

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第571號

原告 學琳科技股份有限公司

法定代理人 劉雪妃

原告 陳學琳

共同

訴訟代理人 黃仕翰律師

黃昱維律師

蘇庭萱律師

被告 禮鄰公寓大廈管理委員會

法定代理人 宋正雄

訴訟代理人 劉宏邈律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將新北市○○區○○路○○○號之西側造型柱頭（外觀、位置詳附件一）及雨遮（外觀、位置詳附件二）交界面瑕疵，依社團法人新北市土木技師公會一一三年四月十八日新北土技字第一一三〇〇〇一五九一號鑑定報告書第八章結論與建議第二項鑑定結論所載修復方法（詳附件五）進行修復至不漏水狀態。
- 二、被告應給付原告學琳科技股份有限公司新臺幣柒萬伍仟零陸拾元，及自民國一一一年十二月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、原告陳學琳之訴駁回。
- 四、訴訟費用（除鑑定費用外）由被告負擔百分之七十一，餘由陳學琳負擔；鑑定費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆萬柒仟肆佰肆拾元為原告學琳科技股份有限公司預供擔保，得免為假執

01 行。

02 六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣柒萬伍仟零陸拾  
03 元為原告學琳科技股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

04 七、原告陳學琳假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同  
08 意者、請求之基礎事實同一者、減縮應受判決之事項之聲明  
09 者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或  
10 法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255  
11 條第1項第1、2、3款、第256條分別定有明文。查，原告學  
12 琳科技股份有限公司（下稱學琳公司）、陳學琳（下稱其  
13 名，與學琳公司合稱原告等2人）主張學琳公司所有之門牌  
14 號碼新北市○○區○○路00號（下稱系爭建物）14樓房屋  
15 （下稱14樓房屋），並由陳學琳居住，被告為禮鄰公寓大廈  
16 管理委員會。嗣陳學琳發現14樓房屋主臥室牆面及窗邊出現  
17 滲水，經確認係因系爭建物頂樓共有部分之白色遮雨棚接縫  
18 處矽利康老化，積水會滲透至牆壁，導致14樓房屋主臥室漏  
19 水，因被告應負責維護、修繕系爭建物之共有部分，卻拒絕  
20 修繕上開漏水問題。且該漏水造成14樓房屋之壁紙脫落、地  
21 板潮濕等損害，被告亦應賠償學琳公司14樓房屋修繕費用新  
22 臺幣（下同）20萬元，該漏水造成陳學琳生活不便，侵害其  
23 人格法益，且情節重大，被告亦應賠償陳學琳精神慰撫金20  
24 萬元，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項前段、民法第184  
25 條第1項前段、第213條第1項、第3項、第191條第1項、第19  
26 5條第1項規定，請求被告應將14樓房屋之主臥室漏水處及頂  
27 樓之白色遮雨棚進行修復至不漏水狀態，並分別給付原告等  
28 2人20萬元本息等語（見本院111年度重司建調字第9號卷  
29 〈下稱調字卷〉第9至19頁）。又學琳公司就請求修復漏水  
30 部分，追加民法第767條第1項中段為請求權基礎，並請求擇  
31 一為有利判決（見本院卷第38頁），核屬學琳公司在請求之

01 基礎事實同一所為追加請求權，揆諸前揭規定，應予准許。  
02 嗣本院依原告等2人聲請送請社團法人新北市土木技師公會  
03 （下稱新北市土木技師公會）就14樓房屋之漏水原因、漏水  
04 修復方式、修復費用等問題鑑定後，學琳公司依新北市土木  
05 技師公會民國113年4月18日新北土技字第1130001591號鑑定  
06 報告（下稱系爭鑑定報告）之結論，就聲明第1項聲明更正  
07 為請求被告應依系爭鑑定報告第8章結論與建議第二項鑑定  
08 結論（詳附件五）所載修復方法進行修復至不漏水狀態（見  
09 本院卷第139頁、第160頁），核屬學琳公司依系爭鑑定報告  
10 之結論補充、更正其聲明。另學琳公司就聲明第2項部分變  
11 更為賠償修繕費用7萬5,060元，陳學琳就聲明第3項部分變  
12 更賠償精神慰撫金為5萬元（見本院卷第160頁），核屬學琳  
13 公司、陳學琳在請求之基礎事實同一所為減縮應受判決事項  
14 之聲明，復為被告所事先同意（見本院卷第142頁），揆諸  
15 前揭規定，應予准許。

16 二、原告等2人變更聲明後，因系爭鑑定報告第8章結論與建議第  
17 二項鑑定結論（詳附件五）所載修復方法所需修復費用為4  
18 萬7,440元（詳附件五、附件六），加上聲明第2、3項金額  
19 後，本件訴訟標的價額僅為17萬2,500元，未逾50萬元，此  
20 為兩造所不爭執（見本院卷第140頁），則本件依民事訴訟  
21 法第427條第1項規定，應適用簡易程序審理、裁判。

22 貳、實體方面：

23 一、原告等2人主張：14樓房屋位在系爭建物內，學琳公司為14  
24 樓房屋之所有權人，但由陳學琳居住，被告為禮鄰公寓大廈  
25 管理委員會。又陳學琳自111年2月起發現14樓房屋主臥室牆  
26 面及窗邊出現滲水問題，經聲請本院送請新北市土木技師公  
27 會鑑定後，認漏水係因系爭建物之西側造型柱頭（外觀、位  
28 置詳附件一）及雨遮（外觀、位置詳附件二；兩者下合稱系  
29 爭遮雨棚）交界面瑕疵所致，系爭遮雨棚既屬系爭建物之共  
30 有部分，被告自應負責修繕該交界面瑕疵以避免漏水。且上  
31 開漏水造成14樓房屋之壁紙脫落、地板潮濕等損害，被告自

01 應賠償學琳公司修繕費用7萬5,060元。另該漏水造成陳學琳  
02 生活起居不便，侵害其人格法益，情節重大，被告亦應賠償  
03 陳學琳精神慰撫金5萬元等情。爰擇一依公寓大廈管理條例  
04 第10條第2項前段或民法第767條第1項中段規定，以及依民  
05 法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3  
06 項、第195條第1項規定，求為命被告應將系爭遮雨棚交界面  
07 瑕疵依系爭鑑定報告第8章結論與建議第二項鑑定結論（詳  
08 附件五）所載修復方法進行修復至不漏水狀態，以及命被告  
09 應給付學琳公司7萬5,060元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
10 清償日止，按年息5%計算之利息，以及命被告應給付陳學  
11 琳5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息  
12 5%計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告則以：系爭遮雨棚為學琳公司所有之專有部分，應由學  
14 琳公司自行修繕。且依系爭鑑定報告所載，本件漏水處主要  
15 原因為14樓房屋主臥室窗戶及窗框塞縫之瑕疵造成，此部分  
16 屬學琳公司所有之外牆、窗戶瑕疵，伊無須負修繕責任。又  
17 伊無對陳學琳為任何不法之侵害，遑論陳學琳並未舉證證明  
18 其有因漏水而受有損害，以及漏水與該損害間有何因果關  
19 係，陳學琳請求賠償其精神上慰撫金為無理由等語，資為抗  
20 辯。

21 三、得心證之理由：

22 (一)原告等2人主張14樓房屋位在系爭建物內，學琳公司為14  
23 樓房屋之所有權人，但由陳學琳居住使用，被告為禮鄰公  
24 寓大廈管理委員會等情，並提出14樓房屋所有權狀為證  
25 (見調字卷第21頁)，復為被告所不爭執，應堪認定。

26 (二)學琳公司得否擇一依公寓大廈管理條例第10條第2項前段  
27 或民法第767條第1項中段規定，請求被告依系爭鑑定報告  
28 修復漏水？

29 1.按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其  
30 一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬  
31 物之共同部分共有之建築物；前項專有部分，指區分所有

01 建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標  
02 的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他  
03 部分及不屬於專有部分之附屬物，民法第799條第1項、第  
04 2項定有明文。又按專有部分、約定專用部分之修繕、管  
05 理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人  
06 為之，並負擔其費用；共用部分、約定共用部分之修繕、  
07 管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓大廈  
08 管理條例第10條第1項、第2項前段定有明文。且按所有人  
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之  
10 虞者，得請求防止之，民法第767條第1項中段、後段分別  
11 定有明文。

12 2.經本院囑託新北市土木技師公會就14樓房屋漏水之情形及  
13 其原因為何、修繕方法及費用進行鑑定後，系爭鑑定報告  
14 就14樓房屋主臥室漏水原因，鑑定結論載明：「漏水測試  
15 時部分滲漏水進入從金屬造型腰帶（外觀、位置詳附件  
16 一）、晶化石板雨遮（外觀、位置詳附件二）下方自LED  
17 照明燈電線出口滲出，部分滲漏水從造型柱頭（外觀、位  
18 置詳附件一）與晶化石板雨遮（外觀、位置詳附件二，其  
19 與造型柱頭的相對位置詳附件三）下方交界處滲出，且主  
20 臥室窗戶框附近亦發生溫度變化。研判滲漏水由交界面進  
21 入雨遮內部後沿下方晶化石板漫流，滲漏水進入主臥室窗  
22 戶上下窗框內，而發生滲漏水問題（漏水流向詳附件四所  
23 示）。鑑定結果14樓房屋主臥室滲漏水問題與西側造型柱  
24 頭及雨遮（指系爭遮雨棚）交界面瑕疵有關。」（見系爭  
25 鑑定報告第29頁），足見14樓房屋主臥室漏水原因，係因  
26 西側造型柱頭與系爭遮雨棚交界面瑕疵所致。且系爭遮雨  
27 棚為系爭建物之外牆造型（見調字卷第53頁），再參以附  
28 件六所示漏水之修繕項目均屬系爭建物外牆燈具、電線、  
29 金屬板、磁磚部分，此等修繕項目均為系爭建物之共有部  
30 分，益見系爭遮雨棚應屬系爭建物之共有部分甚明。則系  
31 爭遮雨棚既屬共有部分，該處交界面所發生之漏水瑕疵，

01 揆諸前揭說明，自應由被告負責修繕、管理、維護。雖被  
02 告辯稱漏水主要原因為14樓房屋主臥室窗戶及窗框塞縫之  
03 瑕疵造成，其無須負修繕責任云云，然14樓房屋主臥室漏  
04 水原因，係因西側造型柱頭與系爭遮雨棚交界面瑕疵所  
05 致，已如前述，顯與被告所謂14樓房屋主臥室窗戶及窗框  
06 塞縫之瑕疵無涉，是被告此部分辯詞，即不可取。

07 3.被告復辯稱系爭遮雨棚屬學琳公司專有部分，非系爭建物  
08 之共有部分，故交界面瑕疵應由學琳公司自行修繕云云，  
09 惟從14樓房屋之建物登記謄本以觀，14樓房屋附屬系爭建  
10 物雨遮部分面積為5.60平方公尺（見本院卷第149至150  
11 頁），再觀14樓房屋測量結果圖顯示之雨遮係處於14樓房  
12 屋前陽台、後陽台左右側邊（見本院卷第151頁），堪認  
13 系爭遮雨棚並非14樓房屋所登記之附屬建物雨遮部分，自  
14 非屬學琳公司之專有部分甚明，則被告辯以系爭遮雨棚為  
15 學琳公司專有部分，非屬共有部分云云，自不可取。

16 4.準此，14樓房屋主臥室有漏水情形，係因系爭遮雨棚交界  
17 面瑕疵所致，被告依公寓大廈管理條例第10條第2項前段  
18 規定，自應負責修繕、管理、維護，業如前述，且該漏水  
19 情形已妨害學琳公司對14樓房屋所有權之圓滿狀態，是學  
20 琳公司擇一依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定或  
21 民法第767條第1項中段規定，請求被告應將系爭遮雨棚交  
22 界面瑕疵依系爭鑑定報告第8章結論與建議第二項鑑定結  
23 論（詳附件五）所載修復方法進行修復至不漏水狀態（修  
24 復費用估算為4萬7440元，詳附件六），自屬有據。

25 (三)學琳公司是否得依侵權行為之法律關係，請求被告給付14  
26 樓房屋因漏水所受損害即7萬5,060元本息？

27 1.次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償  
28 責任。又土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損  
29 害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管  
30 並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害  
31 之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1

01 項前段、第191條第1項分別定有明文。且按除非工作物所  
02 有人能舉證證明民法第191條第1項但書所示之情形存在，  
03 得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成  
04 他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵  
05 權行為損害賠償責任（最高法院96年度台上字第489號判  
06 決意旨參照）。又按負損害賠償責任者，除法律另有規定  
07 或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一  
08 項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代  
09 回復原狀，民法第213條第1項、第3項定有明文。

10 2.查，14樓房屋主臥室之漏水原因，係因系爭遮雨棚交界面  
11 瑕疵所致，應由被告負責修繕、管理、維護，已如前述。  
12 又系爭鑑定報告之鑑定結果，記載：「14樓房屋主臥室因  
13 滲漏水損壞部分之修復作業包含牆面壁紙拆除重置、主臥  
14 室木地板拆除重置、窗框水漬白華處理等，估算14樓房屋  
15 因滲漏水損壞部分之修復金額估算為7萬5,060元（見系爭  
16 鑑定報告第30頁），足見14樓房屋確有漏水所受上開損害  
17 項目，修復金額為7萬5,060元。則學琳公司依侵權行為之  
18 法律關係，請求被告賠償14樓房屋因漏水所受之損害即系  
19 爭房屋修復費用7萬5,060元本息，為有理由。

20 (四)陳學琳是否得依侵權行為之法律關係，請求被告給付精神  
21 慰撫金5萬元？

22 1.再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
23 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按侵權行為之  
24 成立，須行為人具備歸責性、違法性，並不法行為與損害  
25 間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求  
26 權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法  
27 院100年度台上字第328號判決意旨參照）。且按不法侵害  
28 他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或  
29 不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上  
30 之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前  
31 段定有明文。

01 2.雖陳學琳主張其因14樓房屋漏水處位於主臥室，該處為其  
02 每日居住、就寢之處所，漏水造成其無法安眠，侵害其人  
03 格法益云云，惟陳學琳並未舉證證明其居住上有何不安寧  
04 之處，亦未提出證據證明其人格權有何因此受損之情，況  
05 依系爭鑑定報告所載漏水位置在窗戶接縫處，或會造成陳  
06 學琳生活上之不便，但依陳學琳所提出之漏水現場照片以  
07 觀（見調字卷第23至47頁），漏水情節輕微，衡情尚難認  
08 已影響其陳學琳之居住安寧，侵害其健康權或居住安寧之  
09 人格法益。是陳學琳請求被告賠償精神慰撫金5萬元，自  
10 屬無據。

11 四、綜上所述，學琳公司依公寓大廈管理條例第10條第2項前段  
12 或民法第767條第1項中段規定，以及依民法第184條第1項前  
13 段、第191條第1項、第213條第1項、第3項規定，請求被告  
14 應將系爭遮雨棚交界面瑕疵依系爭鑑定報告第8章結論與建  
15 議第二項鑑定結論（詳附件五）所載修復方法進行修復至不  
16 漏水狀態，以及應給付其7萬5,060元，及自起訴狀繕本送達  
17 翌日即111年12月31日（送達證書見調字卷第95頁）起至清  
18 償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又  
19 陳學琳依民法第195條第1項規定，請求被告應給付其5萬  
20 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計  
21 算之利息，為無理由，應予駁回。

22 五、又學琳公司勝訴部分係依民事訴訟法第427條第2項適用簡易  
23 訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3  
24 款規定依職權宣告假執行，雖學琳公司就其勝訴部分聲請假  
25 執行，僅係促請法院發動職權，爰不另為准駁之諭知；且被  
26 告已陳明願供擔保請准宣告免為假執行，於法核無不合，爰  
27 酌定相當之擔保准許之。至陳學琳部分，其訴既經駁回，其  
28 假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
31 逐一論列。雖原告等2人聲請傳喚系爭鑑定報告之鑑定技師



01 朱弘家到庭作證，惟原告等2人並無證據證明系爭鑑定報告  
02 之鑑定方法、程序、內容有何瑕疵之處，且鑑定結論已說明  
03 明確，自無再次傳喚鑑定技師朱弘家到庭之必要，附此敘  
04 明。

05 七、再按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院  
06 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自  
07 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院  
08 審酌學琳公司就本件鑑定事項所涉爭點（即漏水原因、漏水  
09 修復方法、修復費用等部分）乃全部勝訴，故諭知鑑定費用  
10 則由被告負擔，諭知鑑定費用以外之訴訟費用，依勝敗訴結  
11 果命被告、陳學琳兩造比例分擔。

12 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日  
13 民事第四庭 法官 趙伯雄

14 以上正本證明與原本無異。

15 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  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日  
18 書記官 康閔雄