

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1396號

原告 陳志遠

訴訟代理人 葉書佑律師

被告 徐芷鼎

訴訟代理人 劉韋廷律師

陳禹齊律師

上列當事人間修復漏水等事件，本院於民國114年6月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將原告所有之門牌號碼臺北市○○區○○○路00○0號1樓之房屋，如社團法人臺北市土木技師公會113年9月20日北土技字第1132003964號鑑定報告(案號：000000000)所示十二、鑑定結論：(一)如原證12所示編號1漏水部分之修復項目、修復方法(含鑑定報告附件六F-3頁所示)修復至不漏水之狀態。

被告應給付原告新臺幣捌萬零柒佰零壹元，及自民國一百一十二年十一月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳拾肆萬柒仟陸佰參拾元，其中新臺幣壹拾捌萬肆仟貳佰伍拾伍元由被告負擔，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第一項部分得假執行，但被告如以新臺幣陸萬肆仟陸佰陸拾柒元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項部分得假執行，但被告如以新臺幣捌萬零柒佰零壹元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此

01 限，第255條第1項但書第2款、第3款分別定有明文。又依同
02 法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用
03 之。查原告起訴時訴之聲明為：「(一)被告應將臺北市○○區
04 ○○○路00○0號1樓之房屋（下稱系爭被告房屋），修繕至
05 不漏水狀態，並將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○○路
06 00○0號1樓之房屋（下稱系爭原告房屋）受損部分修繕至回
07 復原狀。如被告不予修繕，應容任原告自行雇工進入修繕，
08 並由被告給付修繕費用；(二)被告應給付原告新臺幣(下同)14
09 3000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按
10 年息百分之五計算之利息。」，嗣於訴訟程序進行中，原告
11 參酌社團法人台北市土木技師公會民國113年9月20日北土技
12 字第1132003964號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）之內
13 容，變更訴之聲明為：「(一)被告應將系爭原告房屋依系爭鑑
14 定報告所示十二、鑑定結論：(一)如原證12所示編號1漏水部
15 分之修復項目、修復方法(含系爭鑑定報告附件六F-3頁所
16 示)修復至不漏水之狀態；(二)被告應給付原告130701元，及
17 自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之
18 五計算之利息。」，核其變更請求部分，分屬請求之基礎事
19 實同一及減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭之規定，應予
20 准許。

21 二、原告起訴主張略以：原告為系爭原告房屋之所有權人，而被
22 告為系爭被告房屋之所有權人，兩造係互為共用一面共用壁
23 (下稱系爭共用壁)之相鄰鄰居關係，原告自111年起發現系
24 爭共用壁有漏水現象（下稱系爭漏水），且在短瞬間漏水顯
25 著嚴重，乃透過里長及員警前來居間瞭解屋況，發現係因公
26 用排水管（下稱系爭公管）破損造成漏水，且被告亦坦承使
27 用工具破壞系爭公管，嗣經聯繫抓漏師傅到場測試，因被告
28 拒絕鑿開系爭被告房屋側共用壁，原告為找出真相遂請抓漏
29 師傅系爭原告房屋側共用壁以確認，發現系爭公管面向系爭
30 被告房屋處明顯遭外力破壞，且有鑿洞多達數處，造成系爭
31 共用壁漏水嚴重，而被告為系爭被告房屋之所有權人，系爭

01 原告房屋既因被告前開行為所致系爭漏水而受損，被告自應
02 將系爭原告房屋依系爭鑑定報告所示十二、鑑定結論：(一)如
03 原證12所示編號1漏水部分之修復項目、修復方法(含系爭鑑
04 定報告附件六F-3頁所示)修復至不漏水之狀態(此部分預估
05 費用為64667元)，且應依系爭鑑定報告所示十二、鑑定結
06 論(二)所示修繕工法(詳如系爭鑑定報告附件六F-4頁所示)回
07 復原狀，並由被告賠償此部分修繕費用計為30701元，復因
08 系爭漏水造成系爭原告房屋受損，致原告無法完整使用其房
09 屋，且系爭共用壁位在系爭原告房屋之浴廁，造成居住環境
10 受到影響、居住品質下降，已使原告之居住安寧受有侵害且
11 屬情節重大，並據此請求精神慰撫金10萬元，爰依民法第76
12 7條第1項中段、第184條第1項、第191條第1項、第195條第1
13 項、第213條第1項、第3項、第215條及公寓大廈管理條例第
14 10條第1項、第6條第1項第2款、第3項之法律關係提起本件
15 訴訟，請求擇一為有利判決，並聲明：(一)被告應將系爭原告
16 房屋依系爭鑑定報告所示十二、鑑定結論：(一)如原證12所示
17 編號1漏水部分之修復項目、修復方法(含系爭鑑定報告附件
18 六F-3頁所示)修復至不漏水之狀態；(二)被告應給付原告1307
19 01元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年
20 息百分之五計算之利息；(三)原告願供擔保，請准宣告假執
21 行。

22 三、被告則以：系爭鑑定報告指出無法確定是何人或從何方向鑽
23 孔，而原告提供之錄影及譯文稿亦無法證明被告曾表示對系
24 爭公管鑽孔，被告於對話中僅表示曾對壁癌牆面進行處理，
25 與原告所稱系爭共用壁牆面受毀損位置並不相同；被告係於
26 111年3月間發現共用壁結構樑下方附近壁癌現象，顯見滲水
27 情形已達一定期間，與其在自家範圍內進行簡易修補行為無
28 關，且坊間抓漏師傅是否有能力判斷系爭漏水之原因仍有待
29 確認，另原告對系爭原告房屋為室內裝修後，系爭被告房屋
30 始有壁癌情形產生，系爭漏水並無法排除係原告自行裝修行
31 為所致；系爭公管並非被告專有部分，被告自無依公寓大廈

01 管理條例第10條第1項之規定負修繕維護責任，且原告除系
02 爭漏水所在浴廁外，尚有另一間衛浴可用，難謂原告生活有
03 何不便，被告因系爭共用壁之漏水致其屋內受損，家人被迫
04 搬遷，亦受有和家人分離之痛苦，應與原告所請求之慰撫金
05 相互抵銷；另系爭公管並非原始就有，係原告事後變更隔局
06 方埋入水管，被告無從預見，並無過失，縱認有過失，原告
07 亦與有過失，應減輕或免除被告之損害賠償責任等語資為抗
08 辯，並聲明請求駁回原告之訴及其假執行之聲請，且如受不
09 利判決，願供擔保准免宣告假執行。

10 四、得心證之理由：

11 (一)原告主張其為系爭原告房屋之所有權人，被告為系爭被告房
12 屋之所有權人，於上開時間發現系爭共用壁有漏水現象等事
13 實，業據其提出系爭原告房屋之建物所有權狀、現場照片、
14 系爭原告房屋受損及對應位置平面圖（即原證12）、漏水狀
15 態影片及照片為證，並有本院依職權調取兩造房屋之土地建
16 物查詢資料在卷可稽，且為被告所不爭執，是此部分之事
17 實，堪認為真正。又系爭共用壁之漏水原因乙節，經本院依
18 原告聲請委由社團法人台北市土木技師公會就系爭共用壁發
19 生系爭漏水之原因、修復項目、修復方法及因系爭漏水所致
20 損害之修復、方法及費用各節為鑑定，經該公會指派專人進
21 行鑑定，鑑定人員先於113年4月16日會同本院及兩造進行初
22 勘，勘查標的物現況滲漏水範圍主要位於廁所靠馬桶洗手台
23 側牆面及客廳靠系爭被告房屋側牆面上下各兩處局部範圍，
24 初步研判可能為該排水管滲漏或給水管滲漏等導致鄰近牆面
25 有潮濕斑塊等情形，嗣於113年7月8日、113年7月30日會同
26 兩造至現場進行第一次及第二次鑑定會勘，並針對系爭漏水
27 之可能成因，逐一採「排除法」分析之，經勘查系爭漏水位
28 置，並非與室外接觸，可排除下雨「雨水」藉由外牆或窗戶
29 等滲入之可能性，復經由給水管壓力測試後排除給水管滲漏
30 之可能，嗣因調查得知系爭公管於本次會勘前已無漏水情形
31 乃因系爭原告房屋樓上已改管將其流理台廢水排放他處，而

01 經樓上同意將其排水暫時改回以利排水試驗，於系爭原告房
02 屋1樓廁所間即觀測到系爭公管有漏水情形，因漏水處位於
03 磁磚隱蔽部分，經拆除磁磚及牆面後，發現排水管上下範圍
04 皆有鑽孔痕跡，且前後皆有孔洞，鑽孔直徑約1.0cm，復就
05 兩造房屋擇定4處牆面為牆體含水量觀測，並於系爭原告房
06 屋後側晾衣間進行冷水管壓力測試（檢測過程及結果詳如系
07 爭鑑定報告之第5至8頁及附件五所載），經鑑定人綜合上開
08 漏水現況及檢測結果所得研判漏水原因為：系爭漏水係因系
09 爭公管本身有孔洞所致，且因系爭公管上下範圍皆有鑽孔痕
10 跡且前後皆有孔洞，系爭公管下方背面經移除排水管後發現
11 背後牆身亦有孔洞，綜合上述研判該段排水管過去曾經有人
12 為鑽孔導致系爭公管有孔洞而非自然破損等內容（詳如系爭
13 鑑定報告第8至9頁所載），足見系爭漏水係因人為鑽孔致系
14 爭公管有孔洞所致；而本件鑑定係由台北市土木技師公會選
15 任具有專業知識經驗之技師負責會勘、檢測事宜，經該專業
16 人員多次至現場勘查、檢測，並聽取兩造陳述，且就勘查、
17 檢測及測試過程，均檢附會勘紀錄表、照片及檢測結果等為
18 佐，可認台北市土木技師公會所為之前開鑑定意見並無明顯
19 違反經驗法則及論理法則之處，當屬可信，是系爭共用壁之
20 前開漏水，係因系爭公管上人為鑽孔所生孔洞始有滲漏水情
21 形之事實，應可認定。

22 (二)被告雖自承於111年3月間曾於系爭共用壁處理壁癌之簡易修
23 繕事宜，然辯稱其並未於系爭共用壁鑽孔云云，並提出特力
24 屋購買材料證明為證，而該等材料證明僅記載商品名稱為防
25 水塗料，自難據此認定被告所為具體修繕行為之態樣，而依
26 原告所提出被告於112年6月12日與里長、員警及抓漏師傅所
27 為對話譯文（即原證8-1、9-1、10-1）及被告就前開譯文所
28 為勘誤內容（即被證1）所示，被告確曾向里長、員警及抓
29 漏師傅表示其因系爭被告房屋側牆面有水而於牆壁上鑽洞以
30 為修補等語，且經證人即抓漏師傅盧志宏於本院言詞辯論時
31 證述在卷，參以被告於本院113年4月16日現場履勘時自承11

01 1年上半年曾在系爭共用壁進行壁癌修繕事宜，此有本院勘
02 驗筆錄在卷可稽，堪認被告確曾於111年間在系爭被告房屋
03 側共用壁鑽洞以進行修繕事宜；又依系爭鑑定報告之附件五
04 編號11、12至13所示，系爭共管前後皆有孔洞，經移除後發
05 現背後牆身亦有孔洞，而上開牆身之孔洞係位於系爭被告房
06 屋側共用壁，且依前開譯文所示，被告於牆壁鑽孔處理完畢
07 後即將洞口修補，自難僅以該牆身之孔洞未鑿穿而認系爭公
08 管上孔洞並非被告前開修繕行為所致；又被告既因系爭被告
09 房屋側共用壁之牆面有水而為前開鑽孔修繕之行為，自得預
10 見系爭共用壁內系爭共管之存在，且依原告所提出之漏水狀
11 態照片（即原證4）所示，審酌證人盧志宏於本案言詞辯論
12 時證稱：「（問：請用原證4照片說明現場處理順序為何？）
13 順序是開挖的時候是照片3，當時已經看到照片3下方
14 的破洞，所以我在破洞的上方開一個方型孔，切開的部分是
15 為了讓機器可以進去後方，切開方型孔的時候就發現後面有
16 一個孔，切下來後就是照片4，然後發現有水泥修補的痕跡
17 及牆上有類似的洞，就是在切口下方的洞，照片2就是截下
18 來的管子，照片上所示管子的那面就是靠64之1房屋那邊的
19 牆面，照片1就是後來我們接上沒有破洞水管的照片。」等
20 語，參以原證4之照片4所示，系爭被告房屋側共用壁之牆身
21 確有孔洞痕跡，堪認系爭公管管身之孔洞應為被告在系爭被
22 告房屋側共用壁鑽洞進行前開修繕行為之際不慎破壞所致。

23 (三)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
24 任；又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
25 外，應回復他方損害發生前之原狀，且債權人得請求支付回
26 復原狀所必要之費用，以代回復原狀；又不能回復原狀或回
27 復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第184條第1
28 項前段、第213條第1項、第3項及第215條分別定有明文。查
29 系爭漏水係被告在系爭被告房屋側共用壁鑽洞進行前開修繕
30 行為不慎造成系爭共管之孔洞所致，業經本院說明如前，則
31 原告自得請求被告就系爭漏水所致系爭原告所有房屋之損害

01 予回復原狀，並得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回
02 復原狀；而系爭鑑定報告，除就系爭漏水之成因為鑑定外，
03 並就系爭漏水及其所致損害之修繕方式及修繕工項、明細各
04 節，本諸其專業判斷已於鑑定報告書內詳為說明，是原告主
05 張被告應將系爭原告房屋依系爭鑑定報告所示十二、鑑定結
06 論：(一)如原證12所示編號1漏水部分之修復項目、修復方
07 法(含鑑定報告附件六F-3頁所示)修復至不漏水之狀態以回
08 復原狀，尚屬有據；又系爭漏水確為系爭原告房屋客廳靠系
09 爭被告房屋側藍色油漆牆面上下兩處壁體油漆剝落及潮濕斑
10 塊之成因，此有系爭鑑定報告可佐，原告自得依上開規定請
11 求被告賠償該處因漏水所受之損害，而依系爭鑑定報告所
12 載，修繕前開漏水處之費用估為30701元(詳如系爭鑑定報
13 告附件六F-4頁所示)，則原告據此請求被告給付此部分修
14 繕費用30701元以代回復原狀，亦屬有據。

15 (四)又按，不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
16 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人
17 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195
18 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
19 益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定
20 請求賠償相當之金額(最高法院92年台上字第164號判決意
21 旨參照)。另不法侵害他人之人格權，被害人受有非財產上
22 損害，請求加害人賠償相當金額之慰撫金時，法院對於慰撫
23 金之量定，應斟酌實際加害情形、所造成之影響、被害人痛
24 苦之程度、兩造之身分地位、經濟狀況及其他各種狀況，以
25 核定相當之數額(最高法院47年台上字第1221號、51年台上
26 字第223號號判決意旨參照)。查系爭漏水係因被告對系爭
27 共用壁鑽孔致系爭公管破損所致，業經本院認定如前，而系
28 爭漏水位於系爭原告房屋之浴廁，為原告日常生活起居常用
29 之處，且依系爭鑑定報告內系爭原告房屋現況照片所示，前
30 開漏水受損情形，確已致居住環境受影響、生活品質下降，
31 妨礙其使用功能及舒適性，可認原告居住安寧之人格利益受

01 有侵害且屬情節重大，則原告依上開規定請求被告賠償其所
02 受非財產上損害，尚屬有據，本院審酌其與被告之身分、地
03 位及經濟能力、被告侵權行為之手段、方法及加害程度、原
04 告之痛苦程度及受害期間等一切情狀，認原告就被告前揭侵
05 權行為所得請求精神上之損害賠償以5萬元為適當。

06 (五)另按，民法第217條第1項所謂被害人與有過失，須被害人
07 之行為助成損害之發生或擴大，就結果之發生為共同原因之
08 一，行為與結果有相當因果關係，始足當之，倘被害人之行
09 為與結果之發生並無相當因果關係，尚不能僅以其有過失，
10 即認有過失相抵原則之適用（最高法院92年度台上字第431
11 號民事判決意旨參照）。本件被告雖辯以系爭公管係原告事
12 後變更格局方埋入水管，原告就本案損害之發生與有過失，
13 應減輕或免除被告之損害賠償責任云云，並提出兩造建物使
14 用執照圖（即被證2）為證，然依該使用執照圖所示，尚無
15 從辨識其所指建物，且無從認定所指位置即為系爭共用壁，
16 且被告迄今亦未提出其他證據以佐其說，則被告徒以前詞抗
17 辯原告應負與有過失之責，尚不足採。至被告雖以上開言詞
18 為抵銷之抗辯，然民法第334條所稱之抵銷，係以二人互負
19 債務，而其給付種類相同並均屆清償期者為要件，故得供債
20 務人抵銷之債權，須為對於自己債權人之債權，而不得以對
21 於他人之債權，對於債權人為抵銷（最高法院49年台上字第
22 125號民事判決意旨參照），而系爭漏水係因被告前開行為
23 所致，既經本院認定如前，自難認原告就系爭漏水所致損害
24 負有損害賠償責任，則被告據此為抵銷之主張，亦不足
25 採。

26 (六)末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
27 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
28 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
29 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以
30 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
31 息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據

01 者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1
02 項前段、第203條分別定有明文。查本件請求被告給付因系
03 爭漏水所生損害賠償事件，未經原告舉證證明定有期限，應
04 認屬未定期限債務，依上開規定，被告應自受催告時起始負
05 遲延責任，而本件起訴狀繕本業於112年11月1日送達於被
06 告，此有本院送達證書在卷可參，是原告就上揭所得請求之
07 金額，尚得請求自該起訴狀繕本送達之翌日即112年11月2日
08 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。從而，原告依
09 上開法律關係，求為判決如主文第1項、第2項所示，為有理由，
10 應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又
11 原告係以單一之聲明，主張二以上訴訟標的，請求法院擇一
12 訴訟標的而為其勝訴之判決，則本院既以侵權行為損害賠償
13 之法律關係就原告對被告所為請求為原告勝訴之判斷，則原
14 告所主張之其他請求權基礎即無庸審酌，併此敘明。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
16 判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

17 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告部
18 分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
19 就原告勝訴部分宣告假執行，並依同法第392條第2項規定酌
20 定相當擔保金額（分別為主文第一項之訴訟標的價額即系爭
21 漏水之修復費用64667元及主文第二項所示之金額），而依
22 被告聲請如預供如主文所示之擔保後，得免為假執行，另依
23 同法第79條、第91條第3項之規定職權確定訴訟費用額為247
24 630元（計有：第一審裁判費2100元、證人日旅費530元、鑑
25 定費用245000元），其中184255元應由被告負擔，並自本判
26 決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之五計算之利
27 息，餘由原告負擔。又原告所為宣告假執行之聲請，僅在促
28 使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權
29 宣告假執行，然本件既已依職權宣告假執行，自無再命原告
30 提供擔保之必要。至原告之訴經駁回部分，其假執行之聲請
31 即失所附麗，應併予駁回。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

02 士林簡易庭 法 官 黃雅君

03 以上正本證明與原本無異。

04 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
05 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
06 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

08 書記官 吳尚文