

臺灣基隆地方法院民事判決

109年度訴字第223號

原告 簡 瑞 美

訴訟代理人 陳佳鴻律師

被告 蔡杜愛玉

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國109 年12月16日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應以附表所示修復方式，將基隆市○○區○○路000 號4 樓房屋（即基隆市○○區○○段0000○號建物）修復至不漏水之狀態。

被告應給付原告新臺幣陸萬陸仟伍佰肆拾柒元，及自民國一百零九年五月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾萬伍仟捌佰肆拾元，其中新臺幣壹拾萬貳仟陸佰捌拾元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項於原告各以新臺幣伍萬玖仟柒佰捌拾伍元、貳萬貳仟壹佰玖拾壹元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以新臺幣壹拾柒萬玖仟參佰伍拾肆元、陸萬陸仟伍佰肆拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款定有明文。且不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256 條亦有明定。查原告主張「被告疏未修繕、管理、維護基隆市○○區○○路000 號5 樓房屋」，導致原告所有之「基隆市○○區

○○路000 號4 樓房屋」漏水，乃起訴請求被告賠償其所受損害，並聲明「被告應給付原告新臺幣（下同）859,550元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（本院卷第11頁），嗣則基於相同之原因事實，將其聲明更正為「(一)被告應以附表所示修復方法，修復基隆市○○區○○路000 號4 樓房屋至不漏水之狀態。(二)被告應給付原告356,547元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（本院卷149 頁、第391 頁、第385 頁、第389 頁），核其所為上開更異，或為補充、更正事實上或法律上之陳述，而無不可，或屬應受判決事項聲明之減縮且其基礎事實同一，合於上開規定，應予准許。

二、原告主張：

原告乃門牌號碼「基隆市○○區○○路000 號4 樓」房屋（即基隆市○○區○○段0000○號建物；下稱系爭四樓房屋）之所有權人；被告則係門牌號碼「基隆市○○區○○路000 號5 樓」房屋（即基隆市○○區○○段0000○號建物；下稱系爭五樓房屋）之所有權人；而系爭四樓、五樓房屋，併屬同棟公寓之上、下樓層。因被告並未善盡修繕、管理、維護系爭五樓房屋之義務，導致五樓汗水滲漏至系爭四樓房屋之客廳、臥室、浴室等處，漏水時間起始於108 年11月間，屢經原告敦請被告修繕無果，系爭四樓客廳、臥室、浴室之天花板、牆面因此損壞，是原告乃本於所有權人之地位以及侵權行為之法律關係，參酌鑑定人出具之修復意見，請求被告以附表所示之修復方法，將系爭四樓房屋修復至不漏水之狀態，併請求被告賠償原告因系爭四樓房屋受損修繕所蒙受之財產損害66,547元、原告暫至女婿家中住居6 個月所蒙受相當於租金之損害90,000元（原告自108 年11月間起，即暫至女婿家中住居迄今），以及原告精神痛苦之非財產上損害（精神慰撫金）200,000 元。基上，爰聲明：

(一)被告應以附表所示修復方法，修復系爭四樓房屋至不漏水之

01 狀態。

02 (二)被告應給付原告356,547元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
03 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

05 三、被告答辯：

06 整棟公寓屋齡老舊，漏水應係鄰棟施工所致，基隆市政府亦
07 曾為此到場會勘，尤以水管乃全體區分所有權人共同使用，
08 故本件不應責令被告1 人負責修繕、賠償。

09 四、本院判斷：

10 (一)兩造各為系爭四樓、五樓房屋之所有權人，而系爭四樓房屋
11 之臥室、浴室天花板、牆面等處，明顯查有漏水受潮痕跡等
12 情，除經原告提出漏水蒐證照片（本院卷第31頁至第35
13 頁）、建物登記第一類謄本（本院卷第91頁至第98頁）為
14 證，並經本院職權函調系爭四樓、五樓房屋之公務用謄本
15 （本院卷第67頁至第76頁）、房屋稅籍證明書（本院卷第79
16 頁至第84頁）暨會同兩造到場履勘無訛，製有本院109 年7
17 月2 日勘驗筆錄暨照片（本院卷第179 頁至第219 頁）存卷
18 為憑，且為兩造之所不爭。

19 (二)兩造就系爭四樓房屋之漏水原因，固各執乙詞；惟本院為究
20 明系爭四樓房屋之漏水原因及其修復至不漏水之方式，曾依
21 兩造合意（本院卷第153 頁），函囑社團法人基隆市建築師
22 公會（下稱基隆建築師公會）進行鑑定，而基隆建築師公會
23 指派戴雄賜建築師鑑定結果，則係略以：「……九鑑定結
24 果：…(一)基隆市○○區○○路000 號4 樓房屋漏水原因：第
25 一點，系爭漏水浴室位於房屋中央，未臨外牆，5 樓屋頂鐵
26 皮屋存在多年，故『應可排除水源來自外部』。第二點，4
27 樓與5 樓主浴室位置相同，浴缸、洗臉盆、馬桶位置大致相
28 同，水平排水管分布相同（位於墊高20公分之混凝土層
29 內）、垂直落水管位置相同（位於浴室左下角之鋼筋混凝土
30 柱內），故4 樓主浴室平頂漏水，『應與5 樓浴室排水有
31 關』。4 樓漏水點為主浴室平頂（照片#4、#5、#6、#7、#

01 8)、相鄰臥室平頂與牆壁(照片#10、#11)、主浴室左下
02 角之鋼筋混凝土柱(#13)等部位。5樓浴室排水水源共計
03 浴缸排水管、洗臉盆排水管、地面排水管、糞管等4條。4
04 樓馬桶上方之平頂並無漏水痕跡，且原告並未提及異臭問
05 題，『研判本次漏水與糞管無關(照片#9)，水源來自浴
06 缸、洗臉盆或地面排水管』。標的物屋齡達37年，當年工程
07 慣例僅以地磚防水，輕質混凝土墊高係方便排設水平排水
08 管，而混凝土非防水材料，混凝土內積水會慢慢滲漏。當混
09 凝土層內之排水管因地震或老化出現裂縫、錯位或異物堵塞
10 時，排水會回堵於浴室地板或慢慢滲入下方樓板。本案4樓
11 浴室平頂漏水點多處，遍及浴室平頂全部，『研判混凝土內
12 水平排水管已出現裂縫、錯位或堵塞，導致積水滲透至下方
13 樓板，並漫延至相鄰臥室之平頂、牆壁。5樓浴室排水之垂
14 直落水管位於左下角之鋼筋混凝土柱內，該處亦出現堵塞
15 (照片#21)，導致4樓客廳過樑及柱面有局部漏水痕跡，
16 並使得4樓浴室牆面開關漏電(照片#12、#13)』。……
17 (二)修復至不漏水之方法及費用：…第一點，汙排水系統需更
18 換以利排放暢通，請找合格水管施工廠商。排水管包含浴
19 缸、洗臉盆及地面排水管，馬桶糞管全部更換。有關鋼筋混
20 凝土柱內之垂直落水管(立管)…，5樓主幹管部位有明顯
21 堵塞滲透情形(照片#21)，4樓客廳過樑有部份漏水痕跡
22 (照片#12)；而4樓立管部位之堵塞滲透情形較不明顯
23 (照片#13)，3樓客廳過樑漏水痕跡亦不明顯。主幹管堵
24 塞時會出現當層地板積水及下層樓板平頂或樑漏水，此現象
25 並非1樓至5樓均發生，因此研判為局部堵塞，尚無須全棟
26 一併更換立管。5樓浴室汙排水管更換後，與立管接頭需以
27 塑鋼土加固防漏，並不得破壞原有結構樑柱。第二點，標的
28 物主浴室係以輕質混凝土墊高20公分，而混凝土非防水材
29 料，混凝土內積水會慢慢滲漏。故應刨除原有地磚及混凝
30 土，鋪設或塗抹防水層，鋪設汙排水管後，再重新灌漿及鋪
31 設地磚。鎮群工程設計有限公司蘇首佺技術士……，繪製中

01 正路434 號（鑑定報告誤為424 號）5 樓排水示意圖，建議
02 修繕範圍如下：1.汙水管水平配管全部更新，與既有立管接
03 頭塑鋼土加固防漏。2.廢水管水平配管全部更新，與既有立
04 管接頭塑鋼土加固防漏。3.既有立管埋設於結構樑柱內，施
05 工中不得破壞結構強度。詳附件十四：中正路434 號（鑑定
06 報告誤為424 號）5 樓排水示意圖及修繕範圍說明…」（以
07 上內容，摘自本院卷第259 頁至第263 頁），有社團法人基
08 隆市建築師公會鑑定報告書1 份（本院卷第247 頁至第358
09 頁；下稱系爭鑑定報告）在卷足考。而參酌基隆建築師公會
10 出具之鑑定意見，本件應可認「系爭五樓房屋混凝土內之水
11 平排水管出現裂縫、錯位或堵塞，及其浴室排水之垂直落水
12 管（位於左下角之鋼筋混凝土柱內）出現堵塞，導致積水滲
13 透至下方樓板，並漫延至相鄰臥室之平頂、牆壁」，即為系
14 爭四樓房屋之臥室、浴室天花板、牆面等處漏水受潮之原
15 因。

16 (三)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
17 條第1 項中段定有明文。次按土地上之建築物或其他工作物
18 所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其
19 對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，
20 或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法
21 第191 條第1 項亦有明定。是以，除非工作物所有人能舉證
22 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
23 償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定
24 工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高
25 法院96年度台上字第489 號判決意旨參照），且設置保管之
26 所以有欠缺，是否由於所有人之過失所致，更非所問，又民
27 法第191 條第1 項所謂之土地上之工作物，乃指人工作成之
28 設施，建築物即其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓
29 梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，固為建築物
30 之一部，應包括在內（最高法院95年度台上字第310 號判決
31 意旨參照）。查「系爭五樓房屋混凝土內之水平排水管出現

01 裂縫、錯位或堵塞，及其浴室排水之垂直落水管（位於左下
02 角之鋼筋混凝土柱內）出現堵塞，導致積水滲透至下方樓
03 板，並漫延至相鄰臥室之平頂、牆壁」，導致系爭四樓房屋
04 臥室、浴室之天花板、牆面等處漏水受潮；而兩造則各為系
05 爭四樓、五樓房屋之所有權人。因被告一概不能舉證證明民
06 法第191 條第1 項但書所列免責情事，本院依憑卷內事證互
07 為勾稽，亦難認被告有何排除設置欠缺或保管維護系爭五樓
08 房屋之具體作為，是依上開規定，被告就系爭五樓房屋「水
09 平排水管與垂直落水管出現裂縫、錯位、堵塞」所造成之他
10 人損害，依法推定為有過失，並已侵害原告就系爭四樓房屋
11 之所有權，基此，原告本於所有權人之地位，依民法第767
12 條之法律關係，請求過失侵害其所有權之被告，依鑑定報告
13 所載「5 樓浴室汙排水整修方式」如附表所示（參見本院卷
14 第355 頁），將系爭四樓房屋修復至不漏水（排除系爭四樓
15 房屋之漏水侵害），自係於法有據，且屬正當，為有理由。
16 至被告雖稱整棟公寓屋齡老舊，漏水應係鄰棟施工所致，尤
17 以水管乃全體區分所有權人共同使用，故本件不應責令被告
18 1 人負修繕、賠償責任云云；然鑑定報告既已明確指出系爭
19 四樓房屋之漏水原因，祇與「系爭五樓房屋」浴室汙排水管
20 之裂縫、錯位、堵塞攸關（換言之，系爭四樓房屋之漏水原
21 因，尚與其他一、二、三樓房屋無涉），則被告強邀全體區
22 分所有權人與其同負修繕、賠償責任云云，自係欠缺根據而
23 非可採，尤以被告所稱鄰棟施工震動云云（稽其語意，被告
24 似認系爭五樓房屋「水平排水管與垂直落水管出現裂縫、錯
25 位、堵塞」，乃整棟公寓屋齡老舊兼以鄰棟施工震動之所
26 致），其情亦屬被告與鄰棟間之他事糾葛，而非被告得以免
27 除維護修繕五樓房屋責任從而對抗原告之正當事由，是被告
28 於本件訴訟一再牽扯鄰棟施工云云，亦屬其個人之曲解而無
29 可取。

30 (四)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
31 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定

01 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得
02 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復
03 原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。民法第
04 184條第1項前段、第213條第1項、第3項、第215條定
05 有明文。且物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠
06 償外，並不排除民法第213條至第215條之適用。再者，民
07 法第216條固規定，損害賠償除法律另有規定或契約另有訂
08 定外，應填補債權人所受損害（積極損害）及所失利益（消
09 極損害），惟無論損害或利益，均須與責任原因事實具有相
10 當因果關係，始足當之。而所謂相當因果關係，則係指行為
11 人之故意、過失不法行為，依客觀之觀察，通常會發生損害
12 者，即為有因果關係，如必不生該等損害或通常亦不生該等
13 損害者，則不具有因果關係。申言之，相當因果關係乃由
14 「條件關係」及「相當性」所構成，必先肯定「條件關係」
15 後，再判斷該條件之「相當性」，始得謂有相當因果關係，
16 該「相當性」之審認，必以行為人之行為所造成之客觀存在
17 事實，為觀察之基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智識經
18 驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，始足稱之；
19 若侵權之行為與損害之發生間，僅止於「條件關係」或「事
20 實上因果關係」，而不具「相當性」者，仍難謂該行為有
21 「責任成立之相當因果關係」，或為被害人所生損害之共同
22 原因（最高法院101年度台上字第443號判決意旨參照）。
23 執此，相當因果關係之內涵，應嚴格區分「事實上因果關
24 係」（條件關係）與「法律上因果關係」（相當性），前者
25 係事實上因果律之問題，即行為人之侵害行為是否事實上對
26 損害發生具有原因力。在此階段，只要行為人之行為是促成
27 損害發生不可欠缺之條件，不論損害發生是否仍有其他原
28 因，即應認定具有因果關係。後者係考量侵害行為以外之其
29 他因素，決定是否降低或免除行為人之法律責任，亦即行為
30 人何時應為損害結果負責之責任限制問題。在此階段，應依
31 行為人之行為是否增加損害結果發生之客觀可能性，及損害

發生之因果歷程中有無其他異常獨立之原因介入予以認定。同時滿足「條件關係」及「相當性」之判斷標準時，行為人之行為與損害之發生，方具有相當因果關係，而可責由行為人就損害之發生負賠償之責。經查：

1.原告主張系爭四樓房屋因漏水修繕所衍生之財產損害66,547元：

承前，被告就系爭五樓房屋「水平排水管與垂直落水管出現裂縫、錯位、堵塞」所造成之他人損害，依法推定為有過失，並已就原告權利構成侵害；是系爭四樓房屋因漏水修繕所衍生必要費用，與被告之過失侵權行為間，顯然具有相當因果關係，故被告應於四樓房屋回復修繕之必要範圍內，就原告負損害賠償之責。本院參酌基隆建築師公會就「系爭四樓房屋回復原狀之方式、費用」所提出之估價意見（參見本院卷第267 頁、第355 頁），以及戴雄賜建築師經由電話詢問所補充提出之金額修正（參見本院卷第377 頁），可知系爭四樓房屋乃以「浴室防水粉刷」工程，作為回復其漏水受潮前原狀之方式，所須費用包括直接工程費55,227元，以及間接工程費含廢料清運等雜費2,761 元（55,227元×5%）、工程保險費276 元（55,227元×0.5%）、工程管理費5,522元（55,227元×10%）、營業稅2,761 元（55,227元×5%），以上金額合計66,547元。凡此均有系爭鑑定報告以及本院公務電話紀錄在卷可稽。從而，原告依侵權行為之法律關係，於未逾66,547元之範圍內，請求被告賠償系爭四樓房屋因漏水修繕所衍生之財產損害66,547元，尚屬合理有據，為有理由，應予准許。

2.原告主張其因系爭四樓房屋漏水而須暫至女婿家中住居，乃致受有相當於6 個月租金即90,000元之財產損害：

承前(一)所述，系爭四樓房屋之臥室、浴室天花板、牆面等處，雖有漏水受潮之客觀痕跡，而可認其日常使用尚非便給，然其尚不至因此即喪失「浴、廁或睡、臥」之功能，遑論有何「浴、廁、睡、臥功能喪失導致房屋難供起居使用」

之情事！而原告雖稱其自108 年11月間起，即暫至女婿家中住居迄今，然原告遷移他址住居乙情，本即未必均係「四樓房屋不堪使用」之所致，尤以細繹原告提出之蒐證照片（本院卷第31頁至第35頁），雖可認四樓漏水已就原告造成使用上或視覺上之不便，然則難認其漏水情況已達通常一般人均難忍受而必須遷移之程度，兼之原告概未舉證以明「其搬遷他址」與「系爭四樓房屋漏水」間之「條件關係」以及「相當性」（亦即原告並未舉證其間之相當因果關係），則所謂「必須搬遷而有相當於租金之損害」云云，客觀上自係欠缺根據而難憑採。

3.原告主張其因漏水以致精神痛苦，乃請求精神慰撫金即非財產上之損害賠償200,000 元：

承前(一)所述，系爭四樓房屋之臥室、浴室天花板、牆面等處，雖有漏水受潮之客觀痕跡，而可認其日常使用尚非便給；然按不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人固非不得依民法第195 條第1 項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年台上字第164 號判例意旨參照），惟「居住安寧」之人格利益，尚非可等同於身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操等人格法益，是居住安寧之不法侵害，必須「情節重大」，方可請求非財產上之損害賠償。即就本件情節而論，原告雖稱其因漏水導致受有精神痛苦，然其既未說明其承受痛苦之具體情形，亦未舉證以明其精神痛苦與房屋漏水間之因果關係，則原告空泛主張其精神痛苦云云，首已欠缺根據而無可採。其次，原告主張之漏水期間並非長久（原告主張系爭四樓房屋漏水始自108 年11月間；參見本院卷第13頁），並自承其自108 年11月間起，即已搬遷至女婿家中住居迄今（參見本院卷第21頁），是就令系爭四樓房屋之水漬與受潮情形，對原告造成使用上或視覺上之滋擾，衡情亦未侵擾原告之日常起居達一定之程度，而難認其住居安寧（人格法益）之侵害情節已臻重大！本件原告既未就其主張之人格侵害（非財產上損害），善盡其說

明、舉證之責，本院依憑卷內事證互為勾稽，亦難認本件漏水導致住居安寧（人格法益）之侵害情節已臻重大，則原告依憑前詞，請求被告給付慰撫金200,000 元云云，自乏根據，為無理由，不能准許。

4.綜上，原告基於侵權行為之法律關係，所得請求被告賠償之損害範圍，僅止系爭四樓房屋因漏水修繕所衍生之66,547元。

(五)從而，原告本於所有權人之地位以及侵權行為之法律關係，請求被告以附表所示修復方式，將系爭四樓房屋修復至不漏水之狀態，併請求被告給付66,547元，及自起訴狀繕本送達翌日即109 年5 月9 日起至清償日止，依民法第203 條規定按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；至逾上開金額之請求，尚欠根據，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判決結果無影響，毋庸再予一一審酌。

六、本件訴訟標的價額核定為535,901元（參見本院卷第389頁），應徵第一審裁判費5,840 元，加計本院囑託基隆市建築師公會鑑定之費用100,000 元（參見本院卷第225 頁），本件訴訟費用合計105,840元。其中，第一審裁判費5,840元，應由兩造按其勝敗比例負擔，至於基隆市建築師公會鑑定費100,000 元，因均與「原告勝訴之部分」攸關（即原告請求修復系爭四樓房屋至不漏水之狀態，以及原告請求賠償系爭四樓房屋漏水修繕費用之部分），而應全數責由敗訴之被告負擔。爰依職權確定第一審訴訟費用總計105,840元（計算式：第一審裁判費5,840 元＋基隆市建築師公會鑑定費100,000元），其中102,680 元由被告負擔（計算式：290,000元÷535,901元×5,840元＋100,000元），餘由原告負擔。至於原告溢繳之裁判費3,520 元（9,360 元－5,840 元＝3,520 元），則應由本院發還原告。

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴之部分核

無不合，爰酌定相當之擔保准許之，並酌情宣告被告提供相當擔保後免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失附麗，爰併予駁回之。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 23 日
民事庭法 官 王慧惠

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 109 年 12 月 23 日
書記官 姚安儒

【附表一系爭五樓房屋浴室汙排水整修工程】

施 工 項 目	左列施工項目之費用總和 (新臺幣)
原有衛浴設備及給排水管 移除(1式)	(1)直接工程費148,842元。 (2)間接工程費： ①廢料清運等雜費7,442元(148,842元×5%)。 ②工程保險費744元(148,842元×0.5%)。 ③工程管理費14,884元(148,842元×10%)。 ④營業稅7,442元(148,842元×5%)。 (3)以上金額合計：179,354元。
刨除地磚及輕質混凝土 (2.925立方公尺)	
新設給排水管、糞管(含 加固防漏及熱水管封口；1 式)	
浴廁地坪防水塗料(7.25 m ²)	
混凝土灌漿(0.585立方公 尺)	
地坪鋪磁磚30*30(2.93 m ²)	
衛浴設備及給排水管安 裝(1式)	

