

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63號

原告 林素清

訴訟代理人 張凱閔

葉書佑律師

被告 林宜常

訴訟代理人 林繼傑

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國112年10月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將其所有坐落門牌號碼新北市○○區○○路○○○號五樓如附件社團法人新北市土木技師公會民國一百一十二年十月十一日新北土技字第1120003840號鑑定報告書（案件編號112-A0460）所示十一、結論與建議：2、新北市○○區○○路00號4樓建物漏水之修復項目及修復費用（含材料、工資）詳如附件五（一）（施工範圍為五福路56號5樓），預估修復費用為新臺幣壹拾肆萬貳仟貳佰零肆元。3、新北市○○區○○路00號5樓損壞之修復方法如下：(1)(2)(3)修復之。

被告應將原告所有坐落門牌號碼新北市○○區○○路○○○號四樓如附件社團法人新北市土木技師公會民國一百一十二年十月十一日新北土技字第1120003840號鑑定報告書（案件編號112-A0460）所示十一、結論與建議：4、新北市○○區○○路00號4樓因本件漏水導致之損害部分修復項目及修復費用（含材料、工資）詳如附件五（二）（施工範圍為五福路56號4樓），預估修復費用為新臺幣肆萬肆仟零叁拾叁元。5、新北市○○區○○路00號4樓因本件漏水導致之損害部分修復方法如下：(1)(2)修復之。

被告應給付原告新臺幣貳萬元，及自民國112年6月22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。

01 訴訟費用由被告負擔百分之九十三，餘由原告負擔。

02 本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣叁拾捌萬陸仟貳
03 佰叁拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事 實 及 理 由

06 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
07 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
08 限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟
09 法第255條第1項第2款、第3款及第262條第1項前段分別定有
10 明文。本件原告起訴聲明請求：(一)被告等人應將坐落門牌號
11 碼新北市○○區○○路00號5樓房屋，修繕至不漏水狀態，
12 並將原告林素清所有坐落門牌號碼新北市○○區○○路00號
13 4樓房屋受損部分修繕至回復原狀。如被告等人不予修繕，
14 應容任原告等人自行雇工進入修繕，並給付修繕費用；(二)被
15 告等人應給付原告等人新臺幣（下同）12萬6,125元及自起
16 訴狀繕本送達被告等人翌日起至清償日止，按年息百分之五
17 計算之利息。嗣於民國112年8月24日言詞辯論期日，原告當
18 庭撤回原告張凱閔起訴及對被告林繼傑之請求部分，並變更
19 聲明為：(一)被告應將其所有坐落門牌號碼新北市○○區○○
20 路00號5樓房屋修繕至不漏水狀況，並將原告所有坐落門牌
21 號碼新北市○○區○○路00號4樓房屋受損部分修繕回復原
22 狀；(二)被告應給付原告13萬3,500元及自起訴狀繕本送達翌
23 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。繼於112年1
24 0月12日言詞辯論期日，當庭變更聲明為：(一)被告應將其所
25 有坐落門牌號碼新北市○○區○○路00號5樓如附件社團法
26 人新北市土木技師公會112年10月11日新北土技字第1120003
27 840號鑑定報告書（案件編號112-A0460）所示十一、結論與
28 建議：2、新北市○○區○○路00號4樓建物漏水之修復項目
29 及修復費用（含材料、工資）詳如附件五(一)（施工範圍為
30 五福路56號5樓），預估修復費用為14萬2,204元。3、新北
31 市○○區○○路00號5樓損壞之修復方法如下：(1)(2)(3)修

01 復之；(二)被告應將原告所有坐落門牌號碼新北市○○區○○
02 路00號4樓如附件社團法人新北市土木技師公會民國112年10
03 月11日新北土技字第1120003840號鑑定報告書（案件編號11
04 2-A0460）所示十一、結論與建議：4、新北市○○區○○路
05 00號4樓因本件漏水導致之損害部分修復項目及修復費用
06 （含材料、工資）詳如附件五(二)（施工範圍為五福路56號
07 4樓），預估修復費用為4萬4,033元。5、新北市○○區○○
08 路00號4樓因本件漏水導致之損害部分修復方法如下：(1)
09 (2)修復之；(三)被告應給付原告5萬元及自起訴狀繕本送達翌
10 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。核原告所為
11 訴之變更之基礎事實同一，且屬擴張或縮減應受判決事項之
12 聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

13 二、原告起訴主張：

14 (一)緣原告為坐落門牌號碼新北市○○區○○路00號4樓房屋之
15 所有權人（下稱原告4樓房屋），被告為該址5樓房屋之所有
16 權人（下稱被告5樓房屋），因被告5樓房屋廚房及臥室漏
17 水，導致原告4樓房屋天花板、牆壁因滲漏產生水漬，進而
18 造成天花板、燈具、牆壁及地板損壞，原告向被告反應上
19 情，迭經被告藉故拖延、拒絕處理，迄仍未為修復。又原告
20 因此無法完整使用其4樓房屋，致其居住環境受影響、生活
21 品質下降，侵害原告之居住安寧人格法益，且情節重大，致
22 其受有精神上痛苦，故請求精神慰撫金5萬元。為此，爰依
23 民法第767條第1項、第184條第1項前段、第191條第1項、第
24 195條、第213條第1項、第3項、第215條及公寓大廈管理條
25 例第10條第1項等規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應
26 將其所有坐落門牌號碼新北市○○區○○路00號5樓如附件
27 社團法人新北市土木技師公會112年10月11日新北土技字第1
28 120003840號鑑定報告書（案件編號112-A0460）所示十一、
29 結論與建議：2、新北市○○區○○路00號4樓建物漏水之修
30 復項目及修復費用（含材料、工資）詳如附件五(一)（施工
31 範圍為五福路56號5樓），預估修復費用為14萬2,204元。

3、新北市○○區○○路00號5樓損壞之修復方法如下：(1)
(2)(3)修復之；(二)被告應將原告所有坐落門牌號碼新北市○○
區○○路00號4樓如附件社團法人新北市土木技師公會民國112年10月11日新北土技字第1120003840號鑑定報告書
(案件編號112-A0460)所示十一、結論與建議：4、新北市○○區○○路00號4樓因本件漏水導致之損害部分修復項目
及修復費用(含材料、工資)詳如附件五(二)(施工範圍為五福路56號4樓)，預估修復費用為4萬4,033元。5、新北市○○區○○路00號4樓因本件漏水導致之損害部分修復方法
如下：(1)(2)修復之；(三)被告應給付原告5萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

(二)對被告抗辯之陳述：原告4樓房屋之施工裝潢內容及範圍前已經建築師簽證及工務局確認與許可，嗣原告亦取得新北市政府工務局建築物室內裝修合格證明書等相關資料，足見原告未違法裝修，況本件漏水原因與原告裝修無涉。另本件鑑定費用係屬訴訟費用，漏水原因亦肇因於系爭5樓房屋，是該筆鑑定費用應由被告全額負擔。

三、被告則請求駁回原告之訴，陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行，並以：依於112年9月13日之初勘過程已可預見鑑定結果係「本案漏水原因無法認定為四樓住戶拆除分間牆施工不當等原因所導致，應係水管老舊自然受損所致」等情，無法判斷本件漏水原因應可歸責於何人，自無繼續鑑定之必要，被告旋於112年9月21日提出停止鑑定，然原告不同意仍執意續行，故鑑定費用不應列為訴訟必要費用，縱係屬訴訟必要費用，鈞院應命原告負擔全部費用。再者，本件漏水原因應係原告4樓房屋於111年間違法裝修(未申請室內裝修許可證)、施工不當(拆除並變更分間牆造成正上方天花板內排水管鬆脫)所致，原告所提出之相關證明文件係遭舉發後始補正之，即社團法人新北市土木技師公會112年10月11日新北土技字第1120003840號鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告書)鑑定結果固認定被告5樓房屋廚房排水管破

01 損及浴廁地坪防水失效，然認此結論有瑕疵，系爭鑑定報告
02 書無法確鑑定漏水原因，未達鑑定目的等語，以資抗辯。

03 四、法院之判斷：

04 原告主張伊為4樓房屋之所有人，被告係5樓房屋之所有人，
05 原告4樓房屋之天花板、牆壁有滲漏產生水漬現象，以及該
06 天花板、燈具、牆壁及地板因浸水而損壞等情，業據其提出
07 系爭4樓新北市三重地政事務所土地及建物所有權狀、系爭4
08 樓及系爭5樓建物登記第一類謄本、現場漏水照片、切結
09 書、樂菁工程檢驗有限公司校正報告、墨相空間工作室有限
10 公司工程明細表（估價單）、收款憑據及發票等件為證，並
11 經本院於112年9月13日勘驗明確，製有勘驗程序筆錄及現場
12 所拍攝照片附卷可稽，復為被告不爭執原告4樓房屋滲漏及
13 其屋內結構、家俱等因滲漏受損等事實，固堪信為真實。至
14 原告主張依系爭鑑定報告書鑑定結果原告4樓房屋滲漏原因
15 為被告5樓房屋廚房及臥室漏水所致等語，則為被告所否
16 認，並以前詞置辯。是本件應審酌者為：(一)造成原告4樓房
17 屋漏水之原因為何？(二)被告有無對其5樓及原告4樓房屋之室
18 內屋況，負有漏水修繕之義務？(三)原告請求被告賠償非財產
19 上損害，有無理由？經查：

20 (一)造成原告4樓房屋漏水之原因為何？

21 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
22 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
23 訴訟法第277條定有明文。而各當事人就其所主張有利於己
24 之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對
25 人欲否認其主張，即不得不更舉反證；原告對於自己主張之
26 事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出
27 反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，
28 此為舉證責任分擔之原則，最高法院19年上字第2345號、18
29 年上字第2855號判例足資參照。

30 2. 原告主張被告所有之5樓房屋廚房及臥室漏水，致原告4樓房
31 屋之天花板、牆壁有水漬等情。經查，本件依兩造合意囑託

01 社團法人新北市土木技師公會派土木技師陳紹魁、拱祥生現
02 場履勘並鑑定，鑑定結果略以：「十、鑑定結果：1. 經冷、
03 熱給水管壓力測試結果，5樓冷水管有洩壓情形，顯示5樓冷
04 水管有破損。另觀察含水量量測結果，點位5之含水量明顯
05 增高。2. …，5樓浴廁之地板及洗臉槽進行放熱水之排水試
06 驗，經熱顯像儀量測結果，發現4樓牆及天花板溫度明顯下
07 降(詳照片23至26，點位4、6、7、10)，可能係排水管有破
08 損所致。…。另冷水由外管線進入5樓後，經冷水管線流至
09 後陽台熱水器加熱再由熱水管線流出，而冷水管線亦有破
10 損，冷水亦會經由冷水管線流出造成量測點位溫度下降。而
11 點位2因正位於熱水管線流經位置，故其溫度並未下降。3.
12 經查附件三平面圖，廚房排水係直接向後陽台排放，浴廁排
13 水則向管道間排放。…，5樓廚房水龍頭亦打開熱水一起排
14 放後，經熱顯像儀量測結果發現4樓牆及天花板溫度明顯上
15 升(詳照片25至28，點位4、6、7、10)，顯示5樓廚房排水
16 管線亦有破損，因廚房排水管線距離點位量測點較近，熱水流
17 出後即造成量測點位之溫度上升。4. 經進行5樓浴廁地坪放
18 水積水試驗結果，浴廁積水會經由浴廁門檻下方流向浴廁外
19 (餐廳)地板，顯示浴廁門檻處之防水失效。另經熱顯像儀量
20 測結果發現，4樓牆及天花板溫度明顯下降(詳照片27至30，
21 點位2、4、6、7、10)，另觀察含水量量測結果，含水量也
22 有增高情形，顯示5樓浴廁地坪防水失效(失效位置可能為浴
23 廁內地坪，亦有可能僅為浴廁門檻下方地坪，水經浴廁門檻
24 下方滲進混凝土結構後流向4樓天花板及牆)。至於縱使有部
25 分浴廁積水流入排水孔，但觀察取出排水口所塞入之布條，
26 發現該布條雖已濕潤，但未達會自然滴落水之情況，顯示並
27 無多量積水流入排水管，且經查附件三平面圖，浴廁排水係
28 直接向管道間排放，因此，研判應無排水管內有大量水流滲
29 出破損處後流向4樓牆及天花板量測點位之情形。5. 4樓進行
30 裝修時，將原臥室門向外(客廳)移，門上方之楣牆拆除，臥
31 室木作天花板施工時，以鋼釘固定L型骨架，鋼釘長度約2公

分（詳照片31）。依規範規定，樓板鋼筋保護層厚度至少2公分，而水電管在下層版筋上方，因此，正常而言，鋼釘長度2公分並不會造成水電管線破損，另進行5樓浴廁放水試驗時，觀察前述鋼釘所在位置拆除後之凹洞，並無水滲流而初之情形。因此，研判前述固定L型骨架之鋼釘應無損壞水管線。」，此有社團法人新北市土木技師公會112年10月11日新北土技字第1120003840號鑑定報告書（案件編號112-A0460）及所附現況照片等件在卷可稽，足見原告4樓房屋天花板及牆壁滲漏之原因，確係被告5樓房屋冷水管、浴廁排水管、廚房排水管均有破損及該樓浴廁地坪防水失效所致。至被告辯稱系爭鑑定報告書無法判斷漏水原因或本件漏水乃肇因於原告4樓房屋裝修違法、不當所致等語置辯。惟查，社團法人新北市土木技師公會所派土木技師陳紹魁、拱祥生2人現場履勘所為之鑑定報告分析及記載明確本件漏水原因確係肇因於被告5樓房屋，亦針對被告認原告施工不當致排水管鬆脫造成漏水乙情，已為積水測試結果未達有滴水情況，並說明原告裝修時使用之鋼釘不會造成水電管線破損，進行被告5樓房屋放水實驗時，亦無水滲漏之情事，有如前述，況被告復未提出其他積極證據以實其詞，是此部分所辯，應屬無據，尚難憑採。

（二）被告有無對其5樓及原告4樓房屋之室內屋況，負有漏水修繕之義務？

按因故意或過失，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。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第

01 3項及第767條第1項中段分別定有明文。查原告4樓房屋天花
02 板及牆壁滲漏水之原因，既係肇因於被告5樓房屋冷水管、
03 浴廁排水管、廚房排水管均破損及該樓浴廁地坪防水失效，
04 有如上述，則被告自屬妨害原告對其4樓房屋所有權之行使
05 至明，是原告執此主張，自屬有據。

06 (三)原告請求被告賠償非財產上損害，有無理由？

- 07 1. 次按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
08 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人
09 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195
10 條第1項前段固定有明文。惟按慰撫金之多寡，應斟酌雙方
11 之身分、地位、資力與加害程度，及其他各種情形核定相當
12 之數額，該金額是否相當，自應依實際加害情形與被害人所
13 受之痛苦及雙方之身分、地位、經濟狀況等關係決定之，此
14 有最高法院51年度台上字第223號判例意旨可按。又於他人
15 居住區域發出超越一般人社會生活所能容忍之噪音，應屬不
16 法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非
17 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
18 院92年台上字第164號亦著有判例意旨可資參照。本件原告
19 主張因其4樓房屋滲漏水致其居住環境受影響、生活品質下
20 降，侵害居住安寧之人格法益受損，且情節重大，請求被告
21 賠償慰撫金5萬元等情。經查，原告4樓房屋滲漏水致天花板
22 及牆壁產生水漬、粉刷層鼓起與剝落，進而造成燈具、地板
23 等受損，居家環境潮濕，確易引起身體不適或精神不濟等
24 情，綜情以觀，依一般生活經驗法則，已足影響居住品質而
25 逾越了容忍之程度，應認原告之居住安寧之人格法益已受侵
26 害，且屬情節重大，精神上自受有相當之痛苦，則原告請求
27 賠償精神慰撫金，洵屬有據。又審酌原告高職中畢業，目前
28 退休無業，無收入，111年度給付總額213元，名下有房屋1
29 筆、土地1筆及投資140筆，111年度至112年度財產總額246
30 萬9,960元；被告未就學，無學歷，目前退休無業，無收
31 入，111年度給付總額5萬5,690元，名下有房屋1筆、土地6

01 筆及投資5筆，111年度至112年度財產總額325萬7,830元，
02 此業據兩造陳明在卷（見本院112年10月19日言詞辯論筆錄
03 第2頁），並有兩造最近一年度稅務電子閘門財產所得調件
04 明細表附卷可稽，再參以兩造之經濟能力，兼衡漏水發生之
05 原因及所生損害、原告居住安寧所受影響及精神上之痛苦程
06 度等一切情狀，認原告請求被告賠償精神慰撫金5萬元，核
07 屬過高，應酌減為2萬元，始為適當，逾此範圍之請求，即
08 屬無據，不應准許。

- 09 2. 再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
13 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
14 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息
15 為百分之5。民法第229條、第233條第1項及第203條分別定
16 有明文。本件原告對被告之侵權行為損害賠償債權，核屬無
17 確定期限之給付，依前揭說明，原告主張以自起訴狀繕本送
18 達被告翌日即112年6月22日起至清償日止，按年息百分之5
19 計算之利息，自屬正當。

20 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第184條第1項前段、
21 第191條第1項、第195條、第213條第1項、第3項、第215條
22 及公寓大廈管理條例第10條第1項等規定，請求如主文第
23 一、二項所示，並被告應給付原告2萬元及自起訴狀繕本送
24 達翌日即112年6月22日起至清償日止，按年息百分之五計算
25 之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理
26 由，應予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，經核與本件
28 判決結果不生影響，爰不一一記論，併予敘明。至兩造爭執
29 鑑定費用由何人負擔乙情，則鑑定費用既係原告於本件訴訟
30 程序進行中所支付之費用，乃屬本件訴訟費用之一部，而原
31 告系爭4樓房屋所受損害，係因被告系爭5樓房屋之漏水所造

01 成，該筆訴訟費用既為原告於訴訟程序中伸張或防衛權利所
02 必要，再參以原告本件受有訴之聲明係部分敗訴等情，應由
03 本院依民事訴訟法第81條第2款之規定，認鑑定費用部分應
04 由兩造比例分擔，始符公平，爰諭知如主文第五項所示之訴
05 訟費用比例負擔。

06 七、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定，適用
07 簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。並依
08 被告之聲請，酌定相當金額，准許被告預供擔保後免為假執
09 行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，均失所附麗，應併
10 予駁回。

11 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
12 第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款，判決如主
13 文。

14 中 華 民 國 112 年 10 月 24 日

15 臺灣新北地方法院三重簡易庭

16 法 官 彭松江

17 以上為正本係照原本作成。

18 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
19 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 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 112 年 10 月 24 日

22 書記官 許雁婷