

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上易字第132號

上訴人 賴廷熾

訴訟代理人 賴冠余

被上訴人 張俊諺

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於中華民國114年1月29日臺灣臺中地方法院113年度訴字第2816號第一審判決提起上訴，本院於115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣11萬9,839元本息部分，及該部分假執行之宣告；暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之99，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人主張：伊於民國111年7月初，發現伊所有門牌號碼臺中市○區○○路0段000號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）有多次漏水之情形，而上訴人所有門牌號碼臺中市○區○○路0段000號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）位在系爭4樓房屋正上方，有積水狀況，足認證滲漏之水源應係自系爭5樓房屋漏下，且該漏水情形須經由系爭5樓房屋方得正常修繕，故請求上訴人容忍伊就系爭5樓房屋進行修繕工程至不漏水狀態，並由上訴人負擔修繕費用。又系爭4樓房屋因漏水，造成屋內部分裝潢、牆面與家具毀損，上訴人應給付伊修繕費用新臺幣（下同）10萬5,761元。另系爭4樓房屋漏水期間，伊須定期清理積水，難以自由且舒適的居住，更須忍受居住期間屋內沉重之濕氣，侵害伊適足居住之權益甚鉅，致伊身心受有巨大之痛苦，侵害伊居住安寧之人格法益且情

01 節重大，上訴人應賠償伊慰撫金10萬元。爰依公寓大廈管理
02 條例第6條第1項第2款、第12條及民法第767條第1項中段、
03 第184條第1項前段、第195條第1項前段規定，求為命上訴人
04 容許伊進入系爭5樓房屋內進行漏水修繕工程到不漏水至系
05 爭4樓房屋之狀態；及上訴人給付伊20萬5,761元，暨自民事
06 起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

07 二、上訴人則以：系爭4樓房屋所坐落之公寓大廈（下稱系爭公
08 寓）為連棟式5層樓之舊式公寓，房屋建造已有44餘年之
09 久，系爭4樓房屋之漏水問題，並非系爭5樓房屋所造成，而
10 是系爭公寓屋頂漏水至系爭5樓房屋，再漏至系爭4樓房屋所
11 致，而系爭5樓上方屋頂平台屬系爭公寓共用部分，因年久
12 失修加上颱風、豪雨、地震受損龜裂，所需維修及修繕應由
13 全體住戶共同分擔費用，縱使伊所有之系爭5樓房屋專有部
14 分亦造成被上訴人系爭4樓房屋之損害，亦應僅有1/4之責
15 任，其餘3/4之責任應由其他共有人負擔。另外，伊僅同意
16 給付被上訴人1萬元之慰撫金等語，資為抗辯。

17 三、原審為被上訴人部分勝訴之判決，即判令上訴人應容許被上
18 訴人進入系爭5樓房屋進行漏水修繕工程，及應給付被上訴
19 人12萬5,761元及113年9月10日起至清償日止，按年息百分
20 之5計算之利息。上訴人就其敗訴部分，聲明不服，全部提
21 起上訴，聲明：(一)原判決除確定部分外廢棄。(二)上開廢棄部
22 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴
23 人答辯聲明：上訴駁回。（被上訴人就原審駁回逾12萬5,76
24 1元本息請求部分，未據聲明不服而告確定，非本院審理範
25 圍）

26 四、兩造不爭執之事項：（見本院卷第84、124頁）

27 (一)社團法人臺中市土木技師公會114年8月12日作成之鑑定報告
28 書（下稱系爭鑑定報告）。

29 (二)被上訴人因本件事務受損，需支出之修復費用為105,761元
30 。

31 (三)被上訴人因本件事務受損，得請求精神慰撫金。

01 (四)上訴人因本件事故受損，需支出之修復費用為313,415元。

02 (五)上訴人所有之系爭5樓房屋在鑑定之前已經有1 年沒有居住
03 的事實，之前則是出租給房客使用。

04 (六)依系爭鑑定報告之補充鑑定結果作為本件認定之依據，成立
05 證據鑑定契約。

06 五、得心證之理由：

07 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
08 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
09 工作物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠
10 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
11 已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第
12 191條第1項分別定有明文。是以，除非工作物所有人能舉證
13 證明民法第191條第1項但書所示之情形存在，得免負侵權行
14 為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即
15 依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責
16 任（最高法院96年度台上字第489號判決意旨參照）。經
17 查：

18 1. 兩造為系爭公寓上下樓層之鄰居，系爭4樓房屋為被上訴人
19 所有，系爭5樓房屋為上訴人所有，而系爭4樓房屋於111年7
20 月初起有多次漏水之情形，造成部分裝潢、牆面、家具毀
21 損，需支出之修復費用為105,761元，被上訴人居住在系爭4
22 樓房屋內，須定期清理積水，忍受沉重之濕氣，身心受有巨
23 大之痛苦，得因居住安寧之人格法益受侵害且情節重大，請
24 求慰撫金之給付等情，有建物所有權狀、建物登記謄本、房
25 屋漏水照片及光碟、房屋積水照片及光碟、系爭鑑定報告在
26 卷可稽（見原審卷第21、25-27、37頁），並為兩造所不爭
27 執（見本院卷第84、124頁），堪認屬實。

28 2. 本件被上訴人所有之系爭4樓房屋漏水情形，除與上訴人所
29 有之系爭5樓房屋西側陽台、客廳、臥室樓板等部分滲漏有
30 關，亦與系爭5樓房屋臥室上方屋頂平台之雨水積滯、排水
31 不良或防水層功能不良有關，有系爭鑑定報告、本院公務電

01 話紀錄、社團法人臺中市土木技師公會115年5月27日回函在
02 卷可憑（見本院卷第119、145頁，系爭鑑定報告第20、24
03 頁），兩造既不爭執系爭鑑定報告之內容，且同意依系爭鑑
04 定報告之補充鑑定結果作為本件認定之依據，成立證據鑑定
05 契約（見本院卷第84、124頁），則應認上揭系爭4樓房屋漏
06 水之原因，堪以認定如上所述。

- 07 3. 按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
08 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，
09 公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。而所謂專有部
10 分，係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區
11 分所有之標的者，此觀同條例第3條第3款規定亦明。上訴人
12 所有之系爭5樓房屋西側陽台、客廳、臥室樓板等部分，為
13 系爭公寓之一部分，使用上具有獨立性，亦為區分所有之標
14 的，均屬系爭5樓之專用部分，應堪認定。參以上訴人所有
15 之系爭5樓房屋在社團法人臺中市土木技師公會鑑定前，已
16 有1 年無人居住的事實（兩造不爭執事項(五)），被上訴人因
17 找無系爭5樓房屋居住者清理該屋戶外陽台之排水孔，導致
18 阻塞後滲漏至系爭4樓房屋，上訴人就前開專用部分疏於修
19 繕、管理、維護，因此造成系爭4樓房屋之損害甚明，自應
20 對被上訴人承擔賠償之責任。

- 21 (二)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
22 條第1項中段定有明文。又他住戶因維護、修繕專有部分、
23 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
24 定專用部分時，不得拒絕，公寓大廈管理條例第6條第1項第
25 2款亦有明文。承前，上訴人就前開系爭5樓房屋之專用部分
26 疏於修繕、管理、維護，因此造成系爭4樓房屋之損害，顯
27 已妨害被上訴人就系爭4樓房屋所有權之權益。從而，被上
28 訴人依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1
29 項第2款之規定，請求上訴人應容許被上訴人進入系爭5樓房
30 屋內，進行漏水修繕工程到不漏至系爭4樓房屋之狀態，
31 核屬有據。

01 (三)按頂樓平台為建築物之主要結構，供逃生避難之用，以維護
02 建築之安全與外觀，性質上自不許分割而獨立為區分所有之
03 客體，應由全體住戶共同使用，為大樓各區分所有權人之共
04 有部分（最高法院104年度台上字第2255號判決意旨參
05 照）。經查：

06 1. 系爭公寓為一棟5層樓之建物，有5戶住戶，5樓頂樓平台為
07 系爭公寓住戶均得任意前往、使用之空間，有建物所有權
08 狀、建物登記謄本、社團法人臺中市土木技師公會會勘時之
09 現場照片在卷可憑（見原審卷第21、23、53、55頁，本院卷
10 第147頁），是依前揭實務之見解，該處空間應屬系爭公寓
11 住戶皆可使用之共有部分。

12 2. 觀諸被上訴人所有之系爭4樓房屋漏水原因、位置，並審以
13 上訴人系爭5樓房屋之積水處照片及光碟、被上訴人系爭4樓
14 房屋之漏水處照片及光碟、頂樓平台龜裂照片，暨陽台積水
15 經由門檻與地板交界滲入系爭4樓房屋水路較為直接等情
16 形，本院認系爭4樓房屋之漏水主要應係上訴人所有之系爭5
17 樓房屋西側陽台、客廳、臥室樓板等系爭5樓專用部分滲漏
18 所致，而系爭5樓房屋臥室上方共有部分屋頂平台之雨水積
19 滯、排水不良或防水層功能不良，僅是造成系爭4樓房屋漏
20 水之次因，社團法人臺中市土木技師公會115年6月2日之補
21 充回函亦同此意旨（見本院卷第243、255頁），堪以採認。
22 復兩造既均同意以該補充詢問結果作為本件認定系爭4樓房
23 屋漏水原因之依據，成立證據鑑定契約（見本院卷第84
24 頁），是應認系爭公寓共有部分屋頂平台之雨水積滯、排水
25 不良或防水層功能不良，僅是造成系爭4樓房屋受損之次要
26 因素，而系爭4樓房屋就此部分原因造成之損害，應向系爭
27 公寓全體住戶請求賠償，始符事理。

28 (三)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
29 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
30 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；損害賠償，除
31 法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害

及所失利益為限，民法第213條第1項、第3項、第216條第1項分別定有明文。經查：

1. 「法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽。但別有規定者，不在此限。當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。法院依自由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則。得心證之理由，應記明於判決。」民事訴訟法第222條定有明文。因本件系爭4樓房屋之漏水原因，僅知主因為系爭5樓房屋西側陽台、客廳、臥室樓板等系爭5樓專用部分滲漏所致，無從明確認定所占全體原因之比例，是乃依系爭鑑定報告附件6-2中項次一.7、一.8之系爭5樓房屋天花板修繕費用，與其餘系爭5樓房屋地板修繕費用之比例，即約7：93（【13,010+10,000】÷313,415÷0.07），作為認定漏水次因、主因之比例依據，兩造亦不爭執（見本院卷第248、249頁），洵堪採認。

2. 兩造不爭執被上訴人因本件漏水事故導致系爭4樓房屋受損，需支出修復費用10萬5,761元（兩造不爭執事項(二)），有系爭鑑定報告可考，堪信為真。而本件系爭4樓房屋之漏水原因，主因及次因之比例為93：7，已如前述，故就上訴人所應承擔之主因而言，其應負擔之賠償數額為9萬8,358元（ $105,761 \times 93 / 100 \div 98,358$ ，元以下四捨五入）；又因系爭公寓共有5戶住戶，故上訴人亦應就次因之賠償數額7,403元負擔1/5之責任，即1,481元（【105,761－98,358】÷5÷1,481，元以下四捨五入），合計就系爭4樓房屋因本件漏水所生之損害，上訴人應賠償被上訴人9萬9,839元（ $98,358 + 1,481 = 99,839$ ）。

(四)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。所謂「其他人格法益」者，乃法定例示之

01 人格權以外，其他以人之存在為基礎，體現個人自主性及個
02 別性，而具有一身專屬性，得與財產上利益有所區隔之精神
03 上利益。而居住安寧之人格法益受侵害，情節是否重大，應
04 以其侵害情形是否超越一般人社會生活所能容忍之程度為
05 斷。

- 06 1. 上訴人所有之系爭5樓房屋，因未盡修繕、維護義務，致系
07 爭4樓房屋客廳、儲藏室、臥室之天花板、牆面有水漬、油
08 漆剝落等節，業經系爭鑑定報告認定屬實（見系爭鑑定報告
09 第25頁），且有系爭4樓房屋漏水照片及錄影光碟可證（見
10 原審卷第25頁），考量系爭4樓房屋漏水位置係在客廳、臥
11 室等一般人每日休憩之重要起居空間，因潮濕、壁癌而未能
12 正常使用，實已嚴重干擾日常生活、睡眠及居住品質，逾越
13 一般人於社會生活中所能容忍之程度，其情節重大，兩造亦
14 不爭執被上訴人得因此而請求精神慰撫金（兩造不爭執事項
15 三），是被上訴人依民法第184條第1項前段、第195條第1項
16 前段規定，請求上訴人賠償精神慰撫金，於法有據。
- 17 2. 按非財產上損害之慰撫金數額，究竟若干為適當，應斟酌兩
18 造身分、地位、經濟狀況、加害程度及其他各種情形，俾為
19 審判之依據（最高法院86年度臺上字第511號、第3537 號判
20 決意旨參照）。查上訴人為碩士畢業，已婚，擔任地政士，
21 子女已成年，年收入約70-80萬元，名下有數筆投資、數筆
22 不動產、數筆租金收益、二部汽車，被上訴人為高職畢業，
23 離婚，在工廠上班，獨居，年收入約36-40萬元，名下有數
24 筆投資、數筆不動產、一部汽車，經兩造陳稱在卷（見本院
25 卷第249頁），有稅務T-Road資訊連結作業查詢結果所得在
26 卷可據（見本院卷第173-241、267-603頁），堪認可信。本
27 院審酌上情，及系爭4樓房屋之漏水情形、範圍及損害程度
28 （見原審卷第25頁，系爭鑑定報告第25頁）等一切情狀，認
29 被上訴人向上訴人請求慰撫金2萬元，核屬適當。
- 30 (五)是而，被上訴人可請求上訴人被賠償之金額合計為11萬9,83
31 9元（9萬9,839元+2萬元=11萬9,839元）。另按給付無確定

01 期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
02 付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴
03 狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標
04 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息
05 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百
06 分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分
07 別定有明文。本件被上訴人對上訴人之侵權行為損害賠償債
08 權，核屬無確定期限之給付，既經被上訴人起訴而送達起訴
09 狀，上訴人迄未給付，當應負遲延責任。是被上訴人併請求
10 自起訴狀繕本送達上訴人之翌日即自113年9月10日（見原審
11 卷第67頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
12 ，亦屬有據。

13 六、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條例第6條第1項第2
14 款、第12條及民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、
15 第195條第1項前段規定，請求上訴人容許伊進入系爭5樓房
16 屋內進行漏水修繕工程到不漏水平至系爭4樓房屋之狀態，及
17 給付11萬9,839元，及自113年9月10日起至清償日止，按週
18 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部
19 分之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應予准許
20 部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判
21 決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改
22 判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人
23 敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，並無不合，上訴人仍
24 執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
25 由，應駁回其上訴。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
30 訟法第450條、449條第1項、第79條，判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日

01 民事第八庭 審判長法官 黃 裕 仁
02 法官 劉 惠 娟
03 法官 林 秉 暉

04 正本係照原本作成。

05 不得上訴。

06 書記官 江 玉 萍

07 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日