

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3296號

原告 洪春
訴訟代理人 陳育祺律師
被告 顏芊雨
訴訟代理人 黃淑敏
莊嘉宏

被告 陳金苓
兼 上 一 人
訴訟代理人 陳家儀
上 列 二 人
訴訟代理人 張立筠律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國114年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳家儀應依附件一所載之工程項目及方式，修繕被告顏芊雨所有門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號4樓房屋，修繕至不漏水狀態，如未予修繕，應容忍原告僱工進入上開房屋依前述方式進行修繕，被告陳家儀並應負擔修復漏水工程費用新臺幣（下同）37萬6,205元。
- 二、被告顏芊雨應給付原告136萬942元，及自民國112年11月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告陳金苓應給付原告6萬5,949元，及自113年11月9日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、被告陳家儀應給付原告6萬5,949元，及自113年11月9日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 五、前三項所命給付，如任一人已為給付時，其他人於其給付範圍內同免給付義務。
- 六、原告其餘之訴駁回。
- 七、訴訟費用（除減縮部分外）由負擔被告顏芊雨負擔91%、被

01 告連帶負擔3%，餘由原告負擔。

02 八、本判決第一項至第四項所命給付，原告以58萬元供擔保後，
03 得假執行。但被告顏芊雨、陳金苓、顏芊雨如分別依序以17
04 3萬7,147元、6萬5,945元、6萬5,949元為原告預供擔保，得
05 免為假執行。

06 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
10 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
11 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
12 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
13 款、第3款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴主張其
14 所有門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號3樓房屋（下稱系
15 爭3樓房屋），因同棟4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）管線破
16 裂或地板漏水滲漏至樓下導致系爭3樓房屋漏水嚴重，依民
17 法民法第191條第1項、公寓大廈管理條例第10條第1項、民
18 法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2
19 款、民法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項
20 規定，對系爭4樓房屋所有人即被告顏芊雨提起本件訴訟並
21 請求：（一）被告顏芊雨依鑑定報告書（請求調查證據事項）
22 所示方法將系爭4樓房屋修繕至不漏水狀態，如未予修繕，
23 容忍原告僱工進入系爭4樓依前述方式進行修繕，被告顏芊
24 雨並應負擔修復漏水工程費用10萬元。（二）被告顏芊雨應給付
25 原告152萬4,500元及自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償日
26 止，按年息5%計算之利息。嗣因被告顏芊雨於審理期間將系
27 爭4樓房屋轉售予陳家儀，原告乃追加系爭4樓前屋主陳金苓
28 及轉讓後屋主陳家儀為被告，再依據鑑定人社團法人臺灣省
29 土木技師公會（下稱臺灣省土木技師公會）鑑定結果，數度
30 變更請求金額，最後於114年8月18日言詞辯論期日具狀變更
31 聲明為：（一）被告陳家儀應依社團法人台灣省土木技師工會民

01 國114年3月10日（114）省木技字第1391號鑑定報告書附件6
02 「4樓鑑定標的物修復參考所需費用」表（即附件一）所載
03 之工程項目及方式，修繕被告（原誤繕為原告，已於114年9
04 月2日具狀更正，本院卷第727頁）陳家儀所有系爭4樓房
05 屋，修繕至不漏水狀態，如未予修繕，應容忍原告僱工進入
06 上開房屋依前述方式進行修繕，陳家儀並應負擔修復漏水工
07 程費用37萬6,205元。（二）被告顏芊雨、陳金苓、陳家儀應連
08 帶給付原告157萬8,713元，其中顏芊雨應負擔152萬4,500元
09 自112年11月16日起，暨其中2萬3,996元自民事準備二狀送
10 達翌日即114年4月16日起，暨其中2萬217元自114年6月17日
11 起；陳金苓、陳家儀應連帶負擔152萬4,500元自追加被告狀
12 繕本送達之翌日即113年11月9日起，暨其中2萬3,996元自民
13 事準備二狀即114年4月16日起，暨其中2萬217元自114年6月
14 17日起，均至清償日止按年息5%計算之利息等情，有民事起
15 訴狀、民事追加被告暨調查證據狀、民事準備二狀、民事訴
16 之聲明擴張狀及民事訴之聲明減縮狀等件在卷可證（112年
17 度重司建調字第18號《下稱調卷》第9頁、本院卷第91頁、
18 第321頁、第619頁、第693頁）。經核，原告上開所為之變
19 更，或係基於系爭4樓房屋漏水導致系爭3樓房屋發生漏水之
20 同一基礎事實，或係擴張或減縮應受判決事項之聲明，或係
21 依據鑑定結果補充事實上之陳述，均與上述規定相符，應予
22 准許。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：

25 (一)、原告為系爭3樓房屋所有人，並於112年6月13日發現系爭3樓
26 房屋天花板開始滲水。依土木技師公會鑑定報告認定，系爭
27 3樓房屋屋內全屋均有漏水情形，漏水位置涵蓋3樓之進門陽
28 台、客廳、4間臥室、衛浴、廚房，且漏水情形非常嚴重。
29 滲漏水形成原因主要為下雨時，雨水由屋頂樓梯之開孔灌進
30 系爭房屋4樓，再因系爭4樓房屋之衛浴、廚房及後陽台地板
31 防水層失效，滲漏至樓下之系爭3樓。又依據技師公會鑑定

01 報告認定修復系爭4樓費用為37萬6,205元；修復系爭3樓因
02 漏水所造成損害之費用為144萬369元，考量修繕材料之折舊
03 因素後，回復原狀費用應為118萬8,713元。其次系爭3樓房
04 屋於113年4月26日起已無法居住，原告自113年5月至今另行
05 在外租屋，每月租金2萬元，被告應賠償原告1年加上2.5月
06 修復期間共計14.5月之29萬元租金。再者，爭4樓房屋因疏
07 於管理維護，造成系爭3樓房屋全部室內，均有嚴重漏水之
08 情形，裝潢的天花板及隔間木板變形、汗水水漬、矽膠板發
09 霉、電路短路漏電、陽台漏水壁癌。下雨時整個住家都在滴
10 水，原告平日睡覺之主臥房即房間1，床頭、床的正中央都
11 在漏水，睡覺時需在床上放一個水桶，其他房間亦有漏水，
12 無一處可以安心休息，顯見原告之居住安寧已受嚴重侵害。
13 被告拒不處理漏水，已對原告生活品質有重大影響，造成原
14 告精神上痛苦，故爰請求精神慰撫金10萬元。

15 (二)、陳金苓於109年11月17日登記為系爭4樓所有權人，陳金苓持
16 有系爭系爭4樓期間該設置瑕疵即已存在，嗣陳金苓將系爭4
17 樓房屋出售予顏芊雨，並於112年6月21日將系爭4樓點交予
18 顏芊雨。陳金苓於112年6月13日漏水發生時仍為系爭4樓房
19 屋之所有人，陳金苓於占有及出售期間未揭露樓梯開孔、防
20 水層失效、頂樓違建等明顯重大瑕疵，亦未加以修繕排除，
21 致漏水源頭未被控管，構成民法第184條之侵權行為，並為
22 漏水損害之起始原因，對後續損害具高度因果關聯。顏芊雨
23 自112年6月21日交屋後，至113年9月4日將系爭4樓房屋過戶
24 予陳家儀止，為系爭4樓房屋所有人，期間未即時封閉樓梯
25 開孔、排除頂樓廢棄物、重作防水層，亦未積極處理原告不
26 斷反映之漏水問題。此怠於修繕行為延宕損害排除，致損害
27 加劇，具有過失責任。陳家儀雖於113年9月4日始完成系爭4
28 樓過戶登記，然陳家儀早於113年4月24日即與顏芊雨簽訂買
29 賣契約，並明文禁止包括顏芊雨在內之第三人進入，已實際
30 掌控房屋管理權。然陳家儀未履善良管理義務，亦未於鑑定
31 會勘期間提供協助，遲未封閉開孔與修復防水，導致損害持

01 續發生，應認屬不作為之侵權。被告雖形式上於不同時期擁
02 有物權，然滲漏水瑕疵之產生、未處理與延遲修繕行為，具
03 有高度連貫性與累積性，並與原告所受損害間具明確因果關
04 係，難以區分獨立侵害行為。該損害非由個別獨立行為所
05 致，而係連續性不作為所累積而成，被告對原告113年5月至
06 114年5月間之租金損害均具可歸責性，應認構成共同侵權行
07 為。爰依如附表一所示之法律關係，提起本件訴訟。

08 (三)、聲明：1.被告陳家儀應依附件一所載之工程項目及方式，修
09 繕被告陳家儀所有系爭4樓房屋，修繕至不漏水狀態，如未
10 予修繕，應容忍原告僱工進入上開房屋依前述方式進行修
11 繕，陳家儀並應負擔修復漏水工程費用37萬6,205元。2.被
12 告應連帶給付原告157萬8,713元，其中顏芊兩應負擔152萬
13 4,500元自112年11月16日起，暨其中2萬3,996元自民事準備
14 二狀送達翌日即114年4月16日起，暨其中2萬217元自114年6
15 月17日起；陳金苓、陳家儀應連帶負擔152萬4,500元自追加
16 被告狀繕本送達之翌日即113年11月9日起，暨其中2萬3,996
17 元自民事準備二狀即114年4月16日起，暨其中2萬217元自11
18 4年6月17日起，均至清償日止按年息5%計算之利息。3.第1
19 項及第2項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告辯稱：

21 (一)、顏芊兩部分：

22 1.顏芊兩與系爭4樓房屋的原屋主陳金苓於112年4月26日簽署
23 不動產買賣契約書，陳金苓在該買賣契約之附件不動產標的
24 現況說明書中勾選無滲漏水狀況，及對於頂樓加蓋未保存登
25 記建物另簽署協議書，確認系爭4樓房屋頂樓加蓋部分實體
26 上可繼續存在並得以維持收租之事實狀態，陳金苓當時一再
27 保證系爭4樓房屋頂樓加蓋部分並無遭建管機關列管而可繼續
28 收租，均使顏芊兩相信頂樓加蓋並無遭違建拆除的可能。詎
29 料，顏芊兩在112年6月14日陳金苓交付系爭4樓房屋後，旋
30 即在7月初收受新北市政府違章建築拆除大隊（下稱違章建
31 築拆除大隊）違章建築認定通知書，顏芊兩遂透過仲介質問

01 賣方陳金苓，陳金苓回覆會負責處理違建拆除、清運及所有
02 問題。顏芊雨因而未參與後續的違建拆除程序，但於同年10
03 月17日對陳金苓提起刑事詐欺罪之告訴，後新北地方檢察署
04 不起訴處分。112年8月14日系爭4樓頂樓加蓋拆除時，拆除
05 之廢棄物遭堆滿在系爭4樓頂樓，鑑定報告所指「4樓室內通
06 往頂樓加蓋之樓梯孔」當時遭拆除之廢棄物蓋過去，使得顏
07 芊雨難以察覺，且因陳金苓一再承諾會負責處理違建拆除事
08 宜，因此顏芊雨亦未在拆除前介入規劃好防漏措施。系爭4
09 樓頂樓加蓋拆除後2日後，新北市降雨量達大雨標準，客觀
10 上亦難以期待在拆除後的2日內，顏芊雨即有辦法將頂加蓋
11 的拆除廢棄物清運完畢並針對「4樓室內通往頂樓加蓋之樓
12 梯孔」做好防漏措施。顏芊雨不論就系爭4樓頂樓加蓋會遭
13 違建拆除、或拆除會導致系爭3樓滲漏水等，在客觀上都不
14 具有預見可能性；顏芊雨也因民法規定的瑕疵擔保責任及陳
15 金苓的承諾，相信賣方陳金苓會妥善處理好違建拆除、清運
16 與漏水事宜。顏芊雨已不斷透過仲介與陳金苓溝通前述事
17 宜，難謂其未盡善良管理人的注意義務。

18 2.原告於109年12月12日已知悉系爭3樓衛浴發生漏水、於110
19 年4月13日知悉系爭3樓房間3發生漏水，於109年、110年已
20 知悉廚房滴漏水，且賠償義務人為當時系爭4樓房屋所有權
21 人陳金苓，但原告至112年10月13日方提起本件訴訟求償，
22 依據民法第197條規定原告請求權已罹於時效。

23 3.又原告將系爭3樓房屋原本建築規劃為後陽台的場域，改建
24 成廚房使用，屬於違章或違規使用。另鑑定報告中有關修復
25 系爭3樓所示之工程項目（即附件二）如附表二所示之工程
26 項目，在修補方法上並非必要，應予剔除。其次，鑑定報告
27 所列修復金額並未經過折舊計算，違反民法侵權行為損害賠
28 償的損失填補原則。再者，系爭4樓房屋在113年4月27日由
29 陳金苓買回，原告至113年4月30日方與訴外人謝雪娥簽署房
30 屋租賃契約書，系爭租金損失之發生，與顏芊雨無涉。修繕
31 系爭3樓房屋所生之損失，應以鑑定報告認定之2.5個月為作

01 為原告得請求賠償租金金額之依據；居住安寧並非民法第19
02 5條所列固有權，原告亦未證明其精神上痛苦，且原告自陳
03 系爭3樓房屋於112年8月19日發生嚴重漏水，但原告遲至113
04 年4月30日方與謝雪娥簽署房屋租賃契約書，對原告居家安
05 寧之影響難謂重大。

06 4. 答辯聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利
07 判決，被告願供擔保請求免為假執行。

08 (二)、陳金苓及陳家儀：

09 1. 陳金苓、陳家儀等2人（下稱陳金苓等2人），係於112年4
10 月26日簽約出售系爭4樓房屋予顏芊雨，並於112年6月7日移
11 轉所有權登記完畢，與原告起訴主張開始漏水的時間點112
12 年6月13日，確實存有相當的時間差距。再者，陳金苓等2人
13 並未實際居住於系爭4樓房屋，對於該住處實際情況無法確
14 切掌握，也屬常情，陳金苓等2人對於出售系爭4樓房屋以後
15 所發生之漏水情事，無法預見，更無從隱匿，非於陳金苓等
16 2人持有系爭4樓房屋期間所發生之漏水事件，不應由陳金苓
17 等2人負責。又所謂頂樓加蓋鐵皮屋之違章建築，本就有遭
18 他人舉報拆除之風險，此為買受人於買受違章建物時，應已
19 明知之情事，顏芊雨係明知頂樓有加蓋之違章建物，將來有
20 被拆除之風險，而仍願購入，顏芊雨應就後續發生之風險結
21 果，自負其責。且違章建築拆除大隊之拆除通知，並未合法
22 送達於陳金苓等2人中之任一人，陳金苓等2人確實不知系爭
23 4樓房屋之頂樓加蓋部分有遭主管機關列管，是陳金苓等2人
24 於出售系爭4樓房屋予顏芊雨時，未告知頂樓加蓋遭列管，
25 並不具備故意或過失，對嗣後違建遭拆除，導致之漏水損害
26 之擴大，自不負其責。

27 2. 系爭鑑定報告所稱修復3樓漏水損害共需費用144萬369元，
28 然此總額，並未區分其中因4樓房屋老舊、防水層失效導致
29 之漏水損害，以及因112年8月12日違建拆除後，因系爭4樓
30 屋頂樓梯開孔導致雨水入侵所致之損害，分別數額是多少，
31 難以釐清被告之責任歸屬。蓋112年8月12日違建拆除後，倘

01 顏芊雨有即時維護，應不至於導致雨水灌入，侵害原告所居
02 住之系爭3樓房屋，或至少應能減少侵害，然顏芊雨卻只一
03 再尋仲介幫忙，要求陳金苓等2人買回系爭4樓房屋，卻對持
04 續漏水造成之損害視而不見，導致損害之擴大，此部應由顏
05 芊雨負損害賠償之責，不應由陳金苓等2人負責。其次，系
06 爭鑑定報告所認之修復費用係將系爭3樓房屋修復至煥然一
07 新，顯然有助房屋價值之增加，因此，有計算折舊之必要。
08 如允原告以鑑定結果之費用144萬元之多，砸重金翻修屋齡4
09 5年之老屋，勢必對此老屋有所增益，並與系爭3樓房屋之市
10 價大約750萬上下相較，比例顯然失衡。

11 3.原告稱112年8月21日漏水範圍擴大至全部室內且漏水嚴重，
12 有租屋另住之必要，卻遲至113年4月30日始向謝雪娥簽訂租
13 約，遷居另住，其間存在巨大的時間差，難以認定系爭3樓
14 房屋之漏水有導致無法居住之結果發生。且陳金苓等2人於1
15 13年4月27日與顏芊雨簽約買回系爭4樓房屋後，約於113年
16 八、九月間，即已雇工修復系爭4樓漏水處，並於屋頂加蓋
17 鐵皮防止雨水倒灌，現已修復至不漏水狀態，應已無需再耗
18 費鑑定報告所指之系爭4樓修復費用37萬6,205元，也無有容
19 忍原告進入系爭4樓房屋進行修繕之必須，亦無負擔原告自1
20 13年5月迄今之租金。

21 4.答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利
22 判決，被告願供擔保請求免為假執行。

23 三、本院之判斷：

24 原告自101年繼承取得系爭3樓之所有權人：陳金苓於109年1
25 1月17日登記為系爭4樓所有權人，嗣於112年4月26日與顏芊
26 雨簽定買賣契約，將系爭4樓房屋出售予顏芊雨，並於112年
27 6月7日完成所有權登記、同年月21日將系爭4樓建物交付顏
28 芊雨。顏芊雨又於113年4月27日與陳家儀簽定買賣契約，將
29 系爭4樓房屋出售予陳家儀，並於113年9月4日完成所有權移
30 轉登記等情，有建物登記謄本、買賣契約、協議書等件在卷
31 可佐（本院卷第101頁至106頁、第121頁、第157頁、第391

01 頁、第395頁至第426頁），且為兩造迄未爭執，自堪信為真
02 實。原告另主張被告於持有系爭4樓房屋期間，對於系爭4樓
03 房屋之管理維護有所缺失，致原告所有之系爭3樓房屋至目
04 前仍持續發生滲漏現象，顏芊兩應負修繕系爭4樓房屋責
05 任，被告則對原告所受之損失，負連賠償責任等語，則為被
06 告所否認，並以前詞置辯，茲就兩造爭執事項，論述如下：

07 (一)、系爭3樓房屋是否曾有滲漏水狀況？目前是否仍有滲漏水狀
08 況？如有，滲漏水原因為何？

09 1.原告主張其自112年6月13日即發現系爭3樓房屋天花板開始
10 滲水漏水，8月19日發生嚴重漏水，經判斷認為漏水原因是
11 系爭4樓房屋管線破裂或地板漏水所致，系爭4樓房屋所有權
12 人無意願修繕，導致漏水範圍不斷擴大，造成天花板爆裂掉
13 落，木頭地板因漏水泡水、發霉，水漬由天花板一路蔓延至
14 電器、插座，出現漏電、短路狀況等情，並提出系爭3樓漏
15 水影片及照片為證（112重司建調字第18號《下稱調卷》第2
16 5至第55頁）。本院經兩造合意囑託臺灣省土木技師公會就
17 系爭3樓房屋是否有滲漏水情形，如有滲漏水情形，形成原
18 因為何及修復方式與費用等事項進行鑑定，經該會以114年3
19 月10日（114）省土技字第1391號函文檢附鑑定報告書函覆
20 （本院卷第213頁，鑑定報告書另置卷外）鑑定結論：系爭3
21 樓屋內如鑑定報告附件一所示全屋均有漏水情形，漏水位置
22 涵蓋3樓之進門陽台、客廳及4間臥室均有滲漏水且非常嚴
23 重。上開位置滲漏水形成原因主要係4樓屋頂有一室內樓梯
24 之開孔，係由4樓室內通往頂樓加蓋之樓梯孔（開孔尺寸約2
25 17公分x80公分），當頂樓加蓋被拆除後，僅以簡單的夾板
26 封住，未事先規劃好防漏措施，遇下雨，雨水即由屋頂樓梯
27 之開孔灌進4樓，當4樓室內淹水後隨即由4樓底版滲漏至樓
28 下3樓，此乃3樓滲漏水形成之主因。頂樓加蓋拆除後的廢棄
29 物未清運堆積在屋頂版時，且堆在排水孔上使排水孔無法排
30 水至大部分雨水灌入4樓樓梯開孔內使4樓淹積水更為嚴重，
31 另雨天時廢棄物含水量大吸水飽和後再慢慢流出，會使漏水

01 時間延長。此漏水原因應從112年8月2日頂樓加蓋被拆後開
02 始下雨開始至頂樓遮雨棚重新蓋好及屋頂樓梯孔封閉為止
03 (113年9月11日新蓋遮雨棚完工)。惟4樓開始恢復水電住
04 人後，3樓衛浴、房間3、廚房等頂版均又發現滴漏水發生，
05 另牆壁亦相當潮濕等，可見4樓房屋之衛浴、廚房及後陽台
06 地板防水層失效之瑕疵引起3樓衛浴、房間3、廚房滴漏水發
07 生已相當久遠等語(系爭鑑定報告書第12至13頁)，並有現
08 場照片附卷可佐(系爭鑑定報告書附件五)。本院審酌系爭
09 鑑定報告之作成，係經鑑定土木技師本於其專業知識，至現
10 場3度會勘及使用紅外線熱像儀、高週波混凝土水份計量測
11 (系爭鑑定報告第10頁)鑑定，而為如上漏水情形及原因之
12 研判，應屬可採。足認系爭3樓房屋自112年6月13日起開始
13 發生滲漏水現象，至8月間頂樓加蓋之違建拆除後，漏水現
14 象更為嚴重。而產生漏水原因主要為頂樓加蓋違建拆除後，
15 未就拆除之廢棄物妥為管理處置，且未封閉頂樓通往系爭4
16 樓樓梯孔，造成雨水倒灌至4樓，再由4樓底版滴入系爭3
17 樓。此外，系爭4樓房屋之衛浴、廚房及後陽台地板防水層
18 亦已失效。故頂樓屋頂雖已於113年9月11日完成遮雨棚，樓
19 梯開孔亦已封閉，防止頂樓雨水灌入系爭4樓。然因系爭4樓
20 房屋之衛浴、廚房及後陽台地板防水層尚未進行修繕，導致
21 系爭3樓衛浴、房間3、廚房仍有滴漏水仍有滲漏水現象。

22 2. 陳金苓等2人雖抗辯陳家儀於113年4月27日與顏芊雨簽訂買
23 回系爭4樓房屋後，已於113年8、9月僱工修復系爭4樓漏水
24 處，並於屋頂加蓋鐵皮防止雨水倒灌，現已修復至不漏水狀
25 態等語，並提出購買不銹鋼管之發票為證(本院卷第179
26 頁)。系爭4樓房屋屋頂加蓋鐵皮遮雨棚乙節，雖經鑑定人
27 至現場會勘查明屬實，有鑑定報告及現場照片在卷可佐(鑑
28 定報告第11頁、附件五，第5-2頁)。惟查，鑑定人於114年
29 2月10日會同被告訴訟代理人至系爭4樓進行會勘，由於先前
30 除初勘外，第一、二次會勘時均無法進入系爭4樓房屋會
31 勘，因此辦理第三次會勘，因系爭4樓房屋已經有房客居

01 住，且四間臥室之房客均上班上鎖，無法進入查看或試水，
02 因3樓衛浴、房間3之塑膠企口天花板已拆除，因此選擇4樓
03 房屋之衛浴、廚房試水，其與3樓之相對位置為衛浴對衛
04 浴、廚房對房間3，4樓衛浴地坪（防水層）投入紅色色料進
05 行積水試水、馬桶污廢排水管投入綠色色料試水及衛浴牆面
06 噴水試水看有無漏水發生。另3樓廚房之塑膠企口天花板雖
07 未拆除仍決定先配合於4樓相對位置後陽台投入綠色色料進
08 行試水後，配合拆除3樓廚房之塑膠企口天花板以便觀察有
09 無漏水發生。原告所有系爭3樓房屋廚房（塑膠企口天花板
10 拆除後，可看出頂版因先前頂樓漏水使廚房頂版漏水造成油
11 漆脫落多處明顯裂縫及漏水痕跡，另頂版有鋼筋外露鏽蝕、
12 髒汙、水泥面潮濕、鏽斑等。3樓房屋衛浴（塑膠企口天花
13 板拆除後）頂版因先前頂樓漏水造成3樓廚房頂版漏水造成3
14 樓房間3頂版漏水油漆脫髒汙，多處明顯裂縫及漏水痕跡明
15 顯，廚房頂版局部水泥龜裂等。系爭4樓房屋衛浴色料試水
16 後至樓下3樓觀察衛浴漏水情況約一小時後原有2處裂縫處已
17 發現潮濕滴水情況發生，以紅外線熱像儀檢測及水份計量測
18 儀量測系爭3樓房屋衛浴頂版滴水潮濕情況，此外連續觀察
19 系爭3樓房屋衛浴頂板有紅色色料滴水潮濕情況及混凝土面
20 有紅色色料出現情況。系爭4樓房屋廚房色料試水後至樓下
21 系爭3樓房屋觀察房間3頂版漏水情況約一小時後原有多處房
22 間3頂版裂縫處已發現連續潮濕滴水情況發生，以紅外線熱
23 像儀檢測及水份計量測儀量測系爭3樓房屋房間3頂版滴水潮
24 濕情況，發現頂版有5處紅色色料滴水潮濕情況及混凝土面
25 有紅色色料出現情況。用紅外線攝影，另以HI-520-2水份計
26 量測儀量測衛浴頂版、房間3頂版含水量及廚房頂版漏水潮
27 濕情形等。另觀察樓下系爭3樓房屋廚房頂版原有2處裂縫處
28 沿牆角潮濕滲水情況發生併有微綠色出現符合系爭4樓房屋
29 綠色色料試水顏色。由以上系爭4樓房屋之衛浴、廚房及後
30 陽台試水後可以驗證系爭3樓房屋相對位置衛浴、房間3、廚
31 房等頂版均有潮濕滲水及牆壁亦相當潮濕等足以符合原頂樓

01 加蓋拆除後雨水由頂版開孔先灌入系爭4樓房屋之房間2，使
02 系爭4樓房屋全屋地板積水再滴滲入系爭3樓房屋全屋造成全
03 屋漏水，位置涵蓋進門陽台、客廳、房間1、房間2、房間
04 3、房間4、衛浴、廚房之天花板全面滴水，所有天花板皆已
05 因滴過水而泡水爆裂掉落損壞，全室木隔間裝潢損壞，高架
06 實木地板亦因漏滴水泡水變色發霉，水漬由天花板一路蔓延
07 至電器、插座，導致出現漏電、短路狀況，另木作櫃傢俱亦
08 因泡水爆裂損壞等而在頂樓加蓋完成樓梯開孔封閉後，系爭
09 4樓房屋（在停水停電狀態下）3樓房屋沒漏水。今日系爭4
10 樓房屋試水後系爭3樓房屋漏水，且因系爭4樓房屋已經有水
11 電（房客居住）可證明另一漏水源頭為系爭4樓房屋之衛
12 浴、廚房及後陽台地板防水層失效之瑕疵引起等情，有系爭
13 鑑定告及現場照片在卷可考在卷可證（鑑定報告第9至10
14 頁、附件五第5-15頁至5-18頁）。基上，系爭4樓房屋頂樓
15 雖已加蓋遮雨棚，樓梯開孔亦以浪板封閉，雨水不會由屋頂
16 樓梯孔灌入系爭4樓房屋，於系爭4樓房屋淹水後由4樓滲漏
17 至樓下系爭3樓房屋。然經鑑定人以色料對於系爭4樓房屋之
18 衛浴、廚房及後陽台地板進行積水試水，相對應於上開位置
19 之系爭3樓房屋衛浴、房間3、廚房裂縫處均出現色料滴水等
20 情，足證系爭3樓房屋之衛浴、房間3、廚房，因系爭4樓房
21 屋之衛浴、廚房及後陽台地板防水層（下稱系爭防水層）失
22 效，於系爭4樓房屋有人居住使用時，仍會發生滲漏水現
23 象。從而，陳金苓等2人抗辯系爭4樓房屋已修復至不滲漏
24 水，無庸再依鑑定報告所示工程項目方式修繕系爭4樓房屋
25 等情，自屬無據，不足採信。

26 (二)、原告請求陳家儀依據臺灣省土木技師工會如附件一所示修繕
27 系爭4樓房屋，或容忍原告進入系爭4樓房屋修繕，由被告負
28 擔修繕費用37萬6,205元，有無理由？

29 1.對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中
30 段定有明文。次按住戶於他住戶因維護、修繕專有部分、約
31 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

01 專用部分時，不得拒絕；住戶違反第1項規定，經協調仍不
02 履行時，住戶得按其性質訴請法院為必要之處置，公寓大廈
03 管理條例第6條第1項第2款、第3項亦有明定。揆諸其立法理
04 由在於明確規範區分所有權人間之相鄰關係，以杜紛爭，故
05 倘非進入或使用相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用部
06 分，即無以完成其維護、修繕專有部分、約定專用部分或設
07 置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。

08 2.經查，陳家儀於113年4月27日與顏芊雨簽訂買賣契約，買受
09 系爭4樓房屋，並於113年9月4日登記為系爭4樓房屋；系爭4
10 樓房屋之衛浴、廚房及後陽台地板防水層已失效，於系爭4
11 樓房屋有人居住使用時，導致係爭3樓房屋之衛浴、房間3、
12 廚房發生滲漏水現象等情，業經本院認定如上。又系爭4樓
13 房屋之衛浴、廚房及後陽台地板均屬系爭4樓房屋專有部
14 分，陳家儀身為系爭4樓房屋目前之所有權人自應負修繕、
15 管理、維護責任之範圍，因陳家儀怠於維護、修繕專有部分
16 導致系爭3樓房屋衛浴、房間3、廚房發生漏水，兩者之間有
17 相當因果關係。自應由陳家儀將系爭防水層修復。又系爭鑑
18 定報告已就系爭防水層修復之修復方式為鑑定，其修繕方式
19 為如附件一所示。從而，原告請求陳家儀應依如附件一所示
20 工程項目及方式，將系爭4樓修繕至不漏水狀態，如未進行
21 修繕，應容忍原告僱工進入系爭4樓房屋依前述方式進行修
22 繕，陳家儀應負擔修復漏水工程費用37萬6,205元（鑑定報
23 告原估算修復費用為33萬4,838元，嗣於114年5月29日更正
24 修復費用金額，詳本院卷第599至601頁），以排除侵害，即
25 屬有據，應予准許。

26 (三)、原告依民法第184條第1項、第191條第1項、第185條第1項請
27 求被告對原告因系爭漏水事件所生之損失，負損害賠償責
28 任，有無理由？

29 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
30 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
31 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠

01 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
02 已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第
03 191條第1項分別定有明文。是以，除所有人舉證證明上開法
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 因土地上之建築物或工作物造成他人之損害，即依法推定其
06 所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任。而所謂設置
07 有欠缺，係指土地上之建築物或其他工作物，於建造之初即
08 存有瑕疵而言；保管有欠缺，則指於建造後未善為保管，致
09 其物發生瑕疵而言。次按損害賠償之債，以有損害之發生及
10 有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件
11 者，故上訴人所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件
12 者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第
13 481號民事判例意旨參照）。而所謂相當因果關係，係指依
14 經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後
15 審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條
16 件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當
17 條件，行為與結果即有相當之因果關係（最高法院112年度
18 台上字第602號判決意旨參照）。反之，若在一般情形下，
19 有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必然皆發生此
20 結果者，則該條件與結果並不相當，其行為與結果間即難認
21 具有相當因果關係。

22 2.原告主張系爭3樓房屋在112年6月21日由陳金苓交付系爭4樓
23 （含陽台）予顏芊雨前即有滲漏水現象，陳金苓於占有及出
24 售系爭4樓房屋前，未盡善良管理人義務，導致結構性漏
25 水；陳家儀為系爭4樓房屋之現所有人，明知系爭4樓房屋瑕
26 疵仍未妥善處理，均應負連帶侵權責任等語。經查，陳金苓
27 於112年4月26日與顏芊雨就系爭3樓房屋簽訂買賣契約，並
28 於112年6月21日完交付，顏芊雨復於113年4月27日與陳家儀
29 就系爭4樓房屋簽訂買賣契約，陳家儀目前仍為系爭4樓房屋
30 之所有權人等情，業經本院認定如上。次查，112年8月14日
31 系爭4樓房屋頂樓加蓋違建物被拆造成4樓、3樓滴漏水嚴重

01 至113年9月1日屋頂加蓋後才解除長年屋頂漏水。但系爭4樓
02 房屋開始恢復水電住人後，系爭3樓房屋衛浴、房間3、廚房
03 等頂版均又發現滴漏水發生，另牆壁亦相當潮濕等，可見系
04 爭4樓房屋之系爭防水層失效之瑕疵引起系爭3樓房屋衛浴、
05 房間3、廚房滴漏水發生已相當久遠等情，業經鑑定人確認
06 在卷（鑑定報告第11頁）。亦即系爭4樓房屋頂樓加蓋違建
07 物拆除前及系爭4樓房屋頂樓遮雨棚重新興建後，因系爭4樓
08 房屋系爭防水層已失效，並導致系爭3樓房屋衛浴、房間3、
09 廚房滴漏水發生滴漏之情況。又系爭防水層位於建物屋內，
10 自屬各區分所有權人專有部分，符合民法第191條所定土地
11 上工作物要件，陳金苓、陳家儀於持有系爭4樓房屋之時均
12 存有滲漏問題，陳金苓、陳家儀復無法舉證證明歷來對於系
13 爭防水層之保管從無欠缺，或損害非因保管有欠缺，或於防
14 止損害之發生，已盡相當之注意，自應依民法第第191條規
15 定就系爭防水層造成系爭3樓房屋衛浴、房間3、廚房滴漏水
16 所受之損害負賠償責任。至於原告主張陳金苓、陳家儀亦應
17 就系爭4樓頂樓拆除後之廢棄物堆積於排水孔上，致排水受
18 阻，雨水由樓梯開孔灌入4樓，再由地板滲入3樓所生之損害
19 負賠償責任。然審以上開損害發生係因4樓頂樓加蓋違建物
20 拆除後之廢棄物堆積於排水孔上所造成。而非頂樓加蓋違建
21 物之設置所造成，亦即頂樓加蓋違建物之設置並不必然或造
22 成系爭3樓滲漏水之情況，系爭4樓頂樓加蓋違建物之設置與
23 原告於系爭漏水事件所生之損失並無相當因果關係。其次，
24 陳金苓於系爭4樓頂樓加蓋違建物遭拆除時，已將系爭加蓋
25 頂樓違建物之事實上處分權連同系爭4樓房屋所有權一併出
26 售予顏芊雨，亦即陳金苓對於系爭頂樓加蓋違建物並無管理
27 之責；陳家儀於買賣取得系爭4樓房屋時，系爭頂樓加蓋違
28 建物則已拆除，自始即從未持有系爭頂樓加蓋違建物，更無
29 管理系爭頂樓加蓋違建物之責。從而，原告依據侵權行為之
30 法律關係請求陳金苓及陳家儀需就系爭頂樓違建後拆除後，
31 導致系爭3樓房屋嚴重漏水之損失負賠償責任，即屬無據，

不應准許。

- 3.原告主張顏芊雨於其所有並實際管理系爭4樓房屋期間，未即時排除滲漏水危害原因，構成不作為之侵權責任，應負損害賠償之義務等語。經查，顏芊雨於112年4月26日向陳金苓買受系爭4樓房屋，並於112年6月21日完交付，嗣於113年4月27日復將系爭4樓房屋出售與陳家熾，業經本院認定如上。又違章建築拆除大隊於112年6月11日函文通知顏芊雨系爭4樓房屋頂（第5層）於108年8月21日已經認定為違章建築，嗣通知系爭4樓房屋頂建物所有權人或使用人，訂於112年8月2日起執行拆除，並於同年月14日拆除完畢等情，有違章建築拆除大隊函文、認定通知書、通知書及違章建築結案通知單等件在卷可考（本院卷第191頁、第229頁、第303頁、第637頁）。亦即顏芊雨係向陳金苓價購系爭4樓房屋及頂樓加蓋違建物，顏芊雨於持有系爭4樓房屋及頂樓加蓋違建物期間，除上開所述系爭防水層失效導致系爭3樓滲漏水外，又因頂樓加蓋之違章建築遭拆除後，未妥善處置廢棄物，致雨水灌入系爭4樓房屋，再由系爭4樓房屋底版滲漏至系爭3樓房屋全室。顏芊雨既為系爭4樓房屋及頂樓加蓋違建物之所有權人或事實上處分權人，對於系爭4樓房屋及頂樓加蓋違建物之保管均負有善為保管之義務，然顏芊雨卻於112年8月14日頂樓加蓋違建完成拆除作業後，遲至113年4月11日始清除拆除之廢棄物，顯見對於其具有事實上處分權之頂樓加蓋違章建物之保管有所欠缺。此外，顏芊雨未再舉證其對系爭4樓房屋及頂樓加蓋違章建物之保管並無欠缺，或損害非因保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，則顏芊雨應就系爭3樓房屋漏水所生之損害，對原告負侵權行為損害賠償之責。
- 4.又按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第185條第1項定有明文。原告雖主張被告需就原告因系爭漏水事件所受損害負連帶賠償責任。然被告各係基於其持有系爭4樓房屋或頂樓加蓋違建物期間，對於上開建物

01 之管理有所缺失，導致原告權利受有損害，被告侵害原告權
02 利期間各不相同，侵害範圍亦不盡相同。原告依民法第185
03 條第1項請求被告負連帶賠償責任，洵屬無據，不應准許。

04 (四)、原告得請求被告賠償之項目及金額各為何？

05 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
06 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
07 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條
08 第1項、第3項分別定有明文。

09 2.原告請求被告賠償修復系爭3樓房屋部分：

10 (1)經查，系爭4樓頂樓屋頂加蓋違建物於112年8月14日經違章
11 建築拆除大隊拆除後，因當時系爭4樓房屋屋主即顏芊雨未
12 事先封閉原頂版樓梯孔(4樓房間2室內與頂樓加蓋間上下樓
13 之樓梯開孔)，屋頂加蓋違建物被拆後，下雨時水由屋頂版
14 樓梯孔灌入4樓，另由於屋頂版拆除後之廢棄物未清理排水
15 不良，積水滲漏入4樓天花板、牆壁，造成4樓地板全屋內積
16 水，由4樓客廳牆壁積水痕跡看出達6至10公分高，此4樓屋
17 內地板積水，往下滴漏至3樓，造成3樓大漏水，全屋所有房
18 間及木造天花板、木板隔間牆泡水膨脹變形爆裂掉落損壞，
19 高架實木地板亦因漏滴水泡水變色發霉，木作櫥櫃傢俱、彈
20 簧床、床架、床箱、棉被衣服亦均泡水發霉損壞，另水漬由
21 天花板一路蔓延至電線、電器燈具用品、插座開關，導致出
22 現漏電、短路狀況等請，業經鑑定人於系爭3樓房屋現場勘
23 驗屬實，並有現場照片附於鑑定報告(鑑定報告第6頁、附
24 件五第5-2頁至5-14頁)。又鑑定人於會勘時另特邀請水電
25 師傅黃偉煌檢視用電系統在先前長時間漏水電路系統潮濕、
26 泡水出現漏電、短路火花危險情況、導致室內全黑無電可
27 用，為確保用電安全所有室內電路系統必須重新配線修復，
28 包含更換插座迴路、木作隔間內插座，電話，網路「LED燈
29 具配置出線安裝，並據此估算系爭3樓因系爭漏水事件所生
30 損害之修復費用共計144萬369元(明細如附件二所示)等
31 情，有系爭鑑定報告在卷可佐(鑑定報告原估算修復費用為

01 115萬8,496元，嗣於114年5月29日更正修復費用金額，詳本
02 院卷第589至597頁）。是附件一所示均屬系爭3樓房屋因系
03 爭漏水事件回復原狀之必要費用。至於顏芊雨抗辯如附表二
04 所示工程項目，非屬必要修補方法，應予刪除等語。然並未
05 提出任何具體事證，僅以個人臆測主張上開工程非必要修補
06 方法，自難採信。顏芊雨雖又抗辯原告在109年、110年間便
07 已知悉系爭3樓房屋廚房及房間3，因系爭4樓房屋防水層失
08 效而發生漏水損害，但原告遲至112年10月13日方提起本件
09 訴訟，此部分之請求權已罹於民法第197年2年之消滅時效等
10 語。惟若侵害行為未間斷，他人所受之損害，既屬繼續不斷
11 發生，則其損害賠償請求權，自應隨損害之發生，漸次開始
12 進行；另侵害狀態之繼續延續者，應以不法侵害之行為終了
13 時起算其時效。是以加害人之侵權行為如連續（持續）發生
14 者，被害人之請求權亦不斷發生，則該請求權之消滅時效亦
15 應不斷重新起算。因此，連續性侵權行為，於侵害終止前，
16 損害仍在繼續狀態中，被害人無從知悉實際受損情形，自無
17 法行使損害賠償請求權，其消滅時效自應俟損害之程度底定
18 知悉後起算。原告提起本件訴訟時，系爭3樓房屋廚房及房
19 間3部分仍有嚴重漏水情形等情，業經本院認定如上。足認
20 漏水之侵害狀態仍繼續延續中，尚未終了，顏芊雨所提時效
21 抗辯即屬無據，礙難採認。

22 (2)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
23 債權人所受損害為限，此觀民法第216條第1項之規定即明。
24 又按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所
25 減少之價額，民法第196條亦有明定，上開減少之價額，得
26 以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，如以新品換舊
27 品，應予折舊。又修繕材料依其性質，仍有獨立與附屬之
28 別，若修繕材料對於物之本體而言，已具獨立存在價值，因
29 其更新結果，將促成物於修繕後交換價值之增加，則逕以新
30 品之價額計價，與舊品相較，勢將造成額外利益，與損害賠
31 償僅在填補損害之原理有違，故此部分之請求，自非必要，

01 應予折舊。反之，若修繕材料本身不具獨立價值，僅能附屬
02 他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，其
03 更新之結果，既無獲取額外利益之可言，於此情形，以新品
04 修繕，就其價額計價，自屬相當，無須予以折舊。復依行政
05 院制頒固定資產耐用年數表，其中裝潢材料比照房屋附屬設
06 備之「其他」，耐用年數10年，超過耐用年數，殘值為資產
07 成本原額之1/10。經查，系爭鑑定報告更正後附件六（即附
08 件二）關於「壹、3樓室內裝修拆除」費用合計13萬8,912
09 元、「肆、3樓衛浴、廚房、房間3及前陽台漏水修復費用」
10 （除吸頂燈外）費用合計9萬3,585元（計算式：97,000—00
11 0—000—000—000=93,585元）、「伍、垃圾清運」費用小
12 計6,000元、「柒、其他費用、利潤、稅捐及管理費」費用
13 合計26萬9,812元等項，均屬施工性質工項或稅捐費用。縱
14 使部分涉及材料，亦係須與建物結合始能發揮功能，性質上
15 屬於修繕之必要費用，並無折舊之適用，應得全額請求508,
16 309元（計算式：138,912元+93,585元+6,000元+269,812
17 元=508,309元）；關於其他項目「貳、水電工程」費用合
18 計8萬8,650元、「參、木作工程」費用合計67萬3,660元、
19 「肆之1項次6衛浴吸頂燈」900元、「肆之2項次6房間2吸頂
20 燈」900元、「肆之3項次6前陽台吸頂燈」900元、「肆之4
21 項次7廚房吸頂燈」900元、「陸、室內櫥櫃」費用合計16萬
22 6,150元，鑑定機關並為區分工資與材料，審酌修繕項目及
23 費用，認為工資與材料以1：1為當，則上開修繕項目工資及
24 材料均分別為46萬6,030元【（計算式：（88,650元+673,6
25 60元+900+900+900+900+166,150元） \div 2=466,030
26 元，元以下四捨五入】，工資部分不應計入折舊。至上開項
27 目所使用材料，核為裝潢費用，應比照行政院制頒固定資產
28 耐用年數「房屋附屬設備」之「其他」耐用年數10年。而原
29 告不爭執系爭房屋3樓之屋齡已逾10年，故材料殘值僅為資
30 產成本原額1/10，該等材料折舊後之殘值應為4萬6,603元
31 （計算式：466,030元 \times 1/10=46,603元）。則系爭3樓房屋

01 因系爭漏水事件得請求之修復費用為102萬942元（計算式：
02 508,309元+466,030元+46,603元=1,020,942元）。其
03 次，顏芊雨應就系爭4樓房屋因防水層失效及頂樓加蓋違建
04 物拆除後導致系爭3樓房屋滲漏水之損害負賠償責任等情，
05 業經本院認定如上。是原告得請求顏芊雨賠償系爭3樓房屋
06 因系爭漏水事件之修復費用為102萬942元。惟陳金苓及陳家
07 儀僅對系爭4樓房屋系爭防水層導致系爭3樓房屋衛浴、房間
08 3、廚房滴漏水所受之損害負賠償責任等情，業經本院認定
09 如上。依據附件二有關係爭3樓房屋衛浴、房間3、廚房之修
10 繕費用即「肆之1，衛浴版修繕工程」屬於施工性質無須考
11 量折舊之費用合計1萬5,817元（即總金額16,717元扣除衛浴
12 吸頂燈900元=15,817元）；「肆之2，房間3頂版修繕工
13 程」屬於施工性質無須考量折舊之費用合計2萬3,363元（即
14 總金額24,263元扣除房間3吸頂燈900元=23,363元），「肆
15 之4，廚房頂版修繕工程」屬於施工性質無須考量折舊之費
16 用合計2萬5,284元（即總金額26,184元扣除廚房吸頂燈900
17 元=25,284元）；施作吸頂燈之工程項目之工資與材料以
18 1：1計算，材料殘質為資產成本1/10，依此計算，3組吸頂
19 燈折舊後之殘值應為135元【計算式：（900×1/2×1/10）×3
20 =135】，則陳金苓及陳家儀應賠償系爭3樓房屋因系爭防水
21 層失效所生損害之修費費用為6萬5,949元【計算式：15,817
22 元+23,363元+25,284元+900×1/2×3（3組吸頂燈工資）+1
23 35=65,949元）。

24 3.原告請求賠償租金部分

25 (1)經查，鑑定人於113年5月21日會同顏芊雨訴訟代理人至系爭
26 3樓房屋現場進行初勘，確認系爭3樓房屋室內全屋有滴漏水
27 痕跡，漏水位置涵蓋進門陽台、客廳、4間臥室、衛浴、廚
28 房之天花板全面滴水痕跡，所有天花板皆已因泡水爆裂掉落
29 損壞全室裝潢損壞，高架實木地板亦因漏滴水泡水變色發
30 霉，水漬由天花板一路蔓延至電器、插座，導致出現漏電、
31 短路狀況，另木作櫃傢俱亦均泡水爆裂損壞。室內不僅牆壁

01 滲水，各房間亦到處滴水，原告在屋內各處放置大大小小水
02 桶接水，主臥房房間1之臥床上方亦漏水嚴重木作櫃傢俱亦
03 均泡水爆裂損壞，造成裝潢的天花板及隔間木板變形、汙水
04 水漬、矽膠板發霉、電路短路漏電、陽台頂版漏水油漆脫落
05 壁癌。在下雨時，更是整個住家滴水，原告平日睡覺之主臥
06 房即房間，床頭、床的正中央都在漏水，需在室內放多個水
07 桶接水，其他房間亦有漏水油漆剝落等現象等情，有系爭鑑
08 定報告及現場照片在卷可證（鑑定報告第6頁、附件五第5-2
09 頁至5-14頁）。足證原告主張系爭3樓房屋於113年5月1日時
10 漏水情形嚴重，已達無法居住使用等情，洵屬有據，足堪採
11 信。次查，原告自113年5月1日起至今以每月2萬元代價向謝
12 雪娥租賃房屋居住至今等情，有租賃契約及匯款紀錄在卷可
13 佐（本院卷第345至354頁、第623頁至625頁）；鑑定報告預
14 估修繕系爭3樓房屋因系爭漏水事件所生毀損所需時間為2.5
15 月等情，有鑑定報告在卷可證（鑑定報告第13頁）。復審以
16 原告主張系爭3樓房屋因系爭4樓頂樓雨水灌入4樓房屋造成4
17 樓積水，又因系爭防水層失效，滴落至系爭3樓房屋，導致
18 系爭3樓房屋大漏水乙節，為被告所否認。經本院囑託臺灣
19 省土木技師公會就系爭3樓房屋是否有滲漏水及滲漏水原因
20 進行鑑定，鑑定人於114年2月完成最後一次鑑定，114年3月
21 出具鑑定報告確認系爭3樓房屋滲漏水情況及滲漏水原因，
22 原告在此之前為保全現況，無法先行修復系爭3樓因系爭滲
23 漏水所生之毀損。又系爭3樓房屋因嚴重滲漏水，且長時間
24 漏水電路系統潮濕，泡水出現漏電、短路火花危險情況，導
25 致室內全黑無電可用，即使系爭4樓頂樓鐵皮遮雨棚搭建完
26 成，不會再有雨水經由樓梯開孔灌入樓下，然在系爭3樓房
27 屋全面整修前仍無法居住。顏芊雨就系爭3樓滲漏水所生損
28 失應負回復原狀乙節，業經本院認定如上，然顏芊雨迄今尚
29 未修復系爭3樓房屋。從而，原告自113年5月1日至114年4月
30 30日及未來修繕期間2.5月所增加共計29萬元（計算式：20,
31 000元×（12月年+2.5月）=290,000元）之租金支出與顏芊

01 兩之侵權行為具有因果關係。原告請求顏芊兩賠償此部分租
02 金支出，洵屬有據，應予准許。至於原告主張陳金苓及陳家
03 儀亦應賠償上開期間租金支出。惟審以陳金苓及陳家儀僅就
04 系爭4樓之系爭防水層失效導致系爭3樓房屋漏水部分負侵權
05 行為損害賠償責任，而依據原告所提出於拆除系爭4樓頂樓
06 加蓋違建物前之系爭3樓房屋滲漏水狀況（詳調卷第25至31
07 頁），僅限於廚房、衛浴及房間3之部分範圍，並未涵蓋系
08 爭3樓房屋其他空間即房間1、房間2、房間3及客廳。原告
09 並未就系爭3樓房屋滲漏水範圍僅止廚房、衛浴及房間3之部
10 分範圍時，有達到不堪居住之事實，提出具體事證以實其
11 說。從而，原告請求陳金苓及陳家儀亦應賠償原告於上開期
12 間之租金損失，洵屬無據，不應准許。

13 4.原告請求賠償精神慰撫金部分：

14 (1)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
15 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
16 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
17 項前段定有明文。次按不法侵害他人居住安寧之人格利益，
18 如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請
19 求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意
20 旨參照）。又慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，使精神上
21 受有痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損害之計算不
22 同，然非不可斟酌雙方身份資力與加害程度，及其他各種情
23 形核定相當之數額（最高法院51年台上字第223號判例意旨
24 參照）。是以，侵害他人住居安寧人格法益而達情節重大
25 者，受侵害之人除財產損害外，並得請求精神上損害之慰撫
26 金。

27 (2)經查，系爭3樓房屋於112年6月13日初期開始發生滲漏水，
28 區域僅限於房間3、衛浴及廚房，至112年8月14日因系爭4樓
29 房屋頂樓加蓋違建物拆除，造成系爭3樓房屋全室漏水，屋
30 內到處皆需以水桶承接滲漏水，顏芊兩於持有系爭房屋期間
31 即自112年8月至113年4月，長達8個月期間不清除頂樓廢棄

01 物、不封閉頂樓樓梯孔、不排除系爭4樓房屋積水，系爭4樓
02 房屋積水經由底板滴入系爭3樓房屋全室，導致系爭3樓房屋
03 滲漏水及毀損情形擴及全室並日趨嚴重，進而惡化原告居住
04 於系爭3樓房屋之居住品質，對於原告居住安寧人格法益之
05 侵害，已超越一般人於社會生活中所能容忍之程度且情節重
06 大。從而，原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項前
07 段規定，主張其居住安寧之人格法益受顏芊兩不法行為侵
08 害，請求顏芊兩賠償其所受之精神上損害，即屬有據。爰審
09 酌原告未曾就學、目前已高齡86歲，退休；顏芊兩大學畢
10 業，目前在汽車公司擔任行政人員，全年薪資約40萬元等
11 情，業據兩造陳報在卷(本院卷第450頁、第543頁)。復參以
12 系爭3樓房屋自112年8月14日起即處於全室漏水狀態，至113
13 年5月1日原告搬離另行租賃房屋居住，原告居住安寧受侵害
14 時間長達8月之，顏芊兩不法侵害之情節、時間短暫及原告
15 高齡86歲身體狀況對於居住環境之忍受力等一切情狀，認顏
16 芊兩應給付之精神慰撫金以5萬元適當，逾此部分之請求，
17 難認有據。

18 5.綜上所述，原告得請求顏芊兩賠償金額為136萬942元（計算
19 式：1,020,942元+290,000元+50,000元=1,360,942
20 元）、陳金苓及陳家儀賠償金額各為6萬5,949元。又按不真正
21 連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原
22 因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給
23 付，他債務人即應同免其責任之債務而言。經查，顏芊兩、
24 陳金苓、陳家儀分別基於渠等持有系爭4樓房屋期間對於系
25 爭4房屋或頂樓加蓋違建物管理有所缺失，對於原告就系爭3
26 樓房屋漏水負賠償責任，就其中6萬5,949元，客觀上均係填
27 補同一侵權行為所生之損害，因相關法律關係之偶然競合，
28 對於被害人即原告負有同一目的之賠償責任，被告間就系爭
29 4樓房屋系爭防水層失效導致系爭3樓房屋漏水所生之損失即
30 6萬5,949元成立不真正連帶債務關係，即如任一人已為全部
31 給付或一部之給付者，其他人就其已履行給付之範圍內，可

01 免給付之義務。

02 (五)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
06 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
07 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
08 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
09 203條分別定有明文。經查，本件原告請求被告賠償損害，
10 係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請
11 求自民事起訴狀繕本送達顏芊雨翌日即112年11月16日(調卷
12 第83頁)起、民事追加被告暨調查證據狀送達陳金苓翌日即
13 113年11月9日(本院卷第129頁)起、送達陳家儀翌日即113
14 年11月9日(本院卷第131頁)起，均至清償日止，按週年利
15 率5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

16 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條
17 例第6條第1項第2款、侵權行為損害賠償之法律關係，請求
18 (一)被告陳家儀應依附件一所載之工程項目及方式，修繕被告
19 陳家儀所有系爭4樓房屋至不漏水狀態，如未予修繕，應容
20 忍原告僱工進入上開房屋依前述方式進行修繕，陳家儀並應
21 負擔修復漏水工程費用37萬6,205元。(二)被告顏芊雨應給付
22 原告136萬942元，及自民事起訴狀繕本送達顏芊雨翌日即11
23 2年11月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)
24 被告陳金苓應給付原告6萬5,949元，即自民事追加被告暨調
25 查證據狀送達陳金苓翌日即113年11月9日至清償日止，按週
26 年利率5%計算之利息。(四)被告陳家儀應給付原告6萬5,949
27 元，即自民事追加被告暨調查證據狀送達陳金苓翌日即113
28 年11月9日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)前三
29 項所命給付，如任一人已為給付時，其他人於其給付範圍內
30 同免給付義務，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為
31 無理由，不應准許。

01 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
02 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
03 告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失
04 所依據，不予准許。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予
07 論駁之必要，併此敘明。

08 七、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、無理由，爰判決如
09 主文。

10 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

11 民事第七庭 法官 王婉如

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

16 附表一：

聲明	內容	請求權基礎
一	被告陳家儀應社團法人臺灣省土木技師公會民國114年3月10日(114)省木技字第1391號鑑定報告書附件六「4樓鑑定標的物修復參考所需費用」表所載之工程項目及方式，修繕原告所有之門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號4樓房屋，修繕至不漏水狀態。 如未予修繕，應容忍原告僱工進入上開房屋依前述方式進行修繕，陳家儀並應負擔修復漏水工程費用新臺幣334,838元。	民法第191條第1項、公寓大廈管理條例第10條第1項。民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款。
二	被告顏芊雨、陳金苓、陳家儀應連帶給付原告新臺幣(下同)1,548,496元，顏芊雨其中1,524,500元自112年11月16日起算	

01

至清償日止，暨其中23,996元自114年4月16日起；陳金苓、陳家儀其中1,524,500元自113年11月9日起至清償日止，暨其中23,996元自114年4月16日起，按年息5%計算之利息。 就聲明第二項，細分明細如下：	
(一) 被告應給付原告住家回復原狀之必要費用1,158,496元。	民法第184條第1項前段、第185條第1項、第191條第1項。
(二) 被告應給付原告因漏水所支出之必要費用29萬元	民法第184條第1項前段、第185條第1項、第191條第1項。
(三) 被告應賠償因漏水破壞原告居住安寧之精神慰撫金10萬元。	民法第184條第1項前段、第185條第1項、第195條第1項。
小計1,548,496元	
共計	1,883,334元

02

附表二：

03

編號	鑑定報告附件六所列工程項目
1.	肆之1、1 衛浴頂版裂縫止水劑高壓灌注，1式，金額5,000元
2.	肆之2、1 房間3頂版裂縫止水劑高壓灌注，1式，金額8,000元
3.	肆之4、1 廚房頂版裂縫止水劑高壓灌注，1式，金額8,000元
4.	肆之5、1 客廳房間1房間2房間4走道頂板修復，頂版刷防水漆(1底2度)，金額18,616元

