

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

110年度板建簡字第65號

原告 陳嬰孺

王柏鈞

兼上列二人共同

訴訟代理人 王鈴毓

被告 洪胡瑞圓

洪國根

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國111年3月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告洪胡瑞圓應給付原告陳嬰孺新臺幣壹拾壹萬參仟伍佰元，及自民國一百一十年五月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告洪胡瑞圓負擔十分之三，其餘由原告負擔。

本判決原告陳嬰孺勝訴部分得假執行；但被告洪胡瑞圓如以新臺幣壹拾壹萬參仟伍佰元為原告陳嬰孺預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、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、擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告原起訴聲明：(一)被告應容認原告進入門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號2樓房屋內，就影響新北市○○區○○路00巷00號1樓房屋之漏水處施行修復行為。(二)被告應給付原告陳嬰孺新臺幣（下同）235,450元，及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(三)被告應給付原告王柏鈞100,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(四)被告應給付原告王鈴毓100,000元，及自起訴狀繕本送達

01 翌日起算至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。嗣原
02 告於民國111年3月2日言詞辯論程序當庭變更聲明為：(一)被
03 告應連帶給付原告陳嬰孺356,700元，及自起訴狀繕本送達
04 翌日起算至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(二)被
05 告應連帶給付原告王柏鈞100,000元，及自起訴狀繕本送達
06 翌日起算至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(三)被
07 告應連帶給付原告王鈴毓100,000元，及自起訴狀繕本送達
08 翌日起算至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。，核
09 屬同一事實，揆諸首揭規定，應予准許。

10 二、原告起訴主張：

11 (一)原告陳嬰孺所有坐落於新北市○○區○○路00巷00號1樓
12 之房屋(下稱系爭房屋)103年11月3日晚間23時39分原告
13 於廚房洗滌餐具時，頭頂被水滴到，原告抬頭發現天花板
14 有一排水珠正凝結往下滴。因當時夜深人靜，是原告於翌
15 日早上8時33分通知被告系爭房屋廚房天花板發現滲漏水
16 情狀。被告洪國根隨同原告至系爭房屋廚房查看後，說為
17 了抓漏要求原告每日紀錄系爭房屋廚房天花板滲漏幾滴
18 水，原告委婉表示水會凝結成珠後往下滴，實在無法24小
19 時盯著廚房天花板，但被告洪國根堅持為了抓漏原告必須
20 配合，還要求每日必須向伊報告廚房天花板滲漏幾滴水，
21 就此展開原告一家三口的惡夢。為了滿足被告的要求，原
22 告一家三口的生活從此被綁在廚房天花板下，每日必須紀
23 錄滲漏水的時間及情狀，再向被告報告。不久後，被告洪
24 國根卻說原告按伊家電鈴報告滲漏水情狀會影響渠等夫妻
25 的「居住安寧」，禁止原告按伊家電鈴，要求原告仍必須
26 每日紀錄系爭房屋廚房天花板滲漏幾滴水，然後被動等待
27 被告洪國根按電鈴上門詢問或親自進門查看系爭房屋廚房
28 天花板的滲漏水情狀。自此原告一家三口再無生活隱私及
29 自由，必須完全滿足被告的要求，每日被綁在廚房天花板
30 下觀察、紀錄滲漏水的時間及情狀，隨時等待被告洪國根
31 「好心」的上門「垂詢」今天幾滴水。被告遲至翌年(10

4年）元月初才請裝修師父楊榮典統包二樓廚房、前後陽台及浴室的裝修工程，同年元月9日將後陽台熱水器至廚房之舊熱水管更換成明管（舊管線亦非建商原始設置，建商交屋後業經被告重新施工更改管線配置），水電師父告知靜待一週後系爭房屋廚房天花板就會完全乾燥了。但遺憾的是同年元月13日原告就發現系爭廚房天花板仍繼續有滲漏水情狀，旋即通知被告、伊的裝修師父及水電師父，請求抓出滲漏水原因，但被告一方面假裝繼續抓漏，另一方面卻要求原定工程盡快完工（工程預定於同年元月20日完工）。

（二）被告於110年11月3日提呈之民事答辯（一）狀第2頁第2行誣稱伊裝修工程完工後業經原告確認系爭房屋廚房天花板已經乾燥云云，顯屬無稽。當時系爭房屋廚房天花板仍有滲漏水情狀，並經當時的裝修師父、水電師父、多名鄰居及里長親眼見聞。且因被告夫妻二人曾堅稱「不關我家的事」，所以原告於同年（104年）元月下旬開始詢問其他樓層住戶用水狀況，有多名鄰居均得以作證系爭房屋廚房天花板有滲漏水情狀。被告竟能撰狀說謊、狡辯，實令人無言。原告多次告知系爭房屋廚房天花板滲漏水情狀，但被告始終假意配合，不曾有實際作為。偶爾與原告獨處時就冒出一句「不關我家的事」，在其他鄰居面前卻總是表現地很關心、很配合，要求原告「要數今天幾滴水」，然後假裝「好心」的上門要求親自查看系爭房屋廚房天花板滲漏水情狀。又說自己很配合，曾經在何時停水云云，但被告自己停水（不知真假），原告卻得經過「數個月後」才會知道被告曾經在「數個月前」停水（如109年9月1日晚上20時許被告洪國根詢問：「今年過年前後（即109年1、2月間）1樓天花板有沒有漏水？」）。原告請求被告洪國根事前通知，讓原告能在伊停水當時更密集的觀察系爭房屋廚房天花板滲漏水的時間及情狀，但被告洪國根卻說：「我憑什麼要告訴你」，致原告一家三口必須無時無

刻被綁在系爭房屋廚房天花板下，紀錄滲漏水的時間及情狀，然後等待被告洪國根數個月後一次好心的詢問。被告若仍要否認、狡辯，建議不妨回憶一下109年9月1日上揭對話發生於何處。也因為其他鄰居見狀不忍卒讀，之後倘遇有全戶外出時，其他鄰居都會事前通知原告，盡力幫助原告找出滲漏水原因。被告洪國根說要抓漏，要求原告配合每日「要數今天幾滴水」，亦曾有鄰居親眼見聞，為了滿足被告洪國根的堅持，鄰居打圓場建議改以每日紀錄漏水量，為此原告購買量杯、量筒每日紀錄接水筒內的水量。但不論原告如何滿足被告洪國根的無理要求，被告洪國根總是表現的很關心、很配合，但始終無實際作為。

（三）自104年元月底起原告陸續請了幾位抓漏師父到府抓漏，惟系爭房屋廚房天花板滲漏水點上方之相對位置為二樓原後陽台，但因二樓廚房外推，該相對位置被整組的廚房流理台遮掩無法觀察。且被告洪國根始終謊稱自家全部的冷、熱水管及排水管均為明管，惡意以不實資訊妨礙抓漏師父的專業判斷，致抓漏師父始終無法準確判斷滲漏水原因，只好再從二樓天花板往上抓漏。104年12月8日原告又一次請抓漏師父到府抓漏，發現二樓原後陽台天花板有水珠，當時係被告洪國根自行與三樓鄰居溝通、處理，但原告仍為此支付了抓漏費用。不久後三樓旋即修復完畢，二樓原後陽台天花板不再有滲漏水，但系爭房屋廚房天花板之滲漏水情狀卻未曾有任何改變，足資證明系爭房屋滲漏水原因與三樓明顯無關。原告通知被告後，被告洪國根卻堅稱是牆壁殘留的水，要原告「等」。自此被告洪國根仍會照常「關心」系爭房屋廚房天花板的滲漏水，原告一家三口被綁在廚房天花板下，必須每日觀察、紀錄滲漏水的時間及情狀，隨時等待被告洪國根「好心」的上門「垂詢」今天幾滴水，或親自進門查看系爭房屋廚房天花板滲漏水情狀，再聽被告洪國根提醒「要數今天幾滴水」，然後推拖滲漏水原因是三樓，所以要「等」牆壁的水乾燥。

永無止境的折磨與等待，足使令人精神崩潰。原告向被告夫妻二人述說系爭房屋廚房天花板長期滲漏水，導致原告長久以來無法使用廚房煮食三餐、廚房物品也無法歸置、生活完全失序，實在難以忍受，被告洪國根卻稱：「你要忍耐呀！不耐耐去住別墅。」、被告洪胡瑞圓亦在旁搭話：「你從一樓往上挖呀！你去挖呀！」不論被告二人說話如何尖酸刻薄，原告一家三口始終未曾惡言相向，不斷地提醒自己生氣無法解決問題，為了盡速停止漏水折磨，原告只能忍耐、好言相勸。

（四）原告一家三口為了滿足被告的要求，幾乎被綁在廚房天花板下，要外出得等天花板開始滲漏水才能短暫的出門，無法全家一起外出旅行，得有人留守觀察、紀錄天花板的滲漏水情狀。偶遇幾日系爭房屋廚房天花板沒有滲漏水情狀時，就挨家挨戶的按電鈴，詢問上面各樓層的鄰居是否有改變日常用水習慣，每天觀察鄰居是否外出不在家，甚至挨家挨戶拜託系爭房屋以上各樓層鄰居（17號3樓、4樓、5樓及19號2樓、3樓）安排離家、關閉頂樓水源總開關，停水測試二至三天，或是大量用水測試，用盡辦法要找出滲漏水原因。自103年11月3日起原告發現系爭房屋廚房天花板有滲漏水後，一家三口的生活就繞著廚房天花板打轉，毫無生活品質，長期要承受莫大的精神壓力，失去了自由、失去了居家生活安寧，也因無法煮食三餐、長期外食，導致身體健康出現異狀。103年以前被告亦曾因可歸責於己之原因，造成系爭房屋前陽台及房間等處天花板發生4次不同位置的滲漏水，原告藉此懇求被告：「這次的漏水我們不知道原因，但前面4次你們家漏水，我們都不曾對你們索賠、生氣，你們也未曾道歉」，請求被告能看在原告一家三口生活飽受漏水折磨的分上放過原告一家，同意施工抓漏，但被告洪國根卻矢口否認，誣稱：「我們為什麼要道歉，我們家從來沒有漏過你們家」。事實上，被告前造成原告所有系爭房屋前陽台及房間等處天花板4

01 次不同位置的滲漏水損害迄今仍未修復，自天花板順流而
02 下的水痕至今歷歷在目。且原告請求當時，被告洪胡瑞圓
03 亦在場異口同聲說：「我們都已經修好了」。被告洪國根
04 對於曾經發生過的事實可以否認、可以狡辯，但有人證、
05 有物證，事實就是事實，不是片面矢口否認，事實就會改
06 變。自104年元月起原告請了多位抓漏師父到府抓漏，但
07 被告洪國根始終謊稱自家全部的冷、熱水管及排水管均為
08 明管，惡意以不實資訊妨礙抓漏師父的專業判斷，致抓漏
09 師父始終無法準確判斷漏水原因，只好再從二樓天花板往
10 上抓漏，也因此為被告解決了「4次」二樓天花板的滲漏
11 水，且每一次均是原告支付抓漏費用。又因為第一次為被
12 告抓漏後，當時係被告自己與三樓鄰居溝通、處理，雖滲
13 漏水原因修復了，卻導致二、三樓二戶間從此形同陌路、
14 不相往來，因此第二次以後被告洪國根均要求原告代伊與
15 三樓鄰居溝通、處理。原告礙於不解決二樓天花板的滲漏
16 水，就無法判斷系爭房屋廚房天花板滲漏水原因，被告也
17 會不斷地將滲漏水原因推拖給上層住戶，所以只好一次又
18 一次的為被告解決二樓天花板的滲漏水。

19 (五) 109年6月4日原告又一次請抓漏師父到府抓漏，被告洪國
20 根一如既往的謊稱自家全部的冷、熱水管及排水管均為明
21 管，抓漏師父當場很委婉地對被告洪國根說明依現狀看起
22 來只有後陽台熱水器至廚房的熱水管更換成明管，冷水管
23 並沒有更換成明管，且二樓廚房連同原後陽台位置的排水
24 也未見排水明管。事實擺在眼前，但被告洪國根卻仍可以
25 說謊、狡辯，始終堅稱已將全部的冷、熱水管及排水管均
26 更換為明管。甚至於110年6月23日動工開挖後，被告洪國
27 根「親眼」見到自家的冷水管仍在地板下，也有被告「自
28 己提呈的被證1照片」所證，況且當時因為被告洪國根的
29 謊言，使施工師父兩次挖破地板下的冷水管，造成冷水管
30 大量噴水無法繼續尋找漏水點，工程被迫停工兩次，有人
31 證、更有自己提出的物證足以證明自己說謊的情況下，被

告仍可於110年11月3日提呈之民事答辯(一)狀第1頁最後1行，辯稱「將2樓家中冷熱管線更換為明管」，謊言說多了難道就會變成事實嗎？109年6月4日原告請抓漏師父確認了前幾次二樓原後陽台天花板滲漏水已完全修復，卻又發現二樓廚房右側天花板有滲漏水，抓漏師父雖無法百分之百排除二樓該處天花板滲漏水與系爭房屋（一樓）廚房天花板滲漏水二者之關聯性，但一、二樓上下二戶天花板滲漏水位置相距甚遠，且觀其滲漏水情狀，佐以原告日夜觀察系爭房屋廚房天花板滲漏水的時間及情狀來判斷，一、二樓上下二戶的天花板滲漏水應屬不同的漏水原因。但被告洪國根卻仍堅持系爭房屋廚房天花板滲漏水原因來自於三樓云云，原告只好再繼續支付抓漏費用，「第4次」為被告解決二樓天花板的滲漏水。經原告的溝通，三樓鄰居非常配合，立即請水電師父到府抓漏，經水電師父建議先關閉熱水管進行測試。原告必須向三樓確認關閉熱水管時間後，通知被告洪國根，於測試時間截止前，原告又必須由一樓搬木梯親自至二樓觀察二樓廚房右側天花板滲漏水情狀，再向三樓報告觀察後的結果。詎料，三樓關閉熱水管測試兩次（第一次停水24小時、第二次停水三日），二樓廚房右側天花板滲漏水情狀均未改變。又因為二樓廚房右側天花板滲漏水位置有被告自行裝設的熱水明管通過，因此水電師父建議被告亦應停用該熱水明管測試看看，但被告洪國根卻堅持拒絕配合，導致三樓鄰居憤而離開。原告見狀只好委婉相勸被告洪國根要趁夏天、天氣熱，日常未使用熱水時趕緊關閉熱水管測試，但被告洪國根卻拒絕配合，堅持關不關水是伊的權利，反正就是三樓必須修漏。因為被告拒絕配合導致情況陷入僵局，又因為被告謊稱自家管線配置的不實資訊，使抓漏師父始終無法百分之百排除一、二樓上下二戶天花板滲漏水的關聯性，致無法解決二樓天花板的滲漏水，就永遠無法停止原告一家三口遭受的漏水折磨。原告無計可施下只好於109年8月

01 28日邀請被告及三樓鄰居一起至里辦公室開會、協調，衷
02 心期盼系爭房屋廚房滲漏水原因真的與二樓天花板相同，
03 但又擔心倘一、二樓上下二戶天花板的滲漏水原因不同，
04 縱使原告幫助被告將二樓天花板滲漏水問題解決了，但系
05 爭房屋廚房天花板繼續滲漏水，原告日後仍要面對被告的
06 刁難與推拖，日復一日受盡漏水折磨，因此藉此機會搭便
07 車，要求被告也要關閉頂樓水源總開關並停用排水進行測
08 試。

09 (六) 109年8月28日在里辦公室開會時，現場包含里長共有6人
10 在場，二樓（被告洪國根）及三樓住戶均當眾承諾配合停
11 水測試，並在會議紀錄上親筆簽名。嗣不論是輪到二樓或
12 三樓要履約停水，原告均必須先跟停水該戶確認停水時
13 間，通知另一戶，親至該戶協助關閉冷、熱水開關後，再
14 打開水管排出水管內殘留水。停水期間原告一家三口要更
15 加密集的觀察系爭房屋廚房天花板的滲漏水情狀；10分鐘
16 觀察一次、20分鐘觀察一次、30分鐘觀察一次…，日常生
17 活完全被綁在廚房天花板下，工作幾乎停擺。於停水時間
18 截止前（開水前），原告還必須提前跟被告洪國根約定時
19 間，由一樓搬木梯親自至二樓觀察二樓廚房右側天花板的
20 滲漏水情狀，再向三樓報告觀察後的結果。原告天真的相
21 信「誠信是做人之本」，被告洪國根在眾人面前承諾會配
22 合先關閉熱水管，再關閉頂樓水源總開關並停用排水，又
23 在會議紀錄上親筆簽名，應該就會履約、配合。縱使原告
24 一家三口為此疲於奔命，相信辛苦的付出終究會有收獲，
25 但很遺憾的是被告洪國根自始至終均無誠信履約。110年8
26 月29日晚間21時三樓關閉熱水管，預計三日後即同年9月1
27 日晚間21時開啟熱水管。原告於同年9月1日晚間20時04分
28 由一樓搬木梯至二樓查看二樓廚房右側天花板滲漏水情狀
29 發現並無變化，順便跟被告洪國根確認預定可關閉熱水管
30 的時間，被告洪國根承諾將於翌日（即同年9月2日）早上
31 8時關閉熱水管直至9月5日早上8時開啟熱水管。原告要跟

01 被告洪國根約定翌日早上8時上樓幫忙關閉熱水管開關，
02 被告洪國根卻稱不必，伊會自己關，原告只好不斷地提醒
03 被告洪國根先關閉熱水器下方熱水管開關後，打開熱水水
04 龍頭盡量將殘留水管內的水排乾，最後每個熱水水龍頭下
05 方還有一個旋扭必須使用一字起子關閉，俾於測試。被告
06 洪國根嫌棄原告囉嗦，稱兒子有土木技師執照，還展示其
07 子高考三級榜首的禮物，並稱自己是專家，比原告更瞭解
08 關水的方式及順序。原告於同年9月4日晚間與被告洪國根
09 約定翌日（即同年9月5日）早上7時50分（約定開水前）
10 至二樓查看二樓廚房右側天花板滲漏水情狀並無變化，被
11 告洪國根卻當場說「你看我這個（指廚房水槽）都還乾
12 的」，聽到此話原告心都涼了，反覆詢問被告洪國根確定
13 伊確實違約，又問何時開啟熱水管開關的，被告洪國根一
14 會兒說是6時，一會兒又改稱剛剛（即7時許）（原證1
15 1）。事實上，被告洪國根依約必須於8時以後始能開啟熱
16 水管總開關，不論伊在6時許，抑或是在7時許開啟熱水管
17 開關，均足以證明被告洪國根並未誠實履約。原告只好將
18 觀察結果報告三樓，並委婉告知關閉熱水管開關必須完全
19 依賴被告的誠信，原告無法確定被告有履約，希望三樓能
20 繼續配合停水測試，三樓未曾刁難仍同意安排時間離家三
21 日，關閉頂樓水源總開關並停用排水進行測試，預計於10
22 9年9月22日早上10時開啟頂樓水源總開關。原告於109年9
23 月22日早上9時33分（開水前）搬木梯親自至二樓，發現
24 二樓廚房右側天花板確實有明顯的差異（較乾），但三樓
25 停水測試期間系爭房屋（一樓）廚房天花板滲漏水情狀卻
26 未有改善，原告只好請被告洪國根安排時間履約關閉頂樓
27 水源總開關並停用排水，詎被告洪國根竟當場拒絕，堅持
28 要等三樓修復漏水工程完畢後再談。嗣確定二樓天花板滲
29 漏水原因已完全修復（109年10月15日完成修復）、完全
30 乾燥，不再有滲漏水情狀後，被告洪國根又改稱系爭房屋
31 廚房天花板滲漏水是因為牆壁殘留的水，要原告繼續

「等」。

- (七) 原告將每日觀察系爭房屋廚房天花板滲漏水的時間及情狀告知被告洪國根，詢問難道牆壁殘留的水也會看時鐘；白天從系爭房屋廚房天花板往下滲漏，半夜停工休息、睡覺，俟翌日白天養足精神後再繼續滲漏水嗎？但被告洪國根仍堅持拒絕履約關閉頂樓水源總開關及停用排水進行測試。原告只能秉持善意溝通，請求鄰居及里長陪同勸告被告履約、配合。里長陪同原告上門溝通兩次後（109年10月27日及11月3日），被告終於勉強同意於同年11月6日早上9時至11月9日早上9時關閉頂樓水源總開關並停用排水進行測試。原告於11月6日早上9時02分協助被告至頂樓關閉水源總開關後，隨同被告洪國根進入他家與伊一起打開廚房及後陽台水龍頭時，發現被告已在廚房鍋碗瓢盆中承裝了很多水，每個碗盆中的水都是滿滿的無法搬動，原告只好再向被告洪國根重申協議內容是要停用排水的，被告洪國根卻辯稱「這水管不會用到」，原告只能無奈的希望被告會有誠信。然後提醒被告洪國根去打開兩間浴室的水龍頭，被告洪國根進去浴室短短幾秒鐘後立即出來，然後批評原告沒概念，比喻水管的水就像呼吸，如果呼吸到最後一口氣就死掉了。原告只好不厭其煩的再次提醒被告洪國根要打開浴室的水龍頭，被告洪國根腦羞成怒要原告自己確認，原告忍受著被告洪國根的忍言忍語及被告洪胡瑞圓的瞪視，親自進入被告家的浴室確認被告洪國根是否已將全部的水龍頭打開。但原告打開第二個水龍頭時，就發現大量的水從水龍頭流出，當場又戳破被告洪國根的謊言。當晚21時許原告無意間又聽到被告洪國根廚房排水的水聲，很遺憾的確定被告洪國根並未履行承諾停用排水。
- (八) 109年11月9日早上8時52分原告依約為被告洪國根至頂樓開啟水源總開關，並於鄰居親眼見證下，委婉地與被告洪國根溝通，倘被告仍堅持拒絕配合施工抓漏，原告無計可施下最終只有走上法院一途，被告洪國根當場揚言「好，

你去告！」。原告雖取得被告的同意進行訴訟，但仍秉持著善意溝通的想法，且歷經了多年的努力，實在不願輕啟訴訟。縱使被告洪國根堅稱系爭房屋廚房天花板的滲漏水只是「小珍珠」，對於系爭房屋廚房天花板愈來愈嚴重的滲漏水及壁癌視而不見，任由損害漫延至系爭房屋的洗衣間，造成系爭房屋廚房及洗衣間大範圍的壁癌及白華現象、廚房屋樑及洗衣間天花板結構層水泥劣化崩落、鋼筋裸露。原告仍用最大的善意與耐心，一次又一次請抓漏師父到府抓漏、支付費用，並請里長及鄰居陪同告知被告洪國根：「那是水，不是珍珠」、「那是壁癌」，但被告夫妻二人始終表現的很關心、願意配合，實際上卻毫無積極作為，只會要求原告「要數今天幾滴水」，然後上門要求親自查看系爭房屋廚房天花板滲漏水情狀。原告於109年11月17日請建商派員到府抓漏，並通知里長、17號2樓、3樓、4樓、5樓、19號2樓等鄰居及管委會總幹事至現場。建商工程師林火樹到場說明系爭房屋廚房天花板滲漏水原因只有可能發生於17號2樓（即被告家）或19號2樓的排水，且施工方式應該從17號2樓開挖，建議渠等二戶各自停用排水一週進行測試。被告洪國根於建商工程師林火樹及鄰居等在場4人親眼見證下，同意當下立即停用排水進行測試，停用排水為期一週，直至109年11月23日16時06分止。很遺憾的是縱使被告洪國根信誓旦旦揚言自己在社區是多麼有名望，但事實證明再高的名望都無法與人的誠信畫上等號，當晚（即109年11月17日）18時57分起原告無意間發現被告洪國根再次違約（原證12）。被告洪國根履次承諾停水進行測試，但毫無誠信履約，卻要求原告更加密集的觀察系爭房屋廚房天花板的滲漏水情狀，藉此讓原告一家三口疲於奔命，被告洪國根的行為顯難謂非屬惡意。倘被告洪國根仍要矢口否認自己的惡劣行徑，建議不妨回憶一下，當晚19時08分是否在電話中以不知羞恥的態度「親口承認」自己有使用廚房排水。附帶一提，原告當

01 時是在里辦公室使用里辦公室的電話「全程擴音」詢問被
02 告洪國根，在場有里長及多位鄰居親耳聽到，被告洪國根
03 還要繼續謊稱自己有履約配合停水測試、繼續狡辯嗎？

04 (九) 被告洪國根的惡劣行徑，讓原告一次又一次的失望，109
05 年12月23日上午10時原告最後一次邀請被告洪國根至管委
06 會辦公室溝通，希望能終止原告一家三口的漏水惡夢、停
07 止損害。在里長及管委會主委的協助下，被告洪國根直至
08 中午12時許終於承諾會在110年元月6日前將系爭房屋廚房
09 天花板滲漏水狀況修復至不再滲漏水為止，完工時間是被
10 告洪國根自己定的，會議紀錄是被告洪國根自己親自簽名
11 的，亦經在場的里長及管委會主委簽名見證，但被告洪國
12 根再次用自己的行為證明自己毫無誠信。當日離開管委會
13 半小時後，被告洪國根旋即電話聯絡原告，要求要查看系
14 爭房屋廚房天花板滲漏水情狀，當時原告人已在前往台北
15 的捷運上，但為了滿足被告洪國根的要求，原告於16時32
16 分趕回家讓被告洪國根親自查看系爭房屋廚房天花板滲漏
17 水情狀。當時被告洪國根要求看漏水修復會議的書面文
18 件，原告交付後，被告洪國根卻要求要筆、要修改，原告
19 以該書面文件業經多人簽名，無法任由被告洪國根單獨修
20 改而拒絕。詎料，被告洪國根竟當場毀諾，拒絕施工修
21 漏。倘被告洪國根還要再狡辯，不妨重新閱覽原證5之內
22 容，漏水修復會議所涉及的不僅僅只有被告一戶，而除了
23 被告以外，一般人還是以誠信立足於社會的。被告洪國根
24 實無庸繼續狡辯，謊稱自己有配合云云（參被告提呈之民
25 事答辯(一)狀第2頁第(五)段）。當日原告立即將被告洪
26 國根再次毀諾之情通知里長及管委會主委，管委會主委稱
27 由伊來勸告被告洪國根。嗣被告洪國根未曾主動聯絡原告
28 通知施工修復漏水，原告只好不斷地詢問管委會主委，但
29 管委會主委的答覆千篇一律始終是「他（被告洪國根）說
30 會打電話給櫻花」（被告洪國根堅持伊整組的櫻花流理台
31 只能找櫻花公司來搬移），原告只能期待被告洪國根尚有

01 殘存的良知與誠信會履約，但從109年12月23日等到110年
02 3月2日原告經鄰居告知，管委會主委已對被告洪國根下最
03 後通牒，要求被告洪國根積極修復漏水。但被告洪國根卻
04 仍想方設法不願履約修復漏水，於110年3月11日下午16時
05 56分自己約管委會主委到系爭房屋後巷，表示伊每日觀察
06 「風向」，認為系爭房屋廚房天花板的滲漏水是因下雨由
07 外牆滲入所造成的，管委會主委否定伊的判斷後苦口婆心
08 地勸告被告洪國根盡快履約修復漏水。詎料，被告洪國根
09 見無法說服管委會主委贊同自己的判斷，根脆釜底抽薪於
10 110年3月19日直接找水電師父上門背書說系爭房屋「沒漏
11 水，不用修理」。不論原告屋主當場如何表示反對意見，
12 被告洪國根均當聽不見，愉悅地離開。翌日（即110年3月
13 20日）原告請求被告洪國根、到場背書沒漏水的水電師父
14 及里長再次到府「親眼確認」系爭房屋廚房天花板確實有
15 滲漏水情狀，但被告洪國根卻不發一語，默然拒絕修復漏
16 水，伊的水電師父見狀擔心縱使被告洪國根最後同意進行
17 施工抓漏，若無法找到滲漏水原因，被告洪國根恐會拒絕
18 付費，因此強調若無法抓到滲漏水原因仍要付費。被告洪
19 國根一聽立即表示：依法律規定樓地板內管線的修復費用
20 要由上下區分所有權人共同負擔，原告立即表示同意，但
21 被告洪國根卻旋即緊閉雙唇不願開口同意施工抓漏，水電
22 師父遲遲等不到被告洪國根的同意只好無奈地離開。全程
23 經過有里長及水電師父在場均足以為證，被告洪國根無庸
24 說謊、狡辯。至此，原告終於認清善意溝通的基礎在於誠
25 信與良知，但誠信與良知並不是每個人都擁有，所以原告
26 耗費將近7年的光陰，努力與被告夫妻二人善意溝通，最
27 終仍以失敗告結。原告於110年4月12日向 鈞院提呈民事
28 起訴狀， 鈞院於110年4月30日向被告送達民事起訴狀繕
29 本及調解通知書，有送達證書回執可稽（原證13）。但被
30 告卻於110年11月3日提呈之民事答辯(一)狀第3頁第(七)
31 段謊稱「於110年4月12日就收到本件起訴狀」云云，企圖

01 誤導 鈞院誤認原告於明知被告已主動安排施工抓漏的情
02 形下仍提起本件訴訟。

03 (十) 被告歷次提呈之民事答辯狀均充斥著謊言，事實真相並非
04 被告掩耳盜鈴就會改變。被告洪國根收受起訴狀後，於11
05 0年5月3日11時53分第一次（漏水修復會議後）主動與原
06 告聯絡「要求再開會」，原告於當日18時32分站在公共樓
07 梯間詢問被告洪國根開會要談什麼，被告洪國根稱已收受
08 民事起訴狀，要解釋誤會，稱自己都有配合停水，一切都是
09 誤會，原告很委婉地勸說被告洪國根「擱置過去、展望
10 未來」，希望被告能主動施工抓漏，但被告洪國根始終不
11 予正面答覆。110年5月15日11時許被告次子洪立強至原告
12 住家，稱對原告一家三口長期遭受漏水折磨毫不知情。伊
13 與胞弟討論過，胞弟亦稱「假若是他家，他也受不了」。
14 現在伊知道了會代父母找抓漏師父施工抓漏，但來不及在
15 第一次調解期日110年5月18日前完成，要求原告再給些寬
16 裕時間，原告同意會請求法院延後調解期日，並帶洪立強
17 去找里長，經里長推薦、提供克邦營造有限公司負責人李
18 春克的電話，由洪立強自己聯絡。但很不幸地在洪立強離
19 開後不到二小時，中央流行疫情指揮中心宣布即日起（11
20 0年5月15日）至110年5月28日提升雙北地區疫情警戒進入
21 第三級，板橋區屬紅色警戒範圍，所以洪立強通知沒有師
22 父敢來板橋施工抓漏，只能「等」。原告一家三口因系爭
23 房屋廚房天花板的滲漏水，致長期無法煮食，三餐只能依
24 賴外食，如今又只能冒著染疫的高風險外出覓食。嗣餐飲
25 場所全面禁止內用，導致原告住家附近的餐飲店幾乎全部
26 關閉，原告連基本生活的食、衣、住、行、育、樂中最重
27 要的「食」都受到嚴重影響。誰能想像為了防疫原告要待
28 在家裡，可是這個家的廚房卻無法使用，因為每當煮飯時
29 間，就是系爭房屋廚房天花板滲漏水時間（參原證7：廚
30 房(二)）。原告一家三口為何要承受這種毫無生活品質的
31 生活、長期遭受漏水折磨呢？被告夫妻二人又如何能安心

待在家裡防疫，要煮飯就煮飯、自由自在的生活，對造成原告一家三口長期的漏水折磨毫無愧疚之心呢？甚至讓原告一家三口被迫為了「食」必須冒著染疫的高風險外出覓食？又雖然洪立強稱因為疫情嚴峻，沒有師父敢來施工抓漏，但兒子不行，其父被告洪國根卻可以請到師父。110年5月25日早上9時18分被告洪國根第二次（第一次係110年3月19日請水電師父背書否認系爭房屋廚房天花板有滲漏水）請了抓漏師父藍運龍說要抓漏，最終抓漏師父判斷竟要「從一樓天花板往上開挖」，這是原告多年來聽了數十位抓漏師父到府建議施工方式，唯一一個超乎正常人想像，以造成系爭房屋「最大損害的方式」來施工抓漏。原告委婉告知幾年前就曾為了停止永無止境的漏水折磨詢問過建商，但建商否定這樣的施工方式，且這種施工方法恐會破壞一、二樓間的結構層，但抓漏師父堅持就是要從一樓天花板往上開挖，原告只好委婉地說再考慮看看。詎料，被告於110年11月3日提呈之民事答辯(一)狀第3頁第(六)段竟捏造事實，企圖誤導 鈞院誤認無法順利施工抓漏的原因完全可歸責於原告的「無法理性溝通」。事實上，被告洪國根僅有「兩次」請師父抓漏；第一次被告於110年3月19日找水電師父背書「沒漏水，不用修理」，翌日全程經過有里長及背書的水電師父在場足以作證。第二次被告於110年5月25日找抓漏師父要「從一樓天花板往上開挖」，全程亦有抓漏師父藍運龍在場足以作證。被告還要繼續說謊、狡辯、捏造事實嗎？

(十一)洪立強遲至110年6月23日才請克邦公司李春克施工抓漏，但因被告洪國根始終謊稱自家全部的冷、熱水管及排水管均為明管，當日抓漏師父開挖二樓地板時，就不小心挖到仍在地板下方的冷水管，導致冷水管破裂，工程被迫停工，直至110年6月25日復工才發現因為被告變更建物設計，將廚房外推、變更原有水電配置，雖停止使用原有後陽台洗衣機專用排水管卻未封管直接棄置，致17號及19號

01 3樓以上住戶因使用後陽台範圍排水孔排水，水經排水幹
02 管流經二樓時，由二樓洗衣機專用排水管缺口流出，造成
03 系爭房屋廚房及洗衣間受有嚴重損害。且抓漏師父為了確
04 保萬無一失，確定滲漏水原因無誤，曾至上層各戶相對位
05 置進行排水測試。嗣又為了排除公共排水管可能堵塞或污
06 水管線連接不當，又透過里長聯絡污水管線陳情專線，相
07 關單位於當日11時18分左右派員至現場打開污水孔蓋，被
08 告洪國根在17號2樓的洗衣機專用排水管缺口灌水測試，
09 由伊兒子洪立強親眼確認公共排水管並未堵塞、亦無污水
10 管線連接不當之情，確定造成系爭房屋廚房天花板滲漏水
11 原因為被告洗衣機專用排水管未妥善封閉所致。惟被告卻
12 繼續狡辯，將滲漏水原因歸責於公共幹管毀損，因此又將
13 公共幹管處水泥挖開，親眼確認公共幹管沒有損害跡象
14 （參被證1及原證15）。嗣被告又將滲漏水原因歸責於建
15 商，並透過里長取得建商的聯絡電話，請建商派員至府。
16 110年7月14日下午2時30分左右建商工程師林火樹到場確
17 認該管線是預留作為二樓洗衣機專用排水管，但因被告重
18 新施工，變更原有建物設計，將原廚房與後陽台中間的隔
19 間牆打掉，將廚房外推，使原本應放置熱水器及洗衣機
20 的位置，變成廚房的瓦斯流理台。並堅持建商交屋時業經屋
21 主驗屋程序，建商絕不可能幫被告二次施工將廚房外推，
22 因此系爭房屋滲漏水原因絕無法歸責於建商。此一經過除
23 了被告洪國根以外，另有6人在場親眼見聞足以作證。被
24 告於110年11月3日提呈之民事答辯(一)狀第4頁第(九)段
25 竟仍睜眼說瞎話，訛稱建商「默認是他們建商的疏失造成
26 本件漏水」云云。於111年1月15日提呈之民事答辯(二)狀
27 第2頁第(四)段繼續狡辯「17號排水共管於2樓延申處，於
28 被告買受17號2樓房屋時，即被包覆在牆內」云云，種種
29 違背論理及經驗法則的狡辯，又有多名證人在場可以作
30 證，被告為何仍繼續說謊，實在令人匪夷所思。另被告洪
31 國根業於110年12月25日勘驗時當場自認買屋後該系爭排

水管處伊曾二次施工，卻仍飾詞狡辯「建商交屋給我時，系爭排水管就沒裝上止水帽」云云（參110年12月23日勘驗筆錄第2頁第1至第5行），這種狡辯實在令人無言以對。建商建築房屋設置排水管及排水孔的目的，就是用來排水，焉會在交屋時將排水管加裝止水帽，違反原設置使用目的，再交屋給屋主呢？被告洪國根既已自認系爭排水管處伊曾二次施工，倘仍要繼續說謊、狡辯，懇請 鈞院命被告就權利障礙事實負舉證責任。

（十二）被告洪胡瑞圓及洪國根應連帶負損害賠償責任：公寓大廈之上樓層房屋漏水致下方樓層房屋時，上樓層房屋所有權人或使用權人，即有修繕漏水以防免下樓層所有權人或使用者權利損害之作為義務，倘未適時履行該等作為義務，致下樓層房屋受有損害，該等不作為與損害間即有因果關係，而應負不作為之侵權行為損害賠償責任。系爭房屋漏水原因係因被告洪胡瑞圓所有之建物漏水所致，已如前述。衡諸前揭意旨，被告洪胡瑞圓為二樓建物之所有權人，對二樓漏水之狀態當有修繕以免他人權利損害之義務，是被告洪胡瑞圓未履行該等義務之不作為，與系爭損害間，有因果關係，原告自得依侵權行為之法律關係請求被告洪胡瑞圓就上揭不作為負損害賠償責任。被告洪國根於110年12月23日 鈞院現場履勘時，自認「後來我有二次施工」等語（參110年12月23日勘驗筆錄第2頁第2行），足徵被告洪國根為二次施工決策者。復由110年6月23日動工開挖後照片可稽（參被證1及原證15），現場地板有新舊二層磁磚，顯然施工時未刨除舊磁磚直接覆貼新磁磚，危害樓板承载力。且建商原設置的熱水管為品質較佳的不鏽鋼管，但被告重新施工後竟改用品質較差的一般鐵管（參被證1及原證15，照片中地板的舊熱水管已嚴重腐蝕）。種種證據顯示被告洪國根為了減少裝潢成本，採用最有可能造成系爭房屋損害，但卻最便宜、最速成的施工方式及材料，又被告洪國根重新施工，變更原有建物設

計，將原廚房與後陽台中間的隔間牆打掉，將廚房外推，使原本應放置熱水器及洗衣機的位置，變成廚房的瓦斯流理台，並覆貼磁磚遮蓋原有的地排及洗衣機專用排水孔，且未妥善封管。被告洪國根稱兒子有土木技師執照，並稱自己是專家，對重新施工的方式及材料即有可能造成系爭房屋損害顯然有預見可能性，卻為節省成本，採用最有可能造成系爭房屋損害的方式為之。嗣經原告通知且「親眼看到」系爭房屋廚房天花板有滲漏水情狀，已有主動修繕之義務，卻仍拒絕修復。經抓漏師父詢問管線配置時，被告洪國根又屢次謊稱自家全部的冷、熱水管及排水管均為明管，惡意以不實資訊妨礙抓漏師父的專業判斷。甚至利用假裝配合停水測試（3次），讓原告一家三口為觀察系爭廚房天花板滲漏水時間及情狀疲於奔命，是被告洪國根種種行徑顯然已非過失行為，應屬直接故意或是間接故意不法侵權行為。退萬步言，將近7年間均係被告洪國根對外處理漏水問題，並要求原告「要數今天幾滴水」，然後假裝「好心」的上門要求親自查看系爭房屋廚房天花板滲漏水情狀，是縱論被告洪國根不負有修繕義務（假設語氣），被告洪國根亦幫助被告洪胡瑞圓拒絕履行修繕義務，造成系爭損害，是爰依民法第185條第2項規定，亦視為共同行為人。再者，將近7年間被告洪國根以自己名義「3次」承諾配合停水測試，又承諾會在110年元月6日前將系爭房屋廚房天花板滲漏水狀況修復至不再滲漏水為止。被告洪國根既有契約履行義務，卻未依誠信履行，造成系爭房屋廚房天花板愈來愈嚴重的滲漏水及壁癌，且任由損害自系爭房屋廚房漫延至洗衣間，造成系爭房屋廚房及洗衣間大範圍的壁癌及白華現象、廚房屋樑及洗衣間天花板結構層水泥劣化崩落、鋼筋裸露。是原告亦得依民法227條第1項及第2項規定，請求債務不履行之損害賠償。承上所述，原告依民法第184條、第185條、第191條第1項、第196條、第213條第3項及第227條第1項及第2項規

定，得請求被告洪胡瑞圓及洪國根連帶負損害賠償責任，並請求下列損害：

1.修復費用87,100元：

被告已於110年11月14日提呈之民事答辯(二)狀「不爭執」原告請求系爭損害之修復費用87,100元。

2.請求抓漏費用24,600元：

將近7年來原告為了系爭房屋滲漏水，找了很多位的抓漏師父到府抓漏，但礙於被告消極不配合的態度及被告洪國根對自家管線配置的不實資訊，致抓漏師父始終無法準確的判斷系爭房屋滲漏水原因，加上原告請抓漏師父卻為被告發現二樓天花板滲漏水4次（被告亦有不當得利），累計支出逾24,600元。

3.請求交易價值減損145,000元：

系爭房屋長期受有漏水損害，已如前述，雖可能修復，但修復技術有其限度，尤其是系爭房屋廚房屋樑及洗衣間天花板結構層因長期滲漏水造成鋼筋嚴重鏽蝕等情，事實上已無法完全修復（即漏水損害發生前之應有狀態），只能進行補強。矧即使補強後，系爭房屋仍會因交易者心理層面、評價觀感及結構安全疑慮等因素，造成系爭房屋之交易價值發生減損。為了找出系爭房屋滲漏水原因，原告曾挨家挨戶拜訪系爭房屋以上17號3樓、4樓、5樓及19號2樓、3樓鄰居，請求鄰居配合關閉頂樓水源總開關及停用排水進行測試。鄰居（被告以外之鄰居）不捨原告一家三口長期遭受漏水折磨，曾建議原告乾脆搬家，但又慮及系爭房屋長期遭受漏水損害已造成交易價值減損，原告顯然無法以正常價格出售房屋，二害相權取其輕，因此選擇幫助原告找出系爭房屋滲漏水原因，陸續安排時間離家二至三日配合停水測試。連鄰居都能認知系爭房屋長期遭受漏水損害已造成交易價值減損，致原告無法以未曾發生損害之應有市價出售房屋。是系爭房屋曾長期遭受漏水損害之事實，縱經修復，又焉能不造成市場上交易者心理層面及

01 評價觀感降低呢？加上俗話稱「千金買房，萬金買鄰」，
02 有理性之人會以正常價格（未曾發生長期漏水損害之應有
03 市價）購買系爭房屋嗎？承上所述，系爭房屋交易價值減
04 損之事實，已無庸置疑。惟交易價值之評定，往往繫於交
05 易者主觀評價，原告難以證明其客觀損害數額，為此，檢
06 附同建商所建相鄰房地之實價登錄，佐證系爭房屋每坪交
07 易價值逾41萬元。系爭房屋長期遭受漏水損害，縱經修復
08 補強，已造成系爭房屋廚房屋樑及洗衣間天花板結構層水
09 泥劣化、鋼筋鏽蝕等損害，因技術上限制鋼筋損毀已無法
10 回復原狀，且長期漏水亦造成系爭房屋結構脆弱影響使用
11 效益，並有加速折舊現象，是爰依民事訴訟法第222條第2
12 項規定，請求鈞院審酌一切情況，依所得心證定其數
13 額。

14 4.非財產上損害賠償各10萬元：

15 自103年11月3日起原告為了滿足被告洪國根的要求，一家
16 三口被綁在廚房天花板下，必須每日觀察、紀錄滲漏水的
17 時間及情狀，隨時恭候被告洪國根「好心」的上門「垂
18 詢」今天幾滴水，為此累計至起訴時（110年4月12日）系
19 爭房屋滲漏水照片已逾18,594幀、電子檔容量達38.6GB，
20 另累計影片檔容量達67.2GB，累積證據資料數以萬計，足
21 徵原告一家三口長期以來受盡折磨。

22 (十三)並聲明：(一)被告應連帶給付原告陳嬰孺356,700元，及自
23 起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率百分之5
24 計算之利息。(二)被告應連帶給付原告王柏鈞100,000元，
25 及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率百分
26 之5計算之利息。(三)被告應連帶給付原告王鈴毓100,000
27 元，及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率
28 百分之5計算之利息。

29 三、被告則以：

30 (一) 103年11月原告陳嬰孺所有1樓房屋就有發生漏水狀況，漏
31 水位置與本件原告主張相同。當時原告王鈴毓進入被告洪

01 胡瑞圓所有2樓房屋查看，發現2樓廚房天花板也有從樓上
02 漏水下來的情形。被告為了確保不是2樓的管線漏水到1
03 樓，花了20多萬元在2個月內將2樓家中冷熱管線更換為明
04 管、更換輕鋼架天花板等被告2樓施工過程中，原告王鈴
05 毓時常會上樓關心，完工後原告王鈴毓也確認1樓後陽台
06 及廚房的天花板已經乾燥，104年12月，1樓相同位置又發
07 生漏水狀況，原告王鈴毓找水電師傅一起進入被告2樓，
08 查看2樓廚房天花板後，水電師傅認為是3樓漏水下來，原
09 告王鈴毓此次並未要求被告處理。

10 (二) 109年7月，1樓又發生漏水狀況，原告王鈴毓又進入被告2
11 樓查看，發現2樓廚房天花板另一側有漏水，原來曾經漏
12 水那一側好像沒有漏水。兩造一起向3樓屋主反應3樓屋主
13 也認為應該是3樓漏水下去，但3樓屋主可能也找不出漏水
14 原因，於109年10月施工也將3樓管線更換為明管。109年1
15 1月，3樓更換管線完工後2天，原告王鈴毓表示1樓相同位
16 置還是有漏水，原告王鈴毓又再次進入被告2樓查看，發
17 現2樓廚房天花板上次認為沒有漏水的那一側實際上有在
18 漏水，原告王鈴毓便要求被告配合其測試。原告王鈴毓前
19 後以5次以上不同的方式測試，被告都配合原告王鈴敏，
20 如冷熱水停用一週以上、冷熱水管以色染劑放水測試等各
21 項勘查，但都無法確認2樓是漏水原因。社區主委李進長
22 了解兩造的情形後，有建議被告從公共水管去找漏水原
23 因，109年12月23日，兩造同意先由被告進行抓漏及修復
24 工程，修復之後費用由漏水點的住戶負擔，被告洪國根原
25 本預估兩個星期內（110年1月6日前）可以修復完成。但
26 實際上因為被告2樓廚房的櫻花系統廚具係黏著固定於壁
27 面上，需要拆卸廚具才能挖牆，廚具商卻表示他們需要1
28 週後才能配合施工，後來又碰到農曆過年，才會拖到110
29 年3月尚未施工。期間被告都有告知原告王鈴毓、主委李
30 進長延期施工的緣由。

31 (三) 110年3月19日被告請之前109年7~11月協助的廠商（福記

01 水電衛生材料行，陳文助）來準備進行施工，廠商看完認
02 為1樓、2樓都沒有發生漏水，原告陳嬰孺在場也沒有意
03 見。原告王鈴毓隔日請里長張雪嬰、被告洪國根及廠商都
04 到1樓現場，表示仍然有漏水情形，被告洪國根提及他與
05 廠商討論施工方式會從2樓的17號、19號共同壁開挖，可
06 能涉及1樓、2樓共構體，及可能的費用分擔等情，原告王
07 鈴毓便生氣，無法繼續理性地溝通，110年3月下旬，被告
08 還是委請廠商準備要從公共水管進行抓漏，但廠商說要等
09 到清明節之後4月8日才可能有空檔，被告於110年4月12日
10 就收到本件起訴狀。被告收到起訴狀後，便與原告聯絡，
11 告知已經準備要進行抓漏及修復工程，原告王鈴毓要求被
12 告不能請之前的廠商來施作，被告就委請里長張雪嬰推薦
13 的克邦營造有限公司（下稱克邦公司）來施作，原告王鈴
14 毓也同意。被告於110年5月17日聯絡克邦公司，因疫情影
15 響，延至110年6月23日開始進行抓漏工程，至110年8月5
16 日完工6月23日挖開被告17號2樓廚房地板，並未發現漏水
17 點。6月25日繼續向上開挖，發現17號大樓排水共管未加
18 裝止水帽，加裝止水帽後觀察數日。6月29日仍有水滲
19 出，再向上開挖，沒有發現明顯漏水點。7月2日仍有水滲
20 出，向左開挖，發現19號大樓排水共管觀察數日後，7月1
21 2日發現滲水處為19號大樓排水共管後方，7月12日前往19
22 號2樓房屋開挖，發現19號大樓排水共管也未加裝止水
23 帽，在19號5樓放水測試，確認係由19號大樓排水共管流
24 出水，加裝止水帽後觀察數日7月12日至30日即未有任何
25 漏水或滲水狀況。上開施工過程歷經月餘，原告王鈴毓全
26 程參與觀察最後也在原告王鈴毓同意下將17號2樓及19號2
27 樓挖開的牆壁封回去，此有克邦公司出具的施工報告書可
28 憑。綜上等情可知，原告起訴主張1樓後陽台漏水其漏水
29 原因為19號大樓排水共管未加裝止水帽而流出水所致，與
30 被告2樓房屋無關。且在克邦公司完工之際，里長張雪嬰
31 也有聯絡17號、19號房屋的建商（富邦建設）的人員前來

質問「當初蓋屋時，壁面內的排水共管為什麼沒有加裝止水帽」，建商人員無言以對，默認是他們建商的疏失造成本件漏水。

(四) 原告主張因被告2樓房屋廚房壁面專用排水管缺口流出水，致原告1樓後陽台天花板漏水云云，僅提出1樓後陽台天花板漏水照片為證，無從證明係因被告2樓房屋漏水所致；至於原告提出，原證4照片，乃係克邦公司開挖被告2樓廚房地板的情況，已經克邦公司說明被告2樓廚房地板並未發現漏水點（被證1第1頁參照）且克邦公司抓漏的結果也確認了漏水的原因為19號大樓排水共管沒有加裝止水帽而流出水所致，與被告17號2樓房屋無關。從而，原告依侵權行為法律關係請求被告賠償其損害，即無理由，應予駁回。被告在漏水原因未明之前，多次配合原告，讓其進入被告2樓房屋查看、測試停水、抓漏防水，已善盡不動產相鄰關係之義務，且原告1樓漏水原因既經克邦公司確認係19號大樓排水共管未加裝防水帽而流出所致，自與被告無關。且參以原告所提1樓後陽台天花板、廚房天花板照片，只有後陽台天花板有1、2處懸掛水珠，偶爾才落下水滴，其餘部分則僅為壁癌，且面積不大，亦難認有嚴重影響原告之日常生活，充其量僅係造成原告日常生活上之不便而已，其情節自非重大。原告既未舉證證明其所受侵害之程度、狀態已嚴重影響日常生活等情事，自難認原告居住安寧所受侵害已達情節重大程度等語置辯並聲明：原告之訴駁回。

四、原告主張之事實，業據其提出估價單、照片、費用支出證明、停水協議、109年9月5日錄音譯文暨錄音檔、被告違反協議廚房排水水聲錄音檔之光碟、送達證書、新北疫情警戒第三級新聞、實價登錄等件影本為證，被告則以前詞置辯。

(一) 按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

01 生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第191條定有明
02 文。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
03 之責任。民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係
04 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
05 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
06 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
07 告之請求，最高法院17年上字第917號判決意旨可參。再
08 者，主張依侵權行為之法律關係請求損害賠償之人，必須
09 就侵權行為之成立要件，包括：其權利被侵害、該侵害具
10 不法性、行為人有故意或過失、權利被侵害者受有損害、
11 損害與侵權行為間有因果關係等節負舉證之責。又按主張
12 法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須之特別
13 要件，負舉證責任（最高法院48年台上字第824號判例意
14 旨參照）。而負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該
15 待證事實獲得確實之心證，始盡其證明之責任，苟應負舉
16 證責任之當事人，不能舉證，以證實其主張之事實為真
17 實，即應受不利之認定。

18 （二）原告固主張被告洪胡瑞圓為新北市○○區○○路00巷00號
19 2樓房屋（下稱系爭房屋2樓）所有權人就系爭房屋之漏水
20 應負賠償責任又被告洪國根重新施工，變更原有建物設
21 計，將原廚房與後陽台中間的隔間牆打掉，將廚房外推，
22 使原本應放置熱水器及洗衣機的位置，變成廚房的瓦斯流
23 理台，並覆貼磁磚遮蓋原有的地排及洗衣機專用排水孔，
24 且未妥善封管，且經原告通知系爭房屋廚房天花板有滲漏
25 水情狀，已有主動修繕之義務，卻拒絕修復，經抓漏師父
26 詢問管線配置時，被告洪國根又屢次謊稱自家全部的冷、
27 熱水管及排水管均為明管，惡意以不實資訊妨礙抓漏師父
28 的專業判斷。甚至利用假裝配合停水測試（3次），讓原
29 告一家三口為觀察系爭廚房天花板滲漏水時間及情狀疲於
30 奔命，是被告洪國根種種行徑顯然已非過失行為，應屬直
31 接故意或是間接故意不法侵權行為應連帶負損害賠償責

01 任。被告則辯稱系爭房屋漏水是因19號大樓排水共管沒有
02 加裝止水帽而流出水所致，與被告17號2樓房屋無關，且
03 被告購買時管線就是如此其被告並無注意義務違反。惟查
04 被告提出之克邦營造有限公司施工報告書：「6月23日挖
05 開17號1樓天花板漏水處上方2樓廚房地板，雖樓地板充滿
06 濕氣，但未發現漏水點。」；「6月25日續向上牆壁開
07 挖，發現牆內17號大樓排水管共管延伸處並未伸出牆外，
08 並且未加裝止水帽，經測試得知應為漏水之原因，之後加
09 裝止水帽並觀察數日。」；「6月29日因觀察期間仍有水
10 滲出，故向上開挖，並未發現明確漏水點，再行觀
11 察。」；「7月2日，期間仍有水滲出，故向左開挖，發現
12 19號大樓排水管共管後再觀察數日。」；「7月12日，經
13 多日觀察發現其滲水處來自於左邊共管後方，故聯絡19號
14 2樓馮姓屋主進行開挖，發現與17號2樓相同出現牆內共管
15 延伸止於牆內，且未加裝止水帽，並於19號5樓放水測試
16 係19號之排水共管所流出之，之後加裝止水帽後觀察後續
17 是否還會漏水。」；「自7月12至7月3日觀察施工處，已未
18 有任何漏水或滲水，並且兩戶施工處水泥及磚頭皆已乾
19 燥，期間並每週一次至17號1樓觀察天花板滲水改善情
20 形，評估皆已明顯好轉……。」，可見系爭房屋漏水原因
21 為系爭房屋2樓牆壁內17號及19號之排水共管未加裝止水
22 帽所致，此亦為被告所不爭執，是原告雖主張系爭房屋漏
23 水係被告洪國根不當施工所致，惟此部分原告並未充分舉
24 證以實其說，本院自難為原告有利之認定。至被告雖抗辯
25 系爭房屋2樓牆壁內管線自購屋後並未更動且系爭房屋漏
26 水原因為排水共管之瑕疵，被告應無過失責任。然查系爭
27 房屋漏水位置正上方即為被告洪胡瑞圓所有系爭房屋2
28 樓，況系爭房屋漏水情形自103年即開始，依常情樓下天
29 花板漏水大部分是樓上管線漏水所致，被告雖辯稱其有進
30 行改善工程，然至110年7月間才修復完成，顯就系爭2樓
31 房屋管線之保管責任有所欠缺且未盡相當之注意義務，是

01 系爭2樓房屋所有權人即被告洪胡瑞圓就系爭房屋之漏水
02 損害應負損害賠償責任，應堪認定。

03 (三) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
04 任，民法第184條第1項前段定有明文。本件被告洪胡瑞圓
05 就漏水結果有過失等情為真實，已如前述，則原告陳嬰孺
06 依上開侵權行為之規定，請求被告洪胡瑞圓賠償系爭房屋
07 修復費用87,100元及抓漏費用24,600元，洵屬有據。

08 (四) 原告固主張系爭房屋因漏水而受損並已造成交易價值減
09 損，故請求系爭房屋交易價值減損145,000元並提出相鄰
10 房地之實價登錄為證，惟就原告提出之相鄰房地之實價登
11 錄，本院尚無從得知系爭房屋因本件漏水事件在房屋交易
12 市場上會有如何之價值減損，揆諸前開規定，原告並未能
13 舉證系爭房屋因漏水而造成之價值減損金額，是其所請，
14 難認有據。

15 (五) 復按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
16 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
17 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第
18 195條第1項前段定有明文。本件原告主張因系爭房屋漏水
19 且自103年11月3日起原告為了滿足被告洪國根的要求，一
20 家三口被綁在廚房天花板下，必須每日觀察、紀錄滲漏水
21 的時間及情狀，隨時恭候被告洪國根「好心」的上門「垂
22 詢」今天幾滴水，為此累計至起訴時（110年4月12日）系
23 爭房屋滲漏水照片已逾18,594幀、電子檔容量達38.6GB，
24 另累計影片檔容量達67.2GB，累積證據資料數以萬計，足
25 徵原告一家三口長期以來受盡折磨，對原告居住環境、身
26 體、健康之人格法益侵害，故請求被告給付原告3人精神
27 慰撫金各10萬元等語，惟查，依民法第195條規定，對於
28 其他人格法益之侵害以情節重大者為限，始得請求非財產
29 上之損害（即精神慰撫金），惟經本院審酌原告提出之系
30 爭房屋受損照片，綜合系爭房屋漏水位置、損害規模本院
31 尚難認定已屬對原告3人之入格權侵害達情節重大，另原

告雖稱被告2人就系爭房屋漏水維修態度不佳、虛與委蛇，縱屬實此情亦難認原告3人有何人格權之損害，是原告請求被告給付精神慰撫金，尚屬無據，應予駁回。

(六) 綜上，原告陳嬰孺得向被告洪胡瑞圓請求之金額合計為113,500元（計算式： $87,100 + 26,400 = 113,500$ ）。

(七) 末查，被告洪國根固居住於其配偶即被告洪胡瑞圓所有系爭17號2樓建物，惟其並非該建物之所有權人，原告亦未舉證其有何侵權行為致原告受有何損害，是原告主張被告洪國根應與被告洪胡瑞圓對其負本件連帶損害賠償責任，於法洵屬無據，不應准許，應予駁回。

五、從而，原告陳嬰孺依侵權行為等法律關係，請求被告洪胡瑞圓應給付原告陳嬰孺113,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年5月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，不另論述，併此敘明。

七、本件原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，爰依職權宣告假執行。原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。又被告洪胡瑞圓陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 23 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 呂安樂

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 111 年 3 月 23 日
02 書記官 陳佩瑩