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告王俊勝新臺幣（下同）70,809元，及自民國112
年10月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應給付原告劉瑩真2萬元，及自民國112年10月31日起至清償
日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告王俊勝負擔百分之65，原告劉瑩真負擔百分之
4，餘由被告負擔。

本判決第1、2項得假執行。但被告如各以70,809元、2萬元為原
告王俊勝、劉瑩真預供擔保，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)王俊勝、劉瑩真為夫妻，與被告同為翰林綠邑社區之住戶，
各為彰化縣○○市○○○街000巷0號、6號房屋（社區代號
各為C1、B1，下各稱8號、6號房屋）之所有權人，王俊勝於
民國111年底發現被告對於6號房屋之浴室管理不當，造成其
所有8號房屋之主臥室牆壁發生漏水，並導致其主臥室地
板、衣櫃、床頭背板、置物櫃以及牆面損毀（下合稱主臥室
地板等物）。王俊勝屢次請被告修復漏水問題，未獲解決，

01 嗣經翰林綠邑社區管理委員會協調後，王俊勝與被告合意由
02 物業公司代尋專業廠商，鑑定找出漏水原因，並由主因用戶
03 支付全額鑑定費用（下稱系爭協議）。嗣於112年6月21日，
04 經專業廠商即恩睿工程有限公司（下稱恩睿公司）之人員使
05 用專業儀器抓漏，發現漏水原因為兩戶共同壁內被告專有之
06 熱水管破裂所致，自應由被告負擔鑑定費用12,000元，該費
07 用由王俊勝之女兒王○○代墊，並於112年12月27日將債權
08 讓與王俊勝，故王俊勝得向被告請求鑑定費用12,000元。又
09 被告為6號房屋之所有權人，依公寓大廈管理條例第10條第1
10 項規定，對於其專用之熱水管有管理、維護、修繕，並負擔
11 費用之義務，被告對熱水管破裂乙事疏於管理、維護，亦未
12 能及時修繕，顯有過失，又熱水管破裂漏水，與8號房屋主
13 臥室地板等物損毀間，顯有相當因果關係，被告自有容忍原
14 告僱工進入6號房屋內進行漏水修繕之義務，並負擔修繕費
15 用25,200元，及賠償主臥室地板等物之修繕費用共131,900
16 元，並於修繕完成前不得於6號房屋浴室內持續放水，以免8
17 號房屋滲漏水情形加劇。

18 (二)劉瑩真因被告不願正視滲漏水問題，一再推諉卸責，致8號
19 房屋之主臥室長期無法使用，必須在客廳就寢，劉瑩真因此
20 罹患「適應症疾患併憂鬱及焦慮」，精神上受有相當痛苦，
21 而情節重大，故請求慰撫金5萬元。

22 (三)爰依民法第793條前段、第800條之1；系爭協議及債權讓與
23 關係；第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1
24 項前段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項、第10
25 條第1項規定，擇一請求，並聲明：1.被告應容忍王俊勝協
26 同修繕人員進入被告所有6號房屋內，依恩睿公司漏水鑑定
27 報告所示之處理建議方式進行排除漏水侵害工程，修復至完
28 全不漏水狀態（下稱系爭協同修繕行為）。2.被告於前項所
29 示修繕完成前，不得在6號房屋浴室內放水侵入王俊勝所有8
30 號房屋之行為（下稱系爭停止用水行為）。3.被告應給付王
31 俊勝169,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，

01 按年息5%計算之利息。4.被告應給付劉瑩真5萬元，及自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本
03 院卷第437頁）。

04 二、被告則以：原告雖以恩睿公司之鑑定報告主張本件漏水原因
05 為被告之浴室熱水管破裂所致，惟恩睿公司非法院囑託鑑定
06 之專業鑑定機關，鑑定內容之公正性與專業性尚待商榷。被
07 告於112年4月6日、同年6月8日曾委託隆順電器水電工程行
08 檢測並進行修繕，應無於數月後又漏水之可能，且恩睿公司
09 於112年6月21日進行紅水測試，但未發現8號房屋有紅水滲
10 出，且6號房屋進行壓力測試後經認定無法持壓，檢測人員
11 亦表示恐係因設備老化等諸多原因所致，然鑑定報告就此均
12 未提及，足見報告內容片面且有失偏頗，不足採信。8號房
13 屋建造迄今已24餘年，恐係因材料、結構老化等因素導致漏
14 水，原告主張為6號房屋所致，應負舉證責任。且被告於112
15 年8月10日以明管方式連接熱水管與水龍頭（下稱系爭修繕
16 方式），不再使用共用壁內之熱水管，此後，原告未反應有
17 漏水情況，則無再為修繕之必要。又劉瑩真未舉證證明所患
18 精神疾病與漏水間有相當因果關係，其主張亦無理由。若認
19 被告需負責賠償，王俊勝請求之項目應折舊計算等語，並聲
20 明：原告之訴駁回。

21 三、不爭執事項：

22 (一)王俊勝、被告為翰林綠邑社區之區分所有權人，王俊勝為8
23 號房屋即C1所有權人，被告為6號房屋即B1所有權人。

24 (二)原告於111年年底時發現8號房屋主臥室牆有漏水，有通知被
25 告漏水之事。

26 (三)兩造經社區管委會協調後，達成共識：同意由物業公司協助
27 代尋專業廠商為鑑定找出漏水原因，鑑定費用由主因用戶支
28 付全額費用。

29 (四)物業公司覓得恩睿公司鑑定，並出具漏水鑑定報告如原證
30 4，鑑定費用為12,000元。該鑑定結果認為是6號房屋之浴室
31 水龍頭之內外牙拆卸失敗，造成龍口破裂，要進行龍口更

01 換，修繕費用25,200元。

02 四、得心證之理由

03 (一)本件漏水原因為6號房屋之浴室專用熱水管破裂

04 1.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
05 作物之所有人負賠償責任，民法第191條第1項本文定有明
06 文。原告主張8號房屋主臥室牆面漏水原因為6號房屋之浴室
07 專用熱水管破裂等語，為被告所否認，經查，8號房屋之主
08 臥室牆面後方為6樓房屋之浴室，原告於111年年底發現8號
09 房屋主臥室牆有漏水，並通知被告漏水等情，此為兩造所不
10 爭執，又證人盧茗鉉證稱略為：伊經營承茗室內裝修工程
11 行，112年2月26日伊請工程行去測，工班用儀器測到牆角疑
12 似有水痕，為了確定把床頭板拆掉，拆除床頭板後可以看到
13 水痕高度為80公分高，伊有進到被告家中看，床頭板後面是
14 被告的浴室，床頭板的中間大約是被告浴室的水龍頭，從17
15 7頁的床頭背板黑色黴菌處往下流，黑色黴菌處是80公分，
16 可以判斷漏水處是後方被告浴室的蓮蓬頭的水龍頭處。工班
17 也有在被告的浴室開啟水龍頭試水，在有水壓時，原告的床
18 頭板處就會滲水出來等語（本院卷第440至442頁），與8號
19 房屋之主臥室牆面之水痕起點為床頭板中間位置相符（本院
20 卷第177頁），應屬可信，佐以被告於112年8月10日為系爭
21 修繕方式後，原告未再反應主臥室有漏水乙節（本院卷第44
22 7頁），可見本件漏水原因為被告使用之浴室牆面內熱水管
23 發生破裂漏水，造成共同牆一端即8號房屋主臥室床頭板牆
24 面滲水，並經由牆面及地面溢流損害主臥室之物品。則被告
25 未妥善維護、管理浴室之熱水管已有過失，王俊勝依民法第
26 191條第1項前段請求被告賠償其損害，自屬有據。

27 2.被告雖抗辯或因8號房屋材料、結構老化，或因共用壁之冷
28 氣管線漏水而導致漏水等語，然房屋屋齡與漏水並無絕對關
29 聯，且證人盧茗鉉亦證：冷氣排水管是配合冷氣的裝設位
30 置，設置在外牆面冷氣水泥平臺的下方，（冷氣排水管）不
31 會牽到室內牆壁；（冷氣）排水管不會特意降低高度至90公

01 分處，會直接拉到室外，所以排除冷氣排水管漏水等語，已
02 可排除冷氣排水管線漏水原因，被告此部分抗辯，均不足
03 採。又被告抗辯其於112年4月10日至6月10日有僱工檢測並
04 進行6號房屋之浴室修繕，王俊勝於5月3日表示沒有漏水，
05 可排除其為本件漏水原因等語，惟查，王俊勝於被告施工期
06 間之5月26、27日向被告傳送主臥室滲水圖片等情，有對話
07 擷圖可佐（本院卷第347至353頁），此為被告所不爭執，可
08 見被告此次工程並未消除本件漏水情況，被告此部分抗辯，
09 亦不足採。至於原告主張系爭報告具有證據契約等語，惟以
10 王俊勝雖與被告於起訴前同意由物業公司尋專業廠商為鑑
11 定，但未就有關訴訟標的權利義務關係內容存在與否之事實
12 之確定方法，加以合意而成立證據契約，本院自不受系爭報
13 告鑑定結果之拘束，附此敘明。

14 3. 本件漏水原因為被告之浴室熱水管破裂，被告自應負責排除
15 漏水原因，而被告於112年8月10日為系爭修繕方式後，已繼
16 續使用6樓房屋之浴室為淋浴清潔，期間已逾1年以上，經原
17 告稱外觀上已無漏水情況（本院卷第438頁），足認系爭修
18 繕方式已可防止熱水管漏水至8號房屋之主臥室，被告既已
19 完成修繕、阻絕漏水，原告請求被告容忍系爭協同修繕行為
20 及系爭停止用水行為，當無必要，其此部分請求，尚難憑
21 採。

22 (二) 被告應給付鑑定費用12,000元

23 王俊勝主張系爭協議約定漏水主因用戶，應給付鑑定費用1
24 2,000元，此為被告所不爭執，並有翰林綠邑社區管理委員
25 會會議紀錄為證（本院卷第35頁），應屬可信。又查，系爭
26 報告認定是6號房屋之浴室水龍頭之內外牙拆卸失敗，造成
27 龍口破裂，要進行龍口更換等情，為兩造所不爭執，已指明
28 漏水主因用戶為被告，與本件之認定相同，則原告依系爭協
29 議、債權讓與之規定，請求被告給付鑑定費用12,000元，自
30 屬有據。被告雖抗辯王俊勝允諾支付全數鑑定費用等語，並
31 提出對話照片為證（本院卷第293、294頁），惟查被告詢問

01 之對象為物業公司之經理，並非原告，且物業公司人員係回
02 答：如你無法支付，C1可以支付鑑定費用等語，並無王俊勝
03 同意自行負擔鑑定費用之意，被告所辯，不足採信。

04 (三)被告應給付修復費用58,809元，理由如下

- 05 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
06 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
07 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀
08 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213
09 條第1項、第3項、第215條亦分別定有明文。又物被毀損
10 時，被害人依民法第213條第3項請求賠償回復原狀所必要之
11 費用，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（例
12 如：修理材料以新品換舊品，應予折舊）。
- 13 2.王俊勝請求被告應容忍系爭協同修繕行為，經本院認定被告
14 已自行修繕並消除漏水情況，自無再為系爭報告建議之修繕
15 內容（本院卷第75頁），則王俊勝請求被告給付修繕費用2
16 5,200元，自屬無據。
- 17 3.王俊勝之主臥室地板等物受潮係因被告之浴室熱水管破裂漏
18 水所致，且經證人盧茗鉉證稱主臥室地板等物確有損害需
19 修復（本院卷第440至441頁），並佐以現場照片及修復照片
20 （本院卷第83至95、109頁），王俊勝主張應修復主臥地板
21 等物自有必要。又查，王俊勝就修復主臥室牆面之方式為進
22 行隔間牆打底層打除廢棄物清理、水泥砂重打底、水泥砂粉
23 光、牆面防水底漆一道、彈泥二道；修復主臥室裝潢部分為
24 進行全室木地板拆除及廢棄物清運、衣櫃拆除及及廢棄物清
25 運、床頭背板拆除及廢棄物清運、新作衣櫃、石塑地板、全
26 室漆等以回復原狀，並提出估價單2張為（本院卷第77至79
27 頁），與漏水損害之範圍相符，王俊勝以估價單之方式修復
28 自有修復必要。王俊勝請求修理費，其中新作衣櫃、石塑地
29 板為更換新品，應予以折舊計算，並參照行政院所頒固定資
30 產耐用年數表及固定資產折舊率表，耐用年限依房屋之附屬
31 設備為10年，每年折舊率為10分之1。又原告於88年已購入8

01 號房屋，上開裝潢應已完成，迄損害發生日即111年年底
02 止，使用年數已逾10年，故依平均法計算更換物品折舊後之
03 殘餘價值為7,309元【計算式： $(58,000元 + 22,400元) \div$
04 $(10 + 1) = 7,309元$ ，元以下四捨五入】，並加計其餘非材
05 料之重作牆面、拆除及廢棄物清運費、全室油漆等項目，合
06 計損害共58,809元（計算式： $7,309元 + 28,000元 + 8,000元 +$
07 $4,000元 + 2,000元 + 9,500元 = 58,809元$ ），則原告就系爭物品修
08 復費用應為58,809元，逾此範圍即屬無據。

09 (四)小結，王俊勝得請求被告給付鑑定費用及損害賠償合計70,8
10 09元（計算式： $58,809元 + 12,000元 = 70,809元$ 。）

11 五、按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
12 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
13 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
14 項前段亦有明定。而慰撫金之多寡，應斟酌雙方之身分、地
15 位、資力與加害程度，及其他各種情形核定相當之數額，該
16 金額是否相當，自應依實際加害情形與被害人所受之痛苦及
17 雙方之身分、地位、經濟狀況等關係決定之（最高法院51年
18 度台上字第223判決參照）。經查，劉瑩真自112年6月16日
19 起因被告拖延解決漏水及修繕問題，造成恐慌、焦慮，前往
20 身心醫學診所看診至113年7月26日時，才呈現相對穩定情
21 況，有病歷在卷可佐（本院卷第369至378頁），堪認本件漏
22 水事件足以影響劉瑩真身體健康及生活居住品質，超越一般
23 人於社會生活中所能容忍之程度，造成其精神上之痛苦，侵
24 害劉瑩真身體健康、居住權與居住安寧之人格法益，且情節
25 重大，劉瑩真自得依侵權行為法律關係請求非財產上之損害
26 賠償。本院斟酌兩造為相鄰關係，併參酌漏水情形、漏水持
27 續期間，劉瑩真就醫時間及被告之侵權行為態樣，認劉瑩真
28 請求被告賠償2萬元之非財產上損害，為適當，逾此部分，
29 不應准許。

30 六、綜上所述，王俊勝依系爭協議、債權讓與、民法第191條第1
31 項之規定，請求被告給付70,809元，及自112年10月31日

01 (本院卷第193至195頁)起至清償日止，按年息5%計算之利
02 息；劉瑩真依民法第184條第1項前段、第195條第1項之規
03 定，請求被告給付2萬元，及自112年10月31日起至清償日
04 止，按年息5%計算之利息，均有理由，應予准許，逾此部分
05 之請求，為無理由，應予駁回。又原告依上述法律關係之請
06 求既有理由，其餘規定之請求，即無論述必要，附此敘明。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據均不足以影響本院上開審認，爰不逐一論述，附此敘明。

09 八、原告勝訴部分，係所命給付金額未逾50萬元之判決，自應依
10 民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執
11 行，此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟其
12 聲請不過係促請法院依職權發動，本院毋庸就其聲請為准駁
13 之裁判。並依同法第392條第2項規定，宣告被告預供擔保，
14 得免為假執行之金額。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，
15 因訴之駁回而失所依附，不應准許，併予駁回。

16 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
18 民事第二庭 法 官 李莉玲

19 以上正本係照原本作成。

20 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
21 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
23 書記官 謝儀潔