

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第279號

原告 劉昆義
訴訟代理人 翁子清律師
楊錦枝
劉廣見
被告 蔡玉靜即王志宏之承受訴訟人

王麒翔即王志宏之承受訴訟人

王偉丞即王志宏之承受訴訟人

訴訟代理人 王麒翔

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路00○0號3樓房屋，依附註所示方法修繕。

被告應給付原告新臺幣28萬1,750元，及自民國111年5月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之59，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣10萬4,250元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣28萬1,750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

壹、程序方面：

被告王志宏起訴後，於民國113年5月31日死亡，其繼承人為其配偶蔡玉靜，其子女王麒翔、王偉丞，則蔡玉靜、王麒

01 翔、王偉丞聲明承受訴訟（見本院卷二第21頁），於法尚無
02 不合，應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：原告為門牌號碼高雄市○○區○○○路00○0號2
05 樓房屋(下稱系爭房屋)之所有權人，與被告所有之門牌號碼
06 高雄市○○區○○○路00○0號3樓房屋(下稱系爭3樓房屋)
07 為上下樓層之關係。因系爭3樓房屋久未修繕，致系爭房屋
08 浴室天花板、外牆、廚房天花板自109年9月起開始有滴水及
09 壁癌之狀況(下稱系爭漏水)，原告遂搬離系爭房屋，並經被
10 告同意，由原告僱工先就浴室漏水部分進行高壓灌注環氧樹脂
11 (即俗稱打針)，此部分費用經兩造協商後，由被告負擔新
12 臺幣(下同)1萬2,000元。原告嗣就系爭房屋之系爭漏水部分
13 陸續進行整修如附表一所示之工程項目，花費15萬7,250
14 元，然於110年4月持續有滴水、油漆脫落、壁癌及裝潢破裂
15 等情況發生，迄今仍未解決。經訴訟中鑑定後，系爭漏水乃
16 肇因於系爭3樓房屋老舊未修繕所致，被告自應就系爭漏水
17 依鑑定報告之建議方式。又系爭房屋因系爭3樓房屋之漏水
18 而受有損害須修繕，經估價後須花費10萬1,500元如附表二
19 所示之工程項目；此外，原告因系爭房屋漏水而自109年10
20 月10日起至114年2月10日另行租屋，租金每月1萬1,500元，
21 因鑑定報告認修繕系爭3樓房屋須45日，系爭3樓房屋修繕完
22 畢後再修繕系爭房屋尚須再45日，本件原告僅請求2年之租
23 金損害，共計27萬6,000元；此外，原告因擔心系爭漏水日
24 益嚴重而不時奔波尋找被告處理，心力交瘁，使原告居住安
25 寧之人格法益受有重大侵害，故請求非財產上損害2萬元。
26 是以，原告所受之財產上及非財產上損害共計55萬2,150元
27 (計算式：105,950元+157,250元+276,000元+20,000元=
28 509,950元)。為此，爰依民法第184條第1項前段、第213條
29 第1、3項、民法第195條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲
30 明：(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路00○0號3樓
31 房屋進行修繕(浴室地磚全部及部分壁磚打除到結構體後施

01 作防水工程，防水層須由地板面上滾至牆面至少150公分
02 高，其地板排水及排水孔應施作洩水坡度，以利浴廁使用時
03 能快速導水及透過防水層保護避免排水外滲致牆面及樓
04 板)；(二)被告應給付原告55萬2,150元，及其中39萬4,900元
05 自111年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
06 (三)原告願供擔保，請准予宣告假執行。

07 二、被告則以：聲明一被告不爭執。然系爭房屋須依附表所示之
08 工程項目修繕，與系爭3樓房屋之浴室防水層失效未修繕漏
09 水無關；另若原告得請求租金，期間應為45日；且原告不得
10 請求精神慰撫金，精神慰撫金請求之金額亦過高等語，資為
11 抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔
12 保，請准免為假執行之宣告。

13 三、兩造不爭執事項：

14 (一)原告為系爭房屋之所有權人，與被告所有之系爭3樓房屋為
15 上下樓層之關係。

16 (二)原告有向訴外人吳珮瑩承租門牌號碼高雄市○○區○○路
17 00號3樓之事實，租期自109年10月10日至111年10月9日，合
18 計2年。

19 (三)被告同意依原告聲明一所示之內容修繕系爭3樓房屋。

20 四、本件爭點：

21 (一)系爭房屋須依附表所示之工程項目修繕，是否為系爭3樓房
22 屋之浴室防水層失效未修繕因而漏水所致？

23 (二)本件原告得請求租金之期間為何？

24 (三)本件原告得否請求精神慰撫金？若可，金額為何？

25 五、本院之判斷：

26 (一)系爭房屋須依附表所示之工程項目修繕，是否為系爭3樓房
27 屋之浴室防水層失效未修繕因而漏水所致？

28 1. 附表一部分：

29 (1)附表一編號1至2所示工程項目：原告主張因被告所有系爭3
30 樓房屋之浴室防水層失效未修繕，造成原告須依附表一編號
31 1至2之方式修繕，支出修繕費用共計3萬6,250元，應由被告

01 負擔等語，業據提出南都裝潢材料行估價單2紙（見審訴卷
02 第56至57頁），並經證人黃雲南即施作附表一編號1至2所示
03 工程項目之師父到庭證稱：天花板換新5坪、拆除清運、壁
04 紙5坪之修繕範圍在廚房，天花板5坪有包含一點點走道，修
05 繕之原因為樓上漏水、壁紙脫落，原本廚房天花板是密封式
06 三合板，因為樓上漏水而脫落。又PVC地磚修繕範圍為客
07 廳、走道、房間，修繕PVC地磚的原因也是因為樓上漏水流
08 下來，強力膠遇水脫落，所以地磚要拆除重鋪，PVC地磚不
09 可能因為熱漲冷縮或其他原因造成脫落，雖漏水影響範圍約
10 為3分之2走道，然原告要求更換全部之PVC地磚，一坪費用
11 1,100元。（【提示卷二第89頁】地磚部分是否是灰色的區
12 域？）地磚是房屋全部地磚，灰色部分是漏水區域。如果重
13 鋪顏色會不同。原來舊的材料很久了，無法找到相同材料等
14 語（見本院卷二第232至235頁）。則依證人所述，須施作附
15 表一編號1至2所示項目之原因，乃因系爭3樓房屋浴室漏水
16 並流至系爭房屋所致，且地磚部分無法找到原來相同之材
17 料；且經本件送鑑定，鑑定結果為：系爭3樓房屋浴室積水
18 試驗，系爭房屋均有漏水等語（見鑑定報告第7頁），故系
19 爭3樓房屋浴室有漏水，則可知附表一編號1至2之修繕費用
20 與系爭3樓房屋漏水乃具有相當因果關係，是原告此部分請
21 求，堪認可採。

22 (2)附表一編號3至10所示工程項目：

23 原告主張因被告所有系爭3樓房屋之浴室防水層失效未修
24 繕，造成原告須依附表一編號3至10所示工程項目之方式修
25 繕，支出修繕費用共計12萬1,000元，應由被告負擔等語，
26 業據提出估價單1份在卷可查（見本院卷第363頁），並經證
27 人劉天昆即施作師父到庭證稱：我做土水（台語）抹壁、砌
28 磚、防水等等跟房屋泥做相關的工作。（【提示審訴卷第49
29 頁】這張是否是你寫的？上面所寫的物品是否都已經修繕完
30 畢？）是。打壁癌（全部）水泥粉光的修繕部分位於在浴室
31 三面外壁，因為有漏水。「浴室部分壁全打、貼」是修繕浴

01 室，牆壁全打掉。天花板原本就有灌注，灌注針都還留在上面，
02 但又漏水流下來，因而整理浴室。「天花板輕鋼架」位置在浴室裡面，
03 修繕原因也是因為樓上漏水流下來，水一定是從上面流下來的等語（見本院卷第220至222頁）。則依證
04 人所述，須施作附表一編號3至10所示工程項目之原因，乃
05 因系爭3樓房屋漏水，水並從上流至系爭房屋所致，且系爭3
06 樓房屋浴室有漏水等情，業已認定如前，因此附表一編號3
07 至10所示工程項目之修繕費用與系爭3樓房屋漏水乃具有相
08 當因果關係，是原告此部分請求，堪認可採。
09

10 2. 附表二部分所示工程項目：

11 原告主張因被告所有系爭3樓房屋之浴室防水層失效未修
12 繕，造成原告須依附表二工程項目欄所示之方式修繕，修繕
13 費用經估價為10萬1,500元，應由被告負擔等語，業據提出
14 估價單1份在卷可查（見審訴卷第49頁），並經證人劉天昆
15 即開立估價單之師父到庭證稱：「浴室外三面壁打皮水泥粉
16 光」修繕範圍是浴室外壁三面，修繕原因為漏水流下來造成
17 壁癌，與「打壁癌水泥粉光」位置不，原本浴室已經處理
18 好，因為又漏水下來，磁磚要再打掉重新黏貼，這是已經黏
19 好，要再打掉重補壁癌的地方。「房間內外壁壁癌補修水泥
20 粉光」，是因樓上漏水流下來，滲入房間牆壁內，插座也全
21 壞掉。「浴室內補磁磚及填縫劑」修繕原因也相同，修理
22 好，樓上又漏水，現在磁磚又長壁癌，要打掉重新施作，並
23 加填縫劑。「浴室內補磁磚及填縫劑」與之前的「浴室部分
24 壁全打、貼及地打到見樓地板貼」不一樣，上次是全部打
25 掉，這次是因磁磚已經黏好了，又漏水，因此要再修補。房
26 間電插盒材料及工資也是因為漏水，壞掉又重做，寫房間電
27 插盒材料是因為打掉重做還要工資。「油漆外牆彈性油漆室
28 內牆壁油漆」，是因為漏水要重新油漆整理，處理的是有漏
29 水的地方，浴室周圍，樓上未處理漏水，樓下還是會再漏
30 水，牆壁又壞掉。「油漆外牆彈性油漆室內牆壁油漆」與
31 「浴室外三面壁打皮水泥粉光」不同，第一項是粉光，沒有

01 油漆，粉光是水泥抹好粉光，還沒油漆，就稱水泥粉光，與
02 油漆不同。「浴室天花板灌注（防水）含拆工」我還沒做，
03 灌注是他們找別人做的，這是要把灌注的針拔掉，注射的針
04 筒都在上面要打掉，天花板還要釘。灌注不用再做，灌注沒
05 有效果。（問：房間電插盒材料及工資」，為何上次沒開，
06 這次有開？）因為又漏水又壞掉。（問：怎麼知道是因為漏
07 水壞掉，而非因時間自然毀損？）因為是樓水漏水會順著管
08 路流下來，管路的部分要補土，時間久了會比較鬆，水會順
09 著流下來，電插盒會爛掉所以要更換。（問：「浴室天花板
10 灌注（防水）含拆工」，為何要拆灌注針頭？）比較美觀，
11 如果沒有拆掉當然可以繼續做，一般都會敲掉，不會有人留
12 這個，我評估要拆除。此外，當時牆壁做好吹風就會乾掉，
13 現在時間久了，樓上如果繼續滲漏水，牆壁就會變色。被告
14 當時叫我去樓上看，我有說要整間打掉重做，被告說不用，
15 只要打磁磚，廁所也不要挖，我才說我沒辦法這樣做，我沒
16 有辦法保證那邊不會漏水，所以才說不幫被告做，浴室漏水
17 一定要全部重做，才有用等語（見本院卷第222至229頁）。
18 則依證人所述，須施作附表二所示工程項目之原因，亦乃因
19 系爭3樓房屋漏水並從流至系爭房屋所致，而灌注的針亦經
20 證人評估須拆除；且系爭3樓房屋浴室有漏水等情，業已認
21 定如前，因此附表二所示工程項目之修繕費用與系爭3樓房
22 屋漏水乃具有相當因果關係，是原告此部分請求，堪認可
23 採。

24 (二)本件原告得請求租金之期間為何？

25 原告主張為修復系爭房屋，另行租屋，故請求2年之租金損
26 害27萬6,000元等語。惟被告抗辯修繕期間鑑定報告認定只
27 須45日等語。本院審酌系爭房屋修復期間，因須就浴室修繕
28 而無法使用浴室，且修繕期間會產生粉塵，傢俱需要移動，
29 且如粉刷油漆、泥作等亦會產生不好之氣味甚而含有不適合
30 人體長期居住吸入的化學物質，故住戶不宜於該屋內使用，
31 應暫行搬離而無法住居。又施工工期長短與出工人數、準備

01 材料、趕工狀況與天候因素及工種進場時間有無重疊等有
02 關，實際完成時間長短彈性頗大，是以高雄市建築師公會建
03 議系爭3樓房屋施工時間為40至50天，加計系爭房屋關於附
04 表二所示工程項目之施工亦須時日，本院以系爭3樓房屋施
05 工45天，系爭房屋施工45天，再審酌系爭房屋修復並未動到
06 結構之漏水修復工程，但應考量工程能否同時工種進場重疊
07 施工，並加計例假日及休息日之無法施工之日數，是認概估
08 系爭房屋、系爭3樓房屋修繕工期共以2個月較為適當。故原
09 告主張需搬遷至外租屋約2個月應屬有據，逾此部分則屬無
10 據。是原告得請求修復期間之租賃房屋所需費用為2萬3,000
11 元（計算式：11,500元×2月=23,000元），逾此範圍外之請
12 求，則無依據。

13 (三)本件原告得否請求精神慰撫金？若可，金額為何？

- 14 1. 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
15 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
16 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
17 項前段固有明文。然當事人主張有利於己之事實者，就其事
18 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。
- 19 2. 本件原告主張原告因擔心系爭漏水日益嚴重而不時奔波尋找
20 被告處理，心力交瘁，使原告居住安寧之人格法益受有重大
21 侵害等語。惟查，所謂居住安寧權一般乃指有關製造、發出
22 超越一般人社會生活所無法容忍之噪音侵入之情況，惟由系
23 爭3樓房屋漏水後，被告先前即曾與原告協調修復事宜，被
24 告亦已施作灌注，且訴訟中，被告並同意依原告聲明一之方
25 法修繕系爭3樓房屋，僅因訴訟進行中尚未修繕，顯見系爭
26 漏水之處理尚非被告不配合即時處理修繕及進行鑑定，而係
27 因尚在鑑定以及訴訟中，致無從處理上開修繕事宜。是系爭
28 漏水固導致系爭房屋漏水等，而影響原告之居住，造成生活
29 之不便，然視其產生干擾原告生活之程度，及被告迄今尚未
30 修復之原因，尚難謂認被告造成侵害原告居住安寧之人格法
31 益情節重大，是原告主張因被告之侵權行為，致其焦慮、失

01 眠，並已侵害其住居安寧之人格權損害情節重大，得請求精
02 神上損害云云，難謂有理由。故其請求賠償非財產上之損害
03 2萬元，自不應准許。

04 (四)基上，原告請求被告賠償修繕費用15萬7,250元、10萬1,500
05 元、租屋費2萬3,000元，合計28萬1,750元（計算式：157,2
06 50元+101,500元+23,000元=281,750元），為有理由。逾此
07 範圍外，則屬無據。綜上，原告請求被告應給付28萬1,750
08 元及自111年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
09 息，逾此部分之請求，則無理由。

10 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第213條第1、3
11 項、民法第195條第1項規定，請求(一)被告應將系爭房屋進行
12 修繕（浴室地磚全部及部分壁磚打除到結構體後施作防水工
13 程，防水層須由地板面上滾至牆面至少150公分高，其地板
14 排水及排水孔應施作洩水坡度，以利浴廁使用時能快速導水
15 及透過防水層保護避免排水外滲致牆面及樓板）；(二)被告應
16 給付原告28萬1,750元，及自111年5月6日起至清償日止，按
17 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍
18 之請求，則屬無據，應予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
20 核與判決結果不生影響，不逐一論述，併此敘明。

21 八、本判決所命被告給付部分未逾50萬元，爰依職權宣告假執
22 行，並依被告聲請，宣告被告預供擔保，得免為假執行。至
23 原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

24 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
26 民事第一庭 法官 韓靜宜

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
31 書記官 陳冠廷

01 附註：

02 高雄市建築師公會鑑定案號00000000號鑑定報告書第7頁八鑑定
03 結果(2)所載之：浴室地磚全部及部分壁磚打除到結構體後施
04 作防水工程，防水層須由地板面上滾至牆面至少150公分高，其
05 地板排水及排水孔應施作洩水坡度，以利浴廁使用時能快速導水
06 及透過防水層保護避免排水外滲致牆面及樓板。

07 附表一

08

編號	工程項目	估價日期/ 施作日期	估價廠商/ 施作人員	請求金額 (新臺幣)	單據金額 (新臺幣)
1	天花板換新(5坪)、拆除清運、壁紙(5坪)	110.08.18	南都裝潢材料行	19,750元	19,750元
2	PVC2地磚(15坪)	110.08.18	南都裝潢材料行	16,500元	16,500元
3	浴室外三面壁打皮水泥粉光	112.11.30	劉天坤	60,000元	60,000元
4	房屋內外壁壁癌補修水泥粉光			12,000元	12,000元
5	浴室內補磁磚及補縫劑			6,000元	6,000元
6	房間電插盒材料及工資			6,000元	6,000元
7	施工後清潔費			3,000元	3,000元
8	油漆：外牆彈性油漆室內牆壁油漆			20,000元	20,000元
9	房間門清運			1,000元	1,000元
10	浴室天花板灌注(防水)含拆工			13,000元	13,000元
編號1至10的費用合計：				157,250元	

09 附表二

編號	工程項目	估價日期 / 施作日期	估價廠商 / 施作人員	請求金額 (新臺幣)	單據金額 (新臺幣)
1	打壁癌 (全部)、水泥粉光、塞冷氣孔 (1孔)、拆鏡台 (1項)、床頭 (1項)	110.02.21	劉天坤	37,000元	101,500元 (37,000+60,000+4,500=101,500元)
2	浴室部分牆壁全打及貼 (25x40)、地打到見樓板貼 (25x25)、做防水、門不改			60,000元	
3	天花板、輕鋼架 (以上含清運)			4,500元	
編號1至3的費用合計：101,500元					