

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1429號

原告 郭勁初

訴訟代理人 林明倫律師

姚本仁律師

何思瑩律師

被告 曹秀枝

訴訟代理人 李季鴻

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應依台灣營建防水技術協進會民國113年6月28日鑑定報告書之附件八第1頁第1行至同頁最後1行所示方法（如本判決附件），將門牌號碼新北市○○市○○區○○路0段00000號16樓房屋（位置：如鑑定報告書附件七所示）修繕至不漏水狀態，修繕費用由被告負擔。
- 二、被告應依台灣營建防水技術協進會民國113年6月28日鑑定報告書之附件八第2頁第4行至同頁倒數第3行所示方法（如本判決附件），修繕門牌號碼新北市○○市○○區○○路0段00000號15樓房屋浴廁天花板（位置：如鑑定報告書附件七所示），修繕費用由被告負擔。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔76%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣257,040元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項得假執行；但被告如以新臺幣66,780元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)原告為門牌號碼新北市○○區○○○路0段00000號15樓房屋（下稱系爭15樓房屋）之所有權人，被告則為門牌號碼新北市○○區○○○路0段00000號16樓房屋（下稱系爭16樓房屋）之所有權人，兩造為上下樓層關係。
- (二)系爭15樓房屋之浴廁因有滲漏水困擾，起訴後經兩造合意由台灣營建防水技術協進會（下稱系爭鑑定機關）進行鑑定，系爭鑑定機關於民國113年6月28日出具鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），認定系爭16樓房屋因滲漏水導致系爭15樓房屋浴廁天花板發生滲漏水，對於原告之所有權造成妨害、使系爭15樓房屋受有損害，被告就系爭16樓房屋之管理維護難謂無過失。
- (三)系爭鑑定報告已臚列系爭15、16樓房屋之滲漏水之修復方法、修復項目，被告為系爭16樓房屋之所有權人，就系爭16樓房屋即負有修繕及維護之責，就原告所有之系爭15樓房屋受損部分，亦應由被告修繕以回復原狀。
- (四)系爭16樓房屋之滲漏水狀況使居住在系爭15樓房屋之原告飽受環境潮濕及費心力避免滲漏水情況加劇之苦，對原告之居住安寧人格法益造成侵害，且情節重大，故請求被告賠償精神慰撫金新臺幣（下同）10萬元。
- (五)爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第195條第1項、第213條第1項、第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第10條第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：
1. 被告應按系爭鑑定報告之附件八第1頁第1行至同頁最後1行所示方法，將系爭16樓房屋（位置：如系爭鑑定報告附件七所示）修繕至不漏水狀態，修繕費用由被告負擔。
 2. 被告應按系爭鑑定報告之附件八第2頁第4行至同頁倒數第3行所示方法，修繕系爭15樓房屋浴廁天花板（位置：如系爭鑑定報告附件七所示），修繕費用由被告負擔。
 3. 被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償

01 日止，按年息百分之5計算之利息。

02 4. 願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)被告願意按照系爭鑑定報告即第1、2項聲明進行修復，但不
05 同意第3項請求精神慰撫金10萬元之請求，因為認為沒有依
06 據。此外，關於鑑定費用，應該要雙方各半。

07 (二)並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利
08 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、本院之判斷：

10 (一)原告為系爭15樓房屋之所有權人，被告則為系爭16樓房屋之
11 所有權人，兩造為上下樓層關係，此有系爭15、16樓房屋之
12 建物登記第一類謄本附卷可證（見本院重司建調字卷第21、
13 25頁），首堪認定。

14 (二)關於系爭15樓房屋滲漏水之原因：

15 關於原告所有之系爭15樓房屋漏水原因，經兩造於本院審理
16 中，合意囑託由系爭鑑定機關進行鑑定，並有系爭鑑定報告
17 在卷為憑（外放卷宗），觀諸系爭鑑定報告之鑑定結果略
18 以：「八、勘查結果：……本案研判15樓房屋浴廁（主臥浴
19 廁A、B點）天花板漏水原因為16樓房屋浴廁（主臥浴廁）地
20 坪防水層有老化、破損，加上木門框底部腐爛有孔洞、馬桶
21 周圍有縫隙，致使16樓房屋浴廁（主臥浴廁）長期用水時，
22 水份會沿防水層縫隙處往下流滲至15樓房屋浴廁（主臥浴
23 廁）頂板滲入而造成內部含水量增加，致使15樓房屋浴廁
24 （主臥浴廁）頂板長期含水量增加，這些水份進而分解水泥
25 內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫
26 氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹
27 之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌、白華）及長期生長白色膨脹之
28 碳酸鹽結晶體而造成潮濕等滲漏水現象。」等情（見系爭鑑
29 定報告第7頁第5行以下），兩造對於系爭鑑定機關出具之系
30 爭鑑定報告均表示無意見等語（見本院卷第366頁），足認
31 原告所有之系爭15樓房屋之漏水原因，確實為被告所有之系

01 爭16樓房屋結構有上開老化、破損所致，堪以認定。

02 (三)第1項聲明原告請求被告修復被告所有之系爭16樓房屋部
03 分：

- 04 1. 民法第767條第1項中段規定「所有人對於妨害其所有權者，
05 得請求除去之。」。
- 06 2. 系爭鑑定報告第7頁第5點暨附件八項目「一」，已臚列系爭
07 16樓房屋滲漏水之修復方法、修復項目，其內容為被告所不
08 爭執。又原告所有之系爭15樓房屋之漏水原因，確實為被告
09 所有之系爭16樓房屋結構有上開老化、破損所致，業經認定
10 如前，核屬妨害原告就系爭15樓房屋之所有權，則原告依民
11 法第767條第1項中段規定，請求被告應依上開系爭鑑定報告
12 內容所示之修繕方法，就被告所有之系爭16樓房屋修繕至不
13 漏水之狀態，並負擔此部分修繕費用，即如第1項聲明所
14 示，自屬有據，被告亦表明同意此項聲明之請求等語（見本
15 院卷第365頁）。

16 (四)第2項聲明原告請求被告修復原告所有之系爭15樓房屋部
17 分：

- 18 1. 民法第184條第1項前段規定「因故意或過失，不法侵害他人
19 之權利者，負損害賠償責任。」、第191條第1項「土地上之
20 建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有
21 人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因
22 設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意
23 者，不在此限。」、第213條第1項「負損害賠償責任者，除
24 法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之
25 原狀。」。
- 26 2. 被告所有之系爭16樓房屋結構有前述之老化、破損情事，依
27 公寓大廈管理條例第10條第1項規定「專有部分、約定專用
28 部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用
29 部分之使用人為之，並負擔其費用。」，即應由被告負責修
30 繕、管理或維護，並負擔其費用，然被告疏未為之，導致原
31 告所有之系爭15樓房屋發生漏水並產生壁癌、白華等損害，

01 核屬過失侵害原告之財產權，故原告依民法第184條第1項前
02 段、第191條第1項前段規定，請求被告對其負侵權行為損害
03 賠償責任，並依同法第213條第1項規定，請求被告修繕原告
04 所有之系爭15樓房屋以回復原狀，即屬有據。

- 05 3. 又系爭鑑定報告第8頁第7行以下暨附件八項目「二」，已臚
06 列修復系爭15樓房屋之修復方法、修復項目，其內容為被告
07 所不爭執，則原告依民法第213條第1項規定，請求被告應依
08 上開系爭鑑定報告內容所示之修繕方法，就原告所有之系爭
09 15樓房屋修繕至不漏水之狀態，並負擔此部分修繕費用，即
10 如第2項聲明所示，自屬有據，被告亦表明同意此項聲明之
11 請求等語（見本院卷第365-366頁）。

12 (五)關於第3項聲明請求精神慰撫金部分：

- 13 1. 民法第195條第1項規定前段規定「不法侵害他人之身體、健
14 康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格
15 法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠
16 償相當之金額。」。現行民法第195條之權益主體及受保護
17 之人格法益，亦應同解為含居住於該特定區域人之居住安寧
18 與生活環境之人格法益（最高法院108年度台上字第2437號
19 判決意旨參照）。
- 20 2. 原告固主張其平日居住於系爭15樓房屋內，且系爭15樓房屋
21 之滲漏水位置位於浴廁，乃係原告日常生活起居之重要場
22 所，原告不僅須忍受環境潮濕之苦，更須耗時耗力避免滲漏
23 水情況加劇損害，原告近10個月之生活品質因此生負面影響
24 等語（見重司建調卷第15頁），然觀諸系爭鑑定報告記載：
25 「八、勘查結果：4. ……系爭15樓房屋經初勘及複勘檢測預
26 測（主臥浴廁A、B點）天花板有2處有明顯白華結晶，汗水
27 管周邊有明顯白華結晶、潮濕等滲漏水情形……（本案依初
28 勘及複勘再16樓房屋浴廁有水源狀況下15樓房屋浴廁並無24
29 小時經常性滴水故排除給水管破損）……」等情（見系爭鑑
30 定報告第6頁），並有初勘及複勘時拍攝之照片可佐，復觀
31 諸原告提出起訴後於112年10月12日拍攝之漏水照片（見本

01 院卷第67頁)，與上開初勘及複勘時拍攝之照片情形大致相
02 同，綜上可見滲漏水點僅侷限在系爭15樓房屋之主臥浴廁，
03 空間範圍甚小，又對於系爭15樓房屋之具體損害情形浴廁天
04 天花板有2處有明顯白華結晶、汙水管周邊有明顯白華結晶、
05 潮濕，且在16樓房屋浴廁有水源狀況下，亦無24小時經常性
06 滴水之情事，可見上開滲漏水情形及對於系爭15樓房屋之具
07 體財產損害均非嚴重，況浴廁於一般使用上本屬潮濕環境，
08 故依上開滲漏水情形難認對於原告之生活起居造成重大影
09 響，難認上開滲漏水情事已致原告居住安寧與生活環境之人
10 格法益受有侵害且情節重大，與民法第195條第1項規定前段
11 規定不合，故原告依此規定請求被告賠償精神慰撫金10萬
12 元，即屬無據。

13 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項前
14 段、第213條第1項、第767條第1項中段、公寓大廈管理條例
15 第10條第1項規定，請求被告依系爭鑑定報告附件八所載，
16 修繕系爭15、16樓房屋（詳如主文第1、2項所示），為有理
17 由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

18 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，因
19 所命給付金額及價額合計未逾50萬元，爰依職權宣告假執
20 行，並酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。至
21 原告敗訴部分，其該部分假執行之聲請則失去依據，應併駁
22 回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
24 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
25 響，爰不另一一論述，附此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

28 民事第五庭 法 官 劉容好

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
02 書記官 廖宇軒