

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1092號

原告 李季穎

李季高

共同

訴訟代理人 蔡政峯律師

複代理人 陳立怡律師

黃匡麒律師

被告 章平

訴訟代理人 陳麗玲律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告李季高新臺幣壹拾壹萬元，及自民國一百一十三年一月二十五日起至清償日止，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九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾壹萬元為原告李季高預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告李季穎、李季高分別為臺北市○○區○○○路000巷000號5樓（下稱原告房屋）之所有權人及居住權人，被告為同址6樓（下稱被告房屋）之所有權人。伊於民國111年10月22日發現原告房屋廚房之天花板有漏水情形便立即通知被告暫停廚房用水，並多次請求被告修繕，被告雖應允卻一再拖延不予修繕，致漏水範圍持續擴大，原告房屋受有天花板裝潢大範圍潮濕發霉長菇、系統櫃家具板材長期

01 泡水鬆軟腐爛及天花板內配電盒受潮故障致空調跳電無法正
02 常使用等損害。嗣經調解並由伊負擔檢測費用後，委由訴外
03 人駿瑩工程實業有限公司（下稱駿瑩公司）進行漏水履勘鑑
04 定，自駿瑩公司所出具之「漏水關聯性專業履勘、鑑定簡易
05 報告」（下稱駿瑩簡易報告）之檢測結果可知，原告房屋漏
06 水係肇因於被告房屋廚房流理台下方排水管原因所致，是伊
07 自得依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第12條、民法
08 第184條第1項前段、第191條第1項、第195條及第767條第1
09 項中段之規定請求被告修繕。如被告不予修繕，伊自得依公
10 寓大廈管理條例第6條規定請求被告容忍伊及施工人員進入
11 被告房屋進行修繕，並負擔修繕費用新臺幣（下同）14萬7,
12 000元。另原告房屋因上開漏水情事受有裝潢、家具、電器
13 用品及天花板損壞之損害，修繕費用總計22萬8,820元，伊
14 自得依民法第184條第1項前段、第196條、第213條3項一部
15 請求被告賠償10萬元。又被告容任原告房屋漏水情事擴大，
16 致侵害李季高之居住安寧人格法益情節重大，伊自得依民法
17 第195條第1項規定請求被告非財產上損害賠償100萬元。爰
18 依法提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將其所有被告
19 房屋，按民事起訴狀附件壹修復至不漏水狀態；如被告不予
20 修繕，被告應容忍並不妨礙原告僱請施工人員進入被告房
21 屋，按附件修復漏水，並由被告負擔修繕費用及必要費用。
22 （二）被告應給付李季高110萬元，及自起訴狀繕本送達之翌
23 日起算至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）願供擔
24 保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：兩造房屋所處大樓屋齡已逾30年，外牆磁磚脫
26 落，有滲水跡象，伊於原告反映有漏水情形後經由專業廠商
27 建議，於111年11月間先後更換冷熱水管，惟原告仍表示有
28 漏水情形，112年1月11日經調解後，由原告僱工找到駿瑩公
29 司進行鑑定，嗣依駿瑩簡易報告之檢測結果，伊旋於112年3
30 月16日與他家廠商配合更換廚房洗碗槽排水管為明管，至此
31 被告房屋之所有排水管線均為明管，實無任何滲漏可能，原

告仍主張被告房屋漏水，並至臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢）對伊提告毀損，經不起訴處分確定，原告又多次與伊爭執，伊因回嘴而遭原告提告妨害自由，並誤以為賠償原告15萬元漏水事件即可終結，不料竟遭原告再提起本件訴訟，實屬冤枉。又駿瑩簡易報告之檢測結果僅稱原告房屋漏水與被告房屋廚房排水管有關，然關聯究竟為何，未見詳述，亦無科學之證據，更未就原告之修繕費用詳列有何損失、與修繕部分關聯為何，且原告亦未就受有裝潢家具等損害為舉證，是原告此部分請求均無依據。另伊早於111年11月間完成更換所有給水管線，並於112年3月16日將廚房排水管更換為明管，惟原告於112年3月23日來函主張原告房屋廚房仍有漏水情形，顯見該漏水亦非被告房屋廚房管線所致，而係另有來源，應是原告冷氣機之排水系統漏水，與伊無關。況國立中央大學智慧營建研究中心(下稱鑑定單位)鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）已明確認定伊更換管線後已無漏水，原告仍主張原告房屋廚房存有漏水問題，該損害之責任非屬可歸責於伊，伊毋庸負責。再者，李季高非原告房屋所有權人，其並無權利遭受侵害，本件漏水亦非伊所致，是原告主張精神慰撫金100萬元亦應舉證與伊行為有關，原告既不能舉證證明係伊侵權，其主張顯無理由，應予駁回等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告房屋確曾有漏水現象，應係被告房屋舊有給水管缺漏所致：

- 1、本件經送請鑑定單位鑑定結果，原告房屋確曾有漏水現象，於被告房屋之舊有排水管進行截堵檢測，雖然沒有造成原告房屋漏水現象，但在被告房屋陽台進行積蓄水檢測後，確實造成原告房屋之陽台頂版濕度提升。因被告房屋之舊有給水管之管口封塞之施工方式，故在鑑定當時無法檢測，但原告房屋曾經有漏水狀況，此狀況之產生無法排除為被告房屋舊

01 有給水管缺漏造成等情，有系爭鑑定報告在卷可佐（見本院
02 卷一第196頁至第197頁）。可認原告房屋漏水，應與被告房
03 屋舊有排水給水管有關。再參原告所提駿瑩簡易報告認定原
04 告房屋漏水與被告房屋廚房流理台下方之排水管具有關聯性
05 等語（見本院113年度北司補字第112號卷，下稱補字卷，第7
06 3頁），此部分經函詢鑑定單位後回覆：「駿瑩工程實業所
07 載，雖有流理台排水管檢測，惟所提供照片未見有漏水現
08 象，本單位鑑定流理台排水管檢測亦未見有漏水情形。而駿
09 瑩工程實業於訴訟前檢測結果漏水與流理台排水管具關聯
10 性，然經法院囑託本單位鑑定結果並不相同」（見本院卷一
11 第273頁），可知駿瑩公司檢測認定原告房屋漏水係因被告房
12 屋排水管有關，然鑑定單位鑑定時，因被告房屋之舊有給水
13 管之管口封塞之施工方式，故在鑑定當時無法檢測，但原告
14 房屋曾經有漏水狀況，此狀況的產生無法排除為被告房屋舊
15 有給水管缺漏造成等情，可認原告房屋漏水情形，確與被告
16 房屋廚房之水管有關，此部分事實應可認定。

17 2、被告雖抗辯已於112年3月16日將廚房管線改為明管，但之後
18 原告仍主張有漏水情事，顯見原告房屋漏水與被告房屋無涉
19 等語。惟此部分，經原告表示，最後1次發現漏水時間為112
20 年9月27日，之後就沒有漏水了等語（見本院卷一第234頁至
21 第235頁）。然兩造自承從被告112年3月16日將排水管改為明
22 管後，均無其他人來兩造房屋進行過修繕（見本院卷一第234
23 頁至第235頁），由此可推知原告房屋自112年9月之後已無漏
24 水情形，應與被告112年3月16日修繕行為有關。至於為何被
25 告修繕後至原告房屋不再有漏水現象，中間間隔約半年，經
26 本院函詢鑑定單位，此種情形於房屋漏水修繕實務上是否有
27 可能發生、一般更換管線後大約多久樓下房屋始不會產生漏
28 水現象等情，經鑑定單位函覆：更換給、排水管止漏後，通
29 常結構體含水量會受環境溫、濕度及毛細作用等因素逐漸減
30 少，至於迄不會產生漏水現象之間隔時間則依現況及上開因
31 素而有所不同，並無統一標準等語（見本院卷一第272頁）。

01 可知被告完成修繕後，至原告房屋不會產生漏水現象，中間
02 間隔一段時間等情，可能因結構體含水量受環境溫度、濕度
03 及毛細作用等因素逐漸減少，此部分與常情並不相違，自難
04 以原告房屋於被告修復後間隔半年始未漏水，即遽認原告房
05 屋漏水與被告房屋無涉，此部分被告所辯，難認有理。

06 3、至被告抗辯原告房屋漏水應係原告房屋冷氣漏水所致，與被
07 告無涉等語。此部分被告並未提出任何證據足資證明，經本
08 院與被告確認是否要請鑑定單位鑑定原告房屋漏水與原告冷
09 氣機是否有關一事，被告表示不聲請鑑定等語，有本院公務
10 電話紀錄附卷可憑(見本院卷一第259頁)，是此部分被告空
11 言臆測，自屬無據。

12 (二)被告已將被告房屋修繕完畢，原告請求被告應依駿瑩簡易報
13 告附件所示方式修復至不漏水狀態，如被告不予修繕，應容
14 忍並不妨礙原告僱請施工人員進入被告房屋，按駿瑩簡易報
15 告附件修復漏水，並由被告負擔修繕費用及必要費用等語，
16 均為無理由：

17 1、本件經鑑定單位鑑定結果，被告房屋後陽台已施作採光罩，
18 已解決陽台漏水，就給排水管部分亦均施作明管，若曾經漏
19 水則已解決漏水問題等情(見本院卷一第195頁)，足認被告
20 已將被告房屋漏水修繕完成。是原告請求被告應依駿瑩簡易
21 報告附件所示方式修復至不漏水狀態，如被告不予修繕，應
22 容忍並不妨礙原告僱請施工人員進入被告房屋，按駿瑩簡易
23 報告附件修復漏水，並由被告負擔修繕費用及必要費用等
24 語，均無理由，應予駁回。

25 2、原告主張兩造已於112年1月11日達成協議，約定由駿瑩公司
26 實施鑑定，被告自應以駿瑩簡易報告附件所示方式修復等
27 語。然此部分原告所提，係以兩造於112年1月11日在臺北市
28 信義區公所之調解筆錄為據。觀之前開調解筆錄僅記載：

29 「1、兩造同意以新台幣3萬元整檢測旨揭房屋漏水，由聲請
30 人(即李季穎)於民國(下同)112年3月1日前雇工檢測旨揭房
31 屋漏水，並由聲請人負擔全部檢測費。對造人同意配合檢

01 測」等語(見補字卷第55頁)，可認兩造僅係同意由李季穎雇
02 工檢測原告房屋漏水情形，並無法證明兩造已合意以駿瑩簡
03 易報告附件所示方式修復原告房屋。且原告房屋經鑑定單位
04 鑑定後，已無漏水情形，亦難認被告有何修復之必要。原告
05 前開主張，難認有理，應予駁回。

06 (三)李季高請求被告給付修復原告房屋費用，於11萬245元之範
07 圍內為有理由，李季高一部請求10萬元，應予准許：

08 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
09 任，民法第184條第1項前段定有明文。原告房屋因被告房屋
10 舊有給水管缺漏導致漏水，經鑑定須修繕之費用如附表所
11 示，合計11萬245元，有鑑定報告附卷可稽(見本院卷一第19
12 5頁)。又李季高為原告房屋之居住權人，原告房屋之相關修
13 繕費用由李季高所支付等語，為原告所自承(見本院卷二第7
14 2頁)。是此部分，李季高一部請求被告給付修復原告房屋費
15 用10萬元，應屬有據。至原告主張修復原告房屋因漏水之損
16 害費用為22萬8,820元等語(見本院卷二第34頁)，雖提出相
17 關估價單為據。惟此部分係原告私人所委請之報價單位，估
18 價單上雖記載施作項目，但無法證明為被告房屋漏水導致之
19 損害及修繕之必要性，原告亦未提出任何證據，足以證明鑑
20 定單位所提附表修復內容有何不可採之情，是原告主張本件
21 修復原告房屋之費用為22萬8,820元等語，自難認有理。

22 (四)李季高依民法第195條第1項，請求被告給付精神慰撫金，於
23 1萬元之範圍內，為有理由，逾此部分之請求則無理由，應
24 予駁回：

- 25 1、按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
26 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
27 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
28 項前段定有明文。又法院決定非財產上損害賠償之金額多
29 寡，應斟酌雙方之身分、地位、經濟狀況、加害程度、被害
30 人所遭受之痛苦情況及其他各種情形，以核定相當之數額
31 (最高法院96年度台上字第513號、100年度台上字第2004號

判決意旨參照)。

2、本件李季高主張因被告房屋漏水，致原告房屋長期漏水、發霉，需定時傾倒天花板集水盤內之污水，李季高飽受極大精神壓力等情，業據李季高提出兩造line對話紀錄、漏水照片、汐止國泰綜合醫院睡眠醫學中心【多項生理睡眠檢查】預約單在卷可稽(見補字卷第25頁至第53頁、第109頁)，應屬有據。被告對於原告房屋係由李季高使用居住一情亦不爭執(見本院卷二第73頁)。是本院審酌兩造身分、經濟能力(見限閱卷)、原告房屋漏水之成因、時間等情，認李季高請求被告賠償非財產上損害，於1萬元之範圍內為有理由，逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

(五)末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。本件李季高請求被告給付原告房屋修繕費用及精神慰撫金部分，屬侵權行為損害賠償之債，為給付無確定期限，是李季高請求被告給付11萬元(計算式：修繕費用10萬元+精神慰撫金1萬元=11萬元)，及自起訴狀繕本送達翌日即113年1月25日起(見補字卷第119頁)至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法並無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告房屋漏水原因，係因被告房屋舊有給水管缺漏所造成，惟被告已修繕完畢，是李季高主張依民法第184條第1項前段、第196條、第213條第3項，一部請求被告給付原告房屋修繕費用10萬元，另請求精神慰撫金1萬元，合計11萬元，及自113年1月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保請求宣告假執行及免為假

執行，就原告勝訴部分，因本判決所命給付原告之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，本院應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，聲請免為假執行，亦無不合，爰酌定相當金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回，併此敘明。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
民事第五庭 法 官 賴淑萍

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 5 月 29 日
書記官 李昱萱

附表、原告房屋漏水修繕費用估算表（金額幣別均為新臺幣）

序號	工程項目	單位	數量	單價	合計	附註
1	室內保護	式	1	2萬5,000元	2萬5,000元	含電梯
2	櫥櫃上方天花板拆除	工	2	3,500元	7,000元	
2-1	水電配合拆除	工	2	3,500元	7,000元	含冷氣風口
2-2	廢棄物搬運	工	1	3,000元	3,000元	
2-3	棄運	車	1	1萬6,000元	1萬6,000元	
3	裝修天花板復原	m	11.21	2,250元	2萬5,223元	
4	電燈及風管安裝	工	2	3,500元	7,000元	
5	油漆	式	1	1萬元	1萬元	一底二度
10	小計				10萬223元	
11	勞安及稅金	10%			1萬22元	
總計					11萬245元	