

臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度湖簡字第1861號

原告 陳欣茹

訴訟代理人 許兆承

被告 林建育

林花

訴訟代理人 曾小瑛

林建元

被告 陳金雪

上列當事人間請求修復漏水事件，本院於民國111年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將新北市○○區○○街00巷00弄0號4樓房屋頂樓平台之漏水，按如附件所示臺灣省土木技師公會（110）省土技字第北0969號鑑定報告書第6頁(二)修復方式1. 修復至不漏水狀態。

二、被告連帶應給付原告新臺幣112,690元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告連帶負擔2分之1，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行，但如被告以新臺幣284,405元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第2款、第5款分別有明文。原告原起訴以林建育為被告，聲明為：被告林建育應將門牌號碼新北市○○區○○街00巷00弄0號4樓房屋漏水予

01 以修復，並賠償新臺幣（下同）233,600元。後於民國110年
02 12月16日提出民事追加被告狀，追加林建元、林花、陳金雪
03 （下與林建育共4人合稱被告，如個別指稱則省略稱呼）為
04 被告，並數次變更變明，最後聲明為（見本院卷二第264
05 頁、第441頁）：（一）被告應將新北市○○區○○街00巷0
06 0弄0號4樓房屋頂樓平台（下稱系爭頂樓平台）之漏水，按
07 如附件所示臺灣省土木技師公會（110）省土技字第北0969
08 號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第6頁(二)修復方式1.2.
09 修復至不漏水狀態。（二）被告應連帶給付原告409,301
10 元。經查，被告分別為系爭頂樓平台所在建物之1樓至4樓所
11 有權人，有建物登記謄本在卷可佐（見本院卷二第91頁至96
12 頁），則系爭被告房屋頂樓平台為被告4人共有，就頂樓平
13 台之修繕應由被告共同為之，原告之請求於全體共有人間自
14 有合一確定之必要，是以原告追加被告，合於前開規定，應
15 予准許。另起訴請求被告賠償原告所有門牌號碼新北市○○
16 區○○街00巷00號4樓房屋（下稱系爭原告房屋）因漏水所
17 生損害233,600元，後追加請求精神損害賠償10萬元，以及
18 其他損害（如下述）。此部分追加請求與原起訴請求之基礎
19 事實相同，亦應准許。

20 貳、實體部分：

21 一、原告主張：被告為系爭被告房屋共有人，原告為系爭原告房
22 屋之所有權人。因被告未盡修繕、維護系爭頂樓平台之責，
23 致頂樓平台出現裂縫，漏水滲至隔壁棟之系爭原告房屋室
24 內，造成室內天花板、牆壁裝潢損壞，其修繕費用為309,30
25 1元（施工項目及明細依民事訴訟第434條第1項規定，援引
26 原告陳報狀，見本院卷二第278頁，並整理如附表），另原
27 告自109年6月20日購入系爭原告房屋，即居家遭受漏水之
28 苦，精神飽受折磨，被告應賠償10萬元慰撫金，爰依民法第
29 184條、第191條、第767條、公寓大廈管理條例第12條本文
30 規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將系爭頂樓
31 平台之漏水，按系爭鑑定報告第6頁(二)修復方式1.2. 修復至

01 不漏水狀態。(二)被告應連帶給付原告409,301元。

02 二、被告則以：系爭頂樓平台原無漏水情形，因原告之前手在系
03 爭原告房屋上方頂樓增建鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋），其牆
04 面施工係將鐵螺絲打入樓板，破壞防水層，致雨水滲入。另
05 鐵皮牆面中段位置占用公共污水排水透氣管，使排水透氣管
06 裸露，於熱脹冷縮後即產生縫隙，致雨水滲入。又原告於10
07 9年6月間購買系爭原告房屋後，在靠系爭頂樓平台側之系爭
08 鐵皮屋牆面挖孔造2個窗戶，亦造成雨水滲入牆面。且原告
09 在系爭原告房屋大興土木，將其前陽台外推，施作超大遮雨
10 棚，而把原有公用排水管破壞，以及將系爭頂樓平台上小雨
11 庇之排水孔以水泥阻隔，致小雨庇上之雨水無處排洩而造成
12 漏水。再者，原告又於109年6月間未經被告同意，即雇工在
13 靠近系爭鐵皮屋側之系爭頂樓平台牆腳地板開挖施工，其不
14 當施工破壞被告所有之系爭頂樓平台之防水層。上開原告諸
15 般行為始為漏水之原因，被告之系爭頂樓平台歷來均維持原
16 設計規範，遵守法規而未興建違建，漏水事件全為原告造
17 成，原告應負責等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

18 三、本院之判斷：

19 (一)按按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
20 責任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損
21 害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管
22 並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害
23 之發生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1
24 項前段、第191條第1項分別定有明文。依上開規定，原告
25 請求損害賠償時，就被告所設置或保管之工作物有所欠
26 缺、被告就該欠缺有過失，及原告之權利受侵害與被告之
27 過失行為間具有相當因果關係等要件，不負舉證責任。如
28 被告欲免責，須由被告舉證證明其對於設置或保管並無欠
29 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發
30 生，已盡相當之注意。

31 (二)原告主張系爭原告房屋室內天花板、牆面漏水情，係因被

告疏於維護修繕系爭頂樓平台防水層所致等語。經查：

1. 系爭原告房屋室內漏水情形，業據原告提出照片為佐（見本院卷一第23頁至39頁、第61頁至91頁、第117頁至123頁、第129頁至157頁、第285頁至291頁、第303頁至321頁、），又本院於110年3月25日現場履勘，結果略為系爭原告房屋室內之臥室天花板上方有三處裝置水盤，另外靠系爭頂樓平台側的樓板有灌注的螺絲，牆壁現況無壁癌。臥室旁的浴室上樓板有灌注及裝水盤，浴室旁的和室靠地面之牆壁有壁癌情形等，有勘驗筆錄可佐（見本院卷一第383頁）。可認系爭原告房屋確有因漏水而造成樓頂版、天花板及牆面受損之情形。
2. 就漏水原因，經本院囑託臺灣省土木技師公會鑑定，依系爭鑑定報告指出，於系爭頂樓平台進行蓄水前、後，進行系爭原告房屋之臥室（A）、浴室（B）及和室旁之浴室（D）之混凝土濕度計量測，有明顯差異，顯示上開（A）、（B）及（D）確有漏水現象，研判系爭原告房屋頂版及系爭頂樓平台均有混凝土裂縫，導致系爭頂樓平台若有積水或是下雨情形，水流沿頂樓平台之裂縫滲漏至系爭原告房屋之頂版、牆裂縫處，導致上開漏水現象。堪認系爭原告房屋臥室（A）、浴室（B）及和室旁之浴室（D）滲漏水現象，確係系爭頂樓平台樓板裂縫所致。
3. 被告固抗辯系爭原告房屋之漏水原因如前所述，而非系爭頂樓平台樓板裂縫之致。經查，依鑑定人到庭作證稱到現場看，系爭鐵皮屋並沒有水的來源，又依鐵皮屋的重量，比較不會造成結構的問題，但因系爭原告房屋建物比較老舊，應要調樓板資料才能確認研判不是漏水的原因。系爭鐵皮屋的C型鋼是打在系爭原告房屋，鑑定當天作截水墩時，水並未先滲到系爭原告房屋的屋頂後再往下。系爭原告房屋室內樓板裂縫的形成原因可能性很多，地震或鄰地施工或材質老化均可能造成裂縫。則被告所指系爭原告房屋漏水原因在於系爭鐵皮屋的重量，或系爭鐵皮屋施工時

01 C型鋼之螺絲打入樓板造成樓板裂縫等，尚非可採。另被
02 告所辯原告將系爭原告房屋前陽台外推，施作超大遮雨
03 棚，而把原有公用排水管破壞，以及將系爭頂樓平台上小
04 雨庇之排水孔以水泥阻隔，致小雨庇上之雨水無處排洩而
05 造成漏水，以原告於109年6月間未經被告同意，雇工在系
06 爭頂樓平台靠近系爭鐵皮屋側之牆腳地板開挖施工，其不
07 當施工破壞被告所有之系爭頂樓平台之防水層等節，迄未
08 提出證據資料佐證，自不足採。

09 (三) 承上，系爭原告房屋滲漏水之原因為系爭頂樓平台裂縫所
10 致，已如前述。被告雖辯稱系爭頂樓平台歷來均維持原設
11 計規範，遵守法規而未興建違建。然被告僅消極維持系爭
12 頂樓平台之原來設計狀態，至於系爭頂樓平台後續保管維
13 護已盡相當之注意而無欠缺，或本件漏水所生之損害非因
14 系爭頂樓平台設置或保管有欠缺所致，或其對於防止漏水
15 造成系爭原告房屋損害之發生，其已盡相當之注意等節，
16 被告並未能提出證據佐證，則依前揭說明，應認被告就系
17 爭頂樓平台之保管及維護有過失，及系爭原告房屋受侵害
18 與被告之過失行為間具有相當因果關係。原告主張被告應
19 負侵權行為損害賠償之責，自屬有理。

20 (四) 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
21 外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人
22 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法
23 第213條第1項、第3項分別有明文。經查，依系爭鑑定報
24 告所載修復方式，為「系爭頂樓平台原有防水層需先打
25 除，並將樓板之混凝土表面清理乾淨，磨平劣質層，沿裂
26 縫左右各5公分的部份以砂輪機磨平，並以高壓空氣吹
27 淨，分別依序以瀝清底油、橡化瀝青防水膠及鋪設改質瀝
28 青防水毯等防水措施（防水施作時，需施作於女兒牆一定
29 高度），防水施作完後再以鍍鋅鋼線網鋪設，以強度210
30 kgf/cm²混凝土澆置5-10cm之洩水保護層。防水施作完
31 後，必須要放水、試水12小時以上，確定未有滲漏現象」

（修復方式1）等，及「系爭原告房屋之裂縫大於0.3mm者，宜以低壓灌注法灌入環氧樹脂填補以恢復原狀，俾防止水份滲入造成鋼筋鏽蝕；對於微裂部份，可重新粉刷或油漆。此工程需系爭頂樓平台原有防水層打除後與鋪設改質瀝青防水毯等防水措施施工前進行此相關作業。」（修復方式2）等，有如附件所示之系爭鑑定報告第九點(二)所載修復方式可佐。其中(二)修復方式1.所載係針對系爭頂樓平台之部分，此屬被告應盡管理維護責任之範圍，是以原告請求被告應將系爭頂樓平台之漏水，按系爭鑑定報告第6頁(二)修復方式1.修復至不漏水狀態，即屬有據。至於(二)修復方式2.所載係針對系爭原告房屋室內樓板之裂縫之修復，此屬原告應自行管理維護之範圍，自無令被告修復之理由。

（五）關於系爭原告房屋之修繕費用，原告主張修繕施工項目及明細如附表所示，費用為309,301元。經查：

1. 附表編號1：原告主張其就系爭原告房屋樓板防水施作及高壓灌注止漏，支出費用15萬元，並提出施工照片為佐（見本院卷一第93頁至95頁），然原告亦自陳其實施上開工程後，漏水之情形仍未解決，亦有照片可佐（見本院卷一第99頁）。原告上開工程既不能解決漏水問題，自不能認係本件損害回復原狀之必要工程，則原告請求被告賠償此部分費用，自非可採。
2. 附表編號2：鋁窗灌漿、壁癌處理、鋼筋外露補強，此部分應認係漏水所致損害，其費用27,000元，應予准許。
3. 附表編號3、6、9：主臥室、和室、廚房天及儲藏室花板更換，費用分別為15,200元、7,600元、9,000元及2萬元。查，依鑑定報告就臥室部分認定有漏水現象，和室、廚房固未有漏水之記載，然依原告提出和室及廚房照片（見本院卷一第81頁、第315頁），應認和室及廚房之天花板亦因漏水而受損，原告就上開部分有關天花板修繕之請求應有理由。另編號9儲藏室天花板修繕2萬元部分，其

01 中天花板拆除及復原6,000元、復原後天花板披土、粉刷
02 2,000元，應認係回復原狀之必要工程，但漏水處高壓灌
03 注止漏6,000元、RC及樑防水處理6,000元，同前編號1所
04 述之理由，並不能認係回復原狀之必要工程。綜上，有關
05 天花板之修繕費用為39,800元（15,200+7,600+9,000+
06 6,000+2,000=39,800）。但依前揭規定，被害人請求回
07 復原狀所需之修繕費用，以必要者為限，是以如修理材料
08 以新品換舊品，應予折舊。而原告自陳系爭原告房屋之前
09 手表示漏水已持續10年，是應認上開天花板等迄至本件漏
10 水事件發生時，使用已超過10年以上。依行政院制頒「固
11 定資產耐用年數表」及「固定資產折舊表」規定，裝潢材
12 料比照房屋附屬設備之「其他」之耐用年數為10年，其最
13 後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該
14 資產成本原額之9/10。本件原告提出之估價單（如附表備
15 註欄所示），均未就天花板修復工程之材料及工資分別表
16 示，衡情以費用之一半為材料費用即19,900元。上開材料
17 部分扣除折舊後之必要修復費用為1,990元（即19,900—
18 19,900×9/10=1,990）。再與工資19,900元合計為21,890
19 元。

- 20 4. 附表編號4：主臥室牆面修補，此部分應認係漏水所致損
21 害，其費用3,800元，應予准許。
- 22 5. 附表編號5、7、10：主臥室及儲藏室等之擋水鋼板、不鏽
23 鋼導水盤、導水槽，其費用21,000元、8,000元及2萬元。
24 查，接水盤之工程，應係原告自行評估後，選擇承接漏水
25 之暫時性權宜措施，尚難認係回復原狀之必要方法，是此
26 部分不能令被告負賠償責任。
- 27 6. 附表編號8：和室壁癌修繕部分，應認係漏水所致損害，
28 其費用1萬元，應予准許。
- 29 7. 附表編號11：系爭鑑定報告所載系爭原告房屋修復費用2
30 2,801元部分，查，系爭鑑定報告所載該部分之修繕係針
31 對系爭原告房屋室內樓板之裂縫之修復，此屬原告應自行

01 管理維護之範圍，自無令被告修復之理由。故此費用不能
02 令被告負責。

03 8. 附表編號12：預估拆除天花板輕鋼架及3個不鏽鋼接水盤
04 後之天花板修繕部分。查，接水盤之裝設並非損害之回復
05 原狀必要工程，業如前述，此部分費用自不能令被告負
06 責。

07 9. 綜上，就系爭原告房屋因漏水受損，原告得請求被告賠償
08 之必要修復費用為62,690元（27,000+21,890+3,800+1
09 0,000=62,690）。

10 （六）又按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
11 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
12 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第
13 195條第1項前段定有明文。又居住安寧亦屬民法所保護之
14 人格法益。原告主張被告遲遲不修繕系爭頂樓平台漏水，
15 原告長期遭漏水之苦，致精神受到痛苦。經查，系爭原告
16 房屋自109年間漏水，並自同年7月起通知林建育處理，迄
17 今，長達近2年漏水，原告除了以水盤接水，必須隨時清
18 理積水，造成原告生活上極大困擾，可認已超出一般人社
19 會生活所能容忍限度，精神受極大痛苦，而屬情節重大，
20 其請求被告賠償精神慰撫金，為有理由。審酌原告所受損
21 害程度、精神受損時間等一切情狀，認原告向被告請求5
22 萬元較為相當，逾此部分之請求，不應准許。

23 四、從而，原告依民法第184條第1項前段、第191條規定，請
24 求：被告應將系爭頂樓平台之漏水，按系爭鑑定報告第6頁
25 (二)修復方式1. 修復至不漏水狀態。及請求被告應連帶給付原
26 告112,690元部分，為有理由，應予准許。本件係適用簡易
27 訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣告假執行。並由
28 本院依職權酌定相當擔保金，准許被告為原告供擔保後，得
29 免為假執行。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
31 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中華民國 111 年 7 月 25 日

內湖簡易庭 法官 林銘宏

本件為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 111 年 7 月 25 日

書記官 許秋莉

附表：

編號	原告主張修復工程	原告主張修復費用	備註
1	4樓頂防水施作及高壓灌注止漏	15萬元	本院卷二第286頁
2	4樓鋁窗灌漿、壁癌處理、鋼筋外露補強	27,000元	本院卷二第288頁
3	主臥室及和室天花板更換（主臥室4坪、和室2坪）	主臥室15,200元、和室7,600元	本院卷二第290頁
4	主臥室牆面修補	3,800元	本院卷二第290頁
5	主臥室擋水鋼板、不鏽鋼導水盤、導水槽	8,000 + 4,000 + 9,000 = 21,000元	本院卷二第292頁
6	廚房天花板更換	9,000元	本院卷二第294頁
7	不鏽鋼接水盤	8,000元	本院卷二第296頁
8	和室壁癌修繕	1萬元	本院卷二第298頁
9	儲藏室天花板修繕	2萬元（拆除及復原6,000元、漏水處高壓灌注止漏6,000元、RC及樑防水處理6,000元、復原後天花板披土、粉刷2,000元）	本院卷二第300頁

(續上頁)

01

10	儲藏室接水盤	7,000元	本院卷二第302頁
11	系爭鑑定報告鑑定修復費用	22,801元	系爭鑑定報告第6頁
12	預估拆除天花板輕鋼架及3個不鏽鋼接水盤後之天花板修繕	7,900元	本院卷二第304頁
		合計309,301元	