

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第1966號

原告 陳第德 住○○市○○區○○路000號4樓  
被告 劉秋碧

訴訟代理人 周清山

上列當事人間請求修復房屋漏水事件，於民國113年10月17日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將其所有之高雄市○○區○○路○○○號五樓房屋主臥室之浴室地板防水及浴缸排污水管修繕至不漏水狀態，所需修繕費新臺幣陸萬壹仟壹佰貳拾貳元由被告負擔。

被告應給付原告新臺幣捌仟參佰捌拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，其餘由原告負擔。

本判決第一、二項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊為高雄市○○區○○路000號4樓房屋（下稱4樓房屋）之所有權人，被告為高雄市○○區○○路000號5樓房屋（下稱5樓房屋）之所有權人，兩造同為「京城御華園」大樓（下稱系爭大樓）之上、下樓層鄰居。伊於民國111年7月間發現4樓房屋主臥室衛浴之天花板，因5樓房屋主臥室之浴室排水管及地板滲漏水，而受潮毀損（下稱系爭事件），經通知被告修繕，未獲置理。被告就系爭事件之發生係有過失，且該過失行為已侵害伊之財產權，被告自負有修繕5樓房屋主臥室之浴室排水管及地板修復至不漏水狀態之義務，並應負擔所需費用新臺幣（下同）61,122元。此外，被告應賠償伊修繕4樓房屋主臥室之浴室天花板所需費用新臺幣（下同）8,381元，及伊為處理系爭事件所受精神上痛

01 苦15,619元，共24,000元。爰依公寓大廈管理條例第10條第  
02 1項、第6條第1項，及民法第184條第1項、第213條、第767  
03 條第1項中段規定，請求擇一為伊勝訴之判決等語。並聲  
04 明：(一)被告應將其所有之5樓房屋主臥室之地板防水及浴室  
05 排污水管修繕至不漏水狀態，所需修繕費61,122元由被告負  
06 擔。(二)被告應給付原告24,000元。

07 二、被告則以：伊購入5樓房屋後，不曾整修5樓房屋，且在台北  
08 市久住，無從得知5樓房屋滲漏水，伊就系爭事件之發生並  
09 無故意、過失。又訴外人即伊女兒秦霈暘於111年7月間接獲  
10 原告通知滲漏水情形，隨即僱請水電工修繕漏水完畢，系爭  
11 事件不能排除是系爭大樓公共管線漏水所致，與伊無涉等語  
12 置辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區  
14 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。  
15 公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。次按所有人對於  
16 妨害其所有權者，得請求除去之。因故意或過失，不法侵害  
17 他人之權利者，負損害賠償責任。負損害賠償責任者，除法  
18 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  
19 狀。應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不  
20 為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害。民法第767條  
21 第1項中段、第184條第1項前段、第213條第1項、第214條亦  
22 有明定。經查：

23 (一)原告為4樓房屋所有權人，被告為5樓房屋所有權人，兩造為  
24 系爭大樓之區分所有權人之事實，為兩造所不爭執，並有建  
25 物所有權狀、建物登記謄本為憑（見本院卷第13、43頁），  
26 應認實在。是依公寓大廈管理條例第10條第1項規定，被告  
27 即負有修繕、管理、維護5樓房屋之義務。

28 (二)原告主張被告疏未維護5樓房屋主臥室浴室排水管及地板，  
29 而有滲漏水情形，致伊所有之4樓房屋主臥室浴室天花板受  
30 潮毀損等情，有4樓房屋主臥室浴室天花板受潮毀損照片為  
31 憑（見本院卷第15至31頁），並經本院囑託高雄市土木技師

01 公會鑑定4樓房屋主臥室浴室天花板受潮毀損之原因，經高  
02 雄市土木技師公會鑑定人（下稱鑑定人）現場查勘，發現5  
03 樓房屋主臥室浴室之地板及排水管滲漏水處附近有管道間，  
04 再針對5樓房屋主臥室之浴室坐式馬桶排污水管、浴缸排污  
05 水管及地板防水進行放水試驗，輔以顯像儀觀察，發現5樓  
06 房屋主臥室之浴室坐式馬桶排污水管雖無漏水，惟浴缸排污  
07 水管及地板經放水後，沿著管道間兩面邊緣出現水滴，且隨  
08 著時間越久，水滴數量越積越多，滴水次數越來越頻繁，可  
09 見4樓房屋主臥室浴室天花板受潮毀損是5樓房屋主臥室浴室  
10 地板防水及浴缸排污水管滲漏水所致等情，有高雄市土木技  
11 師公會113年8月13日高市土技字第00000000號鑑定報告為憑  
12 （下稱系爭鑑定報告，見該報告第4至8頁），兩造就前開鑑  
13 定結果亦無爭執（見本院卷第238頁），應屬可採。被告抗  
14 辯系爭事件肇因於系爭大樓公共管線漏水云云，核與前開證  
15 據不符，為不足採。是依前引規定，被告既為5樓房屋所有  
16 權人，其就專有部分即5樓房屋主臥室之浴室地板防水及浴  
17 缸排污水管即負有修繕維護之義務，被告疏未為之，係有過  
18 失，其過失行為導致原告所有之4樓房屋主臥室浴室天花板  
19 受潮毀損，已妨害原告所有權之圓滿狀態，原告自得請求被  
20 告排除前開滲漏水情形，將5樓房屋主臥室浴室地板防水及  
21 浴缸排污水管修繕至不漏水狀態。

22 (三)又被告應履行將5樓房屋主臥室浴室地板防水及浴缸排污水  
23 管修繕至不漏水狀態之義務，所需必要方法為：須先將5樓  
24 房屋主臥室浴室之坐式馬桶、浴缸拆除後，將浴室地板之地  
25 磚及舊有防水層全部鑿除，以人工磨平剩餘地板結構體表面  
26 後，在其上鋪設厚度6釐米之PU防水層，再以1：2防水水泥  
27 砂漿粉刷後，重新安裝坐式馬桶、浴缸，貼地磚始能完成，  
28 所需必要費用為61,112元，有系爭鑑定報告之鑑結果暨附件  
29 八工程預算書可稽（見系爭鑑定報告第8、30至37頁），且  
30 為兩造所不爭執（見本院卷第238頁），應屬可採。是依公  
31 寓大廈管理條例第10條第1項規定，前開修繕費用61,112元

01 自應由被告負擔。

02 (四)再者，原告之4樓房屋主臥室浴室天花板因系爭事件受潮毀  
03 損，為回復原狀，須重鋪塑膠企口天花板，需費8,381元，  
04 有系爭鑑定報告附件九工程預算書為憑（見系爭鑑定報告第  
05 39至43頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第238頁），應  
06 屬可採。而原告經催告被告將4樓房屋主臥室浴室天花板回  
07 復原狀，被告拒不回復，有被告112年9月20日書狀檢附申訴  
08 書足佐（見本院卷第65至85頁），依前引規定，被告過失肇  
09 致系爭事件，使原告之財產權因而受損，原告自得請求被告  
10 以金錢賠償將4樓房屋主臥室之浴室天花板回復原狀所需必  
11 要費用8,381元。

12 (五)至於原告請求被告就系爭事件所致非財產上損害（精神慰撫  
13 金）15,619元乙節，未據原告舉證證明其身體、健康有何因  
14 系爭事件受侵害情形，原告此部分請求核與民法第195條第1  
15 項規定要件不合，為不足採。

16 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第1項、第6條第  
17 1項，及民法第184條第1項、第213條、第767條第1項中段規  
18 定，請求(一)被告應將其所有之5樓房屋主臥室之地板防水及  
19 浴室排污水管修繕至不漏水狀態，所需修繕費61,122元由被  
20 告負擔；(二)被告應給付原告8,381元，為有理由，應予准  
21 許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

22 五、本判決主文第1、2項乃就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用  
23 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款  
24 規定，法院應依職權宣告假執行。

25 六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
26 訟法第79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日  
28 高雄簡易庭 法 官 賴文嫻

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
31 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

03 書 記 官 許 弘 杰