

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第555號

上訴人 周哲昌

被上訴人 吳孟哲

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於民國113年8月28日本院新店簡易庭112年度店簡字第1706號第一審判決提起上訴，本院於民國114年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人與上訴人分別為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷000號6樓房屋（下稱系爭6樓房屋）、臺北市○○區○○路0段000巷000號7樓房屋（下稱系爭7樓房屋）之所有權人。詎上訴人就系爭7樓房屋保管有欠缺，致系爭6樓房屋如附圖所示後陽臺、大間主浴廁多處滲漏水（下稱系爭漏水），上訴人自應依財團法人台灣營建防水技術協進會（下稱系爭協進會）民國113年5月31日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）所載如附表所示修繕方式及內容，將系爭7樓房屋修繕至不漏水狀態。抑且，被上訴人因系爭漏水受有修繕系爭6樓房屋後陽臺費用新臺幣（下同）27,720元、大間主浴廁修復費用44,100元、接水盤安裝及拆卸費用24,675元、裝潢施工展延費7,000元、管理費2,233元、工作損失2,816元、精神慰撫金50,000元、木作維修費用43,050元、廚房系統櫃16,065元等損害，上訴人亦應賠償之。爰擇一依公寓大廈管理條例第10條第1項、民法第767條第1項中段、後段、第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項前段規定提起本件訴訟，求為命上訴人依如附表所示修繕方式，修繕系爭7樓房屋，修繕至系爭6樓房屋後陽

01 臺、大間主浴廁不漏水狀態，並給付被上訴人217,659元之
02 判決等語。

03 二、上訴人則以：上訴人於上訴後已將熱水管線修復，況且，系
04 爭7樓房屋熱水管線實係因被上訴人於111年11月17日至112
05 年12月6日間違法施工系爭6樓房屋後陽臺鐵窗、RC牆，繼而
06 致熱水管線因敲打震動而破損，足徵系爭6樓房屋後陽臺漏
07 水，係可歸責於被上訴人之敲打行為所致。再者，上訴人曾
08 自行就系爭7樓房屋2間浴室為管線壓力測試及滲漏水測試，
09 均未見前揭浴室有何潮濕情形甚或滲漏水至系爭6樓房屋之
10 情，可見系爭7樓房屋2間浴室均無滲漏水狀況，益徵系爭6
11 樓房屋主浴廁滲漏水與系爭7樓房屋無涉。退步言之，系爭7
12 樓房屋既無自浴廁門檻滲漏水之可能，亦未見系爭協進會測
13 試時使用之綠色色素滲入系爭6樓房屋，顯見系爭鑑定報告
14 鑑定結果有誤，而該報告以堵住排水口為測試，其測試方法
15 明顯與日常使用之方式有別，自非可信。又被上訴人未事先
16 告知上訴人即為系爭6樓房屋大間主浴廁接水盤施工，估價
17 時間復為起訴後之113年1月30日，該估價單自非可信，是接
18 水盤費用不應由上訴人負擔甚明。抑且，裝潢施工展延費、
19 管理費、薪資損失均與被上訴人本件損害無涉；精神賠償、
20 木作維修費用、廚房系統櫃、系爭6樓房屋後陽臺、主浴廁
21 修復費用均為可歸責於被上訴人之施工行為所致，自不得請
22 求上訴人賠償之等語，資為抗辯。

23 三、被上訴人主張其為系爭6樓房屋所有權人，上訴人則為系爭7
24 樓房屋所有權人等情，業據其提出建物登記第一類謄本為證
25 （見原審卷第21至27頁），且為上訴人所不爭執，堪信為真
26 實。

27 四、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人
28 應依如附表所示修復方式及內容，修繕系爭7樓房屋至不漏
29 水程度，並給付被上訴人132,075元【計算式：接水盤安裝
30 拆卸費用24,675元＋木作維修費用41,580元＋系爭6樓房屋
31 後陽臺、主浴廁修復費用共計55,820元＋精神慰撫金10,000

元＝132,075元】，駁回被上訴人其餘之請求，並依職權為準、免假執行之宣告。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起全部上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分，並未提起上訴，此部分非本院裁判範圍，下不贅述）。

五、得心證之理由：

(一)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。次按因故意或過失，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（最高法院95年度台上字第310號、102年度台上字第2238號判決意旨參照）。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。

(二)被上訴人主張系爭6樓房屋如附圖所示大間主臥浴廁、後陽臺存在系爭漏水等語，經查，本件經原審囑託系爭協進會就系爭6樓房屋是否有滲漏水現象乙節為鑑定，其鑑定結果略以：系爭6樓房屋大間主臥浴廁天花板有矽酸鈣，該處上方RC樓板近淋浴設備處表面有水珠、白華及變色現象；後陽臺

01 天花板（RC）表面有漆面剝落、白華、變色、水漬；鄰後陽
02 臺內側天花板角隅有白華、漆面變色現象；廚房往後陽臺門
03 上方樑柱及木作暗架天花板有水痕及漆面變色現象；流理臺
04 抽油煙機上方開孔處有水痕等語，有系爭鑑定報告在卷可參
05 （見系爭鑑定報告第3頁），本院審酌系爭鑑定報告內容乃
06 經鑑定人實地勘查，本諸其專業知識而作成，自堪採信，足
07 認被上訴人主張系爭6樓房屋大間主臥浴廁、後陽臺存在滲
08 漏水現象，應屬有憑。上訴人雖辯稱系爭鑑定報告不得採
09 信，然本件鑑定人與兩造無任何宿怨仇隙、故舊親誼，本件
10 訴訟結果於本件鑑定人亦無任何法律上、經濟上利害關係，
11 衡情本件鑑定人所為分析研判應屬客觀可採；抑且，系爭鑑
12 定報告所載鑑定結論係鑑定人經由放水、灑水測試，並參酌
13 含水量百分比變化等因素綜合考量後所為，本件復無證據足
14 認前述結果之量測方法、紀錄內容不正確，或所使用之器
15 材、設備錯誤、操作失當、有失精準，是本件鑑定結果自堪
16 採認，是上訴人此部分抗辯，難認可採。

17 (三)被上訴人主張系爭漏水為系爭7樓房屋所致，然為上訴人所
18 否認，經查：

19 1.系爭協進會就系爭6樓房屋如附圖編號1至9所示地點於漏水
20 測試前含水量百分比分別為13.3%、12.7%、15.8%、15.
21 3%、14.5%、15.1%、16.1%、16.5%、13.7%，此有系
22 爭鑑定報告可佐（見系爭鑑定報告第5至6頁），嗣系爭協進
23 會就系爭7樓房屋如附圖一所示後陽臺冷熱給水管線為壓力
24 檢測，及在該陽臺為灑水測試，另在同房屋如附圖一所示大
25 間主浴廁為內含綠色色素之浸水測試後，依序在系爭6樓房
26 屋如附圖編號1至9所示地點測得含水量百分比為21.4%、2
27 1.3%、22%、24.2%、20.7%、18.3%、20%、76.6%、7
28 7%，而大間主浴廁之門檻更有滲漏出浸水測試所使用內含
29 綠色色素之水份等節，有系爭鑑定報告可參（見系爭鑑定報
30 告第3至6頁）。又系爭協進會依憑上開情形所為鑑定結果略
31 以：因進行漏水測試後之含水量百分比逾20%，且測試前後

01 數值變化超過2%，可見測試後水份明顯增加，故研判系爭7
02 樓房屋後陽臺、大間主浴廁熱水管線有老化，加上現況後陽
03 臺地坪敲溝槽損壞RC樓板、大間主浴廁門檻破損，故致後陽
04 臺、大間主浴廁熱水管線長期用水及該處地坪有水份時，水
05 份將沿熱水管線老化、破損及地坪防水層縫隙處向下滲漏至
06 系爭6樓房屋後陽臺、大間主浴廁天花板，因而形成壁癌等
07 語（見系爭鑑定報告第6至9頁），顯見系爭漏水即為系爭7
08 樓房屋後陽臺、大間主浴廁熱水管線、地坪（含敲溝槽及門
09 檻）防水層老化、破損所致。

10 2.職是，系爭7樓房屋所致之系爭漏水已妨害被上訴人所有權
11 之行使，亦屬對於被上訴人所有系爭6樓房屋所有權之侵
12 害，上訴人為系爭7樓房屋之所有權人，對於系爭7樓房屋後
13 陽臺、大間主浴廁熱水管線、地坪（含敲溝槽及門檻）防水
14 層（下合稱系爭設備）均有管理維護義務，其未盡相當之注
15 意，致系爭設備因老舊破損而滲漏損壞系爭6樓房屋後陽
16 臺、主浴廁天花板，繼而發生漏水現象，自有過失，應就系
17 爭漏水所生損害負侵權行為賠償責任，是被上訴人依民法第
18 767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項規定，
19 請求上訴人依系爭鑑定報告所載如附表所示之修繕方式及必
20 要費用，將系爭7樓房屋修繕至不漏水之狀態，自屬有據。
21 上訴人另辯稱：系爭7樓房屋後陽臺熱水管線、地坪損壞為
22 被上訴人施工行為所致，不應由上訴人就系爭漏水負全部賠
23 償責任等語，然系爭協進會參酌被上訴人施工部位後，已認
24 定承載被上訴人新作牆面、鋁窗及鐵窗等增建部分重量者為
25 系爭6樓房屋之樓板，堪認系爭6樓房屋前揭增建實不影響系
26 爭7樓房屋之房屋結構，自難僅憑上訴人臆測之詞，逕認系
27 爭漏水為被上訴人之行為所致。再者，被上訴人已舉證證明
28 系爭漏水為系爭7樓房屋所有系爭設備所致，業經本院認定
29 如前，揆諸前開說明，自應由上訴人就其保管系爭7樓房屋
30 無欠缺乙節負舉證責任，是上訴人既未能提出事證以證其前
31 揭所辯為真，其此部分所辯，亦非可採。

01 3.上訴人再辯稱：系爭協進會測試系爭7樓房屋大間主浴廁有
02 無漏水，均未見測試所用色素流入系爭6樓房屋，自難認系
03 爭7樓房屋為系爭6樓房屋漏水之原因等語，然系爭協進會為
04 漏水測試系爭6樓房屋含水量百分比升高，已如前述，顯見
05 系爭7樓房屋確實設備管理有所缺失，方導致存在於系爭7樓
06 房屋之水份向下滲入系爭6樓房屋，則該房屋雖於測試當下
07 無法以肉眼觀得測試所用色素，然滲漏水樣態並非單一，並
08 非僅有水份直接自系爭6樓房屋天花板處滴下之情形，水份
09 滯留牆面嗣形成壁癌現象亦屬之，上開漏水測試水份既已滲
10 入系爭6樓房屋，自己足證明系爭漏水為系爭設備所致，而
11 不因肉眼可否見聞色素而有異，是上訴人此部分抗辯，本院
12 亦難採為有利於其之認定。

13 (四)上訴人並未舉證證明其業已將系爭設備修復：

14 1.上訴人雖於本院審理中陳明其已更換管線而修復系爭漏水，
15 並以檢測報告書為證（見簡上卷第179至203頁），惟本院雖
16 依上訴人之聲請，協同兩造及鑑定人攜帶熱顯像儀及水分計
17 在系爭6樓房屋進行勘驗，並由鑑定人製成前揭檢測報告書
18 （下稱系爭報告書），其上記載：系爭6樓房屋廚房、臥
19 室、陽臺樓板熱顯像儀無明顯高低溫差，且廚房、浴室、臥
20 室、陽臺含水率檢測數值均為正常無超標等語（見簡上卷第
21 185頁），惟鑑定人僅在系爭6樓房屋以熱顯像儀及水分計為
22 測試，並未至系爭7樓房屋進行試水檢測，此有本院勘驗筆
23 錄、系爭鑑定報告可佐（見簡上卷第173、185頁），而系爭
24 漏水為系爭設備破損所致，可見系爭漏水係系爭7樓房屋屋
25 內設備損壞而成，則系爭鑑定報告所指無溫差、濕度差異等
26 情，究為漏水源已為修補，抑或係上訴人現無在系爭7樓房
27 屋使用該等設備，已有不明，此觀鑑定人於鑑定當日表明：
28 雖經檢測後系爭6樓房屋無溫差，亦無濕度不同之處，故可
29 認系爭6樓房屋現無漏水情形，惟此情形究為系爭7樓房屋已
30 修繕漏水處，抑或為系爭7樓房屋未用水所致，鑑定人無法
31 表示意見等語（見簡上卷第173頁）亦明。上訴人既抗辯系

01 爭6樓房屋已無系爭鑑定報告所載滲漏水現象，即應由其提
02 出反證以為證明，則系爭6樓房屋於本院勘驗時未有滲漏水
03 現象，既無法排除為系爭7樓房屋未使用系爭設備所致，此
04 部分舉證之不利益，即應由上訴人所承擔，本院自不得僅憑
05 系爭報告書所載，遽認系爭漏水處確已修繕完成。

06 2.抑且，本院於鑑定當日2次詢問上訴人得否進入系爭7樓房
07 屋，上訴人仍陳明：現系爭7樓房屋房客不在，上訴人事後
08 亦無意願再進入系爭7樓房屋為放水測試，認無進行放水測
09 試已可確認系爭6樓房屋並無漏水情形，且熱水管已更換，
10 故無放水測試之必要等語，此有勘驗筆錄附卷可參（見簡上
11 卷第173頁），則上訴人既未就系爭7樓房屋現已無系爭鑑定
12 報告所示漏水乙節提出反證證明，亦未再為證據調查之聲
13 請。至上訴人所提之施工照片（見簡上卷第143至151頁），
14 該照片所示施工位置是否即為系爭7樓房屋已有不明，本院
15 自不得逕以該等照片逕認上訴人業已將系爭設備修復，是
16 以，自應認上訴人未盡其舉證責任，系爭漏水未經上訴人修
17 復至不漏水狀態，亦堪認定。

18 (五)茲就被上訴人依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第
19 195條第1項前段規定請求上訴人賠償接水盤安裝拆卸費用2
20 4,675元、木作維修費用41,580元、系爭6樓房屋後陽臺及主
21 浴廁修復費用共計55,820元、精神慰撫金10,000元，是否有
22 據，分述如下：

23 1.接水盤安裝拆卸費用部分：

24 查，被上訴人於天花板裝設接水盤以暫時排除系爭7樓房屋
25 之滲漏水繼續滲漏至系爭6樓房屋之使用人，並使被上訴人
26 原預定之裝潢工程得以續行，應認此部分支出確實與系爭漏
27 水相關，且有支出之必要性，應予准許。至上訴人辯稱估價
28 單時間為113年1月30日等語，然被上訴人起訴時已檢附估價
29 時間為112年2月24日之估價單（見店簡卷第9頁），其上所
30 載接水盤項目、費用均與113年1月30日估價單所載相符，堪
31 認被上訴人所主張113年1月30日估價單為其請廠商重新出具

內容更明確之估價單，尚非無據，是上訴人以此抗辯113年1月30日估價單不可採信，自非可採。

2.系爭6樓房屋後陽臺及主浴廁修復費用部分：

查，系爭協進會經勘驗後認定系爭6樓房屋因系爭漏水所須支出之費用，扣除2筆「防護措施（含電梯保護）」項目所示16,000元費用後，共計為55,820元，有系爭鑑定報告可佐，堪認被上訴人主張其所有系爭6樓房屋後陽臺及主浴廁因系爭漏水而須支出55,820元之修復費用，確非無據，是其依前揭規定請求上訴人給付55,820元，亦屬有據。

3.木作維修費用部分：

再查，系爭6樓房屋廚房、小房間因系爭漏水所須支出之木作維修費用為41,580元，此有系爭協進會113年8月7日台（113）防協會字第210號函附估價表格可參（見店簡卷第392至394頁），足認被上訴人主張其因系爭漏水而支出木作維修費用為41,580元，確屬有憑，亦應准許。

4.精神慰撫金部分：

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項有明文。慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，使精神上受有痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損害之計算不同，然非不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之數額。其金額是否相當，自應依實際加害情形與被害人所受之痛苦及雙方之身分、地位、經濟狀況等關係決定之。本院審酌系爭滲漏水之範圍、漏水之時間、兩造處理漏水之經過及被上訴人實際居住情況，認原審認定之精神慰撫金10,000元，並無不當。

5.從而，被上訴人依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項前段規定請求上訴人賠償132,075元，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項前段規定，請求上訴人依如附表所示修繕方式及內容修繕系爭7樓房屋至不漏水程度，及給付被上訴人132,075元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
民事第六庭 審判長法 官 林瑋桓

法 官 曾育祺

法 官 余沛潔

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
書記官 李云馨

附表（修繕方式及內容，幣值均為新臺幣）：

系爭6樓房屋後陽臺、大間主浴廁漏水情形修繕方法建議費用概估（須從系爭7樓房屋後陽臺、廚房及大間主浴廁施作）						
項 目	工程內容	系爭7樓房 屋施作位置	數 量	單 位	單 價	金 額
1	防護措施（含電梯保護）	室內	1	式	8,000元	8,000元
2	既有牆面、地坪打除找熱水管、運棄（含切割）	地坪及牆壁	1	式	20,000元	20,000元
3	熱水管管線水平垂直更換	地坪及牆壁	1	式	10,000元	10,000元
4	打除部位填補抹平	地坪及牆壁	1	式	10,000元	10,000元
5	打除部位施作聚合物水泥系（俗稱水和凝固型或彈性水泥）塗膜防水材（一底三道＋補強布3.2公斤/平方公尺以上）	地坪及牆壁	1	式	10,000元	10,000元
6	打除部位表面飾材復原	地坪及牆壁	1	式	15,000元	15,000元

(續上頁)

01

7	地坪敲溝槽部位防水補強、快乾水泥填補	後陽臺地坪	1	式	4,000元	4,000元
8	門檻拆除防水補強、快乾水泥填補裝設門檻、四周填縫	大間主浴廁地坪	1	式	8,000元	8,000元
9	完工熱水管壓力檢測	後陽臺	1	式	5,000元	5,000元
小計						90,000元
項目	工程內容	項次	數量	單位	金額	
10	零星工料、材料搬運、垃圾清運	項目1至9小項	10	%	9,000元	
11	廠商管理利潤	項目1至9小項	10	%	9,000元	
12	營業稅捐	項目1至11小項	5	%	5,400元	
合計						113,400元

02

附圖（系爭6樓房屋平面圖）：

03

附圖一（系爭7樓房屋平面圖）：