

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第799號

原告 吳福振

吳俊毅

共同

訴訟代理人 許惠峰律師

鍾佩陵律師

被告 黃奉瑞

黃祈瑋

共同

訴訟代理人 劉雅雲律師

被告 楊美完

王淑儀

黃麗瑾

共同

訴訟代理人 謝曜焜律師

惠嘉盈律師

被告 鄭嘉南

訴訟代理人 廖妙婉

被告 林信孝

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國111年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃奉瑞、楊美完、王淑儀、黃麗瑾、林信孝應各依附表二所示之修復方法、項目、費用修繕臺北市○○區○○街○○○巷○

弄○○號、十六號房屋之共用污水管線達到不漏水之狀態。

被告應連帶給付原告新臺幣柒萬陸仟肆佰貳拾捌元，及被告林信孝自民國一零九年三月十四日起，被告黃奉瑞、黃祈瑋、楊美完、王淑儀、黃麗瑾、鄭嘉南均自民國一零九年三月二十八日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告吳福振新臺幣貳萬元，及被告林信孝自民國一零九年三月十四日起，被告黃奉瑞、黃祈瑋、楊美完、王淑儀、黃麗瑾、鄭嘉南均自民國一零九年三月二十八日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告黃奉瑞、楊美完、王淑儀、黃麗瑾、鄭嘉南、林信孝應連帶給付原告吳俊毅新臺幣貳拾萬元，及被告林信孝自民國一零九年三月十四日起，被告黃奉瑞、楊美完、王淑儀、黃麗瑾、鄭嘉南均自民國一零九年三月二十八日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用之負擔如附表三所示。

本判決第一項，於原告吳福振以新臺幣壹拾萬玖仟元為被告黃奉瑞、楊美完、王淑儀、黃麗瑾、林信孝供擔保後，得假執行。但被告黃奉瑞、楊美完、王淑儀、黃麗瑾、林信孝如各以附表二修復費用欄所示之金額為原告吳福振預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告以新臺幣貳萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒萬陸仟肆佰貳拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項，於原告吳福振以新臺幣陸仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳萬元為原告吳福振預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項，於原告吳俊毅以新臺幣陸萬陸仟元為被告黃奉瑞、楊美完、王淑儀、黃麗瑾、鄭嘉南、林信孝供擔保後，得假執行。但被告黃奉瑞、楊美完、王淑儀、黃麗瑾、鄭嘉南、林信孝如以新臺幣貳拾萬元為原告吳俊毅預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告吳福振、吳俊毅（下合稱為原告2人）原起訴聲明：(一)被告黃奉瑞、楊美完、王淑儀、黃麗瑾、鄭嘉南、林信孝（下合稱為黃奉瑞等6人）應修繕黃奉瑞等6人共用之污水管線至臺北市○○區○○街000巷0弄00號1樓（下稱系爭房屋）達到不漏水之狀態，並負擔工程修繕費。(二)黃奉瑞等6人應將臨時設置於系爭房屋浴室之污水管線拆除及回復原狀，並負擔拆除及回復原狀之費用。黃奉瑞等6人應連帶給付吳福振關於浴室臥室回復原狀之修繕費用新臺幣（下同）65萬0000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)黃奉瑞等6人應連帶給付吳福振22萬1000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告黃祈瑋（下與黃奉瑞等6人合稱為被告7人）應給付吳俊毅14萬681元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)黃奉瑞等6人應連帶給付吳俊毅60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(六)原告2人願供擔保，請准宣告假執行。原告2人嗣變更聲明如後述，核屬請求之基礎事實同一，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告2人主張：

(一)吳福振為系爭房屋之所有權人，吳福振與其子吳俊毅共同使用系爭房屋；黃奉瑞為臺北市○○區○○街000巷0弄00號（下稱14號房屋）2樓房屋之所有權人，現由其子黃祈瑋居住使用；楊美完為14號房屋3樓之所有權人；王淑儀為14號房屋4、5樓之所有權人；鄭嘉南為臺北市○○區○○街000巷0弄00號（下稱16號房屋）2樓之所有權人；林信孝為16號房屋3樓之所有權人；黃麗瑾為16號房屋4、5樓之所有權人。系爭房屋於民國107年12月23日裝修完工後，原告2人於

01 107年12月24日搬遷至系爭房屋，吳俊毅於107年12月25日發
02 現系爭房屋之客浴室天花板及客浴室暖風機處不時會洩漏大
03 量汙水，以及有嚴重滲水之情形，當日即通知黃祈瑋，黃祈
04 瑋於107年12月29日上午雇工更換破裂之管線，系爭房屋客
05 浴室後方之男孩臥室天花板、壁櫥及樑柱等處，竟亦出現嚴
06 重滲水之現象。是吳俊毅將前情通知黃祈瑋，黃祈瑋於107
07 年12月30日晚上再次雇工拆除前一日所更換之汙水管線，未
08 再進行任何修繕或緊急處理，任憑汙水四溢。108年2月19日
09 至同年月24日期間，系爭房屋客浴室天花板及暖風機處出現
10 汙水洩漏、滲水，客浴室後方男孩臥室天花板、壁櫥、樑柱
11 出現滲水，另客廳亦發生滲水情形。

12 (二)訴之聲明第一項：

13 依台北市土木技師公會北土技字第1102000685號鑑定報告書
14 (下稱系爭鑑定報告)之鑑定結論，本件漏水原因乃被告7
15 人長期就共用排水總管疏於定期保養，使原始管線阻塞，被
16 告7人又恣意增建衛浴設備而導致排水量增加，原始管線無
17 法承受而導致本件漏水情形加遽。爰依民法第767條第1項
18 中、後段、公寓大廈管理條例(下稱公廈條例)第10條第1
19 項及第2項但書規定(原告2人先位主張共用汙水管線為被告
20 7人之專用部分，退步言之，亦為共用部分)，請求被告7人
21 修繕14號房屋及16號房屋之共用汙水管線達到不漏水之狀
22 態。

23 (三)訴之聲明第二項：

24 被告7人就系爭房屋之漏水情形具有完全可歸責之事由，原
25 告2人自得依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第213
26 條第1、3項之規定，請求被告7人連帶給付系爭房屋客浴室
27 及男孩臥室汙水損害回復原狀所需之修繕費用65萬500元
28 (詳見附表一)。

29 (四)訴之聲明第三、四項：

30 系爭房屋男孩臥室與客浴室因漏水而受損而無法使用，得依
31 相當於租金之數額計算其損害額，吳福振得依民法第184第1

01 項、第185條、第765條、第216條第1項規定，請求被告7人
02 連帶賠償自發現漏水之翌日即107年12月26日起至起訴狀繕
03 本送達被告7人之日相當於租金之損害22萬1000元；與自109
04 年1月25日起110年11月24日相當於租金損害37萬4000元。

05 (五)訴之聲明第五項：

06 黃祈瑋於107年12月30日雇工拆除管線後，即任憑汙水四
07 溢，吳俊毅每日為回復原狀而清理客浴室髒污所額外支出之
08 勞力時間3.5小時，共計59日，以每小時工資191元計算，共
09 計3萬9442元。吳俊毅自得依民法第213條第3項規定，向黃
10 祈瑋請求此一回復原狀所需支付之必要費用。另吳俊毅長期
11 遭受巨大之壓力，已超越一般人社會生活所能容忍之程度且
12 情節重大，吳俊毅得依民法第184條第1項前段、第195條規
13 定向黃祈瑋請求精神慰撫金10萬元。

14 (六)訴之聲明第六項：

15 黃奉瑞等6人惡意拖延修繕時程，致吳俊毅需長期因漏水所
16 造成之不便，忍受被告7人之冷漠與敵對態度、鑑定過程造
17 成之干擾，精神及體力長期備受煎熬，終至罹患鬱症、胃食
18 道逆流及腸躁症。吳俊毅居家安寧之人格利益業已受侵害，
19 超越一般人社會生活所能容忍之程度且情節重大，吳俊毅自
20 得依民法第195條規定向黃奉瑞等6人請求精神慰撫金60萬
21 元。

22 (七)並聲明：

- 23 1.被告7人應自行修繕14號房屋及16號房屋之共用汙水管線達
24 到不漏水之狀態，並依系爭鑑定報告第12頁、第13頁、第6-
25 2頁至第6-7頁之修復方法、項目、費用為修繕。
- 26 2.被告7人應連帶給付原告2人65萬500元，及自起訴狀繕本送
27 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 28 3.被告7人應連帶給付吳福振22萬1000元，及自起訴狀繕本送
29 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 30 4.被告7人應連帶給付吳福振自109年1月25日起至110年11月24
31 日止37萬4000元，及自準備(六)狀繕本送被告7人之日至清償

01 日止，按年息5%計算之利息。

02 5.黃祈瑋應給付吳俊毅13萬9442元，及自起訴狀繕本送達翌日
03 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

04 6.黃奉瑞等6人應連帶給付吳俊毅60萬元，及自起訴狀繕本送
05 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

06 7.原告2人願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、黃奉瑞、黃祈瑋（下稱黃奉瑞等2人）則以：

08 (一)依系爭鑑定報告，黃奉瑞等2人之漏水原因責任比例僅為7.
09 7%。系爭房屋係於公廈條例施行前建造，是關於共用汙水
10 管所生之相關更換修繕費用等負擔，應適用民法第799條之1
11 及第822條之規定，由全體區分所有權人平均分擔之，是以
12 原告2人亦負有分擔費用之義務。縱認原告2人訴之聲明第一
13 項有理由，應依全體區分所有權人按應有部分比例分擔費
14 用。

15 (二)系爭鑑定報告已提出系爭房屋修繕費用，應以此為據，另就
16 原告2人請求如附表一所示各項修繕費用，答辯如下：

17 1.泥作工程部分：漏水導致之地磚、壁磚等髒污，應僅需清潔
18 即可，無全部更換之必要性；附表一泥作工程編號7項目亦
19 非必要工程，且與漏水無關，原告2人亦未說明此一工項之
20 必要性。

21 2.水電工程部分：附表一水電工程編號1、2、3項目顯與漏水
22 無關，亦無全部翻新之必要；另熱水及冷水管路何以需全室
23 新配，原告2人亦未說明。

24 3.木作工程部分：附表一木作工程編號2、3項目均與漏水無
25 關，原告2人亦未說明關聯性及必要性；編號4、5項目為何
26 顯屬不明。

27 4.系統家具工程部分：系爭鑑定報告及台北市土木技師公會11
28 0年8月12日北土技字第1102003352號函業表示男孩臥室櫥櫃
29 無全數更新之必要；又原告2人未舉證證明該損害與本件漏
30 水事件間之因果關係。

31 5.衛材部分：原告2人既係拆除客浴馬桶，何以請求主浴馬桶

之費用；又客浴馬桶何以需更換全新，均未見說明；另客浴臉盆、主客浴臉盆龍頭、主客浴淋浴龍頭、毛巾架、置衣平台、浴室明鏡等，何以需全部換新，亦未說明。

6.它項工程部分：玻璃、五金配件、燈具，顯與漏水無關，另工程管理項目不明，費用亦顯屬過高。

(三)原告2人係一家居住於系爭房屋，並無出租系爭房屋之可能，原告2人並未舉證證明有已定之出租計畫。系爭房屋男孩臥室僅有部分汙損以及門扇絞鍊開閉需做調整，該空間並非無法使用。況架設臨時管線後，即已無漏水問題，故原告2人請求至110年12月24日止無法使用該等空間等同相當於租金之損害，顯無理由。

(四)系爭鑑定報告已足證本件漏水之原因非107年12月30日拆除管線所致，吳俊毅就其主張每日清理客浴室髒污3.5小時，亦未舉證證明。黃祈瑋經原告2人通知有漏水情形後，即二次連繫水電師傅前往處理，並係經原告2人同意拆除管線，且拆除者乃廢棄管線，並非原告2人所稱2樓專用汙水管線，又當時尚未查明漏水之原因，原告2人亦未要求黃祈瑋架設臨時管線，故黃祈瑋就拆除廢棄管線乙事，並無任何故意或過失。

(五)臺北市立聯合醫院松德院區109年1月11日開立之診斷證明書所載內容全係吳俊毅之主訴，顯係為訴訟目的之用。且本件漏水發生在107年12月25日至108年2月26日，縱有因漏水發生憂鬱、失眠，亦係在漏水期間，吳俊毅卻係在發生漏水後8個月有相關症狀。鬱症、胃食道逆流、腸躁症之原因多端，吳俊毅未能舉證證明其所患病症與本件漏水之因果關係等語，資為抗辯，並聲明：原告2人之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、楊美完、王淑儀、黃麗瑾（下稱為楊美完等3人）則以：

(一)系爭房屋之漏水原因乃「排水總管老舊堵塞所致」，修繕及損害賠償等費用，應依民法第799條之1第1項、公廈條例第10條第2項前段規定，全體區分所有權人（包含原告2人）應

01 按共有之應有部分比例分擔。楊美完、黃麗瑾增建浴室與系
02 爭房屋漏水無相當因果關係。

03 (二)系爭房屋男孩臥室天花板、壁櫥及梁柱等處之滲漏水係於10
04 7年12月29日始出現，顯見排水總管於107年12月25日堵塞回
05 流時僅滲漏至客浴室，卻於107年12月29日更換管線後，滲
06 漏水範圍擴大至男孩臥室，故「男孩臥室天花板、壁櫥及樑
07 柱等處」滲漏水之損害不應由楊美完等3人負責。退步言
08 之，原告2人於107年12月25日發現有漏水情況時，並未立即
09 通知所有用戶停止用水，導致漏水情形加劇，自有民法第21
10 7條第1、2項過失相抵規定之適用。系爭鑑定報告業已鑑定
11 系爭房屋之合理修繕費用，且此合理修繕費用，原告2人亦
12 應共同負擔。原告2人所提修繕工程報價單，顯然多於實際
13 損害範圍。附表一所示之報價表無法辨識由何人所出具，就
14 原告2人請求如附表一所示各項修繕費用，答辯如下：

- 15 1.本件漏水處為系爭房屋之客浴，惟原告2人報價單列有「主
16 浴」之修繕費用即附表一泥作工程之編號1、2、4、5項目，
17 顯與本件漏水無關。
- 18 2.原告2人未舉證證明「客浴壁磚、牆面、門組、隔間牆」及
19 「男孩房牆面」受有汙損，故附表一泥作工程編號2、4、
20 5、7、8、9、11、12、木作工程編號2至5、他項工程編號
21 1、2、5、6、7項目自不得請求。
- 22 3.「水電工程-新增開關、新配汙水、熱水管、衛材安裝」及
23 「衛材如臉盆、龍頭、淋浴龍頭、毛巾架、置衣平臺、明
24 鏡」等，更未因本件漏水受有損害，故附表一水電工程及衛
25 材應全部扣除。
- 26 4.男孩臥室櫥櫃之毀損非須重新施作始能回復原狀，原告2人
27 亦未證明該損害為本件漏水所致，自無從請求賠償。

28 (三)兩造於108年4月11日初步同意由第三人權程工程股份有限公
29 司（下稱為權程公司）承攬修繕工程，惟原告2人堅持被告7
30 人必須先行賠償原告2人之損害，原告2人始願意讓權程公司
31 之維修人員進入系爭房屋，導致共用管線至今仍無法修復。

01 原告2人所指系爭房屋之租金應非屬確實可獲得而未獲得之
02 利益，亦非具有客觀確定性而可得預期之利益，難謂屬民法
03 第216條所稱所失利益之損害。系爭房屋係由原告2人自住未
04 出租予他人，且系爭房屋漏水期間原告2人及其家人仍居住
05 其內，顯見客浴、男孩臥室漏水並未造成原告2人短收租金
06 或另支付額外租金之損失，原告2人亦未舉證證明系爭房屋
07 之男孩臥室是否因而無法居住。又原告2人自陳系爭房屋至1
08 08年2月26日加裝臨時管線後未再滲漏水，是縱認原告2人有
09 因漏水而無法使用客浴、男孩臥室之損害，然其損害自107
10 年12月24日發現漏水日起至108年2月26日止應僅有約2個
11 月。另原告2人所主張相當於租金之損害，亦不得逾越土地
12 法第97條規定之土地及其建築物申報總價年息10%。

13 (四)被告7人並非故意拖延修繕時程，自無故意或過失侵害原告2
14 人權利。原告2人未能舉證本件漏水事件是否確實為吳俊毅
15 罹患憂鬱症、胃食道逆流之主要原因，難認兩者間有相當因
16 果關係。縱認吳俊毅得請求精神上損害賠償，其請求之金額
17 亦顯然過高等語，資為抗辯，並聲明：原告2人之訴及假執
18 行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
19 執行。

20 四、鄭嘉南則以：

21 (一)依系爭鑑定報告，系爭房屋之修復參考所需費用為7萬2428
22 元，原告2人請求之修繕費用為65萬500元，顯不合理。鄭嘉
23 南之承租人長年未居住於16號房屋2樓，無人用水，且未作
24 任何浴室增建，賠償責任應予減輕。

25 (二)漏水發生前原告2人已經住在系爭房屋，並未有出租情事，
26 也未因為漏水事件導致原告2人租約中斷，請求租金賠償甚
27 不合理。鄭嘉南已於109年1月21日完成獨立汙水管，不再與
28 共用汙水管相聯結，不應與其他住戶共同分擔相當於租金之
29 損害賠償。

30 (三)16號房屋2樓在漏水事件發生前即長期呈現空屋狀態，空屋
31 不會製造汙水、也不會造成原告2人一天清理數次之精神上

01 損害。鄭嘉南於漏水發生之初，便主動協助召開住戶會議、
02 請工估價、並聲請調解，調解不成實因原告2人拒絕協商所
03 致，吳俊毅反而請求精神賠償，實不合理等語，資為抗辯，
04 並聲明：原告2人之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准
05 宣告免為假執行。

06 五、林信孝則以：

07 (一)設置臨時管線前之二次修繕，係為系爭房屋客浴室天花板上
08 方之14號房屋2樓之廢棄管線，非公共管線位置，也非由林
09 信孝委託或執行之修繕。林信孝所有之16號房屋3樓並無增
10 建浴室情事，也無不當使用，並無故意或過失之不法行為，
11 自毋庸負責。

12 (二)系爭房屋之修繕費用應以系爭鑑定報告所載7萬2428元為
13 準。原告2人於108年11月29日始第1次通知林信孝有漏水情
14 況，有怠於通知之嫌；在原告2人發現107年12月30日第2次
15 修繕導致汙水溢流，至108年2月26日進行臨時管線工程，此
16 段期間原告2人未採取積極委託專業技師修復，也未要求其
17 他住戶採取暫停用水等防阻損害之措施，有導致損失擴大之
18 嫌，而有民法第217條規定之適用。況公共管線修繕工程迄
19 未進行係因原告2人屢次拒絕進行修復，而非被告7人拖延。

20 (三)系爭房屋係供原告2人居住使用，原告2人提出之證物仍不足
21 認吳福振已有出租系爭房屋之計畫，難認吳福振受有租金收
22 益之損害。

23 (四)原告2人所提出之診斷證明書所載病因係由吳俊毅及其家人
24 自述，縱使吳俊毅確有失眠、憂鬱等症狀，仍不足認吳俊毅
25 上開病症與本件漏水問題間有必然之因果關係存在等語，資
26 為抗辯，並聲明：原告2人之訴及其假執行之聲請均駁回。
27 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 六、本件基礎事實：

29 (一)吳福振為系爭房屋之所有權人，與其子吳俊毅共同居住使用
30 系爭房屋；黃奉瑞為14號房屋2樓之所有權人，現由其子黃
31 祈瑋居住使用；楊美完為14號房屋3樓之所有權人；王淑儀

01 為14號房屋4、5樓之所有權人；鄭嘉南為16號房屋2樓之所
02 有權人；林信孝為16號房屋3樓之所有權人；黃麗瑾為16號
03 房屋4、5樓之所有權人（見本院卷二第469-472、551-552
04 頁）。

05 (二)108年1月23日針對系爭房屋漏水事件召開系爭房屋14號1-5
06 樓住戶會議（見本院卷一第248頁、本院卷二第435、551-55
07 2頁）。

08 (三)108年2月24日針對系爭房屋漏水事件召開系爭房屋14號及16
09 號1至5樓住戶會議，並簽署協議書，約定先進行臨時性淹水
10 排除工程（見本院卷一第248頁、本院卷二第435、551-552
11 頁）。

12 (四)108年2月26日，系爭房屋之客浴室安裝臨時管線（見本院卷
13 一第248頁、本院卷二第435、551-552頁）。

14 (五)系爭房屋之客浴室於108年2月26日安裝臨時管線後，系爭房
15 屋之漏水情形不再發生（見本院卷一第342頁）。

16 (六)本件經本院囑託台北市土木技師公會鑑定，歷經109年11月6
17 日進行初勘、109年12月16日進行第1次會勘、109年12月28
18 日進行第2次會勘、110年1月3日進行第2次會勘（後續會
19 勘）、110年1月10日進行第3次會勘，台北市土木技師公會
20 於110年2月19日作成系爭鑑定報告（見本院卷二第469-47
21 2、551-552頁）。

22 七、本件爭點厥為：(一)系爭房屋是否曾有漏水情形？漏水情形、
23 範圍、位置為何？(二)系爭房屋之漏水原因為何？(三)原告2人
24 第一項聲明是否有理由？(四)原告2人第二項聲明是否有理
25 由？金額為若干？(五)吳福振第三、四項聲明是否有理由？金
26 額為若干？(六)吳俊毅第五項聲明是否有理由？金額為若干？
27 (七)吳俊毅第六項聲明是否有理由？金額為若干？茲分述如
28 下：

29 (一)系爭房屋是否曾有漏水情形？漏水情形、範圍、位置為何？

30 1.原告2人主張107年12月25日發現系爭房屋之客浴室天花板及
31 客浴室暖風機處不時會洩漏大量汙水，以及有嚴重滲水之情

01 形，黃祈瑋於107年12月29日上午雇工更換破裂之管線，系
02 爭房屋客浴室後方之男孩臥室天花板、壁櫥及樑柱等處，竟
03 亦出現嚴重滲水之現象，黃祈瑋於107年12月30日晚上再次
04 雇工拆除前一日所更換之污水管線，108年2月19日至同年月
05 24日期間，系爭房屋客浴室天花板及暖風機處出現污水洩
06 漏、滲水，客浴室後方男孩臥室天花板、壁櫥、樑柱出現滲
07 水，另客廳亦發生滲水情形等情，業已提出107年12月26日
08 系爭房屋客浴室漏水照片（原證3）、107年12月26日至108
09 年1月31日系爭房屋客浴室漏水影片（原證4）、107年12月2
10 9日系爭房屋客浴室、男孩臥室漏水照片（原證6）、107年1
11 2月30日系爭房屋客浴室漏水照片（原證7）、系爭房屋客浴
12 室、男孩臥室、客廳因漏水所致屋損照片（原證10）、系爭
13 房屋男孩臥室與櫥櫃影片（原證31）、照片（原證32）為證
14 （見本院卷一第71-73、89-92、97-100頁、本院卷二第521-
15 526頁）。

16 2.又本件訴訟中將「系爭房屋是否曾經或現有上開漏水情事？
17 具體之情形、範圍、位置為何？因漏水造成之損壞情形為何？」
18 之事項送請台北市土木技師公會鑑定，鑑定結果略
19 以：「1.系爭房屋是否曾經或現有上開漏水情事？由內視鏡
20 檢查證實排水總管堵塞及污水逆回流滲漏水，由浴室（按：
21 系爭鑑定報告所指浴室若未特別指明，均指系爭房屋之客浴
22 室，下同）天花板、男孩臥室壁櫥等有漏水污染之痕跡，可
23 看出系爭房屋確曾經發生過漏水情事。2.系爭房屋發生過漏
24 水具體之情形、範圍、位置為何？排水總管堵塞污水逆回流
25 至14號2樓、16號2樓，並造成14號1樓浴室上方之14號2樓專
26 用污水管線滲漏，同時2樓版也滲漏水，污水滲漏下來污染
27 浴室與浴室天花板、地面及後方臥室（按：即男孩臥室，下
28 同）壁櫥等處，經勘查後浴室天花板與浴室後方臥室、壁櫥
29 等處確實有滲漏水污染痕跡。3.因漏水造成之損壞情形為何？
30 (1)漏水造成浴室天花板、暖風機、燈具、部分地板磁
31 磚受污水污染同時為了配合排放14號及16號2樓至4樓污水，

01 拆除浴室馬桶並安裝臨時污水管線排出污水，使浴室無馬桶
02 可用。(2)浴室後方臥室頂版及牆壁、壁櫥、地面有水汙染
03 痕跡，系統櫃局部髒污，右上角有一扇門開閉較為不易。」

04 (見系爭鑑定報告第10頁)。因系爭鑑定報告係由台北市土
05 木技師公會2位鑑定技師作成，且實際至系爭房屋所在整棟
06 公寓現場會勘4次，系爭鑑定報告內容詳述鑑定依據、經
07 過、結果與分析，符合論理與經驗法則，系爭鑑定報告關於
08 本院所有鑑定事項之內容，應可採為本件判決之基礎。綜合
09 原告2人所舉證據、系爭鑑定報告之鑑定結果及本件基礎事
10 實(四)、(五)可知，系爭房屋雖於108年2月26日起未再漏水，現
11 亦無漏水情事，系爭房屋確曾於107年12月25日至108年2月2
12 6日發生漏水情事，漏水範圍、位置為系爭房屋客浴室與客
13 浴室天花板、地面及男孩臥室壁櫥，漏水情形為客浴室天花
14 板、暖風機、燈具、部分地板磁磚受污水汙染，客浴室馬
15 桶拆除並安裝臨時污水管線排出污水，男孩臥室頂版及牆
16 壁、壁櫥、地面有水汙染痕跡，系統櫃局部髒污，右上角有
17 一扇門開閉較為不易。至原告2人雖主張客廳亦發生滲水情
18 形云云，然除系爭鑑定報告現場勘查時，未見系爭房屋之客
19 廳本身曾發生漏水情事外，依原告2人所舉之系爭房屋客廳
20 照片(見本院卷一第100頁)，為系爭房屋客廳地面積水照
21 片，非系爭房屋之客廳天花板之滲水照片，再佐以原告2人
22 提出之系爭房屋平面圖可知(見本院卷一第405頁)，系爭
23 房屋之客浴室、男孩臥室、客廳為緊鄰關係，是該地面積水
24 之源頭，應仍為系爭房屋之客浴室及男孩臥室之漏水，原告
25 2人主張系爭房屋之客廳亦曾發生漏水情形云云，尚無可
26 取。

27 (二)系爭房屋之漏水原因為何？

- 28 1.本件訴訟中將「若曾經或現有漏水情事，各漏水位置之漏水
29 發生原因為何？」之事項送請台北市土木技師公會鑑定，鑑
30 定結果略以：「1.若曾經或現有漏水情事，各漏水位置之漏
31 水發生原因為何？曾經漏水原因為排水總管管內生鏽嚴重、

管壁粗糙、油垢毛髮多造成管徑縮小，部分管徑斷面已成非圓形(不規則)狀管，甚至為汙泥堵塞，最嚴重斷面在內視鏡入內3.8公尺處全為汙泥堵塞，內視鏡全黑。排水總管堵塞排水困難，汙水逆回流至14號2樓、16號2樓，並使14號1樓浴室上方之14號2樓專用汙水管線滲漏，同時2樓版也滲漏水，汙水滲漏下來汙染浴室與浴室後方臥室壁櫥等處。2. 若漏水原因與汙水管線有涉，該汙水管線為何人共用？漏水原因與汙水管線有涉，汙水管線為14號2樓及16號2樓至4樓共用。3. 原告房屋是否有使用該共有汙水管線？原告房屋未使用14號2樓及16號2樓至4樓、5樓之共有汙水管線。4. 漏水原因與本件所有被告房屋浴室由原始設計增建為二間以上，是否有涉？房屋浴室由原始設計增建為二間以上，與漏水原因有涉，因排水總管管內生鏽嚴重、管壁粗糙、油垢毛髮多造成管徑縮小，排水總管能排水之總量亦大幅減少。5. 若有涉，哪些被告房屋有浴室增建情形？是否因此增加排水量？是否增加原始管線所能承受範圍？經查各樓層使用執照圖每層樓原始浴廁均為1套，公共排水總管管徑為2吋，係因應一樓層以上即14號2樓、3樓、4樓及16號2樓、3樓、4樓各樓之6套浴室排水所設計，目前因各樓增建浴室如14號2樓室內浴室1.5套(增加0.5套)、3樓室內浴室2套(增加1套)、4樓室內浴室1套(未增加)、5樓(頂樓加蓋)室內浴室1套(增加1套)，16號2樓室內浴室1套(未增加)、3樓室內浴室1套(未增加)、4樓室內浴室4套(增加3套)、5樓(頂樓加蓋)室內浴室2套(增加2套)共有13.5套，與原始設計增加了7.5套，惟因14號5樓(頂樓加蓋)雖增加浴廁1套但其排水以明管自行排至後防火巷公共汙水下水道，就排水量來說應以增加6.5套為基準。排水量增加，且原設計排水總管管徑為2吋是6套浴廁排水所設計，今增加6.5套浴廁超過原設計1倍多，原始管線無法承受，況且目前管線老舊管內生鏽嚴重、管壁粗糙、油垢毛髮多造成管徑縮小，部分管徑斷面已成非圓形(不規則)狀管，甚至為汙泥阻塞，使已變形縮小之原始管線

更無法承受，而漏水。」簡言之，依系爭鑑定報告，系爭房屋之漏水原因有二：一為「排水總管老舊、管內生鏽嚴重、管壁粗糙、油垢毛髮多造成管徑縮小，部分管徑斷面已成非圓形(不規則)狀管，甚至為汙泥堵塞」、二為「系爭房屋所在公寓排水總管排水量比原始設計之6套增加6.5套。排水量增加超過原設計1倍多，原始管線無法承受」。

2.經本院質之兩造就系爭鑑定報告鑑定之系爭房屋漏水原因有無爭執，兩造均對「排水總管老舊、管內生鏽嚴重、管壁粗糙、油垢毛髮多造成管徑縮小，部分管徑斷面已成非圓形(不規則)狀管，甚至為汙泥堵塞」之原因無爭執（見本院卷二第45頁），而就「系爭房屋所在公寓排水總管排水量比原始設計之6套增加6.5套。排水量增加超過原設計1倍多，原始管線無法承受」之原因，僅楊美完等3人有所爭執（見本院卷二第45頁），並抗辯：楊美完、楊麗瑾增建衛浴與系爭房屋漏水原因無關云云。然系爭房屋所在公寓之公共排水管線（下稱系爭公共排水管），供14號2樓及16號2樓至4樓共用，原始設計供6戶之6套衛浴排水使用，現狀卻經增加6.5套衛浴，包括楊美完所有之14號3樓增加1套，黃麗瑾所有之16號4樓、5樓增加5套，超乎原始設計，使系爭公共排水管無法承受，此觀系爭公共排水管現況內部嚴重堵塞，內有大量油垢、毛髮即明，是「系爭房屋所在公寓排水總管排水量比原始設計之6套增加6.5套。排水量增加超過原設計1倍多，原始管線無法承受」自為系爭房屋發生漏水情事之原因之一，系爭鑑定報告之鑑定結果誠屬正確，楊美完等3人上開抗辯，委無可採。

(三)原告2人第一項聲明是否有理由？

1.按對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項中、後段定有明文。又按三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而

01 供共同使用者；專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維
02 護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並
03 負擔其費用；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
04 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支
05 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
06 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
07 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
08 約另有規定者，從其規定，公廈條例第3條第3款、第4款、
09 第10條第1項、第2項定有明文。

10 2.系爭公共排水管雖為系爭房屋所在公寓之一部分，但並無使
11 用上之獨立性，亦無可能為區分所有之標的，當不符公廈條
12 例第3條第3款定義之專有部分，應為公廈條例第3條第4款定
13 義之共用部分，首堪認定。

14 3.系爭公共排水管既為系爭房屋所在公寓之共用部分，依公廈
15 條例第10條第2項規定，系爭公共管線之修繕、管理、維護
16 之費用，原則固應由公共基金支付或由區分所有權人按其共
17 有之應有部分比例分擔之。然系爭公共排水管僅供14號房屋
18 2樓至4樓（14號房屋5樓另以明管排水）、16號房屋2樓至5
19 樓（16號2樓係於109年1月21日方完成獨立汙水管）之排水
20 使用，系爭房屋並未使用系爭公共排水管排水，依據使用者
21 付費暨可歸責者付費之原理原則，原告2人主張依公廈條例
22 第10條第2項但書，應由使用系爭公共排水管之住戶，負擔
23 修繕系爭公共排水管暨負擔費用，應屬有據。

24 4.本件訴訟中將「若曾經或現有漏水情事，應以如何方式就漏
25 水情形及損害進行修復？修復項目、費用為何？是否可能僅
26 以明管方式進行修繕？修繕項目及費用為何？」之事項送請
27 台北市土木技師公會鑑定，鑑定結果略以：「1.修復方法：
28 …(1)明管方式進行修繕：明管方式進行修繕工法，已有16號
29 2樓以明管方式進行修繕完成，即將室內浴廁現有設備含浴
30 室乾濕分離隔間設備、洗臉盆、馬桶等移除，地板磁磚鑿除
31 並墊高地板後，重新配好浴室、洗臉盆排水管以明管方式經

客廳並收集廚房排水後，排至後防火巷地下之公共污水管線，再恢復浴室地板磁磚及衛浴設備含地面排水孔、浴室乾濕分離隔間設備、洗臉盆、馬桶等，此明管方式進行修繕工期短，成本較低，各樓分開施工，對各樓日常生活影響小，較為可行。目前14號2樓廚房、14號5樓浴室、廚房及16號2樓浴室、廚房等均已用明管方式排水，且排水運作情形良好。2. 修復費用：針對上述漏水原因，本鑑定修復所需費用係依據臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊及新北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊之單價分析表編列，若無該項單價分析表則依據目前市場行情編列，修復漏水及因漏水所造成損害修復費用預估如下：…(2) 台北市○○區○○街000巷0弄00號2樓浴室及廚房（按：贅載廚房）以明管方式進行修繕，費用總計新台幣78121元(3) 台北市○○區○○街000巷0弄00號3樓浴室及廚房以明管方式進行修繕，費用總計新台幣54230元(4) 台北市○○區○○街000巷0弄00號4樓浴室及廚房以明管方式進行修繕，費用總計新台幣60262元(5) 台北市○○區○○街000巷0弄00號3樓浴室及廚房以明管方式進行修繕，費用總計新台幣79459元(6) 台北市○○區○○街000巷0弄00號4樓5樓浴室（按：應為16號房屋4樓、5樓）以明管方式進行修繕，費用總計新台幣57562元。3. 建議：(1) 排水總管老舊，管內生鏽嚴重、管壁粗糙、管徑縮小，部分管徑斷面已成非圓形(不規則)狀管，甚至為汙泥堵塞排水困難，汙水逆回流導致系爭房屋漏水，二樓以上14號2樓、3樓、4樓及16號3樓、4樓、5樓等各樓建議儘速以明管方式進行修繕後防火巷3吋排水總(明)管建議整理為14號2樓、3樓、4樓、5樓及16號2樓、3樓、4樓、5樓各有1管，共2管各自排至汙水下水道以節省空間、經費兼美觀」（見系爭鑑定報告第12-13頁），是吳福振依民法第767條第1項中段、後段、公廈條例第10條第2項但書，為如訴之聲明第一項之請求，就黃奉瑞、楊美完等3人、林信孝之部分，應屬有據。至吳俊毅僅為系爭房屋之使用人，尚無權為如訴之聲

01 明第一項之請求，又黃祈瑋僅為14號2樓房屋之居住使用
02 人，不依公廈條例第10條第2項但書負修繕義務或修繕費用
03 分擔義務，而鄭嘉南則已於109年1月21日完成16號房屋2樓
04 之浴室、廚房獨立汙水管，自無再行修繕可言，在前開範圍
05 內原告2人之請求，應屬無據。

06 5.黃奉瑞、楊美完等3人、林信孝雖以前詞置辯，然系爭房屋
07 所在公寓雖為公廈條例施行前已取得建造執照者，不適用
08 之，公廈條例並未明文規定公廈條例第10條第2項規定於本
09 條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之（已
10 明文規定者，如公廈條例第18條第4項），原告2人於公廈條
11 例施行後，引據公廈條例第10條第2項但書請求黃奉瑞、楊
12 美完等3人、林信孝負擔系爭公共排水管之修繕費用，並無
13 不可，又本件係屬公廈條例第10條第2項但書之情形（即修
14 繕費係僅可歸責於14號、16號2樓以上房屋），是吳福振毋
15 庸分擔系爭公共排水管之修繕費用，業經本院論述如前，黃
16 奉瑞、楊美完等3人、林信孝針對原告2人訴之聲明第一項之
17 抗辯，均無可採。

18 (四)原告2人第二項聲明是否有理由？金額為若干？

19 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
20 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
21 任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條第1項前
22 段、第185條第1項分別定有明文。查系爭房屋曾發生漏水情
23 事，漏水之情形、範圍、位置及發生漏水原因，均經本院認
24 定如前，原告2人分別為系爭房屋之所有權人、使用人，就
25 系爭房屋上述漏水情形所生財物損害，自屬財產權遭受侵
26 害，被告7人對侵害原告2人之財產權，若有故意或過失，原
27 告2人得請求被告7人負侵權行為損害賠償責任，如被告7人
28 間尚有共同關聯性之加害行為，原告2人更得請求被告7人負
29 連帶侵權行為損害賠償責任。

30 2.所謂過失係指應注意能注意而不注意，而所謂應注意，係以
31 善良管理人注意義務為標準。而所謂共同關聯性之加害行

為，係指加害行為具有主觀、客觀之共同關聯性，而主觀之共同關聯性係指對於違法行為具有通謀或共同認識。查系爭公共排水管供14號房屋2樓至4樓（14號房屋5樓另以明管排水）、16號房屋2樓至5樓（16號2樓係於109年1月21日方完成獨立汙水管）之排水使用，已如前述，被告7人依善良管理人注意義務，應注意定期管理、維護、修繕系爭公共排水管，維持系爭公共排水管排水之通暢，且應注意不得自行增建衛浴，增加原始設計以外之排水量，然被告7人並無不能注意之情事，卻未盡注意，系爭公共排水管生鏽、管壁粗糙、油垢毛髮過多，堵塞導致排水困難，汙水逆流，14號房屋2樓（0.5套）、3樓（1套）、14號房屋4樓、5樓（5套）又自行增建衛浴設備，令系爭公共排水管難以負荷，被告7人對於系爭房屋漏水之發生，自屬有過失。又被告7人之加害行為，雖不致有加害之通謀，然仍具共同之認識，應成立對原告2人之過失共同侵權行為。

3.就系爭房屋之修復費用，系爭鑑定報告之鑑定結果略以：

「(1)台北市○○區○○街000巷0弄00號1樓其浴室與浴室後方臥室、壁櫥等處修復費用總計新台幣72428元」，而修繕項目則如附件第6-1頁所示（見系爭鑑定報告第12、6-1頁）。又原告2人就系爭房屋男孩臥室之修繕項目、費用，曾進一步請求函詢台北市土木技師公會，函覆略以：「1.原告臥室系統櫥櫃單價相當高，所用板材良好，櫥櫃上下頂板含右側封板無明顯龜裂，櫥櫃結構良好，『清潔消毒』及『門扇絞鍊開閉調整』後不影響使用功能，櫥櫃上下頂板局部些許縫隙及右側封板可以矽利康與白膠或萬用膠修復，估酌加一式費用2000元可完成修繕。2.因發生漏水迄赴現場會勘當時已超過二年，臥室系統櫥櫃局部些許縫隙含右側封板等是否為既有瑕疵原狀，無法判斷，另該系櫥櫃上下頂板之矽利康內部是否發霉僅為原告猜想，無法證實，矽利康若一定要割除重新打膠費用估計如下：一式費用2000元可完成修繕(矽利康每m割除重新打膠費以220元/m計)。3.系統櫥櫃若

01 一定要拆除換新，估系統櫥櫃費用以一式估約84000元，另
02 拆除、清潔、消毒、運棄及安全衛生管理費用等等估一式約
03 10000元，計94000元。」，有該會110年8月12日北土技字第
04 1102003352號函1份在卷可稽（見本院卷二第105-117頁），
05 而參酌原告2人提出之系爭房屋男孩臥室櫥櫃照片，確有上
06 下頂板局部些許縫隙及矽利康發霉之情事，是系爭房屋之修
07 繕費用及項目，除系爭鑑定報告所載之上述修繕費用及項目
08 係屬有據外，另應予增加系爭房屋男孩臥室櫥櫃上下頂板局
09 部些許縫隙及右側封板可以矽利康與白膠或萬用膠修復，一
10 式費用2000元；系爭房屋男孩臥室矽利康割除重新打膠費
11 用，一式費用2000元，故修繕總金額應為7萬6428元（計算
12 式：7萬2428元+4000元=7萬6428元），原告2人訴之聲明
13 第二項請求於此範圍內，應屬有據。另原告2人另引民法第2
14 13條第1、3項為請求權基礎，惟該規定非請求權基礎之性
15 質；原告2人訴之聲明第2項請求雖引用如附表一所示之修繕
16 項目及費用，本院准許之上開項目及費用，均未逾越原告2
17 人主張之範圍，是尚無違反處分權主義或辯論主義，均附此
18 敘明。

19 4.原告2人雖主張如附表一所示之全部項目皆為回復原狀云
20 云，然原告2人業就系爭房屋因漏水所生損害之回復原狀之
21 必要費用事項，於本件訴訟中請求台北市土木技師公會為鑑
22 定，前開事項既經系爭鑑定報告明確，原告2人自應依循系
23 爭鑑定報告之鑑定結果為請求，原告2人捨系爭鑑定報告之
24 鑑定結果，仍回歸起訴時所提出之工程報價表（見本院卷一
25 第105-107頁），為如附表一所示之請求，已無可取。況上
26 開工程報價表，缺乏文書製作人之名義資訊、簽章，無從看
27 出文書名義人，其形式真正，歷為黃奉瑞等2人、黃麗瑾等3
28 人所爭執（見本院卷一第256、258頁、本院卷二第381
29 頁），原告2人迄至言詞辯論終結時止，均未舉證證明上開
30 工程報價表之形式真正，本院無從依據上開工程報價單准許
31 原告2人訴之聲明第二項之請求。

01 5.被告7人雖以前詞置辯，然：

02 ①被告7人應就系爭房屋漏水所生損害成立過失共同侵權行為
03 應負連帶責任，業經本院認定如前，是尚無區別被告7人個
04 人責任比例之可言，黃奉瑞等2人抗辯責任比例僅7.7%云
05 云，尚無可採。

06 ②系爭房屋漏水原因，業經本院認定如前，黃祈瑋於107年12
07 月29日更換管線、107年12月30日拆除管線，均非系爭房屋
08 漏水原因，亦無造成漏水情形之擴大，楊美完等3人抗辯黃
09 祈瑋107年12月29日更換管線始造成系爭房屋漏水範圍擴大
10 至男孩臥室，楊美完等3人毋庸就男孩臥室天花板、壁櫥及
11 樑柱等處之漏水損害負責云云，並無可採。

12 ③原告2人雖於107年12月25日發現漏水情事，然斯時漏水原因
13 不明，系爭房屋所在公寓亦無管理委員會或管理負責人，原
14 告2人無權通知公寓所有住戶立即停水，縱予通知，所有住
15 戶亦無義務配合原告2人停水，楊美完等3人、林信孝抗辯原
16 告2人就漏水情形之加劇與有過失云云，實無可採。

17 ④本院係依過失共同侵權行為責任部分准許原告2人訴之聲明
18 第二項請求，被告7人間應負連帶責任，已如前述，尚無依
19 公廈條例第10條第2項前段由原告2人一併負擔修繕費用可
20 言，楊美完等3人此部分抗辯，委無可採。

21 ⑤系爭房屋漏水原因有二，一為「排水總管老舊、管內生鏽嚴
22 重、管壁粗糙、油垢毛髮多造成管徑縮小，部分管徑斷面已
23 成非圓形(不規則)狀管，甚至為汙泥堵塞」、二為「系爭房
24 屋所在公寓排水總管排水量比原始設計之6套增加6.5套。排
25 水量增加超過原設計1倍多，原始管線無法承受」，已如前
26 述，是非僅增設浴室之單一原因造成系爭房屋漏水，鄭嘉
27 南、林信孝縱無增建浴室，或用水量相當少，仍未依善良管
28 理人注意義務定期管理、維護、修繕系爭公共排水管，自不
29 得因此排除過失共同侵權責任之成立或減輕責任，鄭嘉南、
30 林信孝此部分抗辯，尚無可採。

31 (五)吳福振第三、四項聲明是否有理由？金額為若干？

- 01 1.被告7人應注意、能注意系爭公共排水管之管理、維護、修
02 繕卻未盡注意，及應注意、能注意不應自行增建衛浴設備卻
03 未盡注意，造成系爭房屋漏水情事，侵害原告2人財產權，
04 應成立過失共同侵權行為，已如前述，吳福振訴之聲明第三
05 項依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求系爭房
06 屋無法使用，所受相當於租金之損害，在系爭房屋之客浴
07 室、男孩臥室於107年12月26日（按：系爭房屋之發現漏水
08 時間為107年12月25日，但吳福振訴之聲明第三項請求本自
09 發現漏水之翌日請求）至108年2月26日共2個月期間無法使
10 用，所受相當於租金之損害之範圍內，應屬有據。至吳福振
11 另執民法第184條第1項後段、第765條、第216條第1項為請
12 求權基礎，因被告7人並無故意背於善良風俗之侵權行為，
13 且後兩者非請求權基礎之性質，均屬無據，附此敘明。
- 14 2.按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
15 困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事
16 訴訟法第222條第2項定有明文。就吳福振因系爭房屋之客浴
17 室、男孩臥室無法使用，所受相當於租金之損害，吳福振雖
18 因無出租情事，而無法提出精確之租金數額，證明所受相當
19 於租金之損害，惟因吳福振確實受有損害，本院爰依上開規
20 定，審酌一切情況，依所得心證定其數額。茲審酌系爭房屋
21 所在地段位置為臺北市中山區錦州街，係屬商業繁華地帶，
22 總面積92.06平方公尺，一客浴室、一男孩臥室之類分租套
23 房之合理月租金應為1萬元，是吳福振訴之聲明第三項請
24 求，在2萬元（計算式：1萬元/月×2月＝2萬元）範圍內，應
25 屬有據。
- 26 3.吳福振雖主張系爭房屋無法使用，所受相當於租金之損害，
27 應以月租金1萬7000元計算云云。然吳福振前開月租金之計
28 算之依據係網頁資料1紙（見本院卷一第109頁），然依該份
29 網頁資料之聯絡人可知，刊登者為吳俊毅，刊登時間為108
30 年11月27日，是該出租資訊為原告2人於本件起訴前自行刊
31 登，其合理、真實性既經被告7人爭執，自不得逕為月租金

之認定基礎。

4.吳福振又主張系爭房屋無法使用期間應為發現漏水之翌日至110年11月24日共25個月云云。然系爭房屋之漏水期間為107年12月25日至108年2月26日，業經本院認定如前，108年2月27日至110年11月24日期間，雖因系爭房屋之客浴室、男孩臥室之漏水損害，尚未經修復，吳福振實際無法使用前開區域，然系爭房屋之漏水原因尚未經訴訟暨專業鑑定單位釐清前，兩造若逕為修復系爭公共管線或系爭房屋之客浴室、男孩臥室，會導致系爭房屋過去之漏水原因難以釐清，系爭房屋之客浴室、男孩臥室始於108年2月27日至110年11月24日期間仍維持108年2月26日之狀況，被告7人就前開期間系爭房屋之客浴室、男孩臥室無法使用之狀態，並無不法故意、過失可言，自不成立共同侵權行為，吳福振請求前開期間之損害，應屬無據。

(六)吳俊毅第五項聲明是否有理由？金額為若干？

吳俊毅所為之訴之聲明第五項請求，無非係以黃祈瑋107年12月30日雇工拆除管線後，汙水四溢，所致損害為其主張之前提。然系爭房屋之漏水二大原因，業經本院認定如前，與黃祈瑋107年12月29日雇工更換管線，與107年12月30日拆除管線均無涉，吳俊毅請求之前提事實既不存在，依民法第184條第1項前段、第195條、第213條第3項規定所為之訴之聲明第五項請求，當屬無據。

(七)吳俊毅第六項聲明是否有理由？金額為若干？

1.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。所謂其他人格法益係屬概括規定，自應隨社會之進步、人民個體意識之提升而擴大保護其範疇，其中居住安寧，即個人有權享有安寧的居住空間，實已牽涉人性尊嚴，在社會間已有高度共識應受保障，自應予承認屬於其他人格法益之一種，合先敘明。

01 2.系爭房屋自107年12月25日發生漏水，直至108年2月26日架
02 設臨時公共管線始停止漏水，漏水之原因可認定係因被告7
03 人之過失共同侵權行為所致，均如前述，本院審酌吳俊毅所
04 提出之工程合約書、裝修設計圖、裝修報價表、匯款單據所
05 示（見本院卷一第351、353、355、405-450頁），系爭房屋
06 於107年12月25日發生漏水前，確實甫經全室重新裝潢完
07 畢，而依吳俊毅所提出之系爭房屋上述漏水照片（見上述
08 七、(一)1.），漏水甚至以水柱方式傾洩而下，汙水、堵塞物
09 大量且骯髒，導致吳俊毅無法使用系爭房屋之客浴室、男孩
10 臥室，對吳俊毅之居住安寧人格法益自有侵害，且情節重
11 大，吳俊毅訴之聲明第六項請求黃奉瑞等6人應就其所受非
12 財產上損害，負連帶賠償責任，應屬有據。

13 3.按慰撫金其核給之標準固與財產上損害之計算不同，然非不
14 可斟酌雙方身分資力與加害程度，及其他各種情形核定相當
15 之數額。本院審酌兩造於本院最終言詞辯論庭陳述之身分、
16 資力情形（見本院卷二第495-496、550、559頁，因涉兩造
17 具體個資，爰不逐一引據），及黃奉瑞等6人之過失共同侵
18 權行為加害程度，107年12月25日至108年2月26日之侵權期
19 間（108年2月27日迄今仍無法使用系爭房屋客浴室、男孩臥
20 室部分，非可認對原告2人亦構成過失共同侵權行為，已如
21 前述），認本件之慰撫金應以20萬元為適當，逾此範圍，則
22 屬過高，不能遽准。至吳俊毅雖主張因系爭房屋漏水而罹患
23 鬱症、胃食道逆流及腸躁症，並提出診斷證明書2紙為證
24 （見本院卷一第111-113頁），惟徒憑診斷證明書之記載，
25 無從證明吳俊毅前開病症與系爭房屋漏水間之因果關係，是
26 本院爰未將此部分因素納入審酌，附此敘明。

27 八、綜上所述，原告2人依民法第184條第1項前段、第185條第1
28 項、第195條、767條第1項中段、後段、公廈條例第10條第2
29 項但書，請求：(一)黃奉瑞、楊美完等3人、林信孝應各依附
30 表二所示之修復方法、項目、費用修繕系爭公共排水管達到
31 不漏水之狀態。(二)被告7人應連帶給付原告2人7萬6428元，

01 及自起訴狀繕本送達翌日即林信孝自109年3月14日（見本院
02 卷一第129頁），黃奉瑞等2人、楊美完等3人、鄭嘉南均自1
03 09年3月28日（見本院卷一第119-127頁），均至清償日止，
04 按年息5%計算之利息。(三)被告7人應連帶給付吳福振2萬
05 元，及自起訴狀繕本送達翌日即林信孝自109年3月14日（見
06 本院卷一第129頁），黃奉瑞等2人、楊美完等3人、鄭嘉南
07 均自109年3月28日（見本院卷一第119-127頁），均至清償
08 日止，按年息5%計算之利息。(四)黃奉瑞、楊美完等3人、鄭
09 嘉南、林信孝應連帶給付吳俊毅20萬元，及自起訴狀繕本送
10 達翌日即林信孝自109年3月14日（見本院卷一第129頁），
11 黃奉瑞、楊美完等3人、鄭嘉南均自109年3月28日（見本院
12 卷一第119-127頁），均至清償日止，按年息5%計算之利
13 息，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁
14 回。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經
15 核原告2人勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔
16 保金額宣告之；原告2人其餘假執行之聲請，因訴之駁回而
17 失所依據，應予駁回。

18 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
19 決之結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

20 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79、85條第1項、第2
21 項。

22 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
23 民事第二庭 法 官 李子寧

24 以上正本係照原本作成。

25 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。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
28 書記官 黃幸雪

29 附件：台北市土木技師公會北土技字第1102000685號鑑定報告書
30 第6-1至第6-7頁

31 附表一：

出處：本院卷一第105-107頁					
編號	工程項目	單位	數量	單價 (新臺幣)	複價 (新臺幣)
一	泥作工程（含磁磚）				
1	主浴天壁地磁磚拆除 （含運棄）	間	1	2萬2500元	2萬2500元
2	新砌1/2B磚牆	坪	2.5	8100元	2萬250元
3	客浴新作地磚（30*30）工資	坪	1.5	5800元	8700元
4	客浴新作壁磚（30*60）工資	坪	7	3300元	2萬3100元
5	客浴牆面1:3水泥沙漿打底	坪	7	2700元	1萬8900元
6	浴室防水（到頂）	坪	8.5	2000元	1萬7000元
7	男孩房牆面打除（外牆側）	坪	5	1800元	9000元
8	男孩房牆面粉光＋防水劑	坪	5	3500元	1萬7500元
9	不鏽鋼線型排水	式	1	9500元	9500元
10	客浴新作地磚（30*30）材料	片	50	100元	5000元
11	客浴新作壁磚（30*60）材料	片	120	150元	1萬8000元
12	客浴花碑壁磚（15*15）材料	片	160	40元	6400元
小計		17萬5850元			
二	水電工程				

1	新增插座（預估數量）	出	2	1400元	2800元
2	新增開關（預估數量）	出	2	1400元	2800元
3	燈具安裝及補線（預估數量）	組	3	700元	2100元
4	新配汙水（糞）管	出	1	2000元	2000元
5	全室新配熱水管路（壓接批覆）	出	2	3500元	7000元
6	全室新配冷水管（PVC管）	出	3	1800元	5400元
7	新設排水	出	3	1200元	3600元
8	衛材安裝	間	1	8700元	8700元
9	拆除後線路配管打鑿	式	1	5200元	5200元
小計		3萬9600元			
三	木作工程				
1	客浴PVC天花板	間	1	8500元	8500元
2	客浴新作PVC門組	組	1	1萬3800元	1萬3800元
3	新作隔間牆	尺	6.5	1800元	1萬1700元
4	假設工程（圍欄）	尺	19.5	900元	1萬7550元
5	假設工程（臨時門片）	扇	1	6000元	6000元
小計		5萬7550元			
四	系統家具工程				
1	J. 男孩房衣櫃	式	1	10萬5000元	10萬5000元
2	K. 男孩上掀矮櫃	式	1	2萬元	2萬元

3	L. 男孩半開放書櫃	式	1	1萬3000元	1萬3000元
小計		13萬8000元			
五	衛材				
1	國際牌暖風機（線控）	組	1	1萬6000元	1萬6000元
2	主. 客浴馬桶（TOTO-CW260GU/TC301	組	2	3萬8400元	3萬8400元
3	客浴臉盆(TOTO-LW250CGU)	組	1	4200元	4200元
4	主. 客浴臉盆龍頭（TOTO-TLS01301P）	組	1	4900元	4900元
5	主. 客浴淋浴龍頭（TOTO-TX471SRR）	組	1	9800元	9800元
6	毛巾架（TOTO-AD09）	組	1	1600元	1600元
7	置衣平台（TOTO-AD15）	組	1	2700元	2700元
8	浴室明鏡	組	1	1900元	1900元
小計		7萬9500元			
六	它項工程				
1	男孩房天花. 牆面修補噴漆	式	1	3萬元	3萬元
2	客廳及假設工程拆除後修補刷漆	式	1	3萬5000元	3萬5000元
3	完工清潔	式	1	2萬元	2萬元
4	垃圾清運		1	1萬元	1萬元
5	玻璃＋五金配件	式	1	3000元	3000元
6	燈具不含主燈（LED	式	1	2000元	2000元

(續上頁)

01

	燈)				
7	工程管理	式	1	6萬元	6萬元
小計		16萬元			
總計		65萬500元			

02

附表二：

03

被告	修復標的	修復方法	修復項目	修復費用(新臺幣)
黃奉瑞	14號房屋2樓	一、明管方式進行修繕工法，已有16號2樓以明管方式進行修繕完成，即將室內浴廁現有設備含浴室乾濕分離隔間設備、洗臉盆、馬桶等移除，地板磁磚鑿除並墊高地板後，重新配好浴室、洗臉盆排水管以明管方式經客廳並收集廚房排水後，排至後防火巷地下之公共污水管線，再恢復浴室地板磁磚及衛浴設備含地面排水孔、浴室乾濕分離隔間設備、洗臉盆、馬桶等，此明管方式進行修繕工期短，成本較低，各樓分開施工，對各樓日常生活影響小，較為可行。 二、後防火巷3吋排水總(明)管建議整理為14號2樓、3樓、4樓、5樓及16號2樓、3樓、4樓、5樓	附件第6-2至6-3頁	7萬8121元
楊美完	14號房屋3樓		附件第6-3至6-4頁	5萬4230元
王淑儀	14號房屋4樓		附件第6-4至6-5頁	6萬262元
黃麗瑾	16號房屋4樓、5樓		附件第6-6至6-7頁	5萬7562元
林信孝	16號房屋3樓		附件第6-5至6-6頁	7萬9459元

01

		各有1管，共2管各自排至汙水下水道以節省空間、經費兼美觀		
--	--	------------------------------	--	--

02 附表三：

03

編號	百分比	訴訟費用之負擔	備註
1	4	被告7人連帶負擔。	訴之聲明第二項、第三項連帶負擔
2	9	被告黃奉瑞等6人連帶負擔。	訴之聲明第六項
3	3	被告黃奉瑞負擔。	訴之聲明第一項依比例負擔
4	2	被告楊美完負擔。	
5	3	被告王淑儀負擔。	
6	3	被告黃麗瑾負擔。	
7	3	被告林信孝負擔。	
8	25	原告2人負擔。	訴之聲明第二項共同負擔
9	25	原告吳福振負擔。	訴之聲明第三項、第四項
10	23	原告吳俊毅負擔。	訴之聲明第五項、訴之聲明第六項