臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第233號

原　　告　施議雄

000000000000000000

訴訟代理人　饒斯棋律師

　　羅偉恆律師

複　代理人　張佑聖律師

被　　告　許凱甯

000000000000000000

訴訟代理人　劉家駿

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼苗栗縣○○市○○路0000巷00號11樓之2房屋及陽台地板如附圖所示斜線標示之範圍，依如附表1所示之施工方法及施工項目，修復至不漏水之狀態。如被告不予修繕，被告應容忍原告偕同修繕人員進入被告所有門牌號碼苗栗縣○○市○○路0000巷00號11樓之2房屋及陽台依上開方式進行修繕，並應給付原告修繕費用新臺幣陸拾柒萬叁仟伍佰柒拾捌元。

被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬叁仟玖佰壹拾伍元，及其中新臺幣壹萬叁仟捌佰叁拾伍元自民國114年6月19日起，其中新臺幣貳拾陸萬零捌拾元自民國115年1月28日起，均至清償日止，均按週年利率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其中百分之五十五，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項原告勝訴部分，於原告各以新臺幣貳拾貳萬伍仟元、新臺幣玖萬壹仟元為被告供擔保後，各得假執行。但被告如各以新臺幣陸拾柒萬叁仟伍佰柒拾捌元、新臺幣貳拾柒萬叁仟玖佰壹拾伍元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但：二、請求之基礎事實同一者、三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及第7款分別定有明文。查原告原聲明請求：（一）被告應將門牌號碼苗栗縣○○市○○路0000巷00號11樓之2房屋（下稱被告系爭房屋）修復至不漏水之狀態。如被告不予修繕，被告應容爭忍原告偕同修繕人員進入被告系爭房屋進行修復，修復費用由被告負擔。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）8萬8670元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語（見本院卷一第13頁）。後曾於115年1月20日經追加及更正聲明（見本院卷一第349頁，不另詳述）；嗣於民國115年7月15日另具民事更正訴之聲明暨陳述意見狀再度變更聲明為：（一）被告應將被告系爭房屋及陽台地板（誤載為下列原告房屋陽台，本院逕予更正）如附圖斜線標示範圍，依如附表1所示之施工方法、施工項目，修復至不漏水之狀態。如被告不予修繕，被告應容忍原告偕同修繕人員進入被告系爭房屋及陽台依上開方式進行修繕，並給付原告修繕費用67萬3578元。（二）被告應給付原告32萬2315元，及其中6萬2235元自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；其中26萬080元自民事訴之追加暨聲請補充鑑定狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語（見本院卷二第61頁）。核原告上開所為，係基於修繕漏水事件之同一基礎事實，且屬減縮或擴張應受判決事項之聲明，亦無礙本件訴訟之終結，揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告主張：兩造所有房屋均坐落於苗栗縣○○市○○路0000巷00號涵仰二期社區（下稱系爭社區）。原告係於113年1月25日購入系爭社區10樓之3號房屋（下稱原告房屋）並取得所有權移轉登記；而位處原告樓上即系爭社區11樓之2號房

屋即系爭房屋，則係被告於103年2月17日所購入，而迄今均登記為系爭房屋之所有權人。原告於113年3月24日發現原告房屋之陽台天花板有滲漏水情形，且在陽台牆面、欄杆及柱子下均留下白華沉澱物及鐘乳石沉澱物（下稱系爭滲漏水），原告遂自行委請訴外人職人科技驗屋就原告房屋進行水管壓力測試，並委請訴外人祥樺工程行江師傅至被告系爭房屋為勘驗。原告乃經確認系爭滲漏水原因，係被告自行於其系爭房屋之陽台改裝給水管（下稱系爭給水管），因系爭給水管破損所致，而後原告前即曾多次請求被告修復，並於113年9月13日以竹南科學園區郵局存證號碼000069號存證信函被告請求處理，惟被告均置之不理。又系爭滲漏水情形於被告辯稱其已截斷其房屋陽台給管水後，仍於115年3月4日、5日、16日及23日持續發生滲漏水，又臺中市結構工程技師公會（下稱技師公會）114年12月2日中市結技鑑字第2010號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）及補充鑑定說明（下稱系爭鑑定補充說明）對於修復系爭滲漏水之施工範圍、施工方法、施工項目及所需費用等，均已記載如附圖及附表1所示，足見被告對於其系爭房屋（含陽台）及系爭給水管顯未盡管理、維護及修繕義務，致原告房屋之陽台發生系爭滲漏水情形，已然妨害原告所有權之行使，為此爰依民法第767條第1項中段及公寓大廈管理條例第10條第1項規定提起本訴，請求被告應依如附表1所示施工方法、施工項目將其系爭房屋及陽台地板如附圖所示斜線標示之範圍修復至不漏水狀態，如被告不予修繕，則應容忍原告偕同修繕人員進入其系爭房屋及陽台為前開修繕，修繕費用如附表1所需費用欄所示共67萬3578元，應由被告負擔。

（一）原告因被告所有系爭房屋有系爭滲漏水情形之過失行為，受有如下損害，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項前段、第213條第1項、第3項規定請求被告賠償32萬2315元：（1）所需修復費用26萬080元：系爭爭房屋確有系爭滲漏水情形，以致原告房屋受有陽台天

花板留有水漬斑駁痕跡，以及屋簷有鐘乳石沉澱物、牆面、欄杆及柱子上產生白華現象等損害（下稱系爭損害），系爭損害之修復費用依系爭鑑定報告所載如附表2所示為26萬080元，應由被告負擔。（2）水管壓力測試費用8400元：水管壓力測試為抓漏之必要行為，而原告前委請職人科技驗屋施作水管壓力測試費用8400元，即屬修復漏水回復原狀之必要費用，應由被告負擔。（3）外宿費用3835元：原告房屋之陽台於修繕期間所造成之粉塵、噪音等，將造成原告生活上極大不便，居住安寧亦深受影響，依一般生活經驗，原告確有於修繕施工期間搬出原告房屋另尋租屋之必要。又施工期間依系爭鑑定補充說明之記載為5日，而系爭社區與原告房屋相似格局建物之日租行情約為767元，是原告請求被告給付外宿費用3835元（計算式：767元x5日=3835元），應屬有據。（4）精神慰撫金5萬元：系爭滲漏水之發生非一時片刻，而成因為被告對於其系爭房屋及陽台、系爭給水管長期疏於管理、維護，此情已對原告日常家居生活明顯造成干擾及不便，致原告身心受有相當程度之痛苦，是系爭滲漏水已然侵害原告居家安寧之人格利益，超越一般人社會生活所能容忍之程度且情節重大，為此請求被告給付精神慰撫金5萬元，亦屬合理。以上請求合計32萬2315元。

（二）並聲明：（1）被告應將其系爭房屋及陽台地板如附圖所示斜線標示之範圍，依如附表1所示之施工方法、施工項目，修復至不漏水之狀態。如被告不予修繕，被告應容忍原告偕同修繕人員進入被告所有系爭房屋及陽台依上開方式進行修繕，並給付原告修繕費用67萬3578元，應由被告負擔。（2）被告應給付原告32萬2315元，及其中6萬2235元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及其中26萬080元自民事訴之追加暨聲請補充鑑定狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（3）願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：下列情詞，以資抗辯。

（一）被告於取得系爭房屋所有權後，雖曾自行將配置於該屋陽台柱上之水龍頭改接為內嵌於地板至露臺之給水管（即系爭給水管），惟被告自113年8月間即已停用系爭給水管，並於113年11月15日至同年12月15日之無人在家期間進行水錶監測，該期間之水錶數據並無異動，均未發現有異常持續流量。被告甚於115年1月30日已將該給水管截斷，可見系爭滲漏水原因當非可歸責於被告，被告並無置之不理之情況。又原告房屋陽台天花板之水漬斑駁痕跡、屋簷之鐘乳石沉澱物、牆面、欄杆及柱子上之白華現象（即系爭損害），亦有可能為原告家中冷氣室外機冷凝管破損所致，或因系爭社區建築外牆、公共設施、頂樓防水或其他樓層因素所生，此部分均有進行與系爭鑑定報告相同程度之檢查或拆驗或排除程序之必要，且應由原告舉證。依系爭鑑定報告及補充鑑定說明，均多屬工程推論，非直接證據，並未直接證明漏水來源，亦即降壓現象不等同於已證明原告房屋之滲漏水現象係由被告系爭管線所造成，因系爭鑑定報告尚未確認實際漏水點及路徑，亦未確認水流方向及與原告房屋白華現象之直接因果關係，且補充鑑定說明亦使用不確定用語，不足證明原告主張為真正。

（二）系爭鑑定補充說明已超出原告原始主張範圍，原告主張已轉向建築物上層結構及公共防水系統是否存有缺失，而非單純被告房屋之給水管問題，可見鑑定意見存有客觀疑義，非可逕將漏水責任歸屬於被告系爭管線等專有部分，而仍有進一步查明原告房屋專有部分內部設施及管線、白華位置周邊其他水源造成可能之必要性，亦即補充鑑定說明既未逐一拆驗排除系爭社區其他建築外牆、公共設施、頂樓防水或其他樓層因素等可能來源，當認原告並無實證證明系爭滲漏水定然與被告系爭房屋及陽台或系爭給水管有關，足見原告請求被告賠償修復費用、水管壓力測試費用、外宿費用及精神慰撫金，欠缺事實基礎，均屬無據。

（三）並聲明：（1）原告之訴及假執行均駁回。（2）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本院得心證之理由：

（一）查兩造為系爭社區之區分所有權人；原告房屋之陽台為原告房屋之附屬建物，並均為原告所有；而被告系爭房屋之陽台為系爭房屋之附屬建物，並均為被告所有等事實，有上開房屋之建物登記謄本在卷可查（見本院卷第39頁、第63頁至第65頁、第261頁至第267頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。又原告主張原告房屋之陽台天花板有水漬斑駁痕跡，屋簷有鐘乳石沉澱物，牆面、欄杆及柱子上有白華現象等情，業據提出與伊所述相符之現場照片為證（見本院卷一第75頁至第117頁），復被告對此亦未為爭執，當屬可採。另被告於取得系爭房屋所有權後，確曾自行將配置於該屋陽台柱上之水龍頭改接為內嵌於地板至露臺之給水管即系爭給水管使用等情，亦與系爭房屋之現場情況、管委會提供之建築圖及水電圖說（見系爭報告書附件6、附件8第3頁至第4頁）等互核相符，且為兩造所不爭執，亦當堪認屬真實。然則，原告主張原告房屋之系爭滲漏水情形，乃係因被告系爭房屋為系爭給水管之改裝所致，又被告其後即便已將系爭給水管截斷，然仍未能達成修復系爭滲漏水情形至不漏水之程度，且原告房屋因此所致損害應由被告擔負賠償責任等情，則為被告所否認，且以上情置辯。是以，本件爭點當為：（1）原告主張原告房屋之系爭滲漏水情形，乃係因被告系爭房屋為系爭給水管之改裝所致，是否有據？（2）被告辯稱其已將系爭給水管截斷，當屬修復完成，可見原告房屋仍有滲漏水情形，顯與其改裝系爭給水管之行為無涉等情，有無理由？（3）承上，原告之主張若屬有據，則原告得為請求賠償之項目及金額為何？然若無據，此部分即無庸再予審究。

（二）按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。次按，住戶於他住戶因維護、修

繕專有部分、約定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用部分時，不得拒絕。專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，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所致者，由該區分所有權人負擔，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項及第12條但書規定分別定有明文。查原告主張伊房屋之系爭滲漏水乃為被告系爭房屋之系爭給水管改裝後漏水所致，且系爭滲漏水情形於被告辯稱其業已截斷停用系爭給水管後之115年3月4日、5日、16日及23日仍持續發生等情，固為被告所否認，且辯稱其於113年8月間已停用系爭給水管，甚於115年1月30日將該給水管截斷，不可能再造成原告房屋之後續滲漏水，可見原告房屋之滲漏水情形顯屬非可歸責於被告之事由所致等情，並提出系爭給水管截斷照片為佐（見本院卷一第367頁至第371頁）。而查：

（1）本件前經兩造合意囑託技師公會就原告房屋之陽台即如原告114年8月6日民事準備一狀附圖1所示陽台A1、A2點，及附圖2所示B點、B點至F點之路徑（見本院卷一第297頁至第306頁）鑑定是否有漏水情形及漏水原因為何等情，業經技師公會於114年9月8日進行初勘，並於同年11月4日會同兩造進行「被告系爭房屋之陽台洗手台排水管內視鏡檢查及灌水測試」、「系爭房屋內冷水給水管加壓測試」、「系爭房屋之陽台洗手台周邊地板積水測試」、「系爭房屋之陽台洗手台北側地板積水測試」、「系爭房屋之陽台東側女兒牆地板積水測試」等測試項目，而於114年12月2日函覆中市結技鑑字第2010號鑑定報告書即系爭報告（此書證外放卷外）及於115年5月28日以中市結技偉字第3438號函覆系爭補充鑑定說明（見本院卷一第475至479頁）予本院。而查，觀諸系爭鑑定報告乃認：鑑定（測試）項目

其中，依「系爭房屋內冷水給水管加壓測試」之顯示結果，乃為「壓力表數值降低0.7kg/cm2~1.0kg/cm2、紅外線影像有明顯變化。原告房屋陽台外牆有滲水現象」等情（見系爭報告書第4頁至第6頁），是研判「系爭給水管有破損情形。應停止再使用。修復時有進入系爭房屋戶之必要」、「系爭給水管之埋設方式為將系爭房屋室內及陽台地板以增加厚度約7公分混凝土之方式，於其內進行管路配置後再於系爭給水管周邊及上方澆築混凝土及陽台上鋪上地磚；又系爭給水管為pvc材質，其彈性模數與周邊混凝土不同，水管周邊因受建築物外力（如地震及熱脹冷縮等）影響，而未能享有適當保護，且陽台地面上方所增加的活載重（人員或其他）及靜載重（地磚及盆栽），均係造成系爭給水管破損之原因。」等語詳實（見系爭報告書第4頁至第7頁），並提供水管壓力測試現況照片及熱影像檢測報告書等供參（見系爭報告書附件7）；另系爭補充鑑定說明則認定：「被告系爭房屋室內及室外地板增加厚度約7公分之混凝土，增加原有樓板承載重每平方公尺約218KG，約增加20%至22%之靜載重，及露台上擺放之園藝盆栽等，對於原有樓板結構將有不利之影響（如造成防水層壞及樓板裂縫等）。系爭房屋露台新增混凝土與原有露臺之結構因施工期間不同，及其間未做好妥善黏結，則新舊混凝土之間之地板面將形成一個介面。基於水具往低處及孔隙流動之特性，則水管破裂之水流即透過破（碎）混凝土間隙流往此界面上，長時間累積後水流即由此界面滲出造成水痕。（參考鑑定報告第6頁圖10-1）。比對鑑定報告附件八照片編號16，洗石子層水漬與滲流痕跡分布位置集中於上述界面。總結以上研判：洗石子層之痕跡與被告水管破裂具因果關係。」、「1、依管委會提供鑑定標的之建築及水電平面圖，系爭房屋露台除被告戶自行增加用於露臺澆灌用給水管（即系爭給水管）外，並無其他給水管。」、「2、系爭房屋於增加厚度7公分混凝土時若未綁

紮鋼筋或預留伸縮縫，則該大面積約62.5平方公尺無筋混凝土，以學理研判其內部已產生裂損及破裂。」、「3、原告於系爭房屋於115年1月30日將給水管截斷後，仍觀察到水流沿著白華下流，造成該等漏水原因如下：(1)已截斷之系爭給水管內仍留存殘餘水。(2)水管破裂之水已經滲入樓板混凝土或地磚黏著層，混凝土和黏著層像海綿一樣會吸水，致水流仍可經由破損管線及混凝土裂縫、裂損及破裂滲流，造成漏水現象持續發生」及「4、封管一段時間後仍有漏水發生，係為之前吸進去的水仍會因飽和而間歇性釋放出來；另因天候因素或持續盆栽澆灌，因原有防水層已失效，這種間歇性漏水的情況將來仍會再發生。」等語詳實（見本院卷一第477頁至第478頁），且技師公會亦認定：因被告系爭房屋及陽台之混凝土破損情況無法以目視得知，破損之系爭給水管於封閉後仍持續發生漏水情形，是關於系爭滲漏水之修復，建議被告將系爭房屋如附圖所示斜線標示之範圍，依如附表1所示之施工方法、施工項目（下稱系爭修復方法）為之，而上開修復所須費用及明細則如附表1所需費用欄所示為67萬3578元等語在卷（見本院卷一第478頁至第479頁）。承上，本院考量本件鑑定機關技師公會之鑑定人與兩造均未存有任何利害關係，此為兩造所不爭執，故所為鑑定結果當不至於偏袒任何一方，又技師公會鑑定人業於系爭鑑定報告及系爭補充鑑定說明中均已詳實記載鑑定經過、鑑定內容（含檢測項目、方式、時間、測試結果）、檢測方式及分析結果，並檢附鑑定過程之相關比對及檢測照片、房屋排水管路檢測報告、含水量試驗結果、熱影像檢測報告書等資料為佐，是堪認技師公會所為上開鑑定結果及補充鑑定說明，均係鑑定人本於渠專業知識依上開專業鑑定方法所出具之鑑定結論；又上開鑑定報告及補充鑑定說明，乃為原告所認同，至被告雖質疑該等鑑定意見之結論，然其既未具體提出該等鑑定報告或補充說明究有何顯與事實或專業

鑑定有違之相關舉證以明，亦未再為任何補充鑑定之聲請，是依上開說明，當認技師公會所為系爭鑑定報告及系爭補充鑑定說明，自均屬真實可採，容無疑義。依上，堪認原告主張上情，洵屬有據，為有理由。

（2）至被告雖辯稱其於115年6月23日委請訴外人陳文杉所估價之修復費用僅1萬4500元，可見系爭鑑定報告所認定之修復費用顯然過高云云，並提出該估價單為佐（見本院卷二第43頁）；惟此既為原告所否認，且觀諸該估價單上既無載明施作項目及施作方法為何，以致本院尚難據此評估該等修繕工法是否可行，自難為憑採。又被告另辯稱關於系爭滲漏水之修復費用中廢棄物清運費用、委外施工設計監造費等均非屬必要費用云云；惟按，系爭修復方法本即必然產生大量廢棄物，亦可能變動系爭房屋之現有狀態，則為恐影響房屋結構安全，當認該等支出均確屬修復被告系爭房屋不再繼續滲漏水之必要費用至明，是堪認被告此等抗辯，亦屬無據。基上，被告為系爭房屋及陽台之所有權人，且系爭給水管亦為其所增建之設備，揆諸首揭規定，則被告對於系爭房屋及陽台、系爭給水管當應負修繕、管理、維護之責無疑。又者，即便被告確已將系爭給水管截斷並停止使用；惟系爭給水管之改裝及破損所造成之漏水情形仍持續對原告房屋所有權造成侵害無訛，既據本院審認如前，則原告依上開規定，請求被告將系爭房屋及陽台地板如附圖所示斜線標示之範圍，依系爭修復方法（即如附表1所示之施工方法、施工項目）修復至不漏水狀態，如被告不予修繕，則應容忍原告偕同修繕人員進入系爭房屋及陽台依系爭修復方法進行修繕，修繕費用67萬3578元應由被告負擔，當洵屬有據，應予准許。

（三）另原告請求被告給付伊因系爭房屋造成滲漏水情形所生損害賠償32萬2315元，有無理由：按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償

責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。又負損害賠償責任者，除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原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第184條第1項前段、第185條、第191條第1項、第213條第1項、第3項及第215條分別定有明文。又所有人之設置或保管有欠缺，係指設置之初即欠缺其應有之品質或安全，或設置以後之保管方法有欠缺，且不以其本體之崩壞或脫落瑕疵為限，缺少通常應有之性狀或設備不具備可合理期待之安全性亦包括在內；建築物內部之設備，如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分，為建築物之一部。至設置或保管之欠缺，是否因建築物或其他工作物所有人之過失所致，則非所問。準此，除建築物所有人能舉證證明其就建築物之設置、保管或防止損害發生，已盡善良管理人之注意，得免負侵權行為損害賠償責任者外，對於建築物缺失所造成他人之損害，即依法推定建築物所有人有過失，應負侵權行為損害賠償責任（最高法院108年度台上字第1645號、最高法院109年度台上字第1438號判決意旨參照）。查原告依上主張被告應賠償關於原告房屋之陽台天花板水漬斑駁痕跡，屋簷上有鐘乳石沉澱物，牆面、欄杆及柱子上白華現象（即系爭損害）之修復費用共26萬080元、伊於該等施工期間需外宿之費用3835元、伊前為水管壓力測試費用8400元及精神慰撫金5萬元等情，乃為被告所否認。是依舉證責任分配原則，應由原告就此等有利於己之事實擔負舉證責任。而查：

（1）原告房屋內上開滲漏水受損情形之修復費用26萬080元部分：查原告主張原告房屋之陽台天花板有水漬斑駁痕跡，屋簷生有鐘乳石沉澱物，牆面、欄杆及柱子上有白華現象

（即系爭損害）等情，業據原告提出現場照片為證（見本院卷一第75頁至第117頁），而被告對此亦無爭執，如前所述；而原告房屋上開損害情形，依系爭鑑定報告所載，所需之修復費用及明細詳如附表2所示為26萬080元（見系爭鑑定報告第7至8頁），又該等損害均係因被告對於其所有系爭房屋及陽台、系爭給水管未盡修繕、管理、維護之責所致，均業如前述；復被告徒僅空言辯稱原告房屋系爭損害亦有可能為原告家中冷氣室外機冷凝管破損，或因系爭社區建築外牆、公共設施、頂樓防水或其他樓層因素所致云云，然則未曾就此提出相關證據以證其說，亦已於本院言詞辯論終結前均表示其並無就此委請技師公會另為鑑定之聲請及必要（見本院115年7月21日言詞辯論筆錄），自無從憑信。基上，堪認被告既未能舉證其對於系爭房屋上開設置或保管並無欠缺，或損害非因上開設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，依上開說明，當認原告依上開規定請求被告賠償原告房屋陽台之上開滲漏水修復費用26萬080元，核屬有據，應予准許。

（2）原告請求伊於施工期間所需外宿之費用3835元部分：查原告主張伊於上開修復施工期間有外宿必要等情，雖為被告所否認。然則，依一般房屋施工之通常態樣及原告房屋所需施工範圍，又原告房屋之修復項目雖僅為外牆部分之施工，然依系爭鑑定報告所載「原告住戶外牆牆壁之回復原狀，則須進入原告房屋及以高空作業方式施工。」及「施工項目包含：詳如附表2所示」等情，而有水泥打除及廢棄物清運等工程以觀（見系爭鑑定報告第8頁），足見原告房屋上開施工期間必然對於居住者即原告之生活造成干預無疑，則原告據此請求該等施工期間之外宿費用，當屬合理。又者，觀諸原告所提租屋網頁截圖（見本院卷一第151頁至第154頁），既可見系爭社區之日租行情約為1日767元，而系爭損害之修復工程期間依系爭報告書所載為5日（見系爭報告書第8頁吊車使用天數為5日），又該等書

證均未為被告所爭執，則堪認原告請求被告給付3835元（計算式：767元x5日=3835元）外宿費用，為有理由，應予准許。

（3）原告請求水管壓力測試費用8400元部分：按鑑定費倘係原告為證明損害發生及其範圍所必要之費用，即屬損害之一部分，應得請求賠償（最高法院92年度台上字第2558號判決參照）。查原告主張伊於起訴前為釐清滲漏水原因而支出水管壓力測試費用8400元等語，固據提出交易明細及統一發票為證（見本院卷一第159頁至第163頁）。惟查，原告起訴前所為該水管壓力測試之鑑定，既係針對原告房屋所為，而本件系爭滲漏水原因乃發生於被告系爭房屋陽台之系爭給水管，已如前述，是依上開說明，當難認此等費用係屬證明原告房屋損害之必要費用，故而，原告請求水管壓力測試費用8400元，尚嫌無據，無從准許。

（4）原告請求精神慰撫金5萬元部分：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。又按，不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參照）。查被告系爭房屋陽台確有系爭給水管破損之情事，造成原告房屋之陽台、屋簷及牆面、欄杆與柱子有上開滲漏水情形，既據本院審認如上，堪認此情已然對於原告之日常家居生活造成不便，且系爭滲漏水情形迄今仍持續侵害原告居家安寧之人格利益，當顯已超越一般人社會生活所能容忍之程度且情節重大，是依上開規定，足認原告請求被告給付精神慰撫金，應屬有據。惟本院考量系爭滲漏水處位於原告房屋之陽台，原告平日居住受影響範圍非大，併審酌被告上開過失程度尚微，且事後已曾積極尋求處理方式，及兩造之學經歷及經濟狀況等一切情狀，認原

告所得請求之精神慰撫金數額應以1萬元為適當；至原告逾此範圍之請求，則非有據。

（5）基上，原告請求被告賠償27萬3915元（即修繕費用26萬080元、外宿費用3835元、精神慰撫金1萬元。計算式：26萬080元+3835元+1萬元=27萬3915元），為有理由，當予准許；至原告逾此範圍之損害賠償請求，尚無理由，應予駁回。

（四）末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。查原告請求被告賠償之修繕費用26萬080元、外宿費用3835元、精神慰撫金1萬元，共計27萬3915元，經核均屬未定給付期限，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任，是原告請求其中之1萬3835元（即修復費用以外）自民事起訴狀繕本送達翌日起即114年6月19日（114年6月18日合法送達於被告，見本院卷一第183頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息；其中26萬080元自民事訴之追加暨聲請補充鑑定狀繕本送達翌日起即115年1月28日（原告於115年1月20日提出該書狀於本院，惟未提出該書狀之送達證明，本院審酌被告訴訟代理人已於115年1月27日到庭為言詞辯論，可認至遲被告訴訟代理人已於斯時知悉原告上開請求，見本院卷一第363頁言詞辯論筆錄）起至清償日止，按年息5%計算之利息，核無不合，當予准許；至逾此範圍之請求，為無理由，當予駁回。

五、綜上所述，原告請求被告將系爭房屋及陽台地板如附圖所示

斜線標示之範圍，依如附表1所示之施工方法、施作項目修繕至不漏水狀態；如被告不予修繕，其應容忍原告偕同修繕人員進入被告所有系爭房屋及陽台依上開修復方法進行修繕，修繕費用67萬3578元應由被告負擔；並請求被告給付27萬3915元，其中1萬3825元自114年6月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息；其中26萬080元自115年1月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許；至原告逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分尚無不合，爰各酌定相當擔保金准許之。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第一庭　法　官　許惠瑜

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　劉碧雯

附表1：（被告系爭房屋之修繕範圍、項目、方法及金額）

項目	內容
施工範圍	門牌號碼苗栗縣○○市○○路0000巷00號11樓之2房屋及陽台地板如附圖所示斜線標示之範圍。
施工方法	回復如使用執照圖說所示之原狀，及重新施作防水層。
施工項目	（1）打除新增加7公分混凝土及至原有樓板地磚、防水層。 （2）重新施作防水層：含底漆（Primer）、彈性水泥防水（2至3道）或PU防水塗膜補強層（網布）、立面上翻

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">防水(30cm↑)排水口加強處理。
（3）舖地磚：保護層（防水水泥砂漿）、戶外防滑地磚鋪設、填縫（防水型）。
（4）建築廢棄物運棄。
上開施工方式及施工過程仍應委請建築師或相關專業技師（如土木或結構）進行設計及監造，以確保施工品質。</td></tr>
<tr><td rowspan="11">所需費用</td><td rowspan="11">共67萬3578元
（費用明細如右）</td><td>明細</td><td>費用</td></tr>
<tr><td>打除陽台增建部分地磚及混凝土（含系爭給水管），打除至RC結構層。</td><td>3萬4352元</td></tr>
<tr><td>女兒牆（高度約0.3公尺）之表面混凝土</td><td>3553元</td></tr>
<tr><td>防水層重新施作
底漆（Primer）
彈性水泥防水（2~3道）
或PU防水塗膜
補強層（網布）
立面上翻防水（30公分以上）
排水口加強處理</td><td>5萬9840元</td></tr>
<tr><td>陽台重鋪地磚
保護層（水泥砂漿）
戶外防滑地磚鋪設
填縫（防水型）
伸縮縫設置</td><td>8萬7441元</td></tr>
<tr><td>女兒牆（高度約0.3公尺）之表面混凝土</td><td>6712元</td></tr>
<tr><td>建築廢棄物運棄</td><td>9萬元</td></tr>
<tr><td>委外施工設計監造費</td><td>30萬元</td></tr>
<tr><td>施工安全及衛生防護措施</td><td>6萬元</td></tr>
<tr><td>試水測試蓄水試驗（24至72小時）</td><td>3萬1680元</td></tr>
</table>

附表2：原告房屋之修復內容及費用

編號	項目	費用
1	吊車（120噸）5日	19萬元
2	外牆磁磚及抿石子打除（含吊運）	1萬500元
3	外牆洗石子（1.8m*4.5m）連工帶料	1萬4580元
4	外牆貼磁磚（2.5m*3m）連工帶料	1萬2000元
5	平頂及牆水泥漆（2.5m*2m）一底二度	3000元
6	廢棄物清運（含棄土證明）	3萬元
	合計	26萬080元