

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

112年度訴字第184號

原告 徐苑菁

訴訟代理人 楊國薇律師（嗣終止委任）

被告 沈坤炎

吳陳月英

訴訟代理人 吳炳霖

被告 李曾水蘭

訴訟代理人 李建太

被告 康美月

蔡陳秋月

吳鈴卿

鄭江泉

陳燕珠

陳裕美

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應依附表一所示方式，將新北市○○區○○路○段000巷00號及16號房屋頂樓及公共梯間，修復至不漏水狀態。
- 二、被告應依附表二所示方式，將新北市○○區○○路○段000巷00號5樓房屋回復原狀。
- 三、被告應連帶給付原告新臺幣60,000元，及民國112年12月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告連帶負擔98%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項至第三項於原告以新臺幣303,580元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣910,742元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

- 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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告於原起訴請求：被告應將坐落於新北市○○區○○路0段000巷00號頂樓及公共梯間漏水予以修復，並賠償新臺幣（下同）20,000元。嗣於民國112年9月11日變更聲明為：(一)被告應依社團法人新北市土木技師公會112年4月28日之新北土技字第1120001520號鑑定報告十、所示將被告所有新北市○○區○○路○段000巷00號及16號頂樓及公共梯之漏水修復至不再漏水狀態為止。(二)被告應依社團法人新北市土木技師公會112年4月28日之新北土技字第1120001520號鑑定報告十、所示將原告所有新北市○○區○○路○段000巷00號5樓回復原狀。(三)被告應連帶給付原告80,000元予原告，及自民事追加被告暨訴之聲明擴張狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。核原告所為訴之變更均係基於相同漏水事件所為聲明，依前開規定，應予准許。

01 二、被告沈坤炎、吳陳月英、李曾水蘭、康美月、蔡陳秋月、陳
02 裕美經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
03 訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯
04 論而為判決。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：

07 (一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號5樓房屋
08 之所有權人（下稱16號5樓房屋），經新北市土木技師公會1
09 12年4月28日之新北土技字第1120001520號鑑定報告（下稱
10 鑑定報告）內容可知16號5樓房屋之漏水原因即係因14號屋
11 頂層與公共梯疏於管理與維護，導致屋頂層14號因防水破損
12 而使綠植大量生長，14號屋頂設置水塔（14號3樓、5樓所有
13 3噸水塔）導致16號5樓房屋滲水、鋼筋浮突裂隙範圍擴大，
14 兩者間具有相當因果關係，本件16號5樓房屋客廳、房間天
15 花板漏水原因即為區分所有權人共有之屋頂層、公共梯因缺
16 乏管理維護，導致防水層失效，以及屋頂設置水塔更催化滲
17 水、鋼筋浮突裂隙範圍，故區分所有權人自應就共有之屋頂
18 層、防水層進行修繕，且就原告因此所受損害負擔修繕、賠
19 償之責。

20 (二)鑑定報告已明確指出關於本件爭議之16號5樓房屋之漏水原
21 因及後續修繕方法，且原告受漏水之苦多年，多次嘗試與各
22 區分所有權人協商、討論，更是在106年時經16號區分所有
23 權人同意後自費搭建頂樓鐵皮屋頂，以期解決漏水問題，
24 然，年久失修，14號區分所有權人對於原告請求不理不睬，
25 屋頂層實為14號與16號所共有，僅搭建16號鐵皮屋頂，仍然
26 抵擋不住雨水經由14號屋頂入侵牆體，透過牆壁毛細孔滲透
27 至原告房屋屋頂，無法治本，被告等消極未修復共用之屋
28 頂、公共梯之行為，顯然違反公寓大廈管理條例第10條第2
29 項規定，原告自得依民法第184條第2項、第213條第1項規
30 定，請求被告等將原告所有之16號5樓房屋修復至不滲漏水
31 之狀態，回復損害發生前之狀態。

01 (三)被告等疏於維護其所有之建築物屋頂層及公共梯間，造成原
02 告家中客廳牆壁、天花板、房間牆壁天花板漏水，構成侵權
03 行為。而處理漏水、請人修繕、家中居住之環境潮濕發霉
04 等，均會對生活品質有所影響而造成精神上之痛苦，至今滲
05 漏水狀況持續且加劇，又本件漏水、天花板損壞持續時間尚
06 非短暫，對原告居住權及居住安寧之人格法益侵害情節應屬
07 重大，爰請求精神慰撫金80,000元。

08 (四)本件原始被告為14號5樓陳裕美（下簡稱原始被告），誤認
09 屋頂層專為14、16號住戶管理維護，在原告提起本訴前，曾
10 與住戶相互協商、溝通，搭建屋頂鐵皮屋頂、遷移水塔以減
11 少滲漏水狀況，原始被告屢次與原告表示有意願處理，卻從
12 未見渠出現或是實際參與後續維修屋頂層及公共梯的討論，
13 原告為敦促原始被告出面協商，甚至於111年6月6日以存證
14 信函通知原始被告與住戶進行溝通協商，仍未獲理會，又14
15 號屋頂層上方因14號住戶多年未管理維護，拒絕搭建鐵皮屋
16 頂減少雨水直接衝擊防水層失效之屋頂，原始被告更是將14
17 號屋頂層作為自家廢棄盆栽堆放場地，導致屋頂因此滋生雜
18 草，甚至有綠樹茁壯，導致樹根向下生長，屋頂層結構遭受
19 更多更嚴重之破壞，增加屋頂層排水難度，連日大雨積水甚
20 深，更讓原告家中滲漏水狀況更加嚴重，原始被告拒絕與其
21 他住戶進行善意溝通與協商，且因其消極不作為，導致修繕
22 議題一延再延，擴大原告損害範圍，而14號一至四樓住戶認
23 為屋頂層為五樓住戶管理維護範疇，亦對原告主張不理不
24 睬，執此，本件修繕費用應主要可歸責於原始被告與14號1
25 至4樓其他四名被告，鑑定報告亦持相同看法，依上開公寓
26 大廈管理條例第10條第2項但書規定，本件修繕費用應由原
27 始被告與14號其他四名被告負擔8成修繕費用，以衡平14號
28 與16號住戶之雙方責任。

29 (五)為此，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第767條第
30 1項中段、第1項後段、第184條第1項前段、同條第2項、第2
31 13條第1項、第216條第1項、第195條第1項之規定，提起本

01 件訴訟。並聲明：如變更後訴之聲明。

02 二、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

03 (一)沈坤炎：伊係一樓住戶，認為沒有修繕樓梯間之義務，但如
04 果價格合理也是可以同意分攤。

05 (二)吳陳月英、李曾水蘭：認為鑑定報告估定之漏水修繕費用過
06 高。

07 (三)康美月：願意分攤樓梯間修繕部分，但就原告住家內之回復
08 原狀不同意。

09 (四)吳鈴卿：14號5樓之前有改過管線，本件應由14號5樓（即被
10 告陳裕美）負責。

11 (五)鄭江泉：本件只要14號5樓（即被告陳裕美）加蓋就不會漏
12 水了。

13 (六)陳燕珠：頂樓為兩造居民所共有，加蓋鐵皮屋頂需要兩造屋
14 主同意，又兩造所有房屋為屋齡近40年的房屋，經過歲月自
15 然老化所生之壁癌、斑駁、漏水等相關問題，皆為老舊公寓
16 無可避免問題，原告要求其他住戶幫忙翻修，實不合理，且
17 認為可以在14樓搭鐵皮防水即可。

18 三、法院之判斷：

19 (一)原告主張其所有16號5樓房屋之客廳及房間天花板有多處漏
20 水情形，且漏水原因係因公共梯間疏於維護修繕所致之事
21 實，業據原告提出16號5樓及梯間照片、LINE對話紀錄、估
22 價單等件為據，被告就原告就前開證據之形式真正並未爭
23 執，然以前揭情詞置辯。

24 (二)經本院委請社團法人新北市土木技師公會就漏水原因、漏水
25 必要修繕費用及回復原狀必要費用等情進行鑑定。經鑑定機
26 關記載鑑定結果如下：

27 1.本會鑑定人於112年3月8日初勘現場會同原告指明標的物1
28 6號5樓客廳牆壁天花板、房間牆壁天花板等漏水痕跡，同
29 年4月8日早上10時於現場會勘調查，並模擬降雨事件(進
30 行淋灑測試，含公共梯間牆面、屋突水箱下方及14、16號
31 屋頂層公共梯範圍地坪等)，會勘期間即發現水已入侵至

01 標的物16號5樓房屋之客廳天花板，於下午13時於標的物1
02 6號5樓客廳天花裂縫處產生滴水(看得到水滴)及接漏水的情
03 形。

04 2.標的物公共梯屋突水箱下方大面積剝落且鋼筋外露，標的
05 物14號、16號公共梯牆面開裂且溼漬、壁癌顯著嚴重，經
06 由本會鑑定人會同防水技術人員，在公共梯、標的物天花
07 板等測點，經高週波水份計量測，表面含水量高達7.5~1
08 0%，已逾天然含水率6%至全飽和12%，即天然含水率與吸
09 水率接近飽和，另以紅外線熱影像拍攝亦呈現潮溼色階變
10 化。由於屋頂層防水老化嚴重，甚至長出了1公尺以上的
11 綠植、雜草，現場因連日下雨亦有積水現象。由漏水現象
12 推論其源頭，係因公共梯周圍牆面開裂、屋頂層防水層破
13 損，樓板蓄水飽和、既有裂縫加劇，肇致標的物5樓(即原
14 告所在樓層)天花板裂縫產生漏水；標的物16號屋頂層後
15 續增建遮雨鐵棚架，漏水確有較少，但降雨事件仍有持續
16 漏水現象。由此推論，標的物14號屋頂層與公共梯防水層
17 失效，重力水流持續入侵至牆體、樓板經由粉刷層毛細孔
18 滲透至樓下(即5樓頂版)，致使水泥構體吸水至飽和，
19 難以快速除潮解溼，甚至有滴水狀況，因此公共梯牆面常
20 年潮濕已產生全面性壁癌，兩側門框開裂、鋼筋外露。此
21 外，標的物屋頂層因防水破損而綠植大量生長，分佈於14
22 號屋頂層，由屋頂設置水塔相對於標的物滲水、鋼筋浮突
23 裂隙範圍，亦有其因果關係。屋頂層與公共梯明顯疏於管
24 理與維護。

25 3.本棟建物屋頂層老化嚴重，5樓客廳公共梯範圍，屋內飽
26 受漏雨困擾，會勘是日尚以容器接水。另，滲漏水亦可能
27 引發漏電問題(標的物房間4前)，滲水的痕跡由公共梯牆
28 面一路綿延至客廳天花板，穿越照明電箱，因此若後續屋
29 內持續漏水，可能造成斷電或照明短路的情況發生。然而
30 僅由5樓修繕難以徹底解決漏水問題。為避免雨水仍會順
31 著原建物老化開裂的地方滲進樓板繼而流至5樓天花板，

01 屋頂層後續應建立四周排水，5樓天花板等裂縫應先灌注
02 環氧樹脂(EPOXY)以完全填充既有裂隙，以1:2防水水泥砂
03 粉刷，再重新披土油漆。標的物14號屋頂層防水層應全面
04 拆除(含屋頂隔熱磚與綠植移除)，重新施作防水處理(至
05 少24小時積水試驗)。標的物14號、16號公共梯部分，水
06 塔頂板混凝土剝落鋼筋鏽蝕需進行補強修復，公梯外牆防
07 水處理(含裂縫修補)。屋頂層與公共梯(本棟公寓共
08 有)，建議可啟用住宅專項維修資金(即公共維修資
09 金)，或由本棟所有住戶共同修繕。

10 (三)依前開鑑定結果，足認原告主張其所有16號5樓房屋確有漏
11 水損害，且原因與公共梯間及屋頂層長期疏於維護修繕有
12 關，衡以公共梯間及屋頂層並非各區分所有權人之專有部分，
13 核屬兩造間之共有部分，被告就此亦不爭執，是原告依
14 此請求被告依鑑定報告十、所記載建議修復方式進行漏水修
15 繕，自屬有據。又鑑定報告業就16號5樓所屬同棟14號、16
16 號公共梯間及屋頂層為進行漏水修繕所應必要進行之修繕項
17 目及估定費用詳列如鑑定報告附件七(即本判決附表一)所
18 示，是原告請求被告應依本判決附表一所示方式，將新北市
19 ○○區○○路0段000巷00號及16號房屋頂樓及公共梯間，修
20 復至不漏水狀態，應屬有理。

21 (四)原告請求維修16號5樓部分：

22 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
23 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
24 任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條第1項前
25 段、第185條第1項分別定有明文。查16號5樓發生漏水情
26 事，漏水之情形、範圍、位置及發生漏水原因，均經本院認
27 定如前，被告為同棟公寓之所有權人，就16號5樓同棟公寓
28 之共用區域負有修繕、管理、維護之責，然疏於維護致16號
29 5樓房屋受有漏水損害，則原告為16號5樓房屋之所有權人，
30 就16號5樓房屋上述漏水情形所生財物損害，自屬財產權遭
31 受侵害，被告自得請求被告回復原狀。又鑑定報告業就16號

01 5樓房屋回復原狀之維修項目及預估費用詳列如鑑定報告附
02 件七（即本判決附表二）所示，從而，原告請求被告應依本
03 判決附表二所示方式，將16號5樓房屋回復原狀，亦屬有
04 據。

05 (五)原告請求精神慰撫金8萬元部分：

06 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
07 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
08 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
09 項前段固有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如
10 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
11 償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參
12 照）。本件原告主張其因公共梯間及頂樓漏水致16號5樓房
13 屋漏水之情形，業據其提出系爭16號5樓房屋屋內照片為
14 證，堪認原告之居住安寧因長期漏水狀況受到侵害，並承受
15 相當之痛苦，故原告依民法第184條第1項前段、第195條第1
16 項前段之規定，訴請被告給付精神慰撫金，自屬有據。本院
17 審酌兩造為同棟公寓鄰居、漏水情形之持續期間及造成損害
18 之程度等一切情狀，認原告得請求之精神慰撫金以60,000元
19 為適當。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

20 (六)未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
21 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
22 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
23 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
24 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
25 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
26 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
27 別定有明文。本件原告請求被告給付之損害賠償，係以支付
28 金錢為標的，且無確定期限，故原告請求被告給付自民事追
29 加被告暨訴之聲明擴張狀繕本送達最後一位被告之翌日即11
30 2年12月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
31 息，併應准許。

四、綜上所述，原告本於公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第767條第1項中段、第1項後段、第184條第1項前段、第2項、第213條第1項、第216條第1項、第195條之規定，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，經原告陳明願供擔保宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告假執行，併依職權酌定相當擔保，宣告被告如預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 陳怡親

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）。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

書記官 詹昕容

附表一：

編號	工程項目及說明	單位	數量	單價	復價	備註
1	屋頂層既有隔熱磚清除-14號	m ²	103	600	61,800	含屋頂綠植移除
2	屋頂層地坪重新鋪設隔熱磚-14號	m ²	103	756	77,868	約2,500元/坪
3	屋頂層地坪防水處理-14號	m ²	106.8	3,000	320,400	女兒牆泛水(0.2m)
4	水塔頂板混凝土	m	15.5	3,500	54,285	

(續上頁)

01

	剝落鋼筋鏽蝕修復					
5	公梯外牆防水處理(含裂縫修補)	m ²	75.3	2,500	188,250	
6	24小時積水試驗	式	1	5,000	5,000	
7	屋頂層既有水塔與管線復位(水電技工)-14號	工	2	3,500	7,000	
8	假設工程(施工架及安全設備)	式	1	50,000	50,000	
9	廢料清理及運什費	式	1		22,940	
10	稅捐及管理費	式	1		118,125	
	總計(新臺幣)				766,000	

02

附表二：

03

編號	工程項目及說明	單位	數量	單價	復價	備註
1	拆除原有裝修表層	m ²	20	254	5,080	濕漬與鋼筋浮突裂隙範圍
2	平頂及牆刷水泥漆(一底二度)	m ²	47.6	264	12,566	含披土
3	坪頂1:2防水水泥砂漿(粉刷層)	m ²	32.6	773	25,200	客廳
4	平頂裂縫灌注EPOXY(環氧樹脂)	m	20	1,420	28,400	房間4與客廳
5	傢俱(燈具)電箱復原(技術工)	工	1	3,500	3,500	含材料與工資
6	廢料清理及運什費	式	1		3,000	
7	稅捐及管理費	式	1		12,076	
	總計				84,742	