

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第545號

原告 許惠雯

訴訟代理人 王家敏律師

複代理人 林姿汶

劉妍均

被告 鐘有斌

兼 上一人

訴訟代理人 王照梅

上 一 人

訴訟代理人 陳考

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國114年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告A 0 4應依台灣防水工程技術協進會民國114年8月1日鑑定報告書第47至54頁所示，修繕門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號4樓房屋如該鑑定報告第47至54頁所示至不漏水狀態。

二、被告A 0 4應給付原告新臺幣212,682元，及自民國112年11月25日起至清償日止按年息5%計算之利息。

三、被告A 0 4、A 0 5應連帶給付原告新臺幣208,000元，及均自民國112年11月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告A 0 4負擔38%、被告A 0 4與A 0 5連帶負擔19%，餘由原告負擔。

六、本判決第1項於原告以新臺幣6萬元供擔保後，得假執行；但被告A 0 4如以新臺幣196,673元為原告預供擔保，得免為

01 假執行。

02 七、本判決第2項於原告以新臺幣7萬元供擔保後，得假執行；但
03 被告A 0 4如以新臺幣212,682元為原告預供擔保，得免為
04 假執行。

05 八、本判決第3項於原告以新臺幣7萬元供擔保後，得假執行；但
06 被告A 0 4及A 0 5如以新臺幣208,000元為原告預供擔
07 保，得免為假執行。

08 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 一、原告起訴主張：

11 (一)門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號3樓房屋（下稱系爭
12 房屋）為原告所有，其上層樓即門牌號碼新北市○○區○○
13 路000巷0號4樓房屋（下稱系爭被告房屋）為被告A 0 4
14 （與A 0 5合稱被告，分則逕稱其名）所有，A 0 5則為系
15 爭被告房屋之管理人。嗣系爭房屋多處因漏水損壞，經本院
16 囑託「台灣防水工程技術協進會」（下稱系爭鑑定機關）鑑
17 定後，於民國114年8月1日出具鑑定報告書（下稱系爭鑑定
18 報告），認系爭房屋漏水乃因系爭被告房屋損壞失修所致。
19 故請求A 0 4修繕系爭被告房屋並賠償原告修繕系爭房屋所
20 需費用新臺幣（下同）212,682元、被告連帶賠償原告因漏
21 水所受之財產上損害共168,000元及非財產損害50萬元。

22 (二)訴之聲明及對應之請求權基礎：

23 1. 「A 0 4應依系爭鑑定報告第47至54頁所示，修繕系爭被告
24 房屋如系爭鑑定報告第47至54頁所示至不漏水狀態。」：民
25 法第184條第1項、第191條第1項、第767條第1項中段；公寓
26 大廈管理條例第10條第1、2項、第12條規定。

27 2. 「A 0 4應給付原告212,682元，及自起訴狀繕本送達翌日
28 起至清償日止按年息5%計算之利息。」：請求權基礎同上
29 1.。

30 3. 「被告應連帶給付原告668,000元，及自起訴狀繕本送達翌
31 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」：民法第184

條、第185條、第195條1項規定。

4. 「願供擔保請准宣告假執行。」。

二、被告則以：

(一)系爭鑑定報告有諸多原因並未考慮，故不值得採信，因為整棟建物は60年時建成，屋齡超過54年，早就超過50年之耐用年數，且已達危老建築，然鑑定方法卻未考慮建物老化及使用之自然耗損、天災地震造成之損壞；遑論整棟建物的前、後陽台間有1個公共管線年久失修，中間的連結有破損，但原告不願意修繕。上開各項因素鑑定機關都未考慮，可見鑑定報告並不可採。

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

三、系爭房屋為原告所有，其上層之系爭被告房屋為A04所有，此有建物登記謄本可佐（見調字卷第181-185頁），且為兩造所不爭執，堪以認定。

四、本院之判斷：

(一)關於原告之系爭房屋是否有漏水及漏水原因為何部分：

1. 本件經本院依兩造合意囑託系爭鑑定機關鑑定系爭房屋是否有漏水情形，若有，是否與系爭被告房屋有關等情（見本院卷第64-65、127-128頁），鑑定結果認系爭房屋確實有滲漏水情形，且其原因乃系爭被告房屋之前、後陽台之地坪防水層破損失效所致（見系爭鑑定報告第11、56頁），即認：

(1)於114年7月4日初勘可見系爭房屋之前、後陽台天花板有油漆剝落及白華現象；房間1、2之天花板與牆壁有油漆剝落及白華現象（文字敘述、室內示意圖及照片，見系爭鑑定報告第6、15、16-21）。

(2)於114年8月1日複勘檢測後，認為（見系爭鑑定報告第11頁）：

①造成（系爭3樓房屋，即原告所有之系爭房屋）的「前陽台、後陽台、房間1、房間2」天花板等處，混凝土有滲透水現象，為同號棟（系爭4樓房屋）之前後陽台地

01 坪的防水層，業經測試有破損現象所導致，故當有外來
02 水或使用水時，就會加速對（系爭3樓房屋）樓板層造
03 成白華及滲透水現象。

04 ②該白華產生現象如長期、溫度或濕度變化…等原因，會
05 造成局部結構體產生裂縫，水分會沿裂縫或損壞處滲入
06 樓板及牆壁內，而造成內部含水量增加，使天花板及牆
07 面滲水並長期含水量增加，這些水分進而分解水泥內之
08 鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化物。而這些氫
09 氧化物由濕氣帶與空氣之二氧化碳反映後，形成白色膨
10 脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌）。

11 2. 本院審酌系爭鑑定報告內容係由具有專業知識經驗之鑑定
12 人，經其與兩造共同至兩造住處現場勘查、進行積水測試，
13 以數據量化方式檢測系爭房屋於積水測試前、後之水分含量
14 差異，據以判斷系爭房屋是否有有滲漏水情事（見系爭鑑定
15 報告第7-10頁），其鑑定程序應屬公平，而無偏頗一造之
16 處，且核其鑑定意見並無明顯違反經驗法則及論理法則，自
17 堪信採為本件審認基礎。至於被告指摘系爭鑑定報告並未考
18 慮其他諸多因素而不可採等語（見本院卷第288-289、291-2
19 95頁），然被告辯稱建物老化及使用之自然耗損乙節，若被
20 告乃正常使用系爭被告房屋並無人為刻意破壞，則鑑定結果
21 認系爭被告房屋之前、後陽台之地坪防水層破損失效之常見
22 原因，本即被告所辯建物老化及使用之自然耗損所致，而被
23 告身為系爭被告房屋之所有權人及管理使用人，本即負有維
24 護及修復義務，以免侵害原告就系爭房屋財產權之完整性，
25 是被告所辯並不足採；至於被告尚對系爭鑑定報告內容多所
26 指摘，然僅其個人意見，不足憑採。是系爭房屋確實有滲漏
27 水情事，且其原因乃系爭被告房屋之地坪防水層失效所致，
28 堪以認定。

29 (二)原告請求A O 4應修繕系爭被告房屋如系爭鑑定報告第47至
30 54頁所示部分：

31 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

之權利者，負損害賠償責任。」、第191條第1項「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。」。按建築物或其他工作物之設置或保管有欠缺，即隱藏損害他人之危險，故所有人對於建築物或其他工作物，應善盡必要注意維護安全，以防範、排除危險，而避免損害之發生，此為建築物或工作物所有人應盡之社會安全義務，苟有違反致生損害，自應依民法第191條第1項本文規定負損害賠償責任。是土地上之建築物或其他工作物使他人權利遭受損害時，應推定其所有人就設置或保管有欠缺，被害人請求損害賠償時無須負舉證責任，方能獲得週密之保護；所有人則須證明其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生已盡相當之注意，始得免責（最高法院110年度台上字第1839號判決意旨參照）。又該條所定之建築物或工作物所有人責任，既基於社會安全義務而設，則所謂設置或保管有欠缺，自不以其本體之崩壞或脫落瑕疵為限，舉凡建築物或工作物缺少通常應有之性狀或設備，以致未具備可合理期待之安全性者，均應包括在內（最高法院105年度台上字第2320號判決意旨參照）。民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，固為建築物之一部，應包括在內（最高法院95年度台上字第310號判決意旨參照）。另民法第213條第1項規定「負損害賠償責任者，除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原狀。」。

2. 原告第1項聲明訴之目的乃為排除侵害並回復系爭房屋損害發生前之原狀，即請求A O 4應將其所有之系爭被告房屋之防水層失效部分，修復至不漏水狀態；而就其應修復位置、修復方法及所需修復費用，經本院囑託系爭鑑定機關鑑定

01 後，載明於系爭鑑定報告第47至54頁所示。從而，原告依民
02 法第184條第1項前段、第191條第1項規定，請求系爭被告房
03 屋之所有權人應依系爭鑑定報告第47至54頁所示之修繕項目
04 及修繕方法，將系爭被告房屋修復至不漏水為止，於法自屬
05 有據。

06 (三)原告請求A O 4賠償212,682元及法定遲延利息部分：

07 民法第213條第1、3項規定「負損害賠償責任者，除法律另
08 有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
09 狀。」、「第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要
10 之費用，以代回復原狀。」。原告第2項聲明訴之目的乃修
11 復其所有之系爭房屋因漏水所致之損壞，以回復原狀；而系
12 爭房屋之多處漏水損壞，乃因系爭被告房屋上開防水層失效
13 所致，業如前述，自屬侵害原告之財產權即系爭房屋之完整
14 性；而就修復系爭房屋之位置、修復方法及所需修復費用，
15 經本院囑託系爭鑑定機關鑑定後，載明於系爭鑑定報告第39
16 -46頁，其中，第45至46頁表格載明修繕所需費用共計212,6
17 82元，即為回復原狀之必要費用以代回復原狀。則原告就系
18 爭房屋之完整性即財產權因此受有侵害，故依民法第184條
19 第1項前段、第191條第1項以及第213條第1、3項規定，請求
20 系爭被告房屋之所有權人A O 4賠償修復原告所有系爭房屋
21 所需之費用212,682元及法定遲延利息，於法自屬有據。

22 (四)原告請求被告連帶賠償原告因漏水所受之財產上損害共168,
23 000元部分：

- 24 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
25 之權利者，負損害賠償責任。」、「第185條第1項「數人共同
26 不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中
27 孰為加害人者亦同。」、「第216條第1項「損害賠償，除法律
28 另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所
29 失利益為限。」。按數人共同不法侵害他人之權利者，對於
30 被害人所受損害，所以應負連帶賠償責任，係因數人之行為
31 共同構成違法行為之原因或條件，因而發生同一損害，具有

行為關連共同性之故。民事上之共同侵權行為，並不以共同侵權行為人在主觀上有犯意聯絡為必要，如在客觀上數人之不法行為，均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，已足以成立共同侵權行為（最高法院85年度台上字第139號民事判決意旨參照）。

2. 原告主張於系爭鑑定機關於114年7月4日到場初勘前，系爭房屋即因漏水導致客廳及臥室以矽酸鈣板裝潢之天花板毀損，經拆除支出清除費用16,000元等語（見調字卷第15頁），並提出與所述相符之原證2、4客廳及臥室天花板漏水照片、原證8客廳及臥室原有矽酸鈣板裝潢之天花板照片、原證9由耕泰工程有限公司於112年9月20日開立之收據為憑（見調字卷第27-45、149-155頁），堪認原告上開主張確屬有據。
3. 原告復主張因漏水情形持續，於修復前無法再次裝潢，且各臥室之漏水情形嚴重而無法居住，原告因而於112年6月1日起至112年9月30日，共4個月，另行租屋居住，因而支出每月38,000元、共計152,000元之租金等語（見調字卷第15-16頁），除有上開照片為證外，並提出原證10住宅租賃契約書為憑（見調字卷第157-168頁），參酌上開原證9拆除矽酸鈣板之收據開立時間為112年9月20日（見調字卷第155頁），即係於原告主張之4個月租賃期間內，從而堪認原告主張之上開租賃期間確實因系爭房屋漏水嚴重，而需另行租屋居住，因而支出上開152,000元之租金。
4. 原告上開支出之矽酸鈣板費用及租金共計168,000元（即16,000+152,000=168,000），均乃因系爭被告房屋防水層破損導致系爭房屋漏水損壞所生之財產上損害，其間具有相當因果關係，核屬原告因系爭房屋財產權受侵害之所受損害。而原告主張A05為系爭被告房屋之管理人乙節（見調字卷第16頁），A05自陳：系爭被告房屋的屋主是A04，原告曾經要我修後陽台、廚房漏水，我都有配合他檢查修復；我原本住在裡面沒有出租，107年我受傷醫生建議我不要爬樓

01 梯，我才經屋主A O 4同意把房子出租，將租金用於我在外
02 租房。現在是我跟我兒子住在系爭被告房屋，從113年3月才
03 開始，A O 4從中國回來也是住在這個房子等語（見本院卷
04 第64、66頁），堪認A O 5確實為系爭被告房屋之管理人且
05 為出租他人期間以外之實際居住使用人。則系爭被告房屋因
06 防水層破損導致系爭房屋漏水損壞，堪認系爭被告房屋之所
07 有權人A O 4及實際管理使用人A O 5並未善盡修繕管理之
08 義務，且均與系爭房屋發生漏水損壞結果間具有相當因果關
09 係，而具有行為關連共同，揆諸前揭說明，被告間應成立民
10 法第185條第1項規定之共同侵權行為責任。是原告依民法第
11 184條第1項前段、第185條第1項規定，請求被告連帶賠償原
12 告因系爭房屋漏水損壞所生之所受損害共計168,000元，自
13 於法有據。

14 (五)原告請求被告連帶賠償原告因漏水所受之非財產上損害即精
15 神慰撫金50萬元部分：

- 16 1. 民法第195條第1項前段規定「不法侵害他人之身體、健康、
17 名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益
18 而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相
19 當之金額。」。現行民法第195條之權益主體及受保護之人
20 格法益，亦應同解為含居住於該特定區域人之居住安寧與生
21 活環境之人格法益（最高法院108年度台上字第2437號判決
22 意旨參照）。按慰藉金之多寡，應斟酌雙方之身分、地位、
23 資力與加害之程度及其他各種情形核定相當之數額。其金額
24 是否相當，自應依實際加害情形與被害人所受之痛苦及雙方
25 之身分、地位、經濟狀況等關係決定之（最高法院85年台上
26 字第460號裁判意旨參照）。
- 27 2. 原告主張系爭房屋多處天花板均因漏水產生壁癌、油漆剝
28 落、壁紙外翻、矽酸鈣天花板裝潢毀損，且前後陽台漏水時
29 間長達數年餘，室內空間漏水時間亦長達近半年，室內空間
30 之漏水及損壞，已嚴重影響原告之生活起居而感到身心痛苦
31 等語（見調字卷第17頁），觀諸原告提出之原證1至原證7系

01 爭房屋多處漏水照片，足認原告上開主張確實有據，並與前
02 開所述之鑑定結果及鑑定時拍攝之照片情形相符，堪認該漏
03 水情形顯已破壞原告之居住環境及品質，逾越一般人於社會
04 生活中所能容忍之程度，其情節重大，原告確實因此受有精
05 神上之痛苦，且與系爭被告房屋之所有權人A O 4及實際管
06 理使用人A O 5並未善盡修繕管理之義務具有行為關聯共
07 同，故原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第19
08 5條第1項前段規定被告連帶賠償請求精神慰撫金，於法有
09 據。本院審酌系爭房屋之漏水情形、範圍及損害程度、室內
10 漏水情形為半年等一切情狀，認原告請求慰撫金50萬元，尚
11 嫌過高，應以4萬元為當，逾此金額之請求，即屬無據。

12 (六)綜上，原告可請求被告連帶賠償之金額共208,000元（即財
13 產上損害168,000元+非財產上損害40,000元=208,000）。

14 五、綜上所述，原告依下列請求權基礎為下列請求，為有理由，
15 應予准許，逾下列範圍之請求，則為無理由，應予駁回：

16 (一)「A O 4應依系爭鑑定報告第47至54頁所示，修繕系爭被告
17 房屋如系爭鑑定報告第47至54頁所示至不漏水狀態。」：民
18 法第184條第1項、第191條第1項規定。原告於單一聲明、同
19 一目的，以選擇合併方式依其他法律關係或請求權基礎而為
20 請求部分，即毋庸審酌，附此敘明。

21 (二)「A O 4應給付原告212,682元，及自起訴狀繕本送達翌日
22 起至清償日止按年息5%計算之利息。」：民法第184條第1
23 項、第191條第1項規定。原告於單一聲明、同一目的，以選
24 擇合併方式依其他法律關係或請求權基礎而為請求部分，即
25 毋庸審酌，附此敘明。

26 (三)「被告應連帶給付原告208,000元，及自起訴狀繕本送達翌
27 日（即均為112年11月25日，送達證書見調字卷第199-201
28 頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。」：民法第184
29 條第1項、第185條第1項、第195條1項規定。原告於單一聲
30 明、同一目的，以選擇合併方式依其他法律關係或請求權基
31 礎而為請求部分，即毋庸審酌，附此敘明。

01 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告
02 勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至
03 原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
05 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
06 響，爰不另一一論述，附此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
08 書、第2項。

09 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
10 民事第五庭 法 官 劉容好

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
15 書記官 楊鵬逸