

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第255號

上訴人即附帶被上訴人
龔淑芬
訴訟代理人 張景文
 洪文佐律師

被上訴人即附帶上訴人
林鳴桐
訴訟代理人 鍾義律師

上列當事人間請求修繕漏水等事件，上訴人對於中華民國113年6月14日臺灣高雄地方法院111年度訴字第1485號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴人之上訴駁回。
- 二、被上訴人之附帶上訴駁回。
- 三、第二審訴訟費用，上訴部分由上訴人負擔；附帶上訴部分由被上訴人負擔。
- 四、原判決主文第一項更正為：上訴人應依照社團法人高雄市建築師公會鑑定案號00000000號鑑定報告書項次九、鑑定結果所述之修繕工法及附件八表列之施作工程項目，將被上訴人所有門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0○○0○號房屋主臥室上層樓板位置「修繕完畢」；如上訴人不予修繕，應容忍被上訴人僱工進入上訴人房屋代為修繕，所需修繕費用新臺幣12萬2530元由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）主張：被上訴人所有門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0○○0號房屋（下稱被上訴人房屋）與上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）所有門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0○○0號房屋（下稱上訴人房屋）屬同棟公寓之上下樓層。上訴人於民國111年5月間

01 開始裝潢整修上訴人房屋後，被上訴人房屋主臥室之天花
02 板、東側牆壁及北側牆壁陸續發生滴水滲漏現象；被上訴人
03 於111年6月19日割開天花板壁紙時，發現壁紙內層有大量含
04 水傾瀉，屢向上訴人配偶即訴訟代理人張景文反應上情，張
05 景文以公寓雨水集水管破裂為由，未予置理。嗣上訴人房屋
06 衛浴間改建為蒸氣房時，因施工不慎挖穿地板即被上訴人房
07 屋之樓板，致被上訴人房屋之客廳、浴廁所使用電線管路遭
08 受破壞造成斷電，被上訴人復請張景文注意施工安全並作好
09 防水措施，然被上訴人房屋、客廳浴廁間竟於111年7月24日
10 晚間再度發生電線短路悶燒，經緊急撲滅後檢查發現電線上
11 有水珠凝結。被上訴人為究明房屋漏水原因、位置及所造成
12 損害等情形，於111年7月6日申請財團法人台中市土木技師
13 公會為損害修護鑑定，然因上訴人拒絕配合未果。被上訴人
14 房屋主臥室天花板漏水及客廳浴廁電線短路悶燒，均係上訴
15 人房屋施工不慎所致，造成被上訴人房屋受損，所需整修費
16 用為新臺幣（下同）10萬元；另被上訴人生活環境及安寧居
17 住遭受侵害，受有精神上痛苦。依公寓大廈管理條第6條第1
18 項第2款、第10條，民法第184條第1項前段、第191條第1項
19 前段、第195條第1項規定，提起本訴。聲明求為判決：(一)上
20 訴人應依照高雄市建築師公會鑑定報告書項次九、鑑定結果
21 （下稱鑑定報告）所述之修繕工法及附件八表列之施作工程
22 項目，將被上訴人房屋主臥室上層樓板位置修繕至完全不漏
23 水狀態；如上訴人不予修繕，應容忍被上訴人僱工進入上訴
24 人房屋代為修繕，所需修繕費用12萬2530元由上訴人負擔。
25 (二)上訴人應給付被上訴人60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
26 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請
27 准宣告假執行。

28 二、上訴人則以：對於鑑定報告及被上訴人所提出初估預算書，
29 均無意見，如有漏水會進行修繕，上訴人已將排水管封住，
30 應無滲漏水問題。被上訴人更改房屋內部格局，造成管線與
31 大樓不同，如無更改，當無因上訴人房屋裝潢整修致滲漏水

01 進而受損可言；被上訴人自稱精神受有損害，並無證據可佐
02 等語，資為抗辯。

03 三、原審判命上訴人應依鑑定報告項次九、鑑定結果所述之修繕
04 工法及附件八表列之施作工程項目，將被上訴人房屋主臥室
05 上層樓板位置修繕至完全不漏水狀態，如上訴人不予修繕，
06 應容忍被上訴人僱工進入上訴人房屋代為修繕，所需修繕費
07 用12萬2530元由上訴人負擔；上訴人另應給付被上訴人15萬
08 元，及自111年11月21日起至清償日止，按週年利率5%計算
09 之利息；並附條件宣告准、免假執行，暨駁回被上訴人其餘
10 之訴及假執行之聲請。上訴人就敗訴部分提起上訴，上訴聲
11 明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被
12 上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。被上訴人請求駁
13 回上訴，並就敗訴不服，提起附帶上訴，附帶上訴聲明：(一)
14 原判決關於駁回被上訴人後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)上開
15 廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人45萬元，及自111年11
16 月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人答
17 辯聲明：附帶上訴駁回。

18 四、兩造不爭執之事項：

19 (一)被上訴人房屋(2樓)、上訴人房屋(3樓)為上下樓層關係。

20 (二)被上訴人房屋主臥室上方相對位置為上訴人房屋浴廁。

21 (三)高雄市建築師公會鑑定報告認定略以：

22 1.上訴人房屋浴廁有滲漏水至樓下層情形，原因為上訴人房屋
23 之浴廁地板舊有排水管因壓力破損或新舊管線銜接方式不完
24 整密接合。

25 2.修繕方法：上訴人房屋浴廁重新修繕並加上被上訴人房屋平
26 頂樓板重新補縫粉刷。

27 3.修繕工法：樓板採用原建物設計之鋼筋混凝土加強樓地板強
28 韌度，樓地板內除維持原暗管鋪設設計之外，並重新整理施
29 作排水管線與銜接密合度，在鋪地磚前，以浴廁防水工程為
30 要，採用防水工程中浴廁地坪適用之彈性水泥防水工法等
31 (如鑑定報告書目錄項次九、鑑定結果所示)。

01 4. 預估修繕工程項目：如附件（鑑定報告書目錄附件八所示）

02 5. 預估修繕工程費用：12萬2530元。

03 (四) 被上訴人房屋因滲漏水受損部分之整修費用為10萬元。

04 (五) 被上訴人學歷為碩士畢業，現職藥劑師，月收入約14至15萬
05 元不等。

06 (六) 上訴人學歷為大學畢業，任職外商銀行，月收入約17至18萬
07 元不等。

08 五、本件爭點：

09 (一) 被上訴人請求上訴人應依鑑定報告書所記載之修繕工法及修
10 繕工程項目修繕滲漏水，如不予修繕，則應容忍被上訴人僱
11 工進入上訴人房屋代為修繕，並應負擔所需修繕費用，是否
12 有據？

13 (二) 被上訴人請求上訴人賠償被上訴人房屋整修費用10萬元，有
14 無理由？

15 (三) 被上訴人請求上訴人賠償精神慰撫金50萬元，是否可
16 採？

17 六、本院得心證之理由：

18 (一) 被上訴人請求上訴人應依鑑定報告書所記載之修繕工法及修
19 繕工程項目修繕滲漏水，如不予修繕，則應容忍被上訴人僱
20 工進入上訴人房屋代為修繕，並應負擔所需修繕費用，是否
21 有據？

22 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
23 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
24 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
25 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
26 已盡相當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律
27 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
28 狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
29 用，以代回復原狀。民法第184條第1項前段、第191條第1
30 項、第213條第1項、第3項分別定有明文。又按民法第191條
31 第1項規定所稱土地上之工作物，係指以人工作成之設施，

01 建築物係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、門
02 窗、水電配置管線設備等，固屬建築物之成份者，為建築物
03 之一部，應包括在內；除非工作物所有人能舉證證明上開法
04 條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，
05 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
06 人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院107年
07 度台上字第1611號、96年度台上字第489號等判決要旨參
08 照）。

09 2.有關被上訴人房屋主臥室天花板滲漏水之原因，前經原審送
10 請高雄市建築師公會鑑定認：上訴人房屋客廳、浴廁有滲漏
11 水至樓下層（即被上訴人房屋）情形，發生原因為上訴人房
12 屋浴廁地板舊有排水管因壓力破損或新舊管線銜接方式不完
13 整密接合所致（鑑定報告第4至7頁），兩造對於鑑定結果並
14 無爭執，則上訴人房屋因浴廁地板內排水管老舊破損或接合
15 不良，致水流溢出向下方樓層滲漏，造成被上訴人房屋主臥
16 室天花板受有損害之事實，即可認定。

17 3.次按專有部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人為
18 之，並負擔其費用；他住戶因維護、修繕專有部分、約定專
19 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
20 部分時，不得拒絕，公寓大廈管理條例第10條第1項、第6條
21 第1項第2款分別定有明文。上訴人既對於高雄市建築師公會
22 鑑定結果認定上訴人房屋浴廁確有滲漏水至被上訴人房屋主
23 臥室之發生原因，為上訴人房屋浴廁地板舊有排水管因壓力
24 破損或新舊管線銜接方式不完整密接合所致，已無爭執，上
25 訴人應就漏水所生之損害，負侵權行為損害賠償責任。雖上
26 訴人抗辯：上訴人已將客廳、浴廁之排水管封住，已無排水
27 效果，應無滲漏水問題云云，惟此方法為被上訴人所不接
28 受，依前所論，被上訴人房屋滲漏水原因係因埋設於上訴人
29 房屋客廳、浴廁地板內之排水管破裂或有縫隙所造成，不將
30 該漏水源頭予以修繕處理，僅依上訴人停止使用浴廁、不為
31 排水之方法，其止漏成效無法評估及預期，日後易再衍生糾

01 紛，上訴人此部分抗辯，當無足採。原審除囑託高雄市建築
02 師公會就訟爭滲漏水原因予以鑑定外，另就如需將該滲漏水
03 處修復至完全不漏水狀態，其修繕方法、工程項目及費用併
04 請鑑定（原審卷第67頁），經高雄市建築師公會鑑定完成，
05 上訴人對於鑑定報告所認定「修繕方法」、「修繕工法」、
06 「預估修繕工程項目」及「預估修繕工程費」等，均不爭執
07 （不爭執事項(三)）。又，因該鑑定係就以如何之修繕方法、
08 工法、項目為修繕，始可達到完全不漏水即回復原狀之狀態
09 而為，故而若依鑑定報告所指之方法、工法及項目為之，本
10 身即達成被上訴人請求之目的，而無須在判決主文贅為「完
11 全不漏水狀態」之文字諭知，是而兩造於本院審理經闡明
12 後，被上訴人同意就原判決諭知命上訴人「修繕至完全不漏
13 水狀態」，更正為「修繕完畢」，上訴人同意被上訴人此一
14 更正，繼陳明如上訴人不予修繕，同意容忍被上訴人僱工進
15 入上訴人房屋代為修繕（本院卷第106頁）。

16 4.準此，被上訴人請求上訴人應將所有房屋漏水處依鑑定報告
17 書所示之修復方式及必要費用進行修繕完畢，如上訴人不予
18 修繕，應容忍被上訴人僱工進入上訴人房屋代為修繕，所需
19 修繕費用並由上訴人負擔，核屬有據。

20 (二)被上訴人請求上訴人賠償被上訴人房屋整修費用10萬元，有
21 無理由？

22 1.上訴人房屋浴廁下方正對被上訴人房屋主臥室，因排水管漏
23 水直接導致被上訴人房屋主臥室天花板受損，及積水溢流至
24 被上訴人房屋客廳及浴廁之天花板造成電線泡水短路悶燒等
25 情，有卷附現場照片、錄影檔光碟足稽(原審審訴卷第23至2
26 9頁、第33至38頁)，復經高雄市建築師公會鑑定及函覆明確
27 (原審卷第89至220頁、第239至240頁)。上訴人房屋排水管
28 線漏水與被上訴人房屋受有前開損害彼此間，自有相當因果
29 關係存在，被上訴人依侵權行為法律關係，請求上訴人賠償
30 所受損害，亦屬有據。

31 2.被上訴人房屋所受損之修繕費用為10萬元，業據被上訴人提

01 出大西洋營造有限公司（下稱大西洋公司）所出具初估預算
02 書可憑（原審審訴卷第59頁），並為上訴人所不爭執（不爭
03 執事項四），依民事訴訟法第279條第1項規定，上訴人前述
04 已生自認效果，嗣上訴人翻異前開自認，否認被上訴人房屋
05 受損整修費用為10萬元，然被上訴人不同意上訴人撤銷自
06 認，依同條第3項規定，上訴人需證明該自認與事實不符，
07 始能撤銷該自認。上訴人就前開撤銷自認部分，未提出相關
08 舉證證明與事實不符，所為撤銷該部分自認之主張，殊無可
09 取，應認被上訴人房屋受損所需修繕費用為10萬元。

10 3.上訴人雖辯稱：被上訴人自行變動屋內格局，造成房屋浴廁
11 下方為主臥室，若不改動，即無發生漏水損害主臥裝潢情事
12 云云。惟按建築物室內依法得對天花板、內部牆面、隔屏及
13 分間牆為裝修，為建築法第77條之2、建築物室內裝修管理
14 辦法第3條明文，是建築物所有權人在不危害建築物主體結
15 構安全條件下，非不得對於室內裝潢格局為更改易動。被上
16 訴人固曾改變房屋內部裝潢格局，有原始竣工平面圖、上訴
17 人所提出上下樓層對照照片、鑑定報告書所附兩造房屋平面
18 圖在卷可稽（原審審訴卷第21頁，原審卷第49至51頁、第129
19 至131頁），然查無證據可以證明被上訴人房屋漏水與變動格
20 局有何必然關連，上訴人執此為辯，並非可取。

21 4.從而，被上訴人請求上訴人應賠償房屋整修費用10萬元，應
22 予准許。

23 (三)被上訴人請求上訴人賠償精神慰撫金50萬元，是否可
24 採？

25 1.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
26 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
27 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
28 項前段定有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如
29 其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠
30 償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號民事判決意
31 旨參照）。再按法院於酌定慰撫金數額時，應斟酌加害人與

01 被害人雙方之身分、資力與加害程度，及其他各種情形核定
02 之。

03 2.上訴人房屋浴廁滲漏，造成被上訴人房屋主臥室內部裝潢受
04 有損害，客廳及浴廁之天花板內電線亦因水流浸蝕而曾發生
05 短路、悶燒致生安全疑慮情事，顯已破壞被上訴人原來平和
06 之居住環境及品質，逾越一般人於社會生活中所能容忍之程
07 度，其情足以認定上訴人所為不法侵害被上訴人居住安寧之
08 人格法益，情節可謂重大，被上訴人依上開法律規定，請求
09 上訴人賠償精神慰撫金，即有所憑。茲審酌被上訴人碩士畢
10 業，現職藥劑師，月收入約14至15萬元，上訴人大學畢業，
11 任職外商銀行，月收入約17至18萬元，為兩造所不爭執（不
12 爭執事項六），並斟酌上訴人不法侵害之情節、被上訴人賴
13 以居住處所多年來受有漏水，且導致家屋牆壁、天花板等污
14 損等情，衡量所受精神痛苦之程度等一切情狀，認被上訴人
15 請求上訴人賠償精神慰撫金5萬元，核屬相當，應予准許，
16 逾此部分，則屬過高。

17 七、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條第6條第1項第2款、
18 第10條，民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第19
19 5條第1項規定，請求上訴人應依高雄市建築師公會鑑定報告
20 所示修繕工法及施作工程項目，將被上訴人房屋修繕完畢；
21 如上訴人拒絕修繕，上訴人應容忍被上訴人僱工進入上訴人
22 房屋代為修繕，所需修繕費用12萬2530元由上訴人負擔；上
23 訴人另應給付被上訴人15萬元，及加自起訴狀繕本送達翌日
24 即111年11月21日（於111年11月10日寄存送達，經10日於11
25 1年11月20日發生送達效力，原審審訴卷第81頁）起至清償日
26 止，按週年利率5%計算之利息，自屬正當，應予准許，逾此
27 範圍之請求即被上訴人於本院附帶上訴請求命上訴人再給付
28 45萬元精神慰撫金本息，為無理由，不應准許。原審就上開
29 應准許部分為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣
30 告，並無不當。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
31 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。至原審其於駁回部

01 分，原審為被上訴人敗訴判決，並駁回其假執行之聲請，亦
02 無不合，被上訴人附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
03 予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。又依被上訴人
04 於原審聲明第一項，乃主張「上訴人應依照鑑定報告所述之
05 修繕工法及附件八表列之施作工程項目，將『被上訴人房
06 屋』主臥室」，而被上訴人房屋門牌號碼為「高雄市○○區
07 ○○路000巷0○0號，有建物登記第一類謄本可憑（原審審
08 訴卷第17頁），則原審判決主文第一項「原告所有門牌號碼
09 『高雄市○○區○○路000巷0○0號』房屋主臥室…」之記
10 載顯然錯誤，應為「高雄市○○區○○路000巷0○0號」爰
11 由本院更正如主文第四項所示，附此敘明。

12 八、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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無
14 一一詳予論駁之必要。至於上訴人聲請就本件漏水原因責任
15 歸屬及比例等節，送請臺北市較具鑑定技術之技師公會再為
16 鑑定（本院卷第111至114頁），然上訴人既對於高雄市建築
17 師公會鑑定報告就被上訴人房屋滲漏水發生原因已不爭執，
18 如前詳論，自毋庸再為無益調查之必要，併此敘明。

19 九、據上論結，本件上訴、附帶上訴，均無理由，判決如主文

20 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

21 民事第三庭

22 審判長法官 許明進

23 法官 蔣志宗

24 法官 張維君

25 以上正本證明與原本無異。

26 本件不得上訴。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

28 書記官 黃璽儒