

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重建簡字第116號

原告 蘇淑玲

訴訟代理人 林子翔律師

複代理人 簡雅君律師

被告 陳瑞鵬（即張霞之繼承人）

陳皇棋（即張霞之繼承人）

陳國慶（即張霞之繼承人）

上一人

訴訟代理人 呂倩玉

被告 陳惠雅（即張霞之繼承人）

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、被告應依台灣營建防水技術協進會中華民國112年11月2日鑑定報告書附件七項次壹一、二所示修復項目及方法（如附件），將門牌號碼新北市○○區○○路○○巷0弄00號3樓房屋修復至不漏水狀態。

二、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）3萬1,000元，及自民國111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告連帶負擔99%，其餘由原告負擔。

五、本判決第一項、第二項得假執行。但被告如分別以20萬元及3萬1,000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：

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。查本件原告起訴原聲明：「(一)被告應容忍原告進入被告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○巷0弄00號3樓（下稱系爭房屋3樓）內，進行原告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○巷0弄00號2樓（下稱系爭房屋2樓）之漏水修繕工程，並修復至不漏水之狀態。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）95,000元，及自民事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」；嗣於民國112年12月7日以民事變更訴之聲明狀，變更如下述聲明所示，經核於前開規定相符，應予准許。

二、本件被告陳皇棋經合法通知，而無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，復核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告為新北市○○區○○路○○巷0弄00號2樓（下稱系爭房屋2樓）之所有權人，被告則為同棟房屋3樓（下稱系爭房屋3樓）之所有權人張霞之繼承人，故被告為系爭房屋3樓之共同共有人。自111年起，原告所有之系爭房屋2樓內牆、天花板等多處均發生嚴重滲、漏水、鋼筋裸露、壁癌之情況，而原告滲、漏水位置，正係位於被告所有之系爭房屋3樓衛浴正下方，為確認滲、漏水原因，原告曾僱請抓漏工程人員勘查，勘查結果亦確認被告所有之系爭房屋3樓管線存有破損之情形，衡情足徵系爭房屋2樓之嚴重滲、漏水情況與系爭房屋3樓之管線破損存有一定程度之關聯性。然而原告多次請求被告協助確認漏水原因及修繕，被告竟始終推諉、消極敷衍，不願協助原告修復，使原告承受生活上之不便及環境髒污等損害，顯見原告就系爭房屋2樓之所有及使用權能與

01 居住安寧之人格法益遭受被告嚴重侵害，爰依民法第767條
02 中段、第195條第1項、公寓大廈管理條例第6條、第10條等
03 規定提起本訴等語。

04 (二)聲明：

05 1.被告應依鑑定報告書附件七所載之方式，修復系爭房屋3樓
06 至不漏水之狀態。

07 2.被告應連帶給付原告96,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
08 至清償日止，按年息5%計算之利息。

09 3.願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告陳瑞鵬、陳國慶、陳惠雅則以：

11 (一)鑑定報告第8頁(1)第3點指出，原告房屋之後陽台微滲漏水，
12 該滲漏水之情形係公共用管亦或是私人用管有待釐清，惟該
13 後陽台應當僅有原告之私人用管或公共用管，顯與被告無
14 關，又原告亦將陽台之一部分改建為衛浴連接於主臥內，其
15 用管走向不明，亦係造成滲漏水之可能原因之一。

16 (二)原告於原起訴狀聲明系爭房屋3樓浴室致系爭房屋2樓多處滲
17 漏水，惟今又以鑑定報告為由變更訴之聲明，顯見原告以亂
18 槍打鳥試錯心態聲明系爭房屋3樓係造成系爭房屋2樓漏水之
19 原因，除鑑定報告偏頗之內容不說，原告根本無從說明其具
20 體滲漏水之位置，僅以土塊剝落、木製門框因潮濕腐朽等理
21 由，即認定系爭房屋3樓之浴室滲漏水，更何況報告內容亦
22 無具體指明系爭房屋3樓之浴室係滲漏水之主因，僅以該浴
23 室施作防水層即認定被告心知肚明，若如此，豈不是任何具
24 浴室之建築物均不應施作防水層？顯見此理由不具一般社會
25 之通念。

26 (三)原告所有之系爭房屋2樓之前是作為雅房出租，而原告剛收
27 回系爭房屋2樓自住，故原告並非長期居住，並無其聲明所
28 述因被告所致之滲漏水不堪其擾，耗費大量精神之情形，原
29 告請求精神慰撫金顯無理由等語。

30 (四)聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

31 三、得心證之理由：

01 (一)關於「系爭房屋2樓是否有原告所指漏水之情事？」部分：

02 1.本件原告就其所有系爭房屋2樓有因漏水造成損害之事實，
03 業據其提出漏水照片為證，且聲請本院囑託台灣營建防水技
04 術協進會鑑定，經本院就「系爭房屋2樓是否有原告所指漏
05 水之情事？」等事項囑託鑑定，就此部分之鑑定結論為：
06 「(1)經鑑定初勘、鑑定會勘觀察與測試，系爭房屋2樓是明
07 顯有原告所指漏水之情事。(2)經鑑定觀察，系爭房屋2樓平
08 頂大面積施作高壓灌注止水(打針)；系爭房屋3樓浴室牆壁
09 及地坪塗布防水劑痕跡，即為系爭房屋有漏水情事之證明。
10 雖然高壓灌注止水及塗布防水劑都不是止漏之好方法，其效
11 果是能減緩漏水的跡象。(3)即使在原告方與被告方都做出如
12 上述改變原有漏水狀態之相關措施下，經鑑定測試，其仍有
13 水分計量測值明顯增加之情形，亦為有漏水情事之證明。」
14 等情，有該鑑定單位出具之鑑定報告書在卷可按（見鑑定報
15 告書第7至8頁），被告雖以前詞質疑鑑定機關鑑定之正確
16 性，惟台灣營建防水技術協進會，乃屬具有專業技術、知識
17 及經驗之中立鑑定單位，與兩造並無利害關係，其鑑定過程
18 係由鑑定人員於112年10月27日會同兩造至標的物現場、勘
19 查標的物現狀及訪談兩造使用狀況及漏水點，進行2樓試水
20 前量測、3樓馬桶測試、灌水測試、積水測試、中午及下午
21 水分計量測比對、陽台排水測試、灌熱水測試等防水層測
22 試，進而分析研判系爭房屋2樓之漏水原因，此有相關照
23 片、現況圖等資料附於系爭鑑定報告，並經兩造於112年10
24 月27日於鑑定（複）會勘紀錄表簽名確認，系爭鑑定報告應
25 屬客觀可信。是依上開說明可知，系爭房屋2樓確實有原告
26 所指之漏水情事。

27 2.被告雖辯稱：「系爭房屋3樓浴室牆壁及地坪塗布防水劑痕
28 跡」不能作為系爭房屋2樓漏水之證明，系爭房屋3樓在原告
29 尚未提出漏水前即104年間已經施作，不足以作為系爭房屋3
30 樓浴室有漏水之證明，且系爭房屋3樓之馬桶、排水管灌水
31 及積水測試並無明顯漏水及滲水之異狀，無法證實有漏水現

象及明確出水點位置，另系爭房屋2樓主臥房天花板混凝土掉落、內部鋼筋鏽蝕係因氯離子略高，與本件漏水無關等語，然原告業已提出漏水照片為證外，上開鑑定報告亦以鑑定觀察、水分計量測之鑑定測試方法，證明系爭房屋2樓確有漏水情事，被告上開所辯顯與鑑定結果及卷內證據不符，無從憑採。

(二)關於「如有漏水，漏水之原因為何？是否與被告所共有之系爭房屋3樓有關？」部分：

1.前開鑑定報告書就此部分之結論為：「(1)有關本案漏水原因分析：①經過鑑定觀察及相關漏水測試結果後，發現《#3》標籤水分計量測值明顯上升之現象。《#3》標籤貼附於系爭房屋2樓天花板上方靠浴室之側牆，因此，研判漏水源是由系爭房屋3樓浴室地坪浸入樓板內部。②經以上測試，研判漏水原因是系爭房屋3樓浴室地坪防水層防水功能不佳所造成。③另系爭房屋3樓後陽台地坪排水管接至立管處，經目視觀察及《#1》水分計量測後，研判有「微滲漏」現象。但因此段排水管屬結構體內部「隱蔽部分」，無法確認滲漏處為私管或公管。建議於拆除系爭房屋2樓走道與廚房交界木門框(部分已腐爛朽壞)，進行觀察檢測及後續維修。(2)經上開鑑定測試結果，研判漏水原因主要是系爭房屋3樓浴室地坪防水層防水功能不佳所造成；次要原因是系爭房屋3樓後陽台地坪排水管接至立管處有發生「微滲漏」現象。(3)漏水主要原因是與被告所共有之系爭房屋3樓有關；漏水次要原因尚須確認滲水處，再釐清責任歸屬。」等情，有鑑定報告書在卷為憑（鑑定報告書第8頁）。據此可知，系爭房屋2樓漏水之原因，主要是系爭房屋3樓浴室地坪防水層防水功能不佳滲漏水所致。

2.至被告雖辯稱：原告房屋之後陽台微滲漏水，該滲漏水之情形係公共用管亦或是私人用管有待釐清，惟該後陽台應當僅有原告之私人用管或公共用管，顯與被告無關云云，惟上開鑑定報告結論中係指出被告所共有之系爭房屋3樓後陽台地

01 坪排水管接至立管處有發生「微滲漏」現象，並非原告所有
02 之系爭房屋2樓之後陽台微滲漏水，被告上開所辯顯屬誤
03 會。再被告另辯稱：原告將陽台之一部分改建為衛浴連接於
04 主臥內，其用管走向不明，亦係造成滲漏水之可能原因之
05 一，且兩造房屋之浴室與次臥牆面都有公共管線經過，出水
06 點可能是公共管線破裂云云，並提出系爭房屋2樓之平面
07 圖、系爭房屋2樓之主臥照片1張為據，惟被告既稱其用管走
08 向不明，則其上開所辯僅係單方臆測之詞，亦未據提出其他
09 證據以實其說，自無從採信。

10 (三)關於「原告主張被告應按社團法人台灣營建防水技術協進會
11 中華民國112年11月2日鑑定報告書附件七所載方式，將被告
12 所有系爭房屋3樓修復至不漏水狀態，並請求被告連帶給付
13 系爭房屋2樓修復費用、3樓及2樓房屋排水管修復費用共96,
14 000元，是否有據？」部分：

15 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
16 任；再數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
17 任；又按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂
18 定外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第184條第1項前
19 段、第185條第1項前段、第213條第1項分別定有明文。再按
20 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分
21 所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，公
22 寓大廈管理條例第10條第1項亦有明文可參。承前所述，本
23 件原告所有系爭房屋2樓因漏水所生損害之原因，既係因被
24 告所有之系爭房屋3樓浴室地坪防水層防水功能不佳所造
25 成，顯然可認被告對房屋專有部分未盡管理維修責任，則原
26 告基於所有權遭受侵害為由，請求被告應將其所有系爭房屋
27 3樓漏水之原因予以修復乙節，自屬有據。

28 2.又依前開鑑定報告書之鑑定結果，被告所應為之修復方法、
29 修復項目均如鑑定報告書中附件七所示修復項目、方法及鑑
30 定標的物修復費用估算表所示，足見原告請求被告依鑑定報
31 告附件七項次壹一、二所示修復方法、項目及費用將系爭房

01 屋3樓修復至不漏水程度，並請求被告連帶給付依附件七項
02 次貳所示系爭房屋2樓之漏水損害修復費用（即21,000元）
03 亦屬有據。惟就原告請求被告連帶給付依鑑定報告附件七項
04 次壹、二之「3樓及2樓房屋排水管修復」費用共50,000元之
05 一半，即25,000元之部分，由於此部分之給付義務已包含在
06 前開「被告應依鑑定報告附件七項次壹一、二所示修復方
07 法、項目及費用將系爭房屋2樓修復至不漏水程度」之義務
08 中，故原告就此25,000元部分之請求已屬重複請求，而無從
09 准許。

10 (四)關於原告請求精神慰撫金5萬元部分：

- 11 1.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
12 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
13 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
14 項前段著有規定。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如
15 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
16 償相當之金額（最高法院92年台上字第164號判決意旨參
17 照）。
- 18 2.經查，本件因被告所有系爭房屋3樓之浴室地坪防水層防水
19 功能不佳，導致原告所有系爭房屋2樓內牆、天花板等多處
20 均發生嚴重滲、漏水、鋼筋裸露、壁癌之情況，依一般生活
21 經驗法則，已足影響居住品質而逾越容忍之程度，應認原告
22 之居住安寧之人格法益已受侵害，且屬情節重大，原告依上
23 開規定請求被告賠償其所受非財產上損害，應屬有據。至被
24 告陳瑞鵬、陳國慶、陳惠雅雖辯稱：系爭房屋2樓前係作為
25 雅房出租，原告近期始收回自住云云，惟未見被告提出任何
26 證據為憑，自無從予以採信。爰審酌本件漏水事件之經過、
27 侵害之情形、範圍及屋齡等一切情狀，認為原告就系爭房屋
28 2樓漏水所得請求賠償之慰撫金數額以1萬元為適當，逾此範
29 圍之請求，則非有據。

30 (五)按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人
31 財產上之一切權利、義務。繼承人有數人時，在分割遺產

前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。又繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶賠償責任，民法第1148條第1項前段、第1151條、第1153條第1項分別定有明文。查本件系爭房屋2樓之所有權人即被繼承人張霞於111年1月28日死亡，有其個人基本資料查詢附卷可稽（限閱卷），而依原告主張系爭房屋2樓自111年間起始有漏水情形，足以推認漏水之時系爭房屋3樓已為被告等人所公同共有，本件原告主張之請求權，並非被告等人繼承自被繼承人張霞之債務，而係本於公同共有物所生之債務，自非民法第1153條規定之範疇。再者，原告聲明第一項之回復原狀請求權，為債務人之被告雖有多人，性質上為不可分債務，依民法第292條規定準用連帶之債第273條之規定，亦得向被告之一人或全體請求全部之給付，故原告仍各得向被告中之一人乃至全體請求修復漏水，僅不以連帶之用語稱之，附此敘明。

(六)本件原告請求被告給付系爭房屋2樓漏水損害修復費用及精神慰撫金共31,000元（計算式：系爭房屋2樓漏水損害修復費用21,000元＋精神慰撫金10,000元），係以支付金錢為標的，且無確定給付期限，是原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日起算之，亦即自111年11月18日起（本院卷第39頁之送達證書，於111年11月7日寄存送達，經10日後於000年00月00日生效）至清償日止，按週年利率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，原告就上開部分之請求併應准許。

四、綜上所述，原告依上開規定，請求被告依鑑定報告如附件所載之修復方式及項目，將系爭房屋3樓修復至不漏水之狀態，及請求被告連帶給付31,000元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果無影響，爰不逐一論駁。

六、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條規定適用簡易

01 程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第389
02 條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依職權依同法
03 第392條第2項酌定相當之擔保金額准予宣告免為假執行。原
04 告固聲明願供擔保請准宣告假執行，應僅係促使本院為職權
05 發動，毋庸為准駁之裁判。

06 七、訴訟費用之說明：

07 (一)按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
08 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
09 擔其支出之訴訟費用。又按因敗訴人之行為，按當時之訴訟
10 程度，為伸張或防衛權利所必要者，所生之費用，法院得酌
11 量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部，民事訴訟法第
12 79條、第81條第2款分別定有明文。

13 (二)本件原告主張其所有系爭房屋2樓之漏水情形，如非經由專
14 業機構鑑定，實難以確定因果關係，堪認鑑定費用係原告為
15 伸張權利所必要支出之費用，復經鑑定結果，顯然系爭房屋
16 2樓滲漏水之損害係可歸責被告之事由所致，雖就本件判決
17 結果而言，原告另請求被告給付修繕費用25,000元，及賠償
18 精神慰撫金40,000元部分敗訴，然原告因受有滲漏水之實質
19 損害及精神損害，請求被告處理未果，困擾不已，始提起本
20 件訴訟，其目的在於確定滲漏水之原因及損害賠償範圍，但
21 先決條件是確定漏水因素及其比例，漏水主因既應由被告全
22 負其責，本院認為鑑定費用應由被告全額負擔，而不宜依兩
23 造勝敗比例分擔之，如此始屬公平合理。爰依職權確定訴訟
24 費用99%由被告負擔，其餘由原告負擔（第一審裁判費2,98
25 0元、台灣營建防水技術協進會鑑定初勘費用8,400元＋複勘
26 費用176,000元、新北市土木技師公會初勘費用5,000元）。

27 中 華 民 國 113 年 5 月 2 日
28 三重簡易庭 法 官 王凱俐

29 以上正本係依照原本做成。

30 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
31 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

01 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 113 年 5 月 2 日

03 書記官 王春森