

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2145號

原告 劉佳蓉

訴訟代理人 林晉禾

原告 陳祝華

陳建昌

前二人共同

訴訟代理人 鄧世榮律師

被告 黃永吉

上列當事人間請求修復漏水事件，本院於民國113年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其所有門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○弄○號三樓房屋依附件台北市土木技師公會113年8月14日北土技字第1132003399號（案號：00000000）鑑定報告書第十頁、第十一頁及附件八第一頁「修復同巷1號3樓涉及可能滲漏水位置費用估算表」所載之修繕方法及項目進行修繕，至不再漏水至原告劉佳蓉所有門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○弄○號二樓房屋之狀態。

被告應給付原告劉佳蓉新臺幣壹拾柒萬壹仟伍佰貳拾玖元，及其中新臺幣參萬元自民國一百一十一年三月二十六日起、其餘新臺幣壹拾肆萬壹仟伍佰貳拾玖元自民國一百一十三年十月一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十七，由原告劉佳蓉負擔百分之十六，餘由原告陳祝華、陳建昌負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾參萬貳仟肆佰玖拾玖元為原告劉佳蓉預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾柒萬壹仟伍佰貳  
02 拾玖元為原告劉佳蓉預供擔保，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 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  
07 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
08 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。

09 經查：

10 (一)原告劉佳蓉起訴聲明為：1.被告應將其所有坐落臺北市○○  
11 區○○○路00巷0弄0號3樓房屋（下稱系爭1號3樓房屋）如  
12 原證五所示陽台位置漏水部分修復至不漏水為止，並修復原  
13 告所有如原證七、八所示位置因漏水受損之陽台天花板、牆  
14 壁、客廳天花板。被告如拒絕修復原證五所示位置漏水部  
15 分，及原證七、八所示位置因漏水受損之天花板、牆壁，請  
16 准原告雇工進入被告屋內自行修復，所支出工資、材料費、  
17 運費等所有修復費用均由被告負擔，並自訴狀送達翌日起至  
18 清算日止按年息5%計算之利息。2.被告應給付原告精神慰撫  
19 金新臺幣（下同）20萬元，並自訴狀送達翌日起至清算日止  
20 按年息5%計算利息。3.請准供擔保，宣告假執行；原告陳祝  
21 華起訴聲明為：1.被告應將其所有坐落系爭1號3樓房屋如原  
22 證五所示陽台位置漏水部分修復至不漏水為止，並修復原告  
23 所有如原證十一所示位置因漏水受損之客廳天花板、牆壁、  
24 地板。被告如拒絕修復原證五所示位置漏水部分，及原證十  
25 一所示位置因漏水受損之天花板、牆壁、地板，請准原告雇  
26 工進入被告屋內自行修復，所支出之工資、材料費、運費等  
27 所有修復費用均由被告負擔，並自訴狀送達翌日起至清算日  
28 止按年息5%計算利息。2.被告應給付原告精神慰撫金20萬  
29 元，並自訴狀送達翌日起至清算日止按年息5%計算利息。3.  
30 請准供擔保，宣告假執行；原告陳建昌起訴聲明為：1.被告  
31 應給付原告精神慰撫金20萬元整，並自訴狀送達翌日起至清

01 算日止按年息5%計算利息。2.請准供擔保，宣告假執行（見  
02 北司調卷第7至11頁）。

03 (二)嗣經台北市土木技師公會鑑定後，原告劉佳蓉以民國113年9  
04 月22日民事變更聲明三狀暨準備三狀，變更上開聲明為：1.  
05 被告應將其所有系爭1號3樓房屋依本件台北市土木技師公會  
06 113年8月14日000000000號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告  
07 書）第10頁、第11頁及附件八所示之修繕方法及工項修繕至  
08 不漏水狀態。2.被告應給付原告劉佳蓉34萬1,529元，及自  
09 起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.原  
10 告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第177頁）；原  
11 告陳祝華、陳建昌以113年9月16日民事變更聲明三狀暨準備  
12 三狀，變更上開聲明為：1.被告應將其所有系爭1號3樓房屋  
13 依系爭鑑定報告書第10頁、第11頁及附件八所示之修繕方法  
14 及工項修繕至不漏水狀態。2.被告應給付原告陳祝華及原告  
15 陳建昌各23萬5,794元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止  
16 按年息5%計算之利息（見本院卷二第147、148頁）。

17 (三)原告所為上開訴之變更、追加，二者基礎事實同一，且屬擴  
18 張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：

21 (一)原告劉佳蓉主張：原告劉佳蓉、陳祝華、陳建昌與被告為住  
22 同一大樓之鄰居，被告居住系爭1號3樓房屋，原告劉佳蓉居  
23 住○○市○○區○○路00巷0弄0號2樓房屋（下稱系爭1號  
24 2樓房屋），被告及原告劉佳蓉二人為上下樓層鄰居；原告  
25 陳祝華、陳建昌居住○○市○○區○○路00巷0弄0號2樓  
26 房屋（下稱系爭3號2樓房屋），原告劉佳蓉與陳祝華、陳建  
27 昌為同住2樓兩戶間部分以牆相隔之鄰居。系爭1號2樓房屋  
28 陽台天花板及牆壁之壁癌、混凝土剝落、鋼筋腐蝕等及滲漏  
29 水現象，與餐廳左側天花板滲水現象確實來自系爭1號3樓房  
30 屋缺失所致，依系爭鑑定報告書共有4個漏水點：漏水點1為  
31 位於系爭1號2樓房屋陽台天花板及牆壁之正上方，該位置曾

01 懸掛熱水器，漏水並造成該面牆壁以下嚴重壁癌現象，致系  
02 爭1號2樓房屋陽台天花板及牆壁之壁癌、混凝土剝落、鋼筋  
03 腐蝕等及滲漏水現象；漏水點2為系爭1號3樓房屋之給水管  
04 滲漏，雖曾維修然因被告疏於維護，日漸惡化開始漏水，與  
05 系爭1號2樓房屋陽台天花板及牆壁之壁癌、混凝土剝落、鋼  
06 筋腐蝕等情形有因果關係，113年5月22日由水電商於系爭1  
07 號3樓房屋內向下開挖地板維修其專有自來水管線，修復費  
08 用3萬2,000元由原告劉佳蓉先行墊付；漏水點3為系爭1號3  
09 樓房屋陽台及廚房地坪，與系爭1號2樓房屋陽台牆壁之壁  
10 癌、混凝土剝落、鋼筋腐蝕等情形有因果關係；漏水點4為  
11 系爭1號3樓房屋廚房地坪，與系爭1號2樓房屋餐廳左側天花  
12 板過往滲水情形應有因果關係，且經目視檢視發現系爭1號3  
13 樓房屋廚房地坪排水有破損點，系爭1號2樓房屋於113年7月  
14 26日雇工復原餐廳及廚房木作，拆除至復原歷時超過1年，  
15 修復費用計1萬500元，系爭鑑定報告書估算之系爭1號2樓房  
16 屋修復費用未含餐廳及廚房木作裝修復原，費用應由被告負  
17 損害賠償責任。另被告所有房屋疏於維護，多處漏水造成爭  
18 議漏水樓板中度劣化，鋼筋腐蝕屬於等級IV（重度等級），  
19 為了避免樓板持續惡化，應進行修復工程。綜上，原告劉佳  
20 蓉為其所有房屋陽台天花板及牆面、廚房及餐廳天花板之修  
21 復費用，依系爭鑑定報告書計9萬9,029元，加計上開修復費  
22 用1萬500元，墊付費用3萬2,000元，共計14萬1,529元，應  
23 由被告負損害賠償責任，爰依民法第767條、第191條第1  
24 項、第213條第3項、公寓大廈管理條例第10條規定，請求排  
25 除侵害、回復原狀及損害賠償。又本件漏水影響期間距今逾  
26 20年，原告及家人日夜擔心結構惡化樓板坍塌，被告故意讓  
27 大量漏水於原告陽台內噴濺，讓原告及家人生活在電線走火  
28 火災恐懼中，造成系爭1號2樓房屋居住人之環境、身心損害  
29 及影響居住安全鉅大，被告態度惡劣均就原告之維修請求置  
30 之不理，訴訟中被告之言行、書狀內容以及拒絕鑑定之行  
31 為，顯示被告蓄意且毫無意願協同釐清本件爭議以及儘早避

01 免損害持續及擴大，故依民法第195條第1項規定請求慰撫金  
02 20萬元等語。並聲明：1.被告應將其所有系爭1號3樓房屋依  
03 系爭鑑定報告書第10頁、第11頁及附件八所示之修繕方法及  
04 工項修繕至不漏水狀態。2.被告應給付原告劉佳蓉34萬1,52  
05 9元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之  
06 利息。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

07 (二)原告陳祝華、陳建昌主張：原告陳祝華所有系爭3號2樓房屋  
08 客廳天花板牆壁，於108年至起訴之111年2月間有壁癌剝落  
09 現象，並確實曾有滲漏水現象，該位置所對應至系爭1號3樓  
10 房屋，即其後陽台曾懸掛熱水器之位置，且進出口排水孔均  
11 已填塞不用，進水口亦施工改成明管，於本件起訴時系爭3  
12 號2樓房屋客廳天花板牆壁有滲漏水現象，於被告111年6月  
13 中為前揭施工不久後，系爭3號2樓房屋之滲漏水現象即停  
14 止，二者確實有因果關係。嗣系爭鑑定報告書之漏水測試僅  
15 針對後陽台地板以及現況已變更為明管排水進行加壓測試當  
16 然無法經由系爭鑑定書加以證實，僅能認為系爭鑑定所實施  
17 測試之水管及地板範圍，無法證明與系爭3號2樓房屋客廳滲  
18 水有關，但並非認定系爭3號2樓房屋客廳於111年6月前曾有  
19 滲水與被告所有房屋當時排水滲漏無關，是系爭3號2樓房屋  
20 客廳天花板牆壁壁癌剝落及過去曾有滲漏水現象，確實來自  
21 被告所有房屋後陽台處滲漏所致，原告陳祝華、陳建昌所有  
22 房屋客廳天花板牆壁依鑑定報告書所認定之修復費用共計7  
23 萬1,855元，應由被告負損害賠償責任，並應依系爭鑑定報  
24 告書第10頁、第11頁及附件八所示之修繕方法及工項將系爭  
25 1號3樓房屋修復至不漏水狀態，爰依民法第767條、第191條  
26 第1項、第213條第3項、公寓大廈管理條例第10條規定，請  
27 求排除侵害、回復原狀及損害賠償。又因被告疏於維護其所  
28 有系爭1號3樓房屋，致原告陳祝華所有系爭3號2樓房屋因漏  
29 水而致有壁癌及剝落等損害，影響期間距今長達七年，原告  
30 陳建昌於110年9月發現罹患肺腺癌，壁癌所生黴菌對原告陳  
31 建昌肺部及呼吸道侵害更是嚴重，而滲漏水影響之客廳根本

01 無法使用，只能屈居於臥室之內，原告陳祝華、陳建昌精神  
02 與身體均蒙受有極大壓力與痛苦，且被告關於本爭議之處理  
03 態度極為惡劣消極，是原告陳祝華、陳建昌依民法第195條  
04 第1項規定各請求精神慰撫金20萬元等語。並聲明：1.被告  
05 應將其所有系爭1號3樓依系爭鑑定報告書第10頁、第11頁及  
06 附件八所示之修繕方法及工項修繕至不漏水狀態。2.被告應  
07 給付原告陳祝華及原告陳建昌各23萬5,794元，及自起訴狀  
08 送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

09 二、被告則以：被告均有按該大樓規約繳交管理費用及輪值主任  
10 委員，沒有義務負責本大樓所有修護，平時與原告幾乎從無  
11 往來，所述之漏水及壁癌等現象，被告無法認同原告片面指  
12 控，被告於住宅維護均有處置完善，有換浴室蓬頭、廚房之  
13 水龍頭至清理堵塞排水管。該大樓已完工超過35年屬老舊房  
14 屋，受損難免，各住戶自行維護及修繕已經多次，原告應自  
15 負損害賠償責任。又系爭1號2樓房屋為法拍屋，購買之初即  
16 有漏水的狀況，且首位住戶打掉隔間牆之工程可能傷及水  
17 管，又可能僅為反潮並非漏水，原告對於屋況必須概括承  
18 受，原告於購屋之初並未就漏水之事作修復，不能全由被告  
19 承擔。系爭1號2樓房屋後陽台已於111年6月15日改成外接明  
20 管排水，113年5月22日之自來水管線修復費用係由原告劉佳  
21 蓉先行墊付，然原告當場有以口頭表示願意放棄該處漏水之  
22 訴訟及求償。系爭3號2樓房屋亦為二手屋，113年6月13日之  
23 8小時積水測試，靠系爭3號2樓房屋側之牆壁及系爭1號2樓  
24 房屋之天花板並無漏水，系爭1號2樓房屋餐廳之滴水亦於注  
25 水測試結束後很快停止，原告個人的生活應當要自行負責，  
26 不能藉機以身體狀況作為本訴訟案求償之依據等語，資為抗  
27 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保  
28 請准宣告免為假執行。

29 三、經查，原告劉佳蓉為系爭1號2樓房屋所有權人，原告陳祝華  
30 為系爭3號2樓房屋所有權人，原告陳建昌為原告陳祝華配  
31 偶，同住在系爭3號2樓房屋，被告為系爭1號3樓房屋所有權

01 人等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第77、78頁），堪認  
02 此部分事實為真正。

03 四、原告主張被告所有系爭1號3樓房屋疏於管理及維護，致系爭  
04 1號2樓、3號2樓房屋漏水而受有損害，被告應將其所有系爭  
05 1號3樓房屋依系爭鑑定報告書第10頁、第11頁及附件八所示  
06 之修繕方法及工項修繕至不漏水狀態，並應給付原告劉佳蓉  
07 34萬1,529元、原告陳祝華及原告陳建昌各23萬5,794元，為  
08 被告否認，並以前揭情詞置辯。經查：

09 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767  
10 條第1項中段定有明文。次按因故意或過失，不法侵害他人  
11 之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物  
12 所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其  
13 對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，  
14 或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限；負損  
15 害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復  
16 他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回  
17 復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前  
18 段、第191條第1項、第213條第1項、第3項亦分別定有明  
19 文。所謂土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物  
20 係其例示，建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管  
21 線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包括在  
22 內；而所謂保管有欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物  
23 發生瑕疵而言（最高法院95年度台上字第310號、102年度台  
24 上字第2238號判決意旨參照）。是除非工作物所有人能舉證  
25 證明有民法第191條第1項但書所示之情形，因土地上之工作  
26 物造成他人之損害，依法即推定工作物所有人有過失，而應  
27 負侵權行為損害賠償責任。

28 (二)系爭1號2樓、3號2樓房屋有無漏水情事、漏水情形及漏水原  
29 因為何，經本院送請台北市土木技師公會鑑定作成鑑定結  
30 果，有系爭鑑定報告書在卷可稽（見本院卷二第21至128  
31 頁）。依系爭鑑定報告書所載，其中：

01 1. 玖、鑑定經過與分析略以：

02 (1)於112年6月15日10時會同兩造於系爭1號2樓陽台、廚房及餐  
03 廳、3號2樓客廳及1號3樓陽台現況紀錄；10時27分於1號3樓  
04 陽台進行給水管線加壓測試（歸零）；10時43分於1號3樓陽  
05 台給水管加壓至 $5\text{kg}/\text{cm}^2$ 開始進行測試；10時44分1號3樓陽  
06 台給水管壓力降至 $3\text{kg}/\text{cm}^2$ ；10時50分1號3樓陽台給水管壓  
07 力降至 $1\text{kg}/\text{cm}^2$ ；11時50分1號3樓陽台給水管壓力降至 $0.5\text{kg}/\text{cm}^2$ ；  
08 1號3樓陽台水管加壓測試過程中於1號2樓陽台天花  
09 有滴水情事產生；12時30分對1號3樓陽台排水進行熱水排水  
10 測試，並用紅外線熱影像檢測1號2樓陽台平頂，確認其排水  
11 管路線，並檢視紅外線熱影像確無漏水跡像；13時3分於1號  
12 2樓陽台給水管加壓至 $5.5\text{kg}/\text{cm}^2$ 開始進行測試；14時5分確  
13 認1號2樓陽台給水管壓力仍為 $5.5\text{kg}/\text{cm}^2$ ；本日同步亦有進  
14 行混凝土鑽心及鋼筋腐蝕檢測等相關鑑定作業。

15 (2)於113年6月13日會同兩造於1號3樓陽台及廚房地坪色漿積水  
16 試驗、水分計測試、1號3樓廚房排水注水測試、鋼筋非破壞  
17 探測與鋼筋腐蝕檢測等相關鑑定作業，經過如下：8時30分  
18 至16時30分於1號3樓陽台（紅色）及廚房（藍色）進行地坪  
19 色積水試驗；1號3樓廚房因另有排水未能封塞，為避免加大  
20 拆除範圍，經雙方現場同意取消此部分色漿積水試驗；11時  
21 於1號2樓陽台排水進行熱水排水測試，並用紅外線熱形像檢  
22 視1號2樓陽台平頂，確認其排水管線路徑，並檢視紅外線熱  
23 影像確認無漏水跡象；13時3分於1號2樓陽台給水管加壓至  
24  $5.5\text{kg}/\text{cm}^2$ 開始進行測試；14時5分確認1號2樓陽台給水管壓  
25 力仍為 $5.5\text{kg}/\text{cm}^2$ 無變化。

26 (3)於113年6月13日亦會同兩造於標的物進行1號3樓陽台及廚房  
27 地平面色漿積水試驗、水分計測試、1號3樓廚房排水注水測  
28 試、鋼筋非破壞探測與鋼筋腐蝕檢測等相關鑑定作業，經過  
29 如下：8時30分至16時30分於1號3樓陽台（紅色）及廚房  
30 （藍色）進行地坪色漿積水試驗；1號3樓廚房因另有排水未  
31 能封塞，為避免加大拆除範圍，經雙方現場同意取消此部分

01 色漿積水試驗；11時於1號2樓陽台樑下側有紅色色漿滲出，  
02 過程中雙方皆有確認；約於14時30分進行1號3樓廚房地坪排  
03 水注水測試，經過約35分鐘後於1號2樓餐廳左側天花板原指  
04 示滲水處有滴水情事，後經目視檢視發現1樓廚房地坪排水  
05 有破損點；本日同步亦有進行鋼筋非破壞探測與鋼筋腐蝕檢  
06 測等相關鑑定作業。

07 (4)同巷1號2樓陽台平頂樓版分析，經檢測有嚴重之油漆剝落及  
08 部分粉刷層脫落之現象，經厚昇工程顧問有限公司針對該處  
09 樓版進行鋼筋掃描及周邊處做混凝土取樣結果顯示，接近該  
10 區周邊混凝土取樣強度試體分別為1號2F-1及3號2F-1，混凝  
11 土抗壓強度試驗結果分別為293kgf/cm<sup>2</sup>及236kgf/cm<sup>2</sup>，皆大  
12 於原設計混凝土強度，中性化深度分別為2.2公分及0.6公  
13 分，皆在標準之內，但就氯離子檢測結果，分別為1.121kg/  
14 m<sup>3</sup>及1.402kg/m<sup>3</sup>，依照國內最早由經濟部中央標準局於83年  
15 7月22日修訂「新拌預拌混凝土國家標準」規定CNS3090 A20  
16 42，預拌混凝土之氯含量容許值為0.6kg/m<sup>3</sup>以下，檢測值已  
17 超過標準值很多，加上鋼筋腐蝕速率檢測該樓版鋼筋，腐蝕  
18 機率屬B（10%~90%）~C級（90%以上），故研判版內鋼筋  
19 已有鏽蝕之情形。

20 (5)研判混凝土內鋼筋鏽蝕情形可參考日本建築學會耐久性調查  
21 與診斷指針（AIJ・1997），依構件外觀劣化狀況可判定其  
22 內部鋼筋腐蝕程度，依分類級別判定，爭議漏水樓版研判應  
23 屬中度劣化，鋼筋腐蝕屬於等級IV，依照第IV類標準，鋼筋  
24 廣泛產生鏽蝕浮起狀態，鋼筋混凝土附著了鋼筋鏽蝕生成  
25 物，鋼筋斷面積損失部位約為20%以下，因此在計算樓版結  
26 構檢討時，鋼筋應採保守折減20%之面積來計算，而混凝土  
27 強度依據鑽心取樣結果為155~293kgf/cm<sup>2</sup>不等，其平均混  
28 凝土強度為231.6kgf/cm<sup>2</sup>，可採原設計強度210kgf/cm<sup>2</sup>來計  
29 算。

30 (6)檢視樓版鋼筋掃描結果為#4@19~21 c m不等，但調閱原結  
31 構計畫書查無S3樓版設計資料，但S1與S2樓版皆採用#3@20

01 c m，由於鋼筋掃描因鋼筋位置深淺而有正負一號差異，因  
02 此研判原設計鋼筋為#3@20 c m應較為合理。依據上述材料  
03 條件及折減計算下，樓版鋼筋仍有餘裕符合原設計載重條  
04 件。

## 05 2. 結論與建議：

- 06 (1) 臺北市○○區○○路00巷0弄0號2樓房屋之陽台天花板及  
07 牆壁、客廳天花板皆有目視可視之壁癌、混凝土剝落、鋼筋  
08 鏽蝕等情形，由於陽台天花板於鑑定初期仍有集水設施部分  
09 遮蔽，因此未能判斷初始時是否有滲漏水之情事。
- 10 (2) 同巷3號2樓房屋之客廳天花板、牆壁有目視可視之油漆剝落  
11 壁癌、鋼筋鏽蝕等情形，鑑定當日並無滲水情事。
- 12 (3) 同巷1號3樓給水管加壓測試結果顯示，經過7分鐘即從5kg/c  
13 m<sup>2</sup>失壓至1kg/cm<sup>2</sup>，於過程中同巷1號2樓陽台天花板有出水  
14 情事，加之113年5月21日勘驗過程同巷1號3樓給水錶關關測  
15 試綜合判斷，其給水管線應有滲漏且與同巷1號2樓陽台天花  
16 即牆壁之壁癌、混凝土剝落、鋼筋腐蝕等情形有因果關係。
- 17 (4) 同巷1號3樓陽台及廚房地坪色漿積水試驗測試結果顯示，測  
18 試過程中1號2樓陽台樑下側有紅色色漿滲出，經研判與同巷  
19 1號2樓陽台牆壁之壁癌、混凝土剝落、鋼筋腐蝕等情形有因  
20 果關係。
- 21 (5) 同巷1號3樓廚房地坪排水注水測試結果顯示，測試約經過35  
22 分鐘後於同巷1號2樓餐廳左側天花原指示滲水處有滴水情事  
23 研判，與同巷1號2樓餐廳左側天花板過往滲水情形應有因果  
24 關係。
- 25 (6) 同巷1號3樓給水管加壓測試、陽台及廚房地坪色漿積水試  
26 驗、廚房地坪排水注水測試及過程水分計輔助確認皆與同巷  
27 3號2樓所述位置無反應情況研判，於鑑定當下應與同巷1號3  
28 樓陽台給排水管線、樓板防水，廚房排水管線及樓板防水等  
29 設施無因果關係。
- 30 (7) 同巷1號2樓房屋經現場與竣工圖比對，卻有打掉廚房、後陽  
31 台與客廳之間隔間牆、窗戶、門板等情事，惟於施工過程中

01 是否涉及本案所提情形，因屬隱蔽部分未能判斷其因果關  
02 係。

03 (8)其修復（修復之詳細方式及所需時間）、修復費用多少如下  
04 說明內容：

05 ①同巷1號3樓陽台地坪及牆面給水管處建議拆除裝修重新施作  
06 給水管路及防水材，待檢測無漏水情事產生後，再行復原裝  
07 修。

08 ②同巷1號3樓廚房地坪排水管線建議拆除重新施作排水管路及  
09 防水材，待檢測無漏水情事產生後，再行復原裝修。

10 (9)修復同巷1號3樓涉及可能滲漏水位置，所需修繕費用鑑定估  
11 價為13萬2,499元，所需工期約為14天，修復項目、費用估  
12 算詳如附件八。

13 (10)上開滲漏水情形雖有損及上開建物之結構，依據載重、樓板  
14 各種條件折減下尚符合結構安全，但為了避免樓板持續惡  
15 化，應進行修復工程。同巷1號2樓所需修繕費用鑑定估價為  
16 9萬9,029元，所需工期約為12天（未含餐廳與廚房木作裝修  
17 復原），同巷3號2樓所需修繕費用鑑定估價為7萬1,855元，  
18 所需工期約為12天，修復項目、費用估算詳如附件八。

19 (三)本院於113年5月21日至系爭1號3樓、1號2樓、3號2樓房屋履  
20 勘結果：當日系爭1號2樓房屋後陽台有水流沖下，餐廳天花  
21 板左上方有裂縫，至7樓頂由被告將1號3樓水錶開關暫時關  
22 閉，關閉後已無出水情形，後有2次水流狀態，之後又無出  
23 水。再至7樓由被告將1號3樓水錶開關開啟，再至系爭1號2  
24 樓房屋，後陽台又有水流沖下，另系爭3號2樓房屋客廳電梯  
25 側天花板及牆壁油漆脫落、鋼筋裸露鏽蝕，而系爭1號3樓房  
26 屋相對於1號2樓房屋的後陽台地面乾燥，未見水漬，廚房地  
27 面乾燥，有勘驗筆錄在卷足憑（見本院卷二第5至12頁）。

28 (四)系爭鑑定報告書內容及結論經鑑定技師實地勘查及檢測，本  
29 其專業知識作成，互核與本院現場履勘結果相符，自堪採信  
30 。而由系爭鑑定報告書及本院現場履勘結果可知：

31 1.系爭3號2樓房屋雖有油漆脫落及鋼筋裸露、鏽蝕情形，然鑑

01 定當日並無滲水情事，與系爭1號3樓房屋陽台給排水管線、  
02 樓板防水，廚房排水管線及樓板防水等設施無因果關係，則  
03 原告陳祝華、陳建昌主張因被告所有之系爭1號3樓房屋滲漏  
04 水致系爭3號2樓房屋受有損害，請求被告依系爭鑑定報告書  
05 第10頁、第11頁及附件八所示之修繕方法及工項修繕系爭1  
06 號3樓房屋至不漏水狀態，及各給付被告陳祝華、陳建昌23  
07 萬5,794元，自屬無據，不應准許。至原告陳祝華、陳建昌  
08 雖主張：系爭3號2樓房屋客廳天花板牆壁於108年至111年2  
09 月間確有壁癌剝落現象，並曾有滲漏水現象，該位置即對應  
10 系爭1號3樓房屋後陽台懸掛熱水器之位置，因被告於111年6  
11 月將其後陽台落水頭封平改成外接明管排水，並將懸掛之熱  
12 水器廢棄於樓梯間，進出口排水孔均已填塞不用，僅剩瓦斯  
13 管為明管，施工不久後，系爭3號2樓房屋之滲漏水現象即停  
14 止，由此可見二者確有因果關係等語，並提出平面圖、照片  
15 等件為證（見本院卷二第153至171頁），惟系爭3號2樓房屋  
16 自興建完成迄108年間已長達數十年，縱有油漆脫落及鋼筋  
17 裸露、鏽蝕甚或曾有滲漏水現象，其原因多有，難認即與系  
18 爭1號3樓房屋有關，本件於鑑定時系爭3號2樓房屋並無自系  
19 爭1號3樓房屋滲漏水現象，當無從以原告陳祝華、陳建昌前  
20 述臆測之詞而認定系爭3號2樓房屋曾有滲漏水現象與系爭1  
21 號3樓房屋有因果關係，原告上開主張並非可取。

22 2.系爭1號2樓房屋陽台天花板即牆壁之壁癌、混凝土剝落、鋼  
23 筋腐蝕與系爭1號3樓房屋給水管線滲漏有因果關係；系爭1  
24 號2樓房屋陽台牆壁之壁癌、混凝土剝落、鋼筋腐蝕與系爭1  
25 號3樓房屋陽台及廚房地坪滲漏水有因果關係；系爭1號2樓  
26 房屋餐廳左側天花板過往滲水情形與系爭1號3樓房屋廚房地  
27 坪排水滲漏水有因果關係，則原告劉佳蓉主張被告所有之系  
28 爭1號3樓房屋漏水致系爭1號2樓房屋受有損害，請求被告依  
29 系爭鑑定報告書第10頁、第11頁及附件八所示之修繕方法及  
30 工項修繕至不漏水狀態，即屬有據，應予准許。

31 3.另就系爭1號3樓房屋滲漏水情形是否有損及系爭1號2樓房屋

01 之結構安全部分，系爭鑑定報告書認雖尚符合結構安全，但  
02 有損及系爭1號2樓房屋結構，為避免樓板持續惡化，應進行  
03 修復工程，即將系爭1號2樓陽台天花板及牆面拆除裝修及表  
04 層空鼓結構進行鋼筋鏽蝕除鏽處理再行復原裝修；廚房天花  
05 板拆除表層空鼓結構進行鋼筋鏽蝕除鏽處理再行復原裝修；  
06 餐廳天花板拆除表層裝修，進行裂縫修補處理後再行復原裝  
07 修，所需費用9萬9,029元，而如前述，系爭1號2樓陽台天花  
08 板、牆壁及廚房、餐廳天花板之滲漏水及壁癌、混凝土剝落  
09 、鋼筋腐蝕情形與系爭1號3樓房屋陽台地坪、牆面、廚房地  
10 坪、給水處及排水管線漏水有因果關係，自屬系爭1號2樓房  
11 屋因系爭1號3樓房屋滲漏水所受損害，被告就此對原告劉佳  
12 蓉負損害賠償責任，原告劉佳蓉請求被告負回復原狀所必要  
13 之費用以代回復原狀自屬有據，故原告劉佳蓉請求被告給付  
14 回復原狀費用9萬9,029元，即有理由，應予准許。

15 4.原告劉佳蓉另主張於113年5月22日代僱工修復爭爭1號3樓房  
16 屋專有自來水管線，墊付費用3萬2,000元，於113年7月26日  
17 雇工復原餐廳及廚房木作支付1萬500元，並提出免用統一發  
18 票收據、統一發票、照片為證（見本院卷二第200、209頁）  
19 ，經查：

20 (1)113年5月21日本院至現場勘驗時系爭1號2樓房屋後陽台有水  
21 流沖下，經關閉系爭1號3樓房屋水錶開關後除有2次水流狀  
22 態，之後即無出水，再將該水錶開關開啟後又有水流沖下，  
23 系爭鑑定報告書亦認定系爭1號3樓房屋給水管線應有滲漏且  
24 與系爭1號2樓房屋陽台天花即牆壁之壁癌、混凝土剝落、鋼  
25 筋腐蝕等情形有因果關係，則原告劉佳蓉於113年5月22日為  
26 修復當時系爭1號2樓房屋大量漏水損害狀況而支付回復原狀  
27 費用3萬2,000元，自得請求被告賠償。而被告雖抗辯原告劉  
28 佳蓉有同意放棄追訴權及求償，惟已為原告劉佳蓉否認（見  
29 本院卷二第218、219頁），被告未舉證以實其說，其抗辯並  
30 非可採。

31 (2)觀之113年7月26日統一發票記載天花板裝修等語，互核原告

01 劉佳蓉提出照片，足見原告劉佳蓉所稱配合鑑定拆除餐廳天  
02 天花板後復原而支出1萬500元，應屬可信。而此部分既屬因被  
03 告漏水致原告劉佳蓉必需支出之費用，屬原告劉佳蓉因此所  
04 受之損害，自得向被告請求賠償，故原告劉佳蓉請求被告給  
05 付1萬500元，亦屬有據，應予准許。

06 (五)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、  
07 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非  
08 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1  
09 項前段定有明文。查被告所有系爭1號3樓房屋漏水，造成原  
10 告劉佳蓉居住之系爭1號2樓房屋漏水，已嚴重影響原告劉佳  
11 蓉之生活品質，非僅係財產權被侵害所引致之不便或不適，  
12 對於原告劉佳蓉居住安寧之人格法益，已造成侵害（最高法  
13 院92臺上字第164號判決意旨參照），且情節自非輕微，原  
14 告劉佳蓉主張其得依民法第195條第1項規定，請求被告賠償  
15 精神上所受損害，應為可取。本院審酌系爭房屋漏水情形及  
16 時間，暨兩造身分、地位及財產狀況等一切情況，認原告劉  
17 佳蓉得請求之精神慰撫金以3萬元為適當，逾此部分之請求  
18 ，即非正當，應予駁回。

19 五、綜上所述，原告劉佳蓉依民法第767條、第191條第1項、第1  
20 95條第1項、第213條第1項、第3項、公寓大廈管理條例第10  
21 條第2項等規定，請求被告將其所有系爭1號3樓房屋依系爭  
22 鑑定報告書第10頁、第11頁 及附件八第1頁「修復同巷1號3  
23 樓涉及可能滲漏水位置費用 估算表」所載之修繕方法及項  
24 目進行修繕，至不再漏水至原 告劉佳蓉所有系爭1號2樓房  
25 屋之狀態，及請求被告應給付原告劉佳蓉17萬1,529元，及  
26 其中3萬元自起訴狀繕本送達翌日即111年3月26日（見北司  
27 調卷第59頁）起、其餘14萬1,529元自民事變更聲明三狀暨  
28 準備三狀繕本送達翌日即113年10月1日起，均至清償日止，  
29 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，至原告劉  
30 佳 蓉逾此部分之請求及原告陳祝華、陳建昌之請求，為無  
31 理由，應予駁回。

01 六、本判決所命被告給付原告劉佳蓉部分未逾50萬元，爰依職權  
02 宣告假執行，並依被告聲請，宣告被告預供擔保，得免為假  
03 執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依據，應併  
04 予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
06 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

09 民事第五庭 法官 鄭侑瑩

10 以上正本係照原本作成。

11 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  
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

14 書記官 鄭汶晏