

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9號

原告 許又仁
被告 王書齡
訴訟代理人 王書誠

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國113年4月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○街000號2樓房屋漏水情形，依附件社團法人新北市建築師公會中華民國112年12月18日新北市建築師鑑師鑑字第576號鑑定報告書中第5頁2、所示之修復項目及方法，修復至不漏水平度。

被告應給付原告新臺幣肆萬參仟元，及自民國一百一十一年十二月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及其餘假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十四，餘由原告負擔。

本判決第一、二項得假執行；但被告如於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣貳拾壹萬壹仟元為原告預供擔保或將請求標的物提存，得免為假執行。

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：（一）被告應容忍原告及施工人員進入新北市○○區○○街000號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）內進行漏水修繕工程至不漏水平度，修繕費用由被告負擔。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）220,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。嗣原告於民國113年4月30日言詞辯論期日當庭將前開（一）之聲明變更為：如主文第1項所示，其餘聲明不變。核其變更前、後，請求之基礎事

實，均為被告所有系爭2樓房屋漏水致原告所有坐落新北市○○區○○街000號1樓（下稱系爭1樓房屋）受損之情形，二者同一。揆諸前揭規定，原告所為訴之變更，應予准許。

二、原告起訴主張：兩造為公寓大廈上下樓層鄰居，即系爭1樓房屋為原告所有，系爭2樓房屋為被告所有。嗣大約在000年0月間，因被告所有之系爭2樓房屋某處出現漏水問題，所造成之積水，導致原告所有之系爭1樓房屋2間房間有天花板凹陷、天花板滴水、蟲害等受損情形，造成原告需花費至少10萬元以上之修繕費，且因長期的漏水情形，更嚴重影響原告之居住安寧，使原告受有精神上之痛苦，進而患有「伴有混合憂慮情緒及焦慮之適應疾患」。原告雖曾向被告告知上情，協議雙方共同委請相關鑑定單位確認漏水原因，惟被告卻置若罔聞，原告乃提起本件訴訟，在訴訟中經聲請鈞院囑託社團法人新北市建築師公會鑑定（下稱新北建築師公會），鑑定結果認系爭1樓房屋2間房間天花板之漏水原因，可歸責於被告所有系爭2樓房屋之廚房洗槽磁磚有局部破損及浴室有局部磁磚勾縫欠佳、牆壁與地坪勾縫欠佳及白色管底與地坪交接處並未閉合、冷水給水管路系統因管路生命週期已屆，研判有微量漏滲等情形所造成，而系爭2樓房屋之修復漏水之項目及方法如附件新北市建築師公會中華民國112年12月18日新北市建師鑑字第576號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）中第5頁2、所示，且修復原告所有系爭1樓房屋所受損害之費用共106,000元（含工資36,000元、材料費70,000元）；又原告更因漏水嚴重影響居住安寧，使精神上受有相當之痛苦，爰請求被告賠償非財產上之損害即慰撫金114,000元（後二者合計共220,000元）。為此，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第195條第1項前段、第767條第1項及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項等規定，提起本件訴訟，並聲明請求：（一）如主文第1項所示。（二）被告應給付原告220,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利

01 息，並願供擔保請准宣告假執行等事實。

02 三、被告則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供擔
03 保請准免為假執行，並辯稱：

04 （一）本案之系爭鑑定報告書僅能證明「當下」之含水量，即系
05 爭2樓房屋之現況，然於未採取浸水測試之情況下，不足
06 證明該含水量係漏水所致：

07 1 查系爭鑑定報告書略以：「水分子當然能以液態的形式
08 在任何建築物之孔隙中竄入，當然也能以氣態水氣的形式
09 滲入建築物壁體內部....，最終形成滲漏或水漬潮濕
10 及壁癌之情形。....。本鑑標的物屋齡55年，天花板、
11 牆壁....會有水漬潮濕或壁癌之情形，影響室內美觀或
12 居家生活品質，實不足為奇。」等情，此已認定潮濕之
13 成因繁多，亦有可能係氣體（濕氣）導致，而台灣氣候
14 與該標的之現況，有潮濕之狀況，不足為奇。

15 2 次查系爭鑑定報告書略以：「含水率過高之情形，其原
16 因大多為天花板、牆壁、地板之防水功能欠佳，也有可
17 能是給管水路（按：疑係「給水管路」）微量滲透所
18 致。」等情，亦針對含水率過高之原因，提出各種可
19 能，顯見該鑑定報告書亦表示含水量較高之情況，不一
20 定百分之百係因系爭2樓房屋漏水所造成。

21 3 另系爭鑑定報告書並未以浸水前後對照之方式作測試，
22 只測量「當下」之壁體內含水量，鑑定結論有疑義？

23 4 又系爭鑑定報告書再略以：「最後使用水壓計量測冷熱
24 水管有無滲漏之現況，結果發現冷水管管路有壓力下降
25 滲漏之情形。」「建物2樓使用水壓計測量冷熱水管有
26 無滲漏之現況，結果發現冷水管有滲漏之情形。（並於
27 右側照片處標往箭頭，不確定是否是指發現該處有滲漏
28 痕跡）。」等情，除並無說明如何排除其他水壓降壓原
29 因，而水壓降壓確實係滲漏外，縱該箭頭處係指滲漏
30 處，其滲漏處亦係屋外，而未說明與系爭1樓房屋室內
31 漏水間之關聯。

01 5 綜上所述，本次鑑定能確定者僅有測量當下系爭1樓房
02 屋前後房間之天花板有含水量高，於系爭1樓房屋客廳
03 之牆壁之客觀現況，至於系爭1樓房屋前後房間之天花
04 板高含水之成因為何？本案鑑定報告已認定成因種類繁
05 多，又沒有做浸水測試，究竟係如何確定該高含水量之
06 事實，確實係因系爭2樓房屋之維護失當所致？顯然本
07 案鑑定報告理由十分矛盾，且有邏輯跳躍之違誤。

08 (二) 如確實系爭2樓房屋有漏水（假設語氣），被告仍未證明
09 其受有非財產上之損害，難認得依民法第195條第1項前段
10 請求非財產上之損害賠償：

11 1 被告所侵害者乃原告完整使用建物1樓房屋之權利，此
12 為該屋屋無法圓滿使用之損害，此僅侵害原告之財產
13 權。

14 2 原告雖稱其受有非財產上之損害，然觀諸其所提出之診
15 斷證明書（見原證5），僅記載病症而未記載成因，實
16 無從確定其所謂「伴有混合憂慮情緒及焦慮之適應疾
17 患」與本件漏水間之因果關係為何？故無從作為原告受
18 有非財產上損害之證據。

19 四、原告主張兩造為公寓大廈上下樓層鄰居，即系爭1樓房屋為
20 原告所有，系爭2樓房屋為被告所有之事實，業據其提出上
21 開房屋建物登記第一類謄本為證，且為被告所不爭執，堪信
22 為真實。

23 五、原告另主張大約在000年0月間，因被告所有之系爭2樓房屋
24 某處出現漏水問題，所造成之積水，導致原告所有之系爭1
25 樓房屋2間房間有天花板凹陷、天花板滴水等受損情形等事
26 實，亦據其提出漏水照片、漏水情形錄影光碟等為佐證，被
27 告則辯稱系爭1樓房屋因漏水所生損害，不一定百分之百係
28 因系爭2樓房屋漏水所造成等情。經查：

29 (一) 按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
30 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
31 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發

01 生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項定
02 有明文，而此條項之立法理由謂：「土地上之建築物或其
03 他工作物使他人權利遭受損害時，應推定其所有人就設置
04 或保管有欠缺，被害人於請求損害賠償時，對於此項事項
05 無須負舉證責任，方能獲得週密之保護。但所有人能證明
06 其對於建築物或工作物之設置或保管無欠缺，或於防止損
07 害之發生，已盡相當之注意，或損害非因設置或保管有所
08 欠缺所致者，仍得免負賠償責任，方為平允，爰修正第一
09 項。」等情，可知土地上之建築物造成他人權利之損害
10 時，被害人無須舉證證明其所有人就設置或保管有欠缺，
11 始得請求賠償，反而係建築物之所有人應舉證證明對於建
12 築物之設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠
13 缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，始能免
14 責；又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂
15 定外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第213條第1項
16 亦定有明文。再者，所有人對於妨害其所有權者，得請求
17 除去之，民法第767條第1項中段亦定有明定。

18 (二) 本件兩造就系爭1樓、系爭2樓房屋漏水原因為何？在本院
19 審理中未經鑑定前，已生爭執，依民事訴訟法第277條前
20 段規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
21 證之責任。」即應由原告就所有系爭1樓房屋漏水原因係
22 被告所有系爭2樓房屋漏水所造成之事實，負舉證責任。
23 關於此點，原告已聲請本院為鑑定，經本院就「坐落新北
24 市○○區○○街000號1樓房屋內2間房間漏水之原因為
25 何？是否與直上樓層即同區永安街104號2樓房屋漏水有
26 關？」等事項，囑託新北建築師公會鑑定，結果認：
27 「九、鑑定分析及結果為：■依一般建築工程滲漏水實務
28 觀之，室內天花板、牆壁、地板等會有水漬潮濕或含水率
29 過高之情形，其原因大多為天花板、牆壁、地板等之防水
30 功能欠佳，容易滲透水至天花板、牆壁、地板。造成水漬
31 潮濕或含水率過高之情形；也有可能是給管水路微量滲漏

所致。■【水】是地球上最常見的物質之一，【水分子】的移動非常神妙，水分子是無孔不入的，它可以固態的方式呈現，如冬天經常看到的冰、雪、霜、雹，其實這些固態之冰、雪、霜、雹又能很快的能溶解轉化為液態水；因此水分子能以液態的形式在任何溝縫或建築物之孔隙中竄出竄入；當然它也能以氣態水汽的形式滲入建築物壁體內部或樓板粒子間隙甚至穿透壁體或樓板，最終形成滲漏或水漬潮濕及壁癌之情形。本鑑標的物屋齡已有55年，天花板、牆壁、地板之防滲漏水功能欠佳致容易造成花板、牆壁、地板會有水漬潮濕或壁癌之情形，影響室內美觀或居家生活品質，實不足為奇。■依前述詳照片(13)廚房洗槽磁磚有局部破損之情形，照片(14)、(15)及(16)浴室有局部磁磚勾縫欠佳、牆壁與地坪勾縫欠佳、白色管底與地坪交接處並未閉合之情形，在在都顯示會造成『新北市○○區○○街000號』1樓房屋後面房間與前面房間天板水漬潮濕或滴漏水之情形。■綜上所述，....，鑑定結果：□坐落新北市○○區○○街000號1樓房屋內兩間房間漏水之原因是因104號2樓房屋廚房洗槽磁磚有局部破損之情形....浴室有局部磁磚勾縫欠佳、牆壁與地坪勾縫欠佳之情形及白色管底與地坪交接處並未閉合之情形，冷水給水管路系統因管路生命週期已屆，研判有微量漏滲所造成。□研判與直上樓層即同區永安街104號2樓房屋漏水有關」等情，此有該公會出具之系爭鑑定報告書在卷可按。據此可知，系爭1樓房屋2間房間因漏水所生之損害，係因被告所有系爭2樓房屋之廚房洗槽磁磚有局部破損、浴室有局部磁磚勾縫欠佳、牆壁與地坪勾縫欠佳及白色管底與地坪交接處並未閉合、冷水給水管路系統因管路生命週期已屆，研判有微量滲漏等情所造成甚明。

(三) 被告雖爭執系爭鑑定報告書所為系爭1樓房屋之漏水原因與其所有系爭2樓房屋漏水有關之鑑定結果，並以上開三、(一)所述情詞置辯。然按各當事人就其所主張有利

於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證；另按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。本件原告對於自己主張之事實，業經聲請本院囑託專業單位即新北建築師公會鑑定，並已查明漏水之原因與系爭2樓房屋有關，則其已盡證明之責，而本院觀被告前開反對之主張，均係其就系爭鑑定報告書所為主觀之推論，並未提出相關佐證為依據。再者，無論水從何處來，系爭2樓房屋本身之給水管路，乃產生「水」之最大來源，其因系爭2樓房屋有上開廚房洗槽磁磚有局部破損、浴室有局部磁磚勾縫欠佳、牆壁與地坪勾縫欠佳及白色管底與地坪交接處並未閉合、冷水給水管路系統因管路生命週期已屆等情形，水再滲漏至系爭1樓房屋造成損害，當然屬於被告應負責任之範圍。參以本院審酌系爭鑑定報告書係由鑑定機關隨機選任有專業知識經驗之建築師，經會同兩造於現場勘查，並以相關儀器測量後，依據現況而為之專業判斷，並無草率之情事（見系爭鑑定報告書第2至4頁七、鑑定標的物之構造、用途及現況、八、鑑定經過情形），故應認系爭鑑定報告書所為之鑑定結論，堪予採信，因此本院即認無再依被告之聲請訊問鑑定人之必要。從而，被告所辯上情，非可採信。

（四）本件原告所有系爭1樓房屋之2間房間因漏水所生損害，既係被告所有系爭2樓房屋所造成，且被告並未能證明其對於其房屋之設置或保管無欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，或損害非因設置或保管有所欠缺所致，則原告依民法第767條第1項中段、第191條第1項前段規定、第213條第1項定，請求被告負損害賠償責任即修復系爭2樓房屋之漏水情形至不漏水之狀態，以排除侵害而回復原狀，洵屬有據。至於修復之項目及方法，經本院囑託新北

01 建築師公會就「修復漏水原因之項目及方法為何？須支出
02 多少修復費用？」等事項為鑑定，結果認：如附件系爭鑑
03 定報告書中第5頁2、所示；至於修復費用為多少？因系爭
04 鑑定報告書漏未鑑定，經本院函請新北建築師公會為補充
05 鑑定或查明，結果認：須支出之修復費用共168,000元，
06 亦有該公會113年3月13日新北市建師鑑字第108號函在卷
07 可稽。

08 六、另按依民法第191條第1項前段規定，被告亦應就其所有系爭
09 2樓房屋造成原告所有系爭1樓房屋所受之上開損害，負賠償
10 責任；且按第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要
11 之費用，以代回復原狀，民法第213條第3項亦定有明文。據
12 此，原告主張被告應賠償系爭1樓房屋因漏水所生損害，亦
13 屬有據。至於該房屋受損之金額多少？經本院就「上開1樓
14 房屋因漏水所造成之損害，如須修繕回復原狀，須支出多少
15 修復費用（請就工資及材料費分別列計）？」之事項，囑託
16 新北建築師公會鑑定，結果認：共須支出106,000元，其中
17 工資為36,000元、材料費為70,000元（明細詳如系爭鑑定報
18 告書中第5、6頁3、所載）；而本院認依系爭1樓房屋受損狀
19 況，修復時須支出上開修復費用，應屬合理必要，被告即應
20 予以賠償。惟系爭1樓房屋回復原狀所須費用中之材料費係
21 以新材料更換受損之舊材料，其折舊部分非屬必要費用，應
22 予以扣除。再觀系爭1樓房屋受損之設備大都為天花板，依
23 行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率
24 表」之規定，可知天花板為「房屋附屬設備」中之「簡單隔
25 間」，其耐用年數為3年，依定率遞減法每年折舊千分之
26 536，其最後一年之折舊額，加歷年折舊累積額，總和不得
27 超過該資產成本原額之10分之9之計算方法，因原告供稱系
28 爭1樓房屋大約於000年0月間完成裝潢，且原告陳明大約在0
29 00年0月間被告所有之系爭2樓房屋出現漏水問題，造成損
30 害，則系爭1樓房屋裝潢完成至發生漏水事故受損之日止，
31 其附屬設備使用年數已逾3年，故原告就材料費部分得請求

01 被告賠償之金額扣除折舊後之餘額為10分之1即7,000元，其
02 餘工資36,000元，無折舊之問題，被告應全額賠償。合計被
03 告應賠償系爭1樓房屋回復原狀之必要費用為43,000元（計
04 算式：7,000元+36,000元=43,000元）；原告逾此範圍之
05 請求，即非有據。

06 七、末按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
07 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人
08 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195
09 條第1項前段固定有明文。然據此規定可知，被害人以居住
10 安寧之人格法益受侵害而請求加害人賠償慰撫金時，須以情
11 節重大為要件。本件原告雖主張因被告所有系爭2樓長期的
12 漏水情形，嚴重影響原告之居住安寧，使原告受有精神上之
13 痛苦，自得一併請求被告賠償慰撫金114,000元等情，然本
14 院於112年5月26日會同兩造至系爭1樓房屋勘驗，結果認：
15 漏水及損害情形如下：（一）臥室天花板靠近冷氣及燈座有
16 下陷情況，目前看不出有滲漏水情形....。（二）書房之天
17 花板靠牆角兩個位置之燈座也有漏水痕跡，其中靠內部牆角
18 天花板，原告以手觸摸有潮溼跡象，另一牆角天花板原告以
19 手觸摸，滲水情形並不明顯，燈座部分，經手觸摸，滲水情
20 形亦不明顯。....。（三）現場並未發現蚊蟲、蟑
21 螂....。」等情，此有本院所作該日履勘筆錄及現場照片在
22 卷可憑，可見系爭1樓房屋現況未有明顯且長時間水滴落下
23 情事，受損情況並非如原告所稱之嚴重，並未影響原告一般
24 日常生活之作息，足見被告侵害原告住居安寧人格法益之行
25 為，尚未達情節重大之程度，則原告據以請求被告賠償慰撫
26 金114,000元，非屬有據。

27 八、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第191條第1項前
28 段、第213條第1項、第3項等規定，提起本件訴訟，並聲明
29 請求：如主文第1、2項所示（起訴狀繕本送達被告之翌日為
30 111年11月24日），為有理由，應予准許；逾此部分之請
31 求，則無理由，應予駁回。

01 九、本判決第一、二項原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告
02 敗訴之判決，爰依職權宣告假執行；另被告陳明願供擔保請
03 准宣告免為假執行，經核無不合，爰併宣告如主文第5項但
04 書所示。

05 十、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與
06 判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

07 中 華 民 國 113 年 5 月 29 日
08 法 官 趙義德

09 以上為正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
13 應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 5 月 29 日
15 書記官 張裕昌