

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第3911號

原告 羅羚嘉

訴訟代理人 陳昭全律師

複代理人 陳葛耘律師

被告 吳佩秋

訴訟代理人 張方俞律師

複代理人 范馨予

上列當事人間修繕漏水等事件，本院判決如下：

主 文

一、被告應容忍原告僱工進入被告所有門牌號碼臺中市西屯區市○○○路000號18樓之1房屋內，依社團法人臺中市土木技師公會（下稱臺中土木技師公會）113年2月5日（112）中土鑑發字第053-06號鑑定報告書所示之「18樓房屋廚房陽台修復至不漏水之修復作業」及「18樓房屋修復至不漏水修復作業費用估算」方式（如鑑定報告書23至24頁，附件6-2頁），進行18樓房屋漏水修復工程，並由被告負擔修繕及必要費用。

二、被告應給付原告新臺幣31,112元，及自民國111年11月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔5分之4，其餘由原告負擔。

五、本判決第二項部分得假執行。但被告如以新臺幣31,112元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、原告起訴時，原聲明第1項為：「被告應將臺中市西屯區市○○○路000號17樓之1房屋內之天花板漏水部分修復」。嗣

變更為：：「被告應容忍原告僱工進入被告所有門牌號碼臺中市西屯區市○○○路000號18樓之1房屋內，依社團法人臺中市土木技師公會113年2月5日（112）中土鑑發字第053-06號鑑定報告書所示之，『18樓房屋廚房陽台修復至不漏水之修復作業』及『18樓房屋修復至不漏水修復作業費用估算』方式，進行18樓房屋漏水修復工程，並由被告負擔修繕及必要費用。」。原告聲明之調整，未改變請求所據之原因事實，僅依系爭鑑定書於訴訟上補充法律上主張，該所為法律意見之補充或更正，未涉及訴之追加或變更，合於民事訴訟法第256條規定，合先敘明。

二、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。本件原告原第2項聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）113,200元整，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣追加為：被告應給付原告131,112元整，其中新臺幣113,200元應自民事起訴狀繕本送達翌日起，另新臺幣17,912元應自本民事辯論意旨狀繕本送達翌日起，均至清償日止，依週年利率百分之五計算之利息。核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，亦應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張略以：

（一）原告為門牌號碼臺中市西屯區市○○○路000號17樓之1房屋（下稱系爭17樓房屋）所有權人；被告為門牌號碼臺中市西屯區市○○○路000號18樓之1房屋（下稱系爭18樓房屋）所有權人，系爭17樓房屋與系爭18樓房屋係同棟建物上下樓層。民國111年9月2至4日受軒嵐諾颱風外圍影響，台中地區降下大雨，詎雨勢停歇後，原告卻發覺廚房陽台（下稱陽台）之牆面有滲漏水狀況，旋即請訴外人即建商親家建設股份有限公司（下稱親家公司）指派維修人員查看滲漏水情形，經維修人員確認，系爭17樓房屋陽台確有漏水狀況，初

01 判原因為：系爭18樓房屋陽台地板有裂縫，雨水潑進陽台沿  
02 著裂縫滲入系爭18樓與17樓房屋共用樓板，再流向系爭17樓  
03 陽台牆面所致，需系爭18樓房屋住戶配合修繕，方有辦法修  
04 復滲漏水問題，原告知悉上情後，隨即透過住居社區之管理  
05 室聯絡被告，詢問得否進入被告住家確認滲漏水原因，以利  
06 後續進行修繕事宜，然被告僅稱要找親家公司確認此事，即  
07 無下文。為此原告請社區管理委員會訂111年9月14日進行協  
08 調會，然當日被告卻拒絕出席。其後原告透過住居社區之管  
09 理室經理介紹，再請訴外人久能工程有限公司前往原告所有  
10 系爭17樓房屋陽台查看滲漏水情況，其亦判斷係從被告所有  
11 系爭18樓房屋陽台滲水所致，具體狀況則需進入被告所有系  
12 爭18樓房屋內，方有辦法確認修復方式，原告因而再向住居  
13 社區之管理委員會申請第二次協調，然被告仍置之不理，拒  
14 絕與原告溝通，並向管理委員會表示如有爭議，請循司法途  
15 徑解決，原告為求救濟，爰依民法第184條第1項前段、第19  
16 5條第1項、第196條、第213條第1項、第3項、第767條第1項  
17 中段及公寓大廈管理條例第10條、第12條但書等規定，提起  
18 本訴。

19 (二)本案請求項目及依據如下：

- 20 1. 原告所有系爭17樓房屋漏水狀況，既係因被告所有系爭18  
21 樓房屋陽台地板存有裂縫，水潑進陽台沿著裂縫滲入系爭  
22 18樓與17樓房屋共用樓板，再流向系爭17樓陽台牆面所  
23 致，堪認被告已對原告之所有權造成妨害，故原告自得依  
24 民法第767條第1項中段規定，請求被告排除造成原告所有  
25 權受妨害之原因，將系爭17樓房屋內天花板漏水部分修  
26 復。
- 27 2. 原告所有系爭17樓房屋業因前揭漏水原因，導致牆面產生  
28 白華痕跡，其復原修繕費用預估為新臺幣（下同）31,112  
29 元，實屬原告修繕系爭17樓房屋必要之回復原狀費用，原  
30 告自得請求被告賠償之，爰依民法第184條第1項前段、第

196條、第213條第1項、第3項規定請求被告賠償31,112元。

3. 原告業已各種方式向被告反映系爭17樓房屋滲漏水狀況，然被告始終拒絕配合處理，致系爭17樓房屋滲漏水情形益發嚴重，此亦使原告生活品質受有嚴重影響，更造成原告精神上之痛苦，對於原告居住權及居住安寧之人格法益，侵害情節實屬重大，原告自得依民法第184條第1項前段及第195條第1項規定，請求被告給付非財產上之損害賠償100,000元以資慰藉。

(三)並聲明：

1. 被告應容忍原告僱工進入被告所有門牌號碼臺中市西屯區市○○○路000號十八樓之1房屋內，依社團法人臺中市土木技師公會（下稱臺中土木技師公會）113年2月5日（112）中土鑑發字第053-06號鑑定報告書所示之「18樓房屋廚房陽台修復至不漏水之修復作業」及「18樓房屋修復至不漏水修復作業費用估算」方式，進行十八樓房屋漏水修復工程，並由被告負擔修繕及必要費用。
2. 被告應給付原告新臺幣131,112元整，其中新臺幣113,200元應自民事起訴狀繕本送達翌日起，另新臺幣17,912元應自本民事辯論意旨狀繕本送達翌日起，均至清償日止，依週年利率百分之五計算之利息。
3. 前二項聲明，原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告答辯略以：

原告主張被告所有18樓房屋陽台，因被告疏未盡其管理維護之責，造成前開原告所有17樓房屋內天花板損壞、陽台牆面白華及因此所受非財產上損害云云，為被告所否認，自應由原告就此有利於己之事實，負舉證責任：

- (一)原告主張其所有17樓房屋內天花板，因被告所有18樓房屋陽台漏水所受損害部分：

1. 依原告所拍攝之漏水影片，其中檔案1之5秒、檔案2之17秒、檔案3之12秒、檔案4之13秒，均顯示原告所稱滲漏水

之處均與被告陽台地板位置相距甚遠，且未有水流連續自兩造樓層板樓下至影片所拍攝之滲漏水位置，故原告所稱上開損害與被告尚無因果關係。且細譯上揭影片，原告拍攝影片之滲漏水位置係在原告陽台整個牆面之中間位置（此部分係與社區大樓外牆相鄰），並非原告所指稱出現白華之位置，且亦未見水流係連續從兩造共用樓層板留下。再者，從影片中亦可見水流係發生在17樓房屋陽台外之冷氣室外主機、瓦斯表及其工作流理台附近，是依一般經驗法則，亦可能係原告所有之冷氣管線、瓦斯管線或自來水管線等老化或故障有關，尚無法憑此推斷為被告所導致。

2. 臺中土木技師公會113年2月5日(112)中土鑑發字第053-06號鑑定報告書（下稱鑑定報告）研判17樓房屋廚房陽台滲漏水原因應與18樓房屋廚房陽台樓板滲漏有關，而18樓房屋廚房陽台樓板滲漏原因主要是其冷氣室外機基座灌入地板損壞陽台地板防水層云云。惟查：

(1)被告所有設置於廚房陽台之冷氣外機基座並未貫入地板，鑑定單位僅以肉眼認定被告陽台基座螺絲貫入地板，即認定有破壞防水層云云，顯無實據，亦未實施任何科學檢測而認定防水層有無受到破壞。蓋整棟大樓所有住戶冷氣室外主機皆設置同一位置的陽台，被告並非特例，原告冷氣主機設置亦是如此。再者，鑑定報告記載被告陽台於檢測前發現螺絲已拔起無孔洞，外牆地板都有透明防水膠，何以後續鑑定單位積水測試結論會跟被告的螺絲孔洞有關，鑑定單位報告結論顯不實在。

(2)鑑定單位分別於112年7月28日及112年12月18日，分別實施長達4小時以上之積水測試，測試結果均顯示並無漏水之情形，亦未有水流至17樓房屋陽台之情形，顯示18樓房屋陽台防水層沒有損壞。再者，被告平時居住於18樓房屋內，根本不會放任有持續4小時以上之積水於陽台上，且亦未曾有過，而鑑定單位以高強度之積水測試，亦未顯示如原告所提出牆面積水呈現濕漉漉之影片

之情形，顯示原告所提證物恐有造假之嫌。系爭社區大樓為21層建築，18樓房屋陽台上方尚有19、20及21樓房屋樓板，換言之，依一般經驗法則，縱使如原告所稱颱風過境，雨勢變大，則會滴進去18樓陽台上之雨量，幾乎甚微，且依常情，雨滴過不久就會乾掉，更況，18樓陽台上尚有洗衣機、工作流理台等設備，如何不偏不倚的打到裂縫處而滲漏至樓房屋陽台天花板，亦恐難以想像。

(3)鑑定單位僅派人用手機伸出去對外牆拍照，並無對外牆持續灑水測試，及率予認定外牆並無漏水跡象，顯有率斷之情形。且如上述，如就18樓陽台地板有無滲漏水之情形，即予實施積水測試，則依同一事理，於外牆部分理當予以持續灑水測試，而非僅用手機拍照觀察，是對於外牆並未實施任何科學滲漏測試，故此部分鑑定意見恐非合理，結論更非於基科學根據。

(4)鑑定單位並未對17樓房屋陽台之白華檢測，則白華於何時形成？亦無從知悉。詳言之，要認定白華係18樓滲漏水所造成之結果，其先決條件理當先認定17樓之白華於何時所形成，然鑑定單位對於此一問題未解決，則逕予認定17樓房屋陽台白華係18樓房屋滲水所造成，且亦不能排除白華係當初建商施工中所留下，故此部分鑑定意見尚嫌速斷，亦乏相當因果關係論據。

(5)如鑑定報告所述，鑑定單位曾派員於112年7月28日實施積水測試，更於112年12月18日再次為積水測試，並於水中加入檸檬酸檢驗，然此二次檢測並未測得有漏水之情形，甚至未出現有牆面呈現濕漉漉漏水之情形；且鑑定人當場告知被告於被告陽台積水測試中加檸檬酸之原因，倘於17樓房屋陽台測得水份中有檸檬酸，尚可認為滲漏水可能係18樓房屋所造成，然於該次檢驗中並未測得有檸檬酸之反應。然此二次檢測，並未如實記載於鑑定報告，顯見鑑定報告有偏袒原告之嫌，鑑定報告更有

理由不備之違誤。

(6)鑑定報告含水率變化圖記載觀測值部分：

依前揭報告20頁含水率圖右上角之圖例說明所示，於17樓房屋天花板水分儀觀測位置及觀測值共分3次(第一次/第二次/第三次)，以下為17樓天花板平面各點觀測值，經統計有7個點第1次與第2次含水率相同(b、c、d、e、f、g、h點)，第3次僅些微小數點增加(應屬儀器誤差範圍)，有2個點第2次與第3次含水率相同(i、j點)，都無統計意義上之變化，可證無鑑定報告第19頁所記載後續觀測到17樓房屋漏水點附近天花板含水率有增加趨勢之情形，故鑑定單位藉此判定18樓房屋廚房陽台地板有滲漏水問題，顯有違誤及違反證據法則。且依物理性質，理應距離滲水處越近的含水率最高，越遠最低。a、b、c、d點離原告所主張的滲水處f點最遠(即螺絲孔約略位置)，含水率竟比滲水處本身含水率高，倘如有原告所主張螺絲孔洞為為本件漏水成因，顯違反物理特性，即離愈遠含水率越高，離越近含水率越低，可知第21頁7.7記載的分析漏水點原因，依20頁之滲漏水試驗的含水率變化數值情形無法證明有漏水。且綜觀a點距離滲漏點最遠，反而比原告主張的滲漏水損害範圍的i、j點的含水率高，f、g點離螺絲孔最靠近螺絲孔，含水率最低，鑑定人以含水率圖佐證漏水成因根本毫無根據，違反科學。而19頁之推論以20頁含水率圖觀之，亦無從看出有含水率增加的趨勢。簡言之，離螺絲孔越遠的點含水率數值還比漏水點高；3次觀測值無明顯遞增，多處觀測點的前2次觀測值皆相同並無變化；各觀測點值與螺絲孔位置距離遠近毫無關聯，此從各觀測點的數值有不規則變化可證。故鑑定報告對數據的解讀不符科學，明顯有誤。而鑑定單位係實施4小時之積水測試，並進行三次之含水量觀察，理當每次含水量都會增加，然觀諸第20頁之變化圖可知，均無此類漸漸增加的

數值(有第1次及第2次數值相同，也有第2次及第3次數值相同的情形)，足認並非滲漏水問題，含水率的變化僅是自然現象。

(7)斜線部分是跟外牆共用壁，如上，鑑定單位並未對外牆實施科學檢測，僅以手機拍照即認定外牆無滲漏水之情形，此部分亦有率斷之嫌。且外牆為何沒有潑水測試含水率的圖，亦未見鑑定單位記載於上，則外牆濕度是否影響陽台，亦未見諸於鑑定報告上，故鑑定容有未盡調查之處，更有理由不備之違誤。

(8)鑑定報告內並無記載含水率測量的誤差範圍，亦無記載實務上或學術上混擬土天花板在上面樓地板無滲漏水的情況下其含水率值為多少?若無此標準，鑑定人於本件報告附件6-2開立被告修復費用高達新台幣10萬4834元，試問鑑定人:原告日後如何確認被告陽台已修復完成達不漏水狀態?還是需不斷測量原告天花板到含水率為0呢?以上諸多疑點有不科學之處。

(9)綜上，鑑定報告有諸多不合理且未盡調查之處，且推論過程及鑑定結果，除與常理相悖外，更不符物理常理，故認鑑定報告不足可採。

(二)原告主張被告應賠償修復牆面白華部分：

白華現象產生原因眾多，諸如水泥成分中的「糖」含量過高，亦是造成壁癌之原因之一，除此之外，尚有地區濕度高、氣溫低、水分蒸發曼等等，而一般壁體因水密性不佳、防水不良、原料品質調和比例不對等原因，使得水份滲入壁體，而使壁體內含水量增加，而這些水份與水泥壁體內之鈣、鎂、鉀離子反應產生氫氧化物，再經由室內與室外之溫差與相對溼度不同，以熱穿透及毛細現象由高溫側向低溫測運動，這些氫氧化物被水蒸氣帶出壁體，再與空氣中之二氧化碳接觸反應成碳酸鹽結晶體等，即為俗稱壁癌、白華、吐露等。而其產生原因除與水泥性質有關外，亦與相關之其他材料品質、施工過程與技術及環境因素等均有關聯，其產生

01 原因複雜，是難憑17樓陽台上有白華現象即推斷為18樓陽台  
02 滲漏水所導致。

03 (三)原告請求被告應給付精神慰撫金部分：

04 縱使18樓房屋滲漏水造成17樓房屋陽台產生白華現象(假設  
05 語非屬自認)，係屬單純財產上之損害事件，原告既未舉證  
06 證明就身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操或其他  
07 人格法益因此受有何種之不法侵害。退萬步言，縱認18樓房  
08 屋陽台滲漏水造成17樓房屋陽台產生白華現象，然考量原告  
09 居住房屋大多使用房屋內之情形，房屋外之陽台為設置冷氣  
10 室外機、洗曬衣服使用，實際上所用時間非多，且白華現象  
11 之面積亦不大，是尚難認被告構成不法侵害原告居住安寧之  
12 人格法益且情節重大，從而，原告請求被告賠償精神慰撫金  
13 云云，即屬無據，亦無理由。

14 (四)並聲明：

- 15 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
16 2. 如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行。

17 三、本院之判斷：

18 原告主張所有系爭17樓房屋係坐落被告所有系爭18樓房屋之  
19 正下方，原告於000年0月間發現系爭17樓房屋陽台之牆面有  
20 滲漏水狀況，嗣後曾委請社區管委會召開協調會，被告未出  
21 席等情，業據提出建物登記謄本、親家霞飛道社區17B、18B  
22 陽台滲水事件協調會、第十四屆管理委員會111年10月例會  
23 議記錄、系爭17樓房屋現場照片、系爭17樓房屋漏水影片光  
24 碟、冠易室內設計有限公司估價單、交通部中央氣象局2023  
25 年臺中氣象站逐日雨量資料件為證（見本院卷第43-53、73-  
26 77頁），此部分堪信為真。本件兩造有爭執者為：系爭17樓  
27 房屋陽台之牆面有滲漏水狀況是否係系爭18樓房屋防水層失  
28 效所致？系爭18樓防水層失效是否可歸責於被告，修繕方法  
29 為何，所需費用如何負擔？原告請求精神慰撫金有無理由？  
30 茲分述如下：

31 (一)系爭17樓房屋陽台之牆面有滲漏水為系爭18樓房屋陽台防水

層失效所致：

1. 經查，本院囑託鑑定人臺中土木技師公會就系爭17樓房屋陽台之漏水原因為鑑定，鑑定結果略為（詳見鑑定報告第9至23頁）：

(1)依據原告陳述及現場調查，17樓房屋所受滲水損害範圍在陽台天花板與北側牆面交界處，該處有明顯水漬及白華形成之結晶體，白華沿交界處牆面流下並穿過鋁企口天花向下延伸。

(2)建築物滲漏水根源通常與給水系統（自來水管）、排水系統（雨污廢水管）、以及建築物內外牆壁和樓板滲漏有關，依17樓房屋所受滲水損害範圍在陽台天花板與北側牆面交界處，其上方為被告18樓陽台且緊鄰外牆，鑑定將調查及檢討被告18樓陽台給水、排水系統、樓板及外牆等是否與17樓陽台滲水有關。

(3)鑑定技師以熱水及紅外線熱像儀調查出系爭18樓配置地板內排水管位置；復以混凝土雷達掃描儀GPR偵測系爭17樓陽台滲漏水附近牆面內管線狀況，調查結果顯示牆面內僅配置一垂直電管，給水管滲漏水態樣為常時滲漏，排水管滲漏態樣為使用期間才會滲漏，17樓陽台滲漏水主要發生於大雨後，與上開態樣不符，初步排除17樓房屋廚房陽台滲漏水原因與18樓房屋廚房陽台給水管、排水管及外牆有關。

(4)滲漏水處附近外牆造型平整，無雨遮、造型腰帶、腰帶等可能積水構件。外牆磚縫完整，查無滲漏水跡象，故初步排除系爭17樓陽台滲漏水與外牆滲漏有關之可能性。

(5)系爭18樓房屋廚房陽台地板狀況：鑑定技師於112年4月20日初勘時，發現18樓房屋廚房陽台的地板上有冷氣室外機基座的螺栓貫入地板內。後續的會勘中，發現原貫入18樓房屋廚房陽台地板內的冷氣室外機基座螺栓已經取出，該孔洞經填補後上方放置黑色避震橡膠墊，現場

01 地板及牆面加塗抹透明防水膜，建築物陽台因雨水或洗  
02 滌用水容易侵入，故一般陽台地板會施作防水層以防止  
03 滲漏水問題，但18樓陽台冷氣室外機基座螺栓因貫入地  
04 板，恐以破壞既有地板防水層。

05 (6)鑑定技師於17樓陽台天花板設置多處混凝土觀測點，再  
06 於18樓陽台地板進行滲漏水試驗，觀測到17樓房屋漏水  
07 點附近天花板混凝土含水率有增加趨勢，顯示18樓陽台  
08 地板有滲漏水問題，而其樓板滲漏原因主要是冷氣室外  
09 機基座螺栓貫入地板損壞陽台地板防水層。雖於後續的  
10 會勘中，冷氣室外機基座螺栓經拆除並填補螺栓孔洞及  
11 塗抹透明防水膜，惟其修復方式無法有效修復所損壞之  
12 陽台地板防水層，故尚存有滲漏水問題。

13 (7)鑑定結論：經鑑定後研判17樓房屋廚房陽台滲漏水原因  
14 應與18樓房屋廚房陽台樓板滲漏有關，而18樓房屋廚房  
15 陽台樓板滲漏原因主要是其冷氣室外機基座螺栓貫入地  
16 板損壞陽台地板防水層。

17 2. 本院審酌鑑定報告就17樓陽台牆緣有滲漏水情形，已假設  
18 各項滲漏水因子，逐一確認並排除部分可能性後，以熱水  
19 及紅外線熱像儀、混凝土雷達掃描儀GPR偵測、混凝土觀  
20 測點滲漏水試驗等方式，判斷18樓陽台地板有滲漏水問  
21 題，此為防水層失效所致，又鑑定人係中立之專業鑑定機  
22 關，與兩造均無密切之利害關係，且有3位鑑定技師依其  
23 專業進行，應無故意偏頗一造之可能，足認鑑定人所製作  
24 之鑑定報告應可採信。

25 3. 被告雖主張鑑定報告有瑕疵不可採，並以前詞置辯，然  
26 查：依據鑑定技師於18樓陽台地板進行滲漏水試驗後，確  
27 實發現17樓房屋陽台天花板部分區域混凝土含水率有增加  
28 趨勢，此有卷附鑑定報告「滲漏水試驗17樓房屋廚房陽台  
29 天花板含水率變化圖」（詳系爭鑑定報告第20頁）可佐，  
30 被告雖辯稱此增加趨勢極小在誤差範圍內云云，然觀諸上  
31 含水率增加趨勢幾乎遍於各偵測點，其增加數值不盡相

同，此應與18樓陽台地板本有高低差（以利排水）、及防水層破壞程度有關，又偵測數值或未達明顯滲水之現象，然衡酌常理，一般給水系統（自來水管）、排水管系統（雨污廢水管）滲漏水情形最為直接，情節當較為嚴重，其混凝土含水率數值較高，而本件滲漏水情形為18樓陽台地板防水層破壞，已如前述，其造成滲漏水情形當不如給水系統、排水管系統滲漏水情形嚴重，，換言之，在18樓陽台地板防水層仍有部分效能之情況下，鑑定技師進行地板漏水試驗所得出混凝土含水率數值變化，應較給水系統、排水管系統滲漏水情形為低，故尚不能僅因混凝土數值未達嚴重漏水程度，即認為防水層無滲漏水之情形，是被告所辯各節，尚無足採。

(二)修繕系爭18樓房屋漏水之必要方法：

1. 按他住戶因維護、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；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶得按其性質各該主管機關或訴請法院為必要之處置，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項分別定有明文。又上開規定之立法理由乃在於明確規範區分所有權間之相鄰關係，以杜紛爭。故倘非進入相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用部分，即無以完成其維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。
2. 經查：鑑定人會同兩造於進行現場鑑定調查後，確認系爭18樓房屋陽台地板防水層破壞，造成17樓陽台滲漏水情形，已如前述，依系爭鑑定報告認為修復作業為修復系爭18樓陽台防水層，包含拆除重置18樓陽台之壁磚、地磚、地板牆面防水層及冷氣室外機設備，修復費用估算為104,834元等語，有鑑定報告可稽，本院認系爭18樓陽台在本件鑑定前，就原貫入18樓房屋廚房陽台地板內的冷氣室外機基座螺栓已經取出，該孔洞經填補後上方放置黑色避震橡膠墊，現場地板及牆面加塗抹透明防水膜，惟因未對症下藥而仍有滲漏疑慮，

01 本件為一勞永逸解決滲漏問題，認以鑑定人所建議方案為可  
02 採，且該方法已詳述採行修繕工法之理由、憑據，應堪採  
03 信，原告主張被告應容忍原告或原告指派之修繕人員進入系  
04 爭18樓房屋，以鑑定報告建議之方法進行防水之修復工程，  
05 並由被告負擔其費用，應屬有據。

06 (三)系爭17樓房屋因系爭18樓房屋滲漏損害後之修繕方法及費  
07 用：

- 08 1. 按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任；  
09 負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應  
10 回復他方損害發生前之原狀，民法第184條第1項前段、第21  
11 3條第1項分別定有明文。又土地上之建築物或其他工作物所  
12 致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對  
13 於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或  
14 於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第  
15 191條第1項定有明文。是以，除非工作物所有人能舉證證明  
16 上開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責  
17 任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作  
18 物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院  
19 96年台上字第489號判決意旨參照）。另民法第191條第1項  
20 所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係  
21 其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管  
22 線設備等，屬建築物之成分者，固為建築物之一部，應包括  
23 在內（最高法院95年度台上字第310號判決意旨參照）。
- 24 2. 查，系爭17樓房屋陽台所生天花板白華析晶係因系爭18樓房  
25 屋陽台漏水所致，而漏水之原因為防水層因冷氣室外機基座  
26 螺栓貫入且修補不足，此可歸責於被告之事由，依上開最高  
27 法院判決意旨所示，原告自得依上開規定請求被告負損害賠  
28 償責任，且鑑定報告認定：17樓房屋廚房陽台因滲漏水損壞  
29 部分之修復作業，主要為鋁企口天花板拆除復原安裝及牆面  
30 白華壁癌處理。經計算17樓房屋因滲漏水損壞部分之修復作  
31 業金額估算為31,112元（鑑定結論記載之21,112元容有誤，

01 此由鑑定報告附件6-1所示小計A各項複價加總應為26,546，  
02 總計E=A+B+C即應為31,112可知，見鑑定報告第24頁及附件6  
03 -1），業經鑑定人鑑定在案，是原告請求被告給付系爭17樓  
04 房屋必要之回復原狀費用31,112元，應屬有據。

05 (四)原告請求非財產損害無理由：

06 1. 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  
09 第1項前段定有明文。而不法侵害他人居住安寧之人格利  
10 益，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當  
11 之金，惟仍需符合「情節重大」之要件，至於所謂情節重  
12 大係屬不確定法律概念，適用時自應斟酌個案之具體情節  
13 個案判斷認定之。

14 2. 原告主張因18樓房屋陽台滲漏水，致系爭17樓房屋滲漏水  
15 情形益發嚴重，使原告生活品質受有嚴重影響，更造成原  
16 告精神上之痛苦，居住安寧之人格法益受有嚴重損害等  
17 語。然查，本件系爭17樓房屋僅有屋外陽台天花板與北側  
18 牆面交界處有明顯水漬及白華形成之結晶體，有卷附照片  
19 及鑑定報告拍攝照片可證，且依系爭鑑定報告認定修復方  
20 式，僅需鋁企口天花板拆除復原安裝及牆面白華壁癌處  
21 理，修復方式簡易單純、費用尚非甚鉅，衡酌上開事證，  
22 尚難遽認對原告之居住生活品質造成嚴重影響而達情節重  
23 大。是原告主張渠居住安寧人格法益受有侵害，請求被告  
24 賠償精神慰撫金10萬元，難認有據。

25 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項前  
26 段、第196條、第213條第1項、第3項等規定，請求：(一)被告  
27 應容忍原告僱工進入被告所有門牌號碼臺中市西屯區市○○  
28 ○路000號18樓之1房屋內，依社團法人臺中市土木技師公會  
29 (下稱臺中土木技師公會)113年2月5日(112)中土鑑發字  
30 第053-06號鑑定報告書所示之「18樓房屋廚房陽台修復至不  
31 漏水之修復作業」及「18樓房屋修復至不漏水修復作業費用

01 估算」方式（如鑑定報告書23至24頁，附件6-2），進行18  
02 樓房屋漏水修復工程，並由被告負擔修繕及必要費用。(二)被  
03 告應給付原告31,112元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111  
04 年11月26日）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利  
05 息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應  
06 予駁回。

07 五、本判決主文第1項原告勝訴部分，係命被告容忍修繕，屬命  
08 為一定之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，於判  
09 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  
10 式，使其意思表示之效力提前發生，性質上亦不適宜為假執  
11 行；至主文第2項係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡  
12 易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第  
13 3款規定，依職權宣告假執行，並依被告聲請酌定金額諭知  
14 被告預供擔保後，得免為假執行。原告聲請依職權宣告假執  
15 行，僅係促使本院職權發動，毋庸為准駁之諭知。

16 六、本件事證已臻明確，其餘攻擊、防禦方法及所為之立證，  
17 經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。另被告於113  
18 年2月19日提出之民事答辯(三)狀、113年2月21日提出民事答  
19 辯(四)狀，既已言詞辯論終結後始提出，依法不生提出效力，  
20 本院無從審酌；至於被告聲請鑑定人到庭說明部分，經查本  
21 件鑑定報告書於113年2月5日完成，鑑定機關於113年1月17  
22 日辦理鑑定說明會，就鑑定結論部分請兩造表示意見，惟被  
23 告並未參加，此有臺中土木技師公會（112）中鑑土發字第0  
24 53-05號通知函、簽到表在卷可稽（見鑑定報告附件2-5、2-  
25 6頁），被告待鑑定報告完成後始質疑其公正性並聲請傳鑑  
26 定人到庭，尚無足取，此一程序不利益應由被告負擔，附此  
27 敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79條。

29 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日  
30 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 陳嘉宏

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 3 月 29 日

書記官 林佩萱