

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第505號

原告 李青芬

被告 盧芊卉

訴訟代理人 徐 旻律師

上列當事人間請求修繕漏水等事件，於民國115年6月9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○○○號四樓房屋如附圖所示主臥室浴廁地板、臥室1浴廁地板、後陽台地板及熱水管修繕至不漏水狀態，並負擔所需費用新臺幣參拾玖萬貳仟陸佰肆拾參元。

被告應給付原告新臺幣參萬肆仟參佰零貳元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十八，其餘由原告負擔。

本判決第一、二項得假執行。被告於提出新臺幣肆拾貳萬陸仟玖佰肆拾伍元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊為高雄市○○區○○○路0○0號3樓房屋（下稱3樓房屋）之所有權人，被告為高雄市○○區○○○路0○0號4樓房屋（下稱4樓房屋）之所有權人，兩造乃同棟大樓之上、下樓鄰居。伊於民國111年11月間發現3樓房屋浴室天花板嚴重滲漏水，俟112年3月29日委託訴外人生光非破壞檢驗有限公司（下稱生光公司）進行全棟大樓檢測抓漏，始查知前開滲漏水乃被告所有4樓房屋如附圖所示主臥室浴廁地板、臥室1浴廁地板（以下合稱浴廁地板）、後陽台地板（下稱陽台地板）之防水失效，及熱水管滲漏水所致（下稱系爭事件），惟迭經催告被告修繕滲漏水，均未獲置理，伊所有之3樓房屋天花板因而受損，需費新臺幣（下同）34,302元始能修復，且被告負有修復4樓房屋至不漏水狀態俾使

01 3樓房屋回復至不受滲漏水侵擾之狀態，所需費用392,643
02 元，應由被告負擔。此外，伊因系爭事件致心神不寧，身心
03 健康受損，被告亦應賠償伊所受非財產上損失（精神慰撫
04 金）60,000元。爰依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、
05 第12條，及民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第
06 195條第1項前段、第767條規定，提起本件訴訟等語。並聲
07 明：(一)被告應將其所有4樓房屋之浴廁地板、陽台地板及熱
08 水管修繕至不漏水狀態，並負擔所需費用392,643元。(二)被
09 告應給付原告94,302元（計算式：34,302+60,000=94,
10 302），及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算
11 之利息。

12 二、被告則以：3樓房屋浴廁天花板受潮毀損固與伊所有之4樓房
13 屋浴廁地板及熱水管滲漏水有關，惟否認該房屋陽台地板同
14 為造成3樓房屋滲漏水之成因。又兩造曾於112年3月7日協議
15 原告負擔檢測費用，伊則容允生光公司派員進入4樓房屋抓
16 漏檢測，倘3樓房屋漏水係因4樓房屋漏水所致，伊願負擔全
17 部修復費用（下稱系爭協議），詎原告拒絕依系爭協議負擔
18 生光公司檢測費用，也不同意被告自行修繕，即率爾興訟求
19 予鑑定，致伊額外負擔訴訟勞費及高額鑑定費用，已違誠
20 信。此外，原告迄未舉證證明其罹患睡眠障礙、頭痛、焦慮
21 症與系爭事件有何因果關係，復未舉證其居家安寧受侵害達
22 情節重大程度，伊對原告自不負非財產上損害賠償責任等語
23 置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
24 保請准免為假執行。

25 三、按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
26 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。
27 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
28 妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，
29 得請求防止之。因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負
30 損害賠償責任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利
31 之損害，由工作物之所有人負賠償責任。民法第767條第1項

01 中、後段及第184條第1項前段、第191條第1項前段亦有明
02 定。民法第213條第1、3項復規定，負損害賠償責任者，除
03 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
04 原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
05 用，以代回復原狀。經查：

06 (一)原告為3樓房屋所有權人，被告為4樓房屋所有權人，兩造為
07 同一大樓之區分所有權人之事實，有建物查詢資料在卷可稽
08 （見本院卷第483、485頁），是依公寓大廈管理條例第10條
09 第1項規定，被告就其所有之4樓房屋即負有修繕、管理、維
10 護義務。

11 (二)原告主張被告疏未維護修繕4樓房屋浴廁地板、陽台地板及
12 熱水管，致生滲漏水，使伊所有之3樓房屋浴廁天花板受潮
13 毀損等情，經本院囑託高雄市土木技師公會（下稱鑑定人）
14 鑑定3樓房屋天花板滲漏水成因，由鑑定人就4樓房屋浴廁地
15 板、陽台地板進行蓄水測試、紅外線熱像儀檢測，發現3樓
16 房屋浴廁天花板在4樓房屋浴廁地板及陽台地板蓄水前，其
17 臥室1與公浴共壁牆柱牆角及外牆牆面部位，有含水潮濕的
18 滲漏水反應，俟4樓房屋浴廁地板及陽台地板蓄水後，3樓房
19 屋天花板之含水潮濕反應更為明顯，應可推認此乃4樓房屋
20 浴廁地板及陽台地板防水層失效所致，有鑑定報告為憑（見
21 外放鑑定報告書第4至6頁）。被告雖否認4樓房屋陽台地板
22 防水層失效，並抗辯：由3樓房屋陽台天花板編號E01、E02
23 偵測點（下稱E01、E02測點）之濕度值在4樓房屋陽台蓄水
24 前、後並無變化，可知4樓房屋陽台並無滲漏水云云（見本
25 院卷第378頁），惟上情經鑑定人以115年4月20日補充鑑定
26 意見函說明：3樓房屋滲漏水成因鑑定結果，係依現場會
27 勘、自來水管路壓力檢測、蓄水試驗、濕度檢測、紅外線熱
28 像檢測、位置對應關係，及整體構造綜合研判之結果，非僅
29 單一測點數值或單一照片而為判斷，而鑑定人在會勘現場之
30 過程中，經原告提及4樓房屋陽台地板有造成3樓房屋滲漏水
31 之虞，遂將之納入觀測、研判範圍，俾為完整評估，而E01

01 測點在4樓房屋陽台地板蓄水前，並無滲漏水反應，俟蓄水
02 後則有含水潮濕反應，由此可見該測點滲漏水是4樓陽台地
03 板防水層失效所致，至於E02測點是4樓房屋陽台地板蓄水後
04 新增之觀察點，此前並無可供比對之濕度及紅外線對照資
05 料，由於E01測點與E02測點分別對應於後陽台左右二側，經
06 輔以現場熱像反應顯示，4樓房屋陽台地板蓄水後之異常波
07 紋與滲水反應有向陽台左右兩側擴散之現象，可知E02測點
08 仍具輔助現場判讀之價值，惟不能僅憑E02測點在4樓房屋陽
09 台地板蓄水後測得濕度值低於E01測點，遽予反推E02測點對
10 應之4樓房屋陽台地板無滲漏水等語綦詳（見本院卷第435至
11 445頁），益見4樓房屋陽台地板防水層失效亦為造成3樓房
12 屋滲漏水之成因，被告前開抗辯為不足採。

13 (三)被告既為4樓房屋之所有權人，其就專有部分即4樓房屋浴廁
14 地板、陽台地板及熱水管即負有修繕維護義務，被告疏未為
15 之，即有過失，而被告前開過失行為導致原告所有之3樓房
16 屋天花板受潮毀損，已妨害原告所有權之圓滿狀態，原告自
17 得請求被告排除前開滲漏水情形，將4樓房屋浴廁地板、陽
18 台地板及熱水管修繕至不漏水狀態，並負擔所需必要費用。
19 再者，為修繕4樓房屋至不漏水狀態，須更換4樓房屋熱水
20 管，並重作地板防水層，共需費392,643元，有鑑定報告檢
21 附施工流程及工程預算書為憑（見外放鑑定報告書第112、
22 107頁），原告請求被告依前開方法將4樓房屋修繕至不漏
23 水，並負擔所需費用392,643元，以排除侵害，係屬可採。
24 至於被告抗辯原告依系爭協議應先負擔生光公司檢測費用云
25 云（見本院卷第317頁），核與被告對原告應負排除侵害義
26 務之履行間不具對價關係，被告自不得執為同時履行抗辯，
27 被告前開辯解為不可採。

28 (四)再者，原告之3樓房屋天花板因系爭事件受潮毀損，為回復
29 原狀須重新補土打磨後油漆，需費34,302元，有鑑定報告檢
30 附施工流程及工程預算書為憑（見外放鑑定報告書第113、
31 109頁），應屬可採。而原告請求被告將3樓房屋受潮毀損之

01 天花板回復原狀，被告迄未為之，依民法第213條第3項規
02 定，原告自得請求被告支付回復原狀所需必要費用34,302
03 元，以代回復原狀。

04 (五)末查，原告主張因系爭事件感到身心痛苦，向被告求償非財
05 產上損害（精神慰撫金）6萬元，固提出禾康中醫診所診斷
06 證明書、家欣診所診斷證明書，及信義醫療財團法人高雄基
07 督教醫院診斷證明書為憑（見本院卷第231、373、375
08 頁），惟前開證明書僅能證明原告自113年2月起至113年10
09 月止、114年6月10日、115年1月2日，曾因壓力大造成睡眠
10 障礙引發頭痛、焦慮症、無預兆偏頭痛伴有偏頭痛重積狀
11 態，前往各該醫療院所接受診療，尚不能證明前開病症與系
12 爭事件具相當因果關係，要難認被告因系爭事件不法侵害原
13 告之身體健康權，原告前開請求與民法第195條第1項規定容
14 有未合，為不可採。

15 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第1
16 2條，及民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第767
17 條規定，請求(一)被告應將其所有4樓房屋之浴廁地板、陽台
18 地板及熱水管修繕至不漏水狀態，並負擔所需費用392,643
19 元；(二)被告應給付原告34,302元及自本判決確定翌日起至清
20 償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許。原
21 告依民法195條第1項規定，請求被告賠償精神慰撫金6萬元
22 為無理由，應予駁回。

23 五、本判決主文第1、2項乃依民事訴訟法第427條第1項規定適用
24 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
25 規定，法院應依職權宣告假執行。又被告聲明願供擔保，求
26 為免予假執行之宣告，於法並無不合，爰酌定相當之擔保金
27 額後，准許之。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防及證據方法均不影響判斷
29 結果，不再贅述。

30 七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
31 訟法第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如

01 主文。

02 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日

03 高雄簡易庭 法 官 賴文姍

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日

09 書 記 官 陳秋燕