

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2065號

原告 翁麗英

訴訟代理人 李隆璋

被告 陳素楨

0000000000000000

訴訟代理人 彭靜文

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國113年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依附件即台灣營建防水技術協進會113年4月8日鑑定報告書附件七項目一所示方式及費用修繕被告所有新北市○○區○○街00號5樓房屋，至原告所有新北市○○區○○街00號4樓房屋不漏水。

被告應給付原告新臺幣參拾陸萬伍仟玖佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍萬伍仟元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬伍仟陸佰玖拾元為原告預供擔保，免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹拾貳萬貳仟元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣參拾陸萬伍仟玖佰元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明、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項但書第3、7款定有明文。查本件原告起訴時聲明：「(1)被告應將其所有新北市○○區○○街00號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）修復至原告所有新北市○○區○○街00號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）不漏水為止。(2)被告應給付原告新臺幣（下同）286100元，

01 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5
02 計算之利息。(3)原告願供擔保，請准宣告假執行」，嗣於11
03 3年6月18日言詞辯論期日變更聲明為：「(1)被告應依附件即
04 台灣營建防水技術協進會113年4月8日鑑定報告書附件七項
05 目一所示方式及費用修繕被告所有系爭5樓房屋，至原告所
06 有系爭4樓房屋不漏水。(2)被告應給付原告365900元。(3)原
07 告願供擔保，請准宣告假執行」，核屬擴張應受判決事項之
08 聲明，且無礙被告之防禦及訴訟之終結，原告為訴之變更核
09 無不合，應予准許。

10 二、原告主張：

11 1 原告為門牌號碼新北市○○區○○街00號4樓房屋（下稱系
12 爭4樓房屋）之所有權人，被告為新北市○○區○○街00號5
13 樓房屋（下稱系爭5樓房屋）之所有權人，十多年來，原告
14 所有系爭4樓房屋一有發現漏水，即通知被告處理，被告表
15 示漏水與其家中冷氣排水有關，但長期以來一直未能修復，
16 每年遇到漏水問題，被告僅回覆知道了，並無後續處理。原
17 告於110年12月與被告之子女再次溝通，並說明漏水問題越
18 來越嚴重，要求被告協助改善，被告有請師傅前來勘查，但
19 並無後續回應。原告於111年12月15日再次發現嚴重漏水，
20 導致家中天花板漏水至地面積水，原告向被告反應，被告僅
21 回應其家中都是乾的，漏水並非其造成，並要求原告找專業
22 師傅勘查，後續約好111年12月27日勘查，被告卻於當日拒
23 絕勘查。原告於112年1月3日向新北市中和區公所申請調
24 解，調解時兩造同意由第三方具有中華民國漏水鑑定技術協
25 進會資格之第一水電有限公司進行鑑定，並約定好同年2月6
26 日及同年2月13日進行初勘及檢測，經鑑定檢測，查知確實
27 因樓上給水管、防水層、排水管等多處問題造成，惟兩造於
28 同年3月7日調解不成立。被告明知系爭5樓漏水，長期以來
29 未能完全修復，處理態度敷衍懈怠，屢經通報未能改善，導
30 致系爭4樓房屋之天花板出現漏水現象，被告過失侵害原告
31 之財產權，原告所有系爭4樓，水泥會掉下來，對原告人身

安全造成影響，其中1間無法居住，其他房間的梁柱持續滴漏水，嚴重影響居家行走之安全與睡眠，只能先接水因應，原告因本件漏水問題多年來已造成嚴重之居住安寧及精神上之痛苦，原告先生搬到南投，另一個兒子也搬出去住，一個兒子與原告同擠一間房，爰依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段規定，向被告請求損害賠償。

2 原告受有下列損失：

(1)起訴前請抓漏師傅檢測費用：含111年12月27日第一次初勘之車馬費1050元、112年2月6日第二次初勘之車馬費1050元、112年2月13日漏水檢測工程費用25200元，合計為27300元。

(2)系爭4樓修繕費用：138600元。見附件即台灣營建防水技術協進會113年4月8日鑑定報告書附件七項目二所示方式及費用。

(3)精神慰撫金：200000元。

以上共計365900元。

3 並聲明：(1)被告應將其所有系爭5樓依附件即台灣營建防水技術協進會113年4月8日鑑定報告書附件七項目一所示方式修復至原告所有系爭4樓不漏水。(2)被告應給付原告365900元。(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

1 就被告認知，系爭4樓主建物有3個漏水點，分別為浴室廁所天花板、後臥室窗框上方牆壁裂縫、廚房天花板；而系爭4樓房屋違建加蓋物有1個漏水點，為後方儲藏空間的天花板漏水（該處上方為被告加蓋的浴室），上開4個漏水點，被告已盡最大努力找尋坊間專業抓漏師傅，找出漏水原因，並進行修繕和更新至不漏水。茲就修繕上開漏水點的過程，說明如下：

(1)系爭4樓浴室廁所天花板漏水：

原告的兒子於111年5月通知被告，原告的浴室廁所天花板有漏水現象，時值Covid-19疫情嚴峻，被告找的師傳染疫無法

01 修繕，被告尋求原告協助，請原告介紹師傅，並提供聯絡方
02 式，讓被告聘請來修繕，未料，原告告知被告，該師傅並非
03 真正的師傅，而是朋友，朋友在網路上看到抓漏方法，於是
04 請被告依樣進行測試。原告也建議被告另尋專業師傅，被告
05 因信任原告和原告所說的師傅（實際為朋友），被告全家包
06 含重病在身90多歲丈夫，被告亦為慢性病患，將近一天不能
07 使用廁所，水管線關閉也將近一天無法使用水，到頭來還是
08 無法找出漏水之真正原因，被告對原告處理自家漏水輕佻態
09 度，頗不以為然。被告仍積極找尋專業抓漏師傅，最終於11
10 1年6月28日修繕完成，被告亦自行測試數次確認不漏水，於
11 111年10月當面詢問原告其浴室廁所天花板是否不漏水？原
12 告親口回覆：不漏水。

13 (2)系爭4樓後方臥室窗框上方牆壁裂縫漏水：

14 原告家中漏水期間，數次在馬路上攔阻被告當面質問被告如
15 何處理原告家中漏水問題，被告亦數次口頭表示請原告找尋
16 專業抓漏師傅，可和被告的專業師傅共同勘驗，討論合宜的
17 修繕方式。被告見原告似乎無找尋專業抓漏師傅的行動，被
18 告即著手找會儀器檢測漏水的師傅，並於111年6月3日安排
19 儀器測試漏水，一併將被告家中冷、熱水管線、排水管線進
20 行測試，結果為被告牆壁內冷水管線損壞，因而造成原告後
21 方臥室窗框上方牆壁裂縫漏水，由於被告擔心自行修繕如未
22 能符合原告期望，原告可能會在馬路上持續攔阻被告質問，
23 幸而，原告聽從鄉鎮市調解會委員建議，於111年12月16日
24 通知被告已安排專業抓漏公司進行抓漏，最終，原告所請抓
25 漏公司抓漏結果和被告所請儀器抓漏師傅所言相同，被告牆
26 壁內冷水管損壞，需做更換更新施工，被告等原告走完調解
27 程序，於112年4月26日完成冷水管線更新的修繕。

28 (3)系爭4樓廚房天花板漏水：

29 於110年11月被告所有系爭5樓舊廚房地板上有一大灘水，被
30 告找專業師傅查勘，得知系爭5樓樓頂有3支主水管線老化損
31 壞漏水，其中1支主水管線為原告所設置。該漏水漏到系爭5

樓之舊廚房天花板和廚房主樑，再漏到舊廚房地板，造成系
爭4樓房屋廚房天花板漏水。被告再約師傅詳勘和說明修繕
方式，也通知原告一起查看原告主水管線漏水狀況，當時，
口頭告知原告可找原告信任師傅一起勘查，討論共同修繕方
式，而非僅依被告所請師傅的意見，原告僅口頭表示會出錢
修繕。基於鄰居間相互信任，當時並無留下任何文字紀錄證
明，認真說來，原告主水管線損壞漏水，流到被告家裡，應
是被告向原告求償才是。被告發現系爭5樓樓頂水管線漏水
越來越嚴重，不僅損壞被告舊廚房天花板，還損壞被告舊廚
房主樑，鋼筋開始外露，被告舊廚房主樑上方為10戶共用的
公共水塔，萬一樑柱支撐有狀況，會危及公共水塔，而有安
全疑慮。因此，被告於111年9月20日先行找師傅將樓頂3支
主水管線漏水修繕完成。被告也幫原告支付修繕費用8167
元，此費用原告並未償還被告。被告將樓頂主水管線漏水修
繕完成，原告即未再提起原告之廚房天花板漏水。

(4)系爭4樓違建加蓋物後方儲藏空間天花板漏水（該處上方為
被告加蓋的浴室）：

原告指稱係被告加蓋浴室漏水，致使原告後方儲藏空間天花
板漏水，因此，被告於111年6月3日安排專業儀器檢測，檢
測管線和加蓋浴室是否漏水，浴室防水層功能是否正常？經
過一連串檢測和至原告家中勘驗，結果是被告加蓋浴室的防
水層功能不足，需重建。被告聘請的專業師傅亦提醒，原告
後方儲藏空間外牆有風化現象，防水功能也不理想。被告加
蓋浴室的防水層功能不足，影響原告儲藏空間天花板漏水因
素可能占比7~8成，另2~3成可能是原告外牆防水不理想所
致。原告於111年12月16日所請抓漏公司到被告住所進行勘
查、檢測，檢測結果和被告所請專業師傅測試結果雷同，即
被告加蓋浴室防水層功能不足，需重建。惟原告的師傅並未
考量原告儲藏空間外牆的防水是否適當？防水功能是否足
夠？被告雖有疑慮，仍於112年4月11日將浴室的防水層重新
施作，完成修繕。

01 2 被告接獲原告通知系爭4樓房屋漏水，即認真找尋專業師傅
02 進行修繕，未有怠慢，且依台灣營建防水技術協進會113年4
03 月8日鑑定報告書第5頁，共檢測15個位置，其數值範圍落於
04 13.1%~18.4%，而標準測定儀器「水份計檢測儀」的校正數
05 值需為18%±1.0%以內（即17%~19%），因此可知，本次鑑定
06 被告已修繕：(1)浴廁防水全面更新(2)被告屋內冷水管全部換
07 新且為明管。檢測數值為13.1%~18.4%，前後數值皆未超過2
08 0%，都在水份計檢測儀的校正值（17%~19%）之內，在在說
09 明被告對房屋漏水的修繕是完成且有效的。

10 3 原告要求被告賠償房屋修繕費用138600元，被告認為不合
11 理。原告增建加蓋建築體起造年約晚於原告主建築物6至7年
12 左右，原告主訴系爭4樓房屋漏水多為原告增建加蓋的建築
13 物有13點，故被告合理懷疑原告增建加蓋之建築物所使用之
14 混凝土與混凝土粒料並不符合相關CNS規範，特別是不符合C
15 NS1240規範，使得加蓋之建築物發生結構問題，產生鋼筋裸
16 露現象，加速加蓋建築物損壞，此種狀況，不可全部歸責於
17 被告，原告亦需負擔相當責任。又本次鑑定漏水原因之一為
18 被告加蓋建築物（含後陽台）地坪防水層老化破損，而原告
19 加蓋建築物亦施作防水層，兩者防水層皆因建造年限久遠而
20 防水層有老化、破損現象，故不應全部歸責於被告，原告亦
21 應負擔一部分責任。原告使用建材不合規範，造成漏水大部
22 分發生在加蓋的地方，氯離子含量過高也會造成樓板裂開。
23 倘被告認知理解的4個漏水點，造成原告財產損失，被告同
24 意賠償，惟賠償金額尚需考慮系爭4樓屋齡和折舊年限、漏
25 水責任鑑定及原告是否拖延聘請專業抓漏師傅等因素。又原
26 告第一次言詞辯論期日所提之照片數張，所載地址均非系爭
27 4樓房屋，該照片不能作為有利於原告之證據。

28 4 被告對於鑑定報告書內容僅部分同意，部分持保留態度。兩
29 造在增建加蓋建築物皆做了地坪防水層，表示是雙重防水保
30 護，然本案漏水鑑定主因之一為被告地坪防水老化破損，實
31 不甚合理。又依鑑定報告書附件三建築物現況調查表複勘所

示「二、調查項目(三)滲漏現象原因初判2. 成因判斷：施工縫及其他裂縫」，然鑑定報告書內文字描述卻隻字未提「施工縫及其他裂縫」為滲漏現象的成因，因此被告對鑑定報告書持保留態度。本次檢測點位置1、2、5、6、7（見鑑定報告書附件五）為原告增建加蓋建築物 and 原主建築物連接部位附近，靠近施工工程線形成施工縫位置，此為原告起造加蓋建築物屋頂和原主建築物連接處的施工縫，非被告所造成之施工縫隙，鑑定報告書將漏水原因多著重在被告熱水管線老化破損，而原告加蓋建築物的施工縫及裂縫其他因素造成滲漏現象卻未提，實不合理。又鑑定報告書第5頁載明「5樓後陽台地坪灑水後4樓後陽台天花板邊緣有滴水漏水現象」，被告對此內容亦持保留態度，因該漏水處接近原告後陽台雨遮裝設的釘孔，而本次鑑定時，被告後陽台進行地坪灑水測試，水正好流入該孔洞，形成非常大且綿密的滴水現象，被告認為該滴水非屬地坪自然老化損壞的滴漏水，不可歸責於被告。另依鑑定報告書描述，被告熱水管線破損，長期用水時，水份沿熱水管線老化、破損處，往下流至系爭4樓房屋房間2及後陽台天花板，天花板長期含水量增加造成鋼筋生鏽、混凝土剝落、鋼筋外露、滴水等滲漏現象，被告對此描述，持保留態度，原告起訴表示其所聘請抓漏公司具中華民國漏水鑑定技術協進會資格，極專業，當時測試，抓漏公司表示僅冷水管線破損，未發現熱水管線破損，被告所聘專業漏水師傅試驗檢測結果與原告聘請抓漏師防水有限公司的檢測結果相同，皆為冷水管線破損，未發現熱水管線破損，故被告僅更換冷水管線為全新且做明管。又被告合理懷疑台灣營建防水技術協進會鑑定時，對被告老舊熱水管施以5公斤壓力檢測，似乎過大，造成熱水管當下承受不住，且熱水管壓力從5公斤降至3公斤，僅約16分鐘，測試時間總共30分鐘，約1/2測試時間，壓力降很多，且漏水量多持續洩至原告後陽台雨遮。

5 被告數次口頭告知原告需各自聘請專業抓漏師傅一起抓漏，

共同討論如何修繕，也以簡訊告知各自抓漏結果可於鄉鎮市調解會說明，調解委員建議原告可找專業抓漏師傅一起抓漏，原告才聘請專業抓漏師傅進行抓漏，被告認為原告安排的是「專業抓漏」公司進行抓漏，而非鑑定，故原告要求被告給付鑑定費用27300元（1050+1050+25200），被告認為不適當。被告從未自原告或抓漏師傅獲得任何專業漏水鑑定報告，自無理由賠償原告27300元。

6 原告指稱系爭4樓漏水多年，造成原告相當之居住安寧及精神上之痛苦，請求被告賠償精神慰撫金20萬元云云，惟被告自110年11月發現系爭5樓舊廚房漏水事件，原告也於11月告知被告其家中廚房天花板漏水，被告即著手找專業抓漏師傅勘查原因，全部於112年4月修繕完成，並無原告指稱漏水數多年，造成原告相當之居住安寧及精神上痛苦，向被告請求賠償精神慰撫金20萬元，自無理由。

7 並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、就系爭4樓房屋漏水原因及修復方法、費用，經本院囑託財團法人台灣營建防水技術協進會鑑定，鑑定經過與結果如下：

1 於113年1月17日會同原告先查看系爭4樓房屋，確認鑑定範圍為房間1與房間2交界牆、廚房天花板、房間2天花板、後陽台天花板共4處，相對應位置為後陽台、廚房、浴廁共3處，鑑定範圍：4樓房間1與房間2交界牆上方與樓板交接處有水漬、漆面變色、水泥塊剝落現象（詳附件二、初勘照片1、2），廚房天花板（RC）有水泥塊剝落、鋼筋銹蝕外露、漆面變色現象（詳附件二、初勘照片3、4），房間2天花板（RC）有水泥塊剝落、鋼筋銹蝕外露、白樺、漆面剝落現象，鄰外牆處有油漆面剝落、變色、白樺現象（詳附件二、初勘照片5、6、7、8、9），後陽台天花板（RC）有鋼筋銹蝕外露、水泥塊剝落現象（詳附件二、初勘照片10、11），5樓相對應位置水源有房間2上方浴廁及壁面明管（冷水）廚房

01 的洗槽（詳附件二、初勘照片12、13、14、15、16、17）。

02 2 於113年3月19日會同原告先查看系爭4樓房屋，確認鑑定範
03 圍為房間1與房間2交界牆、廚房天花板、房間2天花板、後
04 陽台天花板共4處，會同被告再查看系爭5樓房屋，相對應位
05 置為後陽台、廚房、浴廁共3處，鑑定範圍：房間1與房間2
06 交界牆、廚房天花板、房間2天花板、後陽台天花板、相對
07 應位置5樓後陽台、廚房、浴廁，鑑定程序：4樓現況拍照、
08 尺寸丈量、現況儀器檢測、5樓現況拍照、尺寸丈量、5樓熱
09 水管壓力檢測、5樓冷水管壓力檢測、5樓浴廁地坪浸水1小
10 時、浸水後4樓儀器檢測、5樓廚房後陽台地坪灑水、灑水後
11 4樓儀器檢測，檢測前00號4樓房屋房間1與房間2交界牆現況
12 （詳附件四、複勘照片1），檢測前00號4樓房屋廚房現況
13 （詳附件四、複勘照片2、3），檢測前00號4樓房屋房間2現
14 況（詳附件四、複勘照片4、5、6、7），檢測前00號4樓房屋
15 後陽台現況（詳附件四、複勘照片8、9、10、11、12），水
16 份計檢測前儀器校正（數值需為 $18\% \pm 1.0$ 以內）（詳附件
17 四、複勘照片13），5樓房屋浴廁浸水、廚房灑水前4樓房屋
18 現況檢測（水份計檢測）之數值共有15點（位置詳附件五、
19 4樓平面示意圖，詳附件四、複勘照片14、15、16、17、1
20 8、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28），5樓熱水
21 管檢測壓力錶歸零加紅色色素（詳附件四、複勘照片29），5
22 樓熱水管檢測壓力錶加壓至5kg（詳附件四、複勘照片30），
23 5樓熱水管檢測壓力錶加壓至5kg，壓力無法持壓有滲漏（詳
24 附件四、複勘照片31），5樓熱水管檢測，熱水管下方壁面滲
25 漏（詳附件四、複勘照片32、33），5樓熱水管檢測壓力錶加
26 壓30分後降壓至3.0kg（超過誤差值0.5kg）（詳附件四、複
27 勘照片34），5樓冷水管檢測壓力錶歸零（加藍色色素）（詳
28 附件四、複勘照片35），5樓冷水管檢測壓力錶加壓至5kg
29 （詳附件四、複勘照片36），5樓冷水管檢測壓力錶加壓30分
30 後未降壓維持5.0kg（詳附件四、複勘照片37），5樓熱水管
31 壓力檢測加紅色色素4樓後陽台雨遮有滲漏紅色水出來（詳

附件四、複勘照片38、39、40，詳附件六.1、5樓熱水管壓力檢測加紅色色素4樓後陽台雨遮有滲漏紅色水出來影片1，附件六.2、5樓熱水管壓力檢測加紅色色素4樓後陽台雨遮有滲漏紅色水出來影片2)，5樓房屋浴廁浸水前現況表面有施作防水層（詳附件四、複勘照片41、42），5樓房屋浴廁浸水1小時加綠色色素（浸水高度2cm以上）（詳附件四、複勘照片43），5樓房屋浴廁浸水1小時加綠色色素（詳附件四、複勘照片44、45），5樓房屋浴廁浸水後4樓房屋檢測（水份計檢測）之數值共有15點（位置詳附件五、4樓平面示意圖，詳附件四、複勘照片46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60）：如附表，現況及5樓房屋浴廁浸水後4樓房屋第1至14點前後檢測數值，前後數值皆無超過20%且前後數值變化超過+2%：如附表，5樓房屋廚房灑水前現況（詳附件四、複勘照片61、62、63），5樓房屋廚房（後陽台）灑水前現況（詳附件四、複勘照片64），5樓房屋廚房（含後陽台）灑水30分鐘（詳附件四、複勘照片65、66、67、68、69），5樓房屋廚房（含後陽台）灑水30分鐘結束（詳附件四、複勘照片70、71），5樓廚房地坪灑水後4樓房間2天花板有明顯滴水漏水現象（詳附件四、複勘照片72、73、74、75，詳附件六.3、5樓廚房地坪灑水後4樓房間2天花板有明顯滴水漏水影片1，附件六.4、5樓廚房地坪灑水後4樓房間2天花板有明顯滴水漏水影片2，附件六.5、5樓廚房地坪灑水後4樓房間2天花板有明顯滴水漏水影片3），5樓後陽台地坪灑水後4樓後陽台天花板邊緣有滴水漏水現象（詳附件四、複勘照片76，詳附件六.6、5樓後陽台地坪灑水後4樓後陽台天花板邊緣有滴水漏水影片），5樓房屋廚房（含後陽台）灑水後4樓房屋檢測（水份計檢測）之數值共有15點（位置詳附件五、4樓平面示意圖，詳附件四、複勘照片77、78、79、80、81、82、83、84、85、86、87、88、89、90、91）：如附表，現況及5樓房屋廚房（含後陽台）灑水後4樓房屋前後檢測數值第4點、第5點、第6點、第7點、

第8點、第9點、第10點、第11點、第12點、第13點前後數值超過20%且前後數值變化超過+2%，表示水份有明顯增加有潮濕現象：如鑑定報告第五、六頁附表。

3 系爭4樓房屋之漏水原因？系爭4樓房屋依據初勘及複勘檢測房間1與房間2交界牆、廚房天花板、房間2天花板、後陽台天花板確實有房間1與房間2交界牆上方與樓板交接處有水漬、漆面變色、水泥塊剝落現象，廚房天花板(RC)有水泥塊剝落、鋼筋銹蝕外露、漆面變色現象，房間2天花板(RC)有水泥塊剝落、鋼筋銹蝕外露、白樺、漆面剝落現象，鄰外牆處有油漆面剝落、變色、白樺現象、滴水，後陽台天花板(RC)有鋼筋銹蝕外露、水泥塊剝落現象、滴水等滲漏水現象，本案依據複勘檢測5樓熱水管檢測，熱水管下方壁面滲漏，5樓熱水管檢測壓力錶加壓30分後降壓至3.0kg（超過誤差值0.5kg），5樓熱水管壓力檢測加紅色色素4樓後陽台雨遮有滲漏紅色水出來（詳附件四、複勘照片38、39、40，詳附件六.1、5樓熱水管壓力檢測加紅色色素4樓後陽台雨遮有滲漏紅色水出來影片1，附件六.2、5樓熱水管壓力檢測加紅色色素4樓後陽台雨遮有滲漏紅色水出來影片2），5樓廚房地坪灑水後4樓房間2天花板有明顯滴水漏水現象（詳附件四、複勘照片72、73、74、75，詳附件六.3、5樓廚房地坪灑水後4樓房間2天花板有明顯滴水漏水影片1，附件六.4、5樓廚房地坪灑水後4樓房間2天花板有明顯滴水漏水影片2，附件六.5、5樓廚房地坪灑水後4樓房間2天花板有明顯滴水漏水影片3），5樓後陽台地坪灑水後4樓後陽台天花板邊緣有滴水漏水現象（詳附件四、複勘照片76，詳附件六.6、5樓後陽台地坪灑水後4樓後陽台天花板邊緣有滴水漏水影片），現況及5樓房屋廚房（含後陽台）灑水後4樓房屋前後檢測數值第4點、第5點、第6點、第7點、第8點、第9點、第10點、第11點、第12點、第13點前後數值超過20%且前後數值變化超過+2%，表示水份有明顯增加有潮濕現象，故本案研判5樓房屋熱水管線有老化、破損，廚房（含後陽台）地坪防水層有老

01 化、破損加上樓板有裂縫，致使5樓房屋熱水管線長期用水
02 時及廚房（含後陽台）地坪有水時，水份會沿熱水管線老
03 化、破損處及防水層縫隙處往下流滲至5樓樓地板即4樓房間
04 2、後陽台頂板滲入而造成內部含水量增加，致使4樓房間
05 2、後陽台頂板長期含水量增加致使鋼筋長期潮溼遇水造成
06 鋼筋生鏽，鋼筋生鏽而引發體積膨脹進而撐開外圍的混凝土
07 造成混凝土剝落，並沿裂縫及鋼筋流滲至4樓廚房頂板致使
08 鋼筋長期潮溼遇水造成鋼筋生鏽，鋼筋生鏽而引發體積膨脹
09 進而撐開外圍的混凝土造成混凝土剝落，並沿裂縫流滲至4
10 樓房間1與房間2交界牆，這些水份進而分解水泥內之鈣、
11 鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由
12 濕氣帶出與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸
13 鹽結晶體（俗稱壁癌、白華）及長期生長白色膨脹之碳酸鹽
14 結晶體而造成潮溼、油漆剝落、鋼筋生鏽、混凝土剝落、滴
15 水等滲漏水現象。

16 4 並其修復方法及必要費用？系爭4樓房屋漏水情形修繕方法
17 建議費用概估（需從5樓廚房、後陽台施作）：防護措施
18 （含設備搬遷拆除及復原）、舊有磁磚、水泥砂漿打除運棄
19 （含切割）、1：3樹脂水泥砂漿施作洩水坡度及素地面粉刷
20 整平、裂縫灌注環氧樹脂、門檻防水補強、聚合物水泥系
21 （俗稱水和凝固型或彈性水泥）塗膜防水材（一底三道+補
22 強布3.2kg以上）、鋪貼磁磚含黏著材、完工地坪灑水檢
23 測、熱水管改明管、完工熱水管壓力檢測、零星工料、材料
24 搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估
25 165690元（詳附件七、一），以上連工帶料施工牆面最少施
26 作10cm以上，施工工期約10~15天，後陽台雨遮破損處建議
27 需修復，以上價格係參考防水廠商訪價之價格（訪價之廠商
28 具有營建防水技衛士證照：恆富欣工程有限公司、昱林國際
29 有限公司）。系爭4樓房屋因漏水所致損害回復費用概估
30 （需從4樓房屋房間1與房間2交界牆、廚房天花板、房間2天
31 花板（局部牆面）、後陽台天花板施作）：防護措施（含設

01 備搬遷拆除及復原)、舊有油漆、結晶體刮除或磨除運棄
02 (含施工架)、鋼筋除銹、混凝土剝落敲除、運棄、素地整
03 理(含施工架)、鋼筋塗防銹劑、混凝土剝落處修補(快乾
04 水泥或環氧樹脂砂漿)、(含施工架)、裂縫灌注環氧樹脂
05 (含施工架)、批土油漆(油漆參考虹牌、青葉,含施工
06 架)、即有燈具配合施工拆除及復原(含施工架)、零星工
07 料、材料搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業稅捐,修復
08 費用概估138600元(詳附件七、二),以上連工帶料施工,
09 施工工期約10~15天(建議5樓房屋廚房、後陽台施作完成確
10 認不漏水再施作4樓房屋部份),以上價格係參考防水廠商
11 訪價之價格(訪價之廠商具有營建防水技術士證照:恆富欣
12 工程有限公司、昱林國際有限公司)。

13 五、按所有人對於妨害其所有權者,得請求除去之。有妨害其所
14 所有權之虞者,得請求防止之,民法第767條第1項中段、後段
15 定有明文。查原告所有系爭4樓房屋漏水原因,依上開鑑定
16 報告,認定為系爭5樓房屋熱水管線有老化、破損,廚房
17 (含後陽台)地坪防水層有老化、破損加上樓板有裂縫,致
18 使系爭5樓房屋熱水管線長期用水時及廚房(含後陽台)地
19 坪有水時,水份會沿熱水管線老化、破損處及防水層縫隙處
20 往下流滲至5樓樓地板即4樓房間2、後陽台頂板滲入而造成
21 內部含水量增加,致使4樓房間2、後陽台頂板長期含水量增
22 加致使鋼筋長期潮溼遇水造成鋼筋生鏽,鋼筋生鏽而引發體
23 積膨脹進而撐開外圍的混凝土造成混凝土剝落,並沿裂縫及
24 鋼筋流滲至4樓廚房頂板致使鋼筋長期潮溼遇水造成鋼筋生
25 鏽,鋼筋生鏽而引發體積膨脹進而撐開外圍的混凝土造成混
26 凝土剝落,並沿裂縫流滲至4樓房間1與房間2交界牆,這些
27 水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫
28 氧化鈉,而這些氫氧化物由濕氣帶出與空氣中之二氧化碳反
29 應後,形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體(俗稱壁癌、白華)及
30 長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成潮溼、油漆剝落、
31 鋼筋生銹、混凝土剝落、滴水等滲漏水現象。是原告所有系

01 爭4樓房屋漏水係因被告所有系爭5樓房屋之熱水管線有老
02 化、破損，廚房（含後陽台）地坪防水層有老化、破損加上
03 樓板有裂縫所導致，堪以認定。被告固辯稱：懷疑原告增建
04 加蓋之建築物所使用之混凝土與混凝土粒料並不符合相關CN
05 S規範，使得加蓋之建築物發生結構問題，產生鋼筋裸露現
06 象，加速加蓋建築物損壞，不可全部歸責於被告，原告亦需
07 負擔相當責任云云，然被告上開陳述純屬臆測之詞，並無證
08 據為憑，自無可採。被告又辯稱：鑑定單位對被告老舊熱水
09 管施以5公斤壓力檢測，似乎過大，造成熱水管當下承受不
10 住，且熱水管壓力從5公斤降至3公斤，僅約16分鐘，測試時
11 間總共30分鐘，約1/2測試時間，壓力降很多，且漏水量多
12 持續洩至原告後陽台雨遮等語。此問題業經鑑定人吳俊仁到
13 院陳述：鑑定時有考量係老舊的管線，故採用二分之一的壓
14 力，檢測半小時，並未破壞原有管線的機能等語。被告又辯
15 稱：鑑定報告書第5頁載明「5樓後陽台地坪灑水後4樓後陽
16 台天花板邊緣有滴水漏水現象」，被告對此內容持保留態
17 度，因該漏水處接近原告後陽台雨遮裝設的釘孔，而本次鑑
18 定時，被告後陽台進行地坪灑水測試，水正好流入該孔洞，
19 形成非常大且綿密的滴水現象，被告認為該滴水非屬地坪自
20 然老化損壞的滴漏水，不可歸責於被告等語。此業據鑑定人
21 吳俊仁回覆：那不是洞，水是從旁邊樓板的縫隙流出來，我
22 們檢測的時候，是沒有看到水從釘孔漏出來等語。被告又辯
23 稱：依鑑定報告書附件三建築物現況調查表複勘所示「二、
24 調查項目(三)滲漏現象原因初判2.成因判斷：施工縫及其他裂
25 縫」，然鑑定報告書內文字描述卻隻字未提「施工縫及其他
26 裂縫」為滲漏現象的成因，因此被告對鑑定報告書持保留態
27 度等語，據鑑定人吳俊仁回覆「複勘表寫的是滲漏現象原因
28 初判，後來經過檢測，研判是5樓熱水管老化漏水造成」等
29 語。末查，兩造分別為系爭4樓、5樓房屋之所有權人，因被
30 告所有系爭5樓熱水管老化漏水，致原告所有系爭4樓房屋之
31 房間交界牆、廚房、房間、後陽台天花板發生滲漏水之損

01 害，已如前述，顯已妨害原告對於其所有系爭4樓房屋所有
02 權之圓滿行使。又本院囑託台灣營建防水技術協進會鑑定系
03 爭5樓房屋之具體修繕方法與合理之修繕費用，鑑定結果如
04 鑑定報告書附件七項目一所示修復方式及費用，堪認該部分
05 修復方式及費用尚屬必要且適當，是原告請求被告依鑑定報
06 告書附件七項目一所示之方式及費用修繕，將其所有系爭5
07 樓房屋修復至原告所有系爭4樓房屋不漏水，並依附件七項
08 目二所示之方法及費用，將4樓部分修繕，自屬有據。

09 六、次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
10 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
11 外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得
12 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第18
13 4條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。依上
14 開鑑定報告所示，可認原告所有系爭4樓房屋漏水係因被告
15 疏於妥善維護、修繕其所有系爭5樓房屋之熱水管線及廚房
16 （含後陽台）地坪防水層，致使熱水管線長期用水時及廚房
17 （含後陽台）地坪有水時，水份即會滲漏至原告所有系爭4
18 樓房屋，造成原告所有之系爭4樓房屋有滲漏水現象而受有
19 損害，自屬可歸責於被告，且原告該損害與被告之過失行為
20 間具有相當因果關係，是原告依民法第184條第1項前段規
21 定，請求被告負損害賠償責任，自屬有據。原告主張因本件
22 漏水事件，而於起訴前請抓漏師傅於111年12月27日第一次
23 初勘之車馬費1050元、112年2月6日第二次初勘之車馬費105
24 0元、112年2月13日漏水檢測工程費用25200元，合計為2730
25 0元，並提出派工單及統一發票為證（見本院卷一第171至17
26 3頁），堪認屬實。又被告所有系爭5樓房屋漏水，造成原告
27 所有系爭4樓房屋受損，而系爭4樓房屋之修繕費用依鑑定報
28 告附件七項目二所示為138600元，尚屬合理且必要，應屬有
29 據。

30 七、再按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
31 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人

01 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195
02 條第1項前段定有明文。又慰撫金之賠償須以人格權遭遇侵
03 害，使精神上受有痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損
04 害之計算不同，然非不可斟酌雙方身份資力與加害程度，及
05 其他各種情形核定相當之數額（最高法院51年台上字第223
06 號判例意旨參照）。是以，侵害他人住居安寧人格利益而達
07 情節重大者，受侵害之人除財產損害外，並得請求精神上損
08 害之慰撫金。查原告自110年向被告溝通漏水問題至今，被
09 告均未能有效改善，致原告所有系爭4樓房屋之廚房、房
10 間、後陽台天花板均因原告之侵權行為而產生水泥塊剝落、
11 鋼筋銹蝕外露等情形，而房間交界牆及廚房、房間天花板亦
12 因原告之侵權行為而有漆面變色、剝落等情，已如前述。則
13 原告所有系爭4樓房屋之水泥塊會剝落，自對原告人身安全
14 造成影響，而系爭4樓房屋持續滴漏水，亦嚴重影響原告之
15 居住安寧，原告主張因本件漏水事件，原告之配偶搬至南投
16 居住，原告其中一個兒子亦搬出去住，原告另一個兒子則須
17 與原告同擠一間房，堪認本件漏水事件客觀上對原告日常家
18 居生活明顯造成嚴重干擾及不便，本件漏水之情形對於原告
19 居住安寧人格法益已造成侵害，且情節重大，原告之精神上
20 自受有痛苦，自得依民法第195條第1項前段規定請求慰撫
21 金。本院審酌原告為國小畢業，從事家庭管理，目前沒有收
22 入；被告為國中畢業，從事家庭管理，目前沒有收入等情，
23 業據本院依職權調閱被告之戶籍資料及經兩造陳報在卷（見
24 本院卷一第101頁及限閱卷），暨原告之居住安寧受到侵害之
25 情節及原告所受精神痛苦程度等一切情狀，認原告請求精神
26 慰撫金20萬元，應屬適當。

27 八、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告應
28 依附件即台灣營建防水技術協進會113年4月8日鑑定報告書
29 附件七項目一所示方式及費用修繕，將其所有系爭5樓房屋
30 修復至原告所有系爭4樓房屋不漏水；暨依民法第184條第1
31 項前段、第195條第1項規定，請求被告應給付原告365900元

01 （漏水檢測費用27300元＋系爭4樓房屋之修繕費用138600元
02 ＋精神慰撫金20萬元＝365900元），為有理由，應予准許。
03 兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，核無
04 不合，爰分別酌定相當之金額准許之。

05 九、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條
06 第2項、第392條，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 9 月 26 日

08 民事第七庭 法 官 陳映如

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 26 日

13 書記官 黃頌綦