

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第94號

原告 萬鎮榮

邱美姬

共同

訴訟代理人 李亢和律師

被告 林耀民

訴訟代理人 詹傑翔律師

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國114年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應依本判決附件所示之修復項目及方法（即社團法人台灣防水工程技術協進會民國113年9月11日鑑定報告書第39-46頁所載建議改善方案），將門牌號碼基隆市○○區○○路0巷00○0號5樓房屋修繕至不漏水狀態。

二、被告應給付原告甲○○新臺幣29萬8,800元，及自民國113年3月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之74，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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、擴張或減縮訴之聲明者，不在此限；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255條第1項第2款、第3款分別定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明：一、被告應將其所有基隆市○○區○○路0巷00○0號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）於鑑定報告所示之漏水處修繕至不漏水狀態。二、被告應給付原告甲○○（按：原告書狀均誤載為「邱美

01 姬」，本院逕予更正）新臺幣（下同）35萬5,000元，及自
02 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率5%計算之
03 利息。三、被告應給付原告乙○○25萬元，及自起訴狀繕本
04 送達之翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。（見
05 本院卷第11頁）。嗣因被告所有房屋之正確門牌號碼為「基
06 隆市○○區○○路0巷00○0號5樓」（下稱系爭5樓房屋），
07 原告遂於本院民國113年4月23日準備程序期日更正前述「4
08 樓房屋」為「5樓房屋」，並基於同一漏水事故而於前揭期
09 日追加以民法第195條、第767條第1項中段為請求權基礎，
10 及追加假執行之聲請（見本院卷第113頁準備程序筆錄），
11 再以民事準備暨訴之變更狀(二)擴張原告甲○○請求之金額為
12 50萬6,620元，並減縮原告乙○○請求之金額為10萬元，及
13 捨棄假執行之聲請（見本院卷第292頁），均核與首揭規定
14 相符，應予准許。

15 貳、實體事項

16 一、原告起訴主張：

17 原告甲○○為系爭4樓房屋之所有權人，與原告乙○○共同
18 居住在系爭4樓房屋；被告則為系爭5樓房屋之所有權人。系
19 爭4樓房屋室內浴室、走廊及臥室、陽台已漏水多年，甚至
20 造成大塊水泥崩落，依社團法人台灣防水工程技術協進會
21 （下稱防水工程技術協進會）鑑定報告（下稱系爭鑑定報
22 告）結論，應係系爭5樓房屋防水層破損、老化所致。而原
23 告因系爭4樓房屋長年漏水、水泥掉落飽受困擾，感到精神
24 上痛苦，已超出常人可忍受之程度。為此，原告依民法第18
25 4條、第191條第1項、第195條、第213條第1項、第3項、民
26 法第767條第1項中段規定提起本件訴訟，請求被告依系爭鑑
27 定報告將系爭5樓修復至不漏水狀態，賠償原告甲○○有關
28 系爭4樓建物因漏水所受損害之必要修復費用40萬6,620元，
29 並賠償原告乙○○、甲○○精神慰撫金各10萬元等語。並聲
30 明：(一)被告應將其所有系爭5樓房屋之漏水部分於鑑定報告
31 所示之漏水處修繕至不漏水狀態。(二)被告應給付原告甲○○

50萬6,620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。(三)被告應給付原告乙○○10萬元，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。

二、被告求為駁回原告之訴，並答辯略以：

(一)被告係於97年3月26日取得系爭5樓房屋之所有權，並於97年5月間裝修系爭5樓房屋，將給水管及排水管全部換新。此後，原告曾於97年9月間向被告家屬反映前揭漏水情形，經被告家屬委請訴外人技工陳曜寅開挖檢查後，發現上開水管均無漏水現象，且經原告表示理解。詎原告此後仍反覆多次表示系爭4樓房屋係因系爭5樓房屋給水管造成漏水，由是可知原告自97年9月間即已知悉系爭5樓房屋有漏水情形，然從未行使損害賠償請求權，且系爭5樓房屋之漏水情形迄今已逾10年，是依民法第197條規定，原告本件請求已罹於時效。

(二)又系爭鑑定報告固認系爭4樓房屋發生漏水之原因為系爭5樓房屋防水層有破損或老化現象，惟系爭4樓房屋所在建物於74年1月26日興建完成，迄今屋齡約40年，其建材、技術與耐震能力本較為落後，且自落成起已使用相當期間，考量臺灣屬海島型氣候，且地震頻繁，基隆亦素有雨都之稱，當可能因上開外在因素而造成防水層發生老化、破損，此等自然耗損非均可歸責於被告，且原告未積極通知被告處理本件漏水問題，並施以防範漏水措施，避免損害擴大，亦與有過失。再原告並未證明其等確因系爭4樓漏水情事而受有精神上痛苦，其等請求被告賠償精神慰撫金，亦屬無據等語。

三、本院之判斷：

經查，原告主張系爭4樓房屋為原告甲○○所有、系爭5樓房屋為被告所有，且系爭4樓房屋確有漏水情形等情，業據原告提出系爭4樓、5樓房屋之建物登記第一類謄本（見本院卷第19頁、第57頁）、系爭4樓漏水情形照片（見本院卷第21-43頁）為憑，且為被告所不爭執，足認屬實。然原告主張系

01 爭4樓房屋漏水情形乃被告疏於維護系爭5樓房屋防水層所
02 致，並主張被告應為此負修繕及賠償責任等節，則為被告所
03 否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：(一)原告主張系爭5
04 樓房屋造成系爭4樓房屋產生漏水情事，請求被告將系爭5樓
05 房屋修繕至不漏水狀態，有無理由？若有，其數額為何？(二)
06 原告甲○○請求被告賠償修繕系爭4樓房屋之必要費用，有
07 無理由？若有，其數額為何？(三)原告乙○○、甲○○因系爭
08 4樓房屋漏水情事，請求被告賠償其等精神慰撫金，有無理
09 由？茲審酌如次：

10 (一)關於原告請求被告將系爭5樓房屋修復至不漏水狀態部分：

11 1.按對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
12 中段定有明文。次按專有部分、約定專用部分之修繕、管
13 理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為
14 之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項亦有明
15 定。經查，有關係爭4樓房屋漏水原因及其修繕方法暨所需
16 費用，業經兩造同意囑託防水工程技術協進會予以鑑定，經
17 該會作成系爭鑑定報告（見本院卷第231-279頁），結論略
18 為：(1)造成系爭4樓房屋廁所天花板及走廊天花板之滲漏水
19 原因，為系爭5樓房屋之客廳廁所2間的防水層有破損或老化
20 現象，故在使用水時就會加速，造成相對應位置樓下之廁
21 所、走廊等處天花板有漏水情形。(2)造成系爭4樓房屋陽台
22 天花板及主臥室天花板之滲漏水原因，為系爭5樓房屋陽台
23 的防水層有破損或老化現象，故在使用水時就會加速，造成
24 相對應位置樓下之陽台、主臥室等處天花板有漏水情形。該
25 建築物經過長期、溫度或濕度變化等原因，造成局部結構體
26 產生裂縫，水分會沿裂縫或損壞處滲入樓板及牆壁內，而造
27 成內部含水量增加，使天花板及牆面滲水並長期含水量增
28 加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反
29 應形成氫氧化物。而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧
30 化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌）等
31 語，有系爭鑑定報告附卷可稽（見本院卷第239頁）。被告

01 為系爭5樓房屋所有權人，依前揭規定本有負擔系爭5樓房屋
02 專用部分修繕、管理、維護之責，然其長期疏於履行前揭義
03 務，以致系爭4樓房屋發生漏水情形，並因此減損系爭4樓房
04 屋之使用功能，確有妨害原告甲○○就系爭4樓房屋所有權
05 之行使，自應負擔將系爭5樓房屋修復至不漏水狀態之責，
06 以排除系爭5樓房屋漏水情形對原告甲○○上開所有權行使
07 之妨害。又按民法第767條第1項中段，學說上稱為所有權妨
08 害除去請求權（所有物保全請求權）。所謂「妨害」，乃指
09 以占有所有物以外之方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所
10 有權人圓滿行使所有權之行為或事實均屬之。對他人所有權
11 加以妨害者，無論有無過失，均負排除之義務。是被告爭執
12 系爭5樓房屋漏水情形乃因建物屋齡老舊、自然耗損所致，
13 亦不足解免其應負擔之修繕責任。

14 2.承前，本件被告就系爭5樓房屋應採行之具體修繕方式，經
15 系爭鑑定報告鑑定如本判決附件所示（見本院卷第276-277
16 頁），本院認均屬必要、合理，是原告基於民法第767條第1
17 項中段規定，請求被告依上開工程項目，將系爭5樓房屋修
18 繕至不漏水狀態，以排除該屋漏水情形對原告甲○○就系爭
19 4樓房屋所有權行使之妨害，即屬有據，應予准許。

20 (二)關於原告甲○○請求被告賠償其因系爭4樓房屋漏水所生修
21 復費用損害及其數額部分：

22 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
23 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
24 工作物之所有人負賠償責任；負損害賠償責任者，除法律另
25 有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；
26 第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以
27 代回復原狀；民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、
28 第213條第1項、第3項分別定有明文。

29 2.經查，原告甲○○主張其因系爭4樓房屋漏水所需支出修復
30 （回復原狀）之費用，經系爭鑑定報告估定為40萬6,620元
31 （見本院卷第269頁、第279頁、第367-369頁，詳細工程項

目、金額如附表所示），而系爭4樓房屋乃因被告過失疏於管理、維護系爭5樓房屋，以致發生漏水情事乙節，業經本院認定如前。又前揭費用之主要用途為拆除系爭4樓廁所、走廊、主臥室、陽台等漏水處天花板木作工程，並回復上開各處天花板原狀，本院認所需各項目、金額亦屬必要、合理，是原告甲○○據此請求被告賠償其修繕系爭4樓房屋之必要費用40萬6,620元，即屬有據。

3. 惟按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條定有明文，而物之所有人依民法第196條規定請求物被毀損所減少之價額，固得以修復費用為估定之標準，惟以必要者為限，即修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院77年第9次民事庭會議決議參照）。經查，原告甲○○請求被告給付如附表所示之費用，其中更換新品之材料部分，應予以折舊計算。本院復參照依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，依房屋之附屬設備為耐用年限為10年，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，每年折舊率為10分之1，依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率為10分之1。而系爭4樓房屋因漏水損壞部分，已使用10年以上，業據原告自陳在卷（見本院卷第360頁言詞辯論筆錄），堪認已逾10年之折舊年限，關於折舊部分應受到不得超過10分之9之限制，故應以10分之9計算其折舊。從而，系爭4樓房屋受損部分扣除折舊後之必要修復費用為29萬8,800元（計算式：40萬6,620元－{【9萬8,000元＋9,800元＋1萬2,000元】×【0.9】}=29萬8,800元）。準此，原告得對被告請求賠償之範圍，自係以29萬8,800元之金額為限；逾此部分請求，即屬無據。

01 4.被告固抗辯：原告於97年9月即已知悉系爭5樓房屋有漏水情
02 事，於提起本件訴訟時損害賠償請求已罹於消滅時效云云。
03 惟按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損
04 害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自有侵權行為
05 時起，逾10年者亦同。民法第197條第1項定有明文。又關於
06 侵權行為損害賠償請求權之消滅時效，應以請求權人實際知
07 悉損害及賠償義務人時起算（最高法院72年度台上字第738
08 號判決意旨參照）。查本件訴訟進行中，被告先堅詞陳稱系
09 爭5樓房屋給水管、排水管沒有漏水現象，且系爭5樓房屋每
10 月繳納水費金額正常，顯見系爭5樓房屋並無漏水狀況，據
11 以否認修繕責任，並因此認為原告聲請進行漏水原因鑑定並
12 無必要云云（見本院卷第97頁被告民事答辯狀、本院卷第11
13 4頁準備程序筆錄）。惟本院實地履勘現場，並曉諭兩造合
14 意選任鑑定機構，經囑託防水技術協進會作成系爭鑑定報告
15 後，被告方改稱系爭5樓漏水情形乃因建物老舊、自然耗損
16 等因素造成，不可歸責於被告云云，顯見兩造就系爭4樓、5
17 樓房屋漏水實況與原因，迭有劇烈爭執，且被告一再砌詞否
18 認其有賠償義務而試圖規避修繕責任，應認原告甲○○直至
19 系爭鑑定報告作成後，方有可能「實際知悉損害」為何並確
20 認被告為「賠償義務人」。另參諸系爭4樓房屋因系爭5樓漏
21 水以至於天花板損壞一事，乃屬於持續之侵權行為，且原告
22 甲○○係於系爭鑑定報告作成後方確認被告應負上開賠償責
23 任，自未逾上開法條所定之時效期間。職此，本件被告所為
24 之時效抗辯，於法未合，即無可採。

25 5.被告復退而抗辯：原告知悉系爭4樓房屋有漏水情事後，未
26 積極促使被告注意，亦怠於避免漏水所生損害，容認漏水情
27 況發生長達10餘年，亦屬與有過失云云。惟所謂被害人與有
28 過失，須被害人行為助成損害之發生或擴大，就結果之發
29 生為共同原因之一，行為與結果有相當因果關係，始足當
30 之。倘被害人行為與結果之發生並無相當因果關係，尚不
31 能僅以其有過失，即認有過失相抵原則之適用（最高法院96

01 年度台上字第2672號判決意旨參照)。而系爭5樓房屋乃因
02 防水層老舊、破損而發生漏水情事，業如前述。被告復未舉
03 證證明原告甲○○有何「助成損害之發生或擴大」之行為，
04 且為造成系爭5樓發生漏水情事之「共同原因」，所辯要屬
05 無稽，不足採取。

06 6.據上，本件原告甲○○請求被告賠償系爭4樓房屋因系爭5樓
07 房屋漏水致生損壞之必要修繕費用，於29萬8,800元範圍內
08 為有理由，應予准許；逾此部分則無理由，應予駁回。

09 (三)關於原告請求被告賠償精神慰撫金部分：

10 1.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
11 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
12 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
13 項前段定有明文。又於他人居住區域發出超越一般人社會生
14 活所能容忍之噪音，應屬不法侵害他人居住安寧之人格利
15 益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定
16 請求賠償相當之金額(最高法院92年度台上字第164號判決要
17 旨參照)。類此情形，倘房屋漏水影響居住品質，參酌前揭
18 裁判意旨，即構成居住安寧之人格法益受侵害之情事，是原
19 告之居住安寧法益如因系爭房屋滲漏水問題所受損害，且其
20 損害情節重大，其依法固得請求賠償相當之金額，然依民事
21 訴訟法第277條本文規定，仍應由原告就其居住安寧受侵害
22 且情節重大之利己事實，負舉證責任。

23 2.經查，原告雖主張本件因系爭5樓房屋漏水情事，影響其2人
24 居住安寧，且造成其2人亦因此受有精神痛苦、罹患適應障
25 礙症云云，並提出詠欣精神科診斷證明書2紙為證(見本院
26 卷第89頁、第91頁)。然被告否認系爭5樓房屋漏水與原告
27 罹患適應障礙症間之因果關係，而原告復未能提出其他具體
28 事證以實其說，則其等依民法第195條第1項規定，請求被告
29 給付精神慰撫金，即屬無據，不能准許。

30 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
03 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
04 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
05 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
06 條分別定有明文。本件原告甲○○關於損害賠償之請求權，
07 屬無確定期限者，又未約定利率，自應以被告受催告時起，
08 始負遲延責任。是原告甲○○就上述得請求之金額，併請求
09 自起訴狀繕本送達被告之翌日即自113年3月9日起（見本院
10 卷第73頁送達證書），至清償日止，按週年利率5%計算之
11 法定遲延利息，亦屬有據。

12 五、綜上所述，原告主張系爭5樓房屋有漏水情事，並導致系爭4
13 樓房屋受有損害，依民法第767條第1項中段、民法第184條
14 第1項前段、第191條第1項前段規定，請求被告依主文第1項
15 所示方法，將系爭5樓房屋修繕至不漏水狀態，暨給付原告
16 甲○○關於系爭4樓房屋必要修繕費用29萬8,800元，為有理由，
17 應予准許；逾此部分請求，則屬無據，應予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦方法及未經援
19 用之證據，經本院逐一審酌後，認與判決結論均無影響，爰
20 不一一論列。又本件事實已明，被告聲請傳喚證人陳曜寅到
21 庭作證，核無必要，均附此敘明。

22 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰依
23 民事訴訟法第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

25 民事第一庭審判長法官 周裕暉

26 法官 高偉文

27 法官 張逸群

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 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 114 年 3 月 7 日

書記官 顏培容

附表（單位：新臺幣）

項目	工程內容	部位	數量	單位	單價	金額	材料部份金額
系爭4樓建議預估修繕工程費用							
1	施工環境維護及保護工程	其他	1	式	1萬元	1萬元	6,000元
2	舊有混凝土層刮除至結構體（含技術工資/機械耗材）	頂板	29	m ²	900元	2萬6,100元	1萬1,600元
3	素面鋼筋外露整理清潔（含工資/材料/工具耗損）	結構補強工程	29	m ²	550元	1萬5,950元	5,800元
4	鋼筋表面防鏽處理（紅丹漆等）		29	m ²	800元	2萬3,200元	5,800元
5	塗佈EPOXY底漆著劑		29	m ²	1,100元	3萬1,900元	1萬1,600元
6	EPOXY砂漿≥8,000PSI 無收縮水泥填補≥4,000PSI 樹脂砂漿填補≥3,000PSI		29	m ²	2,400元	6萬9,600元	3萬1,900元
7	塗布矽酸質系防水材（含技術工資/工具/材料損耗）	頂板	29	m ²	1,500元	4萬3,500元	1萬4,500元
8	批土、油漆（含技術工資/工具/材料損耗）	頂板	29	m ²	650元	1萬8,850元	5,800元
9	電管內部電線更新工程（廁所、走道、主臥室）	其他	1	式	1萬1,000元	1萬1,000元	5,000元
10	事業廢土廢棄物清運及合法處理費（含工資、垃圾車等）	其他	1	車	1萬元	1萬元	
1-10小項合計：26萬0,100元							9萬8,000元
11	零星工料、材料搬運、施工架	1-10小項		10%		2萬6,010元	9,800元
12	廠商管理利潤	1-11小項		20%		5萬7,222元	
13	營業稅捐	1-13小項		5%		1萬7,167元	
1-13小項合計：36萬0,499元							
系爭4樓建議預估木作拆除及復原工程費用							
14	拆除工程	指定區域	1	式	1萬5,000元	1萬5,000元	
15	木作工程	浴室及外走道	1	式	1萬9,121元	1萬9,121元	
16	水電工程設備安裝（含設備）	燈具3盞＋抽風機1台	1	式	1萬2,000元	1萬2,000元	1萬2,000元
14-16小項合計：4萬6,121元							
總計：40萬6,620元							