

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重建簡字第104號

原告 余芊榕

訴訟代理人 江倍銓律師

被告 朱昌宏

訴訟代理人 李承昌

許育誠律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國115年3月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應容忍原告僱工進入被告所有新北市○○區○○○路00號11樓房屋內，依社團法人新北市土木技師公會民國114年9月18日新北土技字第1140003627號鑑定報告書附件七所示方式，進行原告所有新北市○○區○○○路00號10樓房屋漏水修復工程修復至不漏水狀態。

二、被告應給付原告新臺幣201,000元，及自民國114年2月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應給付原告新臺幣10萬元，及自民國114年6月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔。

五、本判決第一項、第二項得假執行。但被告如以新臺幣201,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第三項得假執行。但被告如以新臺幣10萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼新北市○○區○○○路00號10樓房屋（下稱系爭10樓房屋）所有權人，被告為門牌號碼同號11樓住戶（下稱系爭11樓房屋）所有權人。被告疏於管理所有之系爭11樓房屋，任由其陸續漏水並滲漏至原告所有之系爭10樓房屋，導致系爭10樓房屋主臥室及浴室衛浴天花板受有損害，

原告自民國113年1月27日發現漏水通知被告後，兩造就漏水問題存在重大歧見無法解決。經貴院囑託社團法人新北市土木技師公會（下稱新北土木技師公會）鑑定，確認系爭10樓房屋主臥室天花板、主臥室旁浴室天花板、客廳旁衛浴室天花板漏水原因為系爭11樓房屋主臥室旁浴室及客廳旁浴室防水層瑕疵，估計系爭11樓房屋修復費用與系爭10樓房屋回復原狀費用分別為169,000元、32,000元，合計201,000元。

(二)另系爭11樓房屋之漏水情形導致原告所有系爭10樓房屋漏水嚴重，已嚴重侵入原告之生活重心，影響原告精神與健康，使原告精神飽受折磨，被告侵害原告之居住安寧之人格法益，情節重大，故請求被告給付精神慰撫金10萬元。

(三)為此，爰依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段，提起本件訴訟，並聲明：1.被告應容忍原告僱工進入被告所有系爭11樓房屋內，依新北土木技師公會114年9月18日新北土技字第1140003627號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）附件七所示方式，進行原告所有系爭10樓房屋漏水修復工程修復至不漏水狀態。2.被告應給付原告201,000元，及自114年2月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.被告應給付原告10萬元，及自114年6月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯要旨：

(一)對於系爭鑑定報告之意見：

鑑定人非以科學證據作為主要判斷基準、作證時亦未能清楚解釋科學數據的疑義，僅憑主觀經驗與損害情形進行判斷。又114年6月20日與114年7月24日之放水測試中，水分計量測結果無法得出漏水結論。熱像儀檢測顯示放水後溫度上升，證明並無漏水情形。鑑定人認漏水係「上對下」，惟測試數據顯示漏水有流至他處，鑑定人認無庸鑑定他處顯然有誤。且鑑定當日檢測客衛前原告配偶曾於該處大量用水，導致A-6處濕度明顯上升，該數據應屬無效。從而，被告否認系爭

01 鑑定報告結論。

02 (二)主張回復原狀需考量折舊。

03 (三)就系爭鑑定報告書附件七所列修復工程預算詳細表部分之意
04 見：

05 項目6、7、8關於地磚及壁磚鋪設項目及淋浴拉門等事項，
06 係被告管理自己房屋之考量事項，不應列入。項目15之廢料
07 清理及運雜費與項目10、11「廢棄物搬運費」、「廢棄物處
08 理費」效果相同，係屬重複計算。項目16之其他費用部分未
09 說明內容為何。項目17廠商稅捐及管理費一般僅占百分之3
10 至百分之6，而系爭鑑定報告書評估中卻高達百分之15，顯
11 不符行情。

12 (四)爰聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
13 宣告免為假執行。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭10樓房屋漏水照片、兩造
16 間之LINE對話紀錄擷圖、今城室內裝修設計有限公司工程估
17 價單等件在卷可稽，並經本院依職權向新北市三重地政事務
18 所調閱調閱系爭10樓、11樓房屋建物登記謄本，查核無訛；
19 被告對於其為系爭11樓房屋所有權人以及原告所有系爭10樓
20 房屋屋內漏水情形並不爭執，惟否認漏水原因與被告有關，
21 並以前詞置辯。

22 (二)經本院依原告聲請囑託新北土木技師公會就以下事項進行鑑
23 定：1.系爭10樓房屋主臥室天花板、主臥室旁浴室天花板、
24 客廳旁衛浴天花板漏水原因為何？該漏水修復方式為何？修
25 復費用為何？2.系爭10樓房屋房屋主臥室天花板、主臥室旁
26 浴室天花板、客廳旁衛浴天花板因漏水受有損害之回復原狀
27 之方式為何？修復費用為何？經新北土木技師公會到場勘
28 查、測繪及浸水測試，鑑定結果為：系爭10樓房屋主臥室天
29 花板、主臥室旁浴室天花板、客廳旁衛浴天花板漏水原因
30 為系爭11樓房屋主臥室旁浴室及客廳旁浴室防水層瑕疵；系
31 爭11樓房屋修復至不漏水項目包含：浴室地磚（連同底部水

泥砂漿)打除，牆面壁磚打除至少30公分以上(淋浴處建議150公分以上)、地面及牆面清理(破損防水層磨除)、浴室與臥室(或客廳)間隔處斷水處理、施作防水層(彈泥)3道、浸水測試、完成浸水測試至不漏水後鋪設壁磚、地磚、室內既有設施保護、環境整理，修復費用預計169,000元；系爭10樓房屋則：(1)主臥室天花板因滲水造成損害主要為白華、油漆剝落產生粉末之損害，可先將白華、油漆剝落處表面磨除清理乾淨，再將天花板重新批土油漆即可。(2)主臥室旁浴室天花板為矽酸鈣板材質表面塗油漆，鑑定當時未有因滲漏水造成天花板產生色差情形，僅天花板內角隅處混凝土有白色鈣化結晶體(屬隱密處未影響觀瞻)，待系爭11樓房屋浴室防水層修繕不滲水後即不影響混凝土構造物正常使用。(3)客廳旁衛浴天花板為矽酸鈣板材質表面油漆，鑑定當時未有因滲漏水造成色差情形，滲水造成天花板內混凝土裂縫處產生水痕，因屬細微裂縫，待系爭11樓房屋浴室防水層修繕不滲水後即不影響混凝土構造物正常使用。系爭10樓房屋預估回復原狀修復費用為32,000元，有系爭鑑定報告書可稽。

(三)被告雖辯稱系爭鑑定報告書非以科學證據作為主要判斷基準，不得採信云云。惟系爭鑑定報告書乃新北土木技師公會經本院囑託進行漏水鑑定後，指派具有專業技術之技師到場以目視所及檢視漏水現況，輔以科學儀器設備為檢測，遵照新北土木技師公會與社團法人臺灣省土木技師公會鑑定手冊而為鑑定結論如前，並就觀測所得拍攝照片存參，其鑑定過程及結論均有其依據，堪認該鑑定報告書係專業鑑定機關經本院囑託鑑定所得，核屬可信。復經新北土木技師公會鑑定技師陳進隆到庭證稱：「當初初勘時有依經驗判斷，一般漏水都是樓上、樓下有垂直因果關係，若樓上的隔壁有漏水，最先反應的應該是其樓下相對位置的住戶，但並未聽說有反應，所以就依現況判斷最有可能就是垂直上下的11樓位置有其因果關係，所以沒有牽扯到其他隔壁戶。若是11樓隔壁戶

01 漏水，會是影響到其樓下相對位置10樓住戶，所以我們依此
02 判斷跟隔壁戶11樓的浴廁無關。…我在這邊說明，一般漏水
03 鑑定水分計、熱像儀會作為輔助工具，當天我們有觀察天花
04 板有明顯的滲水痕…我們在做鑑定的過程會配合目視天花板
05 哪邊有滲水，會以眼見為憑，儀器作為輔助的工具。…數據
06 下降可能是那個位置水分比較少，所以會有數字下降的情
07 形。水分計設置的點位若沒有剛好在漏水點，數值不容易變
08 化。熱像儀檢測是一輔助工具，從拍攝的角度顏色較深表示
09 溫度較低，排水量較高。顏色較深的位置經以水分計量測比
10 對…濕度亦較高，顯示含水量也較大。…修復方式我們是依
11 法院囑託，依一般工程施工步驟回復原狀的方式估算費用。
12 …11樓漏水修復方式及費用，鑑定人依一般施工程序，要做
13 防水層之前，必須把壁磚及地磚拆除，及淋浴拉門拆裝，這
14 些都是必要的直接費用，所以依一般預算編列方式必須列
15 入。廢棄物搬運費包括搬運的人力、機械、車輛。廢棄物處
16 理費包括營建廢棄物的處理費用…項目15、16、17是依工會
17 鑑定手冊規定項目，因為廢料不只是第一項的浴室壁磚、地
18 磚打除，會有其他施工過程的廢料清理及運雜費產生。…

19 （第15項的計算是）依1至14項總和的百分之5編列。施工過
20 程有可能有偶發或未能預估的零星費用，故公會以其他費用
21 （項目16）臚列。（項目17）依一般工程慣例廠商稅捐（營
22 業稅）為百分之5。管理費為百分之8到10。因本工程規模
23 小、利潤不高，管理費以百分之10估算，兩者合計約百分之
24 15。（回復原狀）以現場做完防水層有壁磚及地磚、裝好拉
25 門的原狀。」等語（本院卷第391至401頁），已就鑑定工法
26 與推論過程詳加闡述解釋，益徵系爭鑑定報告書乃客觀有
27 據，足堪採信。被告僅以系爭鑑定報告書欠缺複審技師簽證
28 為由爭執其鑑定結果，並未就系爭鑑定報告書所採取鑑定方
29 式、過程有何違反科學方法及可能產生之錯誤結論提出具體
30 說明及舉證，則其抗辯系爭鑑定報告書不能證明漏水原因，
31 洵非可採。

01 (四)至被告聲請向新北土木技師公會函詢事項，無非再以系爭鑑
02 定報告書欠缺複審程序、並非合格鑑定報告書等節作為待證
03 事實，欲以系爭鑑定報告書格式不符新北土木技師公會鑑定
04 手冊推翻系爭鑑定報告書之鑑定結論。惟本院並非主管監督
05 機關，就鑑定報告是否符合其內部複審作業辦法，與鑑定是
06 否具有鑑定能力、是否依據科學方式進行鑑定無關，核無調
07 查必要，併此敘明。

08 (五)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
09 任。所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第18
10 4條第1項前段、第767條第1項中段分別定有明文。又負損害
11 賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他
12 方損害發生前之原狀。同法第213條第1項規定亦可參照。
13 查，原告所有系爭10樓房屋主臥室天花板、主臥室旁浴室天
14 花板、客廳旁衛浴室天花板漏水原因為系爭11樓房屋主臥室
15 旁浴室及客廳旁浴室防水層瑕疵所致，已如前述，而被告為
16 系爭11樓房屋所有權人，對己所有房屋原應善盡維護之責，
17 卻疏未維護，致生漏水至原告所有系爭10樓房屋致生損害，
18 自有過失，其不法侵害原告所有財產權，則原告主張依前開
19 規定訴請被告回復原狀，並為損害賠償，即屬有據。

20 (六)茲就原告主張之各項請求審酌如下：

21 1.原告請求被告容忍進入被告11樓房屋內，進行施作漏水修
22 繕及防漏工程部分：

23 被告就其造成原告房屋漏水一事，自始至終均採否認、消
24 極不配合之態度迴避責任，本院審酌以被告消極不配合之
25 態度，縱使原告獲得勝訴判決，也無法期待被告有自行修
26 復漏水的可能性。是以，本件原告請求被告容忍其自行僱
27 工進入被告系爭11樓建物內，進行漏水修繕至不漏水程
28 度，本院認為確有必要，應予准許。

29 2.請求給付201,000元部分：

30 查原告所有系爭10樓房屋因系爭11樓房屋防水層瑕疵，致
31 生漏水損害，有前開漏水照片附卷可稽（見本院卷第17至

29、33至35、233至249頁），為修繕系爭11樓房屋漏水需進行浴室地磚、壁磚打除、打除面清理、浴室與臥室斷水處理、防水層施作、漏水測試、30*30地磚鋪設、30*60壁磚鋪設、淋浴拉門拆、裝（含門檻）、室內既有設施保護、廢棄物搬運費、廢棄物處理費、電梯保護、地坪保護、環境整理，加計廢料清理及運雜費、其他費用、廠商稅捐及管理費等預計169,000元；另為就系爭10樓房屋回復原狀而需進行天花板白華處既有油漆磨除修補、天花板批土油漆、室內既有設施保護、環境整理，加計廢料清理及運雜費、其他費用、廠商稅捐及管理費等估計32,000元，共計201,000元，有前開鑑定報告書附件七可資參酌。是原告請求被告就修繕及回復原狀費用負損害賠償責任，亦屬有據。

3.精神慰撫金：

按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參照）。本件原告主張其因系爭11樓房屋漏水致系爭10樓房屋漏水，漏水區域遍及主臥室天花板、客廳旁浴室天花板滲水、主臥室旁浴室天花板等生活區域，且自113年1月27日發現漏水至今均未獲被告妥善處理，業據其提出屋內漏水照片及對話紀錄為證，堪認原告之居住安寧因長期漏水狀況受到侵害，並承受相當之痛苦，故原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段之規定，訴請被告給付精神慰撫金，自屬有據。本院審酌兩造為上下樓層鄰居、漏水情形之持續期間、對於原告所造成居住安寧受侵害之程度，並審酌兩造稅務資料查詢所得等一切情狀，認原告請求精神慰撫金10萬元，核屬適當，應予准

許。

(七)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
別定有明文。本件原告請求被告給付之損害賠償，係以支付
金錢為標的，且無確定期限，又原告請求被告給付漏水修復
費用部分至遲於114年2月18日已送達被告（見本院卷第166
頁），其請求被告給付精神慰撫金則於114年6月24日送達被
告（見本院卷第223頁），故原告請求被告給付自催告翌日
即114年2月19日、114年6月25日分別起算漏水修復費用、精
神慰撫金之遲延利息，並依法定利率即週年利率百分之5計
算，併應准許。

四、從而，原告依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段規
定，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。並依被告聲請宣
告得為原告預供擔保而免為假執行。

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，認與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條（減縮部分除
外）。

中 華 民 國 115 年 4 月 14 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法 官 陳怡親

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

01 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 書記官 陳君偉

03 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日