

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1873號

原告 李林春華
訴訟代理人 王有民律師
被告 橙坊創邑生活有限公司

法定代理人 陳俊宏

訴訟代理人 廖克明律師
複代理人 李怡馨律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應容許原告進入被告所有門牌號碼臺南市○○區○○○街000巷00號房屋內，依照臺南市土木技師公會鑑定報告書（案號：113-236）十、結論，及附件六修繕費用估算表所示內容，進行漏水修繕工程至原告所有門牌號碼臺南市○○區○○○街000巷00號房屋不漏水狀態為止。
- 二、被告應給付原告新臺幣666,226元，及自民國114年4月30日起至清償日止，按年息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59%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第二項於原告以新臺幣222,075元供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣666,226元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、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。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在

01 此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
02 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書
03 第2款、第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時聲
04 明原為：(一)被告應容許原告進入被告所有之門牌號碼臺南市
05 〇〇區〇〇〇街000巷00號房屋內，進行原告所有門牌號碼
06 臺南市〇〇區〇〇〇街000巷00號房屋天花板及牆壁漏水修
07 復工程，均修繕至不漏水狀態。(二)被告應給付原告新臺幣
08 (下同)653,160元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息百
09 分之五計算之利息。(三)就前項聲明原告願供擔保，請准宣告
10 假執行。(四)訴訟費用由被告負擔。嗣於訴狀送達後，變更聲
11 明為：(一)被告應容許原告進入被告所有門牌號碼臺南市〇〇
12 區〇〇〇街000巷00號房屋內，依照臺南市土木技師公會鑑
13 定報告書(案號：113-236)十、結論，及附件六修繕費用估
14 算表所示內容，進行漏水修繕工程至原告所有門牌號碼臺南
15 市〇〇區〇〇〇〇000巷00號房屋不漏水狀態為止。(二)被告
16 應給付原告1,136,226元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送
17 達翌日起按年息百分之五計算之利息。(三)就前項聲明原告願
18 供擔保，請准宣告假執行。(四)訴訟費用由被告負擔(見本院
19 卷第120、137頁)。核原告請求金額之變動屬擴張或減縮應
20 受判決事項聲明，且係基於兩造房屋同一漏水糾紛所致，請
21 求基礎事實同一，應予准許。至請求修復房屋漏水方式之特
22 定，乃補充事實上陳述，非訴之變更，併予敘明。

23 二、原告起訴主張：

24 (一)原告所有臺南市〇〇區〇〇段000〇號建物(門牌號碼臺
25 南市〇〇區〇〇〇街000巷00號房屋，下稱12號房屋)，
26 與被告所有臺南市〇〇段000〇號建物(門牌號碼臺南市
27 〇〇區〇〇〇街000巷00號房屋，下稱14號房屋)相鄰為連
28 棟透天房屋。就上開二房屋共用壁有漏水情形，每逢降雨
29 即致12號房屋一、二、三樓及地下室地板、牆面及天花板
30 有明顯滲水，狀態持續至降雨結束後一週，已造成原告12
31 號房屋內前揭區域有多處滲水漬、嚴重發霉及壁癌，有漏

01 水照片及影片可證。經原告多次委請數名漏水修繕業者至
02 原告12號房屋內查看，均未發見有任何管線、防水措施破
03 損之情事，而14號房屋多年來無人居住使用，應係被告未
04 妥善保管及修繕14號房屋，放任該屋漏水擴散至原告12號
05 房屋，被告自應負損害賠償責任。

06 (二) 查被告為14號房屋之所有人，自應就14號房屋負有修繕、
07 管理、維護之責任。然被告之14號房屋內之排水或水管有
08 漏水之情，導致隔壁原告12號房屋發生滲漏水之情形，足
09 認被告未盡其維護之責，致侵害他人權利，自屬不作為加
10 害他人之侵權行為，而有過失甚明。原告已多次委由被告
11 公司法定代理人之母轉告上情，均未獲回應，實難期待被
12 告自動修繕，是原告為除去被告14號房屋對原告12號房屋
13 滲漏水之妨害，依民法第767條第1項中段、民法第184條
14 第1項前段、民法第191條第1項等規定，請求被告回復損
15 害發生前之原狀。又原告請求修復漏水之修繕方式及其費
16 用，業經臺南市土木技師公會鑑定製作鑑定報告書在案，
17 故被告應容許原告進入被告之14號房屋內，依照臺南市土
18 木技師公會鑑定報告書（案號：113-236，下稱系爭鑑定
19 報告書）十、結論，及附件六修繕費用估算表所示內容，
20 進行漏水修繕工程至原告所有12號房屋不漏水狀態為止，
21 洵屬有據。

22 (三) 被告應賠償原告因未善盡維護14號房屋，造成12號房屋天
23 花板、牆壁毀損之損害。修復費用已由系爭鑑定報告書估
24 算為636,226元，爰依民法第213條規定，請求被告賠償原
25 告636,226元，以代回復原狀。

26 (四) 又查，原告12號房屋每逢降雨房屋各處均有嚴重水漬、油
27 漆剝落、白華、天花板潮濕損壞脫落之現象，至降雨完畢
28 後一週內仍有殘餘部分滲漏水之情形，此情形已持續2年
29 餘之久，並觀之漏水情形，不僅出現兩造間房屋之共同壁
30 牆面，亦擴及原告家人房間此一生活主要空間，更嚴重曾
31 有滴水現象，原告甚至需以臉盆接水等情，可見房屋受損

01 害之範圍甚廣，客觀上對於原告之日常家居生活嚴重造成
02 干擾及不便，導致其等身心受有相當程度之痛苦，堪認本
03 件滲漏水之情形，業已侵害原告居家安寧之人格利益，超
04 越一般人社會生活所能容忍之程度且情節重大，揆諸民法
05 第195條第1項前段及上開說明，原告自得請求精神慰撫
06 金。爰審酌本件漏水原因、期間、範圍、狀況、原告受侵
07 害情形等一切情狀，原告於本件請求精神慰撫金50萬元，
08 應為適當。

09 (五) 聲明：

- 10 1. 被告應容許原告進入被告所有門牌號碼臺南市○○區○○
11 ○街000巷00號房屋內，依照臺南市土木技師公會鑑定報
12 告書（案號：113-236）十、結論，及附件六修繕費用估算
13 表所示內容，進行漏水修繕工程至原告所有門牌號碼臺南
14 市○○區○○○○000巷00號房屋不漏水狀態為止。
- 15 2. 被告應給付原告1,136,226元，及自114年4月24日民事變
16 更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
17 五計算之利息。
- 18 3. 前項聲明原告願供擔保，請准宣告假執行。
- 19 4. 訴訟費用由被告負擔。

20 三、被告抗辯：

- 21 (一) 於110年4月間，被告法定代理人以個人名義取得14號房屋
22 及其坐落之臺南市○○區○○段000號土地。原告為12號
23 房屋之所有權人，12號房屋與14號房屋相鄰。被告則係於
24 112年7月31日取得14號房屋，合先敘明。被告法定代理人
25 於110年4月取得14號房屋後，為進行房屋裝修，多次進入
26 14號房屋察看屋況，亦有委託建築師團隊多次進入14號房
27 屋測量與察看，均未見任何漏水情形。甚至於111年7月
28 間，因連日下雨，被告法定代理人委託其母親進入14號房
29 屋察看有無漏水，檢查結果亦未發現任何漏水，與12號房
30 屋間之共同壁亦無漏水。然而，自被告法定代理人取得14
31 號房屋時起，原告即頻頻向被告法定代理人抱怨其所有之

01 12號房屋有漏水情況，並堅稱是14號房屋之共同壁所造
02 成，甚至要求進入14號房屋修復漏水，卻從未提出任何事
03 證證明「12號房屋的漏水是14號房屋所導致」之論點。故
04 被告法定代理人向原告解釋，漏水問題之起因多樣，不能
05 一概而論，應由專業漏水鑑定機構進行判斷，始得確認漏
06 水起因。

07 (二) 法院囑託臺南市土木技師公會所為系爭鑑定報告書，就鑑
08 定漏水原因，未說明該漏水原因改善工法及所需費用，未
09 盡鑑定之責，且鑑定牆面回復所需費用高於市價致少四
10 倍，且鑑定單位所測量及實行之檢測與其鑑定之結論尚有
11 矛盾，難認可採，如鑑定單位未能說明疑點，請求再囑託
12 其他鑑定單位再為鑑定。

13 (三) 聲明：

14 1.原告之訴駁回。

15 2.訴訟費用由原告負擔。

16 3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 四、得心證之理由：

18 (一) 原告之12號房屋漏水係被告之14號房屋4樓陽台落水頭被
19 樹葉或泥沙阻塞影響排水或雨水宣洩不及所致：

20 1.經查，原告為12號房屋所有權人，被告為14號房屋所有權
21 人，12號房屋在與14房屋相鄰之地下室、一樓、二樓、三
22 樓、三樓往四樓梯間牆壁、天花板，因滲漏水而有損壞等
23 情，有建物登記第一、二類謄本、漏水照片、漏水影片光
24 碟為證（見調解卷第19-47頁、第69頁），兩造對此亦未
25 爭執，此部分之事實，應堪認定。

26 2.原告12號房屋之漏水原因，經兩造同意，由本院囑託臺南
27 市土木技師公會進行鑑定，鑑定結果認為：「由鑑定標的
28 物（即12號房屋，下同）及鄰房湖美一街115巷14號之會
29 勘現況照片（詳附件四）及濕度檢測儀檢測及紅外線熱像
30 儀檢測後（詳附件五），可發現以下情形：(1)鑑定標的物
31 鄰房湖美一街115巷14號平常無人居住及管理，從附件四

01 中會勘照片16~17落水管附近有許多泥沙，由會勘照片18
02 及附件五中照片26~28鐵厝屋頂無任何漏水跡象。(2)鄰房
03 14號鐵厝屋頂排水管排水排在4樓陽台上，現況屋頂排水
04 管直徑明顯大於落水頭直徑（會勘照片16）。(3)鄰房14號3
05 樓梯間旁之天花板有明顯滲漏水損毀的情形（會勘照片
06 15）。(4)鄰房14號漏水沿著3樓共同壁牆面往下流至2樓
07 （會勘照片14）或破壞天花板滲漏至2樓（會勘照片12）。
08 (5)鄰房14號漏水沿著2樓共同壁牆面往下流至1樓（附件
09 五-32）或破壞天花板滲漏至1樓（會勘照片11）。(6)水最
10 後流至14號地下室而積水，由會勘照片9~10可看出積水高
11 度與鑑定標的物共同牆面有滲漏水白華痕跡高度約略相同
12 （會勘照片1~3）。(7)從上述各點跡項，可以推測漏水應該
13 是14號4樓陽台落水頭（報告誤為露水頭）被樹葉或泥沙
14 阻塞影響排水或因為下雨太大致使雨水從屋頂排到4樓陽
15 台，雨水要從4樓陽台落水頭排水宣洩不及，溢流至室
16 內，從4樓地板滲漏或沿著樓梯間漫流到3樓、2樓、1樓至
17 地下室而積水，致使鑑定標的物從3樓至地下室與鄰房14
18 號共同壁牆面造成滲漏水及白華現象。」有系爭鑑定報告
19 書在卷可參。

20 3.被告雖抗辯鑑定單位將測量部分委外處理、測量及實行之
21 檢測與其結論有矛盾、沒有在14號房屋4樓前陽台注水確
22 認濕度、沒有說明12號房屋4樓陽台是否排水良好無宣洩
23 不及之情形云云。惟查12號房屋之漏水原因業經鑑定如
24 前，系爭鑑定報告書已敘明12號房屋漏水，係14號房屋4
25 樓陽台落水頭被樹葉或泥沙阻塞影響排水或雨水宣洩不及
26 所造成，其鑑定方式合理，與現場跡證相符，且本諸其專
27 業判斷已於系爭鑑定報告書內詳為說明，臺南市土木技師
28 公會指派之技師與兩造復無何親誼故舊或其餘利害關係，
29 其所為之上開鑑定結果，核屬客觀可信。至於鑑定人是否
30 採用在陽台注水確認濕度之鑑定方法，此乃基於其專業考
31 量而決定取捨；12號房屋4樓陽台是否有排水不及造成漏

01 水，因已由鑑定人排除在外，鑑定報告中未特別提及；另
02 鑑定人並非將鑑定作業委由抓漏將軍工程有限公司進行，
03 而係土木技師許守良、蔡人壽二人本人到場鑑定時，由抓
04 漏將軍工程有限公司人員在場協助做測量紀錄，此經原告
05 訴訟代理人陳明在卷，況系爭鑑定報告書確實由許守良、
06 蔡人壽二位土木技師具名提出，難認本件有何鑑定人又委
07 託第三人鑑定之情事，被告上開抗辯均無理由，系爭鑑定
08 報告應可採信，被告請求再委託其他鑑定人鑑定並無必
09 要。綜上，原告12號房屋之漏水係被告14號房屋4樓陽台
10 落水頭被樹葉或泥沙阻塞影響排水或雨水宣洩不及所造
11 成，應可認定為真實。

12 (二) 被告應容忍原告進入施工：

- 13 1. 按「所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害
14 其所有權之虞者，得請求防止之。」、「因故意或過失，
15 不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任、」、「土地上
16 之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之
17 所有人負賠償責任。」民法第767條第1項中段及後段、第
18 184條第1項前段、第191條第1項分別定有明文。
- 19 2. 查被告為14號房屋之所有人，自應就14號房屋負有修繕、
20 管理、維護之責任。然因14號房屋4樓陽台落水頭被樹葉
21 或泥沙阻塞影響排水或雨水宣洩不及，造成12號房屋滲漏
22 水，足認被告未盡其維護之責，致侵害他人權利，自屬不
23 作為加害他人之侵權行為，而有過失甚明，原告請求被告
24 排除侵害及依侵權行為之法律關係請求賠償自屬有據。按
25 12號房屋維護、修繕之方式，依鑑定人意見為：「鑑定標
26 的物滲漏水原因在於14號陽台雨水無法順利排除，故只要
27 14號避免陽台積水或兩戶共同壁修繕至不會漏水狀態即
28 可，如將屋頂鐵厝排水管改到直接排至1樓避免排至4樓陽
29 台或將落水頭改成高腳型並定期清理，使陽台比較不容易
30 阻塞淹水。」，及「鑑定標的物損害的部分主要是與鄰房
31 14號之共同牆面滲水白華情形，修復時應先敲除兩戶共同

01 牆之粉刷層，經白華處理後再批土粉刷油漆，修繕費用估
02 計為636,226元，詳附件六。」等語（見鑑定報告書第10
03 頁），則原告依前開規定，請求被告容忍原告進入被告14
04 號房屋內，依照系爭鑑定報告書十、結論，及附件六修繕
05 費用估算表所示內容，進行漏水修繕工程至原告所有12號
06 房屋不漏水狀態為止，即屬有據，爰判決如主文第一項所
07 示。

08 （三）原告得請求被告賠償12號房屋漏水所受之損害636,226
09 元：

10 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
11 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人
12 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法
13 第213條第1項、第3項分別定有明文。

14 2.本件14號4樓陽台落水頭被樹葉或泥沙阻塞影響排水或雨
15 水宣洩不及造成12號房屋漏水，已如前述，則原告自得請
16 求被告賠償12號房屋漏水所造成之損害。而12號房屋修繕
17 費用經臺南市○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
18 ○○○○○鄰○○00號之共同牆面滲水白華情形，修復時應
19 先敲除兩戶共同牆之粉刷層，經白華處理後再批土粉刷油
20 漆，修繕費用估計為636,226元，詳附件六。」（見鑑定
21 報告書第10頁、附件六）。按原告之12號房屋於75年間建
22 築完成，倘依一般使用情形，本可使用至建物坍塌或改建
23 之時，今受損修復亦無法延長其使用壽命，或使建物明顯
24 增值，而致原告因此得利，故原告處理白華再粉刷油漆，
25 應屬修復必要之花費，爰不予折舊，復觀諸原告請求之金
26 額並無不當或異常超高之情，認屬必要、合理，從而堪認
27 636,226元為回復原狀所必要之費用，被告應予賠償。

28 （四）原告依民法第195條第1項規定，請求被告給付精神慰撫金
29 在3萬元之範圍內為有理由，逾此之請求為無理由：

30 1.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
31 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害

01 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第
02 195條第1項前段定有明文。不法侵害他人居住安寧之人格
03 利益，如其情節重大，被害人得依民法第195條第1項規定
04 請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判
05 決參照）。又慰撫金之多寡，應斟酌雙方之身分、地位、
06 資力與加害程度，及其他各種情形核定相當之數額，該金
07 額是否相當，自應依實際加害情形與被害人所受之痛苦及
08 雙方之身分、地位、經濟狀況等關係決定之。

09 2.本件原告主張因12號房屋漏水，造成牆壁、天花板嚴重水
10 漬、油漆剝落、白華現象、天花板潮濕損壞脫落之現象，
11 降雨時更嚴重曾有滴水現象等情，業據提出照片47幀、影
12 片光碟為證（見調解卷第21-47頁），並核與系爭鑑定報
13 告書之現況照片大致相符，應可採信。按衡以常情，居家
14 房屋漏水必定會造成住戶生活上之困擾，12號房屋漏水處
15 不只一處，天花板、牆壁多處存有水漬、油漆剝落、白華
16 現象，多處滲水處係在樓梯間，造成上下樓梯安全顧慮，
17 依一般社會通常標準，已難在房屋內正常起居生活，對於
18 原告居家身心健康及生活品質影響甚鉅，顯已超越一般人
19 於社會生活中所能容忍之程度，可認已侵害原告居住安寧
20 之人格權且情節重大，是原告請求被告賠償其非財產上之
21 損害，洵屬有據。本院審酌12號房屋受漏水侵害之程度、
22 漏水原因、期間、範圍等受侵害情形暨兩造之身分地位、
23 經濟狀況等一切情狀，認原告請求精神慰撫金3萬元之範
24 圍內，尚屬適當，應予准許。逾此範圍之請求，難認有
25 據，應予駁回。

26 五、綜上所述，被告之14號房屋漏水致原告之12號房屋受損，被
27 告確有容忍修繕及損害賠償之責。從而，原告依民法第767
28 條第1項中段、第184條1項前段、第191條第1項、第195條第
29 1項之規定，請求被告應容忍原告進入被告14號房屋內，
30 依照系爭鑑定報告書十、結論，及附件六修繕費用估算表所
31 示內容，進行漏水修繕工程至原告所有12號房屋不漏水狀態

01 為止；及賠償修繕費用636,226元、精神慰撫金3萬元，以上
02 共666,226元，暨自114年4月24日民事變更訴之聲明狀繕本
03 送達翌日即114年4月30日（見本院卷第123頁送達證書）起
04 至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予
05 准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。另就原告聲
06 明第二項，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執
07 行，原告勝訴部分核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，
08 予以准許，至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應
09 予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
11 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日
14 民事第一庭 法 官 張麗娟

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日
19 書記官 高培馨