

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第244號

上訴人 洪淑華

訴訟代理人 張正雄

被上訴人 朱張純裕
謝幸珊

共 同

訴訟代理人 朱育良

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於民國113年3月12日本院三重簡易庭112年度重建簡字第24號第一審判決提起上訴，經本院於113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人朱張純裕為新北市○○區○○路0段00巷0號2樓（下稱系爭2樓房屋）之所有權人，被上訴人謝幸珊一家四口並居住於此，而上訴人洪淑華為新北市○○區○○路0段00巷0號3樓（下稱系爭3樓房屋）之所有權人，兩造為同棟上下樓層之鄰居關係，被上訴人朱張純裕所有系爭2樓房屋因系爭3樓房屋廁所漏水而經由樓板或牆壁孔隙慢慢滲水至系爭2樓房屋之廁所、廚房天花板及外陽台，致上處均有滲漏水及水泥龜裂掉落等情，經財團法人新北市土木技師公會（下稱新北市土木技師公會）鑑定結果認系爭2樓房屋浴室、廚房及外陽台現有漏水或含水量高之情形，其原

01 因乃係因系爭3樓房屋浴廁地坪防水層出現瑕疵及冷給水管
02 耐水壓未符標準，造成小量長期漏水所致，上訴人自應修繕
03 系爭3樓房屋浴室至不漏水之狀態，並賠償系爭2樓房屋修繕
04 費用新臺幣（下同）233,458元、代墊款項3,100元、精神慰
05 撫金20,000元。爰依民法第767條第1項中段、第184條第1
06 項、第191條第1項、第179條、公寓大廈管理條例第10條第2
07 項等規定提起本件訴訟，併於原審聲明：(一)上訴人應給付被
08 上訴人朱張純裕233,458元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
09 清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)上訴人應將系爭3
10 樓房屋建物修復至不漏水狀態，修復方法為依新北市土木技
11 師公會112年10月20日新北土技字第1120004003號鑑定報告
12 書（下稱系爭鑑定報告）第8頁修復方法及附件7第2頁所記
13 載關於系爭3樓房屋之修復項目、方法及費用為修繕。(三)、
14 上訴人應給付被上訴人朱張純裕3,100元，及自起訴狀繕本
15 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)、
16 上訴人應給付被上訴人謝幸珊精神慰撫金20,000元。

17 二、上訴人則以：上訴人於112年8月22日試水後1小時前往系爭2
18 樓房屋查看，並未有任何紅色顏料殘留或滴落，技師於112
19 年8月22日以衛生紙測漏水潮濕情況，112年8月23日上訴人
20 前往查看，並無系爭鑑定報告所提之漏水水漬及痕跡殘留，
21 況被上訴人並未於浴室裝設抽風機，亦為影響浴室是否潮濕
22 之因素，何以僅憑黏貼於系爭2樓房屋浴室頂版並未浸濕之
23 衛生紙即推斷係系爭3樓房屋試水測試之結果，且被上訴人
24 房屋老舊，又歷經多次地震，鑑定結果亦僅以「推論」用傳
25 遞的方式，並無可採等語，資為抗辯。併於原審聲明：被上
26 訴人之訴駁回。

27 三、原審為被上訴人一部勝訴，一部敗訴之判決，即命(一)上訴人
28 應給付被上訴人朱張純裕110,276元，及自112年3月9日起至
29 清償日止，按年息百分之五計算之利息；(二)上訴人應將系爭
30 3樓房屋依系爭鑑定報告第8頁修復方法及附件7第2頁所載關
31 於系爭3樓房屋修復項目、方法及費用為修繕；(三)上訴人應

01 給付被上訴人朱張純裕3,100元，及自112年3月9日起至清償
02 日止，按年息百分之五計算之利息；(四)上訴人應給付被上訴
03 人謝幸珊20,000元，並駁回被上訴人其餘之訴，暨就被上訴
04 人勝訴部分依職權為假執行之宣告。被上訴人就其敗訴部分
05 並未上訴，已告確定；上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起
06 上訴，而就事實之陳述及所用證據，除與原判決記載者相
07 同，予以引用外，上訴人並補充：112年8月22日有來測試，
08 但沒有架設錄影拍攝天花板何時漏水造成紅色漏水的影像，
09 且於同日測試前，天花板牆角即已有顯示淺粉乾的顏色，故
10 鑑定報告不可採，系爭2樓房屋漏水原因並非系爭3樓房屋所
11 致等語，其上訴聲明為：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。
12 (二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均
13 駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

14 四、被上訴人朱張純裕主張其為系爭2樓房屋所有權人、被上訴
15 人謝幸珊則為居住於系爭2樓房屋之人，上訴則人為系爭3樓
16 房屋所有權人之事實，業據被上訴人提出建物登記第三類謄
17 本、建築改良物所有權狀等件為證（見原審卷第21頁至23
18 頁），復為上訴人所不爭執，堪信為真實。

19 五、被上訴人主張系爭3樓房屋滲漏水至系爭2樓之廁所、廚房天
20 花板及外陽台等情，則為上訴人所否認，並以前開情詞置
21 辯，是本件之爭點厥為：(一)系爭3樓房屋是否滲漏水至系爭2
22 樓之廁所、廚房天花板及外陽台？(二)被上訴人請求上訴人負
23 擔系爭2樓房屋修繕費用、代墊款項、精神慰撫金等款項，
24 有無理由？茲分述如下：

25 (一)系爭3樓房屋是否滲漏水至系爭2樓之廁所、廚房天花板及外
26 陽台？

27 1.經查，原審依被上訴人聲請囑託新北市土木技師公會鑑定系
28 爭2樓房屋浴室、廚房及外陽台的天花板是否有漏水、漏水
29 原因、及修復項目、方法、費用等節，經該公會函覆之鑑定
30 結果略以：「(1)、系爭2樓房屋浴室漏水原因：為直上方3樓
31 浴廁地坪防水層出現瑕疵及冷給水管耐水壓未符標準，造成

01 小量長期漏水。(2)、2樓廚房天花板目前無漏水，惟廚房頂
02 版與浴室頂版相連，頂版潮濕含水量高，研判水分係因浴室
03 頂版長期漏水傳遞而來所造成，使水泥龜裂掉落、鋼筋外露
04 鏽蝕現象，影響結構安全。(3)、2樓外陽台的天花板目前無
05 漏水，惟頂版潮濕含水量亦高，研判水分係因浴室頂版長期
06 漏水傳遞至廚房天花板再傳遞至外陽台的天花板而來所造
07 成，使水泥龜裂掉落、鋼筋外露鏽蝕現象，影響結構安
08 全。」，有系爭鑑定報告存卷可參（見原審卷第141至150
09 頁），本件鑑定人受囑託後，即指派具有專業之土木技師吳
10 燈秋、魏峰源先於112年8月22日會同兩造至現場會勘，確認
11 系爭2樓房屋浴室、廚房、後外陽台之頂版損壞狀況，並至
12 系爭3樓房屋之浴廁地板、洗臉盆、馬桶污廢排水管及浴廁
13 牆面投以紅色、藍色、綠色色料進行試水，輔以「紅外線熱
14 像儀」及「水分計量測儀」檢測系爭2樓房屋浴室頂版、廚
15 房頂版、外陽台頂版含水量；再於同年9月26日會同兩造至
16 現場會勘，觀察系爭2樓房屋浴室頂版漏水情況含有紅色色
17 料滴水及混凝土面有多處紅色色料出現情況，同時用紅外線
18 攝影及以水份計量測儀量測浴室、廚房頂版含水量，並進行
19 冷、熱水水水壓測試，分析試水前後，系爭2樓房屋浴廁、
20 廚房頂版含水量之變化，發現上開位置含水量均有增加，系
21 爭3樓冷給水管無法維持水壓，據此分析系爭房屋3樓浴廁防
22 水層出現瑕疵為系爭2樓房屋浴廁漏水源之1、冷給水管有小
23 量長期滲漏水，為系爭2樓房屋浴室漏水源之2，熱顯像儀攝
24 影及水份計量測均顯示係徵2樓浴室頂板、朝施，測6點含水
25 量大於3.5%相當高，廚房頂板含水量測4點含水量大於3%亦
26 相當高，因此研判系爭2樓房屋浴廁頂板漏水原因為：1.直
27 上方系爭3樓浴廁傳遞而來所造成；2.冷給水管有小量長期
28 滲漏水所造成，此有系爭鑑定報告所附之熱顯像儀量測記錄
29 及水份計量測記錄、會勘現場調查照片在卷可稽（見原審卷
30 第141至212頁），是該公會既屬具有專業技術、知識及經驗
31 之中立鑑定單位，與兩造並無利害關係，且其鑑定內容甚為

01 專業、嚴謹，並就鑑定內容客觀、具體描述，自屬客觀、公
02 正，且鑑定人與兩造間並無任何親誼仇怨關係，系爭鑑定報
03 告之鑑定意見自屬可採。基此，堪認系爭2樓房屋浴室、廚
04 房及外陽台現有漏水或含水量高之情形，其原因乃係系爭3
05 樓房屋浴廁地坪防水層出現瑕疵及冷給水管耐水壓未符標
06 準，造成小量長期漏水所致。

07 2.上訴人雖主張：112年8月22日之前系爭2樓浴廁天花板即有
08 淺粉色之情事等語，固據其提出112年8月22日施測前之影片
09 為證。然經本院當天勘驗影片結果略以：天花板有油漆脫
10 落、灰色塊狀類如壁癌之情況，未見有粉紅色之情事等情，
11 有勘驗筆錄及截圖在卷可參(見本院卷第176頁、第191至194
12 頁)，已難認上訴人前開主張為真實。上訴人復未提出其他
13 具體事證證明其主張為真，其空言泛稱系爭鑑定報告不足採
14 等語，自屬無據。上訴人再主張其於112年8月22日試水後1
15 小時前往系爭2樓房屋查看，並無系爭鑑定報告所提之漏水
16 水漬及痕跡殘留，亦無任何紅色顏料殘留或滴落等語。然
17 查，系爭鑑定報告載明當日試水後，系爭2樓浴廁頂版有滲
18 漏水之情事，有會勘紀錄表在卷可參，上訴人之訴訟代理人
19 並於其上簽署確認，可知當日試水後確有發現系爭2樓房屋
20 浴廁頂板有滲漏水情事，上訴人事後空言否認，自無足採。
21 至當日雖未見有紅色顏料水滴，然經數日後，系爭2樓浴廁
22 頂版確實出現紅色色料滴水及混凝土面有多處紅色色料，有
23 照片附於系爭鑑定報告可參，且衡諸滲漏水之測試需歷時觀
24 察，上訴人以未能立即見紅色色料滴水而認定並無滲漏水，
25 顯不足採，上訴人再主張被上訴人並未於浴室裝設抽風機，
26 亦為影響浴室是否潮濕之因素等語，然未舉證以實其說，自
27 無從為其有利之認定。

28 (二)被上訴人請求上訴人負擔系爭2樓房屋修繕費用、代墊款
29 項、精神慰撫金等款項，有無理由？

30 1.系爭2樓房屋修繕費用部分

31 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
02 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文；因故意或
03 過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之
04 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
05 人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因
06 設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意
07 者，不在此限。又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契
08 約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情
09 形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原
10 狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其
11 損害，民法第767條第1項、184條第1項前段、第191條第1
12 項、第213條第1項、第3項、第215條分別定有明文。

13 (2)查，系爭2樓浴廁漏水原因係因系爭房屋3樓浴廁地坪防水層
14 瑕疵及冷給水管耐水壓未符標準所致，而系爭3樓房屋為上
15 訴人所有，是被上訴人自得依前開規定請求上訴人除去損
16 害。至於排除損害之修復方式，依系爭鑑定報告認：「建議
17 3樓浴室內外牆面及地坪磁磚打除，重新配冷熱給水管，重
18 新施作浴廁地板及牆壁之防水層，在回鋪磁磚復原，並檢查
19 修復排水管及馬桶污水管並灌注環氧樹脂將樓板全部之裂縫
20 補起，將能解決2樓漏水之問題」（見原審卷第150頁），並有
21 系爭鑑定報告所附之「3樓浴是漏水鑑定案修復費用估算」
22 （如原審卷第212頁）可參。是被上訴人請求上訴人將系爭3
23 樓房屋修復至不漏水狀態，修復方法為系爭鑑定報告第8頁
24 修復方法及附件7第2頁所記載關於系爭3樓房屋之修復項
25 目、方法及費用為修繕，自屬有據，應予准許。又系爭2樓
26 房屋浴廁、廚房及外陽台頂板之水泥龜裂掉落、鋼筋外露鏽
27 蝕情況係因前述漏水所致，亦如前開認定，而系爭3樓房屋
28 為上訴人所有，就系爭3樓房屋部分須盡修繕、管理、維護
29 之責，上訴人復又未舉證證明其對於系爭3樓房屋之設置或
30 保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺所致，或其對
31 於防止損害之發生已盡相當之注意，故上訴人就系爭3樓房

01 屋因浴廁地坪防水層出現瑕疵及冷給水管耐水壓未符標準所
02 生之漏水，自屬有過失。是依上開規定，被上訴人朱張純裕
03 依民法第184條第1項前段、第191條第1項等規定，請求上訴
04 人給付回復原狀之必要修復費用110,276元，即屬有據，逾
05 此範圍，不應准許。

06 2.代墊款項部分

07 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益，民法第179條定有明文。而區分所有建築物共有部分之
09 修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之；共用
10 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或
11 管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人
12 按其共有之應有部分比例分擔之，民法第799條之1第1項前
13 段、公寓大廈管理條例第10條第2項分別定有明文。是所有
14 人中一人先就共有部分墊付修繕費用者，其餘應分擔之所有
15 人免於負擔而受有利益，並無法律上原因，墊付者自得請求
16 返還之。又共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有
17 人單獨為之，有民法第820條第5項規定可據。

18 (2)被上訴人朱張純裕主張其於110年10月6日緊急修復系爭2樓
19 房屋所在公寓（共5戶）之公共糞管，支出修繕費15,500
20 元，每戶應分擔3,100元等語，業據提出照片、估價單及通
21 訊軟體LINE對話截圖為證（見原審卷第61至63頁），並經修繕
22 師傅即證人郭智豪於原審證述：我從事水電工作，於111年1
23 0月間有至新北市○○區○○路○段000巷00號房屋修繕汗水
24 管漏水，是公管漏水，修繕費用約15,500元，當時是系爭2
25 樓房屋屋主先給我費用（見原審卷第360頁），核與前開估價
26 單所載相符，是被上訴人朱張純裕主張其先行支付共管之修
27 復費用15,500元，應屬可信。揆諸前開規定，被上訴人朱張
28 純裕請求上訴人依其於系爭3樓房屋所在棟別之應有部分比
29 例即各層樓住戶各5分之1，負擔上開修復之費用，即屬有
30 據，是被上訴人朱張純裕請求上訴人給付代墊之修復費用3,
31 100元，洵屬有據，應予准許。

01 3.精神慰撫金部分

02 (1)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
03 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
04 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第
05 1項前段定有明文。而該項所稱「其他人格法益」，包含居
06 住安寧之人格利益。

07 (2)被上訴人謝幸珊主張系爭3樓房屋長期漏水，不法侵害其居
08 住安寧之人格法益等情，業據其提出系爭2樓房屋受損照片
09 為證(見原審卷第21至53頁)。觀諸上開照片及系爭鑑定報告
10 所拍攝之系爭2樓房屋照片，其內浴廁、廚房之天花板、牆
11 壁均存有油漆剝落之粉塵環境，並有鋼筋鏽蝕外露之情狀，
12 確已造成每日在其內、長期使用者極度不舒適之感覺，客觀
13 上對於居住其內之被上訴人謝幸珊造成明顯干擾及不便，導
14 致被上訴人謝幸珊身心受有相當程度之痛苦，應認本件滲漏
15 水之情形業已侵害被上訴人謝幸珊居住安寧之人格利益，超
16 越一般人社會生活所能容忍之程度且情節重大，應認被上訴
17 人謝幸珊得向上訴人請求精神慰撫金。本院審酌係上訴人疏
18 於維護所有系爭3樓房屋致生被上訴人謝幸珊居住之系爭2樓
19 房屋受有漏水損害，漏水持續期間非短、漏水程度、漏水對
20 日常生活造成之不便及身心健康之不良影響，暨兩造學經
21 歷，被上訴人謝幸珊之居住安寧受到侵害之情節、被上訴人
22 所受精神痛苦程度等一切情狀，認被上訴人謝幸珊請求被告
23 賠償精神慰撫金2萬元為適當，逾此金額之請求，不應准
24 許。

25 五、綜上所述，被上訴人朱張純裕依民法第767條第1項、第184
26 條第1項前段、第191條第1項之規定，請求上訴人將系爭3樓
27 房屋依系爭鑑定報告第8頁修復方法及附件7第2頁所載修復
28 方法、修復項目予以修復至不漏水狀態，並給付被上訴人朱
29 張純裕110,276元，及自112年3月9日起至清償日止，按年息
30 百分之五計算之利息；暨依民法第179條之規定請求上訴人
31 給付代墊款3,100元及自112年3月9日起至清償日止，按年息

01 百分之五計算之利息；暨被上訴人謝幸珊依民法第184條第1
02 項前段、第195條之規定請求上訴人給付慰撫金2萬元，均屬
03 有據，應予准許，逾此範圍請求，為無理由，應予駁回。原
04 審命上訴人如數給付，並依職權宣告假執行暨免為假執行之
05 宣告，經核並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
06 改判，為無理由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證
08 據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，
09 附此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
11 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
13 民事第六庭 審判長法官 許瑞東
14 法官 黃信滿
15 法官 陳幽蘭

16 以上正本係照原本作成。

17 本判決不得上訴。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
19 書記官 李淑卿