

臺灣新北地方法院三重簡易庭簡易民事判決

111年度重建簡字第35號

原告 楊淑惠
被告 巫德興
訴訟代理人 巫奇忠
巫雅琪

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國111年11月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應依照財團法人新北市土木技師公會民國一百一十一年九月一日新北市土技字第一一一〇〇〇二九二〇號鑑定報告書如附件所示之修繕方法進行門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○號二樓房屋之修繕，修繕至原告所有新北市○○區○○路○○○巷○號一樓房屋之浴室天花板不漏水之狀態。

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬柒仟玖佰肆拾參元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

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、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、3款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：(一)被告應容忍原告偕同修繕人員進入新北市○○區○○路000巷0號2樓(下稱2樓房屋)之房屋內檢查滲漏水，並依鑑定結果將前述房屋修復至無漏水至原告所有新北市○○區○○路000巷0號1樓房屋(下稱1樓房屋)之狀態並負擔費用；(二)被告應給付原告新臺幣(下同)100,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告於民國11

01 1年11月1日言詞辯論期日變更聲明為：(一)被告應依照財團法
02 人新北市土木技師公會111年9月1日新北市土技字第1110002
03 920號鑑定報告(下稱系爭鑑定報告)如附件所示之修繕方法
04 進行2樓房屋之修繕，修繕至1樓房屋浴室天花板不漏水之狀
05 態；(二)被告應給付原告229,943元；(三)願供擔保，請准宣告
06 假執行。核原告上開訴之變更，均係基於1樓、2樓房屋漏水
07 事件之同一基礎事實，並為擴張應受判決事項之聲明，揆諸
08 首揭規定，應予准許。

09 二、原告主張：原告為1樓房屋之所有權人，被告則為2樓房屋之
10 所有權人，為上下樓之鄰居，原告於110年10月間進行裝潢
11 拆除浴室天花板時，發現客衛上方有水滴沿著埋於樓板內管
12 線滲水至1樓房屋屋內之情形，經通知被告後，被告自稱已
13 有檢修，惟迄今滴水不止，造成原告生活莫大困擾，原告乃
14 提起本件訴訟，於訴訟中經聲請本院囑託新北市土木技師公
15 會鑑定，結果認1樓房屋漏水原因係可歸責於被告，被告應
16 自行修繕2樓房屋至不再滲漏水狀態，並應賠償1樓房屋回
17 復原狀費用129,943元；另因本件漏水，致原告居不安室、
18 食不安寢，對原告精神造成相當痛苦，亦請求被告賠償原告
19 精神慰撫金10萬元。為此，爰依民法第767條第1項中段、公
20 寓大廈管理條例第10條、民法第184條第1項前段、第191條
21 第1項、民法第195條第1項前段等規定提起本訴，並聲明：
22 (一)被告應依照系爭鑑定報告如附件所示之修繕方法進行2樓
23 房屋之修繕，修繕至原告所有1樓房屋之浴室天花板不漏水
24 之狀態；(二)被告應給付原告229,943元；(三)願供擔保，請准
25 宣告假執行。

26 三、被告則以：我們會按照系爭鑑定報告修繕2樓房屋部分，另
27 也會支付系爭鑑定報告所示之1樓房屋修復費用，惟就原告
28 請求之慰撫金有爭執等語置辯。

29 四、原告主張其為1樓房屋之所有權人，被告則為2樓房屋之所有
30 權人，業據其提出建物所有權狀為證，且為被告所不爭執，
31 堪信為真實。又本院依原告之聲請囑託財團法人新北市土木

技師公會鑑定本件之漏水原因、修復項目、修復方法等節，經該公會函覆之「漏水原因」鑑定結果內容為：「目視1樓房屋客用浴室天花板之PVC管會滴水，頂板已有水痕與白華，且鋼筋外露生鏽，確有滲漏水現象」、「水電師傅邱顯烘於二樓進行熱水管施加壓力10Kgf/cm²測試，結果無壓力衰減，表示熱水管路無破洞漏水狀況，但以7Kgf/cm²水壓力施加冷水管時，壓力則會瞬間衰減至4Kgf/cm²，表示二樓冷水管路有破洞漏水，惟因冷水管路均埋設在混凝土之中，故破洞漏水位置無法確認」、「大誠工程顧問有限公司以透地雷達於2樓房屋客用浴室地坪積水前後測量，確認樓板含水量之反應圖，比對判斷浴室防水層是否破損；節錄測試報告結果：『比較圖2.3.1~圖2.3.3試水前後各測線之掃描影像圖知，由各測線之掃描影像圖知於試水後樓板已明顯有含水現象。』，表示2樓房屋客用浴室防水層有破損滲漏狀況」、「大誠工程顧問有限公司以紅外線映像檢測冷、熱給水管破洞造成滲漏前後，及客用浴室地坪積水前後之結果，其測試報告結果：『比較圖2.3.1~圖2.3.3試水前後之紅外線映像圖，由各位置之紅外線映像圖知於試水中及試水後之紅外線映像圖顯現出有含水現象，其中P1位置附近較明顯』，表示2樓房屋客用浴室之給水管及浴室防水層皆有破損滲漏水之狀況」、「另以粉紅色廣告顏料投入二樓客用浴室地坪積水及馬桶中，測試排水管與糞管均未發現漏水」、「經測試1樓房屋客浴天花板確實有漏水狀況，其漏水原因為皆與被告所有2樓房屋有關」，有系爭鑑定報告暨所附之會勘紀錄表、會勘現場調查照片、透地雷達及紅外線檢測報告可稽，是所為之鑑定甚為專業、嚴謹、精確，自屬客觀、公正，且鑑定人及檢測單位與兩造間並無任何親誼仇怨關係，系爭鑑定報告之鑑定意見應屬可採。足見1樓房屋浴室天花板確有漏水之狀況，其漏水之原因係2樓房屋浴室防水層及給水管(冷水管)皆有破損所致。

五、按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；因故意或過

失，不法侵害他人之權利者，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，民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、191條第1項前段分別定有明文。又負損害賠償責任者，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，同法第213條第1、3項亦有明文。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項復有明定。故被告就其專有部分依法自應盡修繕、管理、維護之責，如因未盡修繕、管理、維護責任致他人受有損害，其就建築物之保管自有欠缺，即亦有過失，則應依民法第184條第1項前段、191條第1項前段、第213條第1、3項規定負損害賠償責任與回復原狀責任。查，本件1樓房屋浴室天花板漏水之原因，係因被告所有之2樓房屋浴室防水層及給水管(冷水管)破損所造成，已如前述，顯已妨害原告就1樓房屋之所有權，且2樓房屋浴室地板之防水層與地板內埋設之給水管(冷水管)，均為被告之專有部分，被告對於2樓房屋浴室之防水層與地板內埋設之給水管(冷水管)，因破損而向下滲漏，自應負修繕、管理、維護之責，則原告依上開規定，請求被告按系爭鑑定報告書如附件所示之修復項目、修復方法，進行2樓房屋之修繕工程至1樓房屋浴室天花板不漏水之狀態，自屬有據，應予准許。另1樓房屋浴室天花板因漏水所造成之損害，需花費修復費用共計129,943元，始能回復原狀，亦經財團法人新北市土木技師公會鑑定屬實，有系爭鑑定報告書在卷可徵，是原告請求1樓房屋浴室之修復費用129,943元，亦屬有據，均應准許。

六、末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。次按不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參照）。又慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，使精神上受有痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損害之計算不同，然非不可斟酌雙方身份資力與加害程度，及其他各種情形核定相當之數額（最高法院51年台上字第223號判例意旨參照）。是以，侵害他人住居安寧人格利益而達情節重大者，受侵害之人除財產損害外，並得請求精神上損害之慰撫金。查原告之1樓房屋浴室天花板漏水係2樓房屋所致，已如前述，又衡諸該漏水位置係在原告生活起居之1樓房屋內，又處理漏水、請人修繕、家中居住之環境潮濕等，均會對生活品質有所影響而造成精神上之痛苦，對原告居住安寧之人格法益侵害情節應屬重大，而非僅係財產權被侵害所引致之不便或不適，是原告請求非財產上損害賠償，洵屬正當，經斟酌本件侵害情節、兩造之身分、地位、經濟能力及對原告生活精神上之影響等狀況，認原告得向被告請求賠償精神上所受之非財產損害以8,000元為適當，逾此數額之請求，即難准許。

七、從而，原告依爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項、民法第195條第1項前段、公寓大廈管理條例第10條第1項等規定，請求被告依照系爭鑑定報告如附件所示之修繕方法進行2樓房屋之修繕，修繕至原告所有1樓房屋之浴室天花板不漏水之狀態，並給付原告1樓房屋修復費用129,943元及精神慰撫金8,000元，合計137,943元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

九、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第2項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依民事訴訟法第389條第1項第

01 3款規定，依職權宣告假執行。至原告敗訴部分既經駁回，
02 其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

03 十、未按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，
04 不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。本件
05 原告僅請求損害賠償部分一部敗訴，其敗訴部分不影響訴訟
06 標的價額計算，是訴訟費用應由被告負擔。

07 中 華 民 國 111 年 12 月 2 日
08 臺灣新北地方法院三重簡易庭
09 法 官 洪任遠

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 111 年 12 月 2 日
15 書記官 楊家蓉