

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第1516號

01
02
03 原 告 馬紹喆
04 訴訟代理人 劉彥廷律師
05 複 代理人 顏子晴律師
06 訴訟代理人 徐銳軒律師
07 被 告 花蓮美建設有限公司

08
09 法定代理人 李柏鋒

10
11 訴訟代理人 李明唐

12 被 告 王晉花

13 上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國114年9月8日言詞辯
14 論終結，本院判決如下：

15 主 文

16 被告花蓮美建設有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路○段
17 00號4樓房屋依附件一(即本院卷二第107頁之社團法人臺灣營建
18 防水技術協進會民國114年7月7日鑑定報告書附件七第1頁)所載
19 修繕範圍及修復方式進行修繕工程。

20 被告花蓮美建設有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路○段
21 00號3樓房屋依附件二(即本院卷二第109頁之社團法人臺灣營建
22 防水技術協進會民國114年7月7日鑑定報告書附件七第2頁)所載
23 修繕範圍及修復方式進行修繕工程。

24 原告其餘之訴駁回。

25 訴訟費用由被告花蓮美建設有限公司負擔百分之5，餘由原告負
26 擔。

27 本判決第一項、第二項得假執行。但被告花蓮美建設有限公司如
28 分別以新臺幣10萬3950元、新臺幣3萬7800元為原告預供擔保，
29 得免為假執行。

30 事實及理由

31 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更。但請求之基礎事實同

01 一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明
02 文。查原告起訴時聲明中請求被告花蓮美建設有限公司(下
03 稱被告公司)、被告王晉花(下與被告公司合述時稱為被告)
04 應連帶修繕被告公司所有門牌號碼新北市○○區○○路○段
05 0○○000號4樓房屋(下稱系爭房屋)漏水處，如不修繕則容
06 忍原告僱工修繕(本院卷一7頁)部分，嗣更為聲明請求被告
07 應修繕漏水(本院卷一87-88頁)，乃本於兩造間漏水爭議之
08 同一基礎事實所為訴之變更，依上規定，應予准許。又原告
09 就上開漏水如何修繕，依社團法人台灣營建防水技術協進會
10 民國114年7月7日鑑定(下稱系爭鑑定)報告書特定修繕項目
11 (本院卷○000-000頁，見二、(一))，核屬未變更訴訟標
12 的，而更正事實上陳述，依民事訴訟法第256條規定，非屬
13 訴之變更或追加，先予敘明。

14 二、原告主張：原告所有88號3樓房屋(下稱原告房屋)客廳天花
15 板經系爭鑑定查明乃系爭房屋前陽台防水層老化、破損加上
16 樓板有裂縫，導致遇颱風、下大雨或洗地大量用水時，水份
17 沿防水層破損之裂縫處下流而致原告房屋客廳天花板漏水，
18 被告王晉花乃系爭房屋承租人，於113年5月25日至27日、8
19 月4日、11月22日至25日、12月4日在系爭房屋前陽台洗地時
20 大量用水，亦致原告房屋客廳天花板漏水，期間原告告知被
21 告王晉花上開漏水情事，並請被告王晉花避免放水沖洗系爭
22 房屋前陽台，但被告李晉花明知其清洗系爭前陽台會使原告
23 房屋客廳天花板漏水，但對原告請求全無置理，猶執意清洗
24 陽台。原告房屋長期漏水，使與原告同住之母、姐擔憂因漏
25 水水漬滑倒受傷，尤以原告之母因漏水聲影響睡眠，尚憂慮
26 女兒、孫子安危，又容忍長期漏水之不便且需清理而患泛焦
27 慮症，已侵害原告母親居住安寧之人格法益，原告因之身心
28 煎熬，被告共同侵害原告基於母子身分之人格法益，致原告
29 受有非財產上損害，爰依民法第767條第1項、第184條第1
30 項、第191條第1項、公寓大廈管理條例(下稱公寓條例)第6
31 條第1項第2款、第10條第1項、第12條但書規定請求被告依

01 系爭鑑定所認修繕範圍、方式修繕漏水；依民法第793條前
02 段、第800條之1規定請求被告王晉花於修漏完成前不得在系
03 爭房屋陽台放水侵入原告房屋；依民法第184條第1項、第18
04 5條第1項前段、第195條第1項前段及第3項規定連帶賠償原
05 告慰撫金20萬元等語。並聲明：

- 06 (一)被告應將系爭房屋依系爭鑑定附件七所載修繕範圍及修復方
07 式進行漏水修繕工程。如被告不予修繕，應容忍原告僱工進
08 入系爭房屋進行修繕，修繕費用由被告共同負擔。
- 09 (二)被告王晉花於二、(一)所示修繕完成前，不得為在系爭房屋
10 陽台放水侵入原告房屋之行為。
- 11 (三)被告應連帶給付原告新臺幣(下同)20萬元，及自起訴狀繕本
12 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

13 三、被告公司辯稱：除原告房屋內油漆呈現雞爪痕與漏水無關
14 外，對系爭鑑定並無意見。而原告購買原告房屋之前已在該
15 屋居住很久，買來沒多久遇到颱風就提起本件訴訟，原告起
16 訴所指因漏水所生之精神病症，應該是本來就有等語。並聲
17 明：原告之訴駁回。

18 四、被告王晉花辯稱：我於109年5月起承租系爭房屋，未擅自更
19 動屋況，原告及其家人本為原告房屋承租人，嗣於113年6月
20 購入該屋。我經原告家人於113年5月25日通知原告房屋漏水
21 後，隨即告知出租人即被告公司處理，後續原告一方表示要
22 進入系爭房屋檢視，我亦未阻攔，希望原告與被告公司早日
23 解決漏水問題。而113年7月至11月間原告家人多次告知若我
24 用水，原告房屋會滲漏，希望我不用水，但原告房屋與系爭
25 房屋位處山區，系爭房屋前陽台又係戶外，蚊蟲風沙多，加
26 上113年7月至11月有多起颱風，不用水實難清潔，但因原告
27 與被告公司長期溝通漏水無果，我於113年8月間起自行購買
28 防水漆塗抹系爭房屋前陽台，而我經驗不夠，不知這樣防漏
29 成效如何，則少量試水實係難免，加上我不具判斷漏水原因
30 的專業，並非明知在陽台用水會使原告房屋客廳天花板漏水
31 之情況下仍在系爭房屋陽台用水。又我進而於113年11月6日

01 購買洗地機以達無需用水即可清潔、更於114年1月間將系爭
02 房屋前陽台水龍頭拆下，而使該處無水源可用，原告家人於
03 本院114年5月15日勘驗時亦自承原告房屋自113年12月2日起
04 未見漏水，以上均見我並無原告所指故意用水造成原告房屋
05 滲漏水之舉等語。並聲明：原告之訴駁回。

06 五、按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
07 條第1項中段定有明文。又按土地上之建築物或其他工作物
08 所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其
09 對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，
10 或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。民法
11 第191條第1項定有明文。查：

12 (一)原告房屋乃原告所有；系爭房屋乃被告公司所有，原告房屋
13 在系爭房屋下方，為兩造是認(本院卷一85頁)，並有建物登
14 記謄本可據(本院卷一27、55頁)可據，應認屬實。經本院於
15 114年5月15日現場勘驗，發現原告房屋客廳天花板靠近客廳
16 冷氣上方壁面有因潮濕轉為深色，靠近前陽台的鋁門窗正上
17 方位置油漆斑剝，往左壁面有一小塊油漆翻起之情形，但目
18 視並無滴水等情，有本院勘驗筆錄及現場照片可憑(本院卷
19 一139、145-147頁)，可見原告客廳天花板有部分存在漏水
20 痕跡，被告對於原告主張之漏水情事亦無爭執，堪信原告房
21 屋客廳天花板確曾漏水。

22 (二)經囑由社團法人台灣營建防水技術協進會(下稱鑑定單位)鑑
23 定原告房屋上開漏水原因等項，鑑定結果為：經鑑定單位就
24 系爭房屋前陽台浸水前、後，就原告房屋客廳以水份計測
25 試，浸水(加藍色色素)後原告房屋客廳檢測值由原本之16.
26 2，增至62.1、62.3，前後數值變化超過+10%，表示有大量
27 水分增加，有潮濕現象，且原告房屋前陽台及客廳天花板，
28 與系爭房屋前陽台女兒牆穿管處均有藍色水滴，研判系爭房
29 屋前陽台防水層老化、破損，已喪失功能，加上樓板有裂
30 縫，導致系爭房屋前陽台碰到颱風、下大雨或洗地大量用水
31 時，水分会沿防水層破損、裂縫、縫隙處往下流滲到原告房

01 屋客廳天花板，造成內部含水量增加、原告房屋客廳天花板
02 潮濕、油漆剝落、滴水等漏水現象等語，有系爭鑑定報告
03 書、現況調查表、施測照片及平面圖可稽(本院卷二5-103
04 頁)。衡以系爭鑑定乃經進行現場調查後，予以浸水測試，
05 再使用儀器檢測紀錄後作成，復為兩造所不爭執，堪予採
06 信，足認原告房屋客廳天花板漏水，乃因系爭房屋前陽台防
07 水層老化、破損失去功能且樓板有裂縫所致。

08 (三)原告客廳房屋天花板漏水，導因於系爭房屋前陽台防水層失
09 效及樓板裂縫，顯已妨害原告對於其所有原告房屋所有權之
10 圓滿行使。而上開漏水情形，依系爭鑑定報告書附件七中第
11 1頁所載須從系爭房屋施作之工項(本院卷二107頁，下稱附
12 件一)，係將舊有磁磚、水泥砂漿打除，以樹脂水泥砂漿施
13 作洩水坡地及素地面粉刷整平，排水管(含貫通管)四周填縫
14 快乾水泥及縫隙灌注聚胺基甲酸酯發泡材，並補強門檻防
15 水、塗防水材等情，方能排除系爭房屋之滲漏水原因，則原
16 告請求被告公司應依此等修繕範圍及修復方式修復系爭房
17 屋，以排除對原告房屋之侵害，合於民法第767條第1項中段
18 規定，應予准許。

19 (四)查系爭房屋有前陽台防水層失效及樓板裂縫之情，衡情乃建
20 造後未妥善保管維護所致，則被告公司就系爭房屋之維護欠
21 缺，致原告房屋客廳天花板漏水，原告依民法第184條第1
22 項、第191條第1項規定，請求被告負損害賠償責任而修繕原
23 告房屋以回復原狀，即屬有據。又依系爭鑑定報告所載，須
24 以附件七中第2項所載在原告房屋客廳天花板施作工項(本院
25 卷二109頁，下稱附件二)，即局部天花板舊有油漆刮除或磨
26 除，裂縫灌注聚胺基甲酸酯發泡材，批土油漆等項始能將原
27 告房屋漏水損壞情況回復原狀，是原告依上規定，請求被告
28 應將原告房屋依附件二所示之施工範圍、方式項目修復，亦
29 屬有據。

30 (五)至本院業已認原告請求被告公司應依附件一之方式修繕系爭
31 房屋，以排除對原告房屋之侵害；應依附件二之方式修復原

01 告房屋以回復原告房屋遭損害前之原狀，均有理由，則被告
02 公司如不履行，依強制執行法第127條第1項規定，執行法院
03 得以債務人之費用，命第三人代為履行，原告依公寓條例第
04 6條第1項第2款規定所為二、(一)聲明後段之替代請求即原
05 告聲明被告公司如不予修繕，應容忍原告僱工進入系爭房屋
06 進行修繕，並負擔修繕費用部分，並無併予准許之必要，應
07 予駁回。至原告另依公寓條例第10條第1項、第12條但書規
08 定對被告公司為同上本院認有理由之請求部分，無庸再予論
09 斷，附此敘明。

10 六、按在侵權行為方面，其過失之有無，應以是否怠於善良管理
11 人之注意義務為斷，亦即以一般具有相當知識經驗且勤勉負
12 責之人，在相同情況下是否能預見並避免或防止損害結果之
13 發生為準繩，即科以抽象輕過失作為兼顧被害人權益保護與
14 加害人行為自由之平衡點。原告主張系爭房屋承租人被告王
15 晉花經原告告知後明知其在系爭房屋前陽台洗地時大量用
16 水，會使原告房屋客廳天花板漏水，仍執意在113年5月25日
17 至27日、8月4日、11月22日至25日、12月4日在系爭房屋前
18 陽台洗地時大量用水，而致原告房屋客廳天花板漏水，依民
19 法第767條第1項、第184條第1項規定，應負依附件一、二所
20 載為修復之義務等語。查被告王晉花自109年5月起承租系爭
21 房屋迄今，113年7月至11月間原告家人數次告知被告王晉
22 花，如其在陽台用水，原告房屋就會漏水等情，據被告王晉
23 花自承在卷(本院卷一100頁)，固可認前揭原告房屋自113年
24 5月25日起之漏水情形，為承租系爭房屋而實際在該屋用水
25 之被告王晉花所知。惟原告房屋客廳天花板漏水成因，於未
26 經鑑定機關為專業認定之前，尚非一般人所能輕易判斷，此
27 由原告於113年8月9日寄予被告公司之存證信函中一度指陳
28 懷疑係排水管有裂痕或排水有問題所致等語(本院卷一43-45
29 頁)可明，自難逕以被告王晉花經原告告知在其於系爭房屋
30 前陽台用水後，系爭房屋客廳天花板即會漏水，即認被告王
31 晉花對於原告房屋漏水原因應屬明知。且被告王晉花於原告

01 反應上開漏水情形後，即購買防水塗料塗抹，此經原告於上
02 開存證信函中載明(本院卷一44頁)，復於本院114年5月15日
03 勘驗時可見系爭房屋客廳與前陽台中隔之鋁門窗與左右壁面
04 均有凝固之透明膠狀塗料(本院卷一140頁)，鑑定單位當天
05 亦見系爭房屋前陽台地坪有透明防水材料(本院卷二25頁)，
06 則被告王晉花辯稱其於113年8月間起自行購買防水漆塗抹系
07 爭房屋前陽台等語，應為事實，足認被告王晉花在知悉原告
08 房屋漏水後，非無採行依常人知識所悉之防水措施。惟對照
09 附件一所示原告房屋免於漏水而需在系爭房屋施作工項，被
10 告王晉花此等防漏舉措無一吻合，自無成效，然其究非具備
11 防漏專業經驗，實難苛責。再者，原告房屋自113年12月2日
12 起即未見滴水，經原告之母於上開勘驗時述明在卷(本院卷
13 一137、140頁)，則被告王晉花陳稱其於113年下半年颱風季
14 過後，順應原告要求，拆除系爭房屋前陽台水龍頭而不在系
15 爭房屋前陽台用水等語(本院卷一100頁)，應非虛構。準
16 此，當認被告王晉花得悉原告房屋漏水後仍在系爭房屋前陽
17 台用水，並非明知漏水原因而仍故意為之，復於採行一定防
18 水措施後停止用水，堪認已盡善良管理人之注意義務，則原
19 告主張被告王晉花應依上規定負修繕義務，並不可採。又原
20 告依民法第191條第1項規定及公寓條例第10條第1項、第12
21 條但書規定對被告王晉花為同一請求，然其並非系爭房屋所
22 有權人，自非可採。原告另舉公寓條例第6條第1項第2款規
23 定為請求依據，但原告並未證明其因修漏需進入系爭房屋而
24 遭被告王晉花拒絕，亦欠依據。

25 七、按土地所有人於他人之土地、建築物或其他工作物有瓦斯、
26 蒸氣、臭氣、煙氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動及其他與此相
27 類者侵入時，得禁止之。但其侵入輕微，或按土地形狀、地
28 方習慣，認為相當者，不在此限，民法第793條定有明文，
29 且依民法第800條之1規定於承租人準用之。原告主張依上規
30 定請求被告王晉花於修漏完成前不得在系爭房屋前陽台放水
31 侵入原告房屋等語。查原告房屋因系爭房屋前陽台防水層失

01 效，在系爭房屋前陽台用水，於通常水量不會導致原告房屋
02 漏水，但洗地之大量用水時會導致漏水，有系爭鑑定書可憑
03 (本院卷二19頁)，則在系爭房屋前陽台用水，於附件一修繕
04 完成前，固仍有可能導致原告房屋漏水，惟被告王晉花於11
05 3年底拔除系爭房屋前陽台水龍頭後，亦不在該處用水，原
06 告房屋並於113年12月2日起亦未見漏水，業如前述(見六)，
07 則原告房屋漏水情事，於被告王晉花停止在系爭房屋前陽台
08 用水後，已獲改善。衡以本院114年5月15日勘驗時，系爭房
09 屋前陽台仍未見水龍頭(本院卷一139頁)；由鑑定單位提出
10 之114年6月17日檢測當時照片，此情亦未更動(本院卷二55
11 頁)。綜上，依目前事證，無從認被告王晉花仍有用水侵入
12 原告房屋之行為，則原告上開請求，尚難認採。

13 八、按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
14 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
15 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額；前2項規定，於
16 不法侵害他人基於父、母、子女或配偶關係之身分法益而情
17 節重大者，準用之，第195條第1項前段及第3項定有明文。
18 而所謂身分法益遭受侵害，乃因該身分所能享有之親倫、相
19 互扶持之現實狀況及將來期待受到相當程度之剝奪及影響，
20 且難以回復。原告主張其母在原告房屋之居住安寧因原告房
21 屋漏水受侵害並罹患泛焦慮症，原告本於人子之身分法益受
22 侵害，請求被告連帶賠償20萬元慰撫金等語。查原告房屋漏
23 水，對與原告同住之原告母親生活起居固不無影響，然衡以
24 漏水位置乃一部分之客廳天花板(見五、(一))，漏水日期依
25 原告主張乃113年5月25日至27日、8月4日、11月22日至25
26 日、12月4日，共9天，加以依附件一、二所示原告房屋漏水
27 相關修繕，大多在系爭房屋進行，原告房屋則修復天花板工
28 程，所需費用3萬7800元，以此等漏水範圍、期間及程度，
29 雖原告對其母因漏水之憂煩感同身受，仍難謂其就母子身分
30 法益之內涵已遭到相當程度、不能回復之剝奪及影響，則情
31 節尚難認重大，從而原告請求被告賠償慰撫金，難認可採。

01 九、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第191條第1項規
02 定，請求被告公司分別依附件一、二所示修繕範圍及修復方
03 式修繕系爭房屋及原告房屋為有理由，應予准許。至逾此範
04 圍之請求，為無理由，應予駁回。

05 十、原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第3項規定適用簡易程
06 序(本院卷二149頁)所為被告公司敗訴之判決，依同法第389
07 條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392
08 條第2項規定，依職權宣告被告公司如預供擔保，得免為假
09 執行。至原告假執行之聲請，乃促請法院發動職權，爰不為
10 准、駁之諭知。

11 十一、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結
12 果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

13 十二、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 114 年 10 月 8 日

15 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

16 法 官 李陸華

17 以上正本證明與原本無異。

18 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
19 按他造當事人之人數附繕本)。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 10 月 8 日

22 書記官 張肇嘉