

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1515號

原告 黃琪荼
訴訟代理人 陳軾霖律師
被告 高志忠
訴訟代理人 周金城律師
張耀文律師
複代理人 蔡立輝

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 1 被告應容忍原告偕同修繕人員進入被告所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號5樓房屋內，依如附件所示之施工項目及方法進行修繕工程，將上開房屋修復至不漏水狀態。
- 2 被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬陸仟元，及自民國一一一年十一月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 3 原告其餘之訴駁回。
- 4 訴訟費用由被告負擔百分之二十二，餘由原告負擔。
- 5 本判決第一項、第二項得假執行。但被告以新臺幣壹拾貳萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 6 原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦定有明文。本件原告起訴時原請求：(一)被告應容忍原告偕同修繕人員進入被告所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號5樓房屋（下稱5樓房屋）內，進行漏水修

01 繕至不漏水狀態；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）679,67
02 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利
03 息。嗣於本件審理中變更其聲明為：(一)被告應容忍原告偕同
04 修繕人員進入5樓房屋內，依如附件所示之施工項目及方法
05 進行修繕工程，將5樓房屋修復至不漏水狀態；(二)被告應給
06 付原告569,420元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息。核其聲明第2項變更請求被
08 告給付金額部分，係屬減縮應受判決事項之聲明，尚無不
09 合，應予准許。至原告嗣依鑑定單位出具之鑑定報告書更正
10 其聲明第1項內容，核係補充或更正其事實上之陳述，非屬
11 訴之變更或追加，併此敘明。

12 貳、實體方面

13 一、原告主張：原告為門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號4樓
14 房屋（下稱4樓房屋）之所有人，被告為5樓房屋之所有人。
15 兩造為上下樓層之鄰居關係。因被告就5樓房屋浴室管理不
16 當，並有墊高地板等情事，浴室冷水管及熱水管漏水，造成
17 4樓房屋浴室、客廳、房間及走廊均有滲水或漏水情形，並
18 因此致4樓房屋有天花板污損、油漆剝落、牆面裂損、油漆
19 剝落、門框及家具毀損等損害如臺北市建築師公會民國113
20 年3月6日（113）（十七）鑑字第0480號鑑定報告書（下稱
21 鑑定報告書）鑑定結果所示。被告對於5樓房屋之保管有缺
22 失，導致發生上開漏水情形，侵害原告之所有權，使其受有
23 損害，原告自得請求被告排除對於4樓房屋所為侵害及負擔
24 修繕費用，並得向被告請求損害賠償；又因5樓房屋長期漏
25 水，侵害原告之身體健康、居住安寧及安全，造成其精神上
26 受有莫大痛苦，原告亦得請求被告賠償非財產上之損害。爰
27 依民法第767條第1項中段，公寓大廈管理條例第6條第1項第
28 2款、第10條第1項之規定，請求被告應容忍原告進入5樓房
29 屋進行修繕，並負擔5樓房屋修繕費用27,750元，又依民法
30 第184條第1項前段、第191條第1項前段、第195條第1項前段
31 之規定，請求被告賠償4樓房屋室內裝修工程費用341,670元

01 (如原證12估價單所示未稅金額扣除編號3項目40,000元後
02 加計5%營業稅，計算式： $(365,400 - 40,000) \times 1.05 = 341,670$)、精神慰撫金200,000元等語。並聲明：(一)被告應容忍原
03 告偕同修繕人員進入5樓房屋內，依鑑定報告書第7至11頁鑑
04 定結果(即附件)所示之施工項目及方法進行修繕工程，將
05 5樓房屋修復至不漏水狀態；(二)被告應給付原告569,420元，
06 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
07 之利息。
08

09 二、被告則以：對於鑑定報告書所載漏水原因及修繕範圍均不爭
10 執；就原告請求負擔5樓房屋修繕費用27,750元亦不爭執，
11 但原告請求4樓房屋修繕費用實屬過高，應以鑑定報告書所
12 估費用98,250元為準。原告以原證12估價單所示內容主張之
13 修繕費用，其中編號2、5至8項目均未經鑑定報告書列入修
14 復費用估價計算，並非被告所應負賠償責任之範圍，又編號
15 6至8項目(臥室衣櫥訂製)部分，原告未舉證其衣櫥毀損且
16 係因5樓房屋漏水所致；編號5項目(原有隔間拆除)部分，
17 鑑定報告書已編列神龕後方儲藏室夾板牆修復費用，無庸拆
18 除原有木製隔間；編號2項目(木作隔間)部分，原告並未
19 說明該費用與漏水或損害之關聯性為何；另編號1、4、10、
20 11等項目部分，均已編列於鑑定報告書修復費用估算計算表
21 內，自應以鑑定報告書所估費用為準。又原告就其居住安寧
22 及安全之人格法益受侵害，有何情節重大之情，及其身心健
23 康因而受有何等損害等節，均未提出證據，其主張被告應賠
24 償精神慰撫金200,000元，實屬無據等語，資為抗辯。並聲
25 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

26 三、兩造不爭執之事實

27 (一)原告為4樓房屋之所有人；被告為5樓房屋之所有人。

28 (二)4樓房屋之浴室、客廳、臥室及室內走廊天花板均有滲水或
29 漏水情形；受有浴室天花板滲漏水，客廳、臥室、走廊天花
30 板污損、油漆剝落，臥室、客廳牆面水漬污損，及神龕後方
31 儲藏室木夾板牆損壞開裂等損害如鑑定報告書鑑定結果所示

01 (本院卷第236至240頁)。

02 (三)上開4樓房屋之漏水原因為5樓房屋浴室給水管(冷水管及熱
03 水管)漏水所致,如鑑定報告書鑑定結果所示(本院卷第23
04 6至240頁)。

05 (四)原告於111年7月13日寄發睿見法律事務所111年7月13日(11
06 1)北睿字第111071301號函請求被告配合修繕漏水事宜,經
07 被告於同年月14日收受。

08 四、本院之判斷

09 本件被告對於鑑定報告書所載漏水情形、漏水原因及修繕項
10 目、內容均不爭執,惟原告主張被告應賠償4樓房屋之修繕
11 費用341,670元中超過鑑定報告書所列98,250元部分,及慰
12 撫金200,000元,則為被告所否認,並以前詞置辯。是本件
13 爭點厥為:(一)原告得否依民法第767條第1項中段,公寓大廈
14 管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項之規定,請求被告
15 應容忍原告偕同修繕人員進入5樓房屋內,依如附件所示之
16 施工項目及方法進行修繕工程,將5樓房屋修復至不漏水狀
17 態,並給付5樓房屋修繕費用;(二)原告得否依民法184條第1
18 項前段、第191條第1項前段之規定,請求被告給付4樓房屋
19 修繕費用;(三)原告得否依民法184條第1項前段、第191條第1
20 項前段、第195條第1項前段之規定,請求被告給付慰撫金。
21 茲分述如下:

22 (一)原告依民法第767條第1項中段,公寓大廈管理條例第6條第1
23 項第2款、第10條第1項之規定,請求被告應容忍原告偕同修
24 繕人員進入5樓房屋內,依如附件所示之施工項目及方法進
25 行修繕工程,將5樓房屋修復至不漏水狀態,並給付5樓房屋
26 修繕費用,為有理由:

27 1.按所有人對於妨害其所有權者,得請求除去之,民法第767
28 條第1項中段定有明文。次按住戶於他住戶因維護、修繕專
29 有部分、約定專用部分或設置管線,必須進入或使用其專有
30 部分或約定專用部分時,不得拒絕;專有部分、約定專用部
31 分之修繕、管理、維護,由各該區分所有權人或約定專用部

01 分之使用人為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第6條
02 第1項第2款、第10條第1項分別定有明文。是參諸上開規定
03 及其規範意旨，公寓大廈區分所有權人就其專有部分之所有
04 權，因他區分所有權人專有部分而受妨害者，自得向該他區
05 分所有權人請求修繕其專有部分以排除妨害，又住戶於他人
06 因維護、修繕或設置管線（下稱修繕等），必須進入或使用
07 其專有部分之情形，尚負有容忍義務，且應由其負擔專有部
08 分之修繕等費用，則專有部分受妨害之區分所有權人，自亦
09 得向該他區分所有權人請求容忍進入或使用其專有部分，以
10 進行修繕等，並給付其費用。

11 2.經查，原告主張其為4樓房屋之所有人，被告為5樓房屋之所
12 有人；4樓房屋因5樓房屋浴室給水管（冷水管及熱水管）漏
13 水，造成其浴室、客廳、臥室及室內走廊天花板均有滲水或
14 漏水情形，因而受有浴室天花板滲漏水，客廳、臥室、走廊
15 天花板污損、油漆剝落，臥室、客廳牆面水漬污損，及神龕
16 後方儲藏室木夾板牆損壞開裂等損害如鑑定報告書鑑定結果
17 所示等情，為被告所不爭執（兩造不爭執之事實(二)、(三)，本
18 院卷第389至390頁）。又鑑定報告書鑑定結果（即附件）略
19 以：依據現場勘查及測試結果顯示，4樓房屋漏水原因為直
20 上層5樓房屋浴室給水管（冷水管及熱水管）漏水所致；建
21 議宜從5樓房屋將現有冷水及熱水管線廢除（截斷並排除管
22 內積水後封存），改以設置明管接用；其施工項目、內容及
23 費用估算如鑑定報告書附表（修復項目及面積、修復費用計
24 算表）所示，合計27,750元等語（本院卷第236至240頁）。
25 足認前揭4樓房屋滲水或漏水情形之原因確為5樓房屋浴室給
26 水管（冷水管及熱水管）漏水無訛，前揭5樓房屋漏水狀態
27 已妨害原告就4樓房屋所有權之行使；又依鑑定報告書所
28 載，建議以廢除現有管線，改以設置明管之修繕工程方法，
29 將5樓房屋浴室修繕至不漏水狀態，尚無不合。是揆以前揭
30 說明，原告依上開規定，請求被告容忍原告偕同修繕人員進
31 入5樓房屋內，依如附件所示之施工項目及方法進行修繕工

01 程，將5樓房屋修復至不漏水狀態，並給付其修繕費用27,75
02 0元，自屬有據。

03 (二)原告依民法184條第1項前段、第191條第1項前段之規定，請
04 求被告給付4樓房屋修繕費用，為有理由：

05 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
07 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
08 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
09 已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第
10 191條第1項分別定有明文。是以，除非工作物所有人能舉證
11 證明民法第191條第1項但書所示之情形存在，得免負侵權行
12 為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即
13 依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責
14 任（最高法院96年度台上字第489號判決意旨參照）。又負
15 損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回
16 復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付
17 回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；損害賠償，除法律
18 另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所
19 失利益為限，民法第213條第1項、第3項、第216條第1項亦
20 分別定有明文。

21 2.經查，4樓房屋係因5樓房屋浴室給水管（冷水管及熱水管）
22 漏水，造成前揭滲水或漏水情形，因而致4樓房屋受有如鑑
23 定報告書鑑定結果所示之損害，業經本院認定如前。被告所
24 有之5樓房屋既有上開漏水狀態而未修復，堪認被告對5樓房
25 屋之保管已有欠缺，是因5樓房屋之漏水狀態造成原告就4樓
26 房屋之所有權受有損害，被告復未舉證證明其於防止損害之
27 發生，已盡相當之注意，依上開規定及說明，應推定被告對
28 此即有過失，而應負損害賠償責任。又修繕4樓房屋前揭所
29 受損害之施工項目、內容及必要費用，業經鑑定報告書估價
30 計算，尚需施作臥室混凝土天花板表面油漆剝落物等磨除、
31 臥室、客廳、走廊平頂新刷漆（含滲水處塗防黴劑）、浴廁

01 及走廊天花板修復（含原有拆除）、臥室牆面粉刷修復（牆
02 面清理、塗防黴劑、重新油漆）、神龕後方儲藏室夾板牆修
03 復等工程項目，所需費用合計為98,250元，有鑑定報告書暨
04 所附修復費用估價計算表附卷可參（本院卷第242至244
05 頁），業經兩造於本院審理中同意以鑑定報告書鑑定結果作
06 為裁判之基礎（本院卷第75頁），復為被告所不爭執（本院
07 卷第374、390頁），應認可採。從而，原告依上開規定，請
08 求被告賠償4樓房屋之必要修繕費用，於鑑定報告書鑑定結
09 果所示98,250元之範圍內，即屬有據。

10 3.原告雖主張被告應賠償4樓房屋修繕費用341,670元，並提出
11 原證12估價單為佐（扣除編號3項目40,000元）。惟細究上
12 開估價單，其中編號1、9、10項目分別為全室天花板、全室
13 天花板油漆、全室牆面油漆，範圍及於4樓房屋全室，顯已
14 涵蓋4樓房屋之天花板、牆面未經認定因滲水或漏水情形而
15 受損害之部分，尚難逕認此等修繕項目與5樓房屋之上開漏
16 水狀態均有因果關係，原告雖表示客廳平頂為一體成形之木
17 工天花板，須拆除全室天花板，無從單獨修復云云，惟未提
18 出相關證據證明確有全室拆除、油漆之必要性，自難遽採；
19 其中編號2項目為木作隔間，未據原告說明此項修繕與4樓房
20 屋所受損害有何關連，復未經鑑定報告書編列於估算之修繕
21 費用內，依卷內事證，實難認定屬修復4樓房屋所需之必要
22 費用；其中編號5項目為原有隔間拆除，就此原告尚稱：鑑
23 定報告書漏未列入神龕後方隔間拆除費用，原有木製隔間已
24 因漏水而毀損，無修復可能等語，然原告並未說明依鑑定報
25 告書所列「4樓神龕後方儲藏室夾板牆修」工程項目及方
26 法，何以不能修復上開夾板牆而尚須拆除原有木製隔間，復
27 未提出或援引相應之證據以實其說，且鑑定報告書所估算之
28 工程項目費用22,600元亦已超過原告此部分主張之拆除費用
29 6,000元，則此部分項目及費用亦難謂相當；其中編號6至8
30 項目分別為主臥、客臥、次臥衣櫥訂製，惟依鑑定報告書鑑
31 定結果，既未認定4樓房屋受損範圍包含上開衣櫥部分，亦

01 未將上開衣櫥之修繕編列於估算之工程項目中，則上開衣櫥
02 是否受有損害，倘其受有損害，是否確係因5樓房屋之漏水
03 狀態所致，乃至其修復是否有全部拆除更新之必要等，均非
04 無疑，原告對此並未舉證證明，僅泛謂：室內原先就有系統
05 櫃，修復牆面須將系統櫃拆除云云，即難逕認原告得請求被
06 告賠償此部分之修繕費用。又原告另主張鑑定報告書就油漆
07 粉刷、垃圾清運等費用估價過低，然鑑定報告書所附修復費
08 用估價計算表，係經鑑定人本於專業，依其鑑定分析所得，
09 編列修復4樓房屋所需之工程項目及費用，核其金額及計算
10 方式，亦難謂有顯著偏離行情而估價過低之情形，自應認以
11 鑑定報告書鑑定結果所載內容，較為可採。原告此部分之主
12 張，尚乏所據，無可憑採。

13 4. 綜上，原告得請求被告賠償4樓房屋之修繕費用，應以鑑定
14 報告書鑑定結果所載98,250元為準，至原告所提原證12估價
15 單有上述不當之處，尚不足採。原告依上開規定，請求被告
16 賠償4樓房屋之必要修繕費用98,250元，以代回復原狀，為
17 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據。

18 (三)原告依民法184條第1項前段、第191條第1項前段、第195條
19 第1項前段之規定，請求被告給付慰撫金200,000元，為無理
20 由：

21 1. 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
22 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
23 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
24 項前段定有明文。次按不法侵害他人居住安寧之人格利益，
25 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
26 賠償相當之金額（最高法院92年台上字第164號判決先例意
27 旨參照）。是以，不法侵害他人之人格權或其他人格法益，
28 尚須其情節重大，始得依民法第184條第1項、第195條第1項
29 前段之規定，就其因此所受之精神上痛苦，請求非財產上之
30 損害賠償。

31 2. 原告雖主張其年事已高，長年居住於4樓房屋，因5樓房屋漏

01 水導致其居住安寧、安全及身體健康受到嚴重危害，身心影
02 響甚鉅。然查，原告對於其因5樓房屋之漏水狀態致身體或
03 健康受有何等損害，並未提出任何證據資料以資為憑，無從
04 逕認其身體、健康確受有不法侵害；又據原告所提出之現場
05 照片等證據資料及鑑定報告書所示，雖可見4樓房屋之天花
06 板、牆面等受有油漆剝落、污損等損害，惟尚難憑此推認前
07 揭4樓房屋之滲水或漏水情形及其損害，已足使原告居住安
08 寧或安全之人格法益受到侵害且達情節重大之程度，原告復
09 未舉證證明其因5樓房屋之漏水狀態受有何等精神上損害。
10 是原告主張依民法184條第1項前段、第191條第1項前段、第
11 195條第1項前段之規定，請求被告給付慰撫金200,000元，
12 尚乏所據，要難准許。

13 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
18 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
19 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
20 第203條分別定有明文。本件原告對於被告之5樓房屋修繕費
21 用請求權，及損害賠償即4樓房屋修繕費用請求權，均屬未
22 定給付期限之金錢債權，則被告應自起訴狀繕本送達被告時
23 起（本院卷第46頁），負遲延責任。是原告就上開得請求之
24 金額，併請求被告自起訴狀繕本送達翌日即111年11月4日起
25 至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

26 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段，公寓大廈管理條
27 例第6條第1項第2款、第10條第1項之規定，請求被告應容忍
28 原告偕同修繕人員進入5樓房屋內，依如附件所示之施工項
29 目及方法進行修繕工程，將5樓房屋修復至不漏水狀態，並
30 給付5樓房屋之修繕費用27,750元；並依民法184條第1項前
31 段、第191條第1項前段之規定，請求被告給付4樓房屋修繕

01 費用98,250元，暨前揭修繕費用部分（即126,000元，計算
02 式：27,750+98,250=126,000），自111年11月4日起至清
03 償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，均為有理由，應予
04 准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

05 六、本判決原告勝訴部分，所命給付之金額或價額未逾50萬元，
06 依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假
07 執行，原告就此部分固陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟僅
08 係促使法院為職權發動，爰不另為假執行准駁之諭知，並依
09 民事訴訟法第392條第2項之規定，職權酌定相當之擔保金
10 額，宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，
11 其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
13 經本院斟酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論列，
14 併此敘明。

15 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴
16 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主
17 文。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
19 民事第二庭 法官 高御庭

20 以上正本係照原本作成。

21 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。如
22 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
23 命補正逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
25 書記官 楊宗霈