

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中簡字第20號

原告 陳汶銘

訴訟代理人 張伯書律師

被告 蔡明雄

訴訟代理人 陳佳函律師(113.10.07解除委任)

林亮宇律師

複代理人 謝滢叡律師

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國113年12月27日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其所有門牌號碼臺中市○○區○○○街00巷0號5樓建物，進行如社團法人臺中市土木技師工會民國113年4月29日（中土鑑發字第442-05號函之鑑定報告書(112鑑421號)第14頁鑑定結論1之「5樓房屋修復至不漏水修復作業」方式及附件六「5樓房屋修復至不漏水修復作業費用估算表」所示內容，修復至不漏水狀態。如被告不為修復，應容忍原告僱工進入為前開之修復，修復費用由被告負擔。

被告應給付原告新臺幣1萬8352元，及自民國113年9月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之61，餘由原告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣12萬5355元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條分別定有明文。本件原

01 告起訴時聲明：「一、被告應容認原告進入門牌號碼臺中市  
02 ○○區○○○街00巷0號5樓房屋內，就漏水嚴重施行修復行  
03 為，達到不漏水狀況，居住安適。」，嗣經多次追加、減縮  
04 後如後述訴之聲明所載，核屬不變更訴訟標的，而補充或更  
05 正事實上或法律上之陳述，及擴張應受判決事項之聲明，揆  
06 諸前開法律規定，自應准許。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：原告所有臺中市○○區○○○街00巷0號4樓房屋  
09 (以下稱4樓房屋)客臥臥室(以下稱系爭房間)天花板及牆面  
10 滲漏水嚴重，原告懷疑系爭房間滲漏水原因，與被告所有之  
11 臺中市○○區○○○街00巷0號5樓房屋(以下稱5樓房屋)浴  
12 室水管有關，經多次與被告協調不成，嗣經委請社團法人臺  
13 中市土木技師公會鑑定，該公會鑑定後以民國113年4月29日  
14 中土鑑發字第442-05號函之鑑定報告書(112鑑421號，以下  
15 稱鑑定報告)，鑑定結論認定原告所有之4樓房屋系爭房間  
16 天花板及牆面滲漏水原因，應與被告所有之5樓房屋浴室給  
17 排水管及防水層滲漏有關。鑑定結論並認為5樓房屋修復至  
18 不漏水修復作業主要為重置浴室給排水管系統及修復浴室防  
19 水層，修復作業包含打除浴室地板牆面磁磚壁磚、更新浴室  
20 給排水管、重置防水層及地板牆面磁磚壁磚，工程過程中衛  
21 浴設備需移除及復原，以及估算修復作業金額為新臺幣(下  
22 同)107,003元；另4樓房屋因滲漏水損壞部分之修復作業主  
23 要為天花板及牆面之壁癌處理，以及估算修復作業金額估算  
24 為31,010元。又被告所有5樓房屋浴室給排水管及防水層滲  
25 漏，造成原告所有4樓房屋系爭房間天花板及牆面滲漏水，  
26 嚴重影響原告權益，且由於滲漏水持續侵蝕、浸泡，已造成  
27 系爭房間天花板及牆面損害，產生水漬及白華現象，導致油  
28 漆脫落、發霉、壁癌、濕氣嚴重，嚴重侵害原告之生活品  
29 質、居住安寧等人格法益，爰請求被告就原告所受之精神上  
30 損害賠償精神慰撫金68,990元等語。並聲明：(一)如主文第  
31 1項所示。(二)被告應給付原告新臺幣10萬元，及自起訴狀

01 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
02 息。

03 二、被告抗辯：4樓房屋曾於92年11月3日上午7時許發生火警，  
04 被告於事發時並不知悉，事後發覺系爭5樓房屋公共水管彎  
05 曲變形、無法發揮排水功能，心生懷疑，經詢問里長、消防  
06 局始悉4樓房屋曾發生火災之情事，依常理判斷，火災高溫  
07 會導致牆內管線無法承受高溫而扭曲變形，進而造成水管破  
08 裂；救火時需大量灑水，混凝土材料具有吸水性，天花板及  
09 牆面因吸收水分而產生裂縫，系爭系爭房間滲漏水極可能肇  
10 因於該次火災，而非被告保管有欠缺。又鑑定報告之鑑定結  
11 論雖認為系爭房間滲漏水之原因與5樓房屋浴室給排水管及  
12 防水層滲漏有關，惟系爭鑑定報告未參酌4樓房屋曾發生火  
13 災之情事，火災高溫導致水管扭曲漏水及天花板牆面破裂滲  
14 水，滲漏原因不可歸責於被告。縱認被告就4樓房間漏水情  
15 形應負責，系爭鑑定報告就系爭4樓修復作業費用估算之金  
16 額應折舊。另原告固主張其居住安寧之人格法益受到侵害而  
17 請求精神慰撫金，惟該房間為客房臥室，依現況照片可見該  
18 房間堆置雜物，並非主要起居室，漏水情形為夏天濕、冬天  
19 漏水，且系爭鑑定報告亦表示系爭房間修復作業主要為壁癌  
20 處理，修復方式尚屬單純，以滲漏水之範圍、位置及程度，  
21 對房間之使用未達嚴重妨礙，原告並未就漏水現況如何影響  
22 其身心或居住安寧等達到情節重大之情舉證以實其說，此部  
23 分主張無理由。退步言之，縱認被告侵害原告之人格法益已  
24 達情節重大之程度，被告於原告反應有漏水問題後，多年來  
25 本於敦親睦鄰之理念，多次僱工整修房屋，支出龐大修繕費  
26 用，亦曾給付金錢予原告做為漏水的賠償，俟知悉系爭4樓  
27 曾經發生火警始拒絕繼續賠償。被告已勉力盡其所能改善，  
28 就原告所請求之精神慰撫金應予酌減。並聲明：原告之訴駁  
29 回，如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (一)按專有部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人為

01 之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項定有明  
02 文。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠  
03 償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損  
04 害，由工作物之所有人負賠償責任；所有人對於有妨害其所  
05 有權之虞者，得請求防止之，民法184條第1項前段、第191  
06 條第1項前段、第767條第1項分別定有明文。

07 1.經查，本院囑託社團法人臺中市土木技師工會鑑定本件系爭  
08 房間漏水原因、修復方法等節，經該工會鑑定結果為：

09 「一、就漏水原因：建築物滲漏水問題主要源於：給水系  
10 統、排水系統(包括雨水、污水、廢水)、屋外及屋門壁體樓  
11 板滲漏。當漏水問題發生在大樓建築物中」相鄰的上下或左  
12 右兩戶間的樓板(地板及天花板)、隔戶牆或外牆、屋頂、管  
13 道間時，則需要考慮是否為結構體中之管線系統或壁體樓板  
14 滲漏水。依據4樓房屋滲漏水範圍位於天花板與牆面，其上  
15 方為被告5樓房屋浴室，查鄰近系爭房間並無管道間鄰近，  
16 且滲漏水處亦非外牆。後續鑑定將調查及檢討被告5樓房屋  
17 浴室之給水排水管系統及樓板是否與4樓房屋滲漏水有關。  
18 就5樓房屋壁體樓板給水管、排水管調查部分，先調查5樓房  
19 屋浴室給水管位置，鑑定技師分別以提高熱水管及冷水管之  
20 管內溫度，以紅外線儀調查4樓房屋冷水管、熱水管配置位  
21 置。在5樓房屋浴室排水管部分，鑑定技師將熱水倒入排水  
22 孔中，藉由提高排水管內溫度，以紅外線熱影像儀調查5樓  
23 房屋排水管配置位置後，鑑定技師將熱水倒入排水孔中，藉  
24 由提高排水管內溫度，以紅外線熱影像儀調查5樓房屋排水  
25 管配置位置。經查，5樓房屋浴室給水管、排水管配置位置  
26 環繞4樓房屋系爭房間滲漏水範圍，兩者有明顯相對關係，  
27 初步研判5樓房屋浴室給水管、排水管與系爭房間滲漏水有  
28 關。其次，就5樓房屋浴室防水層滲漏水測試部分，鑑定技  
29 師於系爭房間天花板及牆面滲漏水範圍設置多處混凝土水分  
30 觀測點，於試驗前以混凝土水分儀先偵測紀錄各點含水率初  
31 始值。再於5樓房屋浴室給水管及地板積水進行漏水測

01 試，後續觀測到4樓房屋系爭房間混凝土水分觀測點之含水  
02 率有增加趨勢，顯示5樓房屋浴室防水層亦有滲漏問題。調  
03 查結果及測試，研判4樓房屋系爭房間天花板及牆面滲漏水  
04 原因與5樓房屋浴室給排水管及防水層滲漏有關。本案建物  
05 修復方式及費用如下：一、5樓房屋修復至不漏水修復作業經  
06 計算5樓房屋修復至不漏水修復作業金額估算為107,003元。  
07 (修復費用估算表詳附件六)」等語，有該公會113年4月29日  
08 中土鑑發字第442-05號函之鑑定報告書（112鑑421號，下稱  
09 系爭鑑定報告書）在卷可參（見本院卷第125頁）。核上開  
10 鑑定意見敘明鑑定經過，及使用土木專業工具為自主蒐證之  
11 結果作為前提事實，並運用其土木專業知識進行判斷所得鑑  
12 定意見，所為鑑定意見自屬可採。是足認4樓房屋系爭房間  
13 內漏水之原因，係源於5樓房屋之專有部分即浴室之給水  
14 管、排水管毀損及防水層滲漏所致。

15 2.被告雖辯以：鑑定報告所指5樓房間給水管、排水管及防水  
16 層滲漏現象，係92年間4樓房屋發生火災燃燒，火災高溫導  
17 致牆內管線無法承受高溫而扭曲變形，進而造成水管破裂；  
18 救火時需大量灑水，混凝土材料具有吸水性，天花板及牆面  
19 因吸收水分而產生裂縫，系爭房間滲漏水肇因於該次火災，  
20 而非被告保管有欠缺所致等語。被告所為抗辯，未舉證以實  
21 其說；而依92年間火災調查報告所示，「報案時間為92年11  
22 月3日7時58分，撲滅時間為同日8時17分。起火處疑為廚房  
23 左側，火勢走向係從廚房北側電鍋引燃起火，延燒牆壁及天  
24 花板嚴重薰黑，火流走向呈由下向上、向四周延燒之走向。  
25 現場檢視該火戶外觀，除電鍋燒損、牆壁及天花板嚴重薰  
26 黑，餘均完好未有燃燒，財物損失估值一萬元。」（本院卷  
27 239-243頁）等語可稽，是該日火燒時間甚短，且燃燒處僅  
28 為廚房及客廳，燃燒情形不嚴重，況依示意圖所載，冷熱水  
29 管、排水管位置已在系爭房間入口處3分之1以後之中間至最  
30 南端處，且依鑑定報告所載「鄰近系爭房間並無管道間鄰  
31 近」等語，系爭房間並無管道間鄰近，自無被告所稱「火災

01 高溫導致牆內管線無法承受高溫而扭曲變形，進而造成水管  
02 破裂」情事；再者，依鑑定報告所載5樓房屋給排水配置與4  
03 樓房屋滲漏水相對位置示意圖（鑑定報告第11頁），5樓房  
04 間浴室及系爭房間位置在示意圖上南側，火燒處之客廳、廚  
05 房則位於示意圖北側，滲漏水範圍又在系爭房間入口處中間  
06 以後，救火時大量灑水位置既在客廳、廚房，灑水處自侷限  
07 於廚房、客廳，不及於系爭房間內滲漏水範圍之位置，自無  
08 被告所辯「大量灑水，混凝土材料具有吸水性，天花板及牆  
09 面因吸收水分而產生裂縫」，所為抗辯，難認可採。

10 3.承上。本件原告所有4樓房屋之漏水既係因5樓房屋浴室專有  
11 部分所導致，原告為避免漏水繼續妨害原告4樓房屋系爭房  
12 間之所有權，依民法第767條第1項、第184條第1項、第191  
13 條規定，請求被告進行如系爭鑑定報告書附件六所建議之漏  
14 水修繕工程，應屬有據。

15 (二)按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減  
16 少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有  
17 訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權  
18 人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法  
19 地196條、第213條第1項、第3項分別定有明文。經查，原告  
20 4樓房屋因滲水所致天花板漏水壁癌之修繕費用，依鑑定報  
21 告所載「4樓房屋因滲漏水損壞部分之修復作業主要為天花  
22 板及牆面之壁癌處理。經計算4樓房屋因滲漏水損壞部分之  
23 修復作業金額估算為31,010元。（附表：附件修復費用估算  
24 表）」有鑑定報告在內可佐（見鑑定報告第13頁及附件  
25 六），而經本院現場履勘結果略以：系爭房間內冷氣機附近  
26 天花板確有牆面與天花板間有明顯水漬及白華現象，有相片  
27 附卷（本院卷第102-103頁及鑑定報告第7頁）可稽，且經本  
28 院審核上開估價單所示工項為「冷氣室內機拆卸及安裝、白  
29 華壁癌處理、平頂及牆水泥漆一底二度、裝修過程室內清潔  
30 及保護措施、廢料清理及運什費(約5%)、零星整修及其他工  
31 作(約10%)、安全衛生管理費(約1%)利潤，稅捐及管理費(1

01 0%)之情形，有鑑定報告附件六附卷可考（見鑑定報告附件  
02 六），其施工材料及範圍，確與系爭房間內之瑕疵情事一  
03 致，可認上開修復費用應屬必要費用之範圍內。而上開施  
04 工、材料費用，經按系爭12至13樓房屋均已逾固定資產耐用  
05 年限10年，其殘值應以其價格1/10計算之，故其材料扣除折  
06 舊後為1102.62元，加計工資1萬3280元，合計為1萬4383  
07 元，另加計其他費用、清潔費、稅捐及管理費，合計為1萬8  
08 352元(詳如附件：修繕費用估算表)，所為鑑定係鑑定人依  
09 其建築土木專業知識，現場履勘指示之前提事實所為鑑定，  
10 應屬可採。從而，原告請求被告給付1萬8352元，乃屬有  
11 據。逾此請求，不應准許。

12 (三)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、  
13 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非  
14 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害  
15 者，並得請求回復名譽之適當處分。民法第195條第1項定有  
16 明文。原告主張，被告所有5樓房間浴室上揭給水管、排水  
17 管毀損及防水層滲漏水持續侵蝕、浸泡，已造成系爭房間天  
18 花板及牆面損害，產生水漬及白華現象，導致油漆脫落、發  
19 霉、壁癌、濕氣嚴重，嚴重侵害原告之生活品質、居住安寧  
20 等人格法益，請求被告給付精神上損害賠償精神慰撫金等  
21 語。惟查，系爭房間係客臥室臥房，其內堆放雜物，並無人  
22 居住其內現象，是原告應非居住系爭房間，當不致發生系爭  
23 房間天花板及牆面損害，產生水漬及白華現象，導致油漆脫  
24 落、發霉、壁癌、濕氣嚴重，嚴重侵害原告之生活品質、居  
25 住安寧之情事，是原告此部分請求，難認有據，應予駁回。

26 (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  
27 利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利  
28 率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，  
29 週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明  
30 定。是以，原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日113年9月  
31 28日(本件原告起訴狀並未記載請求給付10萬元及其遲利

01 息，係113年9月20日辯論意旨狀始有上開聲明請求，而原告  
02 復未提出該辯論意旨狀繕本送達被告之日，自應以被告閱卷  
03 期日即113年9月27日為知悉上開辯論意旨狀內容之日為送達  
04 日，利息自翌日即同年月28日起算，本院卷第175-183頁參  
05 照)起至清償日止，按週年利率百分知5計算之法定遲延利  
06 息，核無不合，應予准許。

07 四、綜上所述，原告依侵權行為、物上請求權之法律，請求被告  
08 如主文第一項所示暨請求被告應給付原告1萬8352元，及自  
09 民國113年9月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算  
10 之利息，為有理由，逾此請求，即屬無據，不應准許。

11 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所  
12 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依  
13 職權宣告假執行。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

16 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

17 法 官 陳學德

18 以上為正本，係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明  
20 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  
21 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴  
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

24 書記官 賴恩慧

25 附表：修繕費用估算表  
26

項次	項目及說明	單位	數量	扣除折舊費用之單價	複價	備考
一						
1	冷氣室內機拆卸及安裝	台	1	8,000.00	8,000.00	工資無折舊

2	白華壁癌處理	處	2	327.30 (3273×1/10)	654.60	以2m <sup>2</sup> 一處為原則
3	平頂及牆水泥漆一底二度	m <sup>2</sup>	17.1	26.20 (262×1/10)	448.02	
4	裝修過程室內清潔及保護措施	式	1	5,280.00	5,280.00	工資無折舊
				小計A=	14,383.00	四捨五入
二						
1	廢料清理及運什費(約5%)	式	1	719.15	719.15	工資無折舊
2	零星整修及其他工作(約10%)	式	1	1438.30	1,438.30	工資無折舊
3	安全衛生管理費(約1%)	式	1	143.83	143.83	工資無折舊
				小計B=	2,301.00	四捨五入
三	利潤, 稅捐及管理費(10%)	式	4	$C=(A+B) \times 10\%$	1,668.00	稅捐無折舊/四捨五入
				$E=A+B+C$	18,352.00	