

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3199號

原告 陳薇薇

被告 貝里斯商敦秀投資股份有限公司

法定代理人 吳盈瑩

訴訟代理人 黃瑞鵬

簡維能律師

楊昀芯律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國114年3月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應容忍且不妨礙原告僱請施工人員進入門牌號碼新北市
○○區○○路0號7樓房屋，依附表一工法及項目修復漏水至
不漏水之狀態。

二、被告應給付原告新臺幣369,000元，並自民國114年3月21日
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔96%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項、第二項得假執行。但被告如以新臺幣369,00
0元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本
案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定
有明文。查原告於民國114年3月28日當庭撤回對被告展悅建
設股份有限公司（下稱展悅公司）之訴訟，經展悅公司當庭

表示同意，有本院114年3月28日言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第172頁），依民事訴訟法第263條第1項前段規定，視同未起訴。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時聲明：「(一)展悅公司應就門牌號碼新北市○○區○○路0號6樓建物（下稱系爭6樓房屋）之天花板滲漏水進行修繕。(二)被告貝里斯商敦秀投資股份有限公司（下稱敦秀公司）應容忍原告及展悅公司進入門牌號碼新北市○○區○○路0號7樓（下稱系爭7樓房屋）之浴室，進行滲漏水修繕工程至不漏水之狀態為止。(三)展悅公司應給付原告新臺幣（下同）362,022元，並自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。(四)被告敦秀公司應給付原告362,022元，並自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(五)前2項給付，被告間如任一被告已為給付，於給付範圍內，其餘被告免為給付。(六)前3、4項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。」，嗣於114年3月28日當庭變更聲明為：「(一)被告敦秀公司應容忍且不妨礙原告僱請施工人員進入系爭7樓房屋，依附件一工法及項目修復漏水至不漏水之狀態為止。(二)被告敦秀公司應給付原告除去妨害所需修繕費用暨回復原狀之必要費用325,440元及精神慰撫金60,000元，合計385,440元，並自民事變更訴之聲明暨準備一狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(三)原告願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第145頁）。核原告前開變更前後之聲明，均係基於相同漏水爭議而為請求，於法並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告為系爭6樓房屋之所有權人，被告則為系爭7樓房屋之所有權人。原告於112年6月15日發現系爭6樓房屋小孩房浴室

01 天花板有滲漏水（原證3），經社團法人中華民國建築技術
02 學會(113)鑑字第850號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）
03 鑑定結果，系爭6樓房屋滲漏水為系爭房屋直上樓層房屋即
04 系爭7樓房屋漏水所致，原告自得依民法第767條第1項中
05 段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定，請求被告應
06 容忍原告進入被告所有7樓房屋進行漏水修繕工程。

07 (二)又因被告拒絕修繕其所有系爭7樓房屋漏水問題，以致積水
08 滲漏至原告所有系爭6樓房屋，造成小孩房浴室及臥室天花
09 板壁癌等嚴重損害，自係侵害原告所有權，且依系爭鑑定報
10 告所示系爭7樓房屋漏水修復費用為204,000元；系爭6樓房
11 屋因漏水所造成之損害，如需修繕回復原狀，需支出修繕費
12 用105,000元（參系爭鑑定報告書第8頁）。此外，小孩房浴
13 室天花板安裝之抽風機，亦因漏水損壞而必須更新，費用為
14 16,440元（原證7）。是以，原告請求被告給付除去妨害所
15 需修繕費用暨回復原狀之必要費用325,440元，於法應屬有
16 據。

17 (三)再者，原告因被告所有系爭7樓房屋漏水之侵權行為，對於
18 原告及其家人居住之生活品質造成損害。又被告自詡「蓋房
19 子有近五十年經驗」，為一家做微奈米科技產品整廠輸出，
20 具備土建水、電、氣等設計監造專業，集團資本額6億元之
21 公司（原證8，同被告答辯狀附件三第27頁），竟一再否
22 認、拖延並拒絕處理系爭7樓房屋滲漏水事件，自112年6月1
23 5日發現迄今已1年9個月，導致天花板污痕、發霉範圍越來
24 越大（同原證3、原證6），原告2個小孩上呼吸道過敏症狀
25 加重，對原告居住權及居住安寧、健康之人格法益侵害情節
26 重大，爰依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定請求
27 被告賠償精神慰撫金60,000元。

28 (四)爰依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1項
29 第2款規定請求被告應容忍原告雇工進入被告所有7樓房屋內
30 進行修繕，以及依民法第184條第1項前段、第195條第1項規
31 定請求被告賠償漏水所致之財產及非財產上損害共385,440

元等語。並聲明：如變更後聲明。

二、被告則以：

- (一)系爭鑑定報告書僅以7樓馬桶周邊磁磚上有水漬與白華，逕推論7樓地板富含水分而滲漏至6樓，卻未對7樓地板進行滲漏水測試，對於7樓地板防水層是否失效或破裂之重要鑑定程序並未進行檢測，亦未採樣化驗該磁磚溝縫處之白華為何，率認7樓地板水分滲漏樓地板至6樓，導致6樓漏水，應將7樓浴室牆壁地板表層裝修鑿除云云，此檢測程序與方式存有瑕疵且有未盡檢測之情形，有重新鑑定之必要。
- (二)原告最初所提出系爭6樓房屋小孩房浴室抽風機鏽蝕、天花板黃色污染照片，以該抽風機照片所顯示，鏽蝕部分為抽風機側邊，並非機頂，如係系爭7樓房屋樓板滲漏水至系爭6樓房屋浴室，何以較靠近7樓地板之機頂卻全無鏽蝕痕跡，系爭鑑定報告書並未說明。又系爭6樓房屋浴室抽風機裝設在馬桶上方，並非裝在水蒸氣產生之淋浴或浴缸上方，與說明書之裝機位置不符，且該抽風機僅適用於1至1.5坪空間，而系爭6樓房屋浴室為2.5坪，可見原告所裝設之抽風機無法滿足系爭6樓房屋浴室之坪數，原告又在抽風機下烘晾衣物與浴巾，加大浴室濕氣，因此，因系爭6樓浴室濕氣滯留於抽風機機殼而凝結水滴形成凝結水，累積之凝結水與鐵鏽結合而向周邊移動，形成天花板之黃色污染，此依系爭6樓浴室天花板黃色污染位置均係位於抽風機旁，以及抽風機係風口與機殼側邊鏽蝕相互印證可知，然而就此抽風問題之重要事實系爭鑑定報告書均未納入判斷，其所為論理過程不符事理、理由欠備，有重新鑑定之必要。
- (三)現場並無滴漏水之狀況，系爭鑑定報告書並無照片或證據為憑，空言系爭7樓房屋地板有水流一絲絲滲出而造成漏水云云，率要求被告將全部浴室牆壁地板、壁體及地板鑿除、水管全面更換等，過於草率。
- (四)系爭7樓房屋之水管係使用明管，沿7樓天花板上方裝設經過牆壁，出水口位於牆壁上，並無埋在地板內，倘若7樓浴室

01 牆壁之水管破損，7樓該牆面後之壁紙理應會起泡變形，以
02 及與7樓浴室浴室地板直接連接之房間實木地板也應已變
03 形，然而7樓房屋之壁紙與實木地板均無滲漏水痕跡。且被
04 告另委請專業技師對7樓水管進行壓力測試，經測試兩次且
05 時間均超過一小時，壓力均無下降，系爭鑑定報告書卻僅測
06 試15分鐘，且僅使用壓力不足之手壓式試水機，即一個小臉
07 盆的水量測試即率為判斷，並未使用足夠馬力之試水機測
08 試，無法維持水管內之壓力，又未就6樓天花板進行檢查，
09 且現場並未使用系爭鑑定報告書所提及之水分計量測牆壁或
10 樓板之含水量，被告參與會勘人員也無看到勘查人員使用儀
11 器或化驗，當天之會勘紀錄也無系爭鑑定報告中所提及之漏
12 水現象之紀錄，會勘紀錄與鑑定報告不符，可知鑑定過程粗
13 糙，僅有粗略目測並未確實檢測，且鑑定結果與實際狀況亦
14 不符合，請求將本件再行囑託臺灣省土木技師公會為重新鑑
15 定等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.若受不利判決被告願
16 供擔保請准免假執行。

17 三、得心證之理由：

18 (一)本件原告主張其為系爭6樓房屋之所有權人，被告則為系爭7
19 樓房屋之所有權人乙情，業據提出建物登記第一類謄本，並
20 為被告所不爭執，合堪認定。

21 (二)次查，原告主張系爭6樓房屋小孩房浴室天花板有滲漏水乙
22 情，經原告提出系爭7樓房屋鐘乳石、系爭6樓房屋112年6月
23 15日與112年10月26日天花板污痕對比照片為證（原證2、
24 3，見重簡卷第45至49頁），被告對於系爭6樓房屋天花板污
25 損乙情並不爭執，然否認系爭7樓房屋有滲漏水情形，並以
26 前詞置辯。經本院依原告聲請囑託社團法人中華民國建築技
27 術學會（下稱建築技術學會）就下列事項進行鑑定：1.坐落
28 系爭6樓房屋之小孩房浴室漏水之原因為何？是否與直上樓
29 層即系爭7樓房屋專有或專用部分漏水有關？2.如有關，則
30 修復該7樓房屋漏水原因之項目及方法為何？需支出多少修
31 復費用？3.上開6樓房屋因漏水所造成之損害，如需修繕回

01 復原狀，需支出多少修復費用（請就工資及材料費分別列
02 計）？嗣由建築技術學會依中華民國建築技術學會2013鑑定
03 手冊、中華民國全國建築師公會2015、2019、2022鑑定手冊
04 為準則，並使用水壓計進行檢測，於113年8月29日到場會
05 勘，會勘期日已見系爭6樓房屋小孩房浴室平頂局部水漬痕
06 跡，PVC管下方經由上方長期滴漏，已長出細條狀之類鐘乳
07 石現況（照片4），該水漬痕跡經由平頂長期微量滲漏，已
08 長出細條狀之類鐘乳石現況（照片5），且鑑定人手握天花
09 板檢修口之邊緣，可以明顯感覺有一水滴在鑑定人之手背
10 上；而系爭7樓房屋浴室馬桶壁體並未發現有裂損滲漏水，
11 連接馬桶排污水口與樓板排污水管間之連接器亦未發現有變
12 形損害而漏水，連接器下端與樓板排污水管間油泥之密封尚
13 良好而無滲漏，惟檢視7樓浴室馬桶周邊地坪之磁磚，發現
14 局部磁磚勾縫出現白華水漬之情形（照片8）。經以水壓計
15 檢測系爭7樓房屋熱水管系統，發現水壓力尚無下降情形，
16 然以水壓計檢測系爭7樓房屋冷水管系統，則發現水壓力有
17 明顯下降之情形，經以第二次檢測系爭7樓房屋冷水管系
18 統，仍發現水壓力有明顯下降之情形（照片14至16）。經檢
19 視系爭6樓房屋小孩房浴室平頂處水漬及因長期滴漏所致細
20 條狀類鐘乳石現狀，另鑑定人同時手握系爭6樓房屋浴室天
21 花板檢修口之邊緣，可以明顯感覺有一滴水滴在鑑定人之手
22 背上，可知系爭7樓房屋地板內富含水分，該部分與系爭7樓
23 房屋馬桶周邊磁磚勾縫局部出現白華與水漬之現況相互印
24 證，輔以鑑定人以水壓計檢測系爭7樓房屋冷水管系統，發
25 現水壓力有明顯下降之情形，足見系爭7樓房屋冷水管系統
26 有破損，研判7樓浴室馬桶附近牆壁之冷水管系統有破損。
27 鑑定結果為：系爭6樓房屋之小孩房浴室漏水之原因，研判
28 係系爭7樓房屋浴室地坪富含水分，以緩慢的速率滲透樓地
29 板，沿著板內微細縫隙摻著雜質一絲絲的滲出，形成系爭6
30 樓房屋之小孩房浴室漏水之情形。經由鑑定過程發現之種種
31 跡象，如照片8顯示7樓馬桶周邊磁磚勾縫局部出現白華與水

01 漬之現況，及以水壓計檢測7樓冷水管系統發現水壓力有明
02 顯下降之情形，可知系爭7樓房屋冷水管系統有破損情形，
03 造成7樓馬桶周邊磁磚勾縫局部出現白華與水漬之現況，因
04 此研判系爭6樓房屋漏水與直上樓層即系爭7樓房屋專有或專
05 用部分漏水有關。有建築技術學會113年9月20日(113)鑑字
06 第850號鑑定報告書足參。

07 (三)被告固以系爭鑑定報告書未就系爭7樓房屋地板防水層是否
08 失效或破裂進行鑑定、未採樣化驗磁磚勾縫處之白華為何，
09 其檢測程序與方式存有瑕疵而有重新鑑定之必要云云。惟系
10 爭鑑定報告係建築技術學會受本院囑託就系爭6樓房屋之漏
11 水原因與必要修復費用進行鑑定，經由建築師依據前開鑑定
12 準則，實際到場會勘，以現場所檢視系爭6樓房屋水漬與類
13 鐘乳石之現況，參考系爭6樓與7樓房屋平面圖，檢視其對應
14 位置即系爭7樓房屋馬桶周邊磁磚勾縫局部白華與水漬之現
15 況，並輔以客觀儀器水壓計觀測所得水壓力明顯下降之情
16 形，推知系爭7樓房屋冷水管系統有破損情形，因而研判系
17 爭6樓房屋小孩房天花板滲漏水狀況係因系爭7樓房屋冷水管
18 系統破損，造成系爭7樓房屋馬桶周邊磁磚勾縫局部出現白
19 華與水漬，進而認定其原因與系爭7樓房屋專有或專用部分
20 有關，則系爭鑑定報告乃建築技術學會經本院囑託進行漏水
21 鑑定，並指派具有專業技術之建築師到場以目視所及檢視漏
22 水現況，使用科學儀器設備為檢測後，遵照鑑定準則而為鑑
23 定結論如前，並就觀測所得拍攝照片存參，其鑑定過程及結
24 論均有其依據，堪認可信，被告猶以鑑定人未檢測防水層是
25 否失效、未採樣白華成分為何等節爭執系爭鑑定報告之證明
26 力，並以其主觀認知否認鑑定人現場檢視情形，徒以不明來
27 源儀器自行測試水壓而否認鑑定所得，並自行推認系爭6樓
28 房屋天花板黃色污損為系爭6樓房屋浴室抽風不良所致，容
29 屬無稽，不能採認。

30 (四)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第
31 767條第1項中段定有明文。次按他住戶因維護、修繕專有部

分、約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專用部分時，不得拒絕，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款亦有明文。又上開規定之立法理由乃在於明確規範區分所有權間之相鄰關係，以杜紛爭。故倘非進入相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用部分，即無以完成其維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。查，系爭6樓房屋小孩房天花板滲漏水情形與系爭7樓房屋冷水管系統破損有關，已如前述，且被告始終拒絕修繕，又為修繕系爭7樓房屋漏水狀況，其維修項目業經系爭鑑定報告書列載如附表一所示，則原告依前開規定請求被告應容忍原告雇工進入被告所有7樓房屋內，依附表一工法及項目修復漏水至不漏水狀態，堪認可採。

(五)再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。查系爭6樓房屋之滲漏水與系爭7樓房屋專有部分有關，且為修復前開滲漏水情形，就系爭7樓房屋維修項目與必要費用、系爭6樓房屋回復原狀維修項目與必要費用，經建築技術學會載明於系爭鑑定報告書內（詳如附表一、二，見系爭鑑定報告書第7至8頁），其必要費用分別為204,000元（系爭7樓房屋部分）、105,000元（系爭6樓房屋部分），共309,000元，則原告依民法第184條第1項前段請求被告如數給付，自屬有據。至原告主張系爭6樓房屋小孩房浴室天花板安裝之抽風機，因漏水損壞而需更換，請求被告給付更換費用16,440元部分，未據原告就抽風機損壞原因提出證明，則其此部分請求，容屬無據。

(六)另按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段亦有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決

意旨參照)。本件原告主張其因系爭7樓房屋漏水致系爭6樓房屋小孩房天花板污損、發黴，自112年6月15日發現至今均未獲被告修繕，致滲漏水狀況益發嚴重，堪認原告之居住安寧因長期漏水狀況受到侵害，並承受相當之痛苦，故原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段之規定，訴請被告給付精神慰撫金，自屬有據。本院審酌兩造為上下樓層鄰居、漏水情形之持續期間及造成原告身心危害之程度等一切情狀，認原告請求精神慰撫金60,000元，核屬適當，應予准許。

(七)是以，原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段所得請求之修繕費用、回復原狀費用、精神慰撫金共369,000元。

(八)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之損害賠償，係以支付金錢為標的，且無確定期限，故原告請求被告給付自民事變更訴之聲明暨準備一狀繕本送達翌日即114年3月21日（見本院卷第172頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款之規定，請求被告容忍且不妨礙原告僱請施工人員進入門牌號碼新北市○○區○○路0號7樓房屋，依附表一工法及項目修復漏水至不漏水之狀態；及依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段之規定，請求被告給付原告369,000元，並自114年3月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍

之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分所命給付之金額或價額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。

原告陳明願供擔保聲請宣告假執行部分，僅係促使本院前開職權行使，不另准駁。並依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告被告得為原告預供擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 4 月 18 日
民事第五庭 法 官 陳怡親

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 4 月 21 日
書記官 游舜傑

附表一（系爭7樓房屋漏水修復方式及費用）：

編號	修復系爭7樓房屋漏水原因之項目及方法	數量	預估費用 (新臺幣)
1	保護大樓既有設施及搬遷復原	1式	18,000元
2	浴室牆壁地板表層裝修材鑿除	1式	16,000元
3	壁體及地板鑿除	1式	16,000元
4	冷水給水管修繕	1式	40,000元
5	將廢棄物裝袋，用吊車或人力搬運至一樓，並依市府規定將廢棄物清運處理	1式	12,000元
6	屋內設備搬移復原	1式	18,000元
7	表面裝修復原	1式	20,000元
8	零星整修、清潔善後工作	1式	30,000元
以上合計170,000元，加計預估稅捐及管理費34,000元，共計204,			

(續上頁)

000元。

附表二（系爭6樓房屋回復原狀之方式及費用）：

編號	系爭6樓房屋回復原狀之修繕項目及方法	數量	預估費用 (新臺幣)
1	檢修口打開既有設施移位與復原	1式	8,000元
2	天花板拆除更新	1式	12,000元
3	平頂板清潔	1式	26,000元
4	PVC管清潔	1式	12,000元
5	廢棄物運棄費	1式	8,000元
6	屋內設備搬移復原	1式	6,000元
7	烘乾費	1式	10,000元
8	零星整修及其他	1式	8,000元
9	稅捐及管理費	1式	15,000元
共計105,000元。			