

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4509號

原告 陳嘉儷

兼法定代理人 張儀君

法定代理人 陳建翰

上二人共同

訴訟代理人 王瀚興律師

被告 柯太山

訴訟代理人 唐秀蘭

柯孟君

上列當事人間容忍修繕等事件，本院於民國114年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依臺北市建築師公會文號(113)□鑑字第3347號鑑定報告附件○-00-00-00號所載之方式，就台北市○○○路0段000巷00號14樓進行修繕至不漏水狀態。若被告不為修繕，應給付原告修繕費用新台幣799,866元，由原告自行修繕，被告並應容忍原告僱工進入台北市○○○路0段000巷00號14樓進行修繕。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用中，關於鑑定費用部分由被告負擔，其餘訴訟費用由被告負擔30%，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣280,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣799,866元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查(1)本件原告起訴狀所載應受判決事項之聲明第一、二項原為「一、被告應容忍原告偕同修繕人員進入被告台北市

○○區○○○路0段000巷00號14樓之漏水修繕工程，修復至不漏水狀態。二、被告應給付最低金額新台幣(下同)2,877,423元，及自起訴狀繕本送達時按周年利率5%之利息。」(111年度北司補字第2988號卷第1頁，下稱調解卷)，(2)於民國112年1月7日以民事準備二狀變更為「一、被告應將台北市○○區○○○路0段000巷00號14樓之漏水修繕工程，修復至不漏水狀態。二、被告應給付原告張儀君最低金額2,914,709元，及自起訴狀繕本送達時按周年利率5%之利息。三、被告應給付原告陳嘉儷10萬元，及自起訴狀繕本送達時按周年利率5%之利息。」等語(本院卷1第127-128頁)，(3)於114年3月26日以民事準備(七)狀暨變更聲明狀將聲明第一項變更為「被告應依台北市建築師公會文號(113)□鑑字第3347號鑑定報告附件○-00-00-00號所載之漏水點修繕方式，進行修繕」等語(本院卷1第366頁)，(4)於114年7月4日以民事準備(九)狀暨變更聲明狀變更聲明第一項為「被告應依台北市建築師公會文號(113)□鑑字第3347號鑑定報告附件○-00-00-00號所載之漏水點修繕方式，進行修繕，修復至不漏水狀態。被告並應負擔修復費用799,866元，若被告不為修繕，應容忍原告僱工進入修繕」等語(本院卷1第405頁)，(5)於114年1月11日言詞辯論期日將請求金額部分變更為「修繕799,866元+因工程在外住宿85,000元+房屋減損1,608,284元+慰撫金200,000元+精品損失184,273元=2,877,423元」(此部分金額與起訴狀記載相同，無庸再補繳訴訟費用，併予敘明)，經核其聲明之變更，請求之基礎事實並未改變，仍係基於其所有門牌號碼台北市○○○路0段000巷00號13樓(下稱系爭13樓房屋)房屋漏水而生之爭執，且金額之變更，與擴張應受判決事項聲明之情形相符，揆諸前開條文所示，並無不合，應予准許。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)本件經過及請求：

01 (1)原告所有台北市○○○路0段000巷00號13樓房屋(下稱系爭1
02 3樓房屋)業已漏水多次，經兩造多次聯繫未獲解決方式，被
03 告應容忍修繕人員進入其所有14樓房屋(下稱系爭14樓房屋)
04 進行漏水修繕工程，修復至不漏水狀態：首查，原告為前開
05 房屋所有權人，有土地所有權狀與建物所有權狀影本可稽。
06 被告於民國109年5月購置房屋後，因被告對於房屋頂樓板疏
07 於修繕，房屋已先後於109年8月3日、110年7月24日、及111
08 年2月20日發生漏水，且持續漏水迄今。本件原告於起訴前
09 多次與訴訟代理人向被告陳述，鑑定費用通常較高，然被告
10 堅拒配合修繕。

11 (2)被告雖主張系爭13樓房屋為海砂屋，但是依司法實務，不因
12 房屋是否海砂屋而免去修繕與容忍修繕責任：經查，本件於
13 大安區公所調解程序，被告一直陳稱系爭13樓房屋是海砂屋
14 (原告否認)，退步言，即便屬海砂屋(假設語氣)，依實務裁
15 判見解，即便屬危樓尚且不能免除修繕義務，舉重以明輕，
16 被告應容忍本件於臺北市○○○路0段000巷00號14樓漏水修
17 繕工程，修復至不漏水狀態，以避免漏水面積與房屋損害持
18 續擴大，嚴重影響居住品質與造成原告財產鉅額損失。

19 (3)被告須負擔工作物侵權行為與一般侵權行為責任：系爭13樓
20 房屋遭受系爭14樓房屋嚴重滲漏水，依民法第191條，被告
21 為系爭14樓房屋所有權人，既然管理有欠缺而導致滲漏水，
22 對於房屋管線亦應負擔工作物所有人賠償責任，對於原告相
23 關權利受損，應負擔損害賠償責任；且依民法第184條第1項
24 前段，被告因故意過失之可歸責事由，侵害原告權利致受有
25 損害，且損害與被告行為有因果關係，除前開特別侵權行為
26 責任外，被告亦應負擔一般侵權行為責任，本件於起訴前，
27 原告委由王瀚興律師寄發存證信函，然被告置若罔聞，故依
28 民法第184條第1項前段與第191條，請求損害賠償責任。

29 (4)因此，本件原告請求下列事項：

30 ①被告應賠償負責房屋減損價值與修繕漏水並負擔修繕費用與
31 修繕時三星期住宿費用：本件有並有修繕估價單，修繕金為

新台幣(下同)504,150元。

②工期為3星期約20天，應有85,000元住宿租賃費用：被告為相鄰區分所有權人自有容忍義務；原告向被告反應上情，被告卻說房屋日後要出售，修繕逐漸惡化之漏水損害，實乃被告所致。而損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原有狀態」，而係損害事故發生前之「應有狀態」，應將事故發生後之變動狀況悉數考慮在內。

③建物有漏水情狀時，縱經修復完成，惟在交易市場上通常被歸類為漏水瑕疵，因一般人不樂意購買有漏水瑕疵建物，是與市場上同款未曾發生漏水之建物相較，其交易價額難免有所落差。原告請求房屋價值減損，依照實價登錄每坪約95.2萬，先以2坪做為請求1,904,000元。

④本件房屋漏水損害原告與同住家人應可請求慰撫金：因本件事件，依一般社會通常標準，已難在該房屋內正常起居生活，對於居家身心健康及生活品質影響甚鉅，顯已超越一般人於社會生活中所能容忍之程度，可認已侵害居住安寧之人格權且情節重大，應賠償精神慰撫金。查本件漏水情況並非輕微，且原告亦因漏水濕氣而有過敏與皮膚病，原告與同住夫婿及兩位未成年子女亦得合計對被告請求精神慰撫金200,000元。

⑤原告臥室所珍藏皮包與名貴精品，因漏水而致損害，金額共184,273元被告亦應賠償：原告於外國購置之皮包與限定版之名筆，並有照片與相關網站可知購置金額，依實務判決漏水對屋內物品亦須賠償；依照前開裁判意旨，既然因被告房屋漏水所致之損害，原告亦應賠償。

(二)本件與前次調解非同一事件：查本件雖於110年12月9日調解，然於111年2月間又開始漏水，且為本件訴訟標的與訴訟事實，依照前開說明，即便當事人與法律關係同，然係針對不同時間點的訴訟事實，不包含在前開調解效力。

(三)據當事人陳述本件經過：

(1)如證據1系爭被告住處14樓承租者所言，該屋近年皆有漏水

01 的狀況；此外，大樓社區管委會主委林瓊英亦曾對原告稱被
02 告長年未盡房屋修繕之責，導致房屋漏水與違建頂加廢棄等
03 狀況，已是本社區管理的老問題。

04 (2)證據2-14樓屋況已非正常居住使用可容忍之狀況，四處油漆
05 斑剝，造成原告家中長期漏水已是不爭的事實，被告未盡民
06 法第191條修繕責任，反而多次仗著其自身有土木背景，捏造
07 許多不實漏水緣由推託修繕責任，原告只能徒呼負負。

08 (3)原告於111年3月29日偕同水電工程人員至14樓屋內勘查漏水
09 原因：A.屋主早期變更屋內原始設計，將室內格局違法更改
10 為收租套房，導致樓層載重受損，B.早期頂樓非法加蓋，施
11 工品質拙劣，影響天臺排水效率，C.房屋年久失修，地板已
12 完全破損，導致若樓地板積水即會往下滲透。

13 (4)原告於111年3月22日與111年5月13日透過通訊軟體告知被告
14 漏水，被告始終不理。其後亦安排至大安區協調委員會溝
15 通，被告亦毫無修繕意願。111年9月4日原告家中漏水甚鉅
16 (因前開租客去南部無法協助處理)被告不但對訊息已讀不
17 回，甚至直接拒接電話，毫無處理之意願，恐非答辯內容中
18 所述極具誠意。

19 (5)因被告於100年12月09日調解庭中承諾會於近期修繕，原告
20 當時因避免傷及鄰居情誼才以六萬和解(其後原告於2012年3
21 月22日通訊軟體中表達對其未修繕之不滿，被告卻已讀不
22 回)。

23 (6)原告(與協同廠商)多次因嚴重漏水至14樓屋內，所有紀錄漏
24 水狀況的行為，皆經其前開承租人同意。

25 (四)本件訴訟請求金額部分：①法院裁判費用29,512元。②台北
26 市建築師公會鑑定費用230,000元。③鑑定報告所列舉修復
27 費用799,866元。④精神慰撫金200,000元，即大安身心診所
28 114年3月25日診斷證明書，因原告飽受長期漏水之苦，有睡
29 眠障礙乙事。⑤房屋修繕期間住宿費用44,393元(嗣變更為8
30 5,000元)。⑥漏水導致屋內物品損壞賠償184,273元(引用原
31 證8、9)。⑦房屋價值減損：依實價登錄每坪約93.7萬，根

01 據鑑定報告11頁所列舉漏水樓地板面積為23平方公尺換算為
02 6.96坪，即便假設縮減為1坪，被告仍應賠償為93.7萬元(嗣
03 變更為1,608,284元)。⑧修復方式：鑑定機構報告並未列出
04 修復施工之定作人，為免日後另生紛爭，監工權責不明，且
05 依照民法規定，回復原狀亦可由被告出具金額，是被告將系
06 爭修復金額交與原告，由被告容忍修復漏水。

07 (五)系爭房屋滲水問題，依臺北市建築師公會(113)□鑑字第334
08 7號鑑定報告結果如下：

09 (1)漏水原因：

10 ①漏水原因係從樓上延伸：臺北市○○區○○○路○段000巷0
11 0號14樓臥室1天花板滲水，係因「系爭14樓屋頂平台」多處
12 長出雜草長期未清除且防水層失效所致；13樓客廳天花板滲
13 水，則係由於14樓臥室1滲漏水無接水容器，致水流漫淹至
14 地板後續往直下方13樓客廳滲漏。(鑑定報告第10頁鑑定結
15 果(一)鑑定分析結果)。

16 ②主臥室與書房漏水因防水層滲漏：系爭13樓主臥室衣櫃及牆
17 面滲水原因，係14樓後陽台水槽下方地板防水失效所致。
18 (鑑定報告第10頁鑑定結果(四)鑑定分析結果(A))。

19 ③系爭13樓書房牆角滲水起因：係14樓兩側花台外牆及內側無
20 妥善防水措施，導致強降雨時積水滲漏並沿牆體滲透至13樓
21 書房。(鑑定報告第10頁鑑定結果(四)鑑定分析結果(A))。

22 (2)依鑑定報告內容，修復費用估算如下：

23 ①13樓客廳天花板及電視牆大理石水漬修復：14樓屋頂平台及
24 加蓋構造物屋頂雜草清除並重作防水、13樓客廳天花板拆除
25 重作。修復費用合計557,804元(鑑定報告附件九-01)。

26 ②13樓主臥室牆面及衣櫃修復：14樓後陽台重作防水、13樓主
27 臥室牆面粉刷、衣櫃重作。修復費用合計154,960元(鑑定報
28 告附件九-02)。

29 ③13樓書房牆面及地板修復：14樓臥室雨遮花台外牆及內側重
30 作防水、花台遮罩重作、13樓書房牆面粉刷及超耐磨地板重
31 作。修復費用合計87,102元(鑑定報告附件九-03)。

01 (3)綜上，本案鑑定報告之內容已具體且詳細地確認滲水原因及
02 其對應之修復費用。原告依據鑑定結果，請求法院依據實際
03 修復費用799,866元，判決被告應負擔相關修繕費用，並依
04 法賠償原告因滲水問題所遭受之損失及其餘求償。

05 (六)並聲明：

06 (1)被告應依臺北市建築師公會文號(113)□鑑字第3347號鑑定
07 報告附件○-00-00-00號所載之漏水點修繕方式，進行修
08 繕，修復至不漏水狀態。被告並應負擔修繕費用799,866
09 元，若被告不為修繕，應容忍原告僱工進入修繕。

10 (2)被告應給付原告最低金額2,877,423元(修繕799,866元+因工
11 程在外住宿85,000元+房屋減損1,608,284元+慰撫金200,000
12 元+精品損失184,273元=2,877,423元)，及自起訴狀繕本送
13 達時按周年利率5%之利息。

14 (3)並願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告答辯意旨略以：

16 (一)本案系爭13樓房屋前屋主自76年11月取得建物所有權至109
17 年5月4日售屋前，逾32年期間未曾向被告反應漏水問題，雙
18 方從無漏水爭議。

19 (二)郵政新村各樓層的原始設計為大樑不外露(屋樑為包覆式、
20 不外露)，使各樓層淨高度較有壓迫感。但是原告109年5月
21 自前屋主取得產權後，進行裝修工程，大幅變更原始設計，
22 拆除舊天花板，推升13樓淨高度，再釘製新的天花板。且原
23 告訴狀提及，購屋後裝潢時曾見到14樓地板水漬及漏水，惟
24 卻未於第一時間通知被告一同前往現場勘查，爰該說法的可
25 信度似有疑慮。被告認為本案真正的漏水原因係由於前述裝
26 修工程施工時，工人擾動致使原本即為海砂屋的混凝土塊剝
27 落所造成。

28 (三)郵政新村乙區有海砂屋傳聞，由原告提出照片即可看出，建
29 築物天花板混凝土剝落，原告係109年5月購屋，成交文件內
30 亦應包含氯離子檢測報告，請原告提出房屋物件說明文件。

31 (四)被告曾於111年6月9日以Line方式通知原告表示，為釐清真

01 正的漏水原因，本案請找原告方技術人員前往案址13樓會勘
02 天花板及其隱蔽部分，以利現勘瞭解13樓天花板內的隱蔽情
03 形(如是否確因天花板裝修工程，破壞原設計13樓及14樓間
04 的樓板相關設施導致漏水，或因海砂屋導致原包含海砂成分
05 的混凝土剝裂情形)，惟原告已讀不回，由此可知，被告對
06 於解決漏水問題確實極具誠意，但原告卻無意開誠布公地與
07 被告共同現勘，商討解決之道。

08 (五)況且，原告於110年12月9日與被告於簡易庭第一次調解成立
09 後，已收受6萬元，調解筆錄由司法事務官、書記官及調解
10 委員作成，原告並於該調解筆錄聲明「聲請人其餘請求拋
11 棄」等語，惟後續仍提出本件訴訟；且一般遇此類損鄰事
12 件，通常都會先告知會本人及管委會，因原告前兩次係將存
13 證信函寄送至本人目前未居住、無法簽收地址，第三次即向
14 法院申請民事支付命令，取得6萬元調解金後仍提出本件訴
15 訟，此手法如同網路上流傳的詐騙模式套路。

16 (六)原告未經本人同意，即侵入本人私產(14樓)並拍照，似已明
17 顯違法亂紀。

18 (七)原告曾於111年11月28日民事準備二狀要求庭上傳喚裝潢公
19 司負責人黃聖傑出庭作證，惟後續於112年1月17日出庭時當
20 庭撤銷該傳喚證人。據此事實，依被告之專業及經驗，合理
21 懷疑係原告109年5月取得產權後進行裝修工程，建物原設計
22 13樓天花板係位於樑底下，惟目前看到原告卷附照片之天花
23 板未包覆大樑。裝潢公司裝修工人拆除13樓原有天花板時，
24 發現混凝土已劣解風化、鋼筋氧化鏽蝕(此即海砂屋現象)；
25 惟因工人不具備建築及結構力學專業，僅剷除該混凝土碎塊
26 與摘除鏽蝕鋼筋，未就鏽蝕鋼筋再予補充新綁鋼筋，直接以
27 水泥砂漿粉刷方式處理，使原設計應有鋼筋數量大幅減少，
28 導致樓板支撐力度減少數成，承载力大幅折減。倘因上述工
29 人施工破壞14樓樓地板承载力，導致13樓居住者生命傷亡之
30 虞，被告自無須承擔相關責任，室內漏水應與此事實有關。

31 (八)另被告取得14樓產權時，曾以三層夾板輕隔間將客廳隔為2

01 間各3坪多的學生雅房(非套房)，租予師大附中學生。該輕
02 隔間重量尚不及原1設計承載重量的十分之一。逾32年期間
03 皆無問題，且目前14樓僅住1人。原告所謂違法變更室內格
04 局為收租套房實為一派胡言。

05 (九)鑑定作業中，被告一再提出之關鍵鑑定要點，如查明原樓版
06 結構是否還保持原狀(如下層鋼筋是否還在)，均不被採行。
07 另原告曾撤回原請鑑定單位鑑定13樓客用浴室天花板申請，
08 應係因由該處天花板較容易檢視案址13樓是否為海砂屋。建
09 築師鑑定費用分攤，13樓業主越俎代庖鑑定15樓、14樓部分
10 之費用自應扣除，其修護估價單當然不含15樓、14樓。

11 (十)依公寓大廈管理條例第10條第2項，共用部分、約定共用部
12 分之修繕管理維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費
13 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
14 例分擔之。爰此，倘本案漏水亦與頂樓(15樓)雨水相關，該
15 部分修繕責任及費用應由管委會負擔。

16 □並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
17 願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、得心證之理由：

19 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出公證書、系爭13樓房屋
20 平面圖、照片、存證信函、訴外人清浩工程企業有限公司施
21 工明細、中華郵政掛號郵件收件回執、實價登錄資料、診斷
22 證明書、LINE對話紀錄截圖、土地登記第一類謄本、報價
23 單、591網頁資料、台北市建築師公會鑑定案件會勘紀錄表
24 等文件為證(本院卷1第23-72、131-139、211-225、231-24
25 5、369、423頁，卷2第47頁)；被告則否認原告之主張，而
26 以前詞茲為抗辯，並提出13樓裝修後天花板照片、天花板混
27 凝土剝落照片、LINE對話紀錄截圖、110年12月9日調解紀
28 錄、網路新聞、本院台北簡易庭110年度北司小調字第2880
29 號損害賠償事件調解筆錄等文件為證(本院卷1第145-161、3
30 79頁，卷2第19-21、29-31頁)；是本件所應審究者為：系爭
31 13樓房屋之漏水原因為何？原告請求被告將其所有14樓房屋

01 以台北市建築師公會鑑定意見所示之修繕方式修繕至不漏水
02 狀態，以及請求被告負擔修繕費用799,866元，如被告不為
03 修繕，應容忍原告僱工進入修繕，有無理由？被告答辯主張
04 兩造前已就系爭13樓房屋漏水爭議達成調解，原告不得再訴
05 訟請求，有無理由？以下分別論述之。

06 (二)兩造間於110年12月9日達成調解部分：

07 (1)系爭13樓房屋前於110年8月初，在大雨後發生漏水，造成原
08 告房屋天花板地板損害，原告起訴請求損害賠償，經本院
09 台北簡易庭調解，於110年12月9日以111年度北司小調字第2
10 280號達成調解，調解筆錄記載「□相對人願給付聲請人新
11 台幣陸萬元，並當場給付完畢，交由聲請人點收無訛。□聲
12 請人其餘請求拋棄。□聲請費用各自負擔」等語，有調解筆
13 錄在卷可按(本院卷1第153頁)，堪予確定。

14 (2)經查，本件係13樓房屋於111年2月20日之後，再續發生漏水
15 並持續發生，故原告請求被告修繕其所有14樓房屋至不漏水
16 狀態；次查，就兩造間前案(即111年度北司小調字第2280號
17 損害賠償事件)與本件訴訟之關係，業據雙方當庭各自陳
18 明：「(本院111年北司小調2280號損害賠償，所主張之部分
19 是否為109年8月3日、110年7月24日漏水所導致損害之修
20 繕？即清浩工程企業有限公司於2021年8月20日所開具施工
21 明細所載之費用共計69,500元？)①(原告答)是。②(被告
22 答)那個調解訴訟處理的就是這張施工明細的估價單。」、
23 「(調解原本是聲請人張儀君向相對人柯太山聲請發支付命
24 令，請求事項為：聲請人張儀君為13樓房屋所有權人，於11
25 0年8月初大雨後，發現滲水損害天花板及地板，而請求依照
26 清浩工程企業有限公司於2021年8月20日所開具施工明細所
27 載之油漆工程、木作工程、地板工程、水電工程費用共計6
28 9,500元？)①(原告答)是。②(被告答)是。」，有言詞辯論
29 筆錄在卷可按(本院卷1第204頁)；據此，足認兩造間就系爭
30 調解筆錄所載漏水基礎事實與本件訴訟之間，時間及損害狀
31 況並不相同，尚無從認為二者係同一事件，則即無不得再訴

01 訟請求之情，是原告主張：本件訴訟與系爭調解事實不同，
02 並無關聯，不影響本件起訴請求等語，自屬有據。

03 (三)就系爭房屋之漏水原因以及原告請求被告修繕等部分：

04 (1)就本件漏水原因，經兩造協議送請台北市建築師公會就：①
05 台北市○○○路0段000巷00號13樓14樓天花板滲水原因？②
06 台北市○○○路0段000巷00號13樓14樓天花板，其上樓頂年
07 久失修是否漏水？③台北市○○○路0段000巷00號14樓天花
08 板，其上樓頂年久失修與同地址13號13樓與14樓天花板滲水
09 是否有關連？④依據原證3號與附件1、2，拍攝系爭原告房
10 屋現況、客廳電視牆大理石水漬，臥室漏水，書房漏水，客
11 廳電視牆天花板漏水之漏水原因，前開處所漏水情形及面積
12 為何？⑤上開漏水部分，修復費用及方式？等事項為鑑定，
13 鑑定結果略以：

14 (A)漏水原因：

15 ①漏水原因係從樓上延伸：台北市○○區○○○路○段000巷0
16 0號14樓臥室1天花板滲水原因，乃係因「系爭14樓屋頂平
17 台」多處長出雜草長期未清除，且防水層失效所致；台北市
18 ○○區○○○路0段000巷00號13樓14樓天花板，其上樓頂年
19 久失修卻有漏水現象，且與同地址13號13樓與14樓天花板滲
20 水確有關連(鑑定報告第10頁鑑定結果(一)(二)(三)鑑定分析結
21 果)。

22 ②客廳電視牆、客廳天花板漏水原因：原告房屋發生客廳電視
23 牆大理石水漬、客廳天花板漏水之原因乃係系14樓屋頂平台
24 多處長出雜草長期未清除，且防水層失效所致，導致系爭14
25 樓臥室1嚴重滲漏，當臥室1滲漏水無接水容器，致水流漫淹
26 至地板後續往直下方13樓客廳滲漏(鑑定報告第10頁鑑定結
27 果(四)鑑定分析結果(A))。

28 ③主臥室與書房漏水因防水層滲漏：系爭13樓主臥室衣櫃及牆
29 面滲水原因，係14樓後陽台水槽下方地板防水失效所致。
30 (鑑定報告第10頁鑑定結果(四)鑑定分析結果(A))。

31 ④系爭13樓書房牆角滲水起因：係14樓兩側花台外牆及內側無

妥善防水措施，導致強降雨時積水滲漏並沿牆體滲透至13樓書房。(鑑定報告第10頁鑑定結果(四)鑑定分析結果(A))。

⑤依原證三照片暨現況比對：

□系爭13樓客廳天花板滲漏面積 $\div 20\text{m}^2$ 。

□系爭13樓電視牆大理石水漬面積 $\div 6\text{m}^2$ 。

□系爭13樓主臥室牆面漏水面積 $\div 5\text{m}^2$ 。

□系爭13樓主臥室衣櫃損害 $1\div 1.2\text{m}^2$ 。

□系爭13樓書房牆面漏水面積 $\div 5\text{m}^2$ 。

□系爭13樓書房超耐磨地板鼓起面積 $\div 3\text{m}^2$ 。

(B)修復費用估算如下：

①13樓客廳天花板及電視牆大理石水漬修復：14樓屋頂平台及加蓋構造物屋頂雜草清除並重作防水、13樓客廳天花板拆除重作。修復費用合計557,804元(鑑定報告附件九-01)。

②13樓主臥室牆面及衣櫃修復：14樓後陽台重作防水、13樓主臥室牆面粉刷、衣櫃重作。修復費用合計154,960元(鑑定報告附件九-02)。

③13樓書房牆面及地板修復：14樓臥室6外雨遮花台外牆及內側重作防水、花台遮罩重作、13樓書房牆面粉刷及超耐磨地板重作。修復費用合計87,102元(鑑定報告附件九-03)。

④總計所需修復費用799,866元。

(2)因此，依鑑定報告鑑定結果記載，本件原告請求被告將其所有系爭14樓房屋以台北市建築師公會鑑定意見所示之方式修繕至不漏水狀態，如被告不為修繕，則應給付原告修繕費用799,866元，由原告自行修繕，並應容忍原告僱工進入被告所有系爭14樓房屋修繕等情，乃屬有據，應予准許。惟就原告請求修繕費用799,866元遲延利息部分，經查，原告請求修繕費用，乃係被告不為修繕之代替履行方式，且此部分給付須於被告不為修繕時始發生，而非現在已發生，則原告請求此部分遲延利息，自非有據，應予以駁回。

(3)另被告雖然以系爭13樓房屋為海砂屋，漏水原因為原告施做裝潢時，工人擾動致使原本即為海砂屋的混凝土塊剝落所造

01 成等語，以為答辯之主張，但被告就此並未提出相關證明如
02 氣離子檢測報告以為佐證，自無從為其有利之認定，是被告
03 上揭答辯，尚非可採。

04 (四)就原告請求損害賠償(即法院裁判費用29,512元、鑑定費用2
05 30,000元、因工程在外住宿85,000元、房屋減損1,608,284
06 元、慰撫金200,000元及精品損失184,273元)等部分：

07 (1)本件原告雖以因被告所有系爭14樓漏水濕氣而有過敏與皮膚
08 病，並有睡眠障礙等情形，並提出大安身心診所診斷證明書
09 以為佐證(卷1第67、423頁)，但是，依上開診斷證明書醫囑
10 欄分別以「主訴一年多容易失眠、多夢，建議宜身心科追蹤
11 治療」、「主訴家中漏水、長期失眠，自111年10月20日持
12 續於本院就診中，建議身心科持續追蹤治療」等語，乃均為
13 依照病患即原告張儀君主訴內容而為記載，尚無從以原告自
14 己之陳述即為因果關係之認定，而原告亦未提出證據證明其
15 所患「睡眠障礙」、「過敏與皮膚病」與本件漏水有何因果
16 關係，是原告請求非財產上損害賠償200,000元部分，尚非
17 有據，不應准許。

18 (2)至原告另請求：①因工程在外住宿85,000元、②房屋減損1,
19 608,284元、③精品損失184,273元等部分，原告均未提出證
20 據以為佐據，自無從為其有利之判斷，是原告上揭部分之請
21 求，均屬無據，不能准許。

22 (3)另原告雖又於書狀記載請求：①法院裁判費用29,512元。②
23 台北市建築師公會鑑定費用230,000元等部分，然此等部分
24 乃為判決時，由法院依民事訴訟法第78條至第82條等規定，
25 由訴訟雙方之勝敗程度另為訴訟費用之諭知，自無由為訴訟
26 當事人於訴訟中請求，則原告此部分之請求自屬無據，應予
27 以駁回，併予敘明。

28 四、綜上所述，原告請求被告將其所有系爭14樓房屋以台北市建
29 築師公會鑑定意見所示之方式修繕至不漏水狀態，如被告不
30 為修繕，應給付原告修繕費用799,866元，由原告自行修
31 繕，被告並應容忍原告僱工進入被告所有系爭14樓房屋修繕

01 等語，為有理由，應予准許。逾此範圍，均無理由，應予以
02 駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
04 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
05 附此敘明。

06 六、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行
07 及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保
08 金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁
09 回而失所依據，不予准許。

10 七、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰依民事訴
11 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日
13 民事第二庭 法 官 蘇嘉豐

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日
18 書記官 陳亭諭