

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度店簡字第413號

原告 郭盈蘭

被告 高麗芬

訴訟代理人 孫銘偉

陳韋含律師

上一人之

複代理人 吳蕙蓉律師

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國112年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自行修復或容忍原告進入被告所有之門牌號碼新北市○○區○○路00號4樓房屋，並依附件所載之方式進行修繕。

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬壹仟參佰元，及自民國一百一十年二月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾陸萬壹仟參佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

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、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2、3款定有明文。查原告起訴時聲明：「一、被告應容忍原告進入門牌號碼新北市○○區○○路00號4樓建物，對其內排水管之漏水，施行修復行為。二、被告應給付原告新臺幣參拾壹萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。」（見本院卷第7頁）。嗣民國112年3月16日具狀變更聲明：「一、被告應自行修復其所有新北市○○區○○路00號4樓浴廁地板及牆面（修繕之項目工法，如新北市建築師

公會鑑定報告書修繕建議），或應容忍原告進入門牌號碼新北市○○區○○路00號4樓建物，對其內浴廁地板及牆面，施行修復行為，修繕費用由被告負擔。二、被告應給付原告因漏水導致財產損害修復費用共計新臺幣壹拾壹萬壹仟參佰元，自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。三、被告應賠償原告因漏水造成的精神痛苦新臺幣五萬元整」（見本院卷第213頁）。原告變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於被告程序權之保障，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：伊為門牌號碼新北市○○區○○路00號3樓房屋（下稱系爭房屋）所有人，被告則為其上4樓房屋所有人。系爭房屋因被告4樓房屋浴廁地板、牆面漏水，致天花板嚴重滲水、損壞木櫃，依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、民法第184條第1項前段、195條等規定，請求修繕系爭房屋費用111,300元及精神慰撫金5萬元等語，並聲明：如上開變更後訴之聲明，併陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：新北市建築師公會所提漏水鑑定報告，修復費用部分未斟酌折舊金額，且本件損害發生原因原告與有過失等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

（一）按民法第767條第1項規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定：「他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」查原告前揭主張，提出現場漏水照片及益千工程有限公司報價單在卷可按（見本院卷第13至21頁），系爭房屋確因被告4樓房屋浴廁地板或

01 牆面遇水會漏水而受損（參見附件九結論之(二)之1. 漏水之原因），經本院囑託財團法人新北市建築師公會進行鑑定屬實，該會做成111年12月28日新北市建師鑑字第584號漏水鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）在卷可按（置於卷外），原告自得依民法第767條第1項規定請求被告除去漏水之妨害。又依附件所示修復漏水之方式（參見附件九結論之(二)之4. 修繕之項目、工法），需將系爭4樓房屋之浴廁地板表面裝修、粉刷拆除，查找滲漏位置重新做防水粉刷，表面以原材料修復，依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定，被告即應容忍原告進入4樓房屋以附件所示修繕方式進行修繕，原告此部分請求，應屬有據。被告雖稱：依強制執行法第127條規定，本得由執行法院命第三人代為履行，毋庸判令被告容忍原告進入被告屋內修繕之必要等語；惟不論原告或第三人，倘非進入被告屋內，即無以完成其維護、修繕專有部分，被告自有容忍之義務。

02 (二)按民法第184條第1項前段規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」同法第191條第1項本文規定：「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。」同法第213條第1、3項規定：「負損害賠償責任者，除法律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。」「第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。」查被告為4樓房屋所有人，就4樓房屋浴廁地板或牆面漏水瑕疵之狀況未能及早發現並予以排除，顯然未善盡維護及修繕之注意義務而有過失，且因而導致原告所有系爭房屋有上開漏水之損害，侵害原告所有權，被告應依上開規定負擔損害賠償之責任。依附件所示新北市○○區○○路00號3樓修復費用表，系爭房屋因漏水而受損部分之修繕費用為111,300元，是原告向被告請求111,300元，為有理由。至被告抗辯原告更改屋內格局與有過失等語，就此並未提出任何證據供本院審酌，難認其抗辯可採。另被告抗辯：表列項次

01 4、6工作項目水泥漆及木櫃之修繕費用應計算折舊等語；然
02 本院審酌依其性質，本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存
03 在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，其更新之結
04 果，應無獲取額外利益之可言。於此情形，就其價額計價，
05 無須折舊，被告此部分抗辯亦無理由。

06 (三)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
07 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
08 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第195條第1
09 項有明文。慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，使精神上受
10 有痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損害之計算不同，
11 然非不可斟酌雙方身分資力與加害程度，及其他各種情形核
12 定相當之數額。其金額是否相當，自應依實際加害情形與被
13 害人所受之痛苦及雙方之身分、地位、經濟狀況等關係決定
14 之（最高法院51年臺上字第223號、85年度臺上字第460號裁
15 判意旨參照）。查被告疏於維護、修繕所有房屋之浴廁地板
16 及牆面，致原告所有系爭房屋天花板漏水，影響原告居住環
17 境、生活品質下降，足認原告居住安寧之人格利益受有侵害
18 且情節重大，原告依上開規定請求被告賠償其所受非財產上
19 損害，應屬有據，茲審酌本件漏水期間、漏水程度、原告生
20 活因漏水所受影響，認原告請求精神慰撫金5萬元尚屬適
21 當，核屬有據。

22 (四)按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
23 利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，
24 亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限
25 者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受
26 催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依
27 督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有
28 同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第
29 2項分別定有明文。查原告對被告之侵權行為損害賠償債
30 權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起訴訟且起訴狀繕
31 本業於110年1月28日寄存於江陵派出所（見本院卷第27

頁），被告迄未給付，應負遲延責任，原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年2月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款等規定，請求被告自行或容忍原告僱工進入被告房屋內，依附件所示方式修復漏水，並給付原告損害賠償161,300元（111,300元+5萬元）及自110年2月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均有理由，應予准許。

五、本判決主文第一項，即被告容忍原告進入房屋內進行漏水修繕部分，因係命被告為一定之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，於判決確定時始得視為已有意思表示，自不得以宣告假執行之方式，使其意思表示之效力提前發生，原告聲請宣告假執行，應予以駁回。主文第二項係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。兩造為釐清本件責任歸屬，原告於本院111年7月5日言詞辯論期日聲請調查證據，委由新北市建築師公會進行漏水鑑定，並由其預納鑑定費用，被告當庭表示無意見（見本院卷第167頁）。本院認上開鑑定要旨及內容，應為進行訴訟所必要，屬訴訟費用之一部，該鑑定費用應列入訴訟費用而依勝敗比例分擔。被告請求訴訟費用不應納入鑑價費用等語，容有誤會。

中 華 民 國 112 年 4 月 21 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法 官 鄧德倩

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 4 月 21 日

02 書記官 張嘉崴

03 附件：（見漏水鑑定報告書第3至5頁）

04 八、鑑定結果及分析：

05 (一)標的物現場勘查結果如下：

- 06 1. 3樓天花板有漏水、水漬、漆剝落現象，其浴廁早已更改至
07 客廳旁。
- 08 2. 3樓漏水處直上方屋頂僅一條排水管凸出，無管道間及其他
09 設施
- 10 3. 4樓浴廁位於3樓漏水處直上方，全部地板墊高，內設有排水
11 管路；冷、熱給水管路均為明管現況並未有滲漏之跡象。
- 12 4. 3樓、4樓及屋頂均未見公共管道間之設置，3樓、4樓牆面未
13 見公共管路滲漏之跡象。

14 (二)標的物之損壞天花板牆面表面均有潮濕狀態，現況有間歇性滲
15 漏之現象，但4樓給水管路均為明管現況並未有滲漏之跡象，
16 故無需加壓檢測冷、熱給水管路是否滲漏。

17 (三)現場會勘時先行拆除3樓遮蔽漏水處天花板及牆面之木櫃，於4
18 樓浴廁用水測試其排水管路，觀察3樓漏水處表面未有明顯變
19 化，再於4樓浴廁地板、牆面灑水，讓水自由噴濺於地板測
20 試，結果3樓天花板處出現漏水，且水滴滴落（詳見附件八照
21 片3-1.6，影片附於本報告光碟內。）

22 (四)3樓天花板有漏水情形，綜合以上各項研判如下：

- 23 1. 漏水之原因：4樓浴廁地板或牆面遇水會漏水至3樓天花板。
- 24 2. 漏水位置：3樓天花板（即4樓浴廁地板）。
- 25 3. 責任：為四樓。
- 26 4. 修繕之項目、工法：
 - 27 (1)4樓浴廁牆面表面裝修、粉刷拆除1.8M高，查找若有滲漏
28 位置，以防水材料填灌修復，重新做防水粉刷，表面以原
29 材料修復。
 - 30 (2)4樓浴廁地板表面裝修、粉刷拆除，拆開地板查找滲漏位
31 置，滲漏處以防水材料填灌修復，管路若有滲漏予以修

01 復，再行重作地坪防水層，表面以原材料修復。

02 5. 上項修繕建議由4樓自行修復。

03 (五)標的物3樓因本件漏水導致損害之部分，其修復項目、方法如
04 下：

05 1. 天花板、牆面有漏水、水漬部分，表面裝修、粉刷拆除，查
06 找裂縫，以防水材料填灌修復，重新做防水粉刷，表面以原
07 材料修復。

08 2. 天花板及牆面剝漆落處，粉刷拆除重作，表面以原材料修
09 復。

10 3. 受損木櫃（衣櫥）現場會勘時已拆除，其費用列入修復費
11 用，以原材料重作修復。

12 4. 鑑估修復費用之原則如下：

13 (1)修復不考慮該修復項目之折舊。

14 (2)修復單位依新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊
15 （109年）為準。

16 5. 3樓部分之修復費用共計新臺幣111,300元。（詳附件六）

17 九、結論

18 (一)標的物3樓天花板有漏水，4樓排水管線測試研判無漏水情形。

19 (二)3樓天花板有漏水情形，研判如下：

20 1. 漏水之原因：4樓浴廁地板或牆面會漏水至3樓天花板。

21 2. 漏水位置：3樓天花板（即4樓浴廁地板）。

22 3. 責任為4樓。

23 4. 修繕之項目、工法：

24 (1)4樓浴廁牆面表面裝修、粉刷拆除1.8M高，查找若有滲漏位
25 置，以防水材料填灌修復，重新做防水粉刷，表面以原材
26 料修復。

27 (2)4樓浴廁地板表面裝修、粉刷拆除，拆開地板查找滲漏位
28 置，滲漏處以防水材料填灌修復，管路若有滲漏予以修
29 復，再行重作地坪防水層，表面以原材料修復。

30 5. 上項修繕建議由4樓自行修復，（其費用暫不估算）。

31 (三)3樓因本件漏水導致損害之部分，其修復項目、方法、費用：

1. 天花板、牆面有漏水、水漬部分，表面裝修、粉刷拆除，裂縫以防水材料填灌修復，重作防水粉刷，表面以原材料修復。
2. 天花板及牆面剝漆落處，粉刷拆除重作，表面以原材料修復。
3. 木櫃（衣櫥）已拆除，以原材料重作修復。
4. 修復費用共計新臺幣111,300元。（如附件六）

新北市○○區○○路00號3樓修復費用表

附件六

項次	工程項目（說明）	數量	單位	單價	小計 （元）	附註
1	拆除原有裝修表層	11	m ²	230	2,530	
2	裂縫修補	1	式	9,000	9,000	
3	防水粉刷	11	m ²	600	6,600	
4	水泥漆	55	m ²	200	11,000	
5	拆除木櫃（會勘時施作）	1	式	4,000	4,000	
6	新作木櫃（衣櫥）	3.15	M	14,800	46,620	單位：寬度
7	其他零星裝修	1	式	7,100	7,980	10%
8	廢料清理及運雜費	1	式	9,000	9,000	依時價
9	稅捐、利潤及管理費	1	式		14,570	15%
小計					111,300	

（附件六見漏水鑑定報告書第15頁）