臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5066號

原　　告　王金滿

000000000000000000

訴訟代理人　沈明顯律師

被　　告　陳穀保

000000000000000000

訴訟代理人　溫育禎律師

何祖舜律師

蔡耀慶律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將其所有建物即門牌號碼「臺北市○○區○○○路○段○○巷○○號五樓」房屋暨屋頂增設之水池或花臺，依臺北市建築師公會一百一十三年九月九日（113）（十七）字第2323號鑑定報告書所示修復項目及修繕方法進行修繕至不滲漏水至原告所有門牌號碼「臺北市○○區○○○路○段○○巷○○號四樓」房屋為止。

被告應給付原告新臺幣捌拾參萬肆仟元，及其中新臺幣肆拾萬元自民國一百一十二年十月六日起；新臺幣肆拾參萬肆仟元自一百一十三年十二月十二日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾柒萬壹仟貳佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰肆拾壹萬參仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳拾柒萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾參萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。查本件原告原起訴聲明為：㈠被告應將其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）修繕至不滲漏水至原告所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）為止。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）40萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國113年12月8日以民事訴之聲明變更追加狀變更聲明第一項及第二項為：㈠被告應將系爭5樓房屋暨屋頂增設之水池或花臺（下稱系爭增設物），依臺北市建築師公會113年9月9日（113）（十七）字第2323號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）所示修復項目及修繕方法進行修繕至不滲漏水至系爭4樓房屋為止。㈡被告應給付原告83萬4,000元，其中40萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘43萬4,000元自民事訴之聲明變更追加狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第265至266頁）。核原告就修繕範圍及損害賠償金額所為追加，係本於同一漏水爭議之基礎事實所為擴張聲明，合於前揭規定，應予准許。至修復項目及方法之增加，僅屬補充其事實上陳述，而非訴之變更或追加，併此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠伊為系爭4樓房屋之所有權人，被告則為系爭5樓房屋之所有權人，而系爭4樓、5樓房屋及系爭增設物之建築完成日均為72年9月29日。又系爭5樓房屋及系爭增設物自112年初起，浴室及廚房等處因地板防水層未妥善修繕、給排水不良，持

續滲漏水至系爭4樓房屋多處，致系爭4樓房屋受有如附表1「系爭鑑定報告鑑定結論欄」所示損害，被告自應依系爭鑑定報告所示修復項目及修繕方法，即依附表3所示修繕方法就附表5、6所示系爭5樓房屋及系爭增設物修復工項，進行修繕至不滲漏水至系爭4樓房屋為止，並應給付原告如附表4系爭4樓房屋修復工項所示系爭4樓房屋修繕費用73萬4,000元。另系爭4樓房屋幾乎已達無法居住之境況，伊身處屋內時常聞到強酸、刺鼻之氣味，長期忍受黴菌及家中潮濕環境所造成之不適，漏水程度猶如打開水龍頭流出一般，顯已逾越一般人對於居家安寧及生活品質所能容忍之程度，且影響健康，惟伊並無其他住處可居，致居於其內身心靈痛苦已瀕崩潰，對伊造成之精神上痛苦應已達情節重大，被告自應給付伊精神上損害賠償10萬元。爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第3項、第195條第1項規定，提起本訴。

㈡並聲明：

1.被告應將系爭5樓房屋暨系爭增設物，依系爭鑑定報告所示修復項目及修繕方法進行修繕至不滲漏水至系爭4樓房屋為止。

2.被告應給付原告83萬4,000元，其中40萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘43萬4,000元自民事訴之聲明變更追加狀送達翌日，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭鑑定報告有附表2「被告抗辯欄」所示多項錯誤，不能證明系爭4樓房屋漏水為系爭5樓房屋暨系爭增設物排水不良或防水不佳所致。原告115年1月26日提出之影片，亦可證明系爭4樓房屋漏水情況不是排水不良或防水不佳所致。

㈡原告請求伊將系爭5樓房屋暨系爭增設物依系爭鑑定報告所示修復項目及修繕方法進行修繕至不滲漏水至系爭4樓房屋為止，並無理由：

1.損害賠償以填補所受損害及所失利益為原則，損害賠償人不能因而更獲有利益。漏水之損害因果關係應特定且明確，方得特定何等修復項目具有修復必要性。惟系爭鑑定報告僅籠統地推論系爭4樓房屋漏水為系爭5樓房屋暨增設物排水不良或防水不佳所致，既未具體陳明何處係排水不良？何處係防水不佳？復未指出所謂排水不良係指排水管堵塞？抑或排水管破損？如係排水管線損壞，是否係公共管線損壞？無異於要求被告全面更新，難認已證明其修繕必要性，故系爭鑑定報告所示修復項目及修繕方法，不得作為系爭5樓房屋暨增設物漏水修復參考標準。

2.系爭鑑定報告如附表6所示屋頂漏水修復工程項目，因伊長年未使用屋頂，只要施作工程項目項次一編號8至10即已足達修復至不漏水為止之程度，至工程項目項次一編號11所示「1：2防水水泥砂漿打底貼止滑石英地磚」僅為美觀所用，亦非必要修復項目。

3.民法第213條之回復原狀並未限定修繕方法，為避免兩造紛爭擴大，伊已於115年2月初將系爭5樓房屋給水管換成明管，原告不得再請求伊依系爭鑑定報告所示修復項目及修繕方法，對系爭5樓房屋暨系爭增設物為修復。

㈢原告請求系爭4樓房屋之修復費用應予減免：

1.系爭鑑定報告如附表4所示系爭4樓房屋漏水修復工程項目，並未具體說明所謂「其他雜項工料」係何等工資或材料費用，此部分金額共6萬1,899元應予剔除。

2.系爭房屋之平均氯離子含量均已超出法定含量，屬高氯離子鋼筋建築物，足見系爭4樓房屋本身即存有嚴重物之瑕疵，縱認系爭鑑定報告認定伊對於原告所受損害具有過失，然系爭4樓房屋所受損害，既同時受其房屋本身氯離子含量過高瑕疵之影響，則伊過失行為之非難可能性或違法性，應因物本身之瑕疵而減低，若令伊負全部損害賠償責任，實與公平原則不符，應認亦有過失相抵原則適用，並應於本案以50%、50%之過失比例認定原告與伊之過失責任等語置辯。

㈣並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、不爭執事項（見本院卷第467頁）：

㈠原告為系爭4樓房屋之所有權人，被告則為系爭5樓房屋之所有權人。

㈡系爭4樓房屋氯離子含量平均值為1.363kg/m^3，已超出法定含量0.6kg/m^3。

四、得心證之理由：

㈠系爭4樓房屋所受損害，為系爭5樓房屋廚房、浴廁及屋頂排水不良或防水不佳所致：

1.就系爭4樓房屋所受損害是否為系爭5樓房屋廚房、浴廁及屋頂排水不良或防水不佳所致，本院前已囑託臺北市建築師公會（下稱本件鑑定單位）進行鑑定，經本件鑑定單位會同兩造進行會勘鑑定後，以附表2「系爭鑑定報告鑑定分析欄」所示理由，認定系爭4樓房屋因系爭5樓房屋浴廁及屋頂排水不良或防水不佳而受有如附表1「系爭鑑定報告鑑定結論欄」所示損害。本院審酌系爭鑑定報告內容乃經鑑定技師實地勘查及檢測，本諸其專業知識而作成，自堪採信。

2.被告雖以前詞置辯，惟查：

⑴遍查系爭鑑定報告，未曾表明「混凝土內滲漏水路徑皆為上下垂直路徑」、「屋頂排水不良或防水不佳所致之滲漏水會直接越過5樓房屋導致4樓房屋天花板漏水」。被告自行創設系爭鑑定報告不曾闡釋之前提，進而以此前提並不成立為由攻訐系爭鑑定報告結論並不可採，此部分抗辯為無理由。

⑵本件鑑定單位已於114年3月10日函覆本院，表示漏水鑑定常用透地雷達、紅外線熱顯像儀、非破壞高週波水分儀、水管聽診器及管道內視鏡，本次鑑定使用紅外線熱顯像儀，符合鑑定相關程序，並已因此發現如附表1「系爭鑑定報告鑑定結論欄」所示損害。如以被告抗辯之「地坪積（放）水測試」法為鑑定，因系爭公寓房屋及設備老舊，可能產生爆管風險，加大滲漏水之嚴重程度，導致結構體受到不可修復之傷害，影響原告的居住品質及生命安全（見本院卷第289至2

91頁）。本院審酌上開函覆內容乃鑑定技師經過實地勘查及檢測後本諸其專業知識所作成，被告亦坦承「並非在爭執使用熱像儀檢測不符合鑑定程序」（見本院卷第315頁），應認本件鑑定單位依照紅外線熱顯像儀所鑑定之成果乃信而有徵。被告雖援引臺灣新北地方法院113年度簡上字第144號民事判決、臺灣基隆地方法院101年度基簡字第455號民事判決（見本院卷第395至405頁），抗辯他案屋齡30餘年之房屋均可採取積水試驗，本案亦應比照遵行云云，惟個案事實各有不同，不能以他案房屋可進行積水試驗，推論系爭公寓亦可進行積水試驗，且積水試驗亦非惟一可採之漏水鑑定方法。故被告抗辯本件未經「地坪積(放）水測試」法進行鑑定結果並不可採云云，難認有理。

⑶系爭4樓房屋所受損害為系爭5樓房屋廚房、浴廁及屋頂排水不良或防水不佳所致，業經系爭鑑定報告肯認如前。至系爭4樓房屋外牆是否亦有滲漏而加重系爭4樓房屋所受損害，充其量係原告是否與有過失之問題，本不影響被告應對原告負損害賠償責任之結論，更應由被告就此部分抗辯負舉證責任。惟本院於115年2月25日最終言詞辯論期日詢問兩造尚有無其他證據方法要提出請求本院調查，被告除明確回覆如民事辯論意旨(二)狀所載，並請求履勘系爭4樓房屋漏水情況（見本院卷第468、469頁），此外未再提出其他證據方法。然遍查民事辯論意旨(二)狀被告聲請調查證據及所欲證明之待證事實（見本院卷第460、461頁），核與系爭4樓房屋外牆是否滲漏並無關連，足認被告此部分抗辯並未舉證以明，空言抗辯為無可採。

⑷依原告115年1月26日提出之影片（見本院卷第455頁），無足確認漏水情況並非排水不良或防水不佳所致，反足以證明，系爭4樓房屋仍持續受到漏水所苦，被告此部分抗辯顯無理由。

3.從而，原告主張系爭4樓房屋因系爭5樓房屋浴廁及屋頂排水不良或防水不佳而受有如附表1「系爭鑑定報告鑑定結論

欄」所示損害，為有理由；被告以系爭鑑定報告有附表2「被告抗辯欄」所示多項錯誤及原告115年1月26日提出影片為由，抗辯系爭4樓房屋所受損害並非系爭5樓房屋廚房、浴廁及屋頂排水不良或防水不佳所致云云，均屬無據。

㈡原告依民法第767條第1項中段規定請求被告就系爭5樓房屋及系爭增設物，依系爭鑑定報告所示修復項目及修復方法進行修繕至不滲漏水至系爭4樓房屋為止，為有理由：

1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。所謂妨害所有權，係指以占有所有物以外之方法阻礙、侵害所有權之支配可能性，致所有人不能圓滿實現所有權。查系爭4樓房屋所受損害，為系爭5樓房屋廚房、浴廁及屋頂排水不良或防水不佳所致，業如前述，足認系爭5樓房屋及系爭增設物現況已妨害原告對系爭4樓房屋行使所有權之支配可能性。又本件鑑定單位會同兩造進行會勘鑑定後，認本件欲杜免系爭5樓房屋廚房、浴廁及屋頂繼續滲漏水至系爭4樓房屋，應以附表3所示修繕方法，就附表5、6所示系爭5樓房屋及系爭增設物修復工項，進行修繕至不滲漏水至系爭4樓房屋為止。本院審酌系爭鑑定報告內容乃經鑑定技師實地勘查及檢測，本諸其專業知識而作成，足堪採信。則原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告就系爭5樓房屋及系爭增設物，依系爭鑑定報告所示修復項目及修復方法進行修繕至不滲漏水至系爭4樓房屋為止，乃正當行使權利，為有理由。

2.被告固以前詞抗辯，惟查：

⑴民法第767條第1項中段規定旨在除去妨害因素，並非就具體所受損害及所失利益為損害賠償。本件鑑定單位會同兩造進行會勘鑑定後，本其專業認定「系爭房屋5樓平面與4樓隔間多數空間相對位置不同，尤其浴廚空間及廚房皆已移位，這2種空間使用通常需要配置給水及排水，並鄰近管道間或樓上樓下空間一致，以提供良好的給水及排水路徑，可避免因水管堵塞、水管破裂、排水不良、防水失效等造成滲漏水問

題。系爭房屋5樓於陽台處設置浴廁及廚房，應該是利用該區域的排水孔，作為浴廁及廚房排水使用，但因可能長時間使用，防水機制失效，大量用水導致排水不良、排水孔周邊防水未確實做好等，以致可能造成樓下滲漏水或淹水情形。」、「系爭房屋.....屋頂.....部分的露臺、平台被施作為戶外花臺及戶外水池使用，花臺及水池已經許久未再使用，目前處於閒置狀態，有些區域長草、積砂土，下雨天則出現積水情形」（見本院卷第145頁），足認本件係因系爭5樓房屋於陽台處設置浴廁及廚房，上下樓使用空間不同，且系爭公寓屋頂在施作戶外花臺及戶外水池後疏於維護，導致出現積水情形。亦即，5樓房屋廚房、浴廁及屋頂給水及排水路徑不佳又疏於維護，此系統性風險才是妨害原告圓滿行使系爭4樓房屋之根本因素，則為排除此種系統性風險，自應就5樓房屋廚房、浴廁及屋頂給水及排水路徑不佳又疏於維護之現況進行澈底改善，倘僅就給水及排水路徑末端所浮現之特定水管堵塞、水管破裂、排水不良、防水失效進行修繕，姑不論此種跳過打除防水層後再進行檢修之過程，直接就特定排水不良或防水不佳處進行修繕之方式是否可行，此種方式不能去除既存之系統性風險，即與民法第767條第1項中段旨在除去妨害因素之規範意旨不符。故被告抗辯僅須就特定水管堵塞、水管破裂、排水不良、防水失效進行修繕云云，顯係將「妨害除去」與「損害賠償」兩種不同之權利侵害救濟管道混為一談，更係不當地將系爭5樓房屋、系爭增設物繼續漏水之風險歸由原告所承擔，此部分抗辯並不可採。

⑵系爭鑑定報告已言明系爭5樓房屋應以拆除、打底、防水塗佈、測試、貼磚、設備復原或更新之流程進行修繕（見本院卷第151、152、158、159頁），就系爭增設物亦言明「（應）進行全面性的防水工程施作，包含排水孔及排水管的更新.....屋頂防水工程如果不在同時施作的情形下，比較容易失敗。」（見本院卷第152頁），且如附表5、6所示修

復工項，亦均係依照「敲除表面飾材至結構體」、「排水管檢修（責任施工）及更新」、「防水層施作」之順序進行，足見為長久杜免漏水風險，將地坪之防水層整體打除，全面檢修排水孔及更換排水管後，再重新施作防水層，此始為正確且可行之修繕方式。被告抗辯其可跳過上開檢修過程直接就特定排水不良或防水不佳處進行修繕，並非實務上可行之修繕方式，為無足取；其聲請傳喚鑑定證人黃錫洲建築師到庭作證（見本院卷第460頁），說明系爭鑑定報告記載排水不良之真意為何？能否特定漏水原因係排水不良或防水不佳所致？排水管更新與排水不良之滲漏水成因之關聯性為何？作成上開鑑定結論之理據為何？經核均無調查必要性，併應駁回。

⑶專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔，公寓大廈管理條例第12條定有明文。本件係因5樓房屋廚房、浴廁及屋頂給水及排水路徑不佳又疏於維護導致系爭4樓房屋漏水，業如前述，則縱認修繕工程進行中發現有部分漏水點出現在公共管線，此亦可歸責於被告，仍應由被告進行修繕，被告抗辯漏水點如屬公共管線即不應由其負責修繕云云，為無理由。

⑷本件漏水成因之一為系爭大樓屋頂在施作戶外花臺及戶外水池後疏於維護，業如前述，被告自應就如附表6所示修繕工項全數施作，始能謂盡其杜免漏水之修繕義務，要與被告是否繼續使用屋頂無關。故被告以其長年未使用屋頂為由，抗辯就附表6所示修繕工項毋須全數施作即可杜免漏水云云，顯屬無據；其聲請傳喚鑑定證人黃錫洲建築師到庭作證（見本院卷第460頁），說明如附表6所示屋頂漏水修復工程項目，就項次一編號11所示「1：2防水水泥砂漿打底貼止滑石英地磚」有無修復必要性，亦無調查必要，應予駁回。

⑸被告並未證明已將系爭5樓房屋及系爭增設物修繕至不滲漏

水至系爭4樓房屋：

①依民事訴訟法第277條本文規定，各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責。倘一方已有適當之證明，他方欲否認其主張，即不得不更舉反證。本件因系爭5樓房屋於陽台處設置浴廁及廚房，上下樓使用空間不同，且系爭公寓屋頂在施作戶外花臺及戶外水池後疏於維護，導致出現積水情形，業如前述。則被告抗辯其已將系爭5樓房屋及系爭增設物修繕至不滲漏水至系爭4樓房屋之程度，依照前揭說明，自應由被告負舉證責任。

②被告於115年2月25日最終言詞辯論期日抗辯已於115年2月初將系爭5樓房屋給水管換成明管，原告不得再請求伊依系爭鑑定報告所示修復項目及修繕方法，對系爭5樓房屋暨系爭增設物為修復云云。查原告固不否認被告有換裝明管，惟堅稱系爭4樓房屋仍繼續漏水中（見本院卷第469頁），被告雖請求本院履勘系爭4樓房屋漏水狀況（見本院卷第469頁），惟被告是否已修繕至不滲漏水至系爭4樓房屋之程度，事涉漏水專業判斷，並非本院至現場履勘即可釐清，被告復未提出其他佐證，此部分抗辯及聲請調查證據均尚難憑採。又被告雖於本件言詞辯論終結後提出給水管換裝明管之施工估價單及照片，惟此證物本院依法已不得審酌，且自形式上來觀，亦無法證明被告是否已修繕至不滲漏水至系爭4樓房屋之程度，自不得作為有利於被告之憑證，併此敘明。

3.從而，原告依民法第767條第1項中段規定請求被告就系爭5樓房屋及增設物，依系爭鑑定報告所示修復項目及修復方法進行修繕至不滲漏水至系爭4樓房屋為止，為有理由；被告抗辯系爭鑑定報告僅籠統地推論系爭4樓房屋漏水為系爭5樓房屋暨增設物排水不良或防水不佳、部分工項無施作必要性、被告已將系爭5樓房屋給水管換成明管而杜免漏水至系爭4樓房屋之可能性，毋須再予修繕云云，均不可採。

㈢原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第3項規定請求被告給付系爭4樓房屋修繕費用73萬4,000元，及

依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定請求非財產上損害10萬元，為有理由：

1.原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第3項規定請求被告給付系爭4樓房屋修繕費用73萬4,000元，為有理由：

⑴按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項規定亦分別定有明文。所謂土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示，建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包括在內；而所謂保管有欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物發生瑕疵而言。是除非工作物所有人能舉證證明有民法第191條第1項但書所示之情形，因土地上之工作物造成他人之損害，依法即推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任。

⑵系爭4樓房屋所受損害，為系爭5樓房屋廚房、浴廁及屋頂排水不良或防水不佳所致，業如前述，被告復未舉證證明其設置或保管並無欠缺，或損害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意，依照前揭說明，自應對系爭4樓房屋所有權人即原告負損害賠償責任。又本件鑑定單位會同兩造進行會勘鑑定後，認本件系爭4樓房屋所受損害，應以附表3所示修繕方法，就附表4所示系爭4樓房屋修復工項進行修繕，修繕費用共73萬4,000元。本院審酌系爭鑑定報告內容乃經鑑定技師實地勘查及檢測，本諸其專業知識而作成，確實可信。則原告依民法第184條第1項前段、第191

條第1項、第213條第3項規定，請求被告賠償修繕系爭4樓房屋之費用73萬4,000元以代回復原狀，應屬有據。

⑶所謂雜項工料，本指為維持工程運行所必須支出，卻無法明確歸類至各工作項目；或者該費用要歸類至特定工程項目，花費的人力、時間太多，不符經濟效益者而言。此類雜項工料依照一般工程慣例，多以直接工項之一定百分比編列，而在工程價目表中單獨列項計價。查附表4所示各修復項目之「其他雜項工料」，均係依照該修復項目所對應之修復工程直接工項之加總金額比例計算後以一式計價，核與上開工程慣例無違。被告抗辯系爭鑑定報告未具體說明所謂「其他雜項工料」係何等工資或材料費用，此部分金額共6萬1,899元應予剔除云云，為無理由；其聲請傳喚鑑定證人黃錫洲建築師到庭作證（見本院卷第460頁）以確認「其他雜項工料」之實際工資或材料項目暨其修復費用之依據，亦無調查必要，應予駁回。

2.原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定請求被告給付非財產上損害10萬元，為有理由：

⑴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項亦有明文。又所謂「其他人格法益」者，係概括性條款，乃法定例示之人格權以外，其他以人之存在為基礎，體現個人自主性及個別性，而具有一身專屬性，得與財產上利益有所區隔之精神上利益。不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參照）。是嚴重漏水影響居住品質，且屬情節重大，參酌前揭最高法院判決意旨，應認構成居住安寧之人格利益受侵害，得請求非財產上之損害賠償。

⑵查系爭4樓房屋有如附表1「系爭鑑定報告鑑定結論欄」所示損害，單就修繕系爭4樓房屋即須支出如附表4所示修繕費用

73萬4,000元，均如前述。而系爭4樓房屋為漏水所苦，輕鋼架鏽蝕斑斑，天花板、牆壁油漆剝落，大面積黴菌、白華、壁癌叢生而斑駁變色，地板需鋪地墊及接水容器，更有原告提出系爭4樓房屋現況之照片及影片可稽（見補字卷第35至47頁；本院卷第43至47、59、345至351、455頁），足見系爭4樓房屋因漏水而受損之範圍非小，且牆壁潮濕發黴而產生壁癌、掉落粉塵、油漆等，確實可能伴隨肉眼無法看見之黴菌、塵蟎飄散於空氣中，影響居住其中之原告身體健康，應認本件漏水確實已對原告居住安寧、生活品質造成重大影響，其於精神上確實受有相當痛苦，已達情節重大，原告請求被告賠償精神慰撫金實屬有據。另就精神慰撫金之數額，迄本件言詞辯論終結日止，未見被告曾抗辯原告此部分請求金額過高，堪認原告請求被告賠償精神慰撫金10萬元，亦屬適當。

㈣系爭4樓房屋氯離子含量平均值超出法定含量，與系爭4樓房屋所受損害間無因果關係，亦無過失相抵原則適用：

1.系爭鑑定報告記載本件鑑定單位於鑑定會勘當日委請厚昇工程顧問有限公司以隨機、分散方式就系爭4樓房屋取樣3組進行硬固混凝土氯離子含量試驗，試驗結果顯示4F-1、4F-2、4F-3這3組試樣氯離子含量分為1.346kg/m^3、1.445kg/m^3、1.298kg/m^3，平均值為1.363kg/m^3，均已超出法定含量0.6kg/m^3兩倍有餘，惟3組試體之間氯離子含量差異不大，故可研判爭系爭4樓房屋氯離子含量平均值超出法定含量，與系爭4樓房屋所受損害間無因果關係（見本院卷第149、150頁）。本院審酌4F-1、4F-2、4F-3這3組試樣氯離子含量差異不大，惟4F-1試體採樣照片清晰可見附近有漏水痕跡，4F-2試體、4F-3試體採樣照片附近則無漏水痕跡（見本院卷第198）；且系爭4樓、5樓房屋及系爭增設物之建築完成日均為72年9月29日，而系爭4樓房屋係112年起始開始出現多處滲漏水，迄本件言詞辯論終結日止，兩造對此均無爭執，倘若系爭4樓房屋氯離子含量平均值超出法定含量一節真會導

致滲漏水，何以前40年均無徵兆，直至被告於系爭5樓房屋陽台處設置浴廁及廚房，並於系爭大樓屋頂施作戶外花臺及戶外水池又疏於維護，始於112年初開始出現滲漏水？足認系爭鑑定報告上開鑑定結論為有理由，系爭4樓房屋氯離子含量平均值超出法定含量一節，與系爭4樓房屋所受損害間並無因果關係。

2.被告固抗辯建築物混凝土高氯離子含量將對防水層造成破壞，本件鑑定單位以並無水源經過之試體判斷系爭房屋氯離子含量平均值超出法定含量與系爭4樓房屋所受損害間無因果關係，鑑定結論並不可取云云，並援引臺灣新北地方法院109年度第3407號民事判決囑託鑑定單位所作成之鑑定結論作為論據（見本院卷第407至427頁）。惟查：

⑴個案事實各不相同，他案房屋因建築物混凝土高氯離子含量造成滲漏水，本不能用以證明系爭4樓房屋亦會因建築物混凝土高氯離子含量造成滲漏水。

⑵本件鑑定單位進行採樣時，被告亦在現場，未見其當場抗辯採樣方式有何不妥，此有本件鑑定單位製作之會勘紀錄表在卷可稽（見本院卷第193頁），則被告事後空言本件鑑定單位取樣位置有誤，亦不足取。

⑶被告既未釋明系爭鑑定報告做出系爭4樓房屋氯離子含量平均值超出法定含量一節與系爭4樓房屋所受損害間無因果關係之結論有何不妥之處，則其請求本院檢附系爭鑑定報告函詢其前曾攻訐專業有疑慮不宜作為鑑定單位之臺灣營建防水技術協進會（見本院卷第20、460、461頁），確認系爭4樓房屋氯離子含量平均值超出法定含量與系爭4樓房屋所受損害間有無因果關係，姑且不論被告辯詞已有前後矛盾，其證據方法顯屬重複調查，不應准許，併予敘明。

3.系爭4樓房屋氯離子含量平均值超出法定含量，與系爭4樓房屋所受損害間既無因果關係，被告以二者有因果關係為前提抗辯本件有過失相抵原則適用云云，即乏所據，為無可採。

㈤按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告起訴請求被告賠償修繕系爭4樓房屋費用30萬元及精神慰撫金10萬元，並就請求被告賠償修繕系爭4樓房屋費用部分以民事訴之聲明變更追加狀擴張為73萬4,000元。依前開規定，原告請求被告給付83萬4,000元，其中40萬元自起訴狀繕本寄存送達生效翌日即112年10月6日（見補字卷第61頁）起；43萬4,000元自民事訴之聲明變更追加狀繕本送達翌日即113年12月12日（見本院卷第343頁）起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段規定請求被告就系爭5樓房屋及系爭增設物，依系爭鑑定報告所示修復項目及修復方法進行修繕至不滲漏水至系爭4樓房屋為止；依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第3項規定請求被告給付系爭4樓房屋修繕費用73萬4,000元；依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定請求被告給付非財產上損害10萬元，以及40萬元自112年10月6日起；43萬4,000元自113年12月12日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，並依職權宣告被告預供擔保後得免為假執行。

七、兩造其餘攻擊防禦方法及所援用之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　30　　日

民事第六庭　　法　官　檀林詩涵

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　30　　日

書記官　黃文芳

附表1：

編號	損害		系爭鑑定報告鑑定結論	卷證出處
	位置	態樣		
1-1	前陽臺天花板右側	天花板滲漏、崩壞、油漆剝落，壁癌；輕鋼架鏽蝕	1.系爭房屋有如左所示之損害。 2.其原因為5樓相對位置為浴廁空間，屋頂為水池或花臺側牆與女兒牆間的凹洞，該凹洞內部雜亂，長年呈現未清理狀況，有積水情形。 3.研判為同路段50巷15號5樓房屋浴廁及屋頂排水不良或防水不佳所造成的。	本院卷第164、165頁
1-2	前陽臺天花板左側	天花板滲漏、輕鋼架鏽蝕	1.系爭房屋有如左所示之損害。 2.其原因為5樓相對位置為浴廁空間，屋頂為水池或花臺，該水池或花臺下方內部雜亂，長年呈現未清理狀況，有積水情形。 3.研判為同路段50巷15號5樓房屋浴廁及屋頂排水不良或防水不佳所造成的。	本院卷第165頁
2	房間1外走廊	天花板、牆壁滲漏水、壁癌、油漆	1.系爭房屋有如左所示之損害。 2.其原因為5樓相對位置為浴廁空間，可見為後來增設之給水及排水設施。	本院卷第165頁

		剝落、白華	3.研判為同路段50巷15號5樓房屋，增設之浴廁排水不良或防水不佳所造成的。	
3	房間1天花板、牆壁	天花板輕鋼架鏽蝕、牆壁滲漏水、壁癌、油漆剝落、白華	1.系爭房屋有如左所示之損害。 2.其原因為5樓相對位置為房間空間，但外側為後來增設之廚房空間，廚房設有給水龍頭、水槽及地板排水孔，排水孔及周邊呈現潮濕現象。 3.研判為同路段50巷15號5樓房屋，增設之廚房排水不良或防水不佳所造成的。	本院卷第165頁
4	房間2天花板、牆壁	天花板輕鋼架鏽蝕、牆壁滲漏水、壁癌、油漆剝落、白華、發霉	1.系爭房屋有如左所示之損害。 2.其原因為5樓相對位置為後來增設之廚房空間，廚房設有給水龍頭、水槽及地板排水孔，排水孔及周邊呈現潮濕現象。 3.研判為同路段50巷15號5樓房屋，增設之廚房排水不良或防水不佳所造成的。	本院卷第165、166頁
5	後陽臺1天花板	天花板崩壞、牆壁滲漏水、壁癌、油漆剝落、白華、發霉	1.系爭房屋有如左所示之損害。 2.其原因為5樓相對位置為後來增設之廚房空間，廚房設有給水龍頭、水槽及地板排水孔，排水孔及周邊呈現潮濕現象。 3.研判為同路段50巷15號5樓房屋，增設之廚房排水不良或防水不佳所造成的。	本院卷第166頁
6	房間3天花板	天花板滲漏水、壁癌、油漆剝落、白華、發霉	1.系爭房屋有如左所示之損害。 2.其原因為5樓相對位置為浴廁空間，可見為後來增設之給水及排水設施，地板雖未發現明顯潮濕積水情形，研判應該是	本院卷第166頁

			最近尚無使用，若使用時即會造成4樓出現滲漏水的情事發生。 3.研判為同路段50巷15號5樓房屋，增設之浴廁排水不良或防水不佳所造成的。	

附表2：

編號	鑑定項目	系爭鑑定報告鑑定分析	卷證出處	被告抗辯
1-1	前陽臺天花板右側	分析一：由鑑定人會同兩造進行系爭房屋現況鑑定會勘，鑑定編號1-1時有發現前陽台天花板右側天花板滲漏、崩壞及窗戶上方牆面有油漆剝落，壁癌；輕鋼架鏽蝕等情事發生，掀開輕鋼架天花板後，有發現上方樓板部分鋼筋裸露，樓板及鋼筋表面潮濕濕氣很重及部分區域有水滴情形發生，詳照片A09~A12。 分析二：鑑定會勘時，戶外剛好下大雨，編號1-1所示位置出現滴水情形，經查5樓相對位置為浴廁空間，地面設有2個排水孔，呈現潮濕狀態，熱像儀FLIR E6檢測，排水孔及周圍呈現積水（藍色）情形；屋頂為水池或花臺側牆與女兒牆間的凹洞，該凹洞內部雜亂，長年呈現未清理狀況，有積水情形，詳照片A13~A16。 分析三：因此，從上述分析可研判系爭房屋有編號1-1所示之損害，其原因研判為同路段50巷15號5樓房屋浴廁及屋頂排水不良或防水不佳所造成的。	本院卷第145、146、212至215頁	1.混凝土內滲漏水路徑並非固定垂直路徑，尤其在海砂屋具有混凝土水密性效果差、混凝土間裂縫、孔洞較大等特性下，混凝土內漏水路徑有極高機率非為垂直路徑。惟系爭鑑定報告先是錯誤認定混凝土內滲漏水路徑皆為上下垂直路徑，再以系爭4樓、5樓房屋之平面套圖，推論系爭4樓房屋編號1-1之漏水原因係系爭5樓房屋浴廁「排水不良」或「防水不佳」所致，顯係基於錯誤之事實認定下而為推論之鑑定結論。 2.系爭鑑定報告認定屋頂排水不良或防水不佳，何以屋頂排水不良或防水不佳所致之滲漏水會直接越過5樓房屋逕自導致4樓房屋天花板漏水？顯見系爭4樓房屋編號1-1之漏水原因，與鑑定過程互相矛盾。 3.系爭鑑定報告之鑑定方法未採取「地坪積(放)水測試」確認系爭5樓房
1-2	前陽臺天花板左側	分析一：由鑑定人會同兩造進行系爭房屋現況鑑定會勘，鑑定編號1-2時有發現前陽台天花板左側天花板滲漏、輕鋼架鏽蝕等情事發生，掀開輕鋼架天花板後，有發現上方樓板部分鋼筋裸露，樓板及鋼筋表面潮濕濕氣很重及部分區域有水滴情形發生，詳照片A17~A18。 分析二：鑑定會勘時，戶外剛好下大雨，編號1-2所示位置出現滴水情形，經查5樓相對位置為浴廁空間，浴廁門檻及地板交接處有腐蝕情形，熱像儀FLIR E6檢測，浴廁門檻及地板交接處呈現潮濕（藍色）情形；屋頂	本院卷第146、216至218頁	

		為水池或花臺，該水池或花臺下方內部雜亂，長年呈現未清理狀況，有積水情形，詳照片A19~A22。 分析三：因此，從上述分析可研判系爭房屋有如編號1-2所示之損害，其原因研判為同路段50巷15號5樓房屋浴廁及屋頂排水不良或防水不佳所造成的。		屋地坪防水層是否失效。
2	房間1外走廊	分析一：由鑑定人會同兩造進行系爭房屋現況鑑定會勘，鑑定編號2時有發現房間1外走廊之天花板、牆壁曾經滲漏水、壁癌、油漆剝落、白華等情事發生。熱項移FLIR E6檢測，樓板、牆面未有滲漏水情形，但有壁癌、油漆剝落、白華，顯示曾經發生過樓板及牆面有滲漏水，詳照片A23~A24。 分析二：鑑定會勘時經查4樓為走廊空間，5樓相對位置則為浴廁空間，可見為後來增設之給水及排水設施，浴廁地板有1個排水孔，呈現潮濕現象但尚無積水情形，研判應該是最近尚無使用，若使用時即會造成4樓出現滲漏水的情事發生，熱像儀FLIR E6檢測，5樓浴廁地板有1個排水孔，無明顯積水（藍色）情形，詳照片A25~A26。 分析三：因此，從上述分析可研判系爭房屋有如編號2所示之損害，其原因研判為同路段50巷15號5樓房屋，增設之浴廁排水不良或防水不佳所造成的。	本院卷第146、147、219、220頁	
3	房間1天花板、牆壁	分析一：由鑑定人會同兩造進行系爭房屋現況鑑定會勘，鑑定編號3時有發現房間1天花板輕鋼架鏽蝕、牆壁滲漏水、壁癌、油漆剝落、白華等情事發生，熱像儀FLIR E6檢測，牆面（樑柱）有嚴重滲漏水（藍色）情形、有壁癌、油漆剝落、白華等情事發生，詳照片A27~A28。 分析二：鑑定會勘時經查4樓為房間空間，5樓相對位置為房間空間，現況無水源，呈乾燥狀態，熱像儀FLIR E6檢測，5樓地板無發現滲漏水（藍色）情形，詳照片A29~A30。但外側為後來增設之廚房空間，廚房設有給水龍頭、水槽及地板排水孔，排水孔及周邊呈現潮濕現象，熱像儀FLIR E6檢測，5樓廚房流理臺、地板各有1個排水孔及積水（藍色）情形，詳照片A33~A34及A37~38。 分析三：因此，從上述分析可研判系爭房屋有如編號3所示之損害，其原因研判為同路	本院卷第147、221、222、224、226頁	1.同編號1-1至2。 2.系爭鑑定報告並未明確排除「外牆滲漏」之漏水原因，鑑定人亦自陳「鑑定外牆滲漏等成因，請當事人提供水源及水管，長度足以澆水至5樓增設之廚房、增設2間浴廁之外牆及屋頂排水區域等，1小時以上檢測之水量」等語，顯見鑑定人於本案鑑定時因未採取上述鑑定方法，致鑑定結論無法排除外牆滲漏之成因。

		段50巷15號5樓房屋，增設之廚房排水不良或防水不佳所造成的。		
4	房間2天花板、牆壁	分析一：由鑑定人會同兩造進行系爭房屋現況鑑定會勘，鑑定編號4時有發現房間2天花板輕鋼架鏽蝕、牆壁滲漏水、壁癌、油漆剝落、白華、發霉等情事發生，熱像儀FLIR E6檢測，牆面（樑柱）有嚴重滲漏水（藍色）情形，有輕鋼架鏽蝕、壁癌、油漆剝落、白華、發霉等情事發生，詳照片A31~A32。 分析二：鑑定會勘時經查4樓為房間空間，5樓相對位置為後來增設之廚房空間，該區放置冰箱，冰箱地板旁有廚房地板排水孔，排水孔及周邊呈現潮濕現象，熱像儀FLIR E6檢測，地板排水孔及周邊有積水（藍色）情形，詳照片A33~A34。 分析三：因此，從上述分析可研判系爭房屋有如編號4所示之損害，其原因研判為同路段50巷15號5樓房屋，增設之廚房排水不良或防水不佳所造成的。	本院卷第147、148、223、224頁	同編號1-1至3。
5	後陽臺1天花板	分析一：由鑑定人會同兩造進行系爭房屋現況鑑定會勘，鑑定編號5時有發現後陽台1天花板崩壞、牆壁滲漏水、壁癌、油漆剝落、白華、發霉等情事發生，熱像儀FLIR E6檢測，樓版有嚴重滲漏水（藍色）情形，有天花板崩壞，無牆壁滲漏水、壁癌、油漆剝落、白華、發霉等情事發生，詳照片A35~A36。 分析二：鑑定會勘時經查4樓為陽臺空間，5樓相對位置為後來增設之廚房空間，廚房設有給水龍頭、水槽及地板排水孔，排水孔及周邊呈現潮濕現象，熱像儀FLIR E6檢測，5樓廚房流理臺、地板各有1個排水孔及積水（藍色）情形，詳照片A37~A38。 分析三：因此，從上述分析可研判系爭房屋有如編號5所示之損害，其原因研判為同路段50巷15號5樓房屋，增設之廚房排水不良或防水不佳所造成的。	本院卷第148、225、226頁	
6	房間3天花板	分析一：由鑑定人會同兩造進行系爭房屋現況鑑定會勘，鑑定編號6時有發現房間3入口處天花板無明顯滲漏水、有壁癌、油漆剝落、白華、發霉等情事發生，熱像儀FLIR E6檢測~房間3入口處天花板無明顯滲漏水（藍色）、有壁癌、油漆剝落、白華、發霉	本院卷第148、149、227、228頁	

		等情事，顯示曾經發生過樓版及牆面有滲漏水，詳照片A39~A40。 分析二：鑑定會勘時經查4樓為房間空間，5樓相對位置則為浴廁空間，可見為後來增設之給水及排水設施，地板雖未發現明顯潮濕積水情形，研判應該是最近尚無使用，若使用時即會造成4樓出現滲漏水的情事發生，熱像儀FLIRE6檢測，5樓浴廁地板有1個排水孔，無明顯積水（藍色）情形，詳照片A41~A42。 分析三：因此，從上述分析可研判系爭房屋有如編號6所示之損害，其原因研判為同路段50巷15號5樓房屋，增設之浴廁排水不良或防水不佳所造成的。		

附表3：

編號	修復項目	修繕方法			卷證出處
		系爭4樓房屋	系爭5樓房屋	系爭增設物	
1-1	前陽臺天花板右側	1.既有設施設備移位、滲漏水所影響範圍天花板拆除運棄。 2.環境保護：舖設木板、瓦楞板、防塵膜，避免工程中的碎石刮傷地面。 3.鋼筋處理如下： (1)混凝土表面打除：鋼筋混凝土結構體剝落處及劣質混凝土打除至鋼筋層。	1.拆除打到底：地磚及四周牆面壁磚離地約至少110公分高全面敲除，需敲除至結構體鋼筋混凝土或紅磚表面，清除所有雜物後，檢查漏水並予以處理，排水管及排水孔損壞更新。 2.打底需平整：地面及牆面全面水泥砂漿打粗底，再用尺刮至平整留出洩水坡度，為的是讓積水能快速排掉，完	將可能造成的水池或花臺進行全面拆除至混凝土面，該區域則進行全面性的防水工程施作，包含排水孔及排水管的更新，若考量屋頂防水工程如果不在同時施作的情形下，比較容易失敗，則建議敲除整個屋頂的花臺與水池，並將全部的露臺及平臺進行修復，同系爭5樓房屋漏	本院卷第150至152頁

		⑵鋼筋除銹防銹：用鋼刷去除鋼筋表面浮銹並將表面處理乾淨。將銹轉換劑均勻刷塗在鋼筋上，以生成穩定性之防銹皮膜而緊貼在鋼筋表面上。 ⑶新舊接著面處理：將新舊混凝土接著劑塗布於施作修補處。 ⑷樹脂砂漿披覆：將輕質環氧樹脂砂漿或輕質水泥修補材料施作於保護層剝落處，與原混凝土結合成一體，以達到修復之目的。 4.壁癌處理防治如下： ⑴打掉壁癌區域：將壁癌	成後靜置等待乾燥。 3.防水塗佈先打掃：在施作防水層前，先將地壁的灰塵掃除，防水的附著度才會牢固，施作防水層時需注意「薄塗多層」，為的是乾透形成防水膜，仔細上好多層並加強邊角抗裂，接著就是靜置養護4～7天（視天候而定），等待完全乾燥。 4.測試：貼磚前一定要先進行積水測試，將所有排水孔封閉、蓄積大量的水，浸泡24小時觀察水位是否有異常變化，也需注意樓下系爭房屋是否出現滲水，一旦發現滲漏，趁此階段作處理。	水情形所需之修復方法。	

		發生處打掉（牆面的水泥層，約 1cm）運棄。相連牆面也須做處理，預防水氣因毛細現象影響周遭牆壁。 (2) 重新塗抹：塗抹聚合樹酯、矽酸質、防水粉等，形成防水層。 5. 牆面水泥粉光新牆批土、重刷油漆、天花板新作及設施設備復原。 6. 施工注意事項：壁癌施工時使用漂白水、特殊藥水沖洗牆面。並使用專用的批土與防癌壁粉，來補平牆面。最後再上一層油性底漆，防止補土脫落。	5. 貼磚避尖銳：試水完成後以雷射儀校正放樣，開始進行貼磚與填縫。務必避免穿著釘鞋或尖銳物品進入作業現場，以免地面防水層破壞。		

1-2	前陽臺天花板左側	1.既有設施設備移位、滲漏水所影響範圍天花板拆除運棄；環境保護；鋼筋處理；施工注意事項等處理流程均同編號1-1。 2.壁癌處理防治除打掉範圍為「牆面的磁磚及水泥層，約2cm」，其餘處理流程同編號1-1。 3.牆面水泥砂漿粉刷重貼磁磚、天花板新作及設施設備復原。			本院卷第154、155頁
2	房間1外走廊	1.滲漏水所影響範圍天花板拆除運棄；環境保護；壁癌處理防治；施工注意事項等處理流程均同編號1-1。		無	本院卷第156、157頁

		2.牆面水泥粉光新牆批土、重刷油漆、天花板新作及設施設備復原。			
3	房間1天花板、牆壁	1.既有設施設備移位、滲漏水所影響範圍天花板拆除運棄；環境保護；壁癌處理防治；牆面水泥粉光新牆批土、重刷油漆、天花板新作及設施設備復原；施工注意事項等處理流程均同編號1-1。	1.拆除打到底：既有家具、電器設備移位，部分流理臺、排水設施、地磚及四周牆面壁磚離地約至少30公分高全面敲除，需敲除至結構體鋼筋混凝土或紅磚表面，清除所有雜物後，檢查漏水並予以處理，地板排水管及排水孔損壞更新。 2.打底需平整：地面及牆面全面水泥砂漿打粗底，再用尺刮至平整留出洩水坡度，為的是讓積水能快速排掉，完成後靜置等待乾燥。 3.防水塗佈先打掃：在施作防	無	本院卷第158至160頁
4	房間2天花板、牆壁			無	本院卷第160、161頁

			水層前，先將地壁的灰塵掃除，防水的附著度才會牢固，施作防水層時需注意「薄塗多層」，為的是乾透形成防水膜，仔細上好多層並加強邊角抗裂，接著就是靜置養護4～7天（視天候而定），等待完全乾燥。 4.測試：貼磚前一定要先進行積水測試，將所有排水孔封閉、蓄積大量的水，浸泡24小時觀察水位是否有異常變化，也需注意樓下系爭房屋是否出現滲水，一旦發現滲漏，趁此階段作處理。 5.貼磚避尖銳：試水完成後以雷射儀校正放樣，開始進行貼磚與填縫。		
5	後陽臺1天花板	1.環境保護；鋼筋處理；壁癌處理防治；施工注意事項等處理流程均同編號1-1。 2.牆面水泥粉光新牆批土、重刷油漆、及設施設備復原。		無	本院卷第161至163頁

			務必避免穿著釘鞋或尖銳物品進入作業現場，以免地面防水層破壞。 6.設備復原或更新：待磁磚全面完成後進行流理臺及排水管更新，既有家具、電器設備竣工復原等工作。		
6	房間3天花板	1.既有設施設備移位；環境保護；鋼筋處理；壁癌處理防治；施工注意事項等處理流程均同編號1-1。 2.牆面水泥粉光新牆批土、重刷油漆、及設施設備復原。	同編號1-1至2	無	本院卷第163、164頁

附表4：

編號	修復項目	修復工程及修繕金額						卷證出處
		4F前陽台右側天花板修復工程						
1-1	前陽臺天花板右側	項次	工程項目	單位	數量	單價	金額	本院卷第152、153頁
		1	既有設備配合施工拆卸及竣工復原	式	1.00	3,750	3,750	

		2	既有地坪鋪設保護措施	M2	4.00	380	1,520	
		3	天花板損壞範圍拆卸	M2	1.80	630	1,134	
		4	施工中臨時活動式設施搬運租用	式	1.00	1,500	1,500	
		5	平頂鬆動處水泥塊敲除	M2	1.00	880	880	
		6	裸露鋼筋之浮銹以鋼絲刷除及清潔	工	0.80	3,130	2,504	
		7	裸露之鋼筋塗抹防銹劑	式	1.00	3,750	3,750	
		8	表面塗抹接著底漆	M2	0.96	3,730	3,581	
		9	環氧樹酯輕質砂漿抹平	M2	0.96	4,060	3,898	
		10	表面重新批土刷漆（同既有復原）	M2	0.96	1,000	960	
		11	新增明架天花板	M2	1.80	1,230	2,214	
		12	牆面粉刷層打除及表面清潔	工	0.80	3,130	2,504	
		13	表面塗抹防壁癌塗料（含工帶料）	M2	2.10	2,250	4,725	
		14	表面重新水泥粉光	M2	2.10	940	1,974	
		15	表面重新批土刷漆（同既有復原）	M2	2.10	1,000	2,100	
		16	廢棄物運棄	式	1.00	6,250	6,250	
		17	竣工清潔及復原	式	1.00	6,250	6,250	
		18	搬運工	工	4.00	3,130	12,520	
		19	其他雜項工料	式	1.00	6,272	6,272	
			小計				68,286	
			營業稅(5%)		1.00	3,414	3,414	
			合計				71,700	
1-2	前陽台天花板左側	4F前陽台左側天花板修復工程						本院卷第155頁
		項次	工程項目	單位	數量	單價	金額	
		1	既有設備配合施工拆卸及竣工復原	式	1.00	3,750	3,750	
		2	既有地坪鋪設保護措施	M2	4.00	380	1,520	
		3	天花板損壞範圍拆卸	M2	1.80	630	1,134	
		4	施工中臨時活動式設施搬運租用	式	1.00	2,500	2,500	

		5	平頂鬆動處水泥塊敲除	M2	1.00	880	880	
		6	裸露鋼筋之浮銹以鋼絲刷除及清潔	工	0.80	3,130	2,504	
		7	裸露之鋼筋塗抹防銹劑	式	1.00	3,750	3,750	
		8	表面塗抹接著底漆	M2	0.96	3,730	3,581	
		9	環氧樹酯輕質砂漿抹平	M2	0.96	4,060	3,898	
		10	表面重新批土刷漆（同既有復原）	M2	0.96	1,000	960	
		11	新增明架天花板	M2	1.80	1,230	2,214	
		12	牆面粉刷層打除至結構體及表面清潔	工	1.00	3,130	3,130	
		13	表面塗抹防壁癌塗料（含工帶料）	M2	2.10	2,250	4,725	
		14	表面重新1:3水泥沙漿打底貼同既有馬賽克磚	M2	2.10	1,810	3,801	
		15	廢棄物運棄	式	1.00	6,250	6,250	
		16	竣工清潔及復原	式	1.00	6,250	6,250	
		17	搬運工	工	4.00	3,130	12,520	
		18	其他雜項工料	式	1.00	12,633	12,633	
			小計				76,000	
			營業稅(5%)		1.00	3,800	3,800	
			合計				79,800	
2	房間1外走廊	4F房間1外走廊修復工程						本院卷第156、157頁
		項次	工程項目	單位	數量	單價	金額	
		1	既有地坪鋪設保護措施	M2	5.94	380	2,257	
		2	天花板損壞範圍拆卸	M2	2.43	630	1,531	
		3	施工中臨時活動式設施搬運租用	式	1.00	1,500	1,500	
		4	走廊壁紙撕除、牆面粉刷層打除及清潔	M2	17.43	1,130	19,696	
		5	表面塗抹防癌塗料（含工帶料）	M2	17.43	2,250	39,218	
		6	表面重新水泥粉光	M2	17.43	940	16,384	
		7	表面重新批土刷漆（同既有復原）	M2	17.43	1,000	17,430	

		8	平頂隱匿部分檢修	M2	2.43	5,000	12,150	
		9	新增明架天花板	M2	2.43	1,230	2,989	
		10	垃圾處理運棄	式	1.00	5,000	5,000	
		11	竣工清潔及復原	式	1.00	4,380	4,380	
		12	搬運工	工	5.00	3,130	15,650	
		13	其他雜項工料	式	1.00	9,720	9,720	
			小計				147,905	
			營業稅(5%)		1.00	7,395	7,395	
			合計				155,300	
3	房間1天花板、牆壁	4F房間1外天花板、牆壁修復工程						本院卷第159頁
		項次	工程項目	單位	數量	單價	金額	
		1	既有家具配合施工位移及竣工復原	式	1.00	1,500	1,500	
		2	既有地坪鋪設保護措施	M2	9.00	380	3,420	
		3	天花板損壞範圍拆卸	M2	1.44	630	907	
		4	施工中臨時活動式設施搬運租用	式	1.00	1,500	1,500	
		5	牆面粉刷層打除及清潔	M2	6.24	2,250	14,040	
		6	表面塗抹防癌塗料（含工帶料）	M2	6.24	2,250	14,040	
		7	表面重新水泥粉光	M2	6.24	940	5,866	
		8	表面重新批土刷漆（同既有復原）	M2	6.24	1,000	6,240	
		9	平頂隱匿部分檢修	M2	1.44	5,000	7,200	
		10	新增明架天花板	M2	1.44	1,230	1,771	
		11	垃圾處理運棄	式	1.00	8,130	8,130	
		12	竣工清潔及復原	式	1.00	6,250	6,250	
		13	搬運工	工	4.00	3,130	12,520	
		14	其他雜項工料	式	1.00	8,301	8,301	
			小計				91,685	
			營業稅(5%)		1.00	415	415	
			合計				92,100	
4	房間2天花	4F房間2天花板、牆壁修復工程						本院卷第160、161頁
		項次	工程項目	單位	數量	單價	金額	

	板、牆壁	1	既有家具配合施工位移及竣工復原	式	1.00	1,500	1,500	
		2	既有地坪鋪設保護措施	M2	4.00	380	1,520	
		3	天花板損壞範圍拆卸	M2	3.24	630	2,041	
		4	施工中臨時活動式設施搬運租用	式	1.00	1,500	1,500	
		5	牆面及平頂粉刷層打除及清潔	M2	13.86	2,250	31,185	
		6	表面塗抹防癌塗料（含工帶料）	M2	13.86	2,250	31,185	
		7	表面重新水泥粉光	M2	13.86	940	13,028	
		8	表面重新批土刷漆（同既有復原）	M2	13.86	1,000	13,860	
		9	新增明架天花板	M2	3.24	1,230	3,985	
		10	垃圾處理運棄	式	1.00	8,130	8,130	
		11	竣工清潔及復原	式	1.00	6,250	6,250	
		12	搬運工	工	4.00	3,130	12,520	
		13	其他雜項工料	式	1.00	12,725	12,725	
			小計				139,429	
			營業稅(5%)		1.00	6,971	6,971	
			合計				146,400	
5	後陽台1天花板	4F後陽台1天花板修復工程						本院卷第162頁
		項次	工程項目	單位	數量	單價	金額	
		1	既有地坪鋪設保護措施	M2	7.47	380	2,839	
		2	施工中臨時活動式設施搬運租用	式	1.00	1,500	1,500	
		3	平頂鬆動處水泥塊敲除、表面飾材剝落處打除至結構體及表面清潔（含女兒牆吊牆）	M2	6.04	2,500	15,100	
		4	裸露鋼筋之浮銹以鋼絲刷除及清潔	工	1.20	3,130	3,756	
		5	裸露之鋼筋塗抹防銹劑	式	1.00	5,630	5,630	
		6	表面塗抹接著底漆	M2	3.73	3,730	13,913	
		7	環氧樹酯輕質砂漿抹平	M2	3.73	4,060	15,144	
		8	表面重新批土刷漆（同	M2	3.73	1,000	3,730	

			既有復原）				
		9	表面塗抹防壁癌塗料（含工帶料）	M2	2.31	2,250	5,198
		10	表面重新水泥粉光	M2	2.31	940	2,171
		11	表面重新批土刷漆（同既有復原）	M2	2.31	1,000	2,310
		12	廢棄物運棄	式	1.00	6,250	6,250
		13	竣工清潔及復原	式	1.00	6,250	6,250
		14	搬運工	工	4.00	3,130	12,520
		15	其他雜項工料	式	1.00	9,403	9,403
			小計				105,714
			營業稅(5%)		1.00	5,286	5,286
			合計				111,000
6	房間3天花板、牆壁	4F房間3天花板、牆壁修復工程					本院卷第164頁
		項次	工程項目	單位	數量	單價	金額
		1	既有家具及物品整理位移	式	1.00	2,500	2,500
		2	既有地坪鋪設保護措施	式	1.00	2,250	2,250
		3	施工中臨時活動式設施搬運租用	式	1.00	1,500	1,500
		4	平頂鬆動處水泥塊敲除、表面飾材剝落處打除至結構體及表面清潔	M2	4.77	1,250	5,963
		5	裸露鋼筋之浮銹以鋼絲刷除及清潔	工	0.80	3,130	2,504
		6	裸露之鋼筋塗抹防銹劑	式	1.00	4,000	4,000
		7	表面塗抹接著底漆	M2	4.77	3,730	17,792
		8	環氧樹酯輕質砂漿抹平	M2	4.77	4,060	19,366
		9	表面重新批土刷漆（同既有復原）	M2	4.77	1,000	4,770
		10	廢棄物運棄	式	1.00	3,250	3,250
		11	竣工清潔及復原	式	1.00	1,000	1,000
		12	搬運工	工	2.00	3,130	6,260
		13	其他雜項工料	式	1.00	2,845	2,845
			小計				74,000
			營業稅(5%)		1	3,700	3,700
			合計				77,700

總計	734,700	本院卷第174頁

附表5：

編號	修復項目	修復工程及修繕金額						卷證出處
		5F浴廁1部分漏水修復工程						
1-1	前陽臺天花板右側	項次	工程項目	單位	數量	單價	金額	本院卷第153頁
		1	既有空間整理挪用工作區、竣工復原	式	1.00	8,750	8,750	
		2	既有地坪鋪設保護措施	M2	5.00	380	1,900	
		3	既有衛生設備等拆卸及竣工復原（含耗材）	式	1.00	8,750	8,750	
		4	敲除表面飾材至結構體（地磚、壁磚）	M2	8.56	440	3,766	
		5	廢棄物運棄	M3	0.43	5,000	2,150	
		6	排水管檢修（責任施工）及更新	式	1.00	4,380	4,380	
		7	不鏽鋼落水頭更新	組	2.00	190	380	
		8	水電工資	工	1.50	3,250	4,875	
		9	1:2防水水泥粉光	M2	8.56	690	5,906	
		10	防水層施作	M2	8.56	1,380	11,813	
		11	試水試驗	式	1.00	2,500	2,500	
		12	1:2防水水泥砂漿打底貼20*20cm止滑石英地磚	M2	2.73	1,600	4,368	
		13	1:2防水水泥砂漿打底貼同既有壁磚	M2	5.83	1,630	9,503	
		14	浴廁門檻及地板交接處腐蝕及防水修繕	式	1.00	7,500	7,500	
		15	搬運工	工	10.00	3,130	31,300	
		16	其他雜項工料	式	1.00	16,159	16,159	
			小計				124,000	
			營業稅(5%)		1.00	6,200	6,200	
			合計				130,200	
1-2	前陽	修復位置同編號1-1						本院卷第1

	台天花板左側						55頁
2	房間1外走廊	5F浴廁2部分漏水修復工程					本院卷第157頁
		項次	工程項目	單位	數量	單價	金額
		1	既有空間整理挪用工作區、竣工復原	式	1.00	8,750	8,750
		2	既有地坪鋪設保護措施	M2	5.00	380	1,900
		3	既有衛生設備等拆卸及竣工復原（含耗材）	式	1.00	8,750	8,750
		4	敲除表面飾材至結構體（地磚、壁磚）	M2	13.26	440	5,834
		5	廢棄物運棄	M3	0.66	5,000	3,300
		6	排水管檢修（責任施工）及更新	式	1.00	4,380	4,380
		7	不鏽鋼落水頭更新	組	1.00	190	190
		8	水電工資	工	1.50	3,250	4,875
		9	1:2防水水泥粉光	M2	13.26	690	9,149
		10	PU層施作	M2	13.26	1,380	18,299
		11	試水試驗	式	1.00	2,500	2,500
		12	1:2防水水泥砂漿打底貼20*20cm止滑石英地磚	M2	4.88	1,600	7,808
		13	1:2防水水泥砂漿打底貼同既有壁磚	M2	8.38	1,630	13,659
		14	搬運工	工	10.00	3,130	31,300
		15	其他雜項工料	式	1.00	21,973	21,973
			小計				142,667
			營業稅(5%)		1.00	7,133	7,133
			合計				149,800
3	房間1天花板、牆壁	5F廚房部分防水修復工程					本院卷第159、160頁
		項次	工程項目	單位	數量	單價	金額
		1	既有傢俱既有電器設備位移及竣工復原	式	1.00	1,500	1,500
		2	既有地坪鋪設保護措施	M2	9.00	380	3,420
		3	敲除表面飾材至結構體	M2	7.48	440	3,291

			（地磚、壁磚）				
		4	排水管檢修（責任施工）及更新	式	1.00	4,380	4,380
		5	不鏽鋼落水頭更新	組	1.00	190	190
		6	水電工資	工	1.50	3,130	4,695
		7	1:2防水水泥粉光	M^2	7.48	690	5,161
		8	防水層施作	M^2	7.48	1,380	10,322
		9	試水試驗	式	1.00	2,500	2,500
		10	1:2防水水泥砂漿打底貼40*40cm止滑石英地磚	M^2	6.17	1,630	10,057
		11	1:2防水水泥砂漿打底貼同既有壁磚	M^2	8.38	1,630	13,659
		12	廢棄物運棄	式	1.00	5,000	5,000
		14	搬運工	工	10.00	3,130	31,300
		15	其他雜項工料	式	1.00	17,097	17,097
			小計				101,048
			營業稅(5%)		1.00	5,052	5,052
			合計				106,100
4	房間2天花板、牆壁	修復位置同編號3					本院卷第161頁
5	後陽台1天花板	修復位置同編號3					本院卷第162頁
6	房間3天花板、牆壁	修復位置同編號2					本院卷第162頁
總計						386,100	本院卷第174頁

附表6：

編號	修復項目	修復工程及修繕金額	卷證出處
		屋頂漏水修復工程	

1-1	前陽臺天花板右側	項次	工程項目	單位	數量	單價	金額	本院卷第153、154頁
		1	花台及水池結構體拆除	M2	203.03	260	52,788	
		2	既有地坪飾材及既有女兒牆面高度約30cm處敲除至結構體	M2	149.23	310	46,261	
		3	分類工	式	8.00	3,130	25,040	
		4	廢棄物運棄（含人工搬運、卡車、載運費、進場費及合法廢棄場證名等）	M3	17.61	8,130	143,169	
		5	排水管檢修（責任施工）及更新	式	1.00	10,630	10,630	
		6	屋頂不鏽鋼落水頭更新	組	4.00	340	1,360	
		7	水電工資	工	3.50	3,130	10,955	
		8	1:2防水水泥粉光	M2	149.23	690	102,966	
		9	PU層施作	M2	149.23	1,380	205,937	
		10	試水試驗	式	1.00	5,630	5,6300	
		11	1:2防水水泥砂漿打底貼止滑石英地磚	M2	126.75	1,600	202,800	
		12	1:2防水水泥砂漿打底貼同既有壁磚	M2	37.47	1,630	61,076	
		13	搬運工	工	26.00	3,130	81,380	
		14	其他雜項工料	式	1.00	28,576	28,576	
			小計				978,571	
			營業稅(5%)		1.00	48,929	48,929	
			合計				1,027,500	
1-2	前陽台天花板左側	修復位置同編號1-1						本院卷第156頁