

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第522號

原告 蕭瑞草

兼上一人之

訴訟代理人 林志忠

共同

訴訟代理人 李璇辰律師

複代理人 張華珊律師

被告 陳有銘

訴訟代理人 林蔚芯律師

林富吉

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應依如附件一（即台灣營建防水技術協進會民國113年6月3日鑑定報告書附件八第1頁）所示之修繕方法將其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0弄00號4樓房屋及其上頂樓加蓋房屋修繕至不漏水狀態。

被告應依如附件二（即第一項所列之鑑定報告書附件八第2至3頁）所示之修繕方法修繕原告蕭瑞草所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0弄00號3樓房屋。

被告應給付原告林志忠新臺幣參萬元。

原告林志忠其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十，餘由原告負擔。

原告林志忠勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參萬元為原告林志忠預供擔保，得免為假執行。

原告蕭瑞草勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳拾肆萬元為

01 原告蕭瑞草預供擔保，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序事項

05 本件原告蕭瑞草（下與原告林志忠均分稱姓名）原起訴請求被
06 告將被告所有臺北市○○區○○路0段00巷0弄00號4樓房屋
07 （下稱系爭4樓房屋）漏水予以修復至不漏水狀態，並賠償蕭
08 瑞草所有同號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）因漏水所致損害之
09 修復費用新臺幣（下同）40萬6000元、及精神慰撫金21萬元，
10 合計61萬6000元（見士司調卷第9頁、本院卷一第89頁）。嗣
11 因實際居住在系爭3樓房屋之人為蕭瑞草之子林志忠，且本院
12 已將系爭3樓房屋漏水之原因先後送請臺北市建築師公會（下
13 稱系爭公會）、台灣營建防水技術協進會（下稱協進會）進行
14 鑑定，經系爭公會於民國110年12月27日檢送鑑定報告（下稱
15 系爭鑑定報告一）、協進會於113年6月20日檢送鑑定報告書
16 （下稱系爭鑑定報告二），蕭瑞草乃將原聲明依系爭鑑定報告
17 一及實際居住情形為變更、追加、擴張、更正及減縮，並追加
18 系爭鑑定報告二之修繕方法為備位聲明（見本院卷二第102-10
19 3頁），將林志忠另追加為本件原告（見本院卷一第223、244
20 頁），核均與民事訴訟法第255條第1項第1、2、3、7款及第2
21 項（見本院卷二第103頁）、第256條等規定相符，應予准許，
22 先予敘明。

23 貳、實體事項

24 一原告主張：被告未能妥善維護其所有系爭4樓房屋及其上頂樓
25 加蓋房屋（下稱系爭頂加房屋）內專有部分，致專有部分缺
26 失，因而造成蕭瑞草所有系爭3樓房屋室內後方之臥室牆壁、
27 浴廁、洗衣間屋頂、地板等空間，自109年6月起發生多處滲
28 水、冒水現象至今（下稱系爭漏水狀態）。是蕭瑞草得依公寓
29 大廈管理條例、侵權行為法則等規定，先位請求被告依系爭鑑
30 定報告一將系爭4樓房屋、系爭頂加房屋漏水缺失修復，並請
31 求被告依系爭鑑定報告一修復系爭3樓房屋內因系爭漏水狀態

01 所致之損壞；備位則依系爭鑑定報告二請求被告將系爭4樓房
02 屋、系爭頂加房屋漏水缺失修復，並依同報告修復系爭3樓房
03 屋內因系爭漏水狀態所致之損壞。又實際居住在系爭3樓房屋
04 之林志忠，因系爭漏水狀態造成其居家安寧人格法益受侵害。
05 是林志忠得依侵權行為法則，請求被告賠償精神慰撫金21萬元
06 等語。並聲明：(一)被告應依系爭鑑定報告一鑑定結果項次(三)所
07 示之修繕方法（參系爭鑑定報告一P0-10至P0-11頁）將系爭4
08 樓房屋及系爭頂加房屋修繕至不漏水狀態。(二)被告應依系爭鑑
09 定報告一鑑定結果項次(四)所示之修繕方法（參系爭鑑定報告一
10 P0-11至P0-12頁）將系爭3樓房屋因漏水所生損害回復原狀。
11 (三)被告應給付林志忠21萬元。(四)願供擔保，聲請宣告假執行。
12 就先位聲明(一)、(二)部分，另備位聲明如主文第1、2項所示。

13 二被告則以：系爭鑑定報告一雖認系爭漏水狀態係伊家中洗手台
14 破損所致，惟此僅係鑑定人主觀猜測，無相關鑑定過程，難認
15 有相當因果關係，並不可採。又系爭鑑定報告二所使用之給水
16 管加壓鑑定方法，所加壓力並非通常使用之水壓，且其給水管
17 老舊，可能因為加壓後方破裂滲漏，而防水層之缺失，應係其
18 為了本案鑑定敲除所致，伊本已預計儘速由法院指示，更換給
19 水管為明管，及重做防水層解決，本無再行訴訟必要，乃原告
20 始終不願配合出面協同確認處理，始拖延至今。另關於系爭3
21 樓房屋主臥室之系爭漏水狀態，位置均在接近地面之牆面，系
22 爭鑑定報告二亦認為水源與系爭4樓房屋、系爭頂加房屋無
23 關，伊自不必負責。另林志忠居住時間不長，且應無每晚擦拭
24 漏水情形，是其請求之慰撫金過高等語，資為抗辯。並聲明：
25 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，聲請宣告免為
26 假執行。

27 三兩造協議簡化之不爭執事項（見本院113年9月30日言詞辯論筆
28 錄，本院並依論述需要，調整其順序或簡化其文字用語，且刪
29 除兩造各自表述部分）：

30 (一)蕭瑞草為系爭3樓房屋之所有權人。林志忠係於109年6月8日遷
31 入系爭3樓房屋居住（如士司調卷第9頁），蕭瑞草之前手為原

01 告之大哥（如士司調卷第9頁）。系爭3樓房屋110年4月15日建
02 物謄本如本院卷一第36-40頁所示。

03 (二)被告為系爭4樓房屋及系爭頂加房屋之所有權人。系爭4樓房屋
04 為出租第三人居住使用。系爭頂加房屋亦前經被告對出租其
05 姪子一家6口使用至今。系爭4樓房屋、系爭頂加房屋內之給水
06 管、及匯流至主幹管前之排水管屬於各該房屋之專用部分，若
07 有缺失，依法應由被告負管理維修責任。系爭公寓大樓亦有共
08 用主排水管，設置於各戶共同壁之間。

09 (三)系爭3樓房屋、系爭4樓房屋、系爭頂加房屋所屬公寓大樓（下
10 稱系爭公寓大樓），依使用執照存根（65使字第1629號，64建
11 （大同）（蘭）字第028號）所載發照日期為65年10月2日，為
12 一地下1層、地上4層、1棟8戶之建物，構造種類為鋼筋混凝土
13 造。建築完成日期為65年10月2日，其主要建材為鋼筋混凝土
14 造，推算屋齡至今約為已達45年以上之老舊建築物。

15 (四)系爭3樓房屋於109年6月起發生系爭漏水狀態至今。

16 (五)原告當時主觀上認為系爭漏水狀態為系爭4樓房屋專用之管線
17 有滲漏缺失所致，曾於109年7月間與被告進行一段期間之交涉
18 處理，並進行系爭3樓房屋屋內系爭漏水狀態處破壞性檢查，
19 後因兩造意見不一致，於109年8月3日以後停擺。

20 (六)本院曾於110年6月24日囑託系爭公會就系爭3樓房屋內，現時
21 是否真有系爭漏水狀態存在、系爭漏水狀態成因是否為系爭3
22 樓房屋上層房屋專有部分缺失造成、若是，應如何修繕及費用
23 若干、系爭3樓房屋內損害情形如何修復費用若干，進行鑑定
24 （公函如本院卷一第94頁）。經系爭公會於110年12月27日檢
25 送系爭鑑定報告一，公函如本院卷一第124頁所示，系爭鑑定
26 報告一則外放之。相關：

27 1.本院曾於111年5月31日依被告聲請傳喚鑑定建築師陳遠鴻到院
28 結證，筆錄如本院卷一第270-281頁所示。被告並已支付證人
29 出席費3000元（如本院卷一第271頁本院裁定列為訴訟費
30 用），鑑定人並提出請款單據如本院卷一第302頁。

31 2.鑑定人陳遠鴻亦就系爭鑑定報告一補充說明書如本院卷一第30

01 6-312頁所示。

02 (七)本院訊問鑑定人陳遠鴻後，裁定重新進行鑑定，並於111年7月
03 1日囑託協進會進行鑑定（公函如本院卷一第372-373頁）。相
04 關如下：

05 1.協進會於111年7月14日函告兩造請被告繳納8400元初勘費用
06 （如本院卷一第386頁所示）。

07 2.該會完成初勘後，於111年11月24日進行勘驗，並請被告匯款1
08 3萬7550元（如本院卷一第390-392頁所示）。

09 3.原告曾於111年11月28日具狀表示被告於111年11月24日勘驗前
10 全面停水，並檢具五段影片予本院外放，經本院函轉協進會參
11 考。

12 4.原告又於111年11月29日具狀陳報被告4-5樓已無住人，自行關
13 閉水錶阻斷水源，並指測試客觀條件與第一次鑑定條件、鑑定
14 範圍、方式為廣，如本院卷一第402-403頁所示，本院亦將之
15 函轉協進會參考如本院卷一第406頁所示。

16 5.協進會於111年12月1日函告請被告支付第二次複勘鑑定費用1
17 萬5750元（如本院卷一第414頁所示）。

18 6.被告代理人律師曾於112年1月16日、3月6日去電聯繫協進會，
19 請求協進會暫不要出具鑑定報告，以利兩造協商，且於112年3
20 月21日電連本院報稱：將請原告信任人員估價回復原狀相關事
21 宜（如本院卷一第422頁所示）。

22 7.經本院函催協商進度（如本院卷一第426頁），兩造陳報未能
23 達成共識（如本院卷一第438、440頁所示），本院即於112年4
24 月17日函請鑑定機關續行鑑定程序如本院卷一第442頁所示。
25 被告於協商中所提出之條件為：「1.被告願將四樓第二間浴廁
26 依照鑑定人建議打掉重做，排給水管線改明管，費用自付。2.
27 四樓完工後，雙方共同測試有無漏水。測水方式可再協商。3.
28 若測試結果四樓無漏水問題，被告給付18萬元予原告，並將鑑
29 定機構因案件撤回而不需出具鑑定報告之退費（5萬8800
30 元），讓由原告領取；但若試水結果仍有爭議，被告無法依本
31 項條件付款，由法院審理判決之」。

01 8.本院於113年3月6日函催、電催鑑定機關（如本院卷第476頁所
02 示）函覆鑑定結果，鑑定機關於113年5月23日函覆將於113年6
03 月5日完成鑑定報告書（如本院卷一第492頁所示）。

04 9.協進會於113年6月20日函覆鑑定結果，並檢送系爭鑑定報告二
05 外放。

06 10.協進會曾進行三次勘驗：111年7月29日、111年11月24日、111
07 年12月8日。各次勘驗，兩造均有在場。

08 (八)林志忠年近50歲，於109年間遷入定居居住於系爭3樓房屋至
09 今。蕭瑞草並未居住系爭3樓房屋內。兩造相關學經歷，蕭瑞
10 草是小學肄業，現已退休在家、林志忠是國中畢業，為一般受
11 薪上班族；被告為高中畢業，從事水電服務業。另本院依職權
12 調閱兩造107-108年所得清單、財產總歸戶外放。其內顯示：
13 林志忠107-108年報稅所得約1萬9896元及2萬1751元，而財產
14 總歸戶現值約20萬6217元；被告107-108年報稅所得約1萬0698
15 元及32萬7491元，而財產總歸戶有多筆土地房屋、股票現值約
16 1557萬9183元。

17 (九)起訴狀係於110年1月18日送達被告（如士司調卷第20頁所
18 示）。

19 (十)上開事實，業據兩造提出與其主張相符之卷內相關文書資料為
20 證，且為兩造所不爭執，當可信為真實。

21 四本件經本院於113年9月30日言詞辯論期日與兩造整理並協議簡
22 化爭點厥為如下（見本院同上筆錄，並依論述需要，調整其順
23 序，適當精簡）：

24 (一)系爭漏水狀態之原因是否為系爭4樓房屋、系爭頂加房屋專用
25 部分缺失所致？若是，應如何修繕為適當？

26 (二)林志忠有無因系爭漏水狀態而造成居住安寧人格法益受侵害而
27 情節重大之情？慰撫金金額若干為適當？

28 五茲就上開爭點論述如下：

29 (一)系爭3樓房屋之浴廁、洗衣間頂版層及牆壁底部系爭漏水狀態
30 之原因確實為系爭4樓房屋、系爭頂加房屋之冷水給水管滲漏
31 及衛浴防水層失效等專用部分缺失所致，應以系爭鑑定報告二

01 所示方法修繕為適當。

02 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；
03 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
04 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
05 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
06 意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第191條第1項定有
07 明文。而民法第191條第1項所謂保管有欠缺，係指於設置後未
08 善為保管，致其物發生不妥而有瑕疵而言（最高法院50年台上
09 字第1464號判例意旨參照）。民法第191條有關工作物、建築
10 物所有人之責任，係所有人以對設置或保管有欠缺為基礎，至
11 該欠缺是否因所有人之過失所致，並非所問，被害人苟能證明
12 權利之受損害係因所有人之工作物、建築物所致，即得請求賠
13 償；工作物、建築物所有人僅得證明其對於設置或保管並無欠
14 缺，或損害與設置或保管之欠缺無因果關係，或於防止損害之
15 發生已盡相當之注意，始能免責。

16 2.由系爭鑑定報告二就系爭3樓房屋浴廁、洗衣間頂版層及地板
17 之系爭漏水狀態之成因已明載：「…系爭3樓房屋浴室天花
18 板、洗衣間天花板、牆壁底部漏水現象依據複勘檢測，第3次
19 檢測4樓公共浴室倒水後檢測其第2次檢測及第3次檢測前後檢
20 測數值第3點、第5點前後數值超過20%且前後數值變化超過
21 $\pm 2\%$ ，表示水份有明顯增加有潮濕現象，又系爭4樓房屋冷水管
22 壓力檢測壓力錶加壓30分後降壓至1.2kg（超過誤差值1.0kg）
23 確認冷水管有破損造成洩壓，系爭4樓房屋冷水管壓力檢測
24 中3樓洗衣間孔口有少許滲水，系爭4樓房屋冷水管第2次壓力
25 檢測壓力錶加壓30分後降壓至3.8Kg（超過誤差值1.0kg），確
26 認冷水管有破損造成洩壓，故本案研判系爭4樓房屋、系爭頂
27 加房屋房屋冷水管線有老化、破損（該老化、破損位置需進一
28 步打除牆面或地坪找出冷水管加以逐一確認位置），系爭4樓
29 房屋公共浴室地坪防水層有破損（洗手台牆面及地坪有明顯破
30 損處，該處排水孔已非原有狀態）加上「樓板有裂縫」，致使
31 系爭4樓房屋、系爭頂加房屋房屋「冷水管線長期用水時及4樓

01 公共浴室地坪有水」時，水份會沿冷水管線老化、破損處及防
02 水層破損處往下流滲至系爭4樓房屋樓地板即系爭3樓房屋浴室
03 天花板、洗衣間天花板及洗衣間牆壁底部滲入而造成內部含水量
04 增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之
05 反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶出與空氣中之二
06 氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌、白
07 華）及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成潮濕、油漆剝
08 落等滲漏水現象」等語（見系爭鑑定報告二第9至11頁上
09 方）。由此可知，系爭3樓房屋浴室天花板、洗衣間天花板、
10 牆壁底部係因被告所有之系爭4樓房屋衛浴之冷水給水管有所
11 滲漏破損，加之衛浴牆壁地板防水層有所破損，防水功能不佳
12 造成。而實施系爭鑑定報告二鑑定之鑑定機關，為中立鑑定機
13 關，無刻意偏頗之可能，且具備鑑定漏水原因之能力及經驗亦
14 無質疑，鑑定所採用之加壓、水分計測量儀及放水測試等鑑定
15 方法，亦屬漏水原因之一般公認有效之檢測方法，鑑定結果亦
16 無論理或邏輯上之謬誤，或與客觀經驗法則相悖之情事。又被
17 告身為系爭4樓房屋之所有權人（見不爭執事項(二)所示），並
18 未提出其對於系爭4樓房屋內各該設施，設置或保管有何積極
19 作為而盡其善良管理人注意，自難據以免責。

20 3. 被告雖抗辯：系爭4樓房屋之冷水給水管應係系爭鑑定報告二
21 所實施之加壓試驗所加壓力而有破裂，否則，何以施測前之11
22 1年11月24日至111年12月8日之間，其均刻意未於系爭4樓房屋
23 用水，系爭4樓房屋水錶之數值僅在1651至1652之間不到一度
24 之變云云。然查，姑不論被告就此抗辯並未提出任何反證以實
25 其說，即就一般給水管多為金屬或塑膠等硬質材料制作，甚難
26 想像本無裂縫之管線，會因為鑑定時之僅僅30分鐘之加壓5公
27 斤即行破裂。況且，倘若真如被告所述，本案實施鑑定時所為
28 加壓之壓力倘能使原無裂縫之管線因而產生裂縫，衡情持續加
29 壓當會更進一步造成水管破裂，其破裂之口徑豈非將使系爭3
30 樓房屋室內產生大量滲水？然本件鑑定過程及鑑定之後，均未
31 見原告有此反應，顯見，系爭鑑定報告二所實施鑑定之加壓，

01 其壓力至多僅有使原管線有裂縫處，因受壓而於短時間有少量
02 滲漏而已，並無被告所指，其壓力大到能破壞原無裂縫管線之
03 程度，彰彰甚明。又日常用水方式，固然不會有試驗時加壓之
04 水壓，但有可能於正常水壓下，於裂縫處經相當時間累積，而
05 產生滲漏。加壓測試雖與日常用水方式不同，然通過加壓後，
06 因水分子小於管線裂縫之原理，短時間水分子若得穿透管線，
07 令管線外混凝土產生濕度上昇之結果，當可推論，日常用水方
08 式，經過一段相當時間，亦可產生滲漏，甚為自然。故短時間
09 管線加壓測試是短時間取得數據以確認管線是否有滲漏之有效
10 性之普遍公認鑑定方法。是被告徒以：加壓鑑定方式與日常用
11 水習慣方式不同，即否定其日常用水亦會造成地坪滲漏云云，
12 顯然悖理，不足憑採。

13 4. 又系爭鑑定報告二載稱：「系爭3樓房屋主臥室局部牆面角隅
14 底部漏水現象，依據複勘檢測其角隅上半部牆面檢測第1點數
15 值皆低於17.0，其角隅底部檢測第2點數值皆高於20.0，代表
16 水份非從上面往下滲流（即非從4、5樓滲流下來），故研判為
17 疑似從隔壁房屋滲漏流出（隔壁房屋非本案鑑定範圍）」（見
18 系爭鑑定報告二第10頁上方）。由此以觀，系爭3樓房屋之臥
19 室牆壁下方牆壁底部之系爭漏水狀態，並非系爭4樓房屋、系
20 爭頂加房屋之專有部分缺失造成甚明。原告對此雖謂：系爭鑑
21 定報告二所實施之鑑定，對此以試水及水分計所為檢測，確實
22 顯現系爭3樓房屋臥室牆壁不論上方測點或下方測點都有濕度
23 升高情形，然系爭鑑定報告二確以水往低處流之法則而忽視此
24 一試驗結果，應不可採云云而為指摘。然查，本院就原告質疑
25 之情事，亦函請鑑定機關協進會為補充說明略以：「…本案測
26 點1（按即系爭3樓房屋臥室牆面上方測點）、測點2（按即牆
27 面下方測點）之間依據主臥室牆面角隅部分有水泥塊剝落、變
28 色、油漆剝落、白華現象位於底部離樓地板60公分內，且集中
29 於角隅，上半部牆面至天花板皆無任何水漬或漏水痕跡，鄰浴
30 室牆面亦無任何水漬或漏水痕跡，加上依據複勘檢測其角隅上
31 半部牆面檢測點1束直接低於17.0（乾燥無潮濕現象），其角

01 隅底部檢測點2數值接高於20.0（角隅底部有潮濕現象），故
02 判斷水分並非從上面往下滲流（即非由4樓、5樓滲流下來），
03 故滲漏水份之路徑及滲漏點疑似從隔壁房屋滲漏流出」等語
04 （見本院卷二第96頁）。由此以觀，系爭鑑定報告二之所以為
05 此認定，並非僅僅基於水往低處流之物理法則，更係本於觀察
06 與系爭3樓房屋衛浴相鄰之臥室牆面外觀並無潮濕，而呈現乾
07 燥之物理現象，而排除水源來自兩造所屬房屋衛浴區域之觀點
08 所為判斷。原告以此指摘，然並未再提出其他證據加以駁斥證
09 明，自乏依據。

10 5.原告雖又援引系爭鑑定報告一以為臥室牆壁牆面之系爭漏水狀
11 態肇因於系爭4樓房屋專有部分排水管之缺失之依據云云。然
12 查：

13 ①為系爭鑑定報告一之鑑定人陳遠鴻於本院結證稱：系爭漏水狀
14 態之原因，是經由試水，看出系爭3樓房屋樓上相對應位置洗
15 手台排水直接漏到相對應地板測試孔空間，相對應空間只要有
16 用水，就會造成潮濕。因為老舊建築與挑水主幹管相同，排水
17 管周邊防水沒做好，水有重量，就會往下流，找有裂縫處流下
18 來，應該是排水周邊有裂縫，應該在排水主幹管內有瑕疵，但
19 沒拆開看不到，因為是隱蔽之處，主幹管漏水，主幹管是指樓
20 層共用的，這個圖與原始的圖不同等語（見本院卷一第277頁
21 筆錄）。由此以觀，其判斷系爭漏水狀態與系爭4樓房屋衛浴
22 排水管相關，乃係本於其放水，與系爭3樓房屋測試孔滲水相
23 隔時間甚短所為。然其同時證稱：伊於系爭4樓房屋衛浴洗手
24 台排水管及地排排水管放水加入染劑後，沒有幾秒就發現系爭
25 3樓房屋房屋衛浴之地面測試孔所在有水分增加之情形，然看
26 不出染劑顏色等語（見本院卷一第272至273頁筆錄）。由此體
27 察，系爭鑑定報告一之鑑定人當日顯然係有意以水流加入染
28 劑，以為判斷水源之依據，然客觀上，系爭3樓房屋地板測試
29 孔洞中之滲水，本身已無從判斷顏色，如何能僅由時間差逕行
30 認定水源？又由其所述，排水管試水時，水分由排水管滲漏，
31 經過混凝土，會使染劑之色素經過濾，則可見水分顯然係經過

01 途中混凝土而行徑相當長之距離，甚至因而產生色素之過濾效
02 應，且如證人所述，水分經長距離行徑後，到系爭3樓房屋地
03 板還有相當滲水，則衡情，水分由系爭4樓房屋地板經過系爭3
04 樓房屋頂版、中間牆面到達地板測試孔，此間經過之處勢必亦
05 會顯現漏水狀態。然系爭鑑定報告一卻記載系爭3樓房屋衛浴
06 頂版層或地板以上部位，並無任何滲漏痕跡，亦與常理相悖。

07 ②再者，系爭鑑定報告一鑑定人同日又證稱：「應該是排水管管
08 線有瑕疵，因為主幹管與排水管是一起，應該是指接到同一管
09 線後往下流，不知道是主幹管或支管有瑕疵，伊無法確定是主
10 幹管位置或支管位置，具體位置就是在這範圍內，應該是4樓
11 支管與主幹管兩個都有瑕疵，依據是剛好伊排水下去，下面就
12 水量增多，這樣流下來，就是放水點有破裂或滲漏狀況，應該
13 就是老舊建築，管線或交結處有老化或脫落狀態，有可能是主
14 幹管與支管接頭或排水頭與支管接頭處有可能造成滲漏現象，
15 本案應該是在支管與落水頭接頭位置有滲漏，判斷依據就是放
16 水後下面有增水，並未擊開壁體確認，一般通常都是在管線接
17 點，因為鑿開壁體會破壞設施、有安全性問題，這是伊之經驗
18 等語（見本院卷一第277頁筆錄）。顯見，依其所述，若要確
19 認排水管線滲漏之位置究竟是屬於系爭4樓房屋專有部分之支
20 管，或是大樓共用部分之主幹管，必須鑿開壁體始能確認。然
21 其卻於未鑿開或以內視鏡之科學儀器加以確認之情況下，即率
22 予以自己經驗將排水管滲漏位置忽而指為系爭4樓房屋專有部
23 分之支管，忽而指為共用部分之主幹管，甚而又變異說法為
24 「主幹管與支管」之相接處云云，顯然令人狐疑，難以採信。

25 ③於系爭鑑定報告一實施鑑定時，被告曾提議將系爭4樓房屋衛
26 浴洗手台後面支管到主幹管牆壁拆除後再鑑定，證人亦同意並
27 表示改期實施，然鑑定人於本院結證對此卻稱：「是，所以才
28 有第三次會勘。第三次會勘拆除後仍有再次試水，也就是跟之
29 前一樣在同一放水點洗手台排水及地排，且利用紅外線濕度計
30 量測放水前後臥室的相對濕度，紀錄檢附在鑑定報告P07-19處
31 等語（見本院卷第275頁筆錄）。經本院提示鑑定報告並無此

01 記載後，證人旋即改稱：並無放水前濕度，沒有再做試水前
02 後濕度調查，且當次並無再另行試水，並無試水前後檢測。因
03 為測過兩次試水已經很明顯，沒必要再做等語，又改稱：第三
04 次有放水，但僅肉眼觀察漏水點，沒有紀錄。但因為肉眼觀察
05 明顯有滲水，就沒有再用紅外線量測等語。經本院再提示系爭
06 鑑定報告一有關會勘經過記載與其所述不符時，則又改稱：
07 「我忘記那次有無試水。應該是前面拆完後就看現場，因為已
08 無再用水，所以現場是乾燥的，但後來我有無放水，我忘記
09 了」等語。前後所述反覆，可信度已有不足，且被告已然鑿開
10 壁體供其檢測，然其竟然並未再就壁體內之管線狀況為任何確
11 認，即作出系爭鑑定報告一排水管滲漏之結論，專業性亦有不
12 足。

13 ④綜上小結，系爭鑑定報告一所為有關係爭漏水狀態之原因鑑
14 定，尚有疑問，無從憑採。原告據以為系爭3樓房屋臥室牆壁
15 之系爭漏水狀態原因之依據，自無所據。

16 6.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，
17 民法第184條第1項前段定有明文。負損害賠償責任者，除法律
18 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民
19 法第213條第1項亦有明文。經查，系爭3樓房屋浴室天花板、
20 洗衣間天花板、牆壁底部既然因被告所有之系爭4樓房屋專有
21 部分造成系爭漏水，顯然已侵害系爭3樓房屋所有人即蕭瑞草
22 之所有權，且可歸責被告。而其修繕方式，亦據系爭鑑定報告
23 二建議以如附件一、二所示方式、估價為之，被告對修繕方
24 式、範圍亦無爭執，甚且表示未來本預計依照系爭鑑定報告二
25 建議方式為之，可見，系爭鑑定報告二所提出之修繕方式，當
26 屬妥適。是蕭瑞草請求被告應將系爭漏水原因所在之系爭4樓
27 房屋衛浴廁內設施，依如附件一所示系爭鑑定報告二所建議之
28 方式即將冷水給水管更換為明管及將相關壁面、地板防水層修
29 復之工法，加以修繕以使系爭3樓房屋系爭3樓房屋浴室天花
30 板、洗衣間天花板、牆壁底部回復至損害前不漏水之狀態；另
31 請求將系爭3樓房屋中臥室牆壁、浴廁、洗衣間地板因受系爭

01 漏水狀態影響受損部分，依如附件二所示系爭鑑定報告二所建
02 議之方式修繕，均應屬適當有據，而應准許。

03 7.至於原告請求依系爭鑑定報告一建議修繕方式為之，則因系爭
04 鑑定報告一鑑定方法有瑕疵，且所提出之漏水原因尚有疑義，
05 而為上述本院所不採，原告據以為先位聲明請求，自不足為
06 據，尚不能准許。

07 (二)林志忠有因系爭漏水狀態而造成居住安寧人格法益受侵害而情
08 節重大之情，被告應賠償慰撫金金額3萬元為適當。

09 1.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
10 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
11 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
12 有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重
13 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
14 額。次按慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，使精神上受有痛
15 苦為必要，其核給之標準固與財產上損害之計算不同，然非不
16 可斟酌雙方身份資力與加害程度，及其他各種情形核定相當之
17 數額。

18 2.經查，系爭3樓房屋浴室天花板、洗衣間天花板、牆壁底部之
19 系爭漏水狀態已造成系爭3樓浴廁天花板頂版、地板等處造成
20 潮濕暈開及滲水狀態，於其內居住之林志忠於日常生活使用衛
21 浴設施或洗衣空間時，勢必受到干擾，堪認客觀上對居住其內
22 之日常生活明顯造成干擾及不便，而已侵害林志忠居家安寧之
23 人格利益，超越一般人社會生活所能容忍之程度而屬情節重
24 大，林志忠因而精神痛苦，自得請求非財產上之損害賠償。本
25 院審酌兩造身分地位、資力狀況（見不爭執事項(八)所示），暨
26 考量漏水之期間甚長，而漏水之範圍僅係日常生活空間中偏向
27 濕區之區域，及被告於損害發生初始，對於系爭漏水狀態仍有
28 推諉造成修繕拖延，而後系爭鑑定報告二所實施之鑑定報告提
29 出前，已提出適當之和解方案，僅因原告個人因素而未能協調
30 等一切情狀，認為林志忠得請求被告賠償之慰撫金金額3萬元
31 尚屬適當。

01 六從而，蕭瑞草依民法第191條侵權行為法則等規定，請求被告
02 按其備位聲明之系爭鑑定報告二所示修復方法，將系爭4樓房
03 屋、系爭頂加房屋漏水缺失修復，並修復系爭3樓房屋內因系
04 爭漏水狀態所致之損壞；林志忠依侵權行為法則，請求被告賠
05 償精神慰撫金3萬元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
06 求，則為無理由，應予駁回。

07 七本件原告勝訴部分所命給付之金額合計未逾50萬元，爰依民事
08 訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，並依
09 被告聲請宣告如預供主文第6、7項所定之擔保金，得免為假執
10 行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁
11 回。

12 八本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法、訴訟資料及陳
13 述，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，
14 附此敘明。

15 九據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決
16 如主文。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
18 民事第三庭 法官 王沛雷

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
22 命補正逕行駁回上訴。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
24 書記官 羅伊安