臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第187號

上　訴　人
即被上訴人　顏貝珊
000000000000000000
訴訟代理人　張智恆
被　上訴人
即　上訴人　葉憶嫻
000000000000000000
訴訟代理人　黃子素律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於民國114年2月14日臺灣新北地方法院三重簡易庭111年度重建簡字第62號第一審判決提起上訴，經本院於114年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

原判決主文第一項更正為「被告應將其所有新北市○○區○○路0段000巷00號4樓房屋之陽台修復至不漏水狀態，修繕方法如113年9月13日新北土技字第1130004211號鑑定報告書第13-14頁鑑定事項3、其（系爭房屋4樓部分）修復漏水之方法、項目及費用為何？鑑定結果3」及附件六「鑑定事項3、其（系爭房屋4樓部分）修復漏水費用（含材料；工資）預估」所載」。

事實及理由

壹、程序事項：

按於簡易程序第二審不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第436條之1第3項準用第463條、第256條定有明文。經查，本件上訴人即被上訴人顏貝珊（下稱顏貝珊）之上訴聲明原為：㈠原審判決不利上訴人部份均予廢棄。㈡廢棄部分請求駁回被上訴人葉憶嫻之訴。嗣於民國114年7月7日準備程序期日

當庭變更聲明為：㈠原判決關於駁回上訴人顏貝珊後開第二項之訴，併訴訟費用之裁判均廢棄。㈡上開廢棄部分，葉憶嫻應再給付顏貝珊新臺幣（下同）22萬5,336元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（見本院114年度簡上字第187號「下稱簡上字」卷第225頁），經核顏貝珊更正後之聲明，係具體指明上訴範圍，屬不變更訴訟標的而補充更正其法律上之陳述，揆諸上開規定，自屬適法。

貳、實體方面：

一、上訴人即被上訴人顏貝珊起訴及本院主張：

（一）顏貝珊於110年9月17日購入門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋），並於110年9月30日請水電師傅施作防水工程及壁癌處理；於110年12月16日進行房屋室內裝潢，詎於111年1月27日入住時發現客廳靠近陽台牆壁及天花板有漏水情況且日趨嚴重，經水電師傅於111年2月28日再次修繕，過程中發現漏水源頭來自樓上被上訴人即上訴人葉憶嫻（下稱葉憶嫻）所有新北市○○區○○路0段000巷00號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之地板排水管周圍。顏貝珊於111年4月8日拜訪葉憶嫻，並多次請求容忍進屋修繕，均獲拒絕。又因系爭4樓房屋久未維護，且頂樓加蓋之增建物亦未確實施作防水工程等因素，導致系爭3樓房屋出現滲漏水，導致客廳靠近陽台牆壁及天花板油漆剝落、潮濕發霉，出現水泡、壁癌，嚴重毀損室內裝潢及家具，並致顏貝珊飽受漏水、發黴之苦，尚須備置水桶接水，嚴重影響生活品質，身心倍受壓力。爰依民法第184條、第191條、第195條及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、同條第3項、第10條、第12條規定提起本件，請求葉憶嫻應將系爭4樓房屋修復至不漏水，並賠償顏貝珊系爭3樓房屋因漏水毀損裝潢之修繕費22萬4,700元及精神慰撫金20萬元。並於原審聲明：1.葉憶嫻應給付顏貝珊42萬4,700元，及自判決確定翌日起

至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2.葉憶嫻應將系爭4樓房屋修復至不漏水狀態。

（二）原審判認本件過失比例顏貝珊應負擔十分之三，然系爭3樓房屋於購買前陽台已外推，非可歸責顏貝珊。又原審依民法第196條就天花板木作、木櫃及室內裝潢判命折舊，然所有裝潢均為新品，無需折舊。另就精神慰撫金部分，經葉憶嫻之陽台漏水測試，系爭3樓房屋天花板立即漏水，可徵葉憶嫻明知漏水之情仍持續用水致損害繼續發生，惡意破壞鄰里關係、無視法律責任，並致顏貝珊及其家人前往精神科就診，顏貝珊請求精神慰撫金20萬元有理由。準此，顏貝珊請求葉憶嫻賠償損害及精神慰撫金共計32萬7,029元（計算式：土木技師公會鑑定修復系爭3樓房屋費用127,029元＋精神慰撫金200,000元＝327,029元）。

（三）葉憶嫻固稱顏貝珊有重複獲利之虞、系爭3樓房屋漏水可歸責顏貝珊裝修行為所致。然查，原審依他案即本院111年度重建簡字第76號所作鑑定報告書為本件判斷基礎，兩案請求權基礎、對象、損害範圍與性質皆不相同，自不構成重複起訴或重複求償。又系爭3樓房屋陽台外推非顏貝珊所為，且於購屋時即存在牆面及天花板大面積壁癌及補土痕跡，故顏貝珊修復原有木作腐爛並更換，並未破壞結構，且系爭4樓房屋陽台屬葉憶嫻專有部分，有負責修繕之責任。並聲明：1.原判決關於駁回顏貝珊後開第二項之訴，併訴訟費用之裁判均廢棄。2.上開廢棄部分，葉憶嫻應再給付顏貝珊22萬5,336元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被上訴人即上訴人葉憶嫻則以：

（一）顏貝珊未向工務局申請或報備室內裝修許可即對系爭3樓房屋進行室內裝修工程，甚有牆壁拆除外推，變動原先房屋結構等施工之違法行為，則系爭3樓房屋漏水情形自屬可歸責顏貝珊所致，且顏貝珊放任漠視損害發生，而今藉

故請求葉憶嫻賠償修繕費、精神慰撫金無理由。又顏貝珊擅自將系爭3樓房屋前陽台與室內廳間之隔間牆打除，將客廳違法前推至前陽台，以及將客廳天花板全部拆除，始造成系爭4樓房屋陽台下方防水層破壞漏水，依民法第217條第1項規定，葉憶嫻責任應予減輕，就裝潢材料部分亦應予以折舊。並於原審聲明：顏貝珊之訴駁回。

（二）原審基於新北市土木技師公會作成之新北土技字第1130004211號鑑定報告書判認葉憶嫻應修復系爭4樓房屋之陽台修復至不漏水狀態，並分擔上開鑑定書中修復漏水費用預估表所列之7成費用及精神慰撫金。惟依上開鑑定書判認應由系爭3樓房屋前屋主賠償顏貝珊12萬7,029元，則顏貝珊有重複獲利之虞，況顏貝珊明知系爭3樓房屋有客廳外推至前陽台之違章建築使用，仍進行不符合陽台使用之裝潢，裝潢期間使用重擊工具教打牆面，反觀葉憶嫻未曾進行房屋整修，可徵系爭3樓房屋漏水可歸責顏貝珊之裝修行為所致。至精神慰撫金部分，既葉憶嫻無可歸責自無需賠償。

（三）顏貝珊固稱原審判決基礎基於瑕疵擔保責任，與本件請求權基礎不同，然原審所判認之價值減損與本案損害賠償之認定基礎相同，均為系爭3樓房屋及裝潢修繕所需費用。並聲明：1.原審判決不利葉憶嫻部分均予廢棄。2.廢棄部分請求駁回顏貝珊之訴。

三、原審判決葉憶嫻應將其所有新北市○○區○○路0段000巷00號4樓房屋之陽台修復至不漏水狀態，並應給付顏貝珊10萬1,693元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並依職權宣告假執行，駁回顏貝珊其餘之訴。兩造就其敗訴部分不服，各自提起上訴，並分別為上開聲明。

四、得心證之理由

（一）查顏貝珊為系爭3樓房屋所有權人，葉憶嫻為系爭4樓房屋所有權人，分別有建物登記第一類謄本附卷可稽（見本院

111年度重簡簡字第62號「下稱重簡字」卷第67頁、第69頁），又顏貝珊主張系爭3樓房屋之客廳靠近陽台牆壁及天花板有漏水情況，漏水源頭為樓上即系爭4樓房屋漏水所致等情，經顏貝珊於另案即本院111年度重建簡字第76號事件對前屋主起訴請求減少價金時聲請委託社團法人新北市土木技師公會就系爭3樓房屋漏水情事進行鑑定，經該公會鑑定後，提出113年9月13日新北土技字第1130004211號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書，見簡上字卷第187頁至第220頁），就系爭3樓房屋是否有顏貝珊所指漏水情事，鑑定結果認依據顏貝珊主張漏水範圍位於3樓客廳上方梁邊、版底、牆側，本案採用HI-520-2混凝土水分計檢測，經比較試水及蓄水實驗前、後之含水率變化有明顯增加趨勢。且於1月11日會勘當日（試水後），3樓平頂近梁邊與牆側有明顯滲漏滴水狀況，研判4樓陽台排水確有漏水情形；因本案試驗過程採以4摟陽台之排水孔沖水試驗，檢視其漏水原因，研判為陽台排水孔與地坪防水層失效所致。及就系爭4樓房屋部分修復漏水之方法、項目為何？鑑定結果認①修復漏水之方法：有關4樓部分係針對陽台地坪防水層與地坪排水管重新修復，考量現況判斷漏水之範圍，於室內量測現況尺度之面積，本次鑑定主要係針對陽台地坪、側牆下方30公分之防水層、地坪排水管的修復方式及數量計算。②修復漏水之項目：針對4樓之陽台地坪及地坪排水孔修復說明：1.將地坪敲除至原結構後（含四周牆面下30公分角隅，再將地坪有鬆動部分敲除，如地坪有結構裂縫需一併處理；另將既有排水管重新修復與配置，並清理乾淨無粉塵狀態。2.含水率檢測：滲透型防水底塗施作前素地一定要清潔乾燥，並於其含水率需在8%以下才能進行施作。3.材料塗刷順序：滲透型防水底塗（含四周牆面30公分）→四周牆面角隅防水補強→地坪泥作打底整修後→第一道防水層→乾燥後第二道防水層→試水72小時候，需檢視3樓無發生無滲漏時→牆面與地坪

面飾材鋪設復原。③修復費用預估：預估修復費用為9萬6,393元（如附表）。並就系爭3樓房屋因漏水所受損害之修損方法、項目及費用，鑑定結果認：①修復方法：有關3樓部分係針對客廳前側平項、窗戶側邊牆面、梁邊與平項天花板木作之復原與油漆修復，考量現況判斷漏水之範圍，於室內量測現況尺度之面積，本次鑑定主要係針對牆面、天花板與梁邊、與天花板木作的修復方式及數量計算。②修復項目：3樓客廳前側平項、窗戶牆面側與平項之天花板木作復原與油漆修復說明：將木櫃移設拆除、客廳前之窗戶側邊牆面與天花板油漆研磨刮除至原結構後，局部天花板損壞部分亦予切割拆除，再將牆面及天花板之裂損鬆動部分敲除修復，並清理乾淨無粉塵狀態。含水率檢測：滲透型防水底塗施作前素地一定要清潔乾燥，其含水率需在8%以下才能進行施作。材料塗刷順序：滲透型防水底塗→牆面防水整平俟乾燥後→油漆批土→第一次油漆底漆塗佈→第二次油漆塗佈。設備木櫃更新復原、局部天花板敲除範圍木作復原並批土油漆。③修復費用預估：預估修復費用為12萬7,029元（如附表）。則該公會既派員至現場會勘，並以HI-520-2混凝土水分計檢測，及比較試水及蓄水實驗，上開鑑定結果自堪採認，故顏貝珊主張其所有系爭3樓房屋客廳平頂近梁邊與牆側確有滲漏滴水狀況，且係因葉憶嫻所有系爭4樓房屋陽台之排水孔與地坪防水層失效所致，當可認定。至葉憶嫻上訴理由認其就系爭4樓房屋並未進行任何房屋整修，顏貝珊則買受系爭3樓房屋後曾進行裝潢整修，系爭3樓房屋漏水原因係因顏貝珊所致，然如前述，系爭3樓房屋漏水係因葉憶嫻所有系爭4樓房屋陽台之排水孔與地坪防水層失效所致，與顏貝珊裝潢行為無涉，葉憶嫻此部分上訴理由自無足採。

（二）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；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；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184條第1項前段、第191條第1項及第195條第1項前段分別定有明文，又按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔，公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條亦定有明文。茲就顏貝珊之請求分述如下：

1. 顏貝珊主張葉憶嫻應將系爭4樓房屋修復至不漏水狀態，而如前所述，系爭3樓房屋漏水原因係因系爭4樓房屋陽台排水孔與地坪防水層失效所致，顏貝珊自得請求葉憶嫻應將其所有系爭4樓房屋之陽台修復至不漏水狀態，修繕方法如系爭鑑定報告書第13-14頁鑑定事項3、其（系爭房屋4樓部分）修復漏水之方法、項目及費用為何？鑑定結果3」及附件六「鑑定事項3、其（系爭房屋4樓部分）修復漏水費用（含材料；工資）預估」所載，顏貝珊亦陳明其原審此項請求之修繕方法如上開鑑定結果（見簡上字卷第226至227頁），是顏貝珊此項請求亦屬有據。
2. 顏貝珊主張系爭3樓房屋因漏水而毀損裝潢之修繕費為22萬4,700元等語，固據提出倍慶室內裝修工程有限公司報價單為據（見重建簡字卷第19頁），惟按負損害賠償責任者，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；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項定有明文。又按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條亦有明定，上

開減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊），而系爭3樓房屋因系爭4樓房屋前開漏水原因所受損害之修復方法、項目及費用既經鑑定如前，自應以系爭鑑定報告之鑑定結果為可採，且依附表所記載系爭3樓房屋之修復項目，其中屬於材料更換部分即天花板木作復原1萬5,000元及木櫃更新復原2萬5,000元部分，自應予以折舊，故依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，房屋附屬設備中其他設備之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊1000分之206，另依營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1 年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，則依顏貝珊所主張其係110年12月16日進行室內裝潢，111年1月27日發現客廳漏水之情（見重建簡字卷第11頁），上開裝潢已使用2個月，故更換材料之費用扣除折舊額後估定為3萬8,627元（計算式：40,000元×0.206×(2/12)=1,373元，第1年折舊後價值40,000元-1,373元=38,627元），是以，如附表所示系爭3樓房屋之修繕費用經扣除材料部分之折舊後應為12萬5,276元（即3,000元+3,000元+5,000元+6,000元+3,000元+3,000元+5,000元+6,000元+12,000元+38,627元＝84,627元，11%之其他費用【含安全衛生管理費】9,309元，廢料清理及運什費15,000元，共為108,936元，再加計15%利潤、稅捐及管理費16,340元，總計為125,276元，小數點以下四捨五入），準此，顏貝珊得請求系爭3樓房屋因前開漏水所受損害之必要修復費用應為12萬5,276元，逾此範圍之請求，則屬無據。至顏貝珊上訴後主張上開期間未實際使用裝潢不應折舊，惟折舊係因時間經過而產生價值減損，與是否實際使用無關，顏貝珊此部分主張自屬無據。另葉憶嫻上訴後依公寓大廈管理條例第12條規定，主張兩造應平均分擔修復費用，然

公寓大廈管理條例第12條但書明載「但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔」，而本件漏水係因葉憶嫻所有系爭4樓房屋陽台排水孔與地坪防水層失效所致，屬可歸責於葉憶嫻之事由所致，自無平均分擔之理。

3.查顏貝珊主張因系爭4樓房屋漏水致其居住安寧之人格利益受侵害，請求葉億嫻賠償精神慰撫金20萬元，爰審酌葉億嫻所有系爭4樓房屋陽台排水孔與地坪防水層失效，致顏貝珊所有系爭3樓房屋客廳平頂近梁邊與牆側滲漏滴水，造成該處之牆面油漆剝落、天花板損壞及潮溼狀態至今，對顏貝珊居家生活品質及居住安寧已造成侵害，且情節重大，顏貝珊請求非財產上損害賠償，洵屬有據，並審酌兩造學經歷、工作、收入，及參以本件漏水情形、範圍及損害程度等一切情狀，認顏貝珊請求葉憶嫻賠償精神慰撫金應以2萬元為適當，逾此部分之請求，則屬無據。至顏貝珊上訴認未充分審酌損害持續時間、對日常生活之影響程度、加害人態度等因素，惟本院業已審酌漏水情形，造成損害範圍及影響而為上開精神慰撫金之認定，顏貝珊此部分上訴理由，亦難認有據。

4,綜上，顏貝珊得請求葉憶嫻賠償之損害為14萬5,276元（125,276元+20,000元）。

（三）按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。查本件系爭3樓房屋客廳平頂近梁邊與牆側之滲漏滴水，係因系爭4樓房屋陽台排水孔與地坪防水層失效所致，已如前述，而系爭3樓房屋客廳漏水之前開位置，其對應上方乃係系爭4樓房屋之陽台，則系爭3樓房屋客廳漏水之位置，本應作為陽台使用，惟顏貝珊卻將該空間作為室內客廳使用並施作裝潢，致因漏水發生前開損害，當認顏貝珊就此部分損害之發生與有過失，而有過失相抵之適用，本院審酌漏水原因及過失情節輕重等情，認本件過失比例應由葉

憶嫻負擔十分之七，顏貝珊負擔十分之三，是顏貝珊得請求葉憶嫻賠償之損害應減為10萬1,693元（145,276元×0.7＝101,693元）。至顏貝珊上訴理由認其係依當時屋況正常使用房屋，若因原屋主外推即構成過失，顯失公平，然顏貝珊於購買系爭3樓房屋時即知悉陽台外推情形（見重建簡字卷第276頁），卻仍執意在陽台外推部分裝潢，自當認就該部分裝潢損害與有過失，此部分上訴亦難認有據。另葉憶嫻上訴理由認過失比例分擔有誤，應免除其損害賠償責任，然本件漏水係因其系爭4樓房屋陽台之排水孔與地坪防水層失效所致，葉憶嫻自應負責較高之七成責任，自應負損害賠償責任。

（四）綜上所述，顏貝珊依民法第184條第1項前段、第191條第1項及第195條第1項前段、公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條規定，請求葉憶嫻應將其所有系爭4樓房屋之陽台修復至不漏水狀態，修繕方法如系爭鑑定報告書第13-14頁鑑定事項3、其（系爭房屋4樓部分）修復漏水之方法、項目及費用為何？鑑定結果3」及附件六「鑑定事項3、其（系爭房屋4樓部分）修復漏水費用（含材料；工資）預估」所載；葉憶嫻應給付顏貝珊10萬1,693元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。兩造上訴論旨各自指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，均駁回兩造上訴。另原判決主文第一項漏未記載修復方法，爰將原判決主文第一項更正如本判決主文第三項所示。

（五）另按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。查兩造均不爭執顏貝珊於本件請求葉憶嫻賠償系爭3樓房屋修復費用12萬7,029元部分，與本院111年度重建簡字第76號民事判決主文第一項判命該案被告楊錦勝給付顏貝珊

12萬7,029元及利息部分，為同一損害，惟訴訟標的法律關係及請求權與本件不同（見簡上字卷第227頁），是本件與本院111年度重簡字第76號事件客觀上均係填補同一侵權行為所生之損害，因相關法律關係之偶然競合，對於顏貝珊負有同一目的之賠償責任，則葉憶嫻與本院111年度重簡字第76號事件之被告即成立不真正連帶債務關係，是如任一人已為全部給付或一部之給付者，其他人就其已履行給付之範圍內，可免給付之義務，附此敘明。

五、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　21　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃信樺

法　官　張惠閔

法　官　陳囿辰

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　21　　日

書記官　董怡彤