

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4173號

原告 徐萍萍

訴訟代理人 張藏文律師

被告 楊博傑

楊雅淳

共同

訴訟代理人 陳品鈞律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應容忍原告及施工人員進入門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號7樓房屋，依附表1所載修繕範圍及修復方式進行漏水修繕工程至不漏水狀態，修繕費用新臺幣60萬9,147元由被告負擔。

被告應給付原告新臺幣25萬2,930元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔77%，餘由原告負擔。

本判決第1項、第2項於原告分別以新臺幣20萬4,000元、新臺幣萬8萬5,000元供擔保後，得假執行。但被告如分別以新臺幣60萬9,147元、新臺幣25萬2,930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：

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者、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項但書第2款、第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時聲明原為：(一)、被告楊博傑應容忍原告雇工進入其所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號7樓房屋（下稱系爭7樓房

01 屋），就漏水情形實施修復行為，所需修復費用由被告楊博
02 傑負擔。(二)、被告楊博傑應給付原告新臺幣（下同）20萬元
03 （見本院北司簡調字卷第7頁）。嗣其於民國113年10月24日
04 追加系爭7樓房屋共有人楊雅淳為被告，於113年11月4日變
05 更請求修繕漏水及給付賠償之對象為被告楊博傑及楊雅淳
06 （見本院卷第73-74頁、第83-84頁）；末於114年6月3日本
07 件言詞辯論期日，變更聲明為：(一)、被告應容忍原告及施工
08 人員進入系爭7樓房屋，依附表1所載修繕範圍及修復方式進
09 行漏水修繕工程至不漏水狀態。修繕費用60萬9,147元由被
10 告負擔。(二)、被告應給付原告50萬4,920元。(三)、願供擔
11 保，請准宣告假執行（見本院卷第187頁）。核原告請求金
12 額之變動屬擴張或減縮應受判決事項聲明；追加被告部分係
13 基於兩造房屋同一漏水糾紛所致，請求基礎事實同一，均應
14 予准許。至請求修復系爭7樓房屋漏水方式之特定，乃補充
15 事實上陳述，非訴之變更，併予敘明。

16 貳、實體部分：

17 一、原告主張：

18 (一)、伊為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號6樓房屋（下稱
19 系爭6樓房屋）所有權人、被告為系爭7樓房屋所有權人（應
20 有部分各1/2）。於111年6月間系爭7樓房屋底板開始漏水至
21 系爭6樓房屋天花板，致屋內客廳陽台、主臥室陽台、客廳
22 廁所、臥室、廚房及後陽台等處天花板漏水、鋼筋鏽蝕，並
23 有水泥塊掉落，經本院囑託社團法人台灣防水工程技術協進
24 會出具114年3月11日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），認
25 系爭7樓房屋就系爭6樓房屋漏水之肇責比例為100%，且系爭
26 7樓房屋修繕至不漏水狀態所需施工內容如附表1所示，修復
27 費用為60萬9,174元。爰擇一依民法第184條第1項前段、第1
28 91條第1項、第767條第1項中段、第213條第1項、第3項，公
29 寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項、第2項、
30 第12條規定，請求被告容忍伊及施工人員進入系爭7樓房
31 屋，依附表1所示修繕方法，將系爭7樓房屋修繕至不漏水狀

01 態，並由被告負擔修繕費用60萬9,147元。

02 (二)、原告就系爭6樓房屋裝潢之財產權因系爭7樓房屋漏水受有損
03 害，修復上開損害所須施工範圍及內容如附表2所示，應支
04 出修繕費用30萬4,920元，伊得擇一依民法第767條第1項中
05 段、第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第
06 3項，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項、
07 第2項、第12條規定，請求被告如數賠償。

08 (三)、因系爭7樓房屋長期漏水至系爭6樓房屋，致伊居住安寧之人
09 格法益受侵害情節重大，就伊所受精神痛苦之非財產上損
10 害，被告應依民法第195條第1項規定，賠償伊精神慰撫金20
11 萬元。

12 (四)、聲明：1.、被告應容忍原告及施工人員進入系爭7樓房屋，
13 依附表1所載修繕範圍及修復方式進行漏水修繕工程至不漏
14 水狀態，修繕費用60萬9,147元由被告共同負擔。2.、被告
15 應給付原告50萬4,920元【計算式：系爭6樓房屋修繕費30萬
16 4,920元＋精神慰撫金20萬元＝50萬4,920元】。3.、願供擔
17 保，請准宣告假執行。

18 二、被告辯以：就系爭6樓房屋陽台天花板膨脹問題，經廠商會
19 勘評估後，認係因屋齡老舊防水層失效所致，屬不可歸責區
20 分所有權人事由，伊等毋須負侵權責任，依公寓大廈管理條
21 例第14條規定，維修費用應由兩造共同負擔。且伊等已於11
22 1年11月15日雇工將系爭7樓房屋地板防水工程施作完畢，並
23 墊付9萬元，而系爭6樓房屋陽台天花板，係由原告自行施工
24 敲除導致漏水，屬可歸責原告之事由，伊等毋須分擔系爭6
25 樓房屋天花板修繕費用。縱伊等應分擔系爭6樓房屋修繕費
26 用，就原告請求給付之修繕費用其中系爭7樓房屋地板部
27 分，因伊等早已雇工施作完成，無重新施作必要。又系爭鑑
28 定報告之鑑定人未依鑑定要旨進行漏水測試，就漏水鑑定所
29 使用之儀器，係用於測試房屋建材含水程度、環境濕度，無
30 法偵測是否有漏水點，且依系爭鑑定報告濕度檢測數據之結
31 果，系爭6樓房屋未達漏水程度，然鑑定意見於欠缺客觀數

據，亦未說明漏水原因如何排除環境通風、建材年限等因素情形下，即作出系爭7樓房屋就系爭6樓房屋漏水結果應負100%肇責之結論，不可採信等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第189頁）：

（一）、原告係臺北市○○區○○路0段000號6樓房屋（即系爭6樓房屋）所有權人，被告為臺北市○○區○○路0段000號7樓房屋（即系爭7樓房屋）所有權人（應有部分各1/2）（見本院卷第23-25頁建物登記謄本）。

（二）、兩造於113年10月11日本件言詞辯論期日合意就是否漏水及漏水原因，由社團法人台灣防水工程技術協進會為本件鑑定（見本院卷第71-72頁）。

四、兩造爭執之點（見本院卷第189-190頁）：

（一）、系爭6樓房屋現況有無漏水情事？

（二）、若有漏水，漏水原因為何？其漏水原因，應歸因於系爭7樓或6樓房屋之專有部分，或雙方房屋間之共同壁或共同樓板？或大樓其餘共有部分？

（三）、原告依民法第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1、3項、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1、2項、第12條（選擇合併）規定，請求被告容忍原告及施工人員進入系爭7樓房屋，依鑑定機關回函所載修繕範圍及修復方式（見本院卷第146-148頁）進行漏水修繕工程至不漏水狀態，修繕費用60萬9,147元由被告共同負擔，有無理由？

（四）、原告依民法第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1、3項、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1、2項、第12條（選擇合併）規定，請求被告給付系爭6樓房屋修繕費用30萬4,920元，有無理由？

（五）、原告依民法第195條第1項規定，請求被告給付精神慰撫金20萬元，有無理由？

五、本院之判斷：

（一）、系爭6樓房屋現況有漏水，漏水原因係系爭7樓房屋地坪結構

01 體之被告專有部分年久失修所致：

02 1.、本件原告主張系爭7樓房屋現況仍漏水至系爭6樓房屋乙情，
03 雖為被告否認，惟查，本件經囑託兩造合意之社團法人台灣
04 防水工程技術協進會就「(一)、系爭6樓房屋現況有無漏水情
05 事？(二)、若有漏水，漏水範圍為何？(三)、若有漏水，漏水原
06 因為何？其漏水原因（漏水點），歸因於系爭7樓或6樓房屋
07 之專有部分，或雙方房屋間之共同壁或共同樓板？或大樓其
08 餘共有部分？(四)、若漏水肇因於雙方房屋間之共同壁或共同
09 樓板，該漏水之發生，是否可歸責於6樓或7樓區分所有權人
10 之行為？原告主張系爭7樓房屋之陽台內推加深，為導致漏
11 水至6樓之原因，是否可採？(五)、若漏水原因包含數種，請
12 區分各成因導致漏水結果發生之比例（如：A因素為導致漏
13 水之50%肇因、B因素為導致漏水之50%肇因）。」等節進行
14 鑑定，由該公會出具系爭鑑定報告結果略以：「（系爭6樓
15 房屋）經檢測結果有漏水情事。漏水範圍為室內之①客廳陽
16 台天花板、②主臥室陽台天花板、③客廳廁所天花板、④臥
17 室天花板、⑤廚房天花板、⑥後陽台天花板，等共6
18 處。」、「造成系爭6樓房屋室內上開共6處有滲漏水及局部
19 鋼筋外露現象，是與相對應位置（系爭7樓房屋）的①客廳
20 陽台、②主臥室陽台、③客廳廁所、④臥室廁所、⑤後陽
21 台，等共5處地坪滲漏水有關，為系爭7樓房屋之專有部
22 分。」、「白華產生是因該建築物經過長期、溫度或濕度變
23 化…等原因，造成局部結構體產生裂縫，水分會沿裂縫或損
24 壞處滲入樓板及牆壁內，而造成內部含水量增加，使天花板
25 及牆面滲水並長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之
26 鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化物。而這些氫氧化
27 物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳
28 酸鹽結晶體（俗稱壁癌）。」、「依現況查看，系爭7樓房
29 屋之陽台無內推加深等情況。」、「經檢測結果，為系爭7
30 樓房屋導致漏水，建議應負100%肇因。」等語（見系爭鑑定
31 報告卷第11頁、第59-60頁），堪認系爭鑑定報告已就被告

01 抗辯各節逐一認定，其結果認系爭6樓房屋之客廳陽台、主
02 臥室陽台、客廳廁所、臥室、廚房、後陽台等天花板共6處
03 確有漏水情形，且係因相對應位置之系爭7樓房屋客廳陽
04 台、主臥室陽台、客廳廁所、臥室廁所、後陽台等共5處之
05 地坪此等被告專有部分結構體年久失修、產生裂縫致含水量
06 增加，始發生向下滲漏水情事。被告抗辯系爭6樓房屋漏水
07 非因系爭7樓房屋應有部分所致，或兩造應共同負責修繕云
08 云，均非可採。

09 2.、另被告雖辯以：系爭鑑定報告所用儀器為MMS1/BLD8800多功
10 能水分計（下稱系爭儀器），係用於測試建築材料中之水
11 分、以針腳模式診斷濕氣入侵程度進行損壞評估、測量濕度
12 以判斷建築物通風及空氣質量水分等問題，是該儀器僅能測
13 試「建材含水程度」、「環境濕度」，無法抓漏即偵測漏水
14 點，可見系爭鑑定報告無從針對囑託鑑定事項為調查，且無
15 視系爭6樓房屋天花板含水量本即偏高之問題，亦無從排除
16 其他環境問題云云，固舉系爭儀器產品網頁資訊1份為憑
17 （見本院卷第183頁）。然查，鑑定機關係採用系爭儀器，
18 係選擇PIN MOISTURE METER(探針式水分測量模式)，連接延
19 伸式水分測棒，使用刺針測量水分，並將刺針與測試物表面
20 緊密接觸，保持不動直到數值穩定讀出時，再按下數據定格
21 鍵並拍攝及紀錄；其先至系爭6樓房屋前揭6處天花板作檢測
22 前之定位，得出各定位點於試水「前」之檢測數據即含水率
23 後，復至系爭7樓房屋相對應5處位置作排、積水測試，其後
24 再至系爭6樓房屋就上述位置以紅外線熱像攝影機檢查，並
25 以系爭儀器測得各定位點試水「後」之檢測數據，其結果如
26 附表3所示（見系爭鑑定報告卷第7-10頁），足見鑑定單位
27 係就系爭7樓房屋各相對應位置進行排水、積水測試後，再
28 比對系爭6樓房屋各定位點於試水前、後之含水率，見其各
29 處含水率均明顯增加，始得出系爭7樓房屋地坪滲漏水至系
30 爭6樓房屋之結論，此於相近時間，以檢測前、後數據相比
31 對同一位置於試水前、後含水率之鑑定方法，確已將操縱變

因予以特定，並維持控制變因相同，並無參雜複數因素、致不能查得漏水原因或無法排除其他環境因子之疑慮；況鑑定機關亦非單以系爭6樓房屋天花板單一時點含水率偏高，即逕認漏水原因為系爭7樓房屋地坪，被告前揭所辯，並非可採。

3.、被告再辯以：鑑定機關委派之技術人員專業性令人存疑，參電梯大樓樓地板標準層厚度為15公分，系爭鑑定報告僅對系爭6樓房天花板表面1.9公分實施水分測試，可見鑑定單位未依鑑定要旨進行「漏水點」測試。況依附表3當日試水後之濕度檢測數據，9項中有5項為「黃色/濕潤」，其餘4項為「紅色/滲水」，應認尚未達漏水程度云云，並舉臺灣高等法院100年上易字第476號判決為例（見本院卷第177-178頁）。然本件經鑑定機關以系爭儀器檢測系爭7樓房屋地坪試水前、後之含水率數據之結果如附表3所示，足見系爭6樓房屋前揭共6處之天花板確因系爭7樓房屋相對應位置積水，而顯著提升含水率至濕（含水率 $\geq 20\%$ ）或潤（含水率 $\geq 17\sim < 20\%$ ）程度。至系爭儀器探針之水分掃描深度是否須穿透樓地板全部，則非所問。另臺灣高等法院100年上易字第476號判決之案例事實既無可能與本件全然一致，自無比附援引之理。再查，系爭鑑定報告之初勘、複勘檢測人員為訴外人楊敏楠（見系爭鑑定報告卷第4頁），而楊敏楠為社團法人台灣防水工程技術協進會之秘書長（見系爭鑑定報告卷第58頁），觀諸系爭鑑定報告所載鑑定過程、鑑定方法及推論過程，復無明顯瑕疵，應認其確實具備本件房屋漏水鑑定之專業無訛。是被告抗辯各節，均非可採。

(二)、原告請求被告容忍其進入系爭7樓房屋並依附表1所示修繕方法修繕，修繕費用60萬9,147元由被告負擔，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。次按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。住戶違反第1項規定，經協

調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項、第10條第1項亦有明定。揆諸其立法理由在於明確規範區分所有權人間之相鄰關係，以杜紛爭，故倘非進入或使用相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用部分，即無以完成其維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。

2.、本件被告為系爭7樓房屋所有權人，該屋客廳陽台、主臥室陽台、客廳廁所、臥室廁所、後陽台等共5處地坪等專有部分發生滲漏水至系爭6樓房屋情事，已如前述，則依公寓大廈管理條例第10條第1項規定，此為被告應負修繕、管理、維護責任之範圍。又將系爭7樓房屋地坪修繕至不會漏水至系爭6樓房屋之狀態，其修繕方法如附表1所示，費用共計為60萬9,147元等節，有社團法人台灣防水工程技術協進會114年3月27日台防（114）工協會字第054號函1份存卷可考（見本院卷第145-148頁）。則被告未能有效維護、修繕專有部分導致本件漏水發生，本應由其負責依附表1所示方式，將系爭7樓房屋修復至不漏水狀態。被告既於訴訟中未能配合履行前開修復義務，原告欲排除被告對其系爭6樓房屋所有權之妨害，自須僱工進入被告所有系爭7樓房屋，方可為之。從而，原告主張依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項之規定，請求被告容忍其進入系爭7樓房屋進行如附表1所示修繕，並負擔附表1所示修繕費用共計60萬9,147元，核屬有據，應予准許。

3.、又本院已依前揭法律關係為原告有利之判斷如上，原告另依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項、公寓大廈管理條例第10條第2項、第12條規定為同一聲明之請求，既屬選擇合併之關係，本院毋庸審究，併此敘明。

01 (三)、原告請求被告賠償修繕系爭6樓房屋裝潢費用，於25萬2,930
02 元範圍內為有理由，逾此範圍，應予駁回：

03 1.、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
04 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
05 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
06 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
07 已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段、第
08 191條第1項定有明文。是以，除非工作物所有人能舉證證明
09 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
10 任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作
11 物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院
12 96年度台上字第489號裁判要旨參照）。又民法第191條第1
13 項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物
14 係其例示，而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置
15 管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包括
16 在內（最高法院95年度台上字第310號裁判意旨參照）。

17 2.、本件原告主張系爭6樓房屋滲漏水而受有裝潢損害，業據提
18 出屋內照片為憑（見本院北司簡調字卷第99-129頁），並經
19 社團法人台灣防水工程技術協進會到場鑑定、拍照確認無訛
20 （見系爭鑑定報告卷第16-48頁）。又系爭6樓房屋裝潢因漏
21 水發生毀損，係因被告之系爭7樓房屋應有部分年久失修所
22 致，被告復未證明其對該等應有部分之設置或保管無欠缺，
23 或對於防止損害發生已盡相當之注意。則原告主張其系爭6
24 樓房屋裝潢之所有權受侵害，依民法第184條第1項前段、第
25 191條第1項前段規定，請求被告為損害賠償，自屬有據。

26 3.、再按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
27 外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得
28 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。損害賠
29 償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所
30 受損害及所失利益為限，民法第213條第1項、第3項、第216
31 條第1項分別定有明文。又損害賠償以填補損害發生前之原

01 狀為原則，故修復必要費用如係以新品換舊品者，應予折舊
02 （最高法院77年度第9次民事庭會議、82年度台上字第892
03 號、92年度台上字第2099號判決參照）。折舊方式依行政院
04 所頒布「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」，
05 房屋附屬設備之「給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備及
06 『其他』」耐用年數為10年。從而，系爭6樓房屋受損部分
07 之裝潢耐用年數應比照房屋附屬設備之「其他」，以10年計
08 算，並依定律遞減法每年折舊千分之206，其最後1年之折舊
09 額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之
10 1/10。

11 4.、經查，系爭6樓房屋天花板因漏水受有損害，修復方法如附
12 表2所示，修復費用共計30萬4,920元等情，有系爭鑑定報
13 告、社團法人台灣防水工程技術協進會114年3月27日台防
14 （114）工協會字第054號函1份存卷可考（見本院卷第149-15
15 1頁、系爭鑑定報告卷第56-57頁）。其中附表2項次1之技術
16 工資6,000元、工具3,500元、項次2之技術工資2萬元、項次
17 3之工資1萬元（系爭鑑定報告誤載為2萬元，逕予更正）、
18 項次4之技術工資7,200元、項次5之技術工資1萬800元、項
19 次6之技術工資1萬6,800元、項次7之技術工資3萬7,500元、
20 項次8之技術工資1萬7,500元、項次9之技術工資8,500元、
21 項次10之技術工資8,500元、項次11之技術工資5,600元、項
22 次12之工資4,000元、垃圾車6,000元、項次14之零星工料、
23 材料搬運、施安全鷹架2萬2,000元（上開項目合計18萬3,90
24 0元），非屬以新品替換舊品性質，無庸計算折舊。其餘如
25 附表2項次1至13、項次14之材料費用共計6萬1,100元【計算
26 式：500元+5,000元+5,000元+3,600元+2,400元+1萬20
27 0元+1萬2,500元+7,500元+5,500元+6,500元+2,400元
28 =6萬1,100元】，係以新材料更替被毀損之舊裝潢用料，應
29 將材料折舊部分予以扣除。又原告自陳於89年、90年間最後
30 一次重新裝潢系爭6樓房屋天花板（見本院卷第189頁），則
31 迄111年6月間本件損害發生為止，其房屋裝潢使用期間已逾

10年之耐用年限，依此折舊計算房屋修繕費之材料部分殘值，應為1/10即6,110元，加計前述不須折舊之18萬3,900元後，系爭6樓房屋修繕之直接工程費用為19萬10元【計算式：6,110元+18萬3,900元=19萬10元】。另加計附表2項次15之廠商管理利潤4萬8,400元、項次16之政府營業稅捐1萬4,520元等間接費用後（見本院卷第151頁），系爭6樓房屋受損之必要修復費用計為25萬2,930元【計算式：19萬10元+4萬8,400元+1萬4,520元=25萬2,930元】，堪以認定。原告請求被告賠償此金額以代回復原狀，為有理由，逾此範圍，應予駁回。

5.、又本院已依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第213條第1項、第3項之法律關係為原告有利之判斷如上，至原告另依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項、第2項、第12條規定為同一請求，屬選擇合併關係，且不能使其受更有利之判決，本院毋庸審究，併此敘明。

(四)、原告依民法第195條第1項規定，請求被告給付精神慰撫金20萬元，為無理由：

1.、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項前段定有明文。是以被害人主張其身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操以外之其他人格法益受侵害，尚必須達情節重大之程度，始得請求精神慰撫金。

2.、本件原告雖主張因系爭6樓房屋漏水致影響居住品質，其居住安寧之人格權受侵害情節重大，可請求精神慰撫金20萬元云云，惟參諸系爭鑑定報告認定系爭6樓房屋頂板之漏水範圍為客廳陽台、主臥室陽台、客廳廁所、臥室、廚房、後陽台之天花板等共6處（見系爭鑑定報告卷第59頁）；而依鑑定機關初勘結果所示（見系爭鑑定報告卷第5頁），該屋客廳陽台、主臥室陽台、後陽台之天花板有滲油漆剝落及鋼筋

01 外露；客廳廁所、臥室之天花板現況有木作板無異狀；廚房
02 天花板有滲油漆剝落等之外觀，足見該屋前開6處天花板含
03 水量雖高，然無明顯可見之水珠連續或間歇性滴落，亦無水
04 流、水滴朝壁面下方流動之情事；且房屋內部、陽台仍擺放
05 諸多居家物品、家俱，顯可供人生活居住使用（見系爭鑑定
06 報告卷第23-27頁、第29頁、第36頁、第38頁照片）。綜上
07 以觀，足知系爭6樓房屋頂板滲漏水之程度，對原告之生活
08 起居、日常活動影響尚屬有限。原告主張其居住安寧受侵害
09 達情節重大程度云云，並非可採，其請求被告賠償精神慰撫
10 金20萬元，應予駁回。

11 六、綜上所述，系爭7樓房屋漏水致系爭6樓房屋受損，被告確有
12 容忍修繕及損害賠償之責。從而，原告依民法第767條第1項
13 中段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項之
14 規定，請求被告應容忍原告及施工人員進入系爭7樓房屋，
15 依附表1所載方式，進行漏水修繕工程至不漏水之狀態為
16 止，修繕費用60萬9,147元由被告負擔；暨依民法第184條第
17 1項前段、第191條第1項前段、第213條第1項、第3項規定，
18 請求被告給付原告系爭6樓房屋修繕費用25萬2,930元，為有
19 理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。
20 另就原告勝訴部分，其陳明願供擔保請准宣告假執行，核無
21 不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，併依民事訴訟法
22 第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告
23 供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請
24 失所附麗，應予駁回。

25 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
26 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

28 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日
29 民事第五庭 法 官 蔡牧容

30 以上正本係照原本作成。

31 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 114 年 7 月 11 日

書記官 林怡秀

附表1：

項目	工程內容	部位	數量	單位	單價	金額
一、	7樓客廳廁所防水工程(建議費用)					
1	舊有覆蓋層打除至結構體 (工資 7700 元/材料 3300 元)	廁所 牆立 面	22	m ²	500	\$11,000
2	素地面 1:3 水泥砂漿+樹脂抹 平 (工資 7700 元/材料 4400 元)		22	m ²	550	\$12,100
3	塗布水和凝固型防水材 (五層) (工資 22000 元/材料 17600 元)		22	m ²	1800	\$39,600
4	衛浴、水電設備安裝(僅工資) (工資 5000 元/材料 5000 元)		1	間	10000	\$10,000
5	鋪貼地磚 (含工資、材料) (工資 61600 元/材料 26400 元)		22	m ²	4000	\$88,000
6	塑膠防水天花板復原、門檻、門 板安裝工程 (工資 7500 元/材料 7500 元)		1	間	15000	\$15,000
7	垃圾清運 (組工) (工資 7200 元)		4	工	1800	\$7,200
8	事業廢土廢棄物清運及合法處 理費(含工資 4000 元、垃圾車 6000 元)	其他	1	車	10000	\$10,000
9	小 計					\$192,900
10	零星工料、材料搬運、 施工架	1~10 小項	10%		\$19,290	
11	廠商管理利潤	1~11 小項	20%		\$42,438	
12	營業稅捐	1~12 小項	5% %		\$12,731	
13	合計					\$267,359

項目	工程內容	部位	數量	單位	單價	金額
二、	7樓房間廁所防水工程(建議費用)					
1	舊有覆蓋層打除至結構體 (工資 4200 元/材料 1800 元)	廁所 牆立面	12	m ²	500	\$6,000
2	素地面 1:3 水泥砂漿+樹脂抹平 (工資 4200 元/材料 2400 元)		12	m ²	550	\$6,600
3	塗布水和凝固型防水材 (五層) (工資 12000 元/材料 9600 元)		12	m ²	1800	\$21,600
4	衛浴、水電設備安裝(僅工資) (工資 5000 元/材料 5000 元)		1	間	10000	\$10,000
5	鋪貼地磚 (含工資、材料) (工資 26400 元/材料 21600 元)		12	m ²	4000	\$48,000
6	塑膠防水天花板復原、門檻、門 板安裝工程 (工資 7500 元/材料 7500 元)		1	間	15000	\$15,000
7	垃圾清運 (粗工) (工資 3600 元)		2	工	1800	\$3,600
8	事業廢土廢棄物清運及合法處理 費(含工資 4000 元、垃圾車 6000 元)	其他	1	車	10000	\$10,000
9	小 計					\$120,800
10	零星工料、材料搬運、施工架	1~10 小項	10%		\$12,080	
11	廠商管理利潤	1~11 小項	20%		\$26,576	
12	營業稅捐	1~12 小項	5%%		\$7,973	
13	合計					\$167,429

項目	工程內容	部位	數量	單位	單價	金額
三、	前陽台、主臥室陽台、後陽台 防水工程(建議費用)					
1	舊有覆蓋層打除至結構體 (工資 5600 元/材料 2400 元)	牆立面	16	m²	500	\$8,000
2	素地面 1:3 水泥砂漿+樹脂抹平 (工資 5600 元/材料 3200 元)		16	m²	550	\$8,800
3	塗布水和凝固型防水材(五層) (工資 16000 元/材料 12800 元)		16	m²	1800	\$28,800
4	水電設備安裝(僅工資)(工資 9000 元/材料 6000 元)		3	處	5000	\$15,000
5	鋪貼地磚(含工資、材料) (工資 33600 元/材料 14400 元)		12	m²	4000	\$48,000
7	垃圾清運(粗工)(工資 7200 元)		4	工	1800	\$7,200
8	事業廢土廢棄物清運及合法處理 費(含工資 4000 元、垃圾車 6000 元)	其他	1	車	10000	\$10,000
9	小 計					\$125,800
10	零星工料、材料搬運、施工架	1~10 小項	10%		\$12,580	
11	廠商管理利潤	1~11 小項	20%		\$27,676	
12	營業稅捐	1~12 小項	5%%		\$8,303	
13	合計					\$174,359

項目	工程內容	整修範圍	數量	單位	單價	金額
四、	建議預估修復費用：					
1	施工環境維護及保護工程(含技術工資 6,000 元/工具 3,500 元/材料 500 元)	① 客廳陽台 ② 主臥室陽台 ③ 客廳廁所 ④ 臥室 ⑤ 廚房 ⑥ 後陽台	1	式	10000	10,000
2	舊有混凝土層刮除至結構體(含技術工資 20,000 元/材料 5,000 元)	① 客廳陽台 ② 主臥室陽台 ③ 客廳廁所 ④ 臥室 ⑤ 廚房 ⑥ 後陽台	25	m ²	1000	25,000
3	素面鋼筋外露整理清潔(含工資 20,000 元/材料 5,000 元)	① 客廳陽台 ② 主臥室陽台 ③ 客廳廁所 ④ 臥室 ⑤ 廚房 ⑥ 後陽台	6	m ²	2500	15,000
4	鋼筋表面防鏽處理(紅丹漆等)(含技術工資 7,200 元/材料 3,600 元)		6	m ²	1800	10,800
5	塗佈 EPOXY 底漆著劑(含技術工資 10,800 元/材料 2,400 元)		6	m ²	2200	13,200

6	EPOXY 砂漿≧ 8000PSI、 無收縮水泥填補≧ 4000PSI、樹脂砂漿填 補≧3000PSI (含技術工資 16,800 元/ 材料 10,200 元)		6	m ²	4500	27,000
7	塗布矽酸質系防水材 (含技術工資 37,500 元/ 材料 12,500 元)	① 客廳陽台 ② 主臥室陽台 ③ 客廳廁所 ④ 臥室 ⑤ 廚房 ⑥ 後陽台	25	m ²	2,000	50,000
8	批土、油漆(含技術工 資 17,500 元/材料 7,500 元)	① 客廳陽台 ② 主臥室陽台 ③ 客廳廁所 ④ 臥室 ⑤ 廚房 ⑥ 後陽台	25	m ²	1000	25,000
9	客廳廁所頂板拆除及 復原工程(含技術工資 8,500 元/材料 5,500 元)	③ 客廳廁所	1	式	14000	14,000
10	臥室頂板拆除及復原 工程(含技術工資 8,500 元/材料 6,500 元)	④ 臥室	1	式	12000	12,000

01

11	燈組、電組更新(含技術工資 5,600 元/材料 2,400 元)	③ 客廳廁所 ⑥ 後陽台	2	組	4000	8,000
12	事業廢土廢棄物清運及合法處理費(含工資 4000 元、垃圾車 6000 元)	其他	1	車	10000	10,000
13	小 計					220,000
14	零星工料、材料搬運、施安全鷹架	1~14 小項	10%		22,000	
15	廠商管理利潤	1~15 小項	20%		48,400	
16	政府營業稅捐	1~16 小項	5%		14,520	
17	新台幣 合 計					\$304,920

02 附表3：

項次	檢測地址	定位名稱	測試位置	測量前數據	測量後數據	正負數據	濕度色條指示
1	臺北市 ○○區 ○○路 ○段 ○○號 6樓	客廳 前陽台	A點	16.4%	21.3%	-4.9%	WET(濕)
2			B點	15.5%	20.9%	-5.4%	WET(濕)
3		主臥室 陽台	A點	15.8%	20.5%	-4.7%	WET(濕)
4			B點	15.8%	22.2%	-6.4%	WET(濕)
5		客廳 廁所	天花板	16.1%	19.7%	-3.6%	RISK(潤)
6		廚房	天花板	14.3%	17.7%	-3.4%	RISK(潤)
7		後陽台	A點	14.7%	17.0%	-2.3%	RISK(潤)
8			B點	8.5%	17.2%	-8.7%	RISK(潤)
9		臥室	天花板	11.1%	18.3%	-7.2%	RISK(潤)
MMS2/BLD 8800 (水分計)測量結果顯示如下表：							
MC%WME	濕度指示			濕度色條指示/備註			
<7.8%	—			—			
≧7.8~<17%	DRY(乾)			綠色/乾燥			
≧17~<20%	RISK(潤)			黃色/濕潤			
≧20%	WET(濕)			紅色/滲水			