

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2317號

原告 黃巧瑗
訴訟代理人 陳貽男律師
被告 陳建宏

訴訟代理人 郭登富律師

上列當事人間請求修復漏水事件，本院於民國113年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣6萬6,000元，及自民國113年9月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔56%，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣6萬6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。本件原告起訴時聲明第1項為：請求被告回復損害天花板及牆角滲水狀況等語（見本院補字卷第9頁）。嗣本件經鑑定後，原告最終於民國113年11月29日變更聲明為：(一)、先位聲明：1、被告應給付原告新臺幣（下同）11萬6,000元及自113年9月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。(二)、備位聲明：被告應以附表所示之修繕方法，將門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0○○號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）修復至不漏水至門牌號碼臺北市

01 ○○區○○街00巷0○0號1樓房屋（下稱系爭1樓房屋）之狀
02 態（見本院卷第435頁）。核原告訴之變更係基於兩造間同一
03 漏水糾紛所致，堪認請求基礎事實同一，應予准許。

04 貳、實體部分：

05 一、原告主張：原告為系爭1樓房屋所有權人、被告為系爭2樓房
06 屋所有權人。於112年間系爭2樓房屋底板開始漏水至系爭1
07 樓房屋天花板，並致系爭1樓房屋天花板龜裂，牆角多處有
08 滲漏水痕，經臺北市建築師公會鑑定後出具113年7月13日
09 （113）（十七）鑑字第1800號鑑定報告書（下稱系爭鑑定
10 報告），認系爭2樓房屋修繕至不漏水狀態應支出修繕費用
11 為6萬6,000元，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項
12 前段、第767條第1項中段、第213條第3項規定請求被告如數
13 給付。並備位請求被告依系爭鑑定報告所載之附表所示修繕
14 方法，將系爭2樓房屋修繕至不漏水狀態。另原告之住居安
15 寧人格權因漏水而受不法侵害，其所受非財產上損害，得依
16 民法第184條第1項前段、第195條第1項前段規定請求精神慰
17 撫金5萬元。並聲明：如前開變更後聲明所示。

18 二、被告辯以：系爭1樓房屋天花板無漏水事實，縱有漏水，亦
19 非系爭2樓房屋所致，蓋系爭1樓房屋本屬老舊，且被告已將
20 系爭2樓房屋管線全數更新，系爭1樓房屋漏水應係原告裝潢
21 時變更衛浴位置，或大樓其餘公設所致。況原告未舉證證明
22 其所受損害。又系爭鑑定報告未就臺北市○○區○○街00巷
23 0○0號5樓房屋女兒牆處有無漏水列入鑑定範圍，未能確認
24 漏水之真正原因，且鑑定方法有誤，被告無法認同等語。並
25 聲明：（一）、原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）、如受不利
26 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項（見本院卷第436頁）：

28 原告為臺北市○○區○○街00巷0○0號1樓房屋所有權人、
29 被告為臺北市○○區○○街00巷0○0號2樓房屋所有權人
30 （見本院卷第11、385頁建物登記謄本）。

31 四、兩造爭執之點（見本院卷第436-436頁）：

01 (一)、先位聲明部分：

02 1.、原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第767
03 條第1項中段、第213條第3項規定，擇一請求被告給付修繕
04 費用6萬6,000元，有無理由？

05 ①、系爭1樓房屋樓頂板有無漏水狀況？

06 ②、若有，系爭1樓房屋樓頂板漏水之來源是否源自系爭2樓房
07 屋？漏水之範圍及漏水具體原因為何？

08 ③、系爭1樓房屋欲回復至未漏水前之原狀，合理費用若干？

09 2.、原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段請求被告
10 給付精神慰撫金5萬元，有無理由？

11 (二)、備位聲明部分：

12 原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第767
13 條第1項中段，擇一請求被告依附表所示修繕方法，修復系
14 爭2樓房屋至不漏水之狀態，有無理由？

15 五、本院之判斷：

16 (一)、系爭1樓房屋餐廳上方天花板、洗台上方天花板有漏水情
17 事，漏水原因係系爭2樓房屋所致：

18 1.、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
20 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
21 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
22 已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段、第
23 191條第1項分別定有明文。其中民法第191條第1項規範意旨
24 在於：建築物或其他工作物之設置或保管有欠缺，即隱藏損
25 害他人之危險，故所有人應善盡必要注意維護安全，以防
26 範、排除危險，避免損害之發生，此為其應盡之社會安全義
27 務。為使被害人獲得週密保護，本條規範意旨先推定建築物
28 或其他工作物所有人之設置或保管有欠缺，被害人僅需證明
29 其權利受損害係因建築物或其他工作物所致，即得請求損害
30 賠償；所有人則須證明其對於設置或保管並無欠缺，或損害
31 非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生已盡相當之注

01 意，始得免責。至設置或保管之欠缺，是否因建築物或其他
02 工作物所有人之過失所致，則非所問（最高法院108年台上
03 字第1645號判決意旨參照）。次按專有部分、約定專用部分
04 之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分
05 之使用人為之，並負擔其費用。公寓大廈管理條例第10條第
06 1項亦有明定。

07 2.、本件原告主張系爭2樓房屋漏水至原告之系爭1樓房屋乙情，
08 雖為被告否認，惟查，本件經囑託臺北市建築師公會就「系
09 爭1樓房屋樓頂板有無漏水狀況？」、「系爭1樓房屋樓頂板
10 漏水之來源是否源自系爭2樓房屋？漏水範圍及漏水具體原
11 因為何？」等節進行鑑定，由該公會出具系爭鑑定報告之結
12 果略以：本件先於系爭1樓房屋較為乾燥處牆壁以「水分
13 計」檢測其含水率得知約為9%，以此做為後續檢測之比較
14 基礎數值。系爭1樓房屋餐廳上方平頂之含水率為16%，洗
15 台上方平頂之含水率為17.6%，平頂之含水率均明顯大於
16 9%，可研判該兩處平頂應有水漬痕跡漏水之情形。再詳細
17 檢視系爭2樓房屋浴室之地坪磁磚、牆壁磁磚、地板落水頭
18 等均尚良好，惟發現兩間坐式馬桶底部周邊與地坪磁磚相交
19 接處明顯有水漬潮濕樣態，研判坐式馬桶底部內部有潮濕情
20 形，此即建築工程衛浴設備實務上馬桶排污水尾端與樓板排
21 污水管接合欠完美，每有沖水動作，就會有水滲出，久而久
22 之，馬桶底部地坪勾縫處就會顯現出有潮濕之情形。這種馬
23 桶底部地坪之水分滲入建築物樓板粒子間隙甚至穿透樓板，
24 最終形成滲漏或水漬潮濕之情形，甚或在下層平頂表面形成
25 水漬痕跡之樣態或表面裝修材料有局部剝離脫落之情形。又
26 由照片可知系爭2樓房屋有排水管向外排出，但從1樓浴廁窗
27 戶往外看，未發現有2樓排水管。研判系爭2樓房屋有排水管
28 向外排出，係排放至系爭1樓房屋浴廁之屋頂，久而久之，
29 造成系爭1樓房屋洗台上方平頂有潮濕水漬之情形。鑑定分
30 析及結果：系爭1樓房屋頂板漏水之來源，研判源自系爭2樓
31 房屋。餐廳上方平頂漏水具體原因，研判是系爭2樓房屋兩

01 間浴廁坐式馬桶底部內部有潮濕情形所造成。洗台上方平頂
02 漏水具體原因，研判是系爭2樓房屋有排水管向外排出，排
03 放至系爭1樓房屋浴廁之屋頂，久而久之，造成系爭1樓房屋
04 洗台上方平頂有潮濕水漬之情形。」等語（見系爭鑑定報告
05 卷第4-6頁），堪認系爭1樓房屋餐廳上方天花板、洗台上方
06 天花板確有漏水，且係因系爭2樓房屋兩間坐式馬桶底部內
07 部潮濕，以及系爭2樓房屋排水管排放至系爭1樓房屋浴廁屋
08 頂所致。

09 3.、被告雖辯以：系爭鑑定報告之鑑定方法有誤，且未就臺北市
10 ○○區○○街00巷0○0號5樓房屋女兒牆處有無漏水列入鑑
11 定範圍，致未能確認漏水之真正原因，並聲請另由臺北市結
12 構技師公會鑑定或由臺北市建築師公會再次鑑定上開5樓房
13 屋女兒牆是否為系爭1樓房屋之漏水原因等語（見本院卷第3
14 55頁、第397頁），惟本件鑑定係由臺北市建築師公會評選
15 具建築工程相關學經歷、從業資歷及專業證照背景之建築師
16 所進行，於113年5月18日現場會勘過程，亦通知兩造到場陳
17 述意見、逐一查核法院囑託之鑑定事項並拍照存證等節，有
18 系爭鑑定報告附卷可參。則臺北市建築師公會已選任適格之
19 人員，本於專業知識及精密儀器，並參考系爭1樓、2樓房屋
20 實際狀況及兩造意見後，始據以作成鑑定結果，自可認有相
21 當之公信力及正確性。被告空言指摘上情，未提出相關證據
22 以實其說，自難認可採，其重複聲請調查證據，亦非必要，
23 應予駁回。

24 4.、是以，被告為系爭2樓房屋所有權人，其屋內兩間浴廁坐式
25 馬桶底部內部潮濕，及房屋排水管排放至系爭1樓房屋浴廁
26 之屋頂，致系爭1樓房屋餐廳上方天花板、洗台上方天花板
27 發生漏水情事，被告復未證明其對系爭2樓房屋之設置或保
28 管無欠缺，或對於防止損害發生已盡相當之注意。從而，原
29 告依第184條第1項前段、第191條第1項前段規定請求被告為
30 損害賠償，應屬有據。

31 5.、又本院已依侵權行為之法律關係為原告有利之判斷如上，原

01 告另依民法第767條第1項中段規定為同一聲明之請求，既屬
02 選擇合併之關係（見本院卷第436頁），本院毋庸審究，併
03 此敘明。

04 (二)、原告請求被告賠償修繕費用6萬6,000元，為有理由：

- 05 1.、按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
06 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
07 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條
08 第1項、第3項分別定有明文。
- 09 2.、經查，系爭1樓房屋欲回復至未漏水前之原狀，系爭2樓房屋
10 應配合改善所需之一切必要項目、修繕方法如附表所示，費
11 用共計為6萬6,000元等節，有系爭鑑定報告在卷可參（見系
12 爭鑑定報告卷第7頁）。從而，原告依民法第213條第3項規
13 定，請求被告賠償修復費用6萬6,000元以代回復原狀，於法
14 並無不合，應予准許。
- 15 3.、又原告以先位之訴請求給付修繕費，既有理由，其備位主張
16 由被告以如附表所示修繕方法修繕系爭2樓房屋部分，本院
17 即無審究必要，併此敘明。

18 (三)、原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段規定請求
19 被告賠償精神慰撫金，為無理由：

- 20 1.、按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
21 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
22 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
23 項前段定有明文。是以被害人主張其身體、健康、名譽、自
24 由、信用、隱私、貞操以外之其他人格法益受侵害，尚必須
25 達情節重大之程度，始得請求精神慰撫金。
- 26 2.、本件原告雖主張因系爭1樓房屋漏水致影響其居住品質，其
27 居住安寧之人格權受侵害情節重大，可請求精神慰撫金5萬
28 元云云，惟參諸系爭鑑定報告認定系爭1樓房屋頂板之漏水
29 位置在餐廳上方天花板及洗台上方天花板；漏水程度為：
30 「在平頂或牆壁有較模糊之水漬痕跡樣態，但如以手去觸
31 摸，尚難感覺有濕潤之水分沾黏在手上，此時如以『水分

01 計』量測其水分含量時，其數值確顯示有明顯較高之情
02 形。」或「在平頂或牆壁外觀看似乾燥，卻有水漬痕跡之樣
03 態或表面裝修材料有局部剝離脫落之情形，即便以手去觸
04 摸，亦尚難感覺有濕潤之水分沾黏在手上，此時如以『水分
05 計』量測其水分含量時，其數值顯示有比乾燥較高之情
06 形。」等（見系爭鑑定報告卷第5頁）。再觀諸系爭1樓房屋
07 室內現況照片（見系爭鑑定報告卷附件7編號4至16），可見
08 其天花板、壁面含水量雖高，然無明顯可見之水珠連續或間
09 歇性滴落，亦無水流、水滴朝壁面下方流動之情事；且房屋
10 內部仍擺放諸多居家物品、家俱，顯可供人生活居住使用。
11 綜上以觀，足知系爭2樓房屋滲漏水至系爭1樓房屋頂板之程
12 度，對原告之生活起居、日常活動影響實屬有限。原告主張
13 其居住安寧受侵害達情節重大程度云云，並非可採，其請求
14 被告賠償精神慰撫金5萬元，應予駁回。

15 (四)、遲延利息起算：

16 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
17 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
18 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
19 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
20 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
21 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
22 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
23 分別定有明文。本件屬侵權行為損害賠償之債，為給付無確
24 定期限者；又係以支付金錢為標的，則依上揭法律規定，原
25 告就被告應給付金額部分，併請求自本件113年9月27日言詞
26 辯論期日之翌日即113年9月28日（見本院卷第390頁）起至
27 清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，於法並無
28 不合，併准許之。

29 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項前
30 段、第213條第3項規定，請求被告給付6萬6,000元，及自11
31 3年9月28日起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之

01 利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，
02 應予駁回。又本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，依民
03 事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。
04 被告就前開原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執
05 行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部
06 分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
08 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
11 民事第五庭 法官 蔡牧容

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
16 書記官 薛德芬

17 附表：（單位：新臺幣）

18 系爭1樓房屋欲回復至未漏水前之原狀，系爭2樓房屋應配合改善
19 所需之一切必要項目、修繕方法及費用：

20 1. 兩間浴廁坐式馬桶移位：9,000元

21 2. 排污水管線整理密合：9,000元

22 3. 施作防水處裡：1萬元

23 4. 兩間浴廁坐式馬桶復原：9,000元

24 5. 兩間浴廁坐式馬桶防水勾縫：3,000元

25 6. 系爭2樓房屋廚房排水管延伸至排水溝：1萬2,500元

26 7. 其他零星整修：2,500元

27 8. 稅捐及管理費：1萬1,000元

28 以上共計6萬6,000元。