

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

112年度重建簡字第62號

原告 吳忻櫟

被告 劉美齡

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依社團法人台灣防水工程技術協進會民國一一三年三月十四日鑑定報告書如附件所示方法，修繕門牌新北市○○區○○路○○段○○○巷○○○弄○○○號五樓房屋頂樓平台至不滲漏水到樓下房屋及原告所有門牌新北市○○區○○路○○段○○○巷○○○弄○○○號四樓房屋之狀態。

被告應給付原告新臺幣玖萬柒仟伍佰壹拾參元，及自民國一一二年七月十日起至清償日止，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。

本判決第一、二項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告於起訴時聲明：(一)被告應修繕其所有門牌新北市○○區○○路0段000巷00弄00號5樓(下稱5樓房屋)至不滲漏水到原告所有門牌新北市○○區○○路0段000巷00弄00號4樓(下稱4樓房屋)房屋狀態；(二)被告應給付原告新臺幣(下同)35萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應配合清除堆積於頂樓及所有雜物，使其不影響頂樓水管排水和積水；(四)被告應於起訴狀繕本送達2個月內修復其上開門牌房屋廚房水管、客廳地板及堆積頂樓所有雜物。嗣於本院言詞辯論期日變更聲明：(一)被告應依社團

01 法人台灣防水工程技術協進會（下稱防水協進會）鑑定報告
02 書第37頁所示方式，修繕5樓房屋之頂樓平台至不滲漏水到
03 樓下房屋及4樓房屋之狀態；(二)被告應給付原告13萬5213
04 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
05 之利息。合於民事訴訟法第255條第1項第2款及第3款規定，
06 應予准許。

07 貳、實體方面

08 一、原告主張：原告為4樓房屋之所有權人，被告則為5樓房屋之
09 所有權人，並同時占有使用5樓房屋之屋頂平台（下稱系爭
10 頂樓平台），原告於民國111年2月起發現客廳天花板開始漏
11 水、5月起廚房天花板也開始漏水，經通知被告後，被告仍
12 未有善意回應，迄今滴水不止，造成原告生活莫大困擾，原
13 告乃提起本件訴訟，於訴訟中經聲請本院囑託防水協進會鑑
14 定，結果認4樓房屋漏水原因係可歸責於被告，被告應自行
15 修繕5樓房屋之屋頂平台至不再滲漏水到5樓房屋及4樓房屋
16 狀態，並應賠償4樓房屋回復原狀費用6萬7513元。另因本件
17 漏水，致原告居不安室、食不安寢，對原告精神造成相當痛
18 苦，亦請求被告賠償原告精神慰撫金6萬7700元，合計為13
19 萬5213元。為此，爰依民法第767條第1項中段、第821條、
20 民法第184條第1項前段、第191條第1項、民法第195條第1項
21 前段規定提起本訴，並聲明：(一)被告應依防水協進會鑑定報
22 告書第37頁所示方式，修繕5樓房屋之頂樓平台至不滲漏水
23 到樓下房屋及4樓房屋之狀態；(二)被告應給付原告13萬5213
24 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
25 之利息；(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告則以：系爭頂樓平台雖係全體住戶共有，惟5樓房屋住
27 戶即被告有優先權使用。又鑑定單位查漏雖有進行測試，但
28 5樓房屋之屋內天花板有一條明顯來自屋頂平台靠近水塔之
29 水錶方向的裂縫，顯見漏水源頭應為水錶地面及水塔週邊地
30 面均未曾做過防水的狀況，加上下雨緣故，故鑑定單位縱經
31 鑑定為系爭頂樓平台地面防水層老化，但若上開區域仍有破

01 口，重新做防水層，整體防水性的意義不大等語置辯。並聲
02 明：原告之訴駁回。

03 三、本院之判斷：

04 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；因故意或過
05 失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建
06 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
07 負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設
08 置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意
09 者，不在此限。民法第767條第1項中段、第184條第1項前
10 段、191條第1項分別定有明文。次按負損害賠償責任者，除
11 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
12 原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
13 用，以代回復原狀。民法第213條第1、3項亦有明文。次按
14 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民
15 事訴訟法第277條本文定有明文。

16 (二)原告主張4樓房屋客廳及廚房等處之天花板自111年2月起陸
17 續發生滲漏水情形，肇因為被告之5樓房屋及先前占用屋頂
18 平台均未善盡管理維護責任等節，業據提出原告4樓房屋廚
19 房天花板、廚房牆壁、客廳左牆角、客廳天花板、浴室天花
20 板、前陽台及後陽台之照片為證，並由本院依原告聲請，兩
21 造均同意選任防水協進會為鑑定單位之情況下（見本院113
22 年1月11日言詞辯論筆錄、原告112年11月28日民事陳報
23 狀），囑託其指派鑑定人至原告4樓房屋鑑定漏水原因及回
24 復原狀費用，經防水協進會函覆之「漏水原因」鑑定結果內
25 容略為：「……25. 綜上數據測試研判漏水原因：為(系爭頂
26 樓平台)之防水層有破損或是失效，故在有外來水(雨水)等
27 或在使用水時，水源沿地板結構體滲入建築物裂縫中以後，
28 水路並經流入(5樓房屋)的樓板混凝土層內停留，水源飽和
29 以後再滴落在同號棟下層(5樓房屋)的室內地板上。水源沿
30 地板結構體再滲入建築物裂縫中以後，水路並經流入(5樓房
31 屋)的地板混凝土層內停留，水源又飽和以後經同號棟下層

(4樓房屋)室內天花板滲透出水滴，而造成有明顯滲透水現象。……」，「(一)原告所有門牌新北市○○區○○路0段000巷00弄00號4樓建物內有無滲漏水情形？如有，該漏水具體位置為何？答覆：客廳天花板、廚房天花板、後陽台天花板」，「(二)承上，上開滲漏水原因為何？是否為被告所有門牌新北市○○區○○路0段000巷00弄00號5樓建物及頂樓堆積物品問題所致？答覆：為5樓建物防水層破損所致」等情，有該會出具鑑定報告書第8頁、第52頁暨所附之勘查現況調查表、初勘現況照片、復勘-檢測數據照片在卷可稽，本院審酌其所為之鑑定甚為專業、嚴謹、精確，自屬客觀、公正，且鑑定人及防水協進會與兩造間查無任何親誼仇怨關係，是該鑑定意見應屬可採。足認4樓房屋客廳天花板、廚房天花板、後陽台天花板確有漏水之狀況，其漏水之原因為系爭頂樓平台防水層破損，再自5樓房屋地板往下滲漏所致，可見該防水層破損已妨害原告就4樓房屋之所有權圓滿行使，被告既為5樓房屋之所有人及頂樓平台之占有人，卻怠盡善良管理人之注意義務，對原告之權利造成損害，即有過失，而被告並未舉證證明其對5樓房屋之保管無欠缺，或對於防止漏水損害之發生，已盡相當之注意義務，堪認原告主張其房屋客廳、廚房之漏水損害，肇因被告就其房屋及占用系爭頂樓平台未盡管理維護注意義務所致，應依首開規定，負侵權損害賠償責任，要屬有據。

(三)被告固以前詞置辯，然被告既不否認長期占用系爭頂樓平台並搭建鐵皮屋，則被告自應對該占用負管理維護之注意義務，仍不得以占用面積多寡、針對共有之屋頂平台有優先使用權限及漏水源頭為何而解免上開義務，是被告上開辯詞，自難憑採。

(四)依防水協進會鑑定原告4樓房屋回復原狀之修復費用明細如下：

1. 素面整理清潔(含工資/材料/工具耗損)18平方公尺，共6300元。

- 01 2. 塗布矽酸質系防水材(含技術工資/工具/材料損耗)18平方公
02 尺，共3萬2400元。
- 03 3. 批土、油漆(含技術工資/工具/材料損耗)18平方公尺，共90
04 00元。
- 05 4. 一般廢土廢棄物清運及合法處理費(含工資)18平方公尺，共
06 9000元。
- 07 5. 零星工料、材料搬運、施工架5%，2835元。
- 08 6. 廠商管理利潤8%，4763元。
- 09 7. 營業稅捐5%，3215元。
- 10 8. 合計修復費用共6萬7513元
- 11 9. 本院審酌上開估價核與現今裝修市場行情，並無過高情事，
12 應屬合理必要。從而，原告據此請求被告給付回復原狀所需
13 修繕費用6萬7513元，為有理由，應予准許。

14 (五)末按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
15 私、貞操或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖
16 非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條
17 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
18 益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定
19 請求賠償相當之金額。又慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵
20 害，使精神上受有痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損
21 害之計算不同，然非不可斟酌雙方身份資力與加害程度，及
22 其他各種情形核定相當之數額。查原告之4樓房屋客廳、廚
23 房天花板漏水為系爭頂樓平台防水層破損所致，再自5樓房
24 屋地板往下滲漏所致，業經本院認定如前，衡諸該漏水位置
25 係在原告生活起居之4樓房屋內，又處理漏水、請人修繕、
26 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
27 神上之痛苦，對原告居住安寧之人格法益侵害情節應屬重
28 大，而非僅係財產權被侵害所引致之不便或不適，是原告請
29 求非財產上損害賠償，洵屬正當，本院審酌本件侵害情節、
30 兩造之工作生活概況及對原告生活精神上之影響等情，認原
31 告得向被告請求賠償精神慰撫金以3萬元為適當，逾此數額

之請求，礙難准許。

四、綜上所述，原告4樓房屋客廳、廚房及後陽台天花板之滲漏水肇因被告就其5樓房屋及占用系爭頂樓平台未盡管理維護之注意義務。從而，原告依民法第767條第1項中段、第821條、民法第184條第1項前段、第191條第1項、民法第195條第1項前段規定，請求被告依防水協進會鑑定報告書如附件所示方法，修繕5樓房屋頂樓平台之修繕至不滲漏水至樓下房屋及原告所有4樓房屋之狀態，以及給付原告4樓房屋修繕費用6萬7513元及精神慰撫金3萬元，合計9萬7513元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年7月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分適用簡易訴訟程序所為被告敗訴部分之判決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不足影響本判決之結果，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
三重簡易庭 法 官 王凱平

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
書記官 楊家蓉

附 件

編號	修繕方法
----	------

0	將舊有之面層、保護層、防水層打除、刮除至結構體。
0	女兒牆及屋突(樓梯間)牆面、立面層敲除高30公分
0	打除之表面素地面整理，凹凸不平處以樹脂水泥砂漿整平含施作洩水坡度。
0	女兒牆及屋突(樓梯間)四周灌注聚胺基甲酸酯發泡體，並以樹脂水泥砂漿施作斜角或弧角。
0	基座、管道間防水處理，施作具有高接著強度、防水性、耐候性、抗酸鹼性，且符合CNS國家標準，JIS標準，ASTM標準之水和凝固型防水材，其機能係以高分子樹脂加入特殊骨材，與添加劑混合而成之材料。
0	排水管、口，加強疏通及修補。
0	屋頂施作具有較佳之防水性及耐久性且符合CNS國家標準，JIS標準，ASTM標準之瀝青系等塗膜防水材料，其機能係以改質瀝青添加分子化合物＋橡膠＋無機質添加劑混合製成。依靠瀝青混合物的黏合力與黏接面完全黏合，形成能夠防止翹起及剝離，將建築體微小裂縫結合的無接縫自然防水層。
0	施作具有較佳之防水性、耐久性、耐老化及耐衝擊，且符合CNS國家標準，JIS標準，ASTM標準之瀝青系片防水材料，其機能係以改質瀝青為主要構材(添加高分子聚合物、苯乙烯、丁乙烯等)加以改良之瀝青，並以不織布為補強材而製成之防水氈。
0	鋪設水泥砂漿保護層，並鋪設面磚(含施作伸縮縫及洩水溝)。
00	環境整理、廢棄物運棄。
00	試水測試72小時。