

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第1968號

原告 劉良萊

被告 曾夙卿

訴訟代理人 邱基誠

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬零伍佰捌拾肆元，及自民國一十三年五月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應容忍原告於修繕漏水期間不得使用門牌號碼為臺中市○○區○○路○段○○○號五樓之一房屋主臥室衛浴設備，並不得規避、妨礙或拒絕。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用中百分之三十九由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬零伍佰捌拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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，不在此限，又此規定於簡易訴訟程序仍適用之。民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項定有明文。本件原告原訴之聲明請求被告：(一)應將漏水處修繕至不再漏水，如被告拒絕修復，應容忍原告進入被告房屋代為修繕至不漏水，被告應給付原告修繕費用新臺幣(下同)24萬元。(二)被告應給付原告7萬100元及自調解聲請狀狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；嗣於審理期間撤回上開第1項聲明並將該變更聲明為：(一)被告應給付原告修繕頂樓通風管費用15,000元。(二)被告應給付原告漏水修繕費用12萬584元及自調解聲請狀狀繕本送達翌日起

01 至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應容忍原告修繕
02 施工期間不得使用其房屋主臥室廁所使用及修繕畢施工人員
03 至被告房屋試水，亦不得妨礙上開試水行為。核原告上開訴
04 之變更，係屬減縮及追加被告及應受判決事項之聲明，合於
05 上揭規定，應予准許。

06 二、原告主張：

07 (一)被告門牌號碼為臺中市○○區○○路0段00號5樓之1房屋(下
08 稱被告房屋)與原告所有門牌號碼為同街區段55號4樓之1房
09 屋(下稱系爭房屋)為正相上下之樓層，原告於民國112年10
10 月間系爭房屋主臥室廁所外臨客廳牆壁出現滲漏水及產生壁
11 癌，原告遂聯絡被告房屋所有權人即被告之夫邱基誠並告知
12 上開漏水現象，邱基誠聞後否認與被告房屋有關，並請原告
13 先找廠商確認，始終無解決誠意。

14 (二)原告請水電師傅勘估，發現系爭房屋漏水乃被告房屋漏水至
15 系爭房屋所致，漏水修繕估價為24萬元，牆壁打鑿壁癌剷除
16 及粉刷費用為70,100元，而因為頂樓即被告房屋樓上通風管
17 道漏水經估價為15,000元，亦應由被告負擔，且原告迄今因
18 鈞院未就本件判決，嗣判決後，原告僱工修繕，修繕期間不
19 能使用主臥室廁所，修繕完畢時被告應配合原告指定施工人
20 員測試有無修繕完成，被告不得以任何方式阻礙或拒絕等
21 情。

22 (三)爰依侵權行為法律關係、民法第767條第1項中段、公寓大廈
23 管理條例等規定，請求被告賠償原告因頂樓通風管道漏水修
24 繕，系爭房屋修繕漏水費用及修繕期間不得使用主臥室廁
25 所，修繕完畢後被告應容忍原告所僱修繕之人試水不得阻礙
26 拒絕，被告並妨害原告居住安寧權利，應賠償原告精神上所
27 受損害等情。並聲明：(一)被告應給付原告修繕頂樓通風管費
28 用15,000元。(二)被告應給付原告漏水修繕費用12萬584元及
29 自調解聲請狀狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
30 之利息。(三)被告應容忍原告修繕施工期間不得使用其房屋主
31 臥室廁所使用及修繕畢施工人員至被告房屋試水，亦不得妨

01 礙拒絕上開試水行為。(四)被告應賠償原告精神上損害賠償4
02 萬元。(五)願供擔保請准宣告假執行。

03 三、被告則以：

04 (一)否認被告及邱基誠對於原告系爭房屋漏水乙事置之不理，反
05 而是邱基誠積極找防水師傅找尋漏水原因並勘估，而原告於
06 112年10月底聯絡告知漏水後，邱基誠於113年3月22日至原
07 告系爭房屋檢查，師傅勘估後言明漏水係被告房屋5樓廁所
08 防水層破裂所致，於同年4月3日修繕工班進被告房屋修繕，
09 於同月6日修繕完畢，邱基誠詢問原告是否牆壁比較乾？原
10 告先表明沒有，後又回答：不清楚等語，邱基誠表示再請工
11 班至系爭房屋檢查，經原告拒絕，被告實感無奈。

12 (二)同棟大樓之3樓吳太太向代收管理費，邱基誠繳納管理費時
13 向吳太太說明頂樓會漏水之被告家中，吳太太表示：有問題
14 漏水點在誰家裡，該戶就要負責維護修繕，大家都默示這樣
15 的分管協議，所以頂樓需被告修繕等語。惟頂樓為住戶共
16 有，又原告請求被告負擔5樓通風管道修繕費用亦應為住戶
17 共同修繕，不應獨由被告負擔。

18 (三)財團法人臺中市建築師公會(下稱建築師公會)派員勘驗鑑
19 定，鑑定結果漏水原因為大樓管道間4至5樓垂直排水管道有
20 鬆脫或裂縫造成，既然為公共排水管道，則應為共用部分，
21 大樓住戶應共同負擔修繕費用。

22 (四)並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
23 決，願供擔保請准免為假執行。

24 四、本院之判斷：

25 (一)原告上開主張，業據其提出系爭房屋及被告房屋建物謄本、
26 照片49張、律師函、修繕系爭房屋因漏水修繕工程報價單
27 (振裕工程有限公司)、兩造通訊軟體LINE對話紀錄翻拍照片
28 等件附卷可稽。本院依原告聲請(被告無意見)於113年7月18
29 日囑託建築師公會鑑定兩造房屋漏水原因，並請對於漏水修
30 繕費用估價乙情，亦經該公會於114年2月4日以(113)中市建
31 師鑑字第1140900034號函附鑑定報告書在卷可佐(見本院卷

證物袋所附)。堪信原告之系爭房屋主臥室與客廳共同壁遭受漏水因而產生壁癌、白華之損害事實為真。

(二)按因過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。而過失之有無，應以是否怠於善良管理人之注意義務為斷，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發生為準，如行為人不為謹慎理性之人在相同情況下所應為之行為，即構成注意義務之違反而有過失(最高法院111年度台上字第1352號判決意旨足資參照)；又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。此項規定，固已揭示舉證責任分配之方向，惟其規定，尚無具體標準，仍應視各別事件情形之不同而為具體之認定，使舉證責任公平合理分配於兩造負擔。此於當事人就發生法律上效果所必要之事實，如可分為特別要件事實與一般要件事實之具體個案時，其主張法律效果存在者，自應就其特別要件事實負舉證責任，始符上揭條文所定之趣旨（最高法院101年度台上字第995號判決意旨參照）。

(三)依原告所提系爭房屋漏水部分照片(4樓主臥浴室外與客廳共用牆壁之水痕、白華、壁癌等)，系爭房屋確曾有漏水之事實。本件爭點在於：1.系爭房屋漏水原因究竟為何？應由何人負擔侵權行為責任？2.修繕因漏水損害所需費用為何？茲將法律上之理由分述如下：

1.本院囑託建築師公會鑑定系爭房屋漏水原因，經建築師公會派兩名建築師使用熱顯像儀、內視鏡等高端儀器檢視系爭房屋漏水處，據以做成鑑定結論略以：「(二)1、原告建物滲漏水損害之原因為五樓被告建物臥室浴廁，埋於地板內之水平給排水管連接至管道間垂直排水幹管接頭處有鬆脫或裂縫，致水源沿著管道間內垂直排水幹管向下滴漏並噴濺積存於四樓原告建物浴廁管道間與客廳共用之牆壁，並於高度約90公分處滲漏出，造成RC牆壁白華狀且持續濡濕…」、

01 「2、…準此，原告建物管道間內上方有水源持續滴落，因
02 為本棟建物僅有五層樓高，即是樓上五樓被告建物之給、排
03 水管有滲漏瑕疵所致」等語(鑑定報告書第6-7頁)，本院尊
04 重建築師公會上開鑑定結論。職是，本件漏水原因係為被告
05 房屋主臥室衛浴地板內平行給、排水管接至大樓管道間垂直
06 排水管處接頭鬆脫破裂所致，而該處應屬私人管線連接至公
07 共管線之接頭，自應屬專有專用之範圍，而非大樓共有共用
08 之主管道排水管有所破裂，此業經建築師勘查詳盡，應非如
09 被告於114年9月28日所提出民事綜合辯論意旨狀所辯，漏水
10 點係在4、5樓間管道間垂直公共管線云云(見本院卷(一)第73
11 頁至第75頁)。是本院認被告應對原告負擔侵權行為損害賠
12 償責任，應無疑義。

13 2.被告應負擔損害賠償金額為120,584元。

14 (1)上開鑑定報告第2大項即為鑑定原告房屋漏水後修繕費用金
15 額為何？經建築師公會建築師鑑定結論為：原告修繕費用經
16 估價為120,584元(鑑定報告書第28頁)，且應如何修繕及修
17 繕方法經建築師多所著墨(鑑定報告書第7頁)。惟原告卻對
18 上開建築師鑑定報告書內之修繕估價有所疑慮，關於牆壁壁
19 癌範圍、水源飛濺高度約90公分高之意義、漏水源頭在何
20 處、如何細部除壁癌、白華施工、估算壁癌處理費依據為
21 何、有無將通貨膨脹因素考量至修繕費用中等問題(見本院
22 卷(一)第187頁至第193頁)。本院再囑託建築師公會作成補充
23 鑑定報告陳報，嗣經建築師公會兩位建築師於114年10月7日
24 以中市建師鑑字第1140900418號函附補充鑑定報告，除針對
25 原告上開所提疑慮參照鑑定報告書內照片一一對照回答外
26 (見本院卷(一)第447頁至第457頁)，另參與鑑定建築師林東賢
27 更於114年9月30日本院行言詞辯論程序時，以鑑定證人身份
28 到場證述釋疑，除本院認原告詢問修繕費用是否考量通貨膨
29 脹因素，因該鑑定報告書為114年2月份(本院審理當年)作
30 成，如原告在本判決作成後積極修繕，應非會受通貨膨脹因
31 素影響外(見本院卷(一)第348頁)，鑑定證人另對於漏水原因

證述：「(問：是否五樓管道間？這張照片你知道嗎？) 這個是熱顯像儀的照片，請看鑑識第27頁五樓的平面圖，五樓廁所是有更改過的，之前有申請過簡易室內裝修，當初施工的時候就有重新接相關的水管，不管是給水管或排水管的都重新接過，我們用水分計或者是熱顯像儀，還有內視鏡各項儀器檢測之後，我們的判定是從五樓的水平的給、排水管接到垂直幹管，銜接的接口有鬆脫或有裂縫的現象，水才會從那個地方流到四樓，甚至於流到樓下去。」、「(問：是在五樓那邊有一個？) 他的自己的管線水平過來之後，接到垂直的銜接口沒有處理好，那個地方有漏水。」、「(問：共用的水管接到私人的水管，本來就應該是私管？) 私接到公。」、「(問：私接到公，在私的這頭？) 是。」等語(見本院卷(一)第349頁至第350頁)。建築師公會兩位建築師不但做成詳細之補充鑑定報告，且林建築師亦以鑑定證人之身分到場證述，則建築師公會所為鑑定結論及估價金額具有可憑信性，本院應予採信。

(2)反觀原告所提振裕工程有限公司所提修繕估價單，僅寫明：

「浴室漏水打鑿含泥作及防水工程--2間--共計24萬元」(見本院卷(一)第29頁)，第2張估價單係寫明漏水檢查工資、牆面剔除(指壁癌)工資、清運及保護樓梯間共計需70,100元(見本院卷(一)第31頁)，內容極其簡略，甚至可說是毫無修繕工法內容，則本院自無法僅憑上開內容，即認定修繕完成須高達30餘萬元。故原告所提修繕估價單主張之修繕費用，顯已逾越修繕合理範圍，且根本未盡舉證責任，本院礙難憑辦。

(四)至原告追加請求被告容忍其與施工人員於修繕施工期間不得使用被告房屋主臥室廁所及修繕完畢後進入被告房屋內試水，被告不得拒絕及阻礙，並無理由。

1.次按他住戶因維護、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

01 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
02 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
03 爭。故倘非進入相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用部
04 分，即無以完成其維護、修繕專有部分、約定專用部分或設
05 置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。

06 2.原告上開主張，本院於114年9月30日言詞辯論程序，經本院
07 訊問鑑定證人即林建築師：「(問：如何修復?)修復的方
08 式有很多種，我們目前判斷從四樓這邊來做一個修復是比較
09 經濟，因為她現場也有受損，她勢必是要施工，只是施工的
10 天數長或短而已，如果可以用最經濟的方式來做施工的話，
11 我們會建議從四樓方式把管道間打開，這個管道間我們有做
12 現場的初勘，那個地方沒有樑，樑是在過去一點點，所以把
13 管道間打開就可以看到水平管露出來的地方，一般就工程慣
14 例來說，水往下流，所以我們最好去切斷管線的地方是在四
15 樓側。」、「(問：從四樓進去，會不會漏水的地方太
16 高?)不會。鑑定報告書第30頁編號二的照片，浴廁的地板
17 有抬高大概10公分，一般我們的在公寓大廈裡面要做套房改
18 裝，不太可能用吊管，因為他要去樓下施工是不可能的，所
19 以通常都是用同層擺水，就把管線埋在墊高的地方。」、
20 「(問：從四樓做上去?)現在他是接到管道間，管道間那
21 個地方是空的，垂直的地方是空的，只要把四樓打開，就可
22 以看到那個地方，就可以做更換。」、「(問：從五樓做更
23 換不是更方便嗎?)五樓的更換也不是不行，要全部都打
24 開，然後防水層要重做，費用會比較高，所以我剛剛說修復
25 的方式有很多種，當然我們現在建議從四樓的是比較經濟的
26 方式，如果從五樓的話，四樓也是要做修繕的。」等語(見
27 本院卷(一)第352頁至第354頁、卷(二)第73頁至第77頁)。足證
28 自原告系爭房屋將主臥室廁所天花板打開，並自大樓管道間
29 修繕5樓給、排水管接公共管到處接頭，即可以最經濟有效
30 方式修繕完畢。但是一方面原告修繕完畢後，是否漏水點仍
31 在滲漏一望而知，根本不需要至被告房屋內試水，因為所有

01 的漏水點在修繕時均已知悉。另一方面倘所謂「試水」是將
02 被告臥室廁所全部灌水，看地面是否防水？有無滲漏？此已
03 超出鑑定報告書之漏水點及修繕範圍，亦已脫逸本件漏水點
04 之認定，如果原告所謂「試水」係指接頭漏水點是否仍漏
05 水，則由4樓即可觀察或協調5樓使用衛浴排水亦可知悉；又
06 原告修繕係5樓地面水平排水管與大樓共用排水管道接頭更
07 換，被告房屋應不得在原告僱工修繕期間使用衛浴排水設
08 備，而非如原告追加主張主臥室廁所全部不能使用，此已逾
09 越修繕施工之必要性。是原告上開追加不得使用廁所、試水
10 主張，委無足採。

11 3.修繕期間因需更換接頭，作業期間應由原告所僱修繕人員計
12 算預估，而由原告通知被告修繕方式及期間，請被告於修繕
13 期間勿使用廁所排水管，本院相信被告為恐以後因修繕施作
14 不佳而仍發生漏水之情形，應會配合原告施作期間不使用衛
15 浴設備排水，如果因被告不配合原告修繕，而使漏水情形無
16 法完全修復，則被告賠償原告之情事恐不斷出現，所以原告
17 上開修繕期間被告不得使用衛浴排水設備之請求，應屬合
18 理，但必須原告及在場之修繕廠商共同先通知被告修繕期間
19 多長(工期安排)，而非漫無期限，另一方面，被告亦應配合
20 原告修繕期間不得使用衛浴設備之請求(亦不得阻礙、拒絕
21 原告之請求)，使原告能順利更換接頭，修妥漏水情形。

22 (五)原告請求被告賠償精神慰撫金4萬元部分：

23 (1)再按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
24 私、貞操或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖
25 非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條
26 第1項前段定有明文。而不法侵害他人居住安寧之人格利
27 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
28 金，惟仍需符合「情節重大」之要件，至於所謂情節重大係
29 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
30 斷認定之。

31 (2)原告主張其所有系爭房屋，因被告房屋管線滲漏水而產生壁

01 癌迄今已逾2年，被告本來無意處理原告所受損害，造成原
02 告精神上之痛苦，生活品質受有嚴重影響，請求被告為精神
03 慰撫金之賠償等情，惟為被告所否認，辯稱其自113年4月初
04 已僱請修繕工班多次進入房屋查漏，並經其向多方探詢，尋
05 求專業人士協助釐清房屋漏水成因暨修復方法，並無原告所
06 稱拖延情事等語，並提出自行製作事實經過及修漏工程施作
07 時間表為憑（見本院卷(一)第61頁至第69頁）。審究建物漏水
08 成因暨其修復方法，涉及專業營建工程及水電知識，需仰賴
09 專業技術人員利用專業儀器為診斷探勘加以評估，方得據以
10 確認滲漏水成因並定修復責任之歸屬及其適切修復方法，且
11 建物漏水成因多端，不同原因之滲漏水所生修復費用亦有差
12 異，為妥適處理，依常情本需耗用相當之時程為檢驗、詢價
13 與洽商。而被告、邱基誠於113年4月3日即僱工檢查、修繕
14 被告房屋臥室廁所地面防水工程，當同年4月6日完成時，邱
15 基誠詢問原告是否牆壁不會那麼濕？原告回答仍然濕。同年
16 4月26日再詢問原告同樣問題，原告答以不清楚，而邱基誠
17 向原告提起再找師傅至系爭房屋內檢查漏水情形，經原告拒
18 絕並回以：不需要(見本院卷(一)第64頁至第65頁、第91頁)。
19 應可認被告前開所辯其未拖延處理之陳詞，尚非全然無憑；
20 縱使被告於兩造商洽查明房屋漏水測試及修復房屋等事宜期
21 間，所主張應採取之漏水檢測方式暨修繕方法，未合於原告
22 所認適當之期程與方法，致對原告生活起居、日常活動造成
23 諸多不便並令原告心生不快，尚難認被告即係惡意拖延修繕
24 漏水情形，忽視原告所受損害，是斟酌上開各情，應認被告
25 所為尚非侵害原告居住安寧達情節重大之程度，則依前開規
26 定與說明，原告請求被告賠償其精神慰撫金4萬元，即難准
27 許。

28 (六)至原告復請求頂樓3支通風管道因被告封填水泥致毀損，下
29 雨時雨水經由管道進入而造成漏水(見本院卷(二)第65頁至第7
30 1頁)，請求被告賠償其15,000元云云。末查，頂樓通風管道
31 係從頂樓至1樓全體住戶共用之管道，依據公寓大廈管理條

例第10條第2項：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」之規定，其修繕本應由全體區分所有權人共同負擔，原告自行臆測因被告將頂樓上鎖，【合理推斷】被告破壞頂樓通風管道，而請被告單獨負擔修繕費用15,000元，不但舉證不足，且嫌速斷，為本院所不採。

五、綜上所述，原告依侵權行為法律關係及民法第767條第1項中、後段、公寓大廈管理條例等規定，請求被告給付120,584元及自起訴狀繕本(因兩造係在臺中市西屯區調解委員會調解不成立，依民事訴訟法第419條第2項規定無法視為起訴，應以起訴狀送達時間計算法定遲延利息)送達翌日(即113年5月17日)起至清償日止，按年息5%計算之利息暨被告應容忍原告修繕期間不得使用主臥室衛浴設備，被告亦不得阻礙或拒絕，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。本件訴訟費用(含第一審裁判費及鑑定必要費用)，其中39%由被告負擔，餘由原告負擔。

六、本件係屬民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，爰依同法第392條第2項規定，酌定如主文第4項所示之相當擔保金額，予以准許。原告其餘聲請假執行部分，因其敗訴使假執行之聲請失所依附，又不行為請求權為被告一定意思表示之判決，性質上不宜假執行，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 115 年 2 月 5 日
02 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉
03 以上為正本係照原本作成。
04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
07 應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 115 年 2 月 5 日
09 書記官 吳淑願