臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4168號

原　　告　鄭沅

000000000000000000

訴訟代理人　徐偉峯律師

　　尤彰澤律師

被　　告　忠泰長虹建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　洪調進

被　　告　林逸婷

000000000000000000

上列二人共同

訴訟代理人　陳瓊苓律師

　　張日昌律師

被　　告　明日博住宅社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　張家鈞

訴訟代理人　徐宏昇律師

　　劉俞佑律師

　　劉思瑜律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告林逸婷應將門牌號碼臺北市大安區市○○道○段○○○號二十二樓之一房屋，依社團法人臺灣防水工程技術協進會出具之鑑定報告書（鑑定案號：北院信民青一一三訴四一六八字第一一四００二四三六八號函）第三十七頁至第五十二頁所示之修繕方法、項目，修復至不漏水之狀態。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林逸婷負擔百分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告林逸婷如以新臺幣肆拾玖萬壹仟

貳佰參拾貳元為原告預供擔保，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、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被告明日博住宅社區管理委員會（下稱明日博管委會）之法定代理人原為湯慧玉，嗣於訴訟繫屬中依序變更為劉大勛、張家鈞，並據其等具狀聲明承受訴訟（見本院卷第253頁、第658頁），核與前揭規定相符，自應准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明為：「被告應連帶賠償原告新臺幣（下同）1,166,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」。嗣於民國115年6月2日具狀變更追加訴之聲明為：「㈠被告對於第一次漏水事件(113年1月15日)應連帶賠償原告8,222,430元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告林逸婷對於第二次漏水事件(114年7月7日)應連帶賠償原告7,420,538元，及自追加起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告林逸婷應將門牌號碼為臺北市大安區市○○道0段000號22樓之1房屋（下稱系爭22樓之1房屋）之漏水修復至不漏水狀態。修復方法為將該建物以如社團法人台灣防水工程技術協進會（下稱防水協進會）案號：北院信民青113訴4168字第1140024368號函鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第37頁至第52頁所載方法修繕。」（見本院卷第501頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：

㈠原告前於113年1月15日發現原告所有之系爭22樓之1房屋內走道上方樓板隔層，有嚴重漏水現象（下稱第一次漏水），其漏水係因被告林逸婷所有之臺北市大安區市○○道0段000號23樓之1(下稱系爭23樓之1)大量積水，被告林逸婷未能即時排除，導致積水經由樓板隔層滲漏至系爭22樓之1房屋；且經社團法人台灣住宅品質消費者保護協會（下稱住保會）鑑定結果，第一次漏水原因為頂樓公共雨水排水管破損所造成，依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第195條第1項前段規定，被告應連帶賠償原告所受下列損害：

1.原告委託進行室內裝潢之艾區博室內裝修設計有限公司（下稱艾區博公司）因第一次漏水，於113年1月16日立即停止相關材料及工班之準備，要求原告須委請第三方公正單位查明漏水原因，否則該公司將拒絕施作，故自113年1月16日停工日起至原告於114年4月16日收到第一次漏水原因之鑑定報告之日止，除原告因完工期限延宕受有延後使用房屋之損害外，每月尚須繳交管理費17,800元，以同一社區、相同樓層、坪數大小相當之房屋，每月租金行情260,000元計算，原告於此段期間所受損害金額共計4,167,000元【計算式：（260,000＋17,800)×15＝4,167,000】。

2.經元大不動產估價師事務所（下稱元大事務所）鑑定系爭22樓之1房屋因第一次漏水瑕疵所生房屋價值減損金額為3,275,453元。

3.第一、二次漏水造成裝潢工程延宕之期間分別為15個月、11個月，期間材料及工資上漲，裝潢工程費用因而隨之上漲，此部分工程價差為1,178,626元，依第一次漏水所佔期間之比例15/26計算，因第一次漏水所生之裝潢工程費增加金額為679,977元（計算式：1,178,626× 15/26＝679,977)。

4.原告新買之房屋即發生漏水事件，為此經常夜不能寐，且須面對龐大之房屋貸款債務，原告精神遭受極大痛苦，就此請

求精神慰撫金100,000元。

㈡艾區博公司評估後於7月7日開工，卻發現系爭22樓之1房屋其中一間房間天花板水泥層出現一長條的新漏水處，地上亦有積水，遂通知原告暫停裝潢工程，原告前往查看，發現該漏水處仍持續漏水（下稱第二次漏水），經防水協進會鑑定後確認第二次漏水係因系爭23樓之1房屋之冷給水管破損滲漏、主臥室淋浴間防水層失效及排水系統局部損壞或接合瑕疵共同或交互作用所致，被告林逸婷身為系爭23樓之1房屋之所有權人，負有維護管理責任，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，應賠償原告所受下列損害，並應依系爭鑑定報告所載方法修繕至不漏水狀態：

1.自114年7月7日發現漏水停工日起至115年6月6日止，以每月租金260,000元計算原告所受無法如期完工使用房屋之損害，及原告於此期間每月繳交管理費17,800元，共計3,055,800元【計算式：（260,000＋17,800)×11＝3,055,800】。

2.經元大事務所鑑定系爭22樓之1房屋因第二次漏水瑕疵所生房屋價值減損金額為3,566,089元。

3.依第二次漏水所佔漏水期間按比例11/26計算，第二次漏水應分攤裝潢工程費增加之金額為498,649元（計算式：1,178,626 × 11/26＝498,649)。

4.原告購置系爭房屋本欲遷入居住，卻接連遭遇兩次嚴重漏水，期間長達兩年餘，不僅被迫居住於外，更因反覆溝通、鑑定及訴訟勞神傷財，身心俱疲。爰就第二次漏水所造成之長期精神壓力與生活不便，請求精神慰撫金300,000元。

㈢並聲明：1.被告應連帶賠償原告8,222,430元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告林逸婷應連帶賠償原告7,420,538元，及自追加起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.被告林逸婷應將系爭22樓之1房屋之漏水修復至不漏水狀態。修復方法為將房屋以系爭鑑定報告第37頁至第52頁所載方法修

繕。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之抗辯：

㈠被告忠泰長虹建設股份有限公司（下稱忠泰長虹公司）、林逸婷則以：

1.被告忠泰長虹公司雖為門牌號碼臺北市大安區市○○道0段000○000○000○000號房屋所在明日博社區之起造人，然該社區之公共設施已於107年7月17日點交予管理委員會，且第一次漏水係因公共雨水管墊片老化龜裂所致，公共管線係由管理委員會負責維護，被告忠泰長虹公司、林逸婷無管理維護之義務，第一次漏水顯不可歸責於被告忠泰長虹公司、林逸婷。又除原有之防水層外，被告林逸婷已於淋浴間樓板增加施作第二層防水層，發生二層防水層同時失效之可能性極低；系爭23樓之1房屋長期閒置，在被告於114年8月入住前，何來大量生活用水因主臥淋浴間樓板防水層失效而向下滲漏；且經測試主臥淋浴間自115年2月7日起經過滿水53.5小時測試，仍可維持正常水位，無水量異常流失情形，可見系爭23樓之1房屋並無系爭鑑定報告認定管線破損及樓板防水層失效之情形。另系爭鑑定報告出爐後，被告林逸婷委請廠商勘查，發現次臥室地板有積水情況，即陸續拆除周邊裝潢、檢查牆體之排水管，確認係主浴室臉盆排水管套管接合處零件耗損所致，於更換零件後已不再發生漏水情形，原告所稱第二次漏水已修繕完成，被告林逸婷並無不作為之侵權行為。

2.原告購買之系爭22樓之1房屋為毛坯屋，須經過室內裝修方可居住使用，第一次漏水經被告明日博管委會委請廠商修繕後，尚未開始進行裝修，更遑論入住；且僅有其中一個房間天花板發生漏水，不影響其餘空間使用，難認系爭22樓之1房屋已達不堪居住使用之程度，原告自主停止裝修工程，不可歸責於被告。又原告未證明其有出租系爭22樓之1房屋收取租金之可能，亦未提出因漏水另行租賃房屋而支付租金之事證，原告自不得請求延後使用房屋之損害。況系爭22樓之

1房屋屋齡逾10年，其交易價值本即會考量因屋齡所致之老化、日照、地震等因素而有發生漏水之情況，對於潛在買方而言，此為中古屋既有風險，故漏水情形應不致於使系爭22樓之1房屋市場性降低；且漏水情形修復後即可恢復效用，自無減損房屋交易價格。甚者房屋交易價值貶損乃純粹經濟上損失，非第184條第1項前段所保護之客體等語，資為抗辯。

㈡被告明日博管委會則以：

1.公共雨水管滲漏處位於系爭23樓之1房屋之主臥室內浴室上方，與系爭22樓之1房屋主臥室門口外之漏水處相距超過一公尺，且浴室均經過嚴密防水施工，縱使公共雨水管漏水，亦會透過浴室排水管排出。況一月份雨量稀少，亦無連續數日降雨現象，無足夠雨水可能造成大量積水後而滲漏至系爭22樓之1房屋。又原告通知發生第一次漏水後，被告明日博管委會隨即派員查看，亦在系爭23樓之1房屋住戶報稱浴室天花板上方雨水管滲漏後，聘僱工班更換水水管套，並無延、遲造成損害擴大，系爭22樓之1房屋第一次漏水非可歸責於被告明日博管委會。

2.原告原定於113年2月16日開始施工，卻自113年1月16日起算因裝潢停工造成延後使用房屋之損害；且系爭22樓之1房屋雖有滲漏水，但未達不能使用或施工之程度，原告亦未提出出租系爭22樓之1房屋之計畫，自不得請求相當於租金之損害。又元大事務所出具之汙名化（滲漏水）瑕疵不動產價格評估報告（下稱系爭評估報告）比較標的選取違反不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引，且未進行對偶分析，亦未說明汙名效果之因果關係、未考量房屋價格上漲因素，更忽略漏水範圍，即以整戶房屋面積計算價值減損，其結論顯然失當。另原告因房屋漏水，無法圓滿使用房屋，此僅侵害財產權，且房屋漏水情況輕微，非屬重大，原告無由請求慰撫金等語，資為抗辯。

㈢均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.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：

㈠第一次漏水部分：□

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。次按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；管理委員會之職務包括：共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良與公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款、第3款分別定有明文。又所謂過失，係指雖非故意，但按其情節應注意並能注意而不注意，或對於侵害行為之事實，雖預見其發生而確信其不發生者，過失之有無，應以是否怠於善良管理人之注意義務為斷。而善良管理人之注意義務，乃指有一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是否能預見並避免或防止損害結果之發生為準，如行為人不為謹慎理性之人在相同情況下，所應為之行為，即構成注意義務之違反而有過失，其注意之程度應視行為人之職業性質、社會交易習慣及法令規定等情形而定（最高法院113年度台上字第2016號、100年度台上字第328號判決意旨參照）。另侵權行為可分為積極之作為與消極之不作為，不作為侵權行為以行為人具有「作為義務」為前提，包括基於法律規定、契約約定、危險前行為、家庭或危險共同體之緊密關係，以及基於特定營業或職業對於一定場所具有危險控制權所生之作為義務。本件被告明日博管委會既係明日博社區之管理委員會，就明日博社區之雨水管共用部分，依上開規定，自負有修繕、管理及維護之作為義務，如違反該作為義務，侵害原告之所有權，致原告受有損害，即應負損害賠償之責。

2.經查，原告主張其為系爭22樓之1房屋之所有權人，於113年1月15日，系爭22樓之1房屋內走道上方樓板隔層有漏水現象等情，業據其提出滲漏水照片為證（見本院卷113年度北司

補字第1776號卷第17頁至第33頁），被告就此並無異詞，堪認屬實。又本院囑託住保會鑑定系爭房屋次臥室漏水原因，經住保會以114年4月15日住保字第114011298號函附鑑識鑑定報告書（見本院卷第175頁，鑑識鑑定報告書外放），其鑑定結果認為第一次漏水係因雨水經由頂樓公共雨水排水管45度角銜接處滲漏至管壁與隔音泡棉間，並經由管壁之洩水坡度流至管道間封板處及管道間內部，蓄積於管道間內封閉RC樓板上，再經由輕隔間牆下槽鐵縫隙滲漏至系爭23樓之1房屋之水泥砂漿層，向下滲漏至共用RC樓板及系爭22樓之1房屋；復參以被告明日博管委會派員查驗並更換水管管套修復後，第一次漏水情形即獲得解決，此有被告明日博管委會提出之會勘照片可佐（見本院卷第45頁至第57頁），並經住保會到場以紅外線熱感應器及水份計量等檢測後確認已無滲漏水狀況，則綜合前揭事證，足認公共雨水管有破損滲漏為造成第一次漏水之原因。

3.被告明日博管委會既為明日博社區之管理委員會，依前揭公寓大廈管理條第10條第2項前段、第36條第2款規定意旨可知，其對明日博社區共用之雨水排水管線本即有修繕、管理及維護之義務，對於公寓大廈之公共管道因時間經過而發生自然耗損、老化、破損或堵塞，應可預見可能導致住戶專有部分漏水或冒水，然其卻疏未注意及此，未採取定期檢查、更換公共管道之積極作為，僅待雨水管破損時，始介入為事後修復，顯未盡善良管理人之注意義務，對原告之所有權造成損害，依民法第184條第1項前段規定，自應對原告負損害賠償責任。

4.原告雖主張被告忠泰長虹公司、林逸婷應連帶負賠償責任云云。惟按公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備，公寓大廈管理條例第28條第1項定有明文。另起造人應

將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之，同條例第57條第1項亦有明文。準此，公寓大廈第1屆第1次區分所有權人會議依法多由起造人召開後，成立管理委員會或推選管理負責人，第1屆管理委員會就社區之共用部分之設備多負有向起造人點交、驗收之義務，因其後共用部分之修繕及管理維護義務，依法即應由管理委員會為之。而被告忠泰長虹公司已於107年7月17日將明日博社區共用部分與附屬設備（包含公共設施）交由被告明日博管委會負責點收，此有共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表存卷可稽（見本院卷第71頁、第72頁），堪認明日博社區共用部分與附屬設備已經被告明日博管委會確認功能正常無誤後，與被告忠泰長虹公司完成移交而受領；且第一次漏水發生時，被告林逸婷尚未入住系爭23樓之1房屋，原告復未舉證說明被告忠泰長虹公司就共用部分及公共設施之設計或建造存有瑕疵、被告林逸婷有何侵權行為而致生第一次漏水，原告此部分之主張，難認有據。

㈡第二次漏水部分：

1.按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，民法第191條第1項定有明文。是以，除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任。又所有人之設置或保管有欠缺，係指設置之初即欠缺其應有之品質或安全，或設置以後之保管

方法有欠缺，且不以其本體之崩壞或脫落瑕疵為限，缺少通常應有之性狀或設備不具備可合理期待之安全性亦包括在內；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，為建築物之一部。至設置或保管之欠缺，是否因建築物或其他工作物所有人之過失所致，則非所問（最高法院108年度台上字第1645號判決意旨參照）。

2.查，系爭22樓之1房屋內房間上方天花板處於114年7月7日有滲水之情，有照片在卷可稽（見本院卷第306頁至第315頁）。而就上開漏水情況及原因，本件經囑託防水協進會進行鑑定，鑑定經過情形略以：初勘時系爭22樓之1房屋房間上方天花板位置可見明顯滲漏水痕跡一處；114年12月10日複勘時，先於系爭22樓之1房屋房間標記A、B、C、D點，以多功能水分計測量試水前標示點之結構體含水率；又於系爭23樓之1房屋相對應位置進行冷給水管加壓測試，壓力表由加壓後之「6kg/㎠」下降至約「5kg/㎠」，同時於下方樓板觀察明確漏水現象，顯示該冷給水管存在滲漏情形，初步推斷其成因可能為管線老化、接頭鬆脫或施作不良所致。針對系爭23樓之1房屋主臥室淋浴間施作積水測試，測時間為一小時，完成後對應系爭22樓之1房屋房間頂板結構體進行含水率量測，發現局部位置（如D點）試水前後含水率由16.6%上升至28.2%，屬明顯滲水反應（超出WET區域標準20%以上），顯示防水層未具完整防水功能，存在防水層破損或失效情形。排水測試期間，於排放後再進行系爭22樓之1房屋頂板多點含水率檢測，D點測得含水率達45.8%，顯見排水作業期間亦有滲水擴散現象，顯示系爭23樓之1房屋之排水管可能於管件接合處、彎頭或地坪埋設區域出現破損、鬆脫，導致廢水下滲至下層樓版。綜合以上測試與現勘結果，系爭22樓之1房屋之滲漏水現象為系爭23樓之1房屋冷給水管破損滲漏、主臥室淋浴間防水層失效，及排水系統局部損壞或接合瑕疵三者共同或交互作用所致等語（見外放系爭鑑定報告第4頁至第12頁），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，則系爭23樓之1房屋之冷給水管破損滲漏、主臥室淋浴間防水層失效、排水系統局部損壞或接合瑕疵等三者共同或交互作用為造成第二次漏水之原因，堪以認定。被告林逸婷雖抗辯已於115年5月13日委請廠商勘查後更換主浴室臉盆排水管套管接合處零件，已無漏水情形云云，並提出修繕照片為憑（見本院卷第562頁至第568頁）。惟參諸系爭鑑定報告之鑑定經過及分析，冷給水管損壞、排水系統局部或接合瑕疵、防水層失效，皆可能為第二次漏水原因；且漏水處之天花板仍有濕潤之情形，有卷附原告提出照片可佐（見本院卷第652頁至第656頁），則縱被告林逸婷更換主浴室臉盆排水管套管接合處零件後主觀認知已無漏水情事，亦無從排除防水層失效造成滲漏之可能，難認第二次漏水之侵害已完全排除，是其上開所辯，即非可採。

3.承前，第二次漏水係肇因於系爭23樓之1房屋之冷給水管破損、主臥室淋浴間防水層失效、排水系統局部損壞或接合瑕疵等三者共同或交互作用所致，已如前述，而被告林逸婷為系爭23樓之1房屋所有權人，對於系爭23樓之1房屋本應負有保管、維護屋況以保持其完整性，防免產生瑕疵對於他人造成損害之義務，其復未能舉證證明自己對系爭23樓之1房屋水管、排水系統及防水層維護保管並無欠缺，或就防止滲漏水損害之發生已盡相當之注意，揆諸前開規定及說明，自應就第二次漏水所生損害負侵權行為賠償責任。

㈢按負損害賠償責任者，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；第一項情形，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213條第1項、第3項分別定有明文。次按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院110年度台上字第1808號判決意旨參照）。茲就原告請求之項目及金額，分別認定如下：

1.原告請求修繕部分：

被告林逸婷應對原告負侵權行為損害賠償責任，業經認定如前；又關於將系爭22樓之1房屋滲漏水情形修復至不漏水狀態之修復方式、項目及預估費用，經系爭鑑定報告臚列明確（見系爭鑑定報告第37頁至第52頁），則原告依民法第213條第1項規定，請求被告林逸婷依系爭鑑定報告第37頁至第52頁所載修復方式，修繕系爭22樓之1房屋至不漏水狀態，以回復原狀責任，核屬有據。

2.不能使用房屋之損害及裝潢工程增加費用部分：

⑴按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。且按預期利益，係指依通常情形，或依已定計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益而言，須具有客觀的確定性（最高法院69年度台上字第2504號判決要旨參照）。是以應依外部情事，被害人依通常情形或依已定之計劃設備，或其他特別情事，確實可以獲得之利益，因責任原因事實之發生，致不能取得者，方可謂所失之利益。

⑵本件原告主張因漏水而裝潢停工，不僅導致原告延後使用房屋，停工期間原告仍須繳交管理費，請求自113年1月16日起至114年4月16日、114年7月7日起至115年6月6日止，相當於租金之損害及每月管理費等語。然查，第一、二次漏水之範圍較侷限，並未遍及房屋各處，尚無影響其餘空間使用；且被告明日博管委會於113年2月1日派員更換水管管套修繕完畢，第一次漏水情形已經排除，縱有實施鑑定之需要，原告仍可先行施作其他與鑑定作業無關之部分，原告亦未舉證說明漏水情形已達到全屋無法施作之程度，難認有全面停工之必要。又依原告提出之進度及施工預定時程表（見本院113年度北司補字第1776號卷第43頁），113年1月15日至113年10月4日期間為系爭22樓之1

房屋裝潢工程期間，原告本即無使用系爭22樓之1房屋之可能，原告復未提出證據證明系爭房屋確有出租或其他利用之具體計劃，則其請求按月給付相當於租金之損害賠償，要屬無據。又每月繳納管理費為區分所有權人之義務，不因原告是否實際入住或使用房屋而有所差異，該項費用之支出與系爭22樓之1房屋有無漏水無涉，原告請求無法使用系爭房屋仍須繳納管理費之損害，同屬無據。另原告既無法證明前開請求損害賠償期間，系爭22樓之1房屋全屋無法進行裝修而有全面停工之必要，則其請求因裝潢工程延宕所生之材料、工資等工程價差，自無從准許。

3.房屋交易價值減損部分：

原告主張系爭22樓之1房屋因漏水而產生交易價值減損3,275,453元、3,566,089元，並以元大事務所出具之系爭評估報告為其佐證（外放評估報告第33頁）。而依系爭評估報告所載，瑕疵價值減損包含修復工程費用及污名減損價值，原告所請求者為污名減損價值部分。茲析述如下：

⑴本件前就第一次漏水是否造成系爭22樓之1房屋價值貶損乙節送請住保會鑑定，該鑑定結果認為第一次漏水經修繕完畢無漏水後，並不會因先前有滲漏水瑕疵而致房屋價值減損（此見住保會出具之鑑識鑑定報告書第13頁）；復衡以房屋交易價值通常取決於坐落位置、屋齡、屋況、構造、外觀、座向、附近環境等條件，此為吾人一般生活經驗所已知，而依社會一般通念，房屋漏水瑕疵如經適當修補，即可恢復其通常效用狀態，並回復無滲漏水之正常交易價值。又參以系爭評估報告載明：「滲漏水於一般人心中背負著瑕疵之污名，於市場上更難以與一般正常標的等同視之，通常在瑕疵原因發生後，即便運用工法修復，尚無法立即回復至未受瑕疵污名前之市場價格。」、「一般污名化瑕疵大致區分為精神（或無形）層面及物理層面二種……。物理層面泛指可以採用科學方法修復而排除之污名化瑕疵，例如滲漏水，除採用相關工法修復外，尚須經

歷一段時間的觀察、試驗及驗證，直至該污名化瑕疵不再復發，才認定完全修復，方得以說服人們污名已排除。所謂一段時間之驗證，客觀上通常採用該產品（或工法）所應提供之保固期間為準」等語（見系爭評估報告第29頁），可知因漏水所生瑕疵透過現代修復技術予以修復後，該瑕疵之污名非不能隨時間經過而排除。

⑵再者，系爭評估報告用以檢驗之指標，其中「資訊揭露度」係以內政部定型化契約及不動產經紀業之不動產說明書是否明訂為應揭露事項為判斷，而參以內政部編訂之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「成屋買賣契約書範本」之附件一建物現況確認書，均要求敘明有無滲水情形，惟該建物現況確認書第4項列示以下選項供買賣當事人勾選及填寫：「□是□否有滲漏水之情形，滲漏水處__」、「滲漏水處之處理：□賣方修繕後交屋。□以現況交屋：□減價□買方自行修繕□其他__。」（見本院卷第689頁、第696頁），可見於交易標的建物有滲漏水之情形下，如由賣方修繕後交屋，即無減價問題；即令於現況交屋之情形下，買賣雙方除可能約定減價外，尚可能約定由買方同意自行修繕，可見滲漏水對於建物交易價格之影響，充其量僅在修復費用，如已修復完全，即無交易價格減損之可言。又內政部發布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」於第二、7.建物瑕疵情形第⑵項，要求說明：「是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。」（見本院卷第702頁），係針對現存之滲漏水瑕疵及其位置為說明，並非就「曾滲漏水但現已修復」之情形亦須一律加以說明，益證依一般不動產交易通念，「曾有滲漏水但已修復」之狀況，並不會導致交易價格之貶損。

⑶況系爭評估報告所引用之中華民國不動產估價師公會全國聯合會之「第九號公報－瑕疵不動產污名價值減損估價指引」就「瑕疵不動產」之定義係「指該不動產受到特定事件或原因影響，而造成使用、效用或價值上劣於其他相似

但未受特定事件或原因影響之不動產」；就「特定事件或原因」之定義則係「包括但不限於建物傾斜、混凝土氯離子含量過高、混凝土含爐渣成分、鋼筋輻射量過高、建物漏水無法完全修復、凶宅、受污染土地等瑕疵事項」（見本院卷第604頁），前述例示提及之瑕疵均為影響建物安全或使居住品質低落或嚴重影響心理感受之事項。而系爭22樓之1房屋之第一、二次漏水尚非以目前之建築或防水技術無法修復，亦未影響系爭22樓之1房屋之建築結構安全，核與海砂屋、輻射屋或結構受損等不可回復情形有所不同，則衡諸一般社會通念及交易常情，以此瑕疵情節，尚不致造成系爭22樓之1房屋因污名化而發生交易價值減損之情形。

⑷準此，原告主張因系爭22樓之1房屋發生滲漏水情事而產生汙名價值減損，請求被告賠償房屋交易價值減損之損害，礙難准許。

4.慰撫金部分：

⑴按民法第195條第1項前段規定，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。是慰撫金之賠償，應以人格權遭遇侵害，使精神受有痛苦為必要（最高法院95年度台上字第2617號判決意旨參照）。是此項規定，僅限於身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或其他人格法益受侵害者，始得請求慰撫金，不包括財產權受侵害之情形在內。

⑵原告主張因擔心漏水，夜不能寐，且須反覆溝通、鑑定、進行訴訟，身心俱疲，精神受有極大痛苦，爰請求精神慰撫金云云。然本件侵權行為事實為原告所有之系爭22樓之1房屋因第一、二次漏水而受損，核屬財產權受侵害，則原告因財產權受侵害而造成之心理不安狀態，尚非原告之人身或其他人格權、人格法益直接受有侵害，不在民法第195條第1項前段規定可請求非財產上損害之範圍；且原告

尚未實際居住在系爭系爭22樓之1房屋內，自無因第一、二次漏水而使其居住安寧或人格法益受有侵害之情事，要無從依前開規定請求精神慰撫金。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，請求被告林逸婷依系爭鑑定報告第37頁至第52頁所載修復方式，修繕系爭22樓之1房屋至不漏水狀態，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決所命給付之金額或價額未逾500,000元，本院就原告勝訴部分，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。又被告林逸婷陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核就前開原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　18　　日

民事第五庭　　法　官　宣玉華

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　　8　　月　　18　　日

書記官　沈世儒