

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第87號

原告 蔡秋盈

訴訟代理人 鍾義律師

被告 陳永鋒

訴訟代理人 李奇芳律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國109年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼高雄市○鎮區○○○路000號3樓房屋之浴室及冷水管修復至完全不漏水之狀態（修復方式、項目、如鑑定報告書附件十四-1即明管方案所示），如被告拒絕修復，被告應容忍原告僱工進入上開房屋，代為修復至完全不漏水狀態，所耗費用由被告負擔。

二、被告應給付原告422,777元，及自109年11月24日起，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4分之3，餘由原告負擔。

五、本判決主文第1、2項於原告以242,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以725,620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。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時之第1、2項訴之聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）655,050元整及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應將門牌號碼高雄市○鎮區○○○路000號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）內浴室修繕至不漏水之狀態，如被告不予修繕，應容忍原告僱工進入上開房屋內進行修

01 繕，修繕費用由被告負擔。嗣於審理中變更第1、2項訴之聲
02 明為：(一)被告應給付原告664,165元，及起訴狀繕本送達翌
03 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告
04 應將系爭3樓房屋之浴室及冷水管修復至完全不漏水之狀態
05 (修復方式、項目、如鑑定報告書附卷十四-1所示，即明管
06 方案)，如被告拒絕修復，被告應容忍原告僱工進入上開房
07 屋，代為修復至完全不漏水狀態，所耗費用由被告負擔(以
08 上參見本院110年度審訴字第1243號〈下稱本院審訴字卷〉
09 第9頁；本院110年度訴字第87號〈下稱本院訴字卷〉第143
10 頁)。經核其前、後之第1、2項訴之聲明，均基於原告所有
11 門牌號碼高雄市○鎮區○○○路000號1、2樓房屋(下稱系
12 爭1、2樓房屋)滲漏水(下稱系爭漏水)所生之爭議，堪認
13 基礎事實應屬同一，依前揭規定，應准許之。

14 貳、實體方面

15 一、原告主張：

16 (一)原告所有之系爭1、2樓房屋與被告所有之系爭3樓房屋為皇
17 家貴賓大廈(下稱系爭大廈)同棟大樓上下樓層。又系爭
18 1、2樓房屋出租予訴外人九安健身有限公司(下稱九安公
19 司)，租期自民國105年8月25日至110年9月30日止，租金為
20 53,600元，自108年9月份起為56,100元。然九安公司前於10
21 8年9月間，向原告反應系爭1、2樓房屋的樓梯處牆壁有滲漏
22 造成地面積水、牆壁污漬情事，經原告於108年11月間僱工
23 鑿壁檢視，公共水管並無破損漏水，應與上方被告所有之系
24 爭3樓房屋之浴室(下稱系爭浴室)水管等滲漏水有關，即
25 通知被告上情，嗣即暫無繼續滲漏情事。

26 (二)詎被告及其家人疏未維護、修繕系爭浴室滲漏瑕疵，且於10
27 9年8月初又使用系爭浴室，造成系爭1、2樓房屋的樓梯處牆
28 壁滲漏滴水持續多日，致該處牆壁掉漆、壁癌、地面積水，
29 已影響該公司健身工坊之營運及人員上下出入安全，九安公
30 司再度轉知原告，原告即向系爭大廈管理委員(下稱管委
31 會)反應上情。經管委會於109年8月18日會勘後，始悉系爭

漏水之原因。惟原告多次要求被告修繕，被告一再推諉，甚至表示與系爭3樓房屋無關為由，拒不修繕。丸安公司因此無法忍受漏水造成之不良影響，遂向原告要求解除租約，原告不得已同意與其於109年11月30日解除租約，並減少11月份半個月租金及免收1個月違約金56,100元。被告就其所有系爭3樓房屋專有部分未盡修繕及管理維護責任，致原告受有提前解約之租金損失計589,050元（109年11月半個月租金及109年12月至110年9月共10個月租金收入：56,100元×10.5＝589,050元）；且因僱工檢視漏水而花費6,000元打牆費用，而系爭1、2樓房屋所受系爭漏水損害，亦經鑑定機關估列回復原狀費用為39,115元（含稅價）；另原告更因深受漏水之事困擾，並自109年8月13日起多次至精神科就診治療，受有精神上之痛苦，被告亦應賠償慰撫金30,000元。為此，爰依公寓大廈管理條例第6條、第10條、民法第184條第1項、第191條第1項、第195條第1項、第216條、第767條第1項中段等規定提起本訴。

(三)並聲明：

- 1.被告應給付原告664,165元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 2.被告應將系爭3樓房屋之浴室及冷水管修復至完全不漏水之狀態（修復方式、項目、如鑑定報告書附卷十四-1所示），如被告拒絕修復，被告應容忍原告僱工進入上開房屋，代為修復至完全不漏水狀態，所耗費用由被告負擔。
- 3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

- (一)本件應係系爭大廈232號7樓房屋（下稱系爭7樓房屋）水管漏水所致。蓋於系爭7樓房屋水管修繕完畢後，樓下住戶再無漏水狀況產生，而期間被告家中並無任何修繕行為，此可推知108年11月間漏水原因與系爭7樓房屋有關連。
- (二)又於109年8月迄今，被告及其家人在系爭3樓房屋均未使用浴室熱水情形下，原告仍稱其屋內還是漏水。而負責系爭大

廈保全業務之浩勝保全股份有限公司（下稱浩勝保全公司）
109年9月23日工作日誌記載：「232-3F陳先生告知請水電黃
新寬來做熱水管明管與浴室防水處理，水電正在安排時
間」。惟水電師傅檢視後，告稱非系爭3 樓房屋內漏水，被
告又請美新林有限公司為公共管線的勘漏，即109年10月5日
浩勝保全公司工作日誌記載：「232-3F今天下午請美心林
（即美心林有限公司）看汙水管道間之汙水管並照相存證，
汙水管確實有漏水破損的痕跡，轉Line給主任呈主任了
解」，亦可查知應係系爭大廈公共管線漏水，而非系爭3 樓
房屋內漏水所致。

(三)至被告母親雖曾稱其有用使用系爭浴室才又導致樓下漏水等
語，惟其非專業人員，亦僅係基於鄰居友好本意下提出之假
設，然此並非真實情況。

(四)綜上，原告受有提前解約損失、雇工檢視回復原狀之支出、
精神慰撫金云云，均與被告無涉等語為辯。

(五)並聲明：

1.原告之訴及假執行聲請駁回。

2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告為系爭1、2 樓房屋之所有權人，被告則為系爭3 樓房
屋之所有權人，兩造為系爭大樓之住戶且為直接上下層樓之
關係。

(二)被告於86年7 月19日因買賣取得系爭3 樓房屋，並於同年8
月19日登記為所有權人。

(三)原告將系爭1、2 樓房屋出租與丸安公司，租期為105 年8
月25日至110 年9 月30日止，租金自108 年9 月份起調整為
每月56,100元。

(四)系爭1、2 樓房屋於108 年9 月間起有發生系爭漏水，原告
並於108 年11月間僱工鑿壁檢視，已花費6,000 元。另因焊
接鋼筋、砌磚、補土、油漆等回復原狀費用預估37,253元。

(五)原告與丸安公司因牆壁滲水影響外觀，故提前解約營業至10

01 9 年11月30日。原告共少收109 年11月半個月租金28,050元
02 及109 年12至110 年9 月共10個月租金收入，10個半月租金
03 共589,050 元。

04 四、兩造同意協議簡化爭點如下：

05 (一)系爭1、2 樓房屋之系爭漏水原因為何？是否係系爭3 樓房
06 屋之專有部分滲漏水所致？又系爭大樓公共排水管有明顯斷
07 裂處是否亦係系爭漏水之原因？

08 (二)原告依公寓大廈管理條例第6 條第1 項第2 款、第10條、民
09 法第184 條第1 項、第191 條第1 項、第767 條第1 項中段
10 等規定，請求被告應將系爭3 樓房屋，依鑑定報告書及其附
11 件十四-1所示方式及項目修復漏水，如拒絕修復，則應容忍
12 原告僱工進入上開房屋，代為修復至完全不漏水狀態，所耗
13 費用由被告負擔，有無理由？

14 (三)原告依民法第184 條第1 項、第191 條第1 項等規定，請求
15 被告應給付原告10個半月月租金共589,050 元、查漏水打牆
16 費用6,000 元、回復原狀費用39,115元（依鑑定報告估列之
17 含稅價），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按周年
18 利率百分之5 計算之利息，有無理由？

19 (四)原告依民法第195 條第1 項等規定，請求被告應給付原告精
20 神慰撫金30,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
21 止，按周年利率百分之5 計算之利息，有無理由？

22 五、經查：

23 (一)系爭3 樓房屋專有部分即系爭浴室之滲漏水是系爭1、2樓房
24 屋內發生系爭漏水之主要原因，而系爭大樓公共排水管有明
25 顯斷裂處，則是系爭漏水之次要原因。

26 1.經本院囑託高雄市土木技師公會鑑定系爭漏水之原因，該公
27 會依本院卷內之系爭大廈3、4層平面圖等各事證、兩造提供
28 之1、2層平面圖、室內裝修工程圖、3樓房屋之建築平面
29 圖、水電竣工圖、公共管線破裂照片等事證，及管委會提供
30 之相關函文與彩色照片等事證，以及高雄市建築物工程施工
31 損害鄰房鑑定手冊102年5月修訂版等件，並佐以現場勘驗、

現場試驗，鑑定結果為：

- (1)系爭漏水之漏水位置在系爭1、2樓房屋內部之管道間西側外壁之樓層接縫處，經觀察漏水位置的滲漏情形，應為內部水形式。
- (2)本件鑑定人因故可進入該管道間牆面之維修孔，此為鑑定的主要方法。又現場試驗結果如下：
 - ①就浴缸、臉盆、馬桶、地板排水試驗結果，代表各排水管及接縫處均無滲漏現象。
 - ②冷熱水管測試結果，冷水管均無法持壓，壓力下降，代表冷水管有滲漏現象，但滲漏位置與滲漏量無法得知。熱水管壓力可維持20至30分鐘，無明顯壓力下降現象，應無滲漏或滲漏量極小而無法測出。
 - ③浴室地板與浴缸下方地板蓄水試驗測試結果，代表3樓浴室地板與浴缸下方地板有明顯滲漏。再參酌第3項現場試驗紅色水流痕跡，推論其可能滲漏路徑為：3樓浴室地板之水，經由3樓浴室輕隔間牆與地板的間隙，流入系爭管道間內，並沿管道間西側鋼筋混凝土牆面垂流而下，再由管道間西側牆面的1至2樓各層樓層接縫，向管道間外滲漏出來，造成1至2樓管道間牆面潮濕、滲水並垂流至附近樓梯地毯等處，造成滲漏水現象。另3樓浴缸下地板之水，基本上滲漏路徑與上述大致相同，但研判有部分水量直接向下滲入3樓樓地板內。
 - ④另經特別詳細觀察3樓樓板高度以上的管道間西側輕隔間牆面，發現呈現乾燥現象，並無明顯潮濕或其他可疑之現象，代表可排除垂流而下的水（由管道間西側牆面的1至2樓各層樓層接縫滲漏出來），是從3樓的上方樓層（例如4樓、5樓…等）漏水而向下垂流。
 - ⑤再由前述資料得知，管道間內部之公共主要排水管，有一明顯斷裂處，其高度正位於大樑上方約88公分處（大樑高度約略就是2樓樓地板之樓層接縫處）。若以每樓層高度約320公分推算，斷裂處大約位於2至3樓樓地板之間的1/3左右高

01 度，且其管壁距西側牆面約僅7至8公分左右。如前述，依鑑
02 定人當日所觀察之斷裂處外溢水噴濺情形，雖大部分外溢水
03 循管壁垂流而下，但仍有部分外溢水噴濺至西側牆面，其噴
04 濺水量隨上方樓層排水量多寡而異。依據原告自承（LINE截
05 圖）「幾乎每次都是傍晚開始漏水」，因上方住家，可能多
06 數於傍晚開始使用該處浴室，有較大的可能性會同時大量排
07 水，而造成較多水量噴濺至管道間西側牆面。再者，管委會
08 來函說明「管道間2樓排水公管破裂，若住戶排水量大時，
09 亦有廢水漏出，多已垂流為主，小部分噴濺，不易造成牆面
10 潮濕」，亦即確實有斷裂處噴濺之事實，故綜上所述實無法
11 完全排除此噴濺現象造成管道間西側牆面潮濕而滲漏之現
12 象。

13 ⑥依據以上分析研判，因系爭3樓房屋之系爭浴室地板、浴缸
14 下方與冷水管均為其專有部分，且經現場試驗確實有滲漏並
15 於管道間內之西側牆面發生垂流現象，透過管道間之各樓層
16 接縫處向管道間外滲出，故造成系爭1、2樓房屋系爭管道
17 間漏水之原因，其主要因素是系爭3 樓房屋之專有部分滲
18 漏水所致。而另因系爭管道間內公共排水管有明顯斷裂乙
19 處，於大量排水發生時，管內部分水量，自斷裂處噴濺至
20 管道間西側牆面造成潮濕現象，故無法排除亦會造成系爭
21 管道間西側牆面潮濕而滲漏現象，此為次要因素（下稱系
22 爭鑑定報告）。以上有系爭106年472號鑑定報告在卷可憑
23 （參見鑑定報告卷第1至23頁）。

24 2.鑑定證人即系爭鑑定報告承辦人之一邱文杰技師於本院審理
25 中證述：

26 (1)本件於110年10月12日到現場初勘。111年2月10至12日是到
27 現場進行試驗，並針對公共排水管斷裂處場勘，110年12月3
28 0日則是針對本次鑑定作公開說明會，並前往現場拍照，但
29 沒有進到管道間拍照，可參照鑑定報告第5頁及附件7所示勘
30 查照片。

31 (2)只有111年2月10至12日該日有察見系爭大廈管道間內公共排

水管斷裂處有噴濺水量至牆面的情形，此須人鑽進去管道間的牆壁才看的到，剛好上的住戶有人透過公共排水在排水，所以我們發現水量大時候會從斷裂點噴水出來，而且是噴到西側牆，但水量無法估計，且公共排水管屬於重力排水，水只會往下噴濺，斷裂點的上方並不會噴濺到。（提示鑑定報告卷第22頁）公共排水館就在該牆壁開洞處的裡面，上開所述公共排水管會噴濺到的牆壁就是該面牆壁，可參閱鑑定報告第19頁之管道間平面圖，鑑定報告附見三原01-20照片所示牆壁就是西側的隔間牆。公共排水館是藍色的，公共污水管是紅色的，公共排水管管中心到該西側牆壁約13公分，這是以管線中心點來計算，若以斷裂的邊緣來計算，應該是7-8公分左右。而公共排水管斷裂處噴濺至牆面上，一定會造成牆壁潮濕，潮濕久了會產生滲漏現象。

(3)本件進行通水試驗、蓄水試驗、管線試水壓試驗，以找尋可能滲漏的形式、原因、路徑，這在12月30日鑑定說明會已向兩造說明要進行的內容及項目。使用有顏色的水對系爭3樓房屋浴室地板進行排水孔通水試驗，主要是試驗排水口往下的接口有沒有漏水，通水試驗需靠倒水進去管線內，倒水的主要目的是要測試滲漏的點及位置，這個與水量無關，只要管線的接縫有產生破損、破裂，經由有顏色的水，很容易就可察看。系爭3樓房屋專有部分漏水位置就是在牆面跟地板交界處，我們以蓄水試驗時，發現很快就滲漏出去，幾乎無法蓄水，且自管道間的洞很明顯看到水漏下來，所以只要那間浴室有用水就會從那個地方漏水，包含浴缸，因為浴缸下面的接頭也有一點滲漏的情形。鑑定報告第22頁圖示可看出從上面的馬桶、浴缸、地板，順著牆面就流下來，再由管道間1至2層樓層接縫，就從我們剛看到的地方滲漏出來。之所以會判斷此為主要漏水原因，就是因為第一滲漏水路徑很短，上面漏水，馬上牆面就潮濕，簡單來說只要有用水就會滲漏，幾乎可以得到這樣因果關係的推論。而原告提出之鑑定報告附件三原02-5照片，有拍攝到系爭浴室浴缸下方盛水

01 盤都有水珠潮濕的現象，且有部分積水現象，於2月10日拍
02 攝的附件十三編號3照片也有說明，等於我們在2月10日開始
03 做試驗之前就有看到這些東西。

- 04 (4)公共排水管被列為次要原因，除了剛才所說水量的問題外，
05 是因為公共排水是供樓上樓層用戶的排水，排水有一些時間
06 點的問題，每戶使用的時間不一樣，使用的量也不同，可能
07 需要剛好水量多的時候才會噴濺，造成牆面潮濕而發生滲漏
08 現象，因為這是一個量、時間無法準確估計的點，但無法排
09 除為一個次要影響，所以歸類為一個次要原因。

- 10 3.參以鑑定技師於110年10月12日已偕同兩造到場初勘，並確
11 認與鑑定技師均無任何利益關係牽扯或須迴避等情（參見鑑
12 定報告卷第4頁），且依據其等專業性以上開試驗方式進行
13 鑑定，並於試驗前先於110年12月30日為第一次會勘，召開
14 鑑定會勘說明會，由兩造及管委會三方分別就漏水原因及相
15 關過程提出說明及澄清，再由鑑定技師提出之疑點為請其等
16 說明或澄清，鑑定技師始提出鑑定方法及計畫，復於111年2
17 月10日至13日前往現場試驗，而為本件鑑定，以上有系爭鑑
18 定報告、高雄市土木技師公會110年12月17日高市土木技字
19 第11005897號函、111年1月24日高市土木技字第11100476號
20 函各1份附卷可參（以上系爭鑑定報告卷、本院訴字卷第11
21 5、125頁）。審酌鑑定技師與兩造並不認識，堪認其應係客
22 觀公正立場為本件鑑定，且於鑑定過程中已提供兩造及管委
23 會就系爭漏水原因、鑑定技師依其專業性所認定之爭議問題
24 為充分之說明及澄清之機會，兩造及管委會亦有到場參與，
25 鑑定程序公平、公開，鑑定技師並先經現場勘查後始擬定試
26 驗計畫，復於過程中亦有針對兩造及管委會就系爭漏水原因
27 之爭執事項如是否與公共管線破裂有關等節特別考量、注
28 意，再依據科學檢測方法逐一測試檢驗，而具體說明其等參
29 酌三方提出之資料或意見，並佐以現場實地勘見聞情狀，
30 再依現場試驗實際結果，而為認定或排除漏水原因之依據，
31 始確認系爭漏水原因，且鑑定技師邱文杰於本院審理中到庭

就鑑定結果為上開證述時，均係以卷內事證或其等現場見聞及試驗之情狀為據而為具體說明，研判證述及鑑定之內容亦均無明顯違背常理或存有矛盾等瑕疵，本件鑑定機關所為之上開鑑定意見應屬可信而為可採。

4.再審酌系爭3樓房屋之系爭浴室上開水管、地板滲漏瑕疵，可旋即造成系爭1、2樓房屋滲漏水情狀，已如前述，則系爭漏水與系爭浴室滲漏瑕疵顯具有緊密關聯性。而系爭1、2樓房屋於108年9月間發生漏水，經原告向被告告知此情時後，嗣即暫無繼續滲漏情形，直至109年8月初，系爭1、2樓房屋又發生漏水，並經原告前往被告系爭浴室內浴缸下方察看所拍攝之照片，顯示有明顯潮濕及水滴凝結現象，有鑑定報告卷內原告提出之附三原01-5照片在卷可證，且原告通知被告後，被告母親則回覆其有使用系爭浴室，才又導致樓下漏水，並保證後不再使用系爭浴室，擇期再約土水估價施工等節，均據原告自陳在卷（參見本院審訴字卷第11頁），亦有浩勝保全公司109年11月25日現場主管工作日誌1份在卷可稽（參見本院審訴字卷第53頁）。依此部分事證交互參照，可察系爭1、2樓房屋於108年間發生漏水前，被告及其家人確實均有使用系爭浴室之行為，且經原告告知有漏水情事發生後，被告及其家人始停止或減少使用系爭浴室，直至109年8月間系爭1、2樓房屋發生漏水前不久，被告及其家人又有使用系爭浴室，系爭1、2樓房屋隨即發生漏水情事等情。據此已堪認原告主張系爭漏水與被告及其家人使用系爭浴室之行為有直接關聯性，具有相當因果關係，應屬可信。另公共排水管斷裂所造成之噴濺水量過大時，確實可造成系爭1、2樓房屋內系爭漏水位置之牆面潮濕，長期將導致系爭1、2樓房屋內滲漏情形，業經邱文杰證述明確，已如前述，足見公共排水管斷裂所造成之噴濺水量與系爭漏水之發生亦具有相當因果關係。惟考量系爭大廈4樓以上樓層之住戶基於住居之需，有經常使用水為盥洗清潔必要，其等從未因系爭1、2樓房屋發生漏水之情形而不再使用或刻意減少使用排

水管，然系爭1、2樓房屋滲漏水情形，自108年至111年2月間僅不定時發生過2至3次，業據原告自陳在卷，並無經常發生之事實，據此足認公共排水管斷裂所造成之噴濺水量，應非是系爭漏水之主要發生原因，僅屬次要原因。準此，鑑定機關依據二者導致系爭1、2樓房屋滲漏水發生之緊密關聯性程度，認定系爭浴室之上開冷水管及地板有滲漏瑕疵為系爭漏水主要原因，公共排水管斷裂所造成之噴濺水量則為次要原因，亦屬可信。

- 5.原告雖以初始漏水時有請管委會查看，當時沒有發現有公共管線漏水情況，有管委會委託訴外人華鋒水電行人員檢查後所開立之110年1月26日證明書1份在卷可參（參見本院訴字卷第17頁），另公管破裂的地方是在2樓底板，但滲漏點是在天花板跟牆壁的交接點等節（參見本院訴字卷第182頁），否認系爭大廈公共管線破裂亦為系爭漏水之原因。而證人即華鋒水電行實際負責人楊連忠雖於本院審理中證述：（提示本院審訴字卷第31-1至39頁即系爭漏水處照片）這部分是由我處理維修，我當時有看到樓梯間牆壁滲水，就開照片上的洞，往內查看，當時人無法進入牆壁內，所以我就到4樓浴室拆下天花板，頭伸僅去看牆壁內的管路，當時沒有看到4樓附近的公共排水管有漏水，我的位置可以看到2樓公共排水館的位置，沒有看到排水管有滲水，只是看到3樓的樓層板有滲漏水等語（參見本院訴字卷第297頁）。惟查，邱文杰於鑑定過程中，係有親自進入系爭漏水處附近之管道間內查看有關公共管線斷裂漏水現況，而楊連忠並未有親身靠近公共管線斷裂處查看上情，則楊連忠就其此部分見聞證述，可信度自不如邱文杰。又邱文杰已說明僅於適逢系爭3樓房屋以上樓層有住戶使用公共管線時，始可察見公共管線有無破裂導致汙水往下滲漏之情，且僅於上方樓層住戶同時大量排水，而造成較多水量始會噴濺至管道間西側牆面，是縱使管委會先前委託華鋒水電行人員查看後並未發現公共管線漏水情況，並不代表公共管線確實並無漏水之情。況楊連

01 忠已於本院審理中證述：110年1月26日證明書不是我開立
02 的，我也沒有確認等語（參見本院訴字卷第300頁），則原
03 告所提出之該證明書，並無從證明系爭漏水確與公共排水管
04 斷裂無涉。再者，經鑑定技師於111年2月12日前往現場勘驗
05 系爭1、2樓房屋管道間附近滲漏水損害情形，相關滲漏水損
06 害位置及照片如鑑定報告附件十所示（參見鑑定報告卷第附
07 十-1至附十-9頁），大致均是由管道間牆面之各樓層接縫處
08 滲漏所致，而系爭2樓並不止在天花板跟牆壁的交接點有滲
09 漏水，在牆壁靠近地板處附近亦有滲漏水跡象（參見鑑定報
10 告卷第14頁），與原告提出之2樓牆面滲水處圖示位置相同
11 （參見本院訴字卷第35頁），經比對亦與鑑定技師現場勘查
12 所發現並估計之公共排水管斷裂處位置高度相近，並經鑑定
13 技師當場量測，該排水管壁距西側牆面約僅7-8公分左右，
14 且鑑定技師亦當場見聞該排水管斷裂處當時仍有部分外溢水
15 噴濺至西側牆面，足以佐證公共管線排水管斷裂處滲漏水與
16 系爭漏水間確有相當因果關係。原告此部分主張，並無可
17 採。

18 6.被告雖以前詞置辯，除前已說明者外，其餘不予採信之理由
19 如下：

- 20 (1)系爭大廈232號4樓住戶曾因天花板滴水，經管委會查詢後發
21 現是系爭7樓房屋有破管情事，嗣通知華鋒水電行人員到場
22 處理系爭7樓房屋接管事項，有浩勝保全公司108年11月27日
23 現場主管工作日誌1份在卷可稽（參見本院審訴字卷第113至
24 115頁）。被告雖據此答辯系爭漏水應係系爭7樓房屋水管漏
25 水所致。然證人楊連忠於本院審理中已證述：我經常前往系
26 爭大廈施作汙水管、自來水管等管道間破管處理工程，系爭
27 大廈之232號大樓只有2個管道間，系爭1、2樓房屋漏水位置
28 附近之管道僅至同棟4樓，且只有排水管，並無自來水管，
29 而系爭7樓房屋漏水的管道間與系爭1、2樓房屋的管道間並
30 不同等語（參見本院訴字卷第296至301頁）。審酌楊連忠有
31 經常處理系爭大廈管線工程之經驗，對於系爭大廈之管線位

置應甚為熟悉，且系爭7樓房屋水管位置明確固定，衡情其應無可能刻意訛稱此節，而被告復未提出其所為證述有何謬誤之處，是其此部分證述，應屬可信。則依楊連忠該等證述，堪認系爭7樓房屋漏水情形與系爭漏水無涉，被告此部分答辯，並無理由。

(2)另浩勝保全公司於109年8月18日勘察系爭1、2樓及3樓房屋後，發現系爭1、2樓房屋店面樓梯轉角處有滴水情形，且勘察系爭3樓房屋浴室之結果，浴室有使用造成樓下滴水等節，有該公司109年8月18日現場主管工作日誌1份在卷可參（參見本院審訴字卷第51頁）。又於同年月25日，被告母親曾向浩勝保全公司表示因其有使用系爭浴室，才又導致樓下漏水，並保證不再使用那間浴室；被告母親又於109年9月6日向管委會表示漏水是熱水管破裂引起，只要做明管就可改善等節，亦有該公司109年8月25日、9月6日現場主管工作日誌1份在卷可參（參見本院審訴字卷第53頁，本院訴字卷第187頁）。復佐以原告於109年8月21日拍攝之照片顯示系爭浴室浴缸下方盛水盤有結晶體，有照片1張附卷可參（參見鑑定報告卷附件三原02-5），以上可察被告自系爭漏水發生後，仍有陸續使用系爭浴室浴缸之行為；另被告於鑑定過程中，曾表示：自原告反映有漏水現象後，被告停用系爭浴室之範圍為浴室浴缸部分，其他部分正常使用等語（參見鑑定報告卷第附三被01-13頁），亦可察被告自系爭漏水發生後，仍有使用系爭浴室其他亦有滲漏瑕疵之地板及冷水管設備。則依上開各事證交互參照，足認被告答辯其自109年8月後，並未再使用系爭浴室等節（參見本院審訴字卷第106頁），顯無可採，否則被告母親於接獲原告或管委會通知後，豈會仍於109年9月間回覆是熱水管破裂引起，只要做明管就可改善等語，被告又豈會於鑑定過程中自陳系爭浴室其他部分正常使用等語。被告及其家人既仍有繼續使用系爭浴室內存有滲漏瑕疵之冷水管、地板及浴缸之行為，亦堪佐證系爭漏水與系爭浴室之水管或地板滲漏水瑕疵有相當因果關

01 係。至被告又答辯其母親每日均會前往健身房運動並洗澡等
02 語，並提出其母親使用健身房之相關紀錄1份（參見本院訴
03 字卷第171至175頁），然此事證並無從證明被告及其家人即
04 無使用系爭浴室之行為，附此敘明。

05 (3)被告雖又答辯先前委由黃新寬到場檢視後，黃新寬有告知裝
06 設明管沒有用，仍會漏水，且鑑定結論亦認為熱水管沒有漏
07 水，另美心林有限公司員工林于淵於109年10月5日曾到系爭
08 大廈勘查汙水管道間之汙水管，故聲請傳喚林于淵到庭證
09 述，以釐清公共汙水管線是否早於109年10月5日已生破裂等
10 情（參見本院訴字卷第205、267頁）。惟鑑定報告係說明系
11 爭浴室是冷水管及地板有滲漏情形，熱水管並無滲漏情形，
12 而本件鑑定機關採取諸多試驗方式進行本項鑑定，並佐以上
13 開三方各項提出之資料與說明，經綜合考量檢測後，始認定
14 系爭漏水之原因。是鑑定機關鑑定過程甚為嚴謹，進行之程
15 序亦公開透明，並使上開三方均有陳述意見之機會，而被告
16 並未說明黃新寬上開認定有何更具可信性基礎，僅空口答
17 辯，此部分所辯自難使本院信屬事實。再者，鑑定報告亦說
18 明較北側之公共汙水管線經觀察並無斷裂現象（參見鑑定報
19 告卷第17頁），足見系爭漏水並非系公共汙水管線的問題，
20 故被告聲請傳喚之證人林于淵顯與本案待證事實無關，即無
21 傳喚之必要，併予敘明。

22 (二)原告依公寓大廈管理條例第6 條第1 項第2 款、第10條、民
23 法第184 條第1 項、第191 條第1 項、第767 條第1 項中段
24 等規定，請求被告應將系爭3 樓房屋，依鑑定報告書及其附
25 件十四-1所示方式及項目修復漏水，如拒絕修復，則應容忍
26 原告僱工進入上開房屋，代為修復至完全不漏水狀態，所耗
27 費用由被告負擔，為有理由。

28 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。因故意或過
29 失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。土地上之建
30 築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人
31 負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設

置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項規定分別定有明文。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項亦有明文。又民法第191條第1項規定所稱土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、門窗、水電配置管線設備等，固屬建築物之成份者，為建築物之一部，應包括在內。且該條第1項規定是基於社會安全義務而設，則所謂設置或保管有欠缺，自不以其本體之崩壞或脫落瑕疵為限，舉凡建築物或工作物缺少通常應有之性狀或設備，以致未具備可合理期待之安全性者，均應包括在內。至於所謂設置有欠缺，係指土地上之建築物或其他工作物，於建造之初即存有瑕疵而言。所謂保管有欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物發生瑕疵而言。是以，除非工作物所有人能舉證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償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院107年度台上字第1611號、105年度台上字第2320號、50年度台上字第1464號、96年度台上字第489號判決要旨參照）。另按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規

01 定。專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用
02 由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。
03 但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區
04 分所有權人負擔。亦為公寓大廈管理條例第6條第1項第2
05 款、第10條第1、2項、第12條規定所明定。

06 2.系爭1、2樓房屋系爭漏水主要因素是系爭3樓房屋之專有部
07 分滲漏水瑕疵所致；而另因系爭管道間內公共排水管有明顯
08 斷裂乙處，於大量排水發生時，管內部分水量，自斷裂處噴
09 濺置管道間西側牆面造成潮濕現象，故無法排除亦會造成系
10 爭管道間西側牆面潮濕而滲漏現象，此為次要因素，已如前
11 述。系爭3樓房屋之專有部分滲漏水既與系爭漏水有相當因
12 果關係，足見將系爭3樓房屋之系爭浴室防水修繕至不漏水
13 狀態，為修復系爭1、2樓房屋漏水情形回復原狀所必要。而
14 被告於108年間經原告告知，已知悉其等使用專有部分即系
15 爭浴室將可能造成系爭1、2樓房屋發生系爭漏水，是其就系
16 爭浴室有滲漏水瑕疵部分，依公寓大廈管理條例第10條第1
17 項規定，本應負擔費用而對系爭浴室為修繕、管理、維護，
18 卻仍未修繕維護系爭浴室防水設備，甚至仍有再陸續使用系
19 爭浴室之行為，導致系爭1、2樓房屋於109年間又發生漏水
20 情事，則被告就系爭漏水導致系爭1、2樓房屋所受漏水損害
21 主觀上亦具有過失，是原告自得依民法第767條第1項中段規
22 定，請求被告應將系爭3樓房屋修繕致完全不漏水之狀態，
23 如被告拒絕修復，原告亦得依民法第184條第1項前段、第19
24 1條第1項及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款等規定，
25 請求被告應容忍原告僱工進入上開房屋，代為修復至完全不
26 漏水狀態，所耗費用由被告負擔。而查，如欲將該處修繕致
27 完全不漏水狀態，鑑定機關任僅需將系爭浴室含浴缸完全打
28 除，重新施作防水層，即可達防水效果，又針對冷水管線無
29 法持壓之滲漏，因無法探知切確漏水位置，故無法針對滲漏
30 處換修，僅能見以捨棄舊有埋設於結構體內之冷水管，全面
31 改配外露明管（下稱明管方案），修復項目費用如鑑定報告

卷附件十四所示，費用合計為302,843元（參見本院訴字卷第附十四-1頁）；或進行冷水管內部防水藥液（水性樹脂）注射，形成內部防水膜，阻絕滲漏現象（下稱注射方案），修復項目費用如鑑定報告卷附件十四所示，費用合計為284,027元（參見本院訴字卷第附十四-2頁）。本院審酌該二方案費用僅差18,816元，相距不大，惟注射方案日後有維護、耐用性與水性樹脂之化學成分溶出性問題，因此，為避免日後所需維護之困擾及基於人體健康安全之考量，因認原告主張被告應將系爭3樓房屋，依鑑定報告書及其附件十四-1所示方式及項目修復漏水，如拒絕修復，則應容忍原告僱工進入上開房屋，代為修復至完全不漏水狀態，所耗費用由被告負擔，為有理由。

(三)原告依民法第184條第1項、第191條第1項、195等規定，請求被告應給付原告共422,777元，及自109年11月24日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分則無理由，應予駁回。

1.原告因系爭漏水受有10個半月月租金共589,050元、查漏水打牆費用6,000元、回復原狀費用39,115元（依鑑定報告估列之含稅價）之損害，合計共634,165元。再審酌被告所有之系爭3樓房屋專有部分是系爭漏水之主要原因，系爭大廈共有部分即公共排水管之上開瑕疵則係系爭漏水之次要原因，依其等就系爭漏水之影響程度，應分別為3分之2、3分之1。則依公寓大廈管理條例第10條第1、2項規定，被告就原告上開損害自應負責3分之2部分之費用即422,777元（計算式： $634,165 \div 3 \times 2 = 422,777$ ，小數點下四捨五入）。另被告於109年11月23日收受本件起訴狀繕本（參見本院審訴字卷第81頁），則原告依民法第184條第1項、第191條第1項等規定，請求被告應給付原告共422,777元，及自109年11月24日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息，亦有理由，應予准許。逾此部分則無理由，應予駁回。此外，系爭漏水係因系爭3樓房屋內系爭浴室之冷水管、地板及浴

01 缸地板等部份發生滲漏瑕疵所致，而該等部分均屬系爭3 樓
02 房屋內之專有部分，並非係系爭3 樓房屋專有部分之共同壁
03 及樓地板或其內之管線部分，則被告答辯本件依據公寓大廈
04 管理條例第12條規定，修繕費用應由兩造均分，亦無理由。

05 2.原告依民法第195 條第1 項等規定，請求被告應給付原告精
06 神慰撫金30,000元，為無理由。

07 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
08 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
09 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
10 項前段定有明文。查系爭1、2樓房屋原供原告作為出租收益
11 使用，並非係原告居住之住宅，則系爭1、2樓房屋發生系爭
12 漏水，至多僅致原告無法利用該屋為出租行為，而受有租金
13 之損害，原告因此經濟上損失而備感不快，然並未影響原告
14 之居住安寧權益。原告復未說明其因系爭漏水有何人格法益
15 受害，則原告依民法第195 條第1 項等規定，請求被告應給
16 付原告精神慰撫金30,000元，為無理由。

17 六、綜上所述，原告本於民法第184 條第1 項前段、第191 條第
18 1 項前段、第213 條規定及公寓大廈管理條例第6 條第2 款
19 等規定，請求被告應將系爭3 樓房屋之浴室及冷水管修復至
20 完全不漏水之狀態（修復方式、項目、如鑑定報告書附件十
21 四-1即明管方案所示），如被告拒絕修復，被告應容忍原告
22 僱工進入上開房屋，代為修復至完全不漏水狀態，所耗費用
23 由被告負擔；被告應給付原告422,777元，及自109年11月24
24 日起，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，均應予
25 准許。逾此範圍之金額請求，為無理由，應予駁回。

26 七、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，就其勝訴部分合於上
27 開規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；並依被告聲請，酌
28 定相當之擔保金額宣告免為假執行。至於原告敗訴部分，其
29 訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回，
30 附此敘明。

31 八、本件事證已臻明確，兩造其餘舉證及攻擊防禦方法，核與判

01 決結果不生影響，爰不予一一論述，附此敘明。

02 九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 111 年 12 月 5 日

04 民事第三庭法 官 黃姿育

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 12 月 6 日

09 書記官 陳亭妤