臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第773號

原　　告　郭筱薰

訴訟代理人　劉昌樺律師

被　　告　董雅如

住○○市○區○○路○段0巷000號

訴訟代理人　吳聲坤　　住○○市○區○○街000巷00號三樓之0

上列當事人間修復漏水等事件，本院於民國115年6月24日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應容忍原告或原告指派之修繕人員進入門牌號碼新竹縣○○街000巷00號3樓之2之房屋，依社團法人臺灣防水工程技術協進會鑑定報告書及民國115年3月16日台防(115)工協會036號函文之建議修繕，修復至不漏水之狀態。

二、被告應給付原告新臺幣474,727元，及自民國115年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之50，餘由原告負擔。

五、本判決原告就第二項其中新臺幣194,165元得假執行。但被告如以194,165元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

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、擴張或減縮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。本件原告於原起訴聲明為：㈠被告應就其所有門牌號碼新竹縣○○街000巷00號3樓之2之房屋（下稱系爭房屋）修復至不漏水之狀態，修繕費用油被告負擔。㈡請准宣告假執行。嗣本院於審理中囑託社團法人臺灣防水工程技術協進會鑑定（下稱系爭協進會）就原告房屋之漏水原因及修復方式

進行鑑定，原告變更並追加聲明為：㈠被告應容忍原告或原告指派之修繕人員進入系爭房屋，依系爭協進會鑑定報告書及民國115年3月16日台防(115)工協會036號函文之建議修繕，修復至不漏水之狀態。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）1,016,778元，及其中422,705元自民事變更訴之聲明暨聲請㈡狀繕本送達之日起至清償日止，其餘新臺幣594,073元自民事追加狀即本書狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。經核原告上開所為，係屬更正及擴張應受判決事項之聲明，且其請求之基礎事實同一，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告所有系爭房屋位於原告所有新竹縣○○街000巷00號2樓之2浴室（下稱原告房屋）上方，原告於113年8月9日間發現客房臥室天花板吸頂燈開始滴水，有漏水之情形，嗣於113年9月3日發現客房浴室有滲水現象，致天花板變形、發霉及水泥崩落等嚴重狀況，該漏水為系爭房屋造成，因此請求被告應容忍原告進入系爭房屋修復。又系爭房屋漏水造成原告房屋受有裂縫、剝裂、鋼筋裸露、壁癌以及裝潢受損，而原告房屋依系爭協進會鑑定報告修繕費用為274,705元，另原告房屋依鑑定報告修復費用分別為修復費用為336,277元、257,796元，共868,778元。而原告因拆除天花板之費用、清運廢棄物已花費48,000元，以上合計916,778元，且原告房間亦因漏水而不能不搬離至客廳休息、影響原告身心健康，已侵害原告居住安寧法益並情節重大，並請求精神慰撫金100,000元，故原告共請求1,016,778元，是原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項前段、第213條第1項及第3項、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項、第12條之規定提起本件訴訟。並聲明：如上開變更後訴之聲明。

二、被告則以：當初原告並沒有告知我這件事，調解後我已經有請人維修3樓漏水的地方，現在已經不會漏水，我於114年5

月20日前兩間均已經修了，我一間在114年過年前修繕，另一間在114年5月20日前修繕。原告自始均未否認漏水修繕，且多次表示須進入原告房屋修繕，惟原告卻拒絕，而鑑定報告所稱那一節是在原告住所，我們也沒辦法修繕，另在法院鑑定前，被告已完成兩間廁所修繕。又原告所提出修繕，共有9項，應替除金額217,105元，鑑定報告雖認漏水至鋼筋外露，惟此僅劣化保護層修補，鑑定報告並未認定地板主結構乘載力不足，並非結構安全問題，且系爭公寓屋齡超過40年，原告所稱部分應為共有部分，應屬全體住戶共有，非原告可以請求，又廠商管理費及利潤，零星工料、材料搬運均非必要費用亦應剔除，又該棟公寓已逾40年，被告並非故意侵害，亦非放任不處理，是原告請求精神慰撫金並無理由，等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張原告原告房屋之區分所有權人，被告為系爭房屋之區分所有權人，系爭房屋曾漏水至原告房屋，而糞管部分尚未修復等情，此有原告所提系爭房屋第二類謄本、原告房屋第一類謄本、照片為憑，且為被告所不爭執，此部分事實堪信為真。原告主張被告應容忍原告進入系爭房屋修繕，並應由被告負修繕及賠償之責，為被告所否認，並以前詞置辯。茲審認如下：

㈠原告訴之聲明第一項請求部分

1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。次按住戶應遵守下列事項：二、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、管理負責人或管理委員會得按其性質請求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項定有明文。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部分，即無以完成其維護、修繕專有部分或設置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。又專有部分、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，公寓大廈管理條例第10條第1項亦有明文。查原告房屋有漏水，且系爭房屋亦有漏水，已如前述，是原告作為原告房屋之所有權人，自得依前開規定，請求系爭房屋所有人應將該房屋及增建物修復至不漏水狀態，而不為修復，應容忍原告偕同修繕人員進入為修復行為，並由被告負擔修復費用。

2.本件經囑託系爭協進會進行鑑定，鑑定事項略以：⑴確認系爭房屋漏水原因為何？⑵漏水之現況？位置及範圍？修復至不漏水之方法及金額？⑶漏水造成毀損，需修繕之位置及範圍？⑷漏水部分為公共管線或私人管線？該會鑑定意見略以：漏水部分是私人管線。主要因素是⑴糞管接頭滲漏：管件接合處密封不良或老化，廢水從接縫滲出。⑵樓板套管或防水處理缺失：管道穿越樓板時，若未填縫或使用防水砂將封補，水流會沿著管壁滲入樓板。⑶樓上馬桶或排水設施接頭不良，沖水時污水會經由管道周圍為縫隙流。另外造成因為主廁、客廁廁所、管道或地坪防水層失效。又修復方法詳參本案建議改善方案概算即附表一，估算系爭房屋修繕費用為274,705元等語，有系爭協進會報告書可佐。又本院再次發函詢問：如何知悉廁所管道或地平的防水層失效？該會又以114年12月18日以台防(114)工協會字第272號函說明略以：以鑑定報告，該結論已明確指出漏水來源屬於系爭房屋之私人管線所有等語，顯見系爭房屋漏水原因即為被告所有系爭房屋之私人管線。

3.又系爭協進會於115年3月16日以台防(115)工協會字第036號函補充說明系爭房屋修繕處理略以：⑴將既有第萍及立面裝修層打除至結構體。⑵檢視並調解或更新給水管、排水管及相關接頭。⑶重新施作完整防水層系統。⑷施作保護層並復

原相關設備及裝修。而修復費用如本案建議改善方案概算即附表二、三。可知修繕系爭房屋之私人管線，除須針對被告浴室部分修繕，亦須對於位於原告房屋內私人管線修繕，不是僅就原告房屋內私人管線修繕即可，是被告抗辯僅於原告房屋內之私人管線修繕即可，毋庸進入系爭房屋等語即屬無據。又被告於原告起訴後至本院言詞辯論前，迄今仍未修繕，顯然被告仍不為修復，又觀該項修復應同時進行，依前開說明，原告請求容忍原告偕同修繕人員進入為修復行為應予准許。至於被告抗辯已於調解後修繕，惟其一間是在114年過年前修繕，另一間是在114年5月20日前修繕，均是在系爭協進會鑑定之前，顯然其修繕仍未完全避免漏水發生，是此部分抗辯，自不足採。

㈡原告訴之聲明第二項請求部分

1.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，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項定有明文。次按專有部分指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。共用部分指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。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。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。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3條第3款、第4款、第10條第1項、第11項、第12條分別定有明文。而如前述系爭房屋既有漏水，若造成原告受有損失，則原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段向被告請求自屬有據。就原告請求金額分述如下：

⑴原告房屋修繕費用

①依系爭協進會鑑定報告略以：水分進入混凝土後，使鋼筋周圍環境潮濕，導致鏽蝕，鋼筋鏽蝕膨脹，導致保護層裂縫→剝落→鋼筋裸露，又白華產生現象，水分會沿裂縫或損壞滲入樓板及牆壁內，而造成內部含水量增加，使天花板及牆面滲水並長期含水量增加，會分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之成氫氧化物，並與空氣中二氧化碳形成碳酸鹽結晶體，俗稱壁癌。可知原告房屋中油漆剝落、鋼筋裸露、壁癌均為系爭房屋漏水所造成，如前述，修復費用自該由被告負擔，又被告爭執系爭房屋與原告房屋內之鋼筋並非原告所有，而是區分所有權人共有，原告不得請求等語，惟觀原告主張為客房天花板上鋼筋修復，該鋼筋位於系爭房屋與原告房屋間，而非該公寓主要結構鋼筋，應非全體區分所有權人共有，是被告此部分抗辯自不足採。

②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項分別定有明文。又觀系爭房屋於73年3月2日所建，迄今已逾40年，是鋼筋、砂漿、防水材及木作部分均應計算折舊，折舊應以10分之1計算，是原告得向被告請求應為184,165元（計算式：9,600+12,000+2,860+17,600+22,400+3,600+1,200+14,400+9,600+2,400+12,000+19,820+43,604+13,081＝184,165），逾此範圍之請求，則無理由。

⑵精神慰撫金部分

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項前段亦有明定。被害人受有非財產上損害，請求加害人賠償相當金額之慰撫金時，法院對於慰撫金數額之量定，應斟酌實際加害情形、所造成之影響、被害人痛苦之程度、兩造之身分地位、經濟狀況等情形為之。查原告主張其客房漏水導致其無法居住，惟原告並未說明主臥為何無法居住，而滲漏水如前述須侵害法亦情節重大，惟觀本件侵害已造成油漆剝落至鋼筋露出，縱使未長期居住於客房，仍應認就居住安寧有重大影響，是本院審酌被告過失情節、滲漏水之範圍，以及該等滲漏水對原告居住生活之影響程度及兩造身分、地位、經濟能力等一切情狀，認原告於請求被告給付精神慰撫金20,000元之範圍內，尚屬適當。

⑶系爭房屋修繕費用

如前述，系爭房屋迄今仍未修復至尚未漏水狀態，是原告請求被告應容忍原告進入系爭房屋修繕，並請求修繕費用，自屬有據。惟觀系爭協會鑑定報告就附表二、三部分，其中關於就有原本之衛浴水電設備拆除及安裝、保護層止滑磚鋪貼地磚及牆面施作工程、門板安裝工程、塑膠防水天花板復原工程、電源線更新、照明設備安裝、通風設備安裝等項目，均未說明與本件修復關聯性，而地磚部分為何要施作數量17及24.55均未說明，是地磚部分應以三分之一計算較為妥適，而其於無關聯性均應扣除，是得請求費用應為280,562元（計算式：11,047+18,413+5,500+17,185+36,825+28,641+14,730+13,234+26,468+6,617+7,650+12,750+5,500+11,900+25,500+1,983+10,200+7,548+15,097+3,774＝280,562）逾此範圍之請求，則無理由。

⑷拆除天花板之費用及清運廢棄物費用

又原告主張拆除天花板及清運廢棄物費用，該部分是鑑定單位要求拆除等語，惟原告所提之單據為工程估價單，項次

1、2，並未提出拆除時之單據，而原告既主張於鑑定前已拆除，自該有拆除時之單據，迄今未提出，本院認尚難僅憑該估價單即可認定原告有此方面之支出，是原告此部分之請求，自不足採。

四、又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。又民事變更訴之聲明暨聲請(二)狀原告並未提出由何時送達給被告，惟民事追加狀係於115年6月4日送達被告，有本院送達證書為憑，故應認民事變更訴之聲明暨聲請(二)狀及民事追加狀內容均是民事追加狀送達時發生效力。是原告請求被告給付474,727元（計算式：280,562+10,000+184,165＝474,727）自115年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，均屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項前段、第213條第1項及第3項、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項、第12條之規定，請求被告將系爭房屋依社團法人臺灣防水工程技術協進會鑑定報告書及民國115年3月16日台防(115)工協會036號函文之建議修繕，修復至不漏水之狀態，及被告應給付原告474,727元，及自115年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本判決所命給付之金額或價額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不為假執行擔保金之諭知。然其中280,562元及修復

方法，其中280,562元經被告容忍修繕後方能確認費用，本院認本質不適合假執行。至原告敗訴部分，假執行之聲請已失所依附，即應駁回之。並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告預供相當之擔保，免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　17　　日

民事第二庭　法　　官　吳宗育

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　　115　　年　　7　　月　　21　　日

書 記 官　辛旻熹