

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第82號

原告 李昀靜

訴訟代理人 黃奕彰律師

複代理人 黃怡潔律師

被告 侯麗敏

訴訟代理人 潘心瑀律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，經本院於民國112年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將被告所有基隆市○○區○○街○○○巷○弄○號六樓房屋依如附件一、二所示之修復方式，修復至不漏水狀態。

二、被告應給付原告新臺幣壹拾萬零捌佰貳拾玖元，及其中新臺幣陸萬玖仟陸佰元自民國一百一十一年三月二日起至清償日止，其餘新臺幣參萬壹仟貳佰貳拾玖元自民國一百一十二年十一月十五日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣參拾捌萬伍仟貳佰壹拾貳元，由被告負擔新臺幣參拾捌萬參仟捌佰柒拾陸元，餘由原告負擔。

五、本判決第一項、第二項於原告分別以新臺幣伍拾伍萬元、參萬伍仟元提供擔保後，得假執行；但被告如各以新臺幣壹佰陸拾伍萬元、壹拾萬零捌佰貳拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
02 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。
03 本件原告起訴時關於金錢給付之部分，其訴之聲明為：被告
04 應給付原告新臺幣（下同）169,600元，及自起訴狀繕本送
05 達被告之翌日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息等
06 語，嗣於民國112年11月14日言詞辯論期日當庭變更訴之聲
07 明為：被告應給付原告228,829元，其中169,600元自起訴狀
08 繕本送達被告之翌日起至清償日止、其餘59,229元自民事變
09 更聲明狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，均按週年百分
10 之5計算之利息等語，核原告所為訴之變更，其基礎事實相
11 同，僅係單純擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應
12 予准許。另原告起訴時關於回復原狀之部分，其訴之聲明
13 為：被告應將被告房屋內樓板漏水部分修繕至不漏水狀態等
14 語，嗣於112年11月14日言詞辯論期日當庭依鑑定之結果，
15 變更訴之聲明為：被告應將被告房屋依附件一、附件二所示
16 之方式，修復至不漏水狀態等語，核屬不變更訴訟標的而依
17 鑑定之結果，補充及更正訴之聲明，使被告房屋修復至不漏
18 水狀態之施工方式更為具體、明確，依民事訴訟法第256條
19 規定，非屬訴之變更或追加，附此敘明。

20 貳、實體方面：

21 一、原告起訴主張：原告李昀靜係坐落基隆市○○區○○街000
22 巷0弄0號大廈（下稱系爭大樓）第5層房屋即門牌號碼基隆
23 市○○區○○街000巷0弄0號5樓房屋（下稱原告房屋）之所有
24 權人，被告侯麗敏則為系爭大樓第6層房屋即門牌號碼基
25 隆市○○區○○街000巷0弄0號6樓（下稱被告房屋）之所有
26 權人。被告對於被告房屋本有管理、維護之責任，然卻未善
27 盡管理、維護之責，任由被告房屋水管漏水造成積水而怠不
28 修繕，以致積水向下滲漏至原告房屋，造成原告房屋臥室之
29 天花板受有滲漏水之損害。又因被告不願意配合檢測修繕，
30 造成原告房屋滲漏水情況遲遲未能解決且不斷擴大，其中天
31 花板之油漆斑駁並滋生大片壁癌，原告深恐粉塵影響家中幼

01 童呼吸道健康而不敢繼續作為房間使用，致原告之生活安
02 寧、健康均大受影響，亦因被告不配合檢測，原告為此疲於
03 奔走各處，甚至請假出席調解，始終得不到被告友善之回
04 應，可謂身心俱疲，而需至衛生福利部八里療養院精神科就
05 診。為此，本於民法侵權行為之法律關係，提起本件訴訟，
06 請求被告將被告房屋回復至不漏水狀態，並賠償原告房屋因
07 滲漏水而委請詹氏防水檢測實業社之檢測費用9,600元、管
08 道間漏水檢測費用22,000元、原告房屋天花板依臺北市建築
09 師公會112年2月4日112（十七）鑑字第0254號函附之臺北市
10 建築師公會鑑定報告書（下稱臺北市建築師公會鑑定報告
11 書）所載之修繕費用31,229元（含除清壁癌、粉刷、防水EP
12 OXY注射填補裂縫）、移除膠帶致油漆剝落之油漆工程費用
13 6,000元及精神慰撫金160,000元，共計228,829元。並聲
14 明：（一）被告應將被告房屋依附件一、附件二所示之方式，修
15 復至不滲漏水狀態。（二）被告應給付原告228,829元，其中16
16 9,600元（即詹氏防水檢測實業社之檢測費用9,600元、精神
17 慰撫金160,000元）自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償
18 日止、其中59,229元（即管道間漏水檢測費用22,000元、原
19 告房屋天花板依臺北市建築師公會鑑定報告書所載之修繕費
20 用31,229元、移除膠帶致油漆剝落之油漆工程費用6,000
21 元）自民事變更聲明狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，
22 均按週年利率百分之5計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告
23 假執行。

24 二、被告求為判決：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔
25 保，請准宣告假執行。其答辯意旨略以：

26 （一）兩造所居住之龍都社區為26年之老舊建築，加以基隆氣候多
27 雨潮濕，以致建築物牆壁油漆斑駁、壁癌在所難免。況原告
28 前於000年0月間承租原告房屋，嗣於000年0月間購入原告房
29 屋，依常情原告房屋應僅有牆壁潮濕斑駁之現象，倘有嚴重
30 漏水之情事，原告豈會購入原告房屋？

31 （二）縱原告房屋確有滲漏水之情事，亦非因被告房屋導致，可能

01 係系爭大樓其他樓層房屋水管破裂所致，然有關公寓大廈之
02 污水立管、公用管道間等設施，均係供全體住戶共同使用之
03 設施，非屬專有部分，自屬公寓大廈之共有及共用部分，是
04 其修繕、管理、維護應由管理負責人或管理委員會為之，且
05 修繕費用亦由公共基金支付，公寓大廈管理條第3條第4款、
06 第9款、第10條第2項及第36條第2款分別定有明文。依此，
07 原告請求被告就原告房屋負損害賠償責任，即非有據。

08 (三)被告曾於108年間因原告告知原告房屋有漏水之情事，而自
09 費施作浴室防水工程；嗣被告於110年間因原告向龍都社區
10 管理委員會反應滲漏水而更換馬桶，並再為防水修護之施
11 作，且於同年00月間同意原告偕同技師進入被告房屋檢測；
12 原告又於000年0月間向基隆市中正區調解委員會申請漏水糾
13 紛調解，由上可見被告並無置之不理，且自108年迄今皆盡
14 力配合原告修繕至精疲力盡，亦難認被告怠於管理、維護被
15 告房屋。

16 (四)本件囑託鑑定人臺北市建築師公會為漏水原因鑑定，鑑定人
17 之承辦建築師則複委託詹進旺技術士為漏水檢測，惟詹進旺
18 技術士乃原告起訴前委託檢測原告房屋滲漏水原因之人，與
19 本件訴訟利害衝突，無視被告異議逕為測試，立場並非客
20 觀，臺北市建築師公會選任鑑定之複委託人顯非適任，所為
21 之意見可信度，顯值存疑。且詹進旺技術士檢測被告房屋6
22 樓冷水管破裂所使用之工具乃以其為專利權人之「房屋進
23 (給)水管有無破裂安全精準檢測系統」器具為判斷，而非
24 屬鑑定人鑑定手冊所列舉之實務漏水鑑定可靠方法及儀器，
25 且該器具並未在市面流通，亦非坊間、鑑定人及法院實務用
26 以漏水檢測之鑑定儀器，顯不具公信力，是臺北市建築師公
27 會鑑定報告書顯具有重大瑕疵而不可採。

28 (五)被告乃聲請囑託國立中央大學智慧營建研究中心就相同之鑑
29 定事項再為鑑定，國立中央大學智慧營建研究中心與臺北市
30 建築師公會均使用水壓檢測法為測試，但對於原告房屋之漏
31 水原因卻迥異且相互矛盾，顯見以儀器測試漏水之檢驗結果

並不準確。且依國立中央大學智慧營建研究中心於112年10月20日以中大工智字第1121020001號函附之國立中央大學智慧營建研究中心鑑定報告書（下稱中央大學智營中心鑑定報告書），其鑑定結果認為係被告房屋之熱水管漏水所致，惟假設真係被告房屋之熱水管漏水所致，則紅外線熱像儀應會顯現熱水擴散之熱影像，然前開二份鑑定報告以紅外線熱像儀為測試之結果，均無熱水擴散之情，亦證原告房屋漏水係兩造居住之社區老舊且基隆地區氣候潮濕所致，而與被告房屋無涉。

（六）退而言之，縱認原告房屋漏水係因被告房屋所致且有修繕之必要，則應以中央大學智營中心鑑定報告書所載之第一種施工方式即明管施工修復漏水，並負擔中央大學智營中心鑑定報告書所載之修復金額，而由原告自行僱工修繕。倘之後原告房屋再有漏水情事，即與被告無涉。

（七）原告主張原告房屋因被告管理、維護被告房屋之過失，受有滲漏水之損害，而需支出原告房屋天花板回復原狀之修繕費用31,229元等語。但依中央大學智營中心鑑定報告書，原告房屋天花板回復原狀之修繕費用僅需28,468元，因此原告房屋回復原狀之修繕費用自應以28,468元為準。

（八）原告於起訴前曾委託詹氏防水檢測實業社檢測原告房屋有無漏水及原因之檢測費用9,600元，以及於委請詹氏防水檢測實業社測漏之前，亦曾委請其他工程行測漏而支出管道間漏水檢測費用22,000元，均應由原告自行負擔。且原告於起訴時就支出管道間漏水檢測費用22,000元部分，未為任何陳述，亦未提出相關證據及單據，復觀諸原告就此部分提出之免用統一發票收據，並無法辨識係委託何單位施作檢測，亦無可採。

（九）又原告主張本件為漏水鑑定時，因被告要求建築師以膠帶明確標示鑑定位置及範圍，乃造成原告房屋其他天花板位置因移除膠帶致油漆剝落，而有重新粉刷之必要，因而請求油漆工程費用6,000元等語。惟鑑定過程由鑑定人主導，是否需

貼膠帶並不受兩造左右、影響，原告房屋天花板倘因移除膠帶致油漆剝落而受有損害，原告應向鑑定機關求償。況觀諸臺北市建築師公會鑑定報告書及中央大學智營中心鑑定報告書所載之修繕方法均包括原告房屋天花板之油漆工項，原告此部分之請求即屬重複請求。

三、本院之判斷：

原告主張被告對於被告房屋本有管理、維護之責任，卻未善盡管理、維護之責，任由被告房屋水管漏水造成積水而怠不修繕，以致積水向下滲漏至原告所有之原告房屋，造成原告房屋臥室之天花板受有滲漏水之損害，原告之身心亦因此而受有損害需至衛生福利部八里療養院精神科求診等情，業據其提出原告房屋及被告房屋之建物登記第一類謄本（所有權個人全部）、原告房屋漏水照片、原告與被告間之即時通訊軟體對話紀錄、基隆市政府110年11月15日基府都使參字第1100064891號函、基隆市中正區調解委員會111年1月20日調解不成立證明書、詹氏防水檢測實業社之測漏報告書暨檢測費收據、衛生福利部八里療養院一般精神科預約掛號單等件為證，被告固不否認原告房屋係原告所有，被告房屋係被告所有，且原告房屋有滲漏水之情形，惟否認原告房屋漏水係被告房屋所造成，並以原告房屋之漏水原因可能係系爭大樓其他樓層房屋水管破裂所致而與被告房屋無關等上開情詞置辯，是本件之首要爭點即為原告房屋之漏水原因是否與被告房屋有所關聯？倘原告房屋之漏水原因與被告房屋有所關聯，原告之各項請求，有無理由？茲析述如下：

（一）經本院依兩造之合意，函請臺北市建築師公會鑑定「原告房屋有無漏水？倘有，漏水之原因為何？是否與被告房屋有所關聯？」（但被告訴訟代理人強調應係「原告房屋漏水是否為被告房屋所『造成』」，而非原告房屋漏水是否與被告房屋有所『關聯』」，但本院亦不知其中之差別為何，當庭請被告訴訟代理人指教『關聯』與『造成』之差異為何？又是否令鑑定人無從確切知悉明瞭鑑定之真意？但被告訴訟代理人也說

不出一個所以然)」經鑑定結果，認為「八、鑑定結果與分析：(一)1.由鑑定會勘過程及試驗所得之科學數據、圖資（詳附件七，第18至35頁）等情以觀，勘認原告房屋5樓A臥室RC天花板確有漏水，且外觀存有漏水濡濕的狀態，及水分與混凝土產生化學作用之白華現象。2.爰詹進旺營建防水技術士所出具之試驗報告（詳附件七，第18至35頁）及鑑定人於會勘時所見所聞，經建築專業之特別智識工程經驗，漏水之原因判斷臚列如下：①被告6樓房屋後陽台女兒牆防水失效，致雨水由女兒牆滲入牆壁內並且長期含水，並滲入陽台RC地板內縫隙，繼續傳遞至A臥室地板內縫隙，最後滲透至下方原告5樓房屋A臥室RC天花板滲出。②被告6樓房屋後陽台洗衣機地板排水口，因其他住戶洗衣機的排水逆流至本戶，加以此排水口周圍洩水坡度不良致地板長期積水，此生活廢水藉由陽台RC地板內縫隙，傳遞至A、B臥室地板內縫隙，最後滲透至下方原告5樓房屋A臥室RC天花板滲出（詳照片1、附件六，第17頁、第40頁）。③被告6樓房屋熱水器下方牆壁中冷水管有滲漏，並滲入陽台RC地板內縫隙，繼續傳遞至A臥室地板內縫隙，最後滲透至下方原告5樓房屋A臥室RC天花板滲出。④被告6樓房屋浴室浴缸冷水管雖然有破裂滲漏，但滲漏水就直接排入浴缸下方地板排水口，並沒有造成原告5樓房屋漏水之明顯跡象。可以排除浴缸冷水管漏水的可能。3.公寓房屋任何一戶的衛浴設備、流理台、熱水器之冷熱水管配置於當初興建之初，皆是預埋於該戶RC『地板』中，再依需求供水處於牆壁內埋延伸垂直冷熱水管至1米高左右處接水龍頭或熱水器提供出水使用。準此以言，原告5樓房屋A臥室上方RC天花板內之冷熱水管迴路，皆非原告5樓房屋所有，因被告6樓房屋位居原告5樓房屋正上方，實屬樓上6樓被告所有。今原告5樓房屋A臥室RC天花板有漏水情事（詳照片1、附件六，第17頁、第40頁），等情以觀，被告所有基隆市○○區○○街000巷0弄0號6樓房屋前述損壞瑕疵情事，係造成原告5樓房屋A臥室天花板漏水之肇因。」等

01 語，有臺北市建築師公會鑑定報告書1件在卷可稽，依臺北
02 市建築師公會鑑定報告書之鑑定結果，係認定原告房屋漏水
03 之直接原因乃被告房屋後方陽台之女兒牆牆壁防水失效、同
04 一陽台地板排水口洩水坡度不良致長期積水、熱水器下方牆
05 壁內冷水管有滲漏等原因，往下滲漏至原告房屋，致原告房
06 屋受有滲漏水之損害。雖被告抗辯詹進旺技術士即詹氏防水
07 檢測實業社乃原告起訴前委託檢測原告房屋滲漏水原因之
08 人，與本件訴訟利害衝突，臺北市建築師公會選任鑑定之複
09 委託人顯非適任，且詹進旺技術士檢測被告房屋6樓冷水管
10 破裂所使用之工具乃以其為專利權人之「房屋進（給）水管
11 有無破裂安全精準檢測系統」器具而非屬鑑定人鑑定手冊所
12 列舉之實務漏水鑑定可靠方法及儀器，顯不具公信力，臺北
13 市建築師公會鑑定報告書顯具有重大瑕疵而不可採等語，然
14 被告並未提出原告在起訴前已委託詹進旺技術士鑑定原告房
15 屋漏水原因，於進入訴訟後之鑑定程序，鑑定機構不得再選
16 任為鑑定之複委託人之法令依據，且臺北市建築師公會除參
17 酌詹進旺技術士及其專利儀器之檢測結果外，尚依據水壓
18 計、紅外線熱顯像儀、水分計等器材及檢測所得之科學數
19 據、圖資，再由臺北市建築師公會鑑定人以其會勘時所見所
20 聞，經建築專業之特別智識工程經驗綜合判斷所得之結果，
21 此為臺北市建築師公會鑑定報告書內所一再強調，自具有鑑
22 定之公信力，被告此部分之抗辯，自無可採。

23 (二)被告對於臺北市建築師公會鑑定報告書之鑑定意見，仍有質
24 疑，乃聲請本院就同一鑑定事項，委請國立中央大學智慧營
25 建研究中心再重為鑑定，經國立中央大學智慧營建研究中心
26 鑑定結果，認為「……(一)結論：1.5樓壁癌區域作為判讀檢
27 測區，經檢測與6樓熱水管漏水有直接關係。2.於6樓熱水管
28 使用給水壓力檢測，壓力表顯示為持續降壓，並以紅外線探
29 測5樓天花板壁癌處及6樓臥室地板相對位置，經檢測數值顯
30 示溫度異常現象。3.同時於5樓天花板壁癌處以濕度計檢
31 測，檢測前後濕度明顯提升，平均增加值為74.3%，且6樓熱

水管位置接近壁癌處，故判定5樓壁癌狀況與6樓熱水管有直接關係。」等語，有中央大學智營中心鑑定報告書1件在卷可稽，依中央大學智營中心鑑定報告書之鑑定結果，係認定原告房屋滲漏水之直接原因乃被告房屋之熱水管漏水所致。無論依臺北市建築師公會鑑定報告書或中央大學智營中心鑑定報告書，其鑑定結果均認定原告房屋漏水確係被告房屋所造成，但對於漏水原因，臺北市建築師公會鑑定報告書認定乃被告房屋後方陽台之女兒牆牆壁防水失效、同一陽台地板排水口洩水坡度不良致長期積水、熱水器下方牆壁內冷水管有滲漏；中央大學智營中心鑑定報告書則認定乃熱水管漏水，往下滲漏至原告房屋，致原告房屋受有滲漏水之損害，對於漏水原因有不同之認定結果。被告雖以臺北市建築師公會鑑定報告書、中央大學智營中心鑑定報告書對於原告房屋滲漏水之原因，其結論並不相同，且前開二份鑑定報告書以紅外線熱像儀為測試之結果，均無熱水擴散之情，而抗辯原告房屋漏水係兩造居住之社區老舊且基隆地區氣候潮濕所致，而與被告房屋無涉等語，然紅外線熱像儀僅是臺北市建築師公會鑑定報告書、中央大學智營中心鑑定報告書判斷原告房屋滲漏水原因之其中一項儀器，前開二份鑑定報告書係鑑定人依據多種儀器測量及專業經驗勘驗所得之結論，且原告房屋漏水之原因或非僅在一端，而係多項原因聚合而成，難以排除前開二份鑑定報告書所認定原告房屋之滲漏水原因即係由上述複數漏水因素所致，而非僅有單一原因造成。故原告之上開主張，自屬真實，被告抗辯原告房屋之滲漏水與被告房屋無涉等語，即無可採。

(三)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。原告所有之原告房屋室內滲漏水係因被告房屋所致，已如前述，被告怠於積極維護、修繕被告房屋熱水器下方之冷水管、後方陽台之女兒牆牆壁致防水失效、同一陽台地板排水口洩水坡度不良致長期積水，及熱水管漏水等原因往下滲漏至原告房屋，致原告房

01 屋發生滲漏水而受有損害，兩者之間有相當因果關係存在，
02 原告依侵權行為之法律關係，請求被告負損害賠償責任，即
03 屬有據。

04 (四)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
05 應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求
06 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀
07 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。民法第213
08 條第1項、第3項、第215條分別定有明文。茲就原告之請求
09 逐一審查如下：

10 1.原告主張被告因怠於維護、管理被告房屋之過失造成原告房
11 屋受有滲漏水之損害，並已侵害原告就原告房屋之所有權，
12 原告本於所有權人之地位，依民法第184條第1項前段之規
13 定，請求被告應將被告房屋依臺北市建築師公會鑑定報告書
14 所載之具體修繕方法、步驟說明欄項下之方式（見臺北市建
15 築師公會鑑定報告書第7頁至8頁）即如附件一所示之修復方
16 式，及中央大學智營中心鑑定報告書之被告房屋漏水之具體
17 修繕方法、步驟說明欄項下之修繕費用估算表之第一種施工
18 方式（見中央大學智營中心鑑定報告書第7頁）即如附件二
19 所示之明管修復方式，修復至不滲漏水至原告房屋為止，於
20 法自屬有據，且屬正當，自應准許。

21 2.原告主張原告房屋因被告管理、維護被告房屋之過失，受有
22 滲漏水之損害，而需支出原告房屋天花板回復原狀之修繕費
23 用31,229元等語，並以臺北市建築師公會鑑定報告書為據，
24 被告則抗辯依中央大學智營中心鑑定報告書，原告房屋天花
25 板回復原狀之修繕費用僅需28,468元等語。本院觀諸臺北市
26 建築師公會鑑定報告書及中央大學智營中心鑑定報告書就原
27 告房屋天花板回復原狀所需之修繕工項，除室內施工保護、
28 批土粉刷油漆、房屋清潔等項均大致相同外，臺北市建築師
29 公會鑑定報告書另有防水EPOXY注射補裂縫之工項，而觀諸
30 原告提出之原告房屋受損照片及鑑定時拍攝之照片，原告房
31 屋之天花板確有滲漏水所致之油漆剝落及裂縫存在，而中央

01 大學智營中心鑑定報告書漏未記載填補細縫之工項，兩相比
02 較當然以臺北市建築師公會鑑定報告書之修繕工項更為完
03 備，故原告依臺北市建築師公會鑑定報告書之鑑定意見，請
04 求被告給付原告房屋天花板回復原狀所必要之修繕費用31,2
05 29元，自屬可採。

06 3.原告主張被告於鑑定機關鑑定時要求在原告房屋以膠帶標示
07 明確之位置及範圍，之後移除膠帶造成原告房屋之油漆剝
08 落，需支出油漆工程費用6,000元，應由被告賠償等語，並
09 提出現場照片及竑瑞工程有限公司估價單等件為證，惟本院
10 觀諸原告提出之現場照片，膠帶撕去後所造成之油漆剝落係
11 呈小點狀，範圍極小且僅零星幾處，原告於委請工程人員回
12 復原狀而為前開第2項粉刷油漆時，自可一併請求工程人員
13 以修繕後所餘之極少量油漆及撥出極小之工時，即可將小點
14 狀油漆剝落處予以回復原狀，實毋需另行僱工再以及其他時間
15 並另為備料再為粉刷油漆，原告此部分之請求顯可與原告前
16 開第2項請求粉刷油漆時一併為之，尚嫌重複，不應准許。

17 (五)按「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
18 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人
19 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。」民法第19
20 5條第1項前段定有明文；又不法侵害他人居住安寧之人格利
21 益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定
22 請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決
23 意旨參照）。而民法第195條第1項所謂「相當之金額」，應
24 斟酌加害人與被害人雙方之身分、資力與加害程度，及其他
25 各種情形核定之（最高法院47年度台上字第1221號、51年度
26 台上字第223號判決意旨參照）。本件原告因所居之原告房
27 屋之臥室天花板滲漏水，不僅須忍受環境潮濕之苦、天花板
28 壁體粉屑剝落之不便，且依臺北市建築師公會鑑定報告書內
29 所附之原告房屋天花板損害位置示意圖及照片，亦可見該滲
30 漏水情事至111年9月30日會勘時止仍無任何改善，對於居住
31 其內之原告之日常家居生活明顯造成嚴重干擾及不便，更須

耗時耗力避免漏水加劇損害，近二年來之生活品質必因之產生嚴重負面影響，任何正常人住居其內難免身心俱創，堪認本件滲漏水之情形確已侵害原告之居住安寧權且情節重大，精神上勢必因此受有相當程度之痛苦，準此，原告依民法第195條第1項前段規定請求賠償精神慰撫金，即屬有據。本院復審酌被告不法侵害之情節、期間（其餘詳如下五、之論述），原告在日後進行修復時亦需承受施工所帶來之侵害，精神上受有相當之痛苦，及兩造之身分、地位、經濟狀況等一切情狀，認原告請求被告賠償精神慰撫金60,000元，尚屬公允。逾此範圍之金額，即難照准。至於原告之其他家人所受之精神損害，因原告之其他家人並非本件原告，本院無從審酌，附此敘明。

（六）按當事人為伸張權利所必要支出之費用，如可認為係因他造侵權行為所受之損害，即加害行為與損害賠償範圍間有相當因果關係者，均非不得向他造請求賠償（最高法院99年度台上字第224號判決意旨參照）。原告因原告房屋滲漏水於起訴前委請詹氏防水檢測實業社測漏而支出檢測費用9,600元，此有原告提出之詹氏防水檢測實業社之測漏報告書、檢測費收據各1件可佐，此一檢測費用雖係原告於起訴前自行委託詹氏防水檢測實業社檢測原告房屋有無滲漏水及其成因而為支出並以之為本件訴訟之證據，而被告就詹氏防水檢測實業社出具之測漏報告書固有爭執，無法據以作為本件訴訟之證據，然目前司法審判實務上，賠償權利人為證明被告侵權行為致其原告房屋受有滲漏水之損害，法院必然要求賠償權利人即原告提出相關之證明文件，故原告為確定應以何人為被告及被告侵權行為之事實及損害結果，因而支付之檢測費用，自屬必要，且該檢測費用之支出，核亦與被告侵權行為所致原告所有之原告房屋滲漏水之損害間具有相當因果關係，而可納為被告所致損害之一部。因此，原告依侵權行為之法律關係，請求被告賠償全額之檢測費用9,600元，亦屬可採。至於原告又以因原告房屋滲漏水於委請詹氏防水檢測

實業社測漏之前，亦曾委請其他工程行測漏而支出管道間漏水檢測費用22,000元，此部分之檢測費用亦應由被告負擔等語，並提出免用統一發票收據1件為證，惟觀諸原告提出之免用統一發票收據至多僅能證明原告或有委請檢測並付費之事實，但究竟檢測之目的與本件訴訟有何關聯，則未經原告提出檢測報告以實其說，難認管道間漏水檢測費用22,000元係原告為伸張權利所必要支出之費用，不應准許。

四、綜上所述，原告依民法侵權行為之法律關係，請求被告應將被告房屋依附件一、二所示之修復方式，修復至不漏水狀態，暨應給付原告100,829元，其中69,600元（詹氏防水檢測實業社之檢測費用9,600元＋精神慰撫金60,000元）自起訴狀繕本送達被告之翌日即111年3月2日起至清償日止、其餘31,229元（原告房屋天花板回復原狀之修繕費用）自民事變更聲明狀繕本送達被告之翌日即112年11月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。又按因敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部，民事訴訟法第79條、第81條第2款分別定有明文。本件第一審訴訟費用總計385,212元（第一審裁判費19,612元＋臺北市建築師公會鑑定費用148,600元、國立中央大學智慧營建研究中心鑑定費用217,000元），其中第一審裁判費19,612元，應由兩造按其勝敗比例由被告負擔18,276元，餘由原告負擔；至於臺北市建築師公會鑑定費用148,600元、國立中央大學智慧營建研究中心鑑定費用217,000元，因鑑定費用之支出，係在鑑定原告所有之原告房屋受損之原因確否與被告房屋之滲漏水有關，且此為本件訴訟之重要爭點，堪認係原告為伸張權利所必要，復經鑑定結果，均認定原告房屋受損與被告房

01 屋之滲漏水有關，雖就精神慰撫金部分本院認以60,000元較
02 為適宜，乃就原告之請求，逾越60,000元部分，為原告敗訴
03 之判決，另就原告請求被告賠償移除鑑定時所貼膠帶造成原
04 告房屋之油漆剝落，需支出之油漆工程費用6,000元及起訴
05 前委託其他工程行測漏而支出管道間漏水檢測費用22,000元
06 為原告敗訴之判決，然原告敗訴部分占其請求之比例甚低，
07 約僅百分之9，且本件訴訟之重要爭點以漏水原因與被告房
08 屋有無關聯為主，而原告於起訴前即已委請詹氏防水檢測實
09 業社測漏並出具測漏報告書，內載原告房屋天花板確有滲漏
10 水之情形，且滲漏水處之天花板內有被告房屋之給水管配
11 置，建議被告檢測給水管有無破裂；嗣原告亦先後經由基隆
12 市政府、基隆市中正區調解委員會尋求以訴訟外之快速、節
13 省之方式來解決原告房屋滲漏水之困擾，然均無結果，及至
14 起訴後，本院當庭一再曉諭（按：本院處理類似之滲漏水事
15 件，基於睦鄰及節省兩造之時間及勞費，均會不厭其煩地曉
16 諭兩造於訴訟外尋求共同信任之水電人員抓漏及修繕，非有
17 必要，儘量不要由專業鑑定機關進行鑑定，而依實務經驗，
18 10件中約有8件均能以此方式解決滲漏水問題）水具有往下
19 流之特性，且房屋上方倘無水道，下方必不致有滲漏水之情
20 形，而根據詹氏防水檢測實業社出具之測漏報告書，原告房
21 屋天花板確有滲漏水且滲漏水處之天花板內有被告房屋之給
22 水管配置，依此推論原告房屋之滲漏水不能排除是被告房屋
23 給水管破裂所造成，倘兩造能經由共同信任之水電人員配合
24 抓漏及修繕，不但省時、原告能在短期內免除滲漏水之苦且
25 修繕至不漏水及回復原狀之費用遠遠較委請專業鑑定機關鑑
26 定費用為低，可謂雙贏，但被告堅持原告房屋滲漏水與被告
27 房屋無關，又否認詹氏防水檢測實業社出具之測漏報告書之
28 真正，原告本於訴訟上之舉證責任，非經由臺北市建築師公
29 會鑑定已難以確定原告房屋滲漏水之原因，而國立中央大學
30 智慧營建研究中心鑑定費用乃被告質疑臺北市建築師公會鑑
31 定報告書而另聲請本院囑託鑑定，至於精神慰撫金及回復原

狀費用則非必以鑑定為必要，本院依前開法律規定及衡酌前開事由，認鑑定費用356,000元（148,600元+217,000元）應由被告全額負擔，始屬合理。爰判令如主文第4項所示。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，就原告勝訴之部分，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失附麗，爰併予駁回之。

七、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81條第2款、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 28 日
民 事 庭 法 官 徐世禎

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 112 年 11 月 28 日
書 記 官 林煜庭

附件一：臺北市建築師公會鑑定報告書

九、結論：

- | | |
|-----|--|
| (二) | <ol style="list-style-type: none">1.原告5樓房屋漏水之具體修繕方法為從被告6樓陽台內側牆壁、熱水器下方牆壁、熱水器下方地板處敲除找出裂縫及管路破裂處施工，修補後再回復原狀。2.具體之修繕步驟如下所示：<ol style="list-style-type: none">①敲除混凝土保護層及外飾材。②修補破裂PVC管。③防水EPOXY注射填補裂縫。④無收縮水泥回填抹平。⑤塗佈防水層。⑥鋪貼地壁磚及刷防水漆批土。⑦水泥廢料清運。⑧房間傢俱防塵保護膜。⑨塗佈防霉漆。 |
|-----|--|

	⑩房間清潔。 3.原告5樓房屋之具體修繕，為從被告6樓房屋瑕疵處修繕，共費用為：82,775元含稅（詳附件八，第36頁）。				
附件八：損壞瑕疵修復費用預算書					
	施工項目	單位	數量	單價	複價
泥作工程	1.敲除外飾材及保護層	m ²	2.3	1,800元	4,140元
	2.防水EPOXY注射填補裂縫	處	3	6,000元	18,000元
	3.無收縮水泥回填抹平	m ²	0.23	21,000元	4,830元
	4.塗佈防水材二層	m ²	2.3	2,000元	4,600元
	5.貼10×10壁磚	式	1	1,950元	1,950元
	6.貼20×20止滑地磚	式	1	4,700元	4,700元
	7.水泥廢料清運	車	1	5,000元	5,000元
油漆工程	1.A、B臥室牆壁刷防霉漆含批土	坪	10.06	1,100元	11,066元
	2.家具防塵保護膜	式	1	2,900元	2,900元
水電工程	冷水管修補	式	1	4,100元	4,100元
其他工程	房屋清潔	式	1	4,000元	4,000元
	零星及隱蔽處修補	%	5	65,286元	3,264元
	小計	68,550元			
	利潤管理費	%	15	68,550元	10,283元
	稅金	%	5	78,833元	3,942元
	合計	82,775元			

附件二：國立中央大學智慧營建研究中心鑑定報告書		
九、鑑定方法、分析及結果：		
項次	囑託鑑定事項	鑑定論點說明
三	原告房屋因漏水致生之損害，其室內天花板、牆壁回復原狀之修繕方法、必要之修繕項目及其費用（請依材料及工資分別列計）	1.5樓修繕費用同項次二，修繕項目及其費用詳表3、5樓修繕費用估算表，P6。 2.6樓熱水管止漏建議修繕方式及費用有如下二種（詳表4、6樓修繕費用估算表，P7）： (1)明管工法，費用為27,500元。 (2)血小板工法，費用38,500元。
(2)6樓熱水管修繕費用		
表4、6樓修繕費用估算表		

第一種施工方式：明管工法						
項次	工程項目	單價	數量	單位	合計	備註
1.	明管施工	25,000元	1	式	25,000元	材料現場組裝約10,000元（含零件），銑洞及配置人工約15,000元（含測試）
2.	勞安及利潤	10%			2,500元	
3.	總計				27,500元	
備註： 1.給水管施工須測試（給、排水管均測試）。 2.勞工安全衛生費含稅、利潤、管理費及相關規費等，依據「加強公共工程勞工安全衛生管理作業要點」規定辦理，並需依「公共工程安全衛生項目編列參考附表」量化編列，若無法量化項目得以一式編列。其內容包括預防災害必要之安全衛生設施、安全衛生人員人事費、個人防護具、緊急應變演練及安全衛生教育訓練宣導等。						