

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度湖簡字第1520號

原告 陳邱月香
陳存仁
陳虹錡

共同

訴訟代理人 陳信至律師

被告 施玫玲

訴訟代理人 陳怡榮律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國113年12月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號2樓房屋浴
廁依臺北市土木技師公會民國113年7月31日北土技字第1132
003208號鑑定報告第7頁十一、結論第3至5點及第50頁附件5
所示修復方式及工項，修復至不漏水狀態。
- 二、被告應給付原告乙○○○新臺幣46,273元，及自民國113年1
月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應給付原告甲○○新臺幣25,000元，及自民國113年1月
19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、被告應給付原告丙○○新臺幣25,000元，及自民國113年1月
19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用關於鑑定費用與鑑定人出庭費用部分，由被告負
擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率
百分之5計算之利息。
- 七、訴訟費用關於本判決第6項以外之其餘部分，由被告負擔百
分之81，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年
利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。
- 八、本判決原告勝訴部分得假執行。
- 九、被告如以新臺幣99,792元為原告乙○○○預供擔保後，得就

01 本判決第1項部分免為假執行。

02 十、被告如以新臺幣46,273元為原告乙○○○預供擔保後，得就
03 本判決第2項部分免為假執行。

04 十一、被告如以新臺幣25,000元為原告甲○○預供擔保後，得就
05 本判決第3項部分免為假執行。

06 十二、被告如以新臺幣25,000元為原告丙○○預供擔保後，得就
07 本判決第4項部分免為假執行。

08 十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序部分：

11 一、按簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。
12 但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲
13 明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或
14 法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第436
15 條第2項、第255條第1項但書第2款、第3款、第256條分別定
16 有明文。

17 二、查，原告起訴原聲明：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○
18 ○路000巷00號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）修繕至不漏水
19 之狀態。(二)被告應給付原告乙○○○新臺幣（下同）41,000
20 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
21 計算之利息。(三)被告應分別給付原告甲○○、丙○○各20,0
22 00元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
23 率5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷
24 一第7頁）。嗣原告於民國113年8月26日以民事追加訴之聲
25 明狀變更聲明為：(一)被告應將系爭2樓房屋浴廁依臺北市土
26 木技師公會113年7月31日北土技字第1132003208號鑑定報告
27 （下稱系爭鑑定報告）第7頁十一、結論第3至5點及第50頁
28 附件5所示修復方式及工項，修復至不漏水狀態。(二)被告應
29 給付乙○○○64,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
30 日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應給付甲○○25,0
31 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率

01 5%計算之利息。(四)被告應給付丙○○30,000元，及自起訴狀
02 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)
03 願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第335至336頁）。

04 三、經核，原告就最新訴之聲明第1項關於修繕之方式屬補充其
05 事實主張；訴之聲明第2至4項關於金錢給付部分，屬擴張聲
06 明，均合於首揭法律規定，應予准許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：

09 (一)乙○○○為門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號1樓（下
10 稱系爭1樓房屋）所有權人，被告則為系爭2樓房屋之所有權
11 人。因被告有疏於維護修繕系爭2樓房屋浴廁之防水層、馬
12 桶糞管及排水管之過失，系爭1樓房屋臥室一自110年10月
13 起，系爭1樓房屋臥室二自112年7月起，及系爭1樓房屋浴廁
14 自112年7月30日起分別開始發生嚴重滲漏水，天花板、牆面
15 皆有嚴重滲水、發霉、油漆及水泥剝落之壁癌等狀況，造成
16 乙○○○受有需支出系爭1樓房屋修繕費用39,000元之財產
17 上損害。

18 (二)又因被告未進行修繕，原告長期忍受漏水之苦，且因持續漏
19 水導致系爭1樓房屋臥室一有漏電或因電線受潮而短路走火
20 引發火災之虞，居住安寧之人格法益受侵害，而受有精神上
21 相當之痛苦，被告應賠償乙○○○精神慰撫金25,000元、甲
22 ○○○25,000元、丙○○30,000元等語。

23 (三)爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第195條
24 第1項前段、第213條第3項、第767條第1項中段、公寓大廈
25 管理條例第10條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：
26 如前述變更後聲明。

27 二、被告則以：

28 (一)緣系爭2樓房屋於70年12月30日建成，迄今已43年，且與門
29 牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號2樓房屋（下稱54號2
30 樓房屋）有共用壁面，54號2樓房屋浴廁亦緊貼系爭2樓房
31 屋。系爭鑑定報告指出系爭1樓房屋之滲水位置主要鄰近門

01 牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號之牆壁與天花板，因
02 此，不排除54號2樓房屋浴廁之排水管及馬桶糞管有破損與
03 地坪防水已失效之可能性等語，系爭鑑定報告一方面稱54號
04 2樓房屋浴廁之相關損壞亦有可能造成系爭1樓房屋之滲漏水
05 情形，一方面又稱54號2樓房屋是否有相關損壞而造成或加
06 劇系爭1樓房屋之滲漏情形不在本鑑定報告之鑑定範圍內，
07 不予評斷等語，其鑑定結論自有所矛盾而無從憑採。原告本
08 件既未將54號2樓房屋一併提告並施作鑑定，縱令伊將系爭2
09 樓房屋浴廁依系爭鑑定報告修繕完畢，仍無法排除繼續漏水
10 之可能性，本件無從依照系爭鑑定報告修繕至不漏水之狀
11 況。

12 (二)鑑定機關於113年4月26日施測時當日下有大雨達29.5毫米，
13 且鑑定機關施測地點為1樓浴廁、臥室，均靠近或緊鄰防火
14 巷，以系爭1、2樓房屋所屬建物屋齡43年而言，是否會因當
15 日雨勢導致外牆滲漏至1樓浴廁、臥室，不無可能，故系爭
16 鑑定報告應不予採信等語，資為抗辯。

17 (三)並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利判
18 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、經查，乙○○○為系爭1樓房屋所有權人，被告則為系爭2樓
20 房屋之所有權人。系爭1樓房屋臥室一自110年10月起，系爭
21 1樓房屋臥室二自112年7月起，及系爭1樓房屋浴廁自112年7
22 月30日起分別發生滲漏水情形，為兩造所不爭執，並有房屋
23 建物登記謄本、土地所有權狀、建築改良物所有權狀、漏水
24 照片、土地建物查詢資料為證（見本院卷一第61至85、89至
25 114、123至124、133至137、143至147、171至174、281至28
26 7、425至427頁），此部分之事實首堪信為真實。

27 四、得心證之理由：

28 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
29 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
30 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
31 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，

01 已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段、第1
02 91條第1項分別有明文。又對於妨害其所有權者，得請求除去
03 之。民法第767條第1項中段分別有所明定。共用部分、約定
04 共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會
05 為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之
06 應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人
07 或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。公寓
08 大廈管理條例第10條第2項定有明文。

09 (二)原告主張系爭1樓房屋臥室一、二及浴廁之漏水情形，係因被
10 告疏於維護修繕系爭2樓房屋浴廁之防水層、馬桶糞管及排水
11 管所致等語。經查：

12 1.系爭1樓房屋臥室一、二及浴廁之漏水情形，業據原告提出
13 漏水照片為佐（見本院卷一第65至85、89至114、123至12
14 4、133至137、143至147、281至287、425至427頁），又系
15 爭1樓房屋臥室一、二及浴廁之漏水原因，經本院囑託臺北
16 市土木技師公會進行鑑定，其鑑定結果為：「1.系爭1樓房
17 屋之漏水位置包括臥室一、臥室二及浴廁之天花板與牆
18 壁，並造成臥室一之木作天花板已腐朽損壞並有發霉情
19 形，天花板上方有因長期滲水造成之「鐘乳石」，住戶在
20 其下方以接水鐵盤承接滲漏之水，另接水鐵盤上已積有多
21 量之碳酸鈣結晶，臨金龍路112巷54號牆壁亦因長期滲水而
22 污漬。臥室二之天花板及臨金龍路112巷54號牆壁之粉刷層
23 剝落及有明顯水漬，臥室一與臥室二間窗戶上方之木作隔
24 板亦因長期受水侵擾而腐朽損壞。浴廁天花板有水珠，管
25 線下方亦有水漬。造成前述滲漏水之原因臚列如下：(1)金
26 龍路112巷56號2樓客浴廁（公用浴廁）之地坪防水已失
27 效。(2)金龍路112巷56號2樓主浴廁（套房浴廁）之地坪防
28 水已失效。(3)金龍路112巷56號2樓客浴廁（公用浴廁）之
29 馬桶糞管有破損。(4)金龍路112巷56號2樓客浴廁（公用浴
30 廁）之排水管有破損。(5)金龍路112巷56號2樓主浴廁（套
31 房浴廁）之排水管有破損。」（見外放系爭鑑定報告第6至

01 7頁)。本院審酌該公會既屬具有專業技術、知識及經驗之
02 中立鑑定單位，與兩造並無利害關係，復經鑑定人到院具
03 結說明相關鑑定方法確係出於客觀鑑定學理，應認系爭鑑
04 定報告之鑑定意見堪可採信。而系爭鑑定報告已敘明造成
05 系爭1樓房屋漏水之原因，為系爭2樓房屋浴廁之防水層、
06 馬桶糞管及排水管有疏於維護所致，被告有維護不當之過
07 失，不法侵害原告權利乙節應堪認定。

08 2.又按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
09 任。不能知其中孰為加害人者亦同。民法第185條第1項有
10 明文規定。民事上之共同侵權行為，其共同侵權行為人間
11 不以有意思聯絡為必要，數人因過失不法侵害他人之權
12 利，苟各行為人之過失行為，均為其所生損害共同原因，
13 即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為（最高法院6
14 7年台上字第1737號民事判決先例要旨參照）。被告雖辯
15 稱：54號2樓房屋與系爭2樓房屋有共用壁面，54號2樓房屋
16 可能也是造成系爭1樓房屋滲漏水加劇之原因，且本棟建物
17 沒有管道間，亦可能是54號3、4、5樓管路有所破損致系爭
18 1樓房屋之損害等語，經查，鑑定結果固載有：「2.因金龍
19 路112巷54號之浴廁與112巷56號之浴廁相鄰，112巷56號1
20 樓之滲水位置主要鄰近112巷54號之牆壁與天花板，因此，
21 不排除112巷54號2樓浴廁之排水管及馬桶糞管有破損與地
22 坪防水已失效之可能性，前述112巷54號2樓浴廁之相關損
23 壞亦有可能造成112巷56號1樓之滲漏水情形。惟金龍路112
24 巷54號2樓是否有相關損壞而造成（或加劇）112巷56號1樓
25 之滲漏水情形不在本鑑定報告之鑑定範圍內，爰不予以評
26 斷。」（見外放系爭鑑定報告第7頁），復經鑑定人陳紹魁
27 證稱：確實有可能因為54號2樓房屋漏水導致系爭1樓房屋
28 漏水情形或加劇，但無論54號2樓房屋有無造成，系爭2樓
29 房屋都有造成系爭1樓房屋漏水的狀況，因為本件試驗後有
30 變化，可以推知水分和溫度的變化是因為作試驗後所造成
31 等語（見本院卷二第140頁），可知本件既已經鑑定人就系

01 爭1、2樓房屋為如鑑定報告書第4、5頁所示之5項測試，發
02 現測試前後數據有明顯改變而推知系爭2樓房屋之維護不當
03 與系爭1樓房屋之漏水結果間具備相當因果關係，則縱令54
04 號2樓房屋亦有瑕疵（本件過程中因未實際測試而無從得
05 知），系爭2樓房屋亦屬本件侵權行為之共同原因，自不得
06 僅就54號2樓房屋可能有瑕疵乙節，脫免系爭2樓房屋之侵
07 權責任。原告主張：本件最多是涉及共同侵權行為，被告
08 所述是被告賠償之後（與54號2樓房屋所有權人間）內部分
09 擔問題等語（見本院卷二第143頁），屬有理由。又，鑑定
10 人證稱：3、4樓地坪如果漏水，應該是造成2樓的問題，不
11 至於損害到1樓；而3、4樓排水管如果有損壞，要看3、4樓
12 排水管之路徑，如果管線是拉到本件測試牆邊，有可能會
13 造成1樓的損害，但如果是拉到不同位置的牆壁沒有經過，
14 或拉到管道間而沒有直接碰到牆壁，不會對各樓層造成損
15 害等語（見本院卷二第140頁），本件無客觀證據顯示系爭
16 建物3、4樓之房屋管線係拉到本件測試牆邊，自無從認為3
17 樓以上之房屋係系爭1樓房屋漏水發生之原因。從而，被告
18 辯稱可能係3、4樓之問題乙節，為無理由。至原告未將54
19 號2樓房屋所有權人同列本件被告之一，屬處分權主義下原
20 告之自由，不得據此評價為被告得以不負法律責任之理
21 由，附此敘明。

22 3.被告另辯稱：測試當日下有大雨，是否會因為當日雨勢導
23 致外牆滲漏至1樓臥室，不無可能等語。觀諸本件鑑定之點
24 位分布，均係位於室內牆面、梁柱（見外放系爭鑑定報告
25 書第18至24頁），並未有位於系爭1樓房屋與外牆之共用牆
26 面，且鑑定人證稱：本件鑑定時的點位雨不可能打到那個
27 地方，因為都是在室內，下雨不會影響，且這些點位確實
28 是因為實驗過程中之水分、熱顯像儀溫度而有明確變化，
29 可以得知是實驗所造成等語（見本院卷二第139頁），堪認
30 測試當天縱因天氣關係，然不至於對試驗結果產生影響。
31 從而，被告所辯，乃無理由。

01 4.被告又辯稱：兩造前於113年9月9日調解期日時原告陳稱該
02 屋仍不斷漏水，然系爭2樓房屋的3名租客早在113年6月間
03 搬離，顯然9月的漏水並非被告房屋所造成云云，並提出LI
04 NE對話紀錄、水費單為證。然查，調解期日之陳述、讓步
05 依法不得為判決之基礎（民事訴訟法第422條參照），縱原
06 告有於調解期日為上開陳述，本院亦不得加以審酌。退步
07 言之，系爭鑑定報告書業就本件漏水原因在於系爭2樓房屋
08 地坪防水失效、排水管破損、馬桶糞管破損乙節詳為認
09 定，而上開瑕疵導致漏水之結果，依卷存事證亦不以系爭2
10 樓房屋有人現實使用中為前提。換言之，縱令系爭2樓房屋
11 租客已於6月間搬離，被告就「如系爭2樓房屋無人使用將
12 使上開瑕疵不會發生繼續導致1樓漏水」之事實未舉證以實
13 其說，僅片面陳稱既然2樓房屋未住人，1樓房屋漏水就與2
14 樓無關云云，自非可採。

15 5.本件於言詞辯論終結時系爭1樓房屋既持續有漏水之狀況，
16 且其漏水原因為系爭2樓房屋導致，被告即應就系爭2樓房
17 屋維護不當之過失負損害賠償責任。

18 (三)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條
19 第1項中段定有明文。再按負損害賠償責任者，除法律另有規
20 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
21 情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復
22 原狀。民法第213條第1項、第3項分別有明文。經查：

23 1.關於訴之聲明第1項之請求部分，應予以准許：

24 (1)系爭1樓房屋臥室一、二及浴廁滲漏水之原因為系爭2樓
25 房屋之客浴廁（公用浴廁）及主浴廁（套房浴廁）之地
26 坪防水失效、排水管破損，及其客浴廁（公用浴廁）之
27 馬桶糞管破損所致，已如前述，被告未就其所有之系爭2
28 樓房屋之地坪防水失效、排水管及馬桶糞管盡修繕、管
29 理及維護義務之行為係有過失，並因此導致系爭1樓房屋
30 受有損害，屬不法侵害原告所有權之行為，則被告應就
31 系爭1樓房屋滲漏水所生之損害，對原告負侵權行為損害

01 賠償之責，是原告請求被告賠償系爭1樓房屋因漏水所受
02 之損害，應屬有據。且請求被告將系爭2樓房屋修繕，係
03 避免系爭1樓房屋損害繼續擴大，依民法第767條第1項中
04 段規定，亦屬有據，應予准許。

05 (2)被告雖辯稱：54號2樓房屋之損壞亦有可能造成系爭1樓
06 房屋之滲漏水，縱然其依照訴之聲明第1項修繕，亦無法
07 排除繼續漏水可能性等語，惟系爭2樓房屋之維護不當乃
08 系爭1樓房屋漏水之原因經本院認定如前，依民法第767
09 條第1項中段規定，原告請求被告將系爭2樓房屋修復，
10 當屬除去所有物妨害請求權之內涵，且鑑定人亦證稱：
11 如果系爭2樓房屋修好了之後假設54號也有損壞，雖然會
12 繼續有滲水狀況，但至少會比較輕微，因為少掉系爭2樓
13 房屋的影響等語（見本院卷第141頁），可認原告請求被
14 告修繕系爭2樓房屋，係除去系爭2樓房屋對系爭1樓房屋
15 所有權妨礙之必要手段，被告所辯，為無理由，無從採
16 信。

17 2.關於乙○○○訴之聲明第2項請求系爭1樓房屋臥室一、二
18 回復原狀所必要之費用部分：

19 (1)按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有
20 重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數
21 額。民事訴訟法第222條第2項定有明文。再按民事訴訟
22 法第222條第2項規定，係以在損害已經被證明，而損害
23 額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害
24 人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難以
25 實現所設之規範，俾兼顧當事人實體權利與程序利益之
26 保護，其性質上為證明度之降低，而非純屬法官之裁量
27 權，法院仍應斟酌當事人所為之陳述及提出之證據，綜
28 合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為
29 適當之酌定（最高法院103年度台上字第845號判決意旨
30 參照）。

31 (2)經查，系爭1樓房屋臥室一、二及浴廁因滲漏水而有天花

01 板、牆面滲水、發霉、油漆及水泥剝落之壁癌等現象，
02 有照片在卷可查（見本院卷一第65至85、89至114、123
03 至124、133至137、143至147、281至287、425至427
04 頁），堪認系爭1樓房屋臥室一、二天花板及牆面因漏水
05 受有損害，而有修繕回復原狀之必要，乙○○○本於系
06 爭1房屋之所有權人，請求被告賠償其修繕費用，自屬有
07 據。

08 (3)又依乙○○○提出之駿億室內裝潢行估價單估算系爭1樓
09 房屋臥室一之修繕費用為18,000元、臥室二之修繕費用
10 為21,000元（見本院卷一第115至117、429頁），惟上開
11 修繕項目均屬包含材料、工資之裝潢項目，然依其記載
12 方式，無法區別材料費及工資數額，參酌上開規定並審
13 酌本件漏水之一切情狀，認上開工項之材料費與工資比
14 例應以1：1為適當，據此計算材料費及工資，應各為19,
15 500元【計算式： $(12,000+6,000+21,000) \div 2 = 19,500$ 】。
16

17 (4)次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂
18 定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權
19 人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。
20 民法第213條第1項、第3項定有明文。又物被毀損時，修
21 復費用以必要者為限。其材料更換，既以新品替換舊
22 品，計算材料零件之損害賠償數額時，應扣除折舊始屬
23 合理。又參考行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資
24 產折舊率之規定，其中裝潢材料比照房屋附屬設備之
25 「其他」，耐用年數10年，依平均法每年折舊1/10，參
26 酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定，固定資產
27 提列折舊採用平均法或定率遞減法者，以1年為計算單
28 位，其使用未滿1年者，按實際使用月數相當於全年比例
29 計算之，不滿1月者，以1月計。查，乙○○○係於75年8
30 月19日登記取得系爭1樓房屋所有權，有土地建物查詢資
31 料在卷可稽（見本院卷一第171頁），推估裝潢期間，迄

01 至系爭1樓房屋臥室一漏水發生時即110年10月，臥室二
02 漏水發生時即112年7月，均已逾10年，是系爭1樓房屋臥
03 室一、二更換材料部分之折舊額為17,727元【殘價＝取
04 得成本÷（耐用年數＋1）即 $19,500 \div (10+1) = 1,773$ ，
05 小數點以下四捨五入；折舊額＝（取得成本－殘價）×折
06 舊率×年數，即 $(19,500 - 1,773) \times 1/10 \times 10 = 17,72$
07 7】，扣除折舊後，乙○○○就材料更換得請求之必要費
08 用為1,773元（計算式： $19,500 - 17,727 = 1,773$ ）。上
09 開費用再與工資19,500元合計，共為21,273元（計算
10 式： $19,500 + 1,773 = 21,273$ ），此即乙○○○得請求賠
11 償之金額，逾此範圍之請求，自屬無據。

12 (5)被告雖另辯稱：乙○○○提出原證31之估價單據並非收
13 據，且內容無從辨識，不得就此有所請求等語。然本件
14 損害賠償已經發生，自不以乙○○○已有實際支出為必
15 要，另觀諸該估價單之項目，為隔間、油漆（見本院卷
16 第429頁），與回復原狀之部位、方法均有關聯，自得據
17 為審酌之基礎，被告所辯，為無理由，應予駁回。

18 (四)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
19 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
20 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
21 項前段定有明文。又居住安寧亦屬民法所保護之人格法益。
22 原告主張因系爭1樓房屋漏水，造成原告身心俱疲，被告應賠
23 償原告精神慰撫金分別25,000元、25,000元、30,000元等
24 語，業據提出漏水照片可佐（見本院卷一第65至85、89至11
25 4、123至124、133至137、143至147、281至287、425至427
26 頁），且系爭1樓房屋臥室一木作天花板腐朽損壞與發霉、天
27 花板上方有長期滲水造成之鐘乳石，住戶在其下方以接水鐵
28 盤承接滲漏之水，接水鐵盤已有碳酸鈣結晶；臥室二之天花
29 板牆壁粉刷層剝落及有明顯水漬，臥室一、二窗戶上方之木
30 作隔板亦因長期受水侵擾而腐朽損壞等節，有鑑定報告書在
31 卷可憑（見外放系爭鑑定報告第3頁），可認原告之居住安寧

01 已受到影響，且超出一般人社會生活所能容忍限度，屬情節
02 重大，故原告請求被告賠償精神慰撫金，為有理由。審酌原
03 告提出之照片所示之漏水情形，及本件迄至言詞辯論終結日
04 為止之漏水期間等一切情狀，認原告分別向被告請求25,000
05 元較為相當，丙○○逾此部分之請求，不應准許。

06 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任，其經債
08 權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其
09 他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支
10 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
11 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債
12 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
13 5。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條亦分別著有
14 明文。本件原告之請求為侵權行為損害賠償，屬給付無確定
15 期限者，則原告請求經准許部分，併請求自起訴狀繕本送達
16 被告之翌日即113年1月19日（見本院卷一第189頁）起至清償
17 日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

18 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項前
19 段、第195條第1項前段、第213條第3項、第767條第1項中
20 段、公寓大廈管理條例第10條第1項規定，請求(一)被告應將
21 系爭2樓房屋浴廁依系爭鑑定報告第7頁十一、結論第3至5點
22 及第50頁附件5所示修復方式及工項，修復至不漏水狀態。
23 (二)被告應給付乙○○○46,273元（計算式：21,273+25,000
24 =46,273），及自113年1月19日起至清償日止，按週年利率
25 5%計算之利息。(三)被告應給付甲○○25,000元，及自113年1
26 月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告應
27 給付丙○○25,000元，及自113年1月19日起至清償日止，按
28 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之
29 請求，則無理由，應予駁回。

30 六、末按敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利
31 所必要者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或

01 一部，民事訴訟法第81條第2款定有明文。查原告主張系爭1
02 樓房屋漏水乃被告疏於維護修繕系爭2樓房屋所致，為被告
03 所否認，則本院依原告聲請囑託臺北市土木技師公會鑑定系
04 爭1樓房屋漏水之原因，依當時之訴訟程度，確屬伸張權利
05 所必要。又鑑定人到庭主要為釐清系爭鑑定報告之憑信性，
06 自與本件漏水原因相關。本院既已認定漏水原因係系爭2樓
07 房屋維護不當所致（如前述），爰依前揭規定，命被告負擔
08 上開鑑定費用與鑑定人出庭費用。其餘訴訟費用部分，則依
09 同法第79條規定，諭知如主文第7項所示。

10 七、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣
11 告假執行。原告之聲請，僅為促使本院依職權發動，自無庸
12 為準駁之諭知；另被告陳明願供擔保請准免為假執行，核無
13 不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假
14 執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

15 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
16 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

17 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第81條第2款、
18 第91條第3項。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

20 內湖簡易庭 法 官 許凱翔

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
23 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
24 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
25 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
26 繕本）。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

28 書記官 許慈翎