臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1295號

原　　告　傅毓英

訴訟代理人　彭亭燕律師

被　　告　曾美玲

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　葉雲龍

上列當事人間請求容忍修繕房屋等事件，本院於民國114年9月4日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）17萬1,800元，及自民國114年1月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔14分之9，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、緣原告為門牌號碼新竹市○區○○街00巷00號2樓房屋（下稱：系爭2樓房屋）之所有權人，被告則為門牌號碼新竹市○區○○街00巷00號3樓房屋（下稱：系爭3樓房屋）之所有權人。而原告所有系爭2樓房屋係原告及家人自住，系爭2樓房屋之室內平面圖如附圖一所示，被告所有系爭3樓房屋則係出租他人居住。又兩造所有上開房屋所屬之公寓大廈管理委員會為「峰華苑公寓大廈管理委員會」（下稱：峰華苑管委會），合先敘明。

㈡、原告所有系爭2樓房屋之天花板漏水，原告為修繕之需要有進入被告所有系爭3樓房屋之必要，被告不得拒絕並應負擔漏水之修繕費用：

1、系爭2樓房屋全屋之樓頂板均經裝潢而另有天花板，漏水由3樓樓地板滲漏至2樓樓頂板再滲漏至天花板並顯現出來需要

經過相當之時間。原告配偶於民國113年7月4日，發現系爭2樓房屋之天花板有漏水情形，即通知向被告承租系爭3樓房屋之房客，經其同意及協助，原告於113年7月8日請專業之文武水電行前來抓漏。當天會同查勘之人員有原告、承租系爭3樓房屋之房客及峰華苑管委會委任之物業管理公司經理等3人，在抓漏人員查勘後，發現在被告所有系爭3樓房屋客廳旁的房間與主臥室的牆面、廚房後面的牆面最為潮濕，確實有漏水之情，會勘當天系爭2樓房屋天花板之漏水狀況並有蔓延之勢，文武水電行發現漏水處之系爭2樓房屋樓頂板已因漏水嚴重而產生形狀類似「鐘乳石」之石柱，而於天花板上放置一綠色塑膠箱承接水滴。因詳細之漏水原因須經系爭3樓房屋之屋主亦即被告同意後再進行詳細之勘驗，承租系爭3樓房屋之房客於113年7月8日當天就將文武水電行會勘結果通知被告。

2、於113年7月10日，系爭3樓房屋之房客於通訊軟體LINE新創1個群組並將原告、代表被告之被告配偶葉雲龍加入為群組成員（註：後續在113年8月間，原告先將原告配偶陳永沛加入群組、之後被告配偶亦將被告加入群組），原告在此一LINE群組成立當天即再次告知被告配偶葉雲龍上開文武水電行抓漏勘驗結果，並建議被告可尋求建商的協助。而被告聯絡建商所推薦之抓漏師傅「阿文」於113年7月17日前來協助抓漏，當日抓漏師傅之判斷係系爭3樓房屋之冷氣排水管有問題，然被告於2天後即113年7月19日推翻「阿文」師傅所稱「冷氣排水管有問題」之判斷，表示經詢問他人認無可能，當日下午兩造及社區之物業經理召開會議，會議中物業經理表示前於113年7月8日的抓漏很明確是系爭3樓房屋私領域的問題，後來討論到可以把系爭3樓房屋廚房後面的輕隔間割開確認或進行壓力測試，其後另一相同由建商推薦之抓漏師傅陳師傅於113年7月23日前來抓漏，師傅亦建議割開有明顯漏水情形之兩面牆的輕隔間確認，無奈未具有處理相關漏水專業之被告一再以其自認無誤之判斷認為沒有必要而未採行

此建議。嗣於113年8月8日在原告建議且系爭3樓房屋之房客同意下將3樓客廳及主臥之冷氣排水管改接明管排水後，僅僅2日天花板水痕即明顯收斂，始確認冷氣排水管確實有滲漏水問題，被告並在8月份一連串之確認後，終於願意於8月下旬進行壓力測試，最終測試結果確認系爭3樓之冷氣排水、冷熱水管均有漏水問題。

3、本件漏水問題，抓漏師傅早在113年7月17日即判斷冷氣排水管有問題，文武水電行、阿文師傅及陳師傅並均檢測出客廳旁房間與主臥室間之牆面及廚房與廚房旁邊客房間之牆面有明顯滲漏水跡象，惟被告就是不願執行專業抓漏工班割開、挖開牆面檢查之建議，徒以依建商提供之水電圖在此二處牆面無水管為由，一再推遲處理時程，並更換了數個工班，才在歷經數月後選擇採用未具處理滲漏水專業之永沁油漆工程行來負責修復滲漏水之問題，並以灌膠工法進行漏水修繕，據悉此修繕方式係治標不治本，僅僅能維持1至2年，成效未可知。而因被告遲未進行抓漏工程，一再更換抓漏工班，導致漏水狀況持續，損害一直擴大，系爭2樓房屋除樓頂板滴水至天花板外，自7月中旬開始，系爭2樓房屋之地板也因天花板開始滴水而潮濕，漏水房間之樓頂板至天花板間之空間有發霉甚至長蟲之情，被告對原告所受損害之造成及擴大實難辭其咎。

4、嗣原告配偶陳永沛在被告所稱之灌膠施工日期113年8月26日後，陸續於同年8月28、31日及9月7日都有拍攝影片傳送到LINE群組並明確表示漏水一樣快速的滴漏，並多次要求盡快進行修繕事宜。又系爭3樓房屋之冷氣排水管確有問題，被告於113年9月6日原告提出依113年8月18日會議中所提及之確認冷氣排水何時要進行時，以滴水速率未改變為由，認定不需再糾結冷氣排水，完全無意處理顯有滲漏水問題之冷氣排水，亦不正面回覆是否能確認正常使用下不再有滲漏水問題，且完全不回應原告方面請求進行修繕之主張，原告只得依公寓大廈管理條例第6條第3項規定，訴請法院准為命被告

容忍原告及施工人員進入系爭3樓房屋進行漏水問題之修繕，並請求被告就其專有部分管線之設置或保管有欠缺所致前述漏水狀況負擔修繕費用。

㈢、被告應賠償原告系爭2樓房屋修繕費用、修繕期間之租屋費用與精神慰撫金：

1、原告所有系爭2樓房屋因漏水造成裝潢毀損之損失，應由被告負擔損害賠償責任，依原告委請里奇系統家具股份有限公司就系爭2樓房屋裝潢於113年9月上旬之受損狀況提供修繕所需費用之估價總數，並為免訴訟因不必要之糾葛而延滯，乃就其中供電線路抽換更新工程部分先以粗估如附圖二房屋電線配置圖暨漏水區域示意圖所示至少全室3成之滲漏水比例為計算，請求被告賠償修繕費用32萬8,130元。而本件鑑定人社團法人新竹市建築師公會出具之114年6月20日竹市建師鑑字第114011號鑑定報告書（下稱：系爭鑑定報告）所認定之修復合理費用15萬800元實屬過低，蓋原告房屋所在係社區大樓，大樓規約明確要求住戶進行施工時，應就電梯內部及所在樓層之公共空間進行保護工程，又工程施作期間，無可避免會髒污牆壁，且工程施作完畢後本即須進行粗略清潔及細緻清理後，始能使房屋處於能直接讓人舒適居住之狀態，上開鑑定報告僅就工程施作之費用為估算，並未估算工程施作完畢之後之清潔費用，應屬疏漏，故修復費用尚應增加保護費用3萬3,000元、粗清及細清費用6萬3,000元及壁面髒污修補之油漆費用1萬5,000元，以上費用含稅金額合計為11萬6,550元，據此計算合理之修繕費用應為26萬7,350元（計算式：150,800+116,550=267,350）。

2、復依據鑑定報告，臥室1之天花板滲漏水情形嚴重，已損害到木構骨架、矽酸鈣板、燈具及配線，因此須全面更換及牆面批土漆水泥漆，臥室2之天花板滲漏水情形相對較不嚴重但亦損及木構骨架及矽酸鈣板，因此須作天花板更換及牆面批土漆水泥漆，另走道亦須施作天花板及牆面批土漆水泥漆，上開修繕工程粗估至少需時一個月。在上開修繕工程施

作期間，原告除須將施工區域亦即臥室1、2及走道地區淨空外，亦須將玄關、餐廳及客廳地區淨空，以利工程施作期間工程人員放置施工所需器具及材料並使施工動線暢通，淨空區原置放之家具等只能先挪往其他空間，已無居住空間；加以施工期間整屋煙塵瀰漫，亦不宜人居，原告及其家眷有在外另行租屋之必要。是以被告所有系爭3樓房屋之出租價格每月4萬元計算，原告請求一個月之租屋費用4萬元，即有理由。

3、又原告家中有高三正準備大考的孩子，此次漏水最嚴重的房間就在該高三孩子的房間，原告為使子女得專心唸書，積極且多次請假配合被告查察漏水，單單113年7月份，原告即已請假5次配合勘驗及開會，但勘驗後應進行的挖開輕隔間抑或進行壓力測試卻一直遲遲不進行。被告推遲修復時間，卻一再要求原告方面爬到天花板錄影驗證滴水速度；在此段期間，原告全家都沒辦法好好入眠，房間充斥著潮濕發霉的氣味，遑論考生的困擾、以及姊姊的房間不得已給弟弟住，所以一直盡量不回家，持續好幾個月，身為父母的原告及原告配偶既心疼又無奈。何況以灌膠方式處理，並非一勞永逸的方式，被告無意處理原告所受損害，早於113年11月委託仲介欲出售其所有系爭3樓房屋，只是沒有順利脫手而已。原告心裡面一直有不知何時又要再一次面臨這次漏水惡夢的恐懼。考生房間的鋼琴也因為延宕到8月遲遲沒有實際的治水措施，不得已轉送他人。原告面對種種狀況飽受精神折磨，短期內即暴瘦5公斤，故就此請求精神慰撫金15萬元。

4、據此，依民法第184條第1項、第191條、第195條等規定，請求被告如數賠償上述原告所受損害暨其遲延利息等語。

㈣、並聲明：

1、被告應容忍原告及施工人員進入被告所有系爭3樓房屋內，進行必要之漏水修繕工程至原告所有系爭2樓房屋不漏水為止，修繕費用由被告負擔。

2、被告應給付原告51萬8,130元，及自起訴狀繕本送達翌日起

至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：

㈠、被告自接獲原告告知漏水後，即在合理期間內積極聯繫工班查漏、修繕，原告並實地進入房屋（含客廳、主臥、廚房後側、約2坪大小之房間）觀察工班施作情況，被告於整個過程中毫無阻撓，甚且主動在物業、工班陪同下至13樓關閉供水開關以利灌膠作業，多次親自協助處理，可見被告已依照法令要求善盡配合義務，並未有任何拒絕或拖延。又經永沁油漆工程行李先生於000年0月00日完成灌膠修繕後，約1個月左右之觀測期（含同年9月29日與10月5日已無滴漏之錄影），均無任何滲漏水跡象，新竹市建築師公會鑑定報告之鑑定結果，亦明確指出：「原告（2樓）已無漏水情事」、「漏水與被告（3樓）冷氣排水無關」，且「3樓水管經測試後並無造成漏水，無須修復」。倘日後真有局部滲漏，被告可依保固服務聯繫工班補灌，即足排除，並非一定需要大規模翻修或拆除結構，是原告請求進入被告所有系爭3樓房屋進行修繕，已不符合公寓大廈管理條例第6條第1項第2款及同條第3項之規定，不應准許。

㈡、被告就本件漏水事故並無故意或過失行為，且漏水之發生非可歸責於被告，被告並已及時採取必要措施而無拖延，自不負侵權行為損害賠償責任：

1、鑑定報告雖推論系爭2樓房屋滲漏水與系爭3樓房屋客廳給水管有關，然無原起造人提供房屋水電設備圖說，系爭鑑定報告之鑑定結論僅屬推測，亦無法確認是否係原起造人承建時未依圖施工更改管線所致漏水，況若漏水成因為建物年久或共有管線老化，依公寓大廈管理條例第10條、第12條之意旨，本就不該由被告個人負擔。系爭房屋自建造完成迄今已逾13年，被告從未進行任何結構工程變更，日常用水亦屬一般家庭正常使用，並無如工廠、商辦一般大量或高壓用水之情事。又樓層內水管屬隱蔽性構造，非如機械設備得以目視檢查或定期保養，實難期待被告預先以專業儀器（如紅外線

熱像、內視鏡、聽音或壓力測試等）進行檢測以防免漏水發生。況此類檢測所費不貲且具技術侷限，非一般住戶所得輕易實施。試問全台灣包含原告在內，入住數年內有幾戶會定期花費數十萬元進行此類檢測以預防漏水？如全台有超過3%至5%之住戶有此做法而被告未做，或可認有過失；如無，則要求被告預先檢測即屬不合理之強求。是被告並無故意或過失行為，依法自不負侵權行為損害賠償責任。復台灣地處地震頻繁地帶，建築物管線本易因長期震動而受影響，加上施工品質與使用年限等因素，公寓大廈漏水事件多有所在，此非被告所得完全控制，由此等不可歸責於被告之事由所致之損害，自難令被告負擔賠償責任。

2、被告於接獲漏水通知後，即積極協調處理，自113年7月9日起即已容允原告與工班多次進入房屋查漏並完成修繕，並無原告所稱拖延情事。參照如附表一所示被告製作之修漏紀錄表，被告於113年7月9日起至113年8月26日期間，49日內有33日（約67%）係因廠商行程安排、取消或出國等非可歸責於己之事由而等待，被告實已盡力加速處理。被告於無相關經驗下，於14日內完成現況與可行技術之瞭解、詢價、安排施工等作業，堪認已採取適當措施以防止損害擴大，並無故意或過失可言，且於113年8月26日後觀測期顯示並無再度漏水，並提供2年保固供原告後續檢修隨時補強，已高於法定之注意義務，難謂有可歸責過失。

3、原告於調解時雖曾要求房屋修繕賠償，然經調解委員勸諭各自修繕後，竟於第一次庭訊時仍主張房間滲漏，惟事實上，於最後兩次錄影已顯示無滲漏後，原告未依先前模式與被告聯繫確認，反於第二次開庭時，拒絕被告協同廠商（永沁水電）進入複驗，顯已違反公寓大廈管理條例第6條第1項第2款之協力義務，並構成民法第217條與有過失。原告未即時採取簡易確認措施，任令損害可能擴大，甚至以提高修繕規格方式要求全數更新，致生額外之修繕費用應由原告自行負擔。

㈢、原告主張之修繕費用，顯已逾越合理範圍，其請求並無理由：

1、原告主張之修繕金額有諸多浮報之處，其中天花板壁面潮濕僅需以除濕除黴、補土、油漆復原，不需鉅額；系爭2樓房屋於問題處理期間並未發生供電問題，無換線問題，此部分修復費用亦應全部移除。原告未就修繕費用做通盤之檢討，且未含折舊考量，顯不合理。

2、而鑑定報告未指出修繕期間有需遷出居住之必要，原告亦未證明施工期間確有無法居住之情事，且原告未實際支出租屋費用，其請求租屋費4萬元，顯無理由。又漏水事件雖造成原告生活不便，然被告於接獲通知後，立即協調工班進行檢測與修繕，並多次與原告溝通，49日內有33日係因廠商行程、出國等不可歸責於被告之事由而延遲，被告亦為受害者也承受極大壓力，已盡心盡力積極加速處理，無拖延情事，漏水情形並業已排除，則原告主張受有精神痛苦，未達法定嚴重程度，亦無考生成績受影響之證據，與被告行為無直接因果關係，屬原告主觀陳述而無客觀證據支持，要無依據，且其請求15萬元慰撫金，顯屬過高。

3、鑑定費用29萬5,000元應由原告自行承擔：

費用由被告負擔之前提，係該行為「為伸張或防衛權利所必要」。原告於漏水停止後，未盡協力義務依先前模式（如放置乾容器確認）進行簡易檢查，亦未考量被告已正常用水多時、牆面完好之事實，並拒絕被告協同永沁水電複驗，仍執意聲請鑑定，屬「過度舉證」，最終結果亦未證明有持續漏水，故鑑定費非「伸張權利必要支出」，應由原告負擔訴訟費用及鑑定費用。

㈣、綜上所述，本件漏水事故非可歸責於被告，被告已及時採取必要措施，原告卻未盡協力及防損義務，甚且未經簡易確認程序即逕行聲請鑑定，是其請求為無理由，應予駁回，並應由其自行負擔修繕及鑑定費用等語，資為抗辯，並聲明：原

告之訴駁回。

三、本件經整理及協議簡化爭點之結果如下（詳本院卷2第72頁至第73頁，部分文字依本判決之用語調整）：

㈠、兩造不爭執事項：

1、原告為系爭坐落門牌號碼新竹市○區○○街00巷00號2樓房屋之所有權人。

2、被告為坐落門牌號碼新竹市○區○○街00巷00號3樓房屋之所有權人。

3、原告所有系爭2樓房屋於113年7月4日發現天花板有漏水情形，即通知向被告承租系爭3樓房屋之房客請其協助處理，並於113年7月8日，原告請文武水電行前來抓漏，當天會同查勘之人員有原告、承租系爭3樓房屋之房客及系爭2樓房屋所在峰華苑管委會委任之物業管理公司經理等3人，在抓漏人員查勘後，發現在被告所有系爭3樓房屋客廳旁的房間與主臥室的牆面、廚房後面的牆面最為潮濕，詳細之漏水原因則須經系爭3樓房屋之屋主亦即被告同意後再進行詳細之勘驗。嗣承租系爭3樓房屋之房客即將文武水電行會勘結果通知被告，並於113年7月10日在通訊軟體LINE新創1個群組並將代表原告之原告配偶陳永沛、代表被告之被告配偶葉雲龍加入為群組成員，共同商洽查明房屋漏水測試，及修復房屋等事宜。

4、被告自113年7月10日起即有聯繫「阿文」檢測房屋漏水事宜，並於113年7月31日請永沁油漆工程行李先生檢測與維修，李先生於000年0月00日進行壓力測試，並於113年8月26日在系爭3樓房屋冷、熱水管施行灌膠作業。

5、被告所有系爭3樓房屋出租他人每月租金3萬7千元（含一個車位）。

㈡、本件爭點：

1、原告主張系爭2樓房屋漏水係因被告所有系爭3樓房屋之管線漏水造成，有無理由？

2、原告依據公寓大廈管理條例第6條第3項規定，請求被告容忍

原告及施工人員進入被告所有系爭3樓房屋內，進行必要之漏水修繕工程，有無理由？

3、原告依民法第184條第1項、第191條、第195條等規定請求被告賠償修復系爭2樓房屋費用26萬7,350元，修繕期間之租屋費用4萬元，及精神慰撫金15萬元，有無理由？

四、本院之判斷：

㈠、原告主張系爭2樓房屋漏水係因被告所有系爭3樓房屋之管線漏水造成，有無理由？

1、原告主張系爭2樓房屋漏水，係因被告所有系爭3樓房屋之冷氣排水、冷熱水管管線漏水所造成，惟為被告所否認，嗣經本院囑託鑑定人社團法人新竹市建築師公會就系爭2樓房屋之滲漏水原因、滲漏水位置及是否與被告所有系爭3樓房屋有關等事項為鑑定（即附表二第1項至第3項），由該公會選派鑑定建築師會同兩造至現場逐項進行勘查，並為拍照、測量、試水試驗、繪製平面示意圖及記錄，製有系爭鑑定報告附卷可參。參酌鑑定之結果，可見系爭2樓房屋滲漏水跡痕所在位置為臥室1、2及走道等空間之天花板，經測試後排除系爭2樓房屋之滲漏水與被告所有系爭3樓房屋冷氣排水管有關，惟研判2樓房屋之滲漏水應與3樓房屋給水管滲漏水有關等情，衡以上開鑑定報告就系爭2樓房屋滲漏水情形鑑定所得結論，係經鑑定建築師勘查系爭2樓、3樓房屋現場滲漏水痕跡位置，復調閱相關設備圖說為比對，並先行試水測試排除部分漏水因素可能性後，據以判斷系爭2樓房屋滲漏水之肇因，該鑑定建築師與兩造均無密切之利害關係，渠等受中立之鑑定人指派，依其專業進行鑑定業務，應無故意偏頗一造之可能，足認鑑定人所製作之鑑定報告內容，應屬客觀可信。

2、被告雖辯稱無原起造人提供房屋水電設備圖說，系爭鑑定報告之鑑定結論僅屬推測，亦無法確認是否係原起造人原起造人承建時未依圖施工更改管線所致漏水云云。然鑑定建築師於114年3月31日第一次會勘時，即看出系爭2樓房屋臥室1、

2及走道等空間之天花板有滲漏水痕跡，由此跡證觀之，水是從2樓頂板下來，而該頂板即為系爭3樓房屋樓地板，且系爭3樓房屋平面隔間與系爭2樓房屋相同，經比對如鑑定報告附件3所示峰華苑管委會提供之建築、消防圖說與簡易給水配管圖，與原告系爭3樓房屋漏水照片等參考資料，研判漏水原因可能是其直上層管線漏水造成，嗣經鑑定建築師為試水試驗，排除系爭2樓房屋之滲漏水與系爭3樓房屋冷氣排水管有關，並審究113年7月至8月發生滲漏水期間，被告曾請廠商於系爭3樓房屋冷熱水管路進行灌膠作業，施作後系爭2樓房屋滲漏水情形確獲改善，另從簡易給水配管圖與系爭3樓房屋漏水照片等資料，顯示系爭3樓房屋客廳樓板內配有1支給水管，其位置與系爭2樓房屋臥室1之天花板滲漏水處相近，且該給水管上方之客廳牆面亦有滲漏水痕跡，據上跡證可研判系爭2樓房屋滲漏水原因為系爭3樓房屋給水管滲漏水所致等情，業有系爭鑑定報告所載鑑定分析之歷程相關說明內容在卷可查。衡酌被告於本件訴訟審理初始，即具狀陳明其所有系爭3樓房屋於113年7月4日先行發現疑似漏水等語（詳本院卷1第51頁），嗣經鑑定人本於其專業知識，依前述系爭2樓、3樓房屋現場客觀滲漏水跡證與相關設備圖說研判，據為本件鑑定之結論，核無悖於一般社會經驗法則與論理法則之處，縱無原起造人提供房屋水電設備圖說，亦難逕認將影響前開判斷之正確性。至被告辯稱原起造人未依圖施工更改管線之情事，尚乏佐證，僅屬被告個人主觀臆測之詞，無從予以審究採認。則被告既未就系爭2樓房屋之漏水原因，另為其他有利於己之抗辯與舉證，系爭2樓房屋漏水係因被告所有系爭3樓房屋之給水管管線漏水造成，至系爭3樓房屋之冷氣排水管，非系爭2樓房屋漏水發生原因等情，應堪認定。

㈡、原告請求被告容忍其與施工人員進入被告所有系爭3樓房屋內，進行必要之漏水修繕工程，並無理由：

1、按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管

線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶得按其性質各該主管機關或訴請法院為必要之處置，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項分別定有明文。又上開規定之立法理由乃在於明確規範區分所有權間之相鄰關係，以杜紛爭。故倘非進入相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用部分，即無以完成其維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。

2、原告起訴時固主張系爭2樓房屋之天花板於113年8月22日被告施作灌膠作業後仍持續滲漏水，請求被告容忍其與施工人員進入被告所有系爭3樓房屋內，進行必要之漏水修繕工程云云。惟查，本院前囑託本件鑑定人就系爭2樓房屋於鑑定時是否仍有滲漏水情形，及被告於113年8月22日在系爭3樓房屋給水管施作灌膠作業後，在正常用水狀況下，系爭2樓房屋是否仍有漏水情形，及應如何進行修復暨其合理費用若干等事項為鑑定（即附表二第1項、第4項）。經鑑定建築師於第一次會勘日至系爭2樓房屋現場就系爭2樓房屋滲漏水痕跡所在之處作含水率檢測，量測結果顯示臥室1、廚房現況均為乾燥狀況，目前無滲漏水情形；臥室2、走道等處雖有滲漏水痕跡，然其滲漏水較為輕微且無維修孔可供檢測，故不作測試，乃認定系爭2樓房屋於鑑定時已無滲漏水情形；其後於第二次會勘日，經試水試驗，排除系爭3樓房屋冷氣排水管為系爭2樓房屋滲漏水之原因，復研判係系爭3樓房屋之給水管管線漏水肇致後，為了解該給水管是否不再漏水，於第二次、第三次會勘日進行給水管加壓試驗，經檢視試驗結果加上試水後並未發現系爭2樓房屋有滲漏水情形，因此研判系爭3樓房屋目前已不再漏水等情，有系爭鑑定報告所載鑑定分析歷程說明在卷可查，復據原告具狀表示願意接受上開鑑定結果（詳本院卷2第40頁至第41頁），可知原告現已無進入被告所有系爭3樓房屋進行漏水修繕工程之必要，是其此節請求，即無由准許。

㈢、被告應賠償原告修復系爭2樓房屋費用17萬1,800元暨其遲延利息；原告其餘部分之賠償請求，則無理由：

1、原告請求被告賠償系爭2樓房屋修繕費用部分：

⑴按「因故意或過失，不法侵害他人權利者，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」；「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。第一項情形，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184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項與第3項分別定有明文。所謂土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示，建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包括在內；而所謂保管有欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物發生瑕疵而言（最高法院95年度台上字第310號、102年度台上字第2238號判決意旨參照）。

⑵又民法第191條第1項所設規範緣由，係因建築物或其他工作物之設置或保管有欠缺，即隱藏損害他人之危險，故所有人對於建築物或其他工作物，應善盡必要注意維護安全，以防範、排除危險，而避免損害之發生，此為建築物或工作物所有人應盡之社會安全義務，苟有違反致生損害，自應依民法第191條第1項本文規定負損害賠償責任。是土地上之建築物或其他工作物使他人權利遭受損害時，應推定其所有人就設置或保管有欠缺，被害人請求損害賠償時無須負舉證責任，方能獲得週密之保護；所有人則須證明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，始得免責（最高法院110年度台上字第1839號判決意旨參照）。

⑶經查，系爭2樓房屋臥室1、2及走道等空間之天花板滲漏水

情形，係因系爭3樓房屋給水管滲漏水而致乙節，業經認定如前，而系爭3樓房屋給水管係供系爭3樓房屋使用，非原告可得支配共用，自屬專有部分，被告為系爭3樓房屋之所有權人，對該管線設備此工作物有管理維護義務，詎其未盡相當之注意，致管線持續滲漏水並向下層房屋頂板滲漏，進而損壞原告所有系爭2樓房屋臥室1、2及走道等空間之之天花板、牆面，自屬對於原告所有系爭2樓房屋所有權之侵害。被告復僅泛言伊未曾變更房屋管線結構且用水情形正常、管線漏水原因多端，強求其預先檢測不合理、其於滲漏水情事發生後已加速處理云云，未就其歷來對於該管線之保管從無欠缺，或系爭2樓房屋所受損害非因其對於管線之保管有欠缺所致，或其於事發前對於防止損害之發生，已盡相當之注意等民法第191條第1項但書所示情形，提出相應之具體反證以供本院審酌，揆諸前揭規定與說明，即推定其就該管線之保管有欠缺並有過失，被告應就管線漏水所致他人權利之侵害負損害賠償責任，無從免責。是原告依前開規定，主張被告就原告所有系爭2樓房屋因漏水所致損害應負賠償責任，請求被告支付回復原狀所必要之修繕費用，洵屬有據。

⑷又本院前囑託本件鑑定人就兩造所爭執系爭2樓房屋漏水修復方式之細節，如：是否須拆除2間漏水房間、廚房及走道之木作天花板，或係以除濕除霉、批土(視需要)、油漆方式即可復原天花板；系爭2樓房屋漏水是否須將漏水處之線路抽換更新、有無因滲漏水造成供電線路損耗情形，暨修復系爭2樓房屋滲漏水之合理費用若干等事項為鑑定（即附表二第5項至第7項）。而經鑑定人指派具有建築營造專業證照之建築師前往現場會勘、採證，依房屋現況及原告提供之照片皆顯示臥室1之天花板滲漏水情形嚴重，已損害到木構骨架、矽酸鈣板、燈具及其無套管配線，認此部分須全面更換並施作牆面批土漆水泥漆，但滲漏水並未造成RC樓板內之供電套管線路損耗，僅需更換矽酸鈣板天花板上方之燈具及其配線；臥室2之天花板滲漏水情形相對較不嚴重，但亦損及

木構骨架及矽酸鈣板，認須作天花板更換及牆面批土漆水泥漆；至於走道雖有滲漏水痕跡但較輕微，認僅須施作天花板及牆面批土漆水泥漆；另廚房因無明顯滲漏水痕跡，故認無須修復，並依以上項目，加計廢料清理及運什費、其他費用與利潤、稅捐及管理費進行估算，認修復原告所有系爭2樓房屋滲漏水之合理費用為15萬800元等情，有系爭鑑定報告所載鑑定分析歷程說明暨附件6所示工程估算表可參（詳本判決附表三）。衡以鑑定人據以形成鑑定結論之理由，有其專業上之知識可憑，並經逐一詳實說明，其與兩造間又無有何親誼故舊或其他利害關係，此鑑定結果應屬客觀可信，是原告請求被告賠償此部分修繕費用費用，堪認有據。

⑸至原告雖另主張必要之修繕費用數額，尚應計入公共空間保護工程費用3萬3,000元（電梯內保護工程1萬5,000元、樓梯間與公設保護工程-含牆面1萬8,000元）、粗清及細清費用6萬3,000元及壁面髒污修補之油漆費用1萬5,000元暨其等稅額共計11萬6,550元云云。然公共空間保護工程、壁面油漆費用部分，既經鑑定人納入附表三項次C「其他費用」項目、附表三項次A項下「牆面批土漆水泥漆」項目為估算而計入前開15萬800元之修繕合理費用範圍內，難認另有增加此等費用之必要。而粗清及細清費用部分，觀諸鑑定報告所載，確未據鑑定人納入估算之範圍，衡以本件工程尚需拆除房屋天花板、燈具及配線，並施作天花板及牆面批土漆水泥漆，確有清潔施工後室內整體空間之需，堪認此支出為原告修復房屋使之恢復通常效用狀態所必要，而得向被告為賠償之請求。惟其數額多寡，僅據原告提出估價單為憑（詳本院卷1第41頁），難逕認屬客觀合理價額，是本院依民事訴訟法第222條第2項規定：「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額」，審酌如附圖一、二所示系爭房屋空間大小暨受損情形、原告提出之估價單費用數額等一切情況，定此部分支出之合理數額以2萬元為適當。是就該清潔費用2萬

元加計5%之稅額，與前開系爭鑑定報告所認定之修繕必要費用數額加總計算，原告得請求被告賠償之修繕費用數額應為17萬1,800元【計算式：(20,000×1.05)+150,800=171,800】；逾此範圍之請求，則無理由。

⑹被告雖辯稱上開修繕費用未計算折舊，並不合理云云。參酌最高法院77年度第9次民事庭會議決議㈠之內容，雖陳明修復費用其中修理材料部分，以新品換舊品應予折舊計算之旨，惟修理材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修理材料對於物之本體而言，已具獨立存在價值，因更換新品結果，將促成物於修繕後使用效能或交換價值之提昇，則侵權行為被害人逕以新品價額請求賠償，與舊品相較，勢將造成額外利益，而與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分修復費用之請求，非屬必要，應予折舊，最高法院77年度第9次民事庭會議決議㈠有關折舊之意見，應係專指此種情形而言。反之，若修理材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，更換新品之結果，既無獲取額外利益之可言，且市場上復無舊品之交易市價可供參酌時，侵權行為被害人以新品修繕，就其價額請求賠償，仍屬必要與相當，無須予以折舊。則原告請求被告給付修繕系爭2樓房屋費用，僅係將因系爭3樓房屋漏水導致系爭2樓房屋受損之天花板、牆面予以修補或重作至堪用所需之相關費用，是本件更換材料之目的係用於修補瑕疵，其修繕結果僅使系爭2樓房屋回歸建築物之基本應有效用狀態，即達不漏水、無瑕疵、合於堪用之應有狀態，且修繕材料均係用以附合或結合於系爭2樓房屋室內結構體，成為其成分之一部或輔助其功能，縱以新品材料修繕，無法增益該房屋之價值，依據上開說明，不應扣除折舊，是被告此部分辯詞，要難憑採。

⑺被告復以原告於113年8月26日在系爭3樓房屋冷、熱水管施行灌膠作業後，未依先前模式與其聯繫確認，並拒絕其協同廠商進入系爭2樓房屋複驗，主張原告有民法第217條之與有

過失情事，修繕費用應由原告自行負擔云云。然所謂被害人與有過失，必須其行為與加害人之行為，為損害之共同原因，且其過失行為並為有助成損害之發生或擴大之行為者，始屬相當。經查，原告所有系爭2樓房屋臥室1、2及走道等空間之天花板滲漏水情形，係因被告所有系爭3樓房屋管路滲漏水所致，嗣系爭3樓房屋管路於113年8月26日經被告委請廠商施行灌膠作業後，被告則請原告攝影觀察漏水情況，並經被告配偶葉雲龍於113年8月28日在Line中回應：「8/22測試時小老闆說過目前地內含水量估需3週。目前還是關水的狀態。」(詳本院卷1第244頁)，原告配偶則於113年8月31日在Line中表示：提供8月31日拍攝影片，似乎差異不大？(詳本院卷1第245頁)，後續被告配偶仍要原告配偶觀察拍攝滴水，俾其計算滴水速率，原告配偶則於113年9月14日Line上提供9月14日漏水影片，請被告儘速處理，已經長很多蟲了(詳本院1第252頁)，被告配偶則回應其計算滴水間隔情形，請原告再錄影觀察，後原告配偶於同日Line上提及：「你要觀察隨時歡迎來觀察，現在已經嚴重影響我們的居住品質，因為都是蟲，請立即開始進行二樓的修繕，不能再延遲了」，被告配偶則表示：「沒人能知道積水何時清室，老闆估時間並觀察以確定是否有無改善。這也是要錄影的原因。」及「工程進行中」等語(詳本院卷1第254頁)，嗣原告配偶再於113年9月21日Line上提供9月21日的影片，要被告趕快來除濕除黴除蟲進行修繕工程(詳本院卷1第255頁)，足見原告於113年8月26日被告在系爭3樓房屋施行灌膠作業後，並未不與被告聯繫提供屋內滴水錄影影片，及拒絕其協同廠商進入系爭2樓房屋進行查驗情事，參以被告在施作上開灌膠工程後，對於原告所有系爭2樓房屋因漏水造成之天花板等損害修繕，均未明確表示會負責處理，則被告上開辯稱原告就系爭2樓房屋漏水之原因或擴大與有過失云云，顯與實情有悖，要無足取。

2、原告請求被告賠償修繕期間之租屋費用4萬元部分：

原告雖主張系爭2樓房屋施工期間至少需時一個月，於此期間系爭2樓房屋已無居住空間，且因施工致煙塵瀰漫，亦不宜人居，原告及其家眷有在外另行租屋之必要云云。然審酌系爭3樓房屋給水管於113年8月26日經被告施行灌膠作業為修繕後，原告所有系爭2樓房屋現況已無滲漏水情形，原告僅需將系爭2樓房屋臥室1、2及走道等處受損之天花板、牆面予以更換或為批土油漆，及就滲漏水情形嚴重之臥室1其矽酸鈣板天花板上方燈具及其配線予以更換，尚無須施作全室供電線路抽換更新工程，則原告為回復其所有房屋至具備通常效用之原狀，應僅須就房屋局部空間施作短期修繕工程即足。又參酌原告於本院114年9月4日言詞辯論期日就系爭2樓房屋目前使用情況到庭陳明：「系爭2樓房屋目前臥室1沒有使用，東西都堆到其他房間，考生目前在中央大學就讀，住校中，如果回家會睡在主臥室，原告夫妻住在次主臥室，女兒回來，就是原告的先生睡客廳，臥室2作為儲藏室使用」等語（詳本院卷2第73頁），可知系爭2樓房屋主臥室、次主臥室目前尚可供居住，且原告之成年子女在外亦有短期居所，復衡量施工期間所生粉塵，要非不得藉由適切隔絕與防護措施，將施作空間與屋內其他空間予以隔離，降低工程汙染物對住宅內部環境之影響，進而減少屋內所需淨空區域範圍以供原告及其親眷居住使用，應認原告就系爭2樓房屋施工期間，其與其家眷有在外另行租屋之必要性，所為舉證尚有不足，其請求被告賠償修繕期間之租屋費用4萬元部分，自難為准許。

3、原告請求被告賠償精神慰撫金15萬元部分：

⑴按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195條第1項前段定有明文。而不法侵害他人居住安寧之人格利益，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金，惟仍需符合「情節重大」之要件，至於所謂情節重大係屬不確定

法律概念，適用時自應斟酌個案之具體情節個案判斷認定之。

⑵原告主張其所有系爭2樓房屋，因被告所有系爭3樓房屋管線滲漏水而受損，被告一再推遲修復時間，無意處理原告所受損害，造成原告精神上之痛苦，生活品質受有嚴重影響，請求被告為精神慰撫金之賠償等情，惟為被告所否認，辯稱其自113年7月初獲悉系爭2樓房屋有滲漏水情事發生起，即已容允原告與工班多次進入房屋查漏，並經其向多方探詢，尋求專業人士協助釐清房屋漏水成因暨修復方法，僅因廠商行程安排、取消或出國等事由而費時等待，並無原告所稱拖延情事等語，並提出自行製作如附表一所示之修漏紀錄表為憑（詳本院卷1第383頁至第384頁）。審究建物漏水成因暨其修復方法，涉及專業營建工程及水電知識，需仰賴專業技術人員利用專業儀器為診斷探勘加以評估，方得據以確認滲漏水成因並定修復責任之歸屬及其適切修復方法，且建物漏水成因多端，不同原因之滲漏水所生修復費用亦有差異，為妥適處理，依常情本需耗用相當之時程為檢驗、詢價與洽商。而參之原告於113年7月4日發現系爭2樓房屋天花板有漏水情形，經通知向被告承租系爭3樓房屋之房客請其協助處理，嗣據承租系爭3樓房屋之房客於113年7月8日當天將會勘初步結果通知被告，並於113年7月10日創建通訊軟體LINE群組將代表原告之原告配偶陳永沛、代表被告之被告配偶葉雲龍加入為群組成員以共同商洽查明房屋漏水測試及修復房屋等事宜後，被告自113年7月10日起即有聯繫「阿文」檢測房屋漏水事宜，並於113年7月31日請永沁油漆工程行李先生檢測與維修，李先生復於113年8月22日進行壓力測試，並於113年8月26日在系爭3樓房屋冷、熱水管施行灌膠作業等情，業為兩造所不爭執，復有原告提出兩造間為系爭2樓房屋漏水修復事宜所創建之通訊軟體LINE群組訊息對話紀錄在卷可查（詳本院卷1第27頁、第117頁至第259頁），可認被告前開所辯其未拖延處理之陳詞，尚非全然無憑。復衡酌系爭2樓

房屋滲漏水情形，於113年8月26日被告商請廠商施作給水管灌膠作業後確獲改善，系爭2樓房屋現況並無滲漏水之情形發生，亦無須另為修繕等情，已據論斷如前，則縱使被告於兩造商洽查明房屋漏水測試及修復房屋等事宜期間，所主張應採取之漏水檢測方式暨修繕方法，未合於原告所認適當之期程與方法，致對原告生活起居、日常活動造成諸多不便並令原告心生不快，尚難認被告即係惡意拖延修繕期程，無意處理原告所受損害，是斟酌上開各情，應認被告所為尚非侵害原告居住安寧達情節重大之程度，則依前開規定與說明，原告請求被告賠償其精神慰撫金15萬元，即難准許。

4、準此，被告應賠償原告系爭2樓房屋修繕費用17萬1,800元；其餘部分之賠償請求，則無由准許。又上開被告應給付之損害賠償債務，係以支付金錢為標的，且無確定給付期限，是原告就其所得請求之給付，併請求自起訴狀繕本送達翌日即114年1月1日（詳本院卷1第47頁本院送達證書）起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規定，亦應准許。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條規定，請求被告給付原告17萬1,800元，及自114年1月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、假執行之宣告：

本判決主文第一項所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之說明：

㈠、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分

擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第78條、第79條分別定有明文。又訴訟費用之全部，除裁判費外，尚包括民事訴訟法第77條之23至第77條之25所定費用在內，是法院囑請鑑定之鑑定費用依民事訴訟法第77條之23規定，亦屬訴訟費用之一部（最高法院100年度台抗字第832號裁定意旨參照）。

㈡、經查：

1、原告提起本件訴訟前，兩造已就系爭2樓房屋漏水之原因、範圍及應為如何之檢測與修繕始為適切等節多有爭執；嗣據原告提起訴訟後，雙方亦就系爭2樓房屋漏水可否歸責於被告、漏水修復方法暨房屋修繕費用若干等項爭論不休，此觀卷附原告提出兩造間通訊軟體LINE群組訊息對話紀錄，及兩造各自提出之書狀所載內容至明。又上開兩造爭執之點，多涉漏水成因、檢測及修繕等營建水電專業知識，被告雖當庭自陳其本身學經歷非與漏水處理相關，然稱其在電子公司工作，因此會用幾種方法得到結論等語（詳本院卷1第272頁），並自原告通知系爭2樓房屋有滲漏水情形發生起，多以其主張應採取之漏水檢測方式暨修繕方法為據，就本件滲漏水成因、修繕滲漏水之處理手段適切與否與原告為爭執，則本院就兩造所爭執上開各節有無理由，應參考客觀中立之專業鑑定機關所出具之鑑定報告內容為論斷之基礎，始足適切弭平兩造紛爭，據此應認本件房屋漏水爭議，非經原告向法院提起訴訟，並就前開兩造爭執之點請求法院囑託專業鑑定機關為鑑定，實無從釐清並獲終局解決，而其中鑑定費用之支出，依當時之訴訟程度，確係兩造各自伸張、防衛權利所必要之方法，要非被告所指摘係原告過度舉證而本無支出必要者。故本院酌量上情，認就本件訴訟費用之負擔，不應單由一造為負擔，應審究兩造對於如附表二所示各囑託鑑定項目之利害關係及勝敗情形，由兩造以比例分配，始謂公平。

2、爰審酌：

⑴系爭2樓房屋之滲漏水原因、滲漏水位置及是否與被告所有系爭3樓房屋有關等事項，為兩造歷來多所爭執，且被告於113年8月22日施作系爭3樓房屋給水管灌膠作業後，原告仍觀察到系爭2樓房屋天花板持續有滲漏水情形，並拍攝滲漏水影像上傳群組予被告知悉，此有兩造間LINE群組於113年8月28日至同年10月5日之訊息對話紀錄在卷可憑（詳本院卷1第244頁至第259頁），則上開滲漏水情形仍存續之緣由，究係原頂板所遺留積水之滲漏，亦或被告所採灌膠修復工程並無效用而致，非經鑑定難為釐清，應認原告為伸張權利，確有請求為如附表二第1項、第2項及第4項之鑑定予以釐清之必要。嗣本院亦採認系爭鑑定報告之鑑定結果，為原告所有系爭2樓房屋臥室1、2及走道等空間之天花板滲漏水，確係因被告所有系爭3樓房屋管線漏水所致此不利被告之論斷，故附表二囑託鑑定項目第1項、第2項及第4項部分之費用，應由被告負擔。

⑵又原告於起訴時，主張系爭3樓之冷氣排水管亦為系爭2樓房屋天花板滲漏水之原因，惟據被告堅詞否認。嗣經為如附表二第3項之鑑定，排除系爭3樓房屋冷氣排水管為系爭2樓房屋滲漏水之原因，則附表二囑託鑑定項目第3項部分之費用，應由受此不利認定之原告為負擔。

⑶而兩造就系爭2樓房屋漏水修復範圍、方法暨其費用多寡，亦有所爭論，經為如附表二第5項至第7項之鑑定，就天花板復原方式、漏水處線路復原範圍，及原告修復房屋滲漏水合理費用若干予以釐清後，參以兩造勝敗情形，認由被告負擔附表二囑託鑑定項目第5項部分之費用；由原告負擔附表二囑託鑑定項目第7項部分之費用；由兩造各負擔附表二囑託鑑定項目第6項部分之一半費用。

3、綜據上述，被告應負擔附表二囑託鑑定項目第1項、第2項、第4項、第5項及第6項一半部分之費用；原告應負擔附表二囑託鑑定項目第3項、第6項一半及第7項部分之費用，爰諭知本件訴訟費用負擔之比例，由被告負擔14分之9，餘由原

告負擔。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　26　　日

民事第一庭　　法　官　王佳惠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　26　　日

書記官　黃伊婕

附圖一：系爭2樓房屋室內平面圖

附圖二：系爭2樓房屋電線配置圖暨漏水區域示意圖

附表一：被告製作之修漏紀錄表(113年7月9日至113年8月26日)

附表二：本院囑託鑑定事項

項目	內容
1	原告所有坐落新竹市○○○00巷00號2樓房屋目前是否仍有滲漏水情形？具體滲漏水所在位置？
2	又造成原告所有上開房屋滲漏水之原因？原告所有上開房屋滲漏水與被告所有坐落新竹市○○街00巷00號3樓房屋有無關係存在？
3	被告所有坐落新竹市○○○00巷00號3樓房屋5台冷氣排水方式有無經過主臥室內牆壁設置水管排放？或係冷氣排水係經由外牆雨水排水管排放？
4	被告所有坐落新竹市○○街00巷00號3樓房屋目前施作灌膠作業後，在正常用水狀況下，請測試是否會有造成2樓漏水情形？如會造成漏水，應如何進行修復？及合理修復上開3樓房屋漏水之費用？
5	原告所有上開新竹市○○○00巷00號2樓房屋漏水修復方式，是否須拆除2間漏水房間、廚房及走道之木

	作天花板？或係以除濕除霉、批土（視需要）、油漆方式即可復原天花板？
6	另原告所有上開新竹市○○街00巷00號2樓房屋漏水是否須將漏水處之線路抽換更新？有無因滲漏水造成供電線路損耗情形？
7	請鑑定修復原告所有上開新竹市○○○00巷00號2樓房屋滲漏水之合理費用？

附表三：系爭2樓房屋漏水所需修繕費用工程估算表