

原 告 顏貝珊

訴訟代理人 張智恆

被 告 葉憶嫻

訴訟代理人 黃采妤

陳勇成律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國114年1月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將其所有新北市○○區○○路○段○○○巷○○號四樓房屋之陽台修復至不漏水狀態。

被告應給付原告新臺幣壹拾萬壹仟陸佰玖拾參元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十八，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、請求之基礎事實同一、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項定有明文，而依同法第436條第2項規定，此於簡易訴訟程序亦有適用。查本件原告原起訴請求：(1)被告應給付原告新臺幣（下同）424,700元，並自判決確定之翌日起自被告清償日止，按年息百分之5計算之利息，(2)被告應將房屋修繕至不漏水狀態，(3)被告不得拒絕原告進屋修繕，嗣於111年10月26日言詞辯論期日變更聲明為：(1)被告應給付原告424,700元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2)被告應將門牌號

01 碼為新北市○○區○○路○段000巷00號4樓房屋修復至不漏
02 水狀態，核其基礎事實同一，合於上開規定，應予准許。

03 貳、實體事項：

04 一、原告主張：

05 (一)原告於民國110年9月17日購入門牌號碼新北市○○區○○路
06 0段000巷00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋），並於110年09
07 月30日請水電師傅施作防水工程及壁癌處理及於110年12月1
08 6日進行房屋室內裝潢，詎於111年01月27日入住時發現客廳
09 靠近陽台牆壁及天花板有漏水情況且日趨嚴重，經水電師傅
10 於111年02月28日再次修繕，過程中發現漏水源頭來樓上即
11 被告所有新北市○○區○○路○段000巷00號4樓房屋（下稱
12 系爭4樓房屋）之地板排水管周圍。原告於111年04月08日親
13 自拜訪被告，並多次請求被告容忍原告進屋修繕，被告均拒
14 絕。又因系爭4樓房屋久未維護，且頂樓加蓋之增建物亦未
15 確實施作防水工程等因素，導致系爭3樓房屋出現滲漏水情
16 形，111年4月22日兩造於三重區調解委員會進行調解，原告
17 要求被告修繕頂樓加蓋，均未獲置理。而系爭3樓房屋因漏
18 水導致客廳靠近陽台牆壁及天花板油漆剝落、潮濕發霉，出
19 現水泡、壁癌，嚴重毀損室內裝潢及家具，並致原告飽受漏
20 水、發黴之苦，原告尚須備置水桶接水，嚴重影響生活品
21 質，身心倍受壓力。爰依民法第184條、第191條、第195條
22 及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、同條第3項、第10
23 條、第12條規定提起本件，請求被告應將系爭4樓房屋修復
24 至不漏水，並賠償原告系爭3樓房屋因漏水毀損裝潢之修繕
25 費新臺幣（下同）224,700元及精神慰撫金200,000元。

26 (二)聲明：1.被告應給付原告424,700元，及自判決確定翌日起
27 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.被告應將系爭4
28 樓房屋修復至不漏水狀態。

29 二、被告答辯：

30 (一)原告自前屋主購入系爭3樓房屋後即屢屢向前屋主主張房屋
31 有諸多瑕疵。嗣後又向前屋主稱房屋有漏水瑕疵要求處理。

01 被告基於相鄰關係和睦，不斷展現善意，不管是系爭3樓房
02 屋前屋主抑或原告要求被告配合，無論是查水路、要求進屋
03 被告從無拒絕，甚至邀請原告進入系爭4樓房屋內，也同意
04 原告錄影，詎原告竟於起訴狀內顛倒事實虛稱「原告拜訪被
05 告請求容忍修繕均遭拒」。

06 (二)原告自購入系爭3樓房屋，即對室內天花板、拆牆或重砌牆
07 進行室內裝修工程，惟從頭至尾除無向工務局申請或報備室
08 內裝修許可即對系爭3樓房屋進行室內裝修工程，更遑論有
09 向左鄰右舍知會或有提出圖說，前手抑或被告根本無從了解
10 或知悉原告是房屋內進行多大幅度之裝修改裝，而進行重大
11 改裝或修繕，甚至有牆壁拆除外推行為等未申請，變動原先
12 房屋結構即予施工之違法行為。因此，系爭3樓房屋假設真
13 有原告所稱漏水情形（假設語），亦係因原告對系爭3樓房
14 屋進行違法重大之大幅度之裝修或變更改裝行為，已非原房
15 屋之使用執照核准之圖說所致，自屬可歸責自身所致，而非
16 原告所稱「請師傅修繕時發現漏水原因係被告4樓系爭房屋
17 之排水管所致云云」，原告請求本件損害賠償，並無理由。

18 (三)被告於原告110年12月間開始裝修系爭3樓房屋後，基於友善
19 鄰居關係，迄至111年初之後已多次配合原告抑或前屋主察
20 明原因，完全配合原告要求或進入被告系爭4樓房屋內查
21 明，從無有任何拒絕情形；且原告縱主張真有所漏水情形，
22 原本即可以架設接水盤等裝置以防止或避免發生損害，或是
23 以積極行為改善，原告對內免無任何作為以避免之，對外就
24 來自被告配合原告要求或進入被告系爭4樓房屋內查明後，
25 即消極未再與被告溝通就察明漏水原因有任何作為。因此，
26 倘真有原告所稱之損害者（假設語），係因原告放任漠視發
27 生損害所生，原告明顯對於損害之發生或擴大具有可歸責存
28 在，原告本件請求損害賠償實無理由。甚且於111年4月被告
29 於調解時有繼續再提出，請師傅再查明有無漏水原因一次，
30 若確定有此一情形，同意直接讓原告進行房屋敲打以確定漏
31 水事實及原因，並願進行漏水修繕。但原告仍無行我素不願

01 意，竟事後收受原告以書狀掩飾曲解當天實際過程，狀內誣
02 陷被告於原告拜訪請求容忍修繕均遭拒云云，而今竟藉故起
03 訴被告要求修繕費等賠償。依上所述，被告自起初迄今從無
04 任何拒絕修繕抑或找師傅抓漏，原告無拒絕溝通，竟陸陸續
05 續逕對系爭3樓房屋之前屋主以及被告漫天起訴，無端捏造
06 原告拜訪被告請求容忍修繕均遭拒，致原告身體健康因受濕
07 氣侵害、擺放水盆接水致身心，患有焦慮失眠不實之事實而
08 請求慰撫金200,000元，明顯與法不符。

09 (四)原告對系爭3樓房屋前屋主所提告之另案即鈞院111年度重建
10 簡字第76號，前屋主表示於出售交付系爭3樓房屋予原告
11 前，均未發生漏水情形，而原告自承有於110年12月進行全
12 室裝潢，且於另案鑑定勘驗現場時，發現原告擅自將系爭3
13 樓房屋前陽台與室內廳間之隔間牆全部打除，將客廳違法前
14 推至前陽台，以及將客廳天花板全部拆除，之後開始漏水，
15 故原告之行為，始造成系爭4樓房屋陽台下方防水層破壞漏
16 水情形，因此，縱被告須負賠償之責，依民法第217條第1項
17 規定，被告之責任應予減輕。又系爭3樓房屋因漏水所受損
18 害之修復費用，其就裝潢材料部分亦應予以折舊。

19 (五)聲明：原告之訴駁回。

20 三、得心證之理由：

21 (一)原告主張兩造各為系爭3樓房屋及系爭4樓房屋之所有權人，
22 並為上、下樓關係之事實，業據提出建物登記謄本為證，且
23 為被告不爭執，洵堪採信。

24 (二)原告主張系爭3樓房屋之客廳靠近陽台牆壁及天花板有漏水
25 情況，漏水源頭為樓上即系爭4樓房屋漏水所致等語，則為
26 被告所爭執，並以前詞置辯，自應由原告就此利己事實負舉
27 證之責。查：

28 1.原告就系爭3樓房屋之漏水情事另案對前屋主起訴請求減
29 少價金（即本院111重建簡字76號），已於該案由法院依
30 其聲請委託社團法人新北市土木技師公會所就系爭3樓房
31 屋進行鑑定後，作成113年9月13日新北土技字第11300042

01 11號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）在案，其鑑定結果
02 如下：

03 (1)鑑定事項：請鑑定系爭3樓房屋是否有原告所指漏水情
04 事？

05 鑑定結果：有，依據原告主張漏水範圍位於3樓客廳上方
06 梁邊、版底、牆側，本案採用HI-520-2混泥土水分計檢
07 測，經比較試水及蓄水實驗前、後之含水率變化有明顯增
08 加趨勢，詳表1水分子含量試驗結果索整表。且於1月11日
09 會勘當日（試水後），3樓平頂近梁邊與牆側有明顯滲漏
10 滴水狀況，研判4樓陽台排水確有漏水情形；因本案試驗
11 過程採以4樓陽台之排水孔沖水試驗，檢視其漏水原因，
12 研判為陽台排水孔與地坪防水層失效所致。

13 (2)鑑定事項：如有漏水，能否判斷系爭漏水發生之時間點
14 （110年9月17日點交前後？

15 鑑定結果：無法判定。

16 (3)鑑定事項：其（系爭4樓房屋部分）修復漏水之方法、
17 項 目為何？

18 鑑定結果：

19 ①修復漏水之方法：有關4樓部分係針對陽台地坪防水層
20 與地坪排水管重新修復，考量現況判斷漏水之範圍，於室
21 內量測現況尺度之面積，本次鑑定主要係針對陽台地坪、
22 側牆下方30公分之防水層、地坪排水管的修復方式及數量
23 計算。

24 ②修復漏水之項目：針對4樓之陽台地坪及地坪排水孔修
25 復說明：1. 將地坪敲除至原結構後（含四周牆面下30公分
26 角隅，再將地坪有鬆動部分敲除，如地坪有結構裂縫，一
27 併處理；另將既有排水管重新修復與配置，並清理乾淨無
28 粉塵狀態。2. 含水率檢測：滲透型防水底塗施作前素地一
29 定要清潔乾燥，並於其含水率需在8%以下才能進行施
30 作。3. 材料塗刷順序：滲透型防水底塗（含四周牆面30公
31 分）今四周牆面角隅防水補強>地坪泥作打底整修後>第

01 一道防水層 > 乾燥後第二道防水層 > 試水72小時候，需檢
02 視3樓無發生無滲漏時 > 牆面與地坪面飾材鋪設復原。

03 ③修復費用預估：預估修復費用為96,393元（如附表）。

04 (4)鑑定事項：並請鑑定系爭3樓房屋因漏水所受損害之修
05 損 方法、項目及費用。

06 鑑定結果：

07 ①修復方法：有關3樓部分係針對客廳前側平頂、窗戶側
08 邊牆面、梁邊與平頂天花板木作之復原與油漆修復，考量
09 現況判斷漏水之範圍，於室內量測現況尺度之面積，本次
10 鑑定主要係針對牆面、天花板與梁邊、與天花板木作的修
11 復方式及數量計算。

12 ②修復項目：3樓客廳前側平頂、窗戶牆面側與平頂之天
13 花板木作復原與油漆修復說明：將木櫃移設拆除、客廳前
14 之窗戶側邊牆面與天花板油漆研磨刮除至原結構後，局部
15 天花板損壞部分亦予切割拆除，再將牆面及天花板之裂損
16 鬆動部分敲除修復，並清理乾淨無粉塵狀態。含水率檢
17 測：滲透型防水底塗施作前素地一定要清潔乾燥，其含水
18 率需在8%以下才能進行施作。材料塗刷順序：滲透型防
19 水底塗 > 牆面防水整平俟乾燥後 > 油漆批土 > 第一次油漆
20 底漆塗佈 > 第二次油漆塗佈。設備木櫃更新復原、局部天
21 花板敲除範圍木作復原並批土油漆。

22 ③修復費用預估：預估修復費用為127,029元（如附
23 表）。

24 2.綜上可知，原告所有系爭3樓房屋客廳平頂近梁邊與牆側
25 確有滲漏滴水狀況，且係因被告所有系爭4樓房屋陽台之
26 排水孔與地坪防水層失效所致。至原告另主張被告於頂樓
27 加蓋之增建物未確實施作防水工程亦為系爭3樓房屋之漏
28 水原因乙節，則未舉證以實其說，要無可採。

29 (三)按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
30 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，
31 公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。又按「因故意或

01 過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任」、「土地
02 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
03 所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害
04 非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之
05 注意者，不在此限。」、「負損害賠償責任者，除法律另有
06 規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第
07 1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代
08 回復原狀。」，民法第184條第1項前段、第191條第1項、第
09 213條第1項、第3項亦分別定有明文。而物被毀損時，被害
10 人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條
11 至第215條之適用。依民法第196條請求賠償物被毀損所減
12 少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限
13 （例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊）。茲審酌原告
14 請求如下：

- 15 1.原告所有系爭3樓房屋客廳平頂近梁邊與牆側確有滲漏
16 水，且為被告所有系爭4樓房屋陽台之排水孔與地坪防水
17 層失效所致，已如前述，是原告請求被告應將系爭4樓房
18 屋之陽台修復至不漏水狀態，洵屬有據，逾此範圍之請
19 求，則屬無據。
- 20 2.原告主張系爭3樓房屋因漏水而毀損裝潢之修繕費為224,7
21 00元等語，固據提出倍慶室內裝修工程有限公司報價單為
22 證，惟系爭3樓房屋因系爭4樓房屋前開漏水原因所受損害
23 之修復方法、項目及費用既經鑑定如前，自應以系爭鑑定
24 報告之鑑定結果為可採；而依附表所記載系爭3樓房屋之
25 修復項目，其中屬於材料更換部分即天花板木作復原15,0
26 00元及木櫃更新復原25,000元，自應予以折舊，依行政院
27 所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，房屋
28 附屬設備中其他設備之耐用年數為10年，依定率遞減法每
29 年折舊1000分之206，另依營利事業所得稅查核準則第95
30 條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以
31 1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之

01 月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，
02 依原告所主張其係110年12月16日進行室內裝潢，111年1
03 月27日發現客廳漏水之情，上開裝潢已使用2個月，上開
04 更換材料之費用扣除折舊額後估定為38,627元（計算式：
05 40,000元 \times 0.206 \times (2/12)=1,373元，第1年折舊後價值40,0
06 00元-1,373元=38,627元），是以，如附表所示系爭3樓房
07 屋之修繕費用經扣除材料部分之折舊後應為125,276元
08 （即3,000元+3,000元+5,000元+6,000元+3,000元+3,000
09 元+5,000元+6,000元+12,000元+38,627元=84,627元，1
10 1%之其他費用【含安全衛生管理費】9,309元，廢料清理
11 及運什費15,000元，共為108,936元，再加計15%利潤、稅
12 捐及管理費16,340元，總計為125,276元，小數點以下四
13 捨五入，下同）。準此，原告得請求系爭3樓房屋因前開
14 漏水所受損害之必要修復費用應為125,276元，逾此範圍
15 之請求，則屬無據。

16 3.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
17 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
18 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第
19 195條第1項前段定有明文。而該項所稱「其他人格法
20 益」，包含居住安寧之人格利益。本件被告所有系爭4樓
21 房屋陽台排水孔與地坪防水層失效，致原告所有系爭3樓
22 房屋客廳平頂近梁邊與牆側滲漏滴水，造成該處之牆面油
23 漆剝落、天花板損壞及潮溼狀態至今，對原告居家生活品
24 質及居住安寧已造成侵害，且情節重大，原告請求非財產
25 上損害賠償，洵屬有據。本院審酌兩造學經歷、工作、收
26 入，並參以本件漏水情形、範圍及損害程度等一切情狀，
27 認原告請求被告賠償精神慰撫金應以20,000元為適當，逾
28 此部分之請求，則屬無據。

29 4.綜上，原告得請求被告賠償之損害為145,276元（125,276
30 元+20,000元）。

31 (四)末按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠

01 償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。本件原告
02 所有系爭3樓房屋客廳平頂近梁邊與牆側之滲漏滴水，係因
03 被告所有系爭4樓房屋陽台排水孔與地坪防水層失效所致，
04 已如前述，被告抗辯係因系爭3樓房屋將陽台與室內廳間之
05 隔間牆全部打除，將客廳違法前推至前陽台，及將客廳天花
06 板全部拆除，始造成系爭4樓房屋陽台下方防水層破壞漏水
07 云云，並未舉證以實其說，固無可採，惟系爭3樓房屋客廳
08 漏水之前開位置，其對應上方乃係系爭4樓房屋之陽台，原
09 告亦自認其前屋主有將系爭3樓房屋陽台外推之事實，則系
10 爭3樓客廳漏水之位置，本應作為陽台使用，惟原告將該空
11 間作為室內客廳使用並施作裝潢，致因漏水發生前開損害，
12 是依民法第217條第1項規定，當認原告就此部分損害之發
13 生與有過失，而有過失相抵之適用。本院審酌漏水原因及過
14 失情節輕重等情，認本件過失比例應由被告負擔10分之七
15 ，原告負擔10分之3，是原告得請求被告賠償之損害應減輕
16 為101,693元（145,276元×0.7=101,693元）。

17 (五)從而，原告本於前開規定，請求判決如主文第一項及第二項
18 所示，為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，為無理
19 由，應予駁回。

20 (六)本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
21 決，應依職權宣告假執行，至原告敗訴部分，其假執行之
22 聲請即失所附麗，應併予駁回之。

23 (七)本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
24 據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，
25 併此敘明。

26 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
28 臺灣新北地方法院三重簡易庭
29 法 官 葉 靜 芳

30 以上正本係照原本作成。

31 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上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

04 書 記 官 楊 荏 諭