

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度北簡字第1342號

原告 蔡璧如

被告 黃陳月英

黃德泰

上二人共同

訴訟代理人 羅子武律師

陳冠甫律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國109年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣參萬伍仟壹佰柒拾伍元及自民國一〇五年十二月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○號六樓之一主臥室浴室地面依臺北市土木技師公會民國一〇九年一月三日北土技字第一〇九三〇〇〇〇一一號補充鑑定報告書第四頁、第五頁所示修復方式，修復至不漏水狀態。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔五十分之二十一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣參萬伍仟壹佰柒拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣柒萬玖仟零柒拾貳元為原告預供擔保，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，但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條
02 第1項第3款分別定有明文。查原告起訴時之聲明原為：「（
03 一）主臥室部分被告應給付原告損害賠償新臺幣（下同）5
04 萬3,175元，並加計自訴訟狀送達翌日起至賠償止5%之法定
05 利息；（二）請法院判決被告須將臺北市○○○路0段00號6
06 樓之1（下稱系爭6樓之1）主臥室浴室地面防水不良等修復
07 至不漏水之狀態；（三）請求被告將原告客廳陽台天花板恢
08 復原狀。」（見本院卷第2頁），嗣於民國109年3月9日、
09 同年月26日之言詞辯論期日變更訴之聲明為：「（一）被告
10 應連帶給付原告18萬8,075元，及其中6萬5,175元自起訴狀
11 繕本送達翌日起，暨其中10萬9,900元自108年10月30日起，
12 暨其中1萬3,000元自109年3月10日起，均至清償日止，按週
13 年利率百分之五計算之利息。（二）被告應將系爭6樓之1主
14 臥室浴室地面依臺北市土木技師公會民國一〇九年一月三日
15 北土技字第一〇九三〇〇〇〇一一號（下稱系爭補充鑑定報
16 告書）第4頁、第5頁所示之方式修復至不漏水狀態。」
17 （見本院卷第319頁、第323頁），核屬擴張應受判決事項之
18 聲明，與前揭規定相符，應予准許。

19 貳、實體方面：

20 一、原告起訴主張：原告為臺北市○○○路0段00號5 樓之1房屋
21 （下稱系爭5樓之1）之所有權人，被告為系爭6樓之1房屋所
22 有權人。因系爭6樓之1主臥室浴室及客廳陽台地板均有漏
23 水，漏水滲入系爭5樓之1，致使系爭5樓之1主臥室天花板及
24 客廳陽台天花板發生掉落。原告前於105年7月4日發現天花
25 板漏水後即告知被告，詎被告一再拖延不願修繕。系爭6樓
26 之1房屋漏水，防水層失去防水功能造成系爭5樓之1主臥室
27 及陽台天花板牆壁滲漏水、鋼筋裸露、碳酸鈣結晶，原告受
28 有水管、鋼筋裸露與天花板損壞等修繕費用損害計主臥室3
29 萬5,175元，陽台第1次1萬2,000萬元、107年5月第2次漏水
30 之水泥損害修繕費7,000元，又原告於漏水期間須忍受因環
31 境潮濕及滲漏所造成之不便及干擾，已對原告居住安寧之人

01 格法益造成侵害，原告請求自105年7月4日起至109年3月9日
02 止計1,339日，按日以100元計算之精神損害13萬3,900元，
03 以上合計18萬8,075元（計算式：3萬5,175元+1萬2,000元
04 +7,000元+13萬3,900元=18萬8,075元），爰依民法第184
05 條、第191條及第767條等規定提起本件訴訟等語。並聲明：
06 （一）被告應連帶給付原告18萬8,075元，及其中6萬5,175
07 元自起訴狀繕本送達翌日起，暨其中10萬9,900元自108年10
08 月30日起，暨其中1萬3,000元自109年3月10日起，均至清償
09 日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告應將系爭6樓
10 之1主臥室浴室地面依系爭補充鑑定報告所示之方式修復至
11 不漏水狀態。

12 二、被告則以：系爭6樓之1所在之福華大樓為近40年的老舊房
13 屋，浴廁天花板之頂壁不可能完好如新，毫無滲漏發霉現
14 象，而上開漏水問題前業經被告委託訴外人晟功水電行修繕
15 完畢，已無漏水，且勘驗結果發現系爭5樓之1之主臥室天花
16 板滲漏處原為浴廁隔間，原告竟擅自變更作為臥室使用，私
17 自更動管線而造成滲漏水，原告竟不分青紅皂白的嫁禍被
18 告，又原告主張系爭5樓之1客廳陽台於103年9月間發生第1
19 次漏水，究本溯源係因103年7月22日所發生該年度最大颱風
20 所致，且原告為此部分之請求已罹於時效，另原告主張系爭
21 5樓之1客廳陽台第2次漏水所致之損害並非於鑑定事項內，
22 原告自不得請求等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、得心證之理由：

24 （一）按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責
25 任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
26 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，
27 由工作物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無
28 欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發
29 生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前
30 段、第185條及第191條第1項分別定有明文。又民法第191
31 條第1項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，而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，亦應包括在內，且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(最高法院95年度台上字第310號、96年度台上字第489號判決意旨參照)。

(二) 關於原告請求系爭5樓之1主臥室天花板(3萬5,175元)、第1次客廳陽台天花板(1萬2,000元)及第2次客廳陽台天花板(7,000元)之修復費用部分：

原告主張系爭5樓之1主臥室天花板及客廳陽台天花板漏水與系爭6樓之1有關，且因修復主臥室天花板、第1次客廳陽台天花板及第2次客廳陽台天花板分別支出3萬5,175元、1萬2,000元及7,000元之必要修復費用等節，業據提出金鑫住宅依院估價單、特力屋室內裝修設計股份有限公司工程報價明細表及通訊軟體記錄等件為證(見本院卷第7至8頁、第26頁、第273頁)。而就原告主張之上開事項前經本院分別於106年5月3日、同年6月2日囑託臺北市土木技師公會(下稱技師工會)就：(1)系爭6樓之1主臥室浴室是否有漏水情形？(2)系爭5樓之1主臥室天花板是否有漏水情形，該漏水情形是否與系爭6樓之1主臥室浴室漏水有關？若有關聯，原告請求修復系爭5樓之1主臥室天花板3萬5,175元之費用是否係屬必要？(3)系爭5樓之1面對復興南路客廳陽台之天花板是否有掉落？該掉落原因是否與系爭6樓之1客廳陽台漏水有關？原告請求修復系爭5樓之1客廳陽台天花板1萬2,000元之費用是否係屬必要等進行鑑定，嗣技師公會於108年9月3日作成北土技字第1083001445號鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告書)，鑑定結果為：

「…鑑定事項(一)依現場2次會勘試水成果，研判系爭6樓之1主臥室浴室之防水處理已有老化或瑕疵情形，主臥

01 室浴室處於積水或地板長期保持潮濕之狀態下，會發生滲
02 漏水之情形。鑑定事項（二）1、系爭6樓之1主臥房浴室
03 地板積水24小時後，系爭6樓之1主臥室浴室下方系爭5樓
04 之1主臥室天花板發現有滲漏水並滴落至下方系爭5樓之1
05 地板之現象。2、系爭5樓之1主臥室天花板之漏水與系爭6
06 樓之1主臥房浴室漏水應有關聯。3、為回復系爭5樓之1主
07 臥室天花板之原狀，各項瑕疵之修復應屬必要。原告請求
08 修復上開系爭5樓之1主臥室天花板3萬5,175元之費用，尚
09 屬合理。鑑定事項（三）1、原告提供之系爭陽台原受損
10 情形詳如附件六照片1、2，木作天花板已嚴重受潮並變
11 形。第一次現場會勘目視系爭5樓之1陽台天花板，木作天
12 花板已經拆除，RC頂版並重新以水泥砂漿粉刷批覆。2、
13 依現場會勘試水成果，陽台邊與牆交接處與落水頭附近有
14 滲漏水情形。可知系爭6樓之1客廳陽台地板之防水層已有
15 老化或瑕疵情形。系爭5樓之1面對復興南路客廳陽台之天
16 花板之掉落應與系爭6樓之1陽台滲漏有關。3、有關本案
17 系爭5樓之1客廳陽台天花板之各項瑕疵，應與6樓之1陽台
18 滲漏有關。為回復天花板之原狀，各項瑕疵之修復應屬必
19 要。原告請求修復上系爭5樓之1客廳陽台天花板1萬2,000
20 元之費用，尚屬合理。」（見本院卷第181至182頁），堪
21 認系爭5樓之1主臥室天花板及客廳陽台天花板滲漏水，與
22 系爭6樓之1主臥室浴室防水層老化或瑕疵及客廳陽台防水
23 層老化有關，且原告所主張之系爭5樓之1主臥室天花板修
24 復費用3萬5,175元及第1次客廳陽台天花板修復費用1萬2,
25 000元，應屬必要費用。惟按因侵權行為所生之損害賠償
26 請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間
27 不行使而消滅。民法第197條前段定有明文。因原告主張
28 系爭5樓之1第1次客廳陽台之漏水時間為103年9月間，且
29 原告自承當時因被告不願處理故自行尋水電工處理（見本
30 院卷第4頁），堪認原告斯時已知悉損害及賠償義務人，
31 又被告已為時效之抗辯（見本院卷第106頁），且原告係

於105年12月6日始起訴為客廳陽台損害賠償之請求，此有
本院收文戳章在卷可稽(見本院卷第2頁)，則原告第1次客
廳陽台漏水之損害賠償請求權應已罹於時效，故原告此部
分之請求，應屬無據。從而，原告請求被告賠償系爭5樓
之1主臥室天花板修復費用3萬5,175元，應屬有據。又原
告主張客廳陽台於107年5月復發生第2次滲漏水情形，系
爭鑑定報告雖認定系爭5樓之1客廳陽台之滲漏水與系爭6
樓之1客廳陽台防水層老化有關，然原告第2次滲漏水所請
求之修復費用7,000元僅以通訊軟體記錄為憑(見本院卷
第272頁)，因該通訊軟體內容並無關於修復品項及修復
單位，尚難逕認原告有支出7,000元修復費用之必要，是
原告此部分之請求，應屬無據。

(三)關於原告請求被告應將系爭6樓之1主臥室浴室地面依系爭
補充鑑定報告第4、5頁所示之方式修復至不漏水狀態部
分：

查系爭5樓之1主臥室天花板與系爭6樓之1主臥室浴室防水
層老化或瑕疵有關，已如前述，又參以本院於108年10月2
4日囑託技師公會就：系爭6樓之1主臥室浴室重新施作防
水處理之施作工法及費用為何?進行補充鑑定，技師公會
於109年1月3日作成系爭補充補充鑑定報告書，依系爭補
充鑑定報告書「鑑定結論」之記載：「…鑑定事項(一)
系爭6樓之1主臥室浴室重新施作防水處理之施作工法及費
用如何?1、主臥室浴室重新施作防水處理之施作工法建
議：(1)施工前，建議事先通知管委會進行公告，並鋪設施
工動線的防護板(標的物到大門口)，且事先告知樓下住
戶施工期程。(2)將浴室的裝修磁磚及底層砂漿打除(需配
合將浴室內既有設備小心拆卸下來並妥為保管)，直到牆
面能見到磚牆或RC牆體(牆施作至天花下)，地坪需可見R
C版結構體。(3)檢查相關管路，確認相關管路無漏水現象
後，清理牆面、地坪打除後遺留之土石碎屑與粉塵，務必
清除乾淨。(4)牆面適當澆水潤濕，進行牆面的水泥砂漿打

底（俗稱粗胚）。(5)地坪水泥砂漿打底（期間配合施作浴室門檻止水墩），並以水平儀輔助嚴控設置泡水坡度。(6)打底層乾燥後，進行牆面打底層整平與地坪打底層整平，有缺陷凹凸處進行整（補）平，並掃除表面未附著牢靠之碎屑，並以高壓空氣清理表面之粉塵，務必清除乾淨後始可進行下一階段防水底層之塗佈。(7)進行牆面、地坪之防水底層塗佈（需確實配合採用之防水材料說明書進行施工）。(8)牆面與牆面之交角，牆面跟與地坪之交角，牆面與窗框或門框之交角，地坪與浴室門檻間交角，排水管周邊交角等，需另加鋪貼抗裂纖維網並加強塗佈防水材。(9)再進行牆面、地坪之防水處理塗佈（建議至少再塗佈2層，塗層厚度應均勻，每層塗厚詳採用之防水材料施工說明書，各層塗佈之方向互相垂直，並均需將防水處理範圍完全塗覆。一般需採薄塗多層，切不可為省工期，僅採單層一次塗佈總厚度），每一層乾燥後始可進行次一層之塗佈，施工完成並依施工說明書進行乾燥養護。（註：以上僅為一般性建議，詳細施工細節仍應視選用之防水材料及其施工說明書進行施工。）(10)養護完成後，進行防水處理之試水，測試前，應事先告知樓下住戶，以免衍生糾紛。(11)試水合格後，貼牆面磁磚，待乾燥後，收牆面的磁磚縫，最後再貼地坪磁磚與收縫（施工應嚴控洩水坡度，且於施工中應特別小心，不得破壞已施工完成之防水層）。(12)地坪磁磚黏著層與收縫硬固後，第二次試水。(13)試水合格後，再將原有浴室內之設備回復原狀。(14)防水之效果端賴施工人員施工之細心、耐心與嚴謹度，建議訂定合約前，先與施工廠商談妥於完工後防水施工保固之細節。

2、主臥室浴室重新施作防水處理之施作費用估算：經估算後，主臥室浴室重新施作防水處理之施作費用約為新台幣7萬9,072元，估算表詳附件五。…」（見本院卷第293至294頁），則原告請求被告應將系爭6樓之1主臥室浴室地面依系爭補充鑑定報告第4、5頁所示之方式修復至不漏

01 水狀態，應屬有據。

02 (四) 關於原告請求自105年7月4日起至109年3月9日止計1,339
03 日，按日以100元計算之精神損害13萬3,900元部分：

04 1、按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
05 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
06 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第
07 195條第1項前段定有明文。又於他人居住區域發出超越一
08 般人社會生活所能容忍之噪音，應屬不法侵害他人居住安
09 寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第19
10 5條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上
11 字第164號判決意旨參照）。是嚴重漏水影響居住品質，
12 參酌前揭最高法院判決意旨，固應構成居住安寧之人格利
13 益受侵害，惟仍應以「情節重大」為要件，始得請求非財
14 產上之損害賠償。

15 2、原告雖主張系爭5樓之1主臥室天花板及客廳陽台之兩次滲
16 漏水，致其居住安寧之人格法益受侵害而情節重大，被告
17 應賠償精神慰撫金云云。惟衡酌系爭鑑定報告鑑定事項及
18 鑑定結論分別記載：「系爭5樓之1主臥室天花板之各項瑕
19 疵現況，應屬“長期微滲漏”所造成。為回復天花板之原
20 狀，各項瑕疵之修復應屬必要。考慮上述天花板瑕疵修復
21 屬“小額工程” …」、「…鑑定事項(一)依現場2次會勘試
22 水成，研判系爭6樓之1主臥室浴室防水處理已有老化或瑕
23 疵情形，主臥室浴室處於“積水”或地板“長期保持潮
24 濕”之狀態下，會發生滲漏水之情形。」、「鑑定事項
25 (三)…茲分析討論如下：…第1次現場會勘目視5F-1系爭陽
26 台天花板，木作天花板已經拆除，“RC頂版並重新以水泥
27 砂漿粉刷批覆” …3.有關係爭5樓之1客廳陽台天花板之各
28 項瑕疵，應與系爭6樓之1陽台滲漏水有關。為回復天花板
29 之原狀，各項瑕疵之修復應屬必要。考慮上述天花板瑕疵
30 修復屬“小額工程” …」（見本院卷第180至181頁），難
31 認上開滲漏水情形屬長期持續不斷立即之嚴重侵害，且既

01 以小額工程即可修復，且被告並已就客廳陽台RC頂版自行
02 修復等情，原告本件主張之漏水範圍及所致損害程度尚非
03 重大，是原告依民法第195條第1項前段之規定，請求被告
04 給付精神慰撫金13萬3,900元，即屬無據。

05 四、綜上所述，原告請求：（一）被告應連帶給付原告3萬5,175
06 元及自起訴狀繕本送達翌日即105年12月10日（見本院卷第2
07 2頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被
08 告應將系爭6樓之1主臥室浴室地面依系爭補充鑑定報告第4
09 頁、第5頁所示修復方式，修復至不漏水狀態，為有理由，
10 應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
12 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

13 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
14 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
15 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
16 預供擔保後，得免為假執行。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 109 年 5 月 29 日
19 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

20 以上正本證明與原本無異。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
22 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 109 年 6 月 5 日
25 書記官 蘇炫綺