

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第32號

上訴人 陳永鋒

即附帶被上訴人

訴訟代理人 陳英齊

陳亮好律師

曾嘉雯律師

葉凱禎律師

被上訴人 蔡秋盈

即附帶上訴人

訴訟代理人 蔡重榮

鍾義律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年1月2日臺灣高雄地方法院110年度訴字第87號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴並為訴之追加，經本院於113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

附帶上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴及追加之訴部分，由附帶上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）在原審主張其所有門牌號碼高雄市○鎮區○○路000號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）因漏水受損，起訴請求上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）應賠償民國109年1月至110年9月共10.5個月之租金損失，嗣於上訴人上訴後，追加請求110年10月起至112年6月止，新台幣（下同）56

萬元之租金損失（本院卷第281頁）。經核其追加請求之基礎事實均係基於系爭房屋漏水所衍生之損害，與民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定相符，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：被上訴人所有之系爭房屋與上訴人所有門牌號碼高雄市○○○路000 號3樓房屋（下爭系爭3樓房屋）為皇家貴賓大廈（下稱系爭大廈）之上下樓層。又系爭房屋前於105年間出租予訴外人丸安健身有限公司（下稱丸安公司），丸安公司於000年0月間，向被上訴人反應系爭房屋的樓梯處牆壁有滲漏造成地面積水情事，經被上訴人於000年00月間僱工鑿壁檢視，發現與上訴人所有之系爭3 樓房屋之浴室（下稱系爭浴室）水管滲漏有關。詎上訴人受通知後，疏未維護、修繕系爭浴室滲漏問題，造成系爭房屋的樓梯處牆壁持續滲漏滴水，影響丸安公司之營運及人員出入安全，丸安公司遂於109年11月30日向被上訴人解除租約，致被上訴人受有提前解約之租金損失58萬9,050元（109年11月至110年9月，共10.5個月）。另前因僱工檢視漏水花費6,000元，回復原狀尚需費3萬9,115元。再者，被上訴人因深受漏水困擾，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，上訴人亦應賠償精神慰撫金3萬元。為此，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。並聲明：(一)上訴人應給付被上訴人66萬4,165元，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)上訴人應將系爭浴室及冷水管修復至完全不漏水之狀態，如上訴人拒絕修復，上訴人應容忍被上訴人僱工進入上開房屋，代為修復至完全不漏水狀態，所需費用由上訴人負擔。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：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，而期間上訴人並無任何修繕行為。又109年8月迄今，上訴人及家人均未使用系爭浴室熱水情形下，被上訴人仍稱其屋內還是漏水，經上訴人於109年9月23日委請水電師傅檢視後，稱非系爭3樓房屋內漏水，上訴人又於109年10月5日請美新林有限公司為公共管線的勘漏，查知為系爭大廈公共管線漏水所致，故被上訴人所稱受有提前解約損失、雇工檢視、回復原狀之支出、精神慰撫金等，均與上訴人無涉等語為辯。答辯聲明：(一)上訴人之訴及假執行聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審判決上訴人應將系爭浴室及冷水管修復至完全不漏水之狀態，如上訴人拒絕修復，上訴人應容忍被上訴人僱工進入上開房屋，代為修復至完全不漏水狀態，所需費用由上訴人負擔；上訴人並應給付被上訴人42萬2,777元，及自109年11月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。駁回被上訴人其餘請求。上訴人不服提起上訴，被上訴人則提起附帶上訴，並為訴之追加。上訴人上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。被上訴人附帶上訴及追加之聲明：(一)原判決駁回被上訴人請求精神慰撫金3萬元部分，及其假執行之請求部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人應給付被上訴人3萬元，及自109年11月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)追加部分：上訴人應再給付被上訴人56萬元，及自112年6月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。上訴人答辯聲明：附帶上訴及追加之訴均駁回。(原審就被上訴人請求損害部分為部分敗訴之判決，被上訴人就該部分未據上訴，自不在本院審理範圍)。

四、兩造不爭執事項：

(一)被上訴人為系爭房屋之所有權人，上訴人則為系爭3樓房屋

01 之所有權人。

02 (二)被上訴人將系爭房屋出租與九安公司，租期為105 年8 月25
03 日至110 年9 月30日止，租金自108 年9 月份起調整為每月
04 5萬6,100元。

05 (三)系爭房屋於000 年0 月間起發生漏水，被上訴人並於000 年
06 00月間僱工鑿壁檢視，已花費6,000 元。另因需焊接鋼筋、
07 砌磚、補土、油漆等回復原狀費用，經鑑估需費3萬7,253元
08 (不含稅)。

09 (四)被上訴人與九安公司因牆壁滲水影響外觀，提前至109年11
10 月30日解約。被上訴人少收109 年11月份半個月租金，及10
11 9年12月至110年9月之租金，共58萬9,050元。

12 五、本院得心證理由如下：

13 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
14 民事訴訟法第277條前段定有明文。被上訴人主張上訴人所
15 有之系爭浴室漏水，造成被上訴人所有之系爭房屋樓梯處牆
16 壁滲漏等情，業據被上訴人提出照片為證(原審審訴卷第33
17 頁至第49頁)。惟為上訴人所否認，並以前揭情詞為辯。是
18 被上訴人就上情，自須負舉證之責，經查：

19 1.有關係爭房屋牆壁之滲漏水原因，前經原審於110年9月28日
20 囑託高雄市土木技師公會鑑定認：(1)系爭漏水之位置在系爭
21 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
22 的滲漏情形，應為內部水形式。(2)鑑定人以進入管道間牆面
23 之維修孔內觀察量測並進行現場試驗，為鑑定的主要方法。
24 又現場試驗結果歸納如下：①就浴缸、臉盆、馬桶、地板排
25 水試驗結果，代表各排水管及接縫處均無滲漏現象。②冷熱
26 水管測試結果，冷水管均無法持壓，壓力下降，代表冷水管
27 有滲漏現象，但滲漏位置與滲漏量無法得知。熱水管壓力可
28 維持20至30分鐘，無明顯壓力下降現象，應無滲漏或滲漏量
29 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
30 結果，3樓浴室內之地板，蓄水後不久立刻在2樓管道間內之
31 西側牆面樓層接縫處，發現有紅色水不停滲漏出來，並沿管

道間西側牆面垂流至管道間維修孔。浴缸下方藍色水，於蓄水後約20至24小時，再觀察時已消失漏光，且2樓天花板維修孔內盛水盤上可發現紅色痕跡。代表3樓浴室地板與浴缸下方地板有明顯滲漏。再參酌上開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，致有滲漏水現象。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左右高度，且其管壁距西側牆面約僅7至8公分左右。依鑑定人當日所觀察之斷裂處外溢水噴濺情形，雖大部分外溢水循管壁垂流而下，但仍有部分外溢水噴濺至西側牆面，其噴濺水量隨上方樓層排水量多寡而異。依據附帶上訴人自承「幾乎每次都是傍晚開始漏水」，因上方住家，可能多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水，而造成較多水量噴濺至管道間西側牆面。再者，管委會來函說明「管道間2樓排水公管破裂，若住戶排水量大時，亦有廢水漏出，多已垂流為主，小部分噴濺，不易造成牆面潮濕」，亦即確實有斷裂處噴濺之事實，故綜上所述實無法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象。⑥依據以上分析研判，因系爭浴室地板、浴缸下方與

01 冷水管均為其專有部分，且經現場試驗確實有滲漏並於管道
02 間內之西側牆面發生垂流現象，透過管道間之各樓層接縫處
03 向管道間外滲出，故造成系爭房屋系爭管道間漏水之原因，
04 其主要因素是系爭3樓房屋之專有部分滲漏水所致。而另因
05 系爭管道間內公共排水管有明顯斷裂乙處，於大量排水發生
06 時，管內部分水量，自斷裂處噴濺至管道間西側牆面造成潮
07 濕現象，故無法排除亦會造成系爭管道間西側牆面潮濕而滲
08 漏現象，此為次要因素等情。有高雄市土木技師公會111年3
09 月23日高市土技字第00000000號000-000號鑑定案鑑定報告
10 書在卷可憑（鑑定報告第20頁至第23頁，下稱系爭鑑定報
11 告）。

12 2.就此，上訴人固以鑑定報告所認系爭3樓浴缸地板以藍色水
13 蓄水測試時，該處並無明顯之漏水，下方之盛水盤亦未見藍
14 色水痕，且2樓天花板並無滴水等滲漏情形，另3樓浴室以紅
15 色水行蓄水測試，亦無流至1、2樓等具體事證，再參以被上
16 訴人主張漏水多屬地板積水、公共管線破裂、系爭3樓浴室
17 用水多自公管流出等情，實則為公共管線破損方導致本件漏
18 水，且鑑定報告未參酌公共管線已修復之情事，鑑定報告所
19 為推論顯有違誤，應重新鑑定等語。惟鑑定報告已敘明該鑑
20 定以冷熱水管測試結果，認冷水管有滲漏現象；另浴室地板
21 與浴缸下方地板蓄水試驗測試結果，2樓天花板維修孔內盛
22 水盤上可發現紅色痕跡，3樓浴室地板與浴缸下方地板有明
23 顯滲漏。再參酌現場試驗紅色水流痕跡，推論3樓浴室地
24 板、浴缸下地板之水，經由3樓浴室輕隔間牆與地板的間
25 隙，流入系爭管道間內，並沿管道間西側鋼筋混凝土牆面垂
26 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
27 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
28 至附近樓梯地毯等處，致有滲漏水現象等。已以實測推斷漏
29 水途徑。另亦說明公共主要排水管，有一斷裂處，依其高度
30 推算，及當日所觀察之噴濺情形，認此為漏水次因。且鑑定
31 證人即系爭鑑定報告承辦人之一邱文杰技師於原審審理中亦

01 證述：111年2月10日至12日有見系爭大廈管道間內公共排水
02 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
03 牆壁才看的到，剛好樓上的住戶有人透過公共排水在排水，
04 所以發現水量大時候會從斷裂點噴水出來，而且是噴到西側
05 牆，但水量無法估計，且公共排水管屬於重力排水，水只會
06 往下噴濺，斷裂點的上方並不會噴濺到等語。（原審訴字卷
07 第216頁至第217頁）。另又證稱：三樓房屋專有部分漏水位
08 置就是在牆面跟地板交界處，做實驗伊有做蓄水試驗，做的
09 時候發現很快就滲漏出去，幾乎無法蓄水，通常如果還有一
10 點防水效果必須試水到48小時，觀察滲漏量及滲漏路徑，結
11 果當天做的時候把水放下去很快就從那個地方漏下去，而且
12 從管道間的洞很明顯看到水漏下來，所以只要那間浴室有用
13 水就會從那個地方漏水，包含浴缸，因為浴缸下面的接頭也
14 有一點滲漏的情形，所以只要他有用水就會滲漏，就會造成
15 潮濕就會有漏水的情形。鑑定報告第22頁圖示可看出從上面
16 的馬桶、浴缸、地板，順著牆面就流下來，那個牆面在樓下
17 是鋼筋混凝土的牆面，樓上是輕隔間的牆面，材質是不一
18 樣，再從管道間一至二層樓樓層接縫就從伊看到的地方滲漏
19 出來，所以會判斷為主要漏水原因就是第一滲漏水路徑很
20 短，上面漏水，馬上牆面就潮濕，簡單來說只要有用水就會
21 滲漏，幾乎可以得到這樣因果關係的推論；鑑定報告裡西側
22 內牆就是被上訴人主張滲漏的牆面；公共排水管破裂的地方
23 比樓層接縫高等語（原審訴字卷第218頁、第226頁）。參以鑑
24 定技師於110年10月12日已偕同兩造到場初勘，並確認與鑑
25 定技師均無任何利益關係牽扯或須迴避等情（鑑定報告第13
26 頁），且依據其專業性以上開試驗方式進行鑑定，並於試驗
27 前先召開鑑定會勘說明會，由兩造及管委會三方分別就漏水
28 原因及相關過程提出說明及澄清，再由鑑定技師提出之疑點
29 為請其等說明或澄清，鑑定技師始提出鑑定方法及計畫，復
30 於111年2月10日至12日前往現場試驗，而為本件鑑定，有系
31 爭鑑定報告、高雄市土木技師公會110年12月17日高市土木

技字第11005897號函、111年1月24日高市土木技字第11100476號函各1份附卷可參（鑑定報告、原審訴字卷第115頁、第125頁）。堪認其應係客觀公正立場為本件鑑定，於過程中亦有針對兩造及管委會就系爭漏水原因之爭執事項如是否與公共管線破裂有關等節特別考量、注意，再依據科學檢測方法逐一測試檢驗，始確認系爭漏水原因，鑑定內容無明顯違背常理或存有矛盾等瑕疵，且公共管線於日後已修復完成一情，與系爭浴室是否會滲漏水一事無關，是上開鑑定意見應屬可信。上訴人以前開所辯，認鑑定報告有誤、應重新鑑定等語，尚無可採。

- 3.至被上訴人所提109年9月6日所錄影片，雖顯示公共管道間三樓水泥層面與上方水泥柱呈潮濕狀態，有該光碟在卷可參，並經本院勘驗影片內容屬實（本院卷第155頁、第439頁）。上訴人依此辯稱109年8月後已停止使用系爭浴室，9月6日當日並無用水，故應與系爭浴室地板瑕疵無關，顯係公共管線斷裂處噴濺所致等語，並提出統一佳佳股份有限公司會員陳莊惠琴資料、訂房紀錄（原審訴字卷第171頁至第178頁）。惟上訴人所提資料僅顯示陳莊惠琴係每日下午進入時間，並非整日均在該處，另上訴人雖有在9月5日、6日訂房前往台東之紀錄，但亦無從證明9月5日、6日系爭3樓房屋全日均無人在家使用系爭浴室之情。且依被上訴人與上訴人於109年9月5日之對話，上訴人亦表示：今天我們承認我們有用，所以又漏等語。有該錄音譯文在卷可憑（本院卷第485頁）。另依負責系爭大廈保全業務之浩勝保全股份有限公司（下稱浩勝公司）109年8月25日、9月6日現場主管工作日誌所載，上訴人母親分別表示：其有使用系爭浴室，才又導致樓下漏水；漏水是熱水管破裂引起等語，亦有該工作日在卷可參（原審審訴字卷第53頁、訴字卷第187頁）。足認系爭3樓房屋，並非僅有上訴人及其配偶使用。而上訴人所稱109年8月後、9月6日無人使用系爭浴室一情，是否屬實，即非無疑。從而，上訴人此部分所辯，尚無可採。

01 4.綜上事證，系爭房屋於109年8月發生漏水之原因，經鑑定結
02 果認主要因素是系爭3 樓房屋之專有部分滲漏水所致，而上
03 訴人及其家人於該時段亦確有使用系爭浴室，足認系爭漏水
04 與上訴人使用系爭浴室具相當因果關係。另公共排水管斷裂
05 所造成之噴濺水量過大時，確實可造成系爭房屋內系爭漏水
06 位置之牆面潮濕，長期將導致系爭房屋內滲漏情形，亦經邱
07 文杰證述明確，足見公共排水管斷裂所造成之噴濺水量與系
08 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
09 上樓層之住戶基於住居之需，依一般常理，每日應均有使用
10 水為盥洗清潔之必要，然系爭房屋滲漏水情形，並非經常發
11 生，係有時乾燥有時潮濕之情，業據被上訴人陳明在卷(原
12 審訴字卷第229頁)，據此足認公共排水管斷裂所造成之噴濺
13 水量，應非系爭漏水之主要發生原因。準此，依系爭浴室、
14 公共管線二者導致系爭房屋滲漏水發生之緊密關聯性程度，
15 足認系爭浴室之冷水管及地板有滲漏瑕疵為系爭漏水主要原
16 因，公共排水管斷裂所造成之噴濺水量則為次要原因。上訴
17 人雖又辯稱：公共管線於111年4月25日修復後系爭房屋即未
18 有漏水現象，足認漏水非系爭浴室引起等語。惟系爭浴室有
19 滲漏水現象，已如前述，而依上訴人所陳，其於111年4月後
20 即未再使用系爭浴室，則在公共管線已修復之情況下，上訴
21 人如亦未使用系爭浴室，系爭房屋當無可能再發生滲漏水之
22 情，是上訴人以此為辯，認系爭漏水非系爭浴室所造成等
23 語，亦無足採。

24 5.上訴人另又辯稱：系爭漏水原因係系爭7樓房屋水管漏水所致
25 等語。惟查：系爭大廈232號4樓住戶曾因天花板滴水，經管
26 委會查詢後發現是系爭7樓房屋有破管情事，嗣通知華鋒水
27 電行人員到場處理系爭7樓房屋接管事項，有浩勝公司108年
28 11月27日現場主管工作日誌1份在卷可稽（原審審訴字卷第1
29 13至115頁）。然證人楊連忠於原審審理中已證述：伊經常
30 前往系爭大廈施作汙水管、自來水管等管道間破管處理工
31 程；232號有2個管道間，系爭房屋樓梯漏水處之管道間管道

01 只有到4樓，且只有排水管，並無自來水管；系爭7樓也有自
02 來水管漏水的情形，是伊去修理的，與本件漏水無關，因為
03 兩個地方的管道間不一樣等語（原審訴字卷第296頁至第300
04 頁）。審酌楊連忠係經常處理系爭大廈管線工程，對於系爭
05 大廈之管線位置應甚為熟悉，且與兩造並無何恩怨，應無捏
06 造或偏袒任何一方之可能，上訴人復未提出其所為證述有何
07 謬誤之處，是其此部分證述，應屬可信。則依楊連忠證述，
08 堪認系爭7樓房屋漏水情形與系爭漏水無涉。上訴人此部分
09 所辯，洵無可採。

10 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
11 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
12 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
13 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
14 已盡相當之注意者，不在此限；所有人對於妨害其所有權
15 者，得請求除去之；負損害賠償責任者，除法律另有規定或
16 契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情
17 形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原
18 狀。民法第184條第1項前段、第191條第1項、第767條第1項
19 中段、第213條第1項、第3項分別定有明文。又按民法第191
20 條第1項規定所稱土地上之工作物，係指以人工作成之設
21 施，建築物係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓
22 梯、門窗、水電配置管線設備等，固屬建築物之成份者，為
23 建築物之一部，應包括在內；除非工作物所有人能舉證證明
24 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
25 任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作
26 物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院
27 107年度台上字第1611號、96年度台上字第489號判決要旨參
28 照）。查：被上訴人主張因系爭漏水，致受有租金損失、僱
29 工檢視漏水、回復原狀及非財產上之損害等語。惟為上訴人
30 所否認。茲就被上訴人主張部分，分述如下：

31 1.修繕回復原狀部分：按他住戶因維護、修繕專有部分、約定

01 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
02 用部分時，不得拒絕；專有部分、約定專用部分之修繕、管
03 理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為
04 之，並負擔其費用；專有部分之共同壁及樓地板或其內之管
05 線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有
06 權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由
07 所致者，由該區分所有權人負擔，公寓大廈管理條例第6條
08 第1項第2款、第10條第1項、第12條定有明文。查：系爭房屋
09 之漏水主要因素是系爭3樓房屋之專有部分滲漏水瑕疵所
10 致，已如前述，上訴人於108年間經被上訴人告知後，仍未
11 修繕系爭浴室防水設備，致系爭房屋於109年間又發生漏水
12 情事，則上訴人就系爭漏水導致系爭房屋受漏水之損害，依
13 前開法條規定及說明，上訴人自具有過失，應負損害賠償之
14 責。從而，被上訴人請求上訴人應將系爭浴室修繕致完全不
15 漏水之狀態，如上訴人拒絕修復，亦應容忍被上訴人僱工進
16 入上開房屋，代為修復至完全不漏水狀態，所需費用由上訴
17 人負擔等，即為回復系爭房屋之原狀所必要，而有所據。又
18 如欲將該處修繕致完全不漏水狀態，經鑑定認僅需將系爭浴
19 室含浴缸完全打除，重新施作防水層，即可達防水效果，又
20 針對冷水管線無法持壓之滲漏，因無法探知切確漏水位置，
21 故無法針對滲漏處換修，僅能見以捨棄舊有埋設於結構體內
22 之冷水管，全面改配外露明管（下稱明管方案），修復項目
23 費用如鑑定報告卷附件十四-1所示，費用合計為30萬2,843
24 元（鑑定報告第469頁）；或進行冷水管內部防水藥液（水
25 性樹脂）注射，形成內部防水膜，阻絕滲漏現象（下稱注射
26 方案），修復項目費用如鑑定報告卷附件十四-2所示，費用
27 合計為28萬4,027元（鑑定報告第471頁）。本院審酌該二方
28 案費用僅差18,816元，相距不大，惟注射方案日後有維護、
29 耐用性與水性樹脂之化學成分溶出性問題，因此，為避免日
30 後所需維護之困擾及基於人體健康安全之考量，認被上訴
31 人主張系爭浴室，應依明管方案修復，即為可採。此外，系

01 爭房屋漏水係因系爭浴室之冷水管、地板及浴缸地板等部份
02 發生滲漏瑕疵所致，而該等部分均屬系爭3 樓房屋之專有部
03 分，並非系爭3 樓房屋專有部分之共同壁及樓地板或其內之
04 管線部分，上訴人辯稱本件修繕費用，應由兩造均分等語。
05 尚有所誤，洵無可採。

06 2.租金、查漏打牆及回復原狀部分:被上訴人主張因系爭漏水
07 受有109年11月至110年9月，10.5個月租金共58萬9,050
08 元、查漏水打牆費用6,000 元、回復原狀費用3萬9,115元
09 (含稅)之損害等語，並提出租賃契約書、收據為證(原審審
10 訴卷第27頁至第31頁)。上訴人就上開費用之支出或減少收
11 益並不爭執。是審酌上訴人所有之系爭浴室地板、浴缸下方
12 及冷水管等專有部分為系爭漏水之主要原因，系爭大廈之公
13 共排水管斷裂則係系爭漏水之次要原因，考量其等就系爭漏
14 水之影響程度，認應分別為3分之2、3分之1。故依公寓大廈
15 管理條例第10條第1項規定，上訴人就被上訴人因系爭漏水
16 所受損害，自應負3分之2之責任。再者，被上訴人因系爭漏
17 水，無法提供合於約定使用之租賃物，致與承租人九安公司
18 提早解除租約，受有109年11月起至110年9月30日租賃期
19 滿，共10.5個月租金58萬9,050 元之損害，並因需查漏水，
20 致花費打牆費用6,000 元及回復原狀需費3萬9,115元，共63
21 萬4,165元部分，因均屬系爭漏水所造成之損害，故上訴人
22 應負擔之費用即為42萬2,777元(634,165÷3×2，小數點下四
23 捨五入)。至被上訴人另主張因上訴人未修復漏水，無法出
24 租，致受有自110年10月起至112年6月止之租金損失共56萬
25 元等語。則為上訴人所否認，辯稱:其自110年10月後即未再
26 使用系爭浴室，僅有使用洗手台，被上訴人未證明系爭房屋
27 無法使用等語。而就系爭房屋於110年10月後尚有無漏水狀
28 況，被上訴人亦僅稱:偶而才回去查看；於111年5月10日有
29 發現漏水；想出租，但因沒修繕，所以沒有再做其他利用方
30 式等語，並提出照片、勤務日誌為證(本院卷第163頁、第40
31 7頁、第438頁、第327頁至第331頁)。惟照片上僅顯示牆壁

有水痕，並未見有滴漏或積水之狀況。而就系爭房屋迄今有無繼續漏水，致被上訴人無法使用一情，經上訴人聲請履勘現場，惟為被上訴人所拒絕(本院卷第439頁)，是上訴人雖自陳迄今尚未修繕，惟亦稱已無使用系爭浴室，就此，被上訴人既未能舉證證明系爭房屋於110年10月起至000年0月間仍繼續發生漏水，致無法出租、使用之情，而上訴人如以不使用系爭浴室之消極方式，防止系爭房屋漏水，雖未能徹底解決系爭房屋已有之漏水問題，但被上訴人亦無法證明上訴人有繼續侵害其權利或利益之情，則被上訴人請求上訴人賠償自110年10月起至112年6月止之租金損害，即無所據。

3.精神慰撫金部分:按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。查系爭房屋原供被上訴人作為出租收益使用，並非係被上訴人居住之住宅，業據被上訴人陳明在卷(本院卷第438頁)，則系爭房屋發生漏水，至多僅致被上訴人需先支付修理費、無法利用該屋為出租行為，而受有經濟上之不利益，然並未影響被上訴人之居住安寧權益。被上訴人復未舉證證明其因系爭漏水致何人格法益受有侵害，則被上訴人依民法第195條第1項等規定，請求上訴人應給付精神慰撫金3萬元，自無所據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第213條及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款之規定，請求上訴人應將系爭浴室及冷水管依明管方案，修復至完全不漏水之狀態，如上訴人拒絕修復，上訴人應容忍被上訴人僱工進入上開房屋，代為修復至完全不漏水狀態，所需費用由上訴人負擔；上訴人應給付被上訴人42萬2,777元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年11月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣

告，並無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。至其餘應駁回部分，原審為被上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，亦無不合，被上訴人附帶上訴意旨指摘原判決就精神慰撫金部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。至被上訴人追加部分，為無理由，應由本院判決如主文第二項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴、附帶上訴及追加之訴，均無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 24 日
民事第六庭

審判長法 官 魏式璧
法 官 徐彩芳
法 官 楊國祥

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 113 年 1 月 24 日
書記官 曾允志