

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第427號

原告 蕭泓志
訴訟代理人 柯誌諄律師
蔡健新律師
被告 賀佳芬

訴訟代理人 馮世道律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年1月15日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應依社團法人台灣防水工程技術協進會112年1月12日台防(112)工協會字第520號函文所附鑑定報告書第38、39、45頁所示修復項目及方法（即本判決附件），將門牌號碼新竹市○○街00巷00弄00號1樓房屋修復至不漏水為止。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之82，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣474,872元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。本件起訴時原告原為蕭沛沛，嗣蕭沛沛於訴訟繫屬中將其就門牌號碼新竹市○○街00巷00弄00號1樓房屋（下稱系爭1樓房屋）之所有權移轉登記予蕭泓志，並將其對被告之侵權行為損害賠償請求權讓與蕭泓志等情，有土地、建物所有權狀、債權讓與證明書等件影本可參（見本院

01 卷二第11至13頁、第189頁），蕭沛沛、蕭泓志於民國112年
02 4月18日具狀聲請由蕭泓志承當訴訟（見本院卷二第7頁），
03 被告雖不同意，然本院於113年10月28日裁定准由蕭泓志承
04 當訴訟確定在案，是本件由蕭泓志承當而為原告，合先敘
05 明。

06 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
07 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
08 本件原告起訴聲明原為：(一)被告應將坐落新竹市○○段000
09 地號土地上同段5建號建物（即系爭1樓房屋）之漏水修復至
10 不漏水為止。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）10萬元，及
11 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
12 利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告具狀變更第1
13 項聲明為：被告應將系爭1樓房屋，依社團法人台灣防水工
14 程技術協進會（下稱台灣防水工程技術協進會）112年1月12
15 日台防(112)工協會字第520號函附之鑑定報告書（下稱系爭
16 鑑定報告書）第38、39、45頁所示之方法，修復至不漏水為
17 止，核原告上開所為，係依系爭鑑定報告書而為事實上之補
18 充，並非訴之變更或追加，應予准許。

19 貳、實體方面

20 一、原告主張：原告現為系爭1樓房屋之所有權人，被告為坐落
21 同段9建號建物（即門牌號碼新竹市○○街00巷00弄00號2樓
22 房屋，下稱系爭2樓房屋）之所有權人。系爭1樓房屋原所有
23 權人蕭沛沛、原告未曾更動建物結構，因被告有疏於維護修
24 繕系爭2樓房屋浴廁之防水層並變更原有浴廁格局之過失，
25 致系爭1樓房屋兩間臥室天花板及連接牆面開始產生滲漏水
26 現象，且系爭1樓房屋漏水情況惡化，而有崩塌、鋼筋裸露
27 即牆面油漆剝落之情形，限縮蕭沛沛及家人居住空間之範
28 圍，明顯危及蕭沛沛之居住安全及安寧等權益，蕭沛沛長達
29 近2年期間忍受漏水之苦，生活品質也因此產生負面影響，
30 致精神受有痛苦，併請求精神慰撫金10萬元，蕭沛沛並已將
31 其對被告之損害賠償請求權讓與原告。原告爰依公寓大廈管

01 理條例第10條第1項、第12條、民法第184條第1項前段、第1
02 95條第1項、第191條第1項、第213條第1項等規定及債權讓
03 與之法律關係提起本件訴訟。並聲明：如上開變更後訴之聲
04 明。

05 二、被告則以：

06 (一)被告前手因浴室修繕工程與蕭沛沛曾有過漏水糾紛，被告於
07 107年底購買系爭2樓房屋時之格局即為3房2廳2衛，迄今尚
08 無私自增建浴廁或改建之情形，而依不動產實價登錄資料，
09 系爭1樓房屋卻登記為3房2廳1衛之格局，顯示系爭1樓房屋
10 有變更原有房屋室內格局情形，蕭沛沛將陽台、浴廁外推，
11 並移動隔間牆，將產生應力重新分配與應力集中之現象，影
12 響房屋結構承載能力，容易造成混凝土剝落，且系爭1樓房
13 屋次臥室因緊鄰小溪而容易潮濕。另蕭沛沛擅自改變房屋結
14 構，加速屋齡已逾43年之系爭2樓房屋地坪（即系爭1樓房屋
15 頂板）老化，原告亦與有過失。

16 (二)又蕭沛沛於109年1月間進行系爭1樓房屋天花板工程，蕭沛
17 沛雇工裝修拆除木作天花板造成天花板局部龜裂破洞，內部
18 鋼筋因而裸露在外，與系爭鑑定報告書附件3照片所示之大
19 面積脫落差異甚大，其鋼筋裸露範圍擴大之原因乃蕭沛沛自
20 行雇工敲除所致。

21 (三)況本件至多僅能稱有滲水，而未達漏水之程度，故系爭2樓
22 房屋是否有改建或增建、牆壁油漆剝落、鋼筋裸露及本件滲
23 漏水之原因，均與被告無關。

24 (四)另系爭鑑定報告書內容有諸多錯誤，不僅就系爭1樓房屋為
25 滲水或漏水情形含糊以對，擴大以滲漏水現象交代，更誤植
26 廁所照片。

27 (五)又系爭2樓房屋於原始建造時並無施作防水層，即無防水層
28 破壞之可言，是鑑定結果無法證明是被告行為致系爭1樓房
29 屋受損，亦未指滲漏水現象屬可歸責於被告。該鑑定結果至
30 多係說明兩造間之共同樓板有此瑕疵存在，若系爭1樓房屋
31 頂板裂縫為漏水之次因，而認被告須負擔賠償責任，自應優

01 先適用大廈條例第12條但書之特別規定，原告同負有管理維
02 護之義務，此部分之修繕責任應由兩造共同負擔，非由被告
03 負擔。此外，原告未能舉證家具有因漏水而損壞。

04 (六)再者，原告因財產權受侵害所生之精神痛苦，亦難認與原告
05 健康權或人格權受侵害間有何因果關係存在等語置辯。

06 (七)並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利
07 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執事項

09 系爭1樓房屋原為蕭沛沛所有，後由原告於111年12月29日取
10 得系爭1樓房屋所有權，系爭2樓房屋為被告所有，蕭沛沛並
11 於113年3月7日將系爭1樓房屋排除侵害及損害賠償請求權讓
12 與原告。

13 四、得心證之理由：

14 原告主張被告未盡管理維護系爭2樓房屋及漏水修繕義務而
15 侵害其權益，自應修復漏水並負侵權行為損害賠償責任等
16 情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：

17 (一)系爭1樓房屋之漏水是否為系爭2樓房屋造成？原告請求被
18 告將系爭1樓房屋漏水處修復至不漏水狀態，有無理由？(二)
19 原告請求被告給付10萬元及法定遲延利息，有無理由？分述
20 如下：

21 (一)系爭1樓房屋之漏水是否為系爭2樓房屋造成？原告請求被告
22 將系爭1樓房屋漏水處修復至不漏水狀態，有無理由？

23 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
24 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
25 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
26 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
27 已盡相當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律
28 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
29 狀，民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項
30 分別定有明文。又民法第191條第1項所謂設置有欠缺，係指
31 土地上之建築物或其他工作物，於建造之初即存有瑕疵而

01 言，所謂保管有欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物發
02 生瑕疵而言。次按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、
03 維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，
04 並負擔其費用。專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，
05 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
06 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
07 者，由該區分所有權人負擔，公寓大廈管理條例第10條第1
08 項、第12條亦有明文。

09 2.經查，經本院囑託台灣防水工程技術協進會就原告所有之系
10 爭1樓房屋漏水之位置、範圍、原因為鑑定，鑑定結果略
11 為：(1)造成系爭1樓房屋之主臥室房間及次房房間頂板結構
12 混凝土有滲漏水現象，為相對應系爭2樓房屋的主臥室廁所
13 之防水層及排水系統應是有破損所致，故在使用水時，系爭
14 1房屋的主臥室房間及次房房間天花板就會有滲漏水現象(2)
15 該E點及F點位置的壁癌現象，依據試水數據是由A點至D點位
16 置上方為系爭2樓房屋之主臥室房間廁所位置的水源沿裂縫
17 所導致等語，此有系爭鑑定報告書可佐（見系爭鑑定報告書
18 第10頁），並觀鑑定報告書中紅外線熱顯像儀器檢測主臥室
19 房間，確實可知壁癌應係由上方漏水所造成（見系爭鑑定報
20 告書第29頁），是應可認定原告系爭1樓房屋天花板崩塌及
21 牆面油漆剝落是因系爭2樓房屋漏水所造成，依上開說明，
22 蕭沛沛既將系爭1樓房屋排除侵害及損害賠償請求權均讓與
23 給原告，則原告請求被告應回復原狀即將系爭1樓房屋修復
24 至不漏水為止，自屬有據。至於被告辯稱原告曾變更系爭1
25 樓房屋結構及該房屋地處潮濕而造成壁癌及剝落等語，惟原
26 告所否認，被告僅提出時價登錄4樓資料及照片，尚難證明
27 系爭1樓房屋結構確實曾有更動過，且本件被告亦未提出因
28 結構更動或因潮濕而造成天花板崩塌及壁癌之證據，是此部
29 分辯稱尚不足採。另被告辯稱：系爭1樓房屋與2樓房屋共同
30 壁間裂縫，應由原告須共同分擔或負與有過失責任等語，惟
31 台灣防水工程技術協進會指定之人楊敏楠到庭陳述：本件裂

01 縫如果是海砂屋造成，不會僅系爭1樓房屋那塊而已等語
02 （見本院卷二第239頁），顯見裂縫應是系爭2樓房屋漏水所
03 造成，原告自無與有過失責任或共同分擔可言。至於被告爭
04 執系爭鑑定報告書內容可信性，亦經台灣防水工程技術協進
05 會社團法人回函並由楊敏楠到庭補充說明並更正系爭鑑定報
06 告書誤載之處（見本院卷二第207至210、238至240頁），是
07 該鑑定報告書內容應可採信。

- 08 2. 又就被告房屋漏水處其修繕方法及工法，鑑定結果亦略為：
09 排除侵害等事件及回復原狀之修復工程，須進入系爭1樓房
10 屋及系爭2樓房屋室內施工，並除將系爭2樓房屋主臥室廁所
11 防水層及排水系統修復外，尚須將系爭1樓房屋主臥室房間
12 天花板及次房房間天花板等同時維修。改善方案就系爭1樓
13 房屋天花板木板木作拆卸、牆壁等油漆鼓起、剝落、壁癌部
14 分，刮除至水泥砂漿面層，並整理乾淨，全面塗佈矽酸質系
15 防水材，批土抹平，塗刷水泥漆一底二面；系爭2樓房屋將
16 地坪、立面打除至結構體，粉刷水泥砂漿，速地面整理乾淨
17 或整平，給水管安裝配置，防水膜之防水材料施作高度220
18 公分以上，保護層回復，水管修復照明設備配置安裝、排水
19 管、口加強疏通等語，亦載明於系爭鑑定報告書第32至45
20 頁，是原告請求被告應將系爭1樓房屋漏水處依鑑定報告書
21 如附件所示之修復項目及方法進行修繕至完全不漏水狀態，
22 應予准許。而被告抗辯當初滲水僅造成局部龜裂破洞，其餘
23 應是原告自行雇工敲除等語，惟觀被告所提照片（見本院卷
24 一第223頁），雖僅呈現部分脫落，然觀其周圍疑有裂痕產
25 生，亦有脫落之可能，且觀修繕方式亦須將油漆鼓起、剝落
26 均刮除，是修繕時亦須整面敲除方能修復，是被告此部分抗
27 辯自屬無據。
- 28 3. 另被告另辯稱系爭鑑定報告書未為外牆漏水檢測，無法判斷
29 真正漏水原因等語，惟該鑑定報告書已確認為系爭2樓房屋
30 的主臥室廁所之防水層及排水系統所致，自無須就外牆漏水
31 做檢測，是被告此部分所辯，亦屬無據。

01 (二)原告請求被告給付10萬元及法定遲延利息，有無理由？

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1
05 項前段定有明文；又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如
06 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
07 償相當之金額。

08 2.經查，原告因被告未妥善維護其房屋主臥室防水層及排水系
09 統，且怠於修繕及排除，致其滲漏水至系爭1樓房屋，導致
10 系爭1樓房屋房間受有損害。惟觀原告所提出之照片（見本
11 院卷第43至51頁），根本無床鋪及生活家具，實難認蕭沛沛
12 有曾居住在系爭1樓房屋內等情，自難認有原告主張蕭沛沛
13 居家安寧之人格利益受到侵害，是原告請求被告賠償精神慰
14 撫金10萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息百分之
15 5計算之利息，應屬無據。

16 五、綜上所述，基於侵權行為法律關係，請求被告應為如主文第
17 1項所示之修繕行為，為有理由，應予准許；逾上開範圍之
18 請求，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分所命給付未逾
19 50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權
20 宣告假執行，而被告陳明願供擔保聲請免為宣告假執行，則
21 無不合，爰酌定相當金額併為宣告。至原告敗訴部分，其假
22 執行聲請失所附麗，應併駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
24 於判決結果不生影響，爰不一一論列。至於被告聲請現場履
25 勘系爭1樓房屋，惟現場履勘系爭1樓房屋亦難看出系爭1樓
26 房屋是否曾經更動結構，是此部分聲請，核無必要，附此敘
27 明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

30 民事第一庭法官 吳宗育

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴
02 （須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
03 一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
05 書記官 林一心

06 附件