

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第4049號

原告 翁玉紋

被告 李沛玲

訴訟代理人 張淳軒律師

複代理人 陳姿妤

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴原聲明為：「一、被告應理賠原告裝潢毀損之費用共計新臺幣（下同）272,202元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、被告應理賠原告一家五口精神損害100,000元。三、被告無條件讓原告進屋確認漏水檢測並修繕，費用由被告負擔。」（本院卷第17頁）；嗣迭經變更，最終於民國113年10月23日言詞辯論期日以言詞變更聲明為「一、被告應理賠原告糞水造成汙損之費用259,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、被告應理賠原告一家五口精神損害100,000元。三、被告應自111年8月14日起至恢復原狀或清償等價賠償完成日止，按月給付6,500元，暨按週年利率5%之利息。四、被告須無條件讓原告及鑑定方進屋針對漏水原因進行鑑定並修繕。」（本院卷第99、105、123、221、329、353頁），經核均係本於系爭房屋漏水之同一基礎事實而為請求，合於前開規定，先予敘明。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：

03 (一)原告係門牌號碼臺中市○區○○街000號3樓房屋（下稱系爭
04 房屋）之所有權人，被告則為門牌號碼臺中市○區○○街00
05 0號4樓房屋（下稱被告房屋）之所有權人。原告於111年(訴
06 狀誤載為110年)8月14日22許時發現系爭房屋之浴室馬桶上
07 方天花板有一攤惡臭水漬，浴室地面至排水孔亦有潮濕痕
08 跡、兒童房之天花板及木地板上亦有相同情況。經原告於當
09 日拍照通知樓上套房出租代管，其陳稱自111年8月12日前，
10 被告房屋之某間隔套馬桶就已經開始有冒泡泡情況，迄至翌
11 日即完全阻塞無法使用，並於接獲原告通知始知悉系爭房屋
12 樓板遭糞水汙染並即委請師傅進行搶修。而被告房屋衛浴原
13 僅有兩套，被告為改成套房出租，隔成四套房、四位浴，且
14 將四套房之新作糞管支管全導入共用次浴之原始糞管支管，
15 而漏水就會存在管裂之問題即自管裂處溢出至樓板。

16 (二)又經兩造現場勘驗，透過代管得知係位於系爭房屋書房上方
17 A套房馬桶阻塞，並致隔壁B套房下方即兒童房滲漏嚴重，故
18 原告請求被告委請公司進行檢測及後續管路修繕，並賠償系
19 爭房屋損失，並要求被告不得拒絕原告進屋檢測、修繕。而
20 因被告房屋另設管線改成套房出租之行為，除系爭房屋受有
21 損害，且一家5口需擠睡在一張雙人床，原告夫妻須輪流睡
22 沙發椅長達6個月，睡眠品質不佳，已致原告1家5口之精神
23 受有重大損害。為此，爰依民法第191條第1項、公寓大廈管
24 理條例第12條規定起訴，並聲明：1. 被告應理賠原告糞水造
25 成汙損之費用259,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
26 償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被告應理賠原告一家
27 五口精神損害100,000元。3. 被告應自111年8月14日起至恢
28 復原狀或清償等價賠償完成日止，按月給付6,500元，暨按
29 週年利率5%之利息。4. 被告須無條件讓原告及鑑定方進屋針
30 對漏水原因進行鑑定並修繕等語。

31 (三)對被告抗辯之陳述：

- 01 1. 聲證1係被告房屋樓地板糞管改配照片，被告租客曾經馬桶
02 阻塞，請人通馬桶後，即從天花板漏水至系爭房屋兒童房。
03 聲證二為系爭房屋浴室天花板管線，從原告家浴室維修孔打
04 開往上拍糞管的支管。木作兒童床已經付款76,800元（材料
05 費36,000元、木工交通費7,800元、工資33,000元），有對
06 話紀錄證明有支付這筆款項。聲證2整座兒童床主要結構，
07 不包括漆、木地板減材。從藍色天花板整個污染到粉紅色牆
08 壁體，木作76,800元括藍色天花板、粉紅色牆壁，雖然溜梯
09 未被污染，但也要破壞，不含拆裝。裝潢細清收費用途，因
10 糞水污染兒童房有三個乳膠床墊有清潔必要，清潔費8,000
11 元，共請求259,270元。木地板5.2坪局部重鋪18,900元。油
12 漆工程扣掉客廳塗料費，其餘護木油1,250元、遮光簾（糞
13 水滴到）。水電配置係因兒童床上方有燈具，要重新拆裝費
14 用1,500。被單、床單送洗費用，床單2組計2,598元。被單2
15 組合計1,298元（599元+699元）。排風口清潔費用含在清潔
16 費8,000元內，毛毛蟲、恐龍等有汙損照片。除四樓有請包
17 通業者來通馬桶管線，疑似有漏水至系爭房屋兒童房外，並
18 無其他漏水情形發生，兒童房尚未進行修繕。
- 19 2. 原告並未稱懷疑馬桶有未黏好之情況，而係被告檢測師傅所
20 述，該師傅現場僅用一台濕度儀測試浴室磁磚面，即表示無
21 漏水。係該師傅為安撫原告，依據過往經驗自行推測應係馬
22 桶未裝好。而查看係由被告與該名檢測師傅自行決定，非原
23 告要求。原告認同之檢測公司係重光科研探測抓漏有限公司
24 （下稱重光公司），乃合法立案公司，施作報價12,000元，
25 檢測公司出具檢測報告書一式費用為6,000元，應由被告支
26 付，原告自始即主張需由能出具檢測報告書之抓漏廠商進行
27 檢測，況住家漏水係單純案件，不用侷限於土木技師公會及
28 建築師公會，法院實務亦漸認可營建防水技術協進會。
- 29 3. 本件被告於110年6月17日委由禾宿室內裝修設計有限公司
30 （下稱禾宿公司）規劃設計並代為申請辦理簡易室內裝修，
31 其格局由原本一間套房、兩間雅房、一間公用衛浴，變更為

01 四間套房（由原本的兩間衛浴曾設至四間衛浴）。臺中市政府
02 府都市發展局核可執照字號（110管變使免許字第089號及11
03 0中市都管簡裝許字第311號）。需取得系爭房屋變更後平面
04 圖、禾宿公司室內管線施工圖說，供鑑定之建築師進行系爭
05 房屋與被告室內圖說交叉套疊比對。而鑑定報告建築師公會
06 鑑定過程、分析與結論不符合案件事實基礎。

07 二、被告則以：

08 (一)依起訴狀所載漏水原因乃原告自行臆測，原告應就漏水原因
09 及侵權行為係可歸責於被告之事實，負舉證之責任。據原告
10 與被告之房屋專任委託租賃管理契約之受託人乙○○，於11
11 1年9月20日之通訊軟體LINE對話紀錄內容，當日被告委請水
12 電師傅將原告所認疑似漏水之馬桶拆卸，檢查是否有漏水情
13 況，原告亦在場，經拆卸疑似漏水之馬桶，並未檢查到有
14 漏水情事，原告在場亦知悉，惟原告迄今仍認系爭房屋漏水
15 係被告房屋管線所致，自屬無據。況起訴書亦載明：「…現
16 在已經沒有明顯滲漏問題…」等語，益見系爭房屋已無漏水
17 及權利受侵害情事。原告113年1月15日聲請調查之證據，在
18 未能確切待證事實之前，衡情乃對於證據方法未有確記載之
19 摸索證明，此項證據聲明應不合法，而無調查必要。

20 (二)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請宣
21 告免為假執行。

22 三、得心證之理由：

23 (一)原告主張之事實，業據其提出被告房屋改套糞管線路重配照
24 片、被告房屋糞水漏水導致系爭房屋兒童房裝潢汙損照片、
25 請求項目總花費依據、與被告房屋代管人員間之對話紀錄、
26 系爭房屋兒童房汙損及施作木工照片、591租屋網雅房租賃
27 資訊等件各1份為證（本院卷第23-33、61-71、107-109、12
28 7-153、225-227頁），被告對於系爭房屋兒童房天花板發生
29 漏水情形並不爭執，惟否認漏水原因與被告房屋有關，並以
30 前詞置辯。是本件應審究者厥為：原告系爭房屋因漏水所受
31 損害是否為被告之原因所致？原告依民法及公寓大廈管理條

01 例請求被告回復原狀、支付修繕費用及賠償精神損害，是否
02 有據？

03 (二)本件經送請社團法人臺中市建築師公會(下稱臺中建築師公
04 會)鑑定，鑑定事項略以：「臺中市○區○○街000號3樓天
05 花板滲漏是否因4樓房屋滲漏所致？」(鑑定報告第1頁)，依
06 該鑑定報告鑑定過程與分析所載，略以：系爭房屋與被告房
07 屋經該機構派員實地履勘、放水測試及以熱顯像儀與水分計
08 檢測後，系爭房屋兒童遊戲室之檢測數值大約在1~2左右，
09 經灌水15分鐘後以水分計檢測，結果數值約在2.1~3.2之
10 間，灌水前後並無明顯巨幅增加濕度情形，輔以用手觸摸及
11 眼睛目測，並未發現系爭房屋兒童遊戲室天花板與壁體表面
12 有何明顯滲漏水情形，於113年7月29日米凱颱風後，經原告
13 屋主回報系爭房屋兒童遊戲室現況照片與屋主濕度計檢測
14 (2.6%等)，與日前該所第一、二次會勘情況大致相仿，無明
15 顯滲漏情況，故自111年(報告誤載為110年)8月14日滲漏爭
16 議發生後至今，系爭房屋兒童遊戲室並無再次滲漏之情事發
17 生等語(該鑑定報告第4-6頁)，從而臺中建築師公會根據現
18 場實際履勘與檢測結果製作鑑定報告，結果略以：就雙方提
19 出相關資料、相關圖說(詳報告附件28-30)，111(誤載為11
20 0)/8/14當時3樓漏水屋況等資料與四樓施工屋況照片(詳報
21 告附件31)來看：1.本所推測：樓上改修套房為地板架高、
22 地板上鋪設排水管等管線之半明管施工方式(詳報告附件3
23 1)，據屋主告知當時施工期間疑似有排水管堵塞問題發
24 生，經水電師傅改善與加壓後所造成水流瀾漫溢出。當時水
25 電師傅是否有堵塞？用什麼方式加壓？或什麼方式疏通管
26 道？本所因無法確切得知111(誤載為110)/8/14前之施工方
27 式與問題，故也難以判定3F天花板是否為4樓套房施工所造
28 成、當時什麼樣的狀況下，所造成三樓之滲漏。2.但依4樓
29 套房改修設計圖之廁所增設、改變位置，與垂直管道間之位
30 置、排水方向、距離(詳報告附件28-30)，是有可能4F因
31 施工不小心或其他因素等造成水溢出？長時間積在樓板上或

01 架高樓板內？而造成3樓兒童遊戲室天花板滲水，但僅為推
02 測。3. 據查，考量當年110/8/1～110/8/14(均誤載為100)期
03 間有連續下雨之因素（詳報告附件32所示2021年臺中氣象站
04 逐日雨量表。此部分報告誤引110年8月雨量資料，經本院自
05 行上網查詢111年8月臺中氣象站逐日雨量資料，該年8月1-
06 5、7-9、11-12日均有下雨情形，8月11日高達48.5毫米。網
07 址：<https://www.cwa.gov.tw/V8/C/D/DailyPrecipitation.html>。
08 查詢日期：113年12月12日），是否也有可能當時施
09 工中未緊閉門窗或其他排水因素或其他外水進入滿溢情形
10 等？而造成室內積水溢水等狀況？而造成3F之滲漏現象；但
11 均僅為推測，已無從查證。故依據上述幾點說明，本所無法
12 明確判斷：臺中市○區○○街000號3樓天花板滲漏是否因4
13 樓房屋滲漏所致。」等語，此有臺中建築師公會113年8月20
14 日中市建師鑑字第1130900065號函暨案號000-0000號鑑定報
15 告書1份在卷可憑(本院卷第319頁)，而臺中建築師公會依其
16 建築專業人員現場履勘及以科學儀器檢測，據以製作上述鑑
17 定報告書，其鑑定人員與兩造間並無任何嫌隙或利害關係，
18 基於第三公正方之鑑定機關所為之評估報告，可受公評檢
19 驗，應無偏頗兩造之可能，堪認系爭房屋3樓天花板滲漏之
20 原因甚多，且迄今已無繼續滲漏情形，無從僅憑單一滲漏事
21 件，逕予認定或推論即係被告房屋滲漏水所致，是被告抗辯
22 系爭房屋漏水與其無關等語，即屬有據，而為可採。

23 (三)又證人即被告房屋專任委託租賃管理契約之受託人乙○○於
24 本院審理時到庭陳稱：「（從事代管業多久？）5年多。

25 （是否遇過通馬桶導致漏水？）沒有遇過。…（當樓下發生
26 糞管漏水問題是否前二天發生馬桶阻塞情形？）有。（是否
27 有回覆我你們請了包通來通馬桶？）有。（後續處理情
28 形？）8月14日有來通馬桶，8月15日去樓下原告家查看漏水
29 情形，最後9月20日有來拆馬桶。拆開的時候，沒有發現什
30 麼異狀。拆完之後，裝回去就沒有再發生漏水情形。（沒有
31 做任何修理情形嗎？）拆開看沒有任何異狀，就沒有做任何

01 修理，把馬桶回復。」等語（本院卷第166-167頁）；證人
02 即包通業者甲○○於本院審理時到庭陳稱：「（從事包通業
03 者經驗多久？）好幾年，差不多5年。（從事包通案件是否
04 因為通馬桶導致漏水情形？）沒有。…（證人是包通還是水
05 電？）水電跟包通都有。（這次馬桶阻塞是否由你通馬
06 桶？）對。（如何處理馬桶？）我用空氣，C02壓力。（當
07 初被告房屋裝潢由證人承包，如何進行接管？）就是配管，
08 也有使用水管膠。（如何確認水管完全密合？）我們會試
09 水，就一直灌水，我們有用膠水。（承包4樓的哪些工
10 程？）水源跟排水。（3樓天花板漏水狀況與你的施工情形
11 有無關聯？）沒有關連，施工的時候就有試水，如果漏水的
12 話，就會一直漏水。（通馬桶的時候，有無發現什麼異狀，
13 為何馬桶會阻塞？）有可能是東西塞住，我通大概5分鐘，
14 空氣打一下就走了。（有無發現4樓漏水、滲水、積水？）
15 沒有。（當時房客有無告知牆邊滲水？）我只是去通管，我
16 不知道。」等語（本院卷第167-168頁），上述證人證述至
17 多僅能證明被告房屋曾於上開期日經包通業者清通馬桶，惟
18 尚難直接證明被告房屋確有漏水導致系爭房屋滲水情形。又
19 依被告提供原告與證人乙○○之111年9月20日通訊軟體LINE
20 對話紀錄所載（本院卷第119-121頁），已將開拆馬桶日期通
21 知原告，且開拆當日被告委請水電師傅將原告所認疑似漏水
22 之馬桶拆卸檢查後，亦未檢查到任何漏水點，且倘若係馬桶
23 管道有何滲漏情形，在未徹底排除漏水問題前，衡情系爭房
24 屋滲漏水情形應會持續發生，要無僅單一日期發生漏水之
25 理。從而，原告主張系爭房屋漏水係被告房屋漏水所致，要
26 非有據，自無足採。本件既無從證明被告房屋有何漏水導致
27 系爭房屋受損情形，則原告主張被告應理賠原告糞水造成汙
28 損之費用259,270元及利息，應自111年8月14日起至恢復原
29 狀或清償等價賠償完成日止，按月給付6,500元及利息，及
30 被告須無條件讓原告及鑑定方進屋針對漏水原因進行鑑定並
31 修繕等聲明（進入屋內鑑定部分已完成），即無理由，不應准

許

(四)次按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。而不法侵害他人居住安寧之人格利益，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金，惟仍需符合「情節重大」之要件，至於所謂情節重大係屬不確定法律概念，適用時自應斟酌個案之具體情節個案判斷認定之。本件原告主張其因被告房屋滲漏水，被告怠於善盡房屋修繕、維護義務，使原告生活品質受有嚴重影響，更造成原告精神上之痛苦，居住安寧之人格法益受有嚴重損害等語。然承上所述，系爭房屋滲漏水原因既無從認定確係被告房屋滲漏水所致，縱使系爭房屋曾因滲漏水而導致3樓兒童房天花板等出現多處汙損等情事，嚴重影響原告居住安寧，亦無從以此結果推論係被告怠於善盡修繕房屋義務所致，是原告據此主張非精神上損害賠償10萬元，即非有據，自無可採。

四、綜上所述，原告基於侵權行為損害賠償等法律關係，請求被告1. 被告應理賠原告糞水造成汙損之費用259,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被告應理賠原告一家五口精神損害100,000元。3. 被告應自111年8月14日起至恢復原狀或清償等價賠償完成日止，按月給付6,500元，暨按週年利率5%之利息。4. 被告須無條件讓原告及鑑定方進屋針對漏水原因進行鑑定並修繕等語，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予以逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 林俊杰

以上正本係照原本作成。

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 12 月 13 日

書記官 辜莉雯