

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重建簡字第24號

原告 朱張純裕
謝幸珊

共同

訴訟代理人 朱育良

被告 洪淑華

訴訟代理人 張正雄

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告朱張純裕新臺幣壹拾壹萬零貳佰柒拾陸元，及自民國一百一十二年三月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應將原告所有門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○○號二樓房屋修復至不漏水狀態，修復方法為依社團法人新北市土木技師公會一百一十二年十月二十日新北土技字第一一二○○○四○○三號鑑定報告書第八頁修復方法及附件七第二頁所記載關於新北市○○區○○路○段○○○巷○○號三樓房屋之修復項目、方法及費用（如附件）為修繕。

被告應給付原告朱張純裕新臺幣參仟壹佰元，及自民國一百一十二年三月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告謝幸珊新臺幣貳萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用，除鑑定費用由被告負擔外，餘由被告負擔五分之三，原告負擔五分之二。

本判決第一、二、三、四項得假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 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
04 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚
05 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第25
06 5條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。本件原告起訴時
07 原請求：「(一)、被告應給付原告新臺幣（下同）363,300
08 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
09 5計算之利息。(二)、被告應排除侵害以防止該漏水再度發
10 生。(三)、代墊款項：被告應給付原告3,100元，及自起訴狀
11 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
12 (四)、請求精神上損害之慰撫金20,000元。」嗣原告除追加謝
13 幸珊為原告外，並變更聲明為：「(一)、被告應給付原告朱張
14 純裕233,458元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
15 按年息百分之5計算之利息。(二)、被告應將新北市○○區○
16 ○路0段00巷0號2樓（下稱系爭2樓房屋）建物修復至不漏
17 水狀態，修復方法為依社團法人新北市土木技師公會112年10
18 月20日新北土技字第1120004003號鑑定報告書（下稱系爭鑑
19 定報告）第八頁修復方法及附件七第二頁所記載關於新北市
20 ○○區○○路0段00巷0號3樓（下稱系爭3樓房屋）之修復項
21 目、方法及費用為修繕。(三)、被告應給付原告朱張純裕3,10
22 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
23 之5計算之利息。(四)、被告應給付原告謝幸珊精神慰撫金20,
24 000元。」。核其請求之基礎事實同一，且屬應受判決事項
25 聲明之擴張、減縮，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，
26 揆諸首揭規定，應予准許。

27 二、原告起訴主張：

28 (一)原告朱張純裕為系爭2樓房屋之所有權人，原告謝幸珊一家
29 四口並居住於此，而被告為系爭3樓房屋之所有權人，兩造
30 為同棟上下樓層之鄰居關係，原告朱張純裕所有系爭2樓房
31 屋因系爭3樓房屋廁所漏水而經由樓板或牆壁孔隙慢慢滲水

01 至系爭2樓房屋之廁所、廚房天花板及外陽台，致上處均有
02 滲漏水及水泥龜裂掉落等情。從而，原告依民法第767條第1
03 項中段規定請求被告修復系爭3樓浴室至不漏水之狀態，另
04 依民法第184條第1項、第191條第1項、第179條、公寓大廈
05 管理條例第10條第2項之規定請求被告賠償下述費用，並聲
06 明如前開變更後訴之聲明。

07 (二)茲請求被告賠償之金額如下：

- 08 1.系爭2樓房屋修繕費用233,458元部分：依系爭鑑定報告估價
09 110,276元、芳品室內裝修設計工程有限公司估價363,300
10 元、秉利工程有限公司報價226,800元，採平均值計算後請
11 求，被告自應如數給付原告。
- 12 2.代墊款項3,100元部分：因居住大樓無管理委員會，111年10
13 月6日因同棟共同修繕公共糞管，費用總計15,500元，按住
14 戶即5戶平均該費用，當時由原告代墊費用，請求被告返
15 還。
- 16 3.精神慰撫金20,000元部分：原告謝幸珊之居住權及居住安寧
17 法益均因漏水情形而受損，隨時有剝落可能而無法安穩入
18 睡，爰請求賠償精神慰撫金。

19 三、被告則請求駁回原告之訴，並辯稱：

20 (一)就漏水原因，里長有叫水電師傅來，認為是2樓馬桶漏水，
21 跟系爭3樓房屋沒有關係，原告一開始都沒有說他們家有漏
22 水，且房子經過地震，也老舊，漏水原因須要鑑定。

23 (二)就系爭鑑定報告：

- 24 1.技師看陽台、廚房的時候沒有濕度，現在又有濕度，技師來
25 測試一個小時都沒有水漏下來，鐘乳石的水都沒有滴下來，
26 隔天貼的衛生紙都乾了。
- 27 2.就附件五2樓編號15漏水點位置所顯示之紅色色料，並非系
28 爭3樓房屋試水之結果，被告於8月22日試水後一小時前往系
29 爭2樓房屋查看，並未有任何紅色顏料殘留或滴落，技師於8
30 月22日以衛生紙測漏水潮濕情況，8月23日被告前往查看，
31 並無系爭鑑定報告所提之漏水水漬及痕跡殘留，況原告並未

於浴室裝設抽風機，亦為影響浴室是否潮濕之因素，何以僅憑黏貼於系爭2樓房屋浴室頂版並未浸濕之衛生紙即推斷係系爭3樓房屋試水測試之結果。另就附件五2樓編號16漏水點位置所顯示漏水點（碳酸鈣沉澱物）之狀態與先前狀態不同，疑似經變造並於頂點圖上紅色顏料。另就水管測試壓力之結果與現場所示不同，被告於9月26日測量時見水錶係從3.5kgt/cm²降至2.5kgt/cm²，非並減壓至1kgt/cm²，而係減減壓1kgt/cm²，被告才會在會勘報告上簽名，何況計算建物水壓之理論值為10公尺高度約1kgt/cm²（1Bar），大約是3層樓高度，本棟建物為五層樓，加上水塔高度，至系爭3樓房屋之水管壓力約會減壓1kgt/cm²為合理範圍，技師應提出冷水管降壓後數值之照片或影片證明之。

3.廚房及外陽台部分測量水分之結果相異，且觀鑑定報告內容測量廚房頂版含水量（附件四2樓編號9、20至23），惟未見上開證物之拍攝時間及編號9之測量數據為何？況附件六第一頁廚房及外陽台的水分測量，被告均未在場，鑑定報告亦無測量附件六第一頁內容之照片及證物，而上開對被告不利之證據與112年8月22日附件四第一頁之會勘紀錄表第6點所載，與兩造於上開會勘紀錄簽名確信當場無潮濕情況不同，且原告房屋老舊，又歷經多次地震，且並無證據可證明廚房及外陽台之損害為被告所造成，鑑定結果亦僅以「推論」用傳遞的方式，並無可採。

(三)代墊費用部分，修糞管的事情里長有說這是原告家的事，與被告無關。原告未舉證代墊費用與被告有何因果關係，亦無說明請求權基礎為何，何況原告並非代墊款項之權利人，此部分請求，應無理由。又被告後來有去找里長，有問里長，里長說不是公共管的問題，是系爭2樓房馬桶的問題。

四、法院之判斷：

(一)原告朱張純裕主張其為系爭2樓房屋所有權人、原告謝幸珊則為居住於此之人，被告為系爭3樓房屋所有權人之事實，為被告不爭執，並有建物登記謄本可佐，洵堪採信實。

01 (二)原告主張系爭3樓房屋因漏水致系爭2樓房屋之多處均有滲漏
02 水及鐘乳石現象，被告應負修繕及損害賠償責任等語，為被
03 告所爭執，並以前詞置辯，查：

04 1.系爭2樓房屋浴室、廚房及外陽台的天花板是否有漏水，經
05 社團法人新北市土木技師公會派員於112年8月22日上午9時3
06 0分許、112年9月26日上午10時至現場初勘、會勘及鑑定，
07 並於112年10月20日以新北土技字第1120004003號函附系爭
08 鑑定報告所載鑑定結果略以：「(1)、鑑定標的物2樓房屋浴
09 室天花板有潮濕滴水、天花板水泥面因低漏水產生白華、並
10 有類似鐘乳石之碳酸鈣陳跡物垂流、裂痕及鏽斑、潮濕、油
11 漆剝落，由鐘乳石之產生可研判漏水時間已相當久遠。(2)、
12 廚房天花板目前無漏水，惟因廚房頂版與浴室頂版相連、當
13 浴室頂版潮濕滴漏水時，浴室頂版潮濕水分會傳遞至廚房頂
14 版使含水量增加。(3)、外陽台的天花板目前無漏水，惟因3
15 樓廚房外推至2樓陽台上方，且浴室頂版潮濕水分傳遞至廚
16 房頂版再傳外陽台，因而使外陽台頂版潮濕，含水量增
17 加。」等語，應認系爭2樓房屋浴室、廚房及外陽台確有因
18 滲漏水所造成之損現象。

19 2.又系爭2樓房屋浴室、廚房及外陽台前揭漏水之原因，依系
20 爭鑑定報告之記載略以：「(1)、2樓房屋浴室天花板漏水原
21 因：為直上方3樓浴廁地坪防水層出現瑕疵及冷給水管耐水
22 壓未符標準，造成小量長期漏水。(2)、2樓廚房天花板目前
23 無漏水，惟廚房頂版與浴室頂版相連、頂版潮濕含水量高，
24 研判水分係因浴室頂版長期漏水傳遞而來所造成，使水泥龜
25 裂掉落、鋼筋外露鏽蝕現象，影響結構安全。(3)、2樓外陽
26 台的天花板目前無漏水，惟頂版潮濕含水量亦高，研判水分
27 係因浴室頂版長期漏水傳遞至廚房天花板再傳遞至外陽台的
28 天花板而來所造成，使水泥龜裂掉落、鋼筋外露鏽蝕現象，
29 影響結構安全。」

30 3.又修復系爭3樓房屋漏水之方法、項目及費用，依系爭鑑定
31 報告之記載略以：「建議3樓浴室牆面及地坪磁磚打除，重

01 新配冷熱給水管，重新施作浴廁地板及牆壁之防水層，再回
02 鋪磁磚復原，並檢查修復排水管及馬桶污水管，並灌注環氧
03 樹脂（Epoxy）將樓板全部之裂縫補起，將能解決2樓漏水之
04 問題。」

05 4.系爭2樓房屋因漏水所受損害之修復費用，依系爭鑑定報告
06 預估為110,276元。

07 5.綜上可知，系爭2樓房屋浴室、廚房及外陽台現有漏水或含
08 水量高之情形，其原因乃係因系爭3樓房屋浴廁地坪防水層
09 出現瑕疵及冷給水管耐水壓未符標準，造成小量長期漏水所
10 致，應堪認定。被告雖質疑鑑定機關鑑定之正確性，惟社團
11 法人新北市土木技師公會，乃屬具有專業技術、知識及經驗
12 之中立鑑定單位，與兩造並無利害關係，其鑑定過程係由鑑
13 定人員先於112年8月22日會同兩造至現場會勘，確認系爭2
14 樓房屋浴室、廚房、後外陽台之頂版損壞狀況，以有紅、
15 藍、綠色料分別就系爭3樓房屋之浴廁地板、洗臉盆、馬桶
16 污廢排水管及浴廁牆面進行試水，並用紅外線熱像儀攝影，
17 水份計量測儀量測浴室頂版、廚房頂版、外陽台頂版含水量，
18 待至同年9月26日再會同兩造至現場會勘，觀察系爭2樓
19 房屋浴室頂版漏水情況含有紅色色料滴水及混凝土面有多處
20 紅色色料出現情況，同時用紅外線攝影及以水份計量測儀量
21 測浴室、廚房頂版含水量，並進行冷、熱水水壓測試，而
22 分析研判系爭2樓房屋頂版之漏水原因，此有相關照片、現
23 況圖及量測紀錄等資料附於系爭鑑定報告可參，並經兩造於
24 112年8月22日及9月26日鑑定（估）會勘紀錄表簽名確認，
25 系爭鑑定報告應屬客觀可信，被告事後所辯，要無可採。

26 6.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
28 者，得請求防止之；因故意或過失，不法侵害他人之權利
29 者，負損害賠償責任；又負損害賠償責任者，除法律另有規
30 定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1
31 項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回

01 復原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠
02 償其損害；民法第767條、第184條第1項前段、第213條第1
03 項、第3項、第215條分別定有明文。被告所有系爭3樓房屋
04 浴廁地坪防水層出現瑕疵及冷給水管耐水壓未符標準，造成
05 小量長期漏水，致原告朱張純裕所有系爭2樓房屋浴室、廚
06 房及外陽台受損，已如前述，是依上開規定，原告朱張純裕
07 請求被告就其所有系爭3樓房屋應依系爭鑑定報告所示修復
08 項目、方法及費用予以修復至系爭2樓房屋不漏水之狀態，
09 並就原告朱張純裕所有系爭2樓房屋因漏水所生損害，請求
10 被告給付回復原狀之必要修復費用110,276元，即屬有據，
11 逾此範圍，不應准許。至原告就修復系爭2樓房屋損害之費
12 用部分，雖另提出芳品室內裝修工程有限公司及秉利工程有
13 限公司之報價單為證，然被告既爭執原告所主張之修復費
14 用，而必要之修復費用復經兩造合意之社團法人新北市土木
15 技師公會鑑定如上，原告此部分主張，尚無可採。

16 (三)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
17 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
18 有權人按其共有之應有部分比例分擔之；公寓大廈管理條例
19 第10條第2項定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他
20 人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段亦有明文。
21 原告主張其於110年10月6日緊急修復系爭2樓房屋所在公寓
22 (共五戶)之公共糞管，支出修繕費15,500元，每戶應分擔
23 3,100元等語，業據提出照片、估價單及line對話截圖為
24 證，並經修繕師傅即證人郭智豪證述屬實，依前述規定，原
25 告朱張純裕請求被告給付3,100元，洵屬有據。

26 (四)末按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
27 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人
28 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195
29 條第1項前段定有明文。而該項所稱「其他人格法益」，包
30 含居住安寧之人格利益。原告謝幸珊主張系爭3樓房屋長期
31 漏水，不法侵害其居住安寧之人格法益，向被告請求精神慰

01 撫金2萬元等語，業據提出系爭2樓房屋受損照片等件為證，
02 衡以原告謝幸珊居住於系爭房屋2樓房屋內，因系爭3樓房屋
03 之長期漏水問題，多次與被告聯繫均未能共同解決，致必須
04 忍受家中頂版混凝土崩落、壁癌及潮溼之不舒服狀態，已對
05 原告謝幸珊之生活品質及居住安寧而造成侵害，且情節重
06 大，是原告謝幸珊請求非財產上損害賠償，洵屬有據。本院
07 審酌兩造學經歷，及漏水情形、持續期間等一切情狀，認原
08 告謝幸珊請求被告賠償精神慰撫金2萬元為適當。

09 (五)從而，原告基於上開規定請求判決如主文第一項、第二項、
10 第三項、第四項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之其
11 餘請求，則無理由，應予駁回。

12 (六)本判決原告勝訴部分，係依簡易程序所為被告敗訴之判決，
13 爰依職權宣告假執行，併依職權酌定相當金額准許被告供擔
14 保後免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲
15 請，即失所附麗，應併予駁回。

16 (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
17 據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，
18 併此敘明。

19 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條（含一審裁判費用
20 5,070元、初勘費用5,000元、鑑定費用185,000元、證人旅
21 費530元）。

22 中 華 民 國 113 年 3 月 12 日

23 臺灣新北地方法院三重簡易庭

24 法 官 葉靜芳

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 中 華 民 國 113 年 3 月 12 日

30 書 記 官 王春森