

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度北簡字第15789號

原告 侯玉玲

訴訟代理人 林子琳律師

被告 陳美華

訴訟代理人 黃一鈺

黃雨盈

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國109年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號六樓房屋依臺灣防水工程技術協進會民國一〇九年六月十日台防（一〇九）工協會第一三八號鑑定報告書（附件五）第三十二至三十八頁所載處理順序及工程項目修復至不漏水狀態。

被告應給付原告新臺幣壹萬伍仟肆佰柒拾玖元及自民國一〇八年九月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣由被告負擔五十分之二十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾壹萬壹仟伍佰壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣壹萬伍仟肆佰柒拾玖元為原告預供擔保，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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。又不變更訴訟標的，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項第3款及第256條分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：「（一）被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號6樓（下稱系爭6樓）修復至不再漏水至原告所有之臺北市○○區○○路0段000號5樓房

01 屋（下稱系爭5樓）內。（二）被告應給付原告新臺幣（下
02 同）6萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
03 按週年利率百分之5%計算之利息。（三）被告應給付原告1
04 0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
05 率百分之5%計算之利息。（四）被告應將系爭6樓上方之屋
06 頂平台加蓋違章建築之排水管部分遷出原告所有之系爭5樓
07 房屋。（五）原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院
08 卷第9頁），嗣於民國109年11月26日言詞辯論期日具狀變更
09 訴之聲明為：「（一）被告應將系爭6樓房屋，按照台灣防
10 水工程技術協進會109年6月10日鑑定報告書（附件5）第32
11 至38頁所載處理順序及工程項目修復至不漏水狀態。（二）
12 被告應給付原告6萬4,198元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
13 清償日止，按週年利率百分之5%計算之利息。（三）被告
14 應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
15 止，按週年利率百分之5%計算之利息。（四）原告願供擔
16 保，請准宣告假執行。」（見本院卷第435至436頁），核其
17 訴之聲明第1項屬更正法律上之陳述，其餘則屬擴張或減縮
18 應受判決事項之聲明，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：原告為系爭5樓之所有權人，被告為系爭6樓
21 之所有權人，於104年間系爭5樓主臥室天花板出現滲漏水狀
22 況，原告因基於鄰里和諧而自行處理，惟於108年6月間漏水
23 情況加劇，致系爭5樓主臥室天花板木制裝潢腐爛及發霉，
24 原告隨即多次通知被告偕同處理，惟被告皆置之不理。原告
25 遂委請訴外人晴天極限工程、清匠工程企業有限公司及誠信
26 國際工程有限公司勘查漏水原因，雖因被告不願配合而無法
27 至系爭6樓勘查，然上開工程公司皆研判為系爭6樓雨篷地坪
28 防水層風化破裂，導致積水滲入地板層因而發生漏水情事。
29 而系爭6樓雨篷地坪漏水造成系爭5樓主臥室天花板腐爛及發
30 霉，致原告受有（一）防水處理費及木作復原費3萬8,698
31 元、（二）主臥室窗簾盒更換、鋁窗維修及燈具維修，計1

萬4,000元、（三）保護工程費1萬1,500元，共計6萬4,198元之損害（計算式：3萬8,698元+1萬4,000元+1萬1,500元=6萬4,198元）。又原告於漏水期間須忍受因漏水所造成之不便及干擾，已長期破壞原告之居住安寧，原告另請求被告就精神上痛苦賠償精神慰撫金10萬元等語。並聲明：（一）被告應將系爭6樓，按照台灣防水工程技術協進會109年6月10日鑑定報告書（附件5）第32至38頁所載處理順序及工程項目修復至不漏水狀態。（二）被告應給付原告6萬4,198元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5%計算之利息。（三）被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5%計算之利息。（四）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告自85年9月購入系爭5樓後，明知大樓為近25年的老舊房屋且為鋼筋混凝土構造，而未經核准破壞大樓主結構牆，將此結構承重牆拆除，並將主臥室外推至室外雨篷處（下稱系爭雨篷違建），而原告所稱天花板漏水處即為系爭雨篷違建，又被告修繕系爭6樓陽台地坪係因唯恐雨篷開裂、鋼筋鏽蝕造成大樓倒塌，並非因系爭5樓漏水原因確實為被告導致，故仍應由原告自行負擔全部修繕費用，且系爭6樓雨篷地坪之修復費用亦應由原告負損害賠償責任。另因睿泰建設於大樓旁興建建築導致地層流失，致多戶建物龜裂，於104年12月28日鑑定系爭5樓修復費用為12萬5,191元；系爭6樓及其屋頂修復費用為11萬4,655元，且於調解後已均獲得修復款項，惟原告並未立即修繕，並直至損害擴大後始向被告提起本件訴訟，被告自不應就擴大損失部分負賠償責任等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。

（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告為系爭5樓之所有權人、被告為系爭6樓之所有權人，此有建物登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第17至19頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

01 (一) 按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任
02 。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外
03 ，應回復他方損害發生前之原狀，民法第184條第1項前段
04 、第213條第1項分別定有明文。又土地上之建築物或其他
05 工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責
06 任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保
07 管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不
08 在此限，民法第191條第1項定有明文。是以，除非工作物
09 所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，得免負
10 侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之
11 損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為
12 損害賠償責任（最高法院96年臺上字第489號判決意旨參
13 照）。另民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指
14 以人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物內部之設
15 備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成
16 分者，固為建築物之一部，應包括在內（最高法院95年度
17 臺上字第310號判決意旨參照）。

18 (二) 關於原告請求被告修復系爭6樓地坪漏水部分：

19 原告主張系爭5樓主臥室天花板漏水與系爭6樓地坪有關，
20 為被告所否認。而本院前就原告主張之上開情事於109年5
21 月12日囑託臺灣防水工程技術協進會（下稱防水協進會）
22 就：1、系爭5樓主臥室天花板先前是否有漏水之情形？漏
23 水之所在位置及面積為何？系爭5樓主臥室天花板現否已
24 修復而無漏水現象？2、承上，倘系爭5樓主臥室先前有漏
25 水，其造成漏水之原因為何？是否與系爭6樓地坪有關？
26 又系爭5樓主臥室外牆是否有外推及主臥室天花板是否有
27 挖洞情形？其先前漏水是否與外牆外推或天花板挖洞等亦
28 有關連？倘有，其與系爭6樓地坪造成漏水之原因各占比
29 例為何？（見本院卷第121頁）等進行鑑定，嗣防水協進
30 會於109年6月30日檢送台防（109）工協會字第138號鑑定
31 報告書（下稱系爭鑑定報告），鑑定結果為：「…13. 綜

上數據研判漏水原因：為系爭6樓『臺北市○○區○○路0段000號6樓』雨篷地坪，在使用水及外來水(雨水)時滲透入水泥砂漿層水源滲入系爭5樓『臺北市○○區○○路0段000號5樓房屋』之主臥室天花板而有滲漏水現象。…鑑定事項（一）1、依現況系爭5樓先前有漏水之情形。2、漏水位置位於系爭5樓主臥室天花板。面積為長度389公分×100公分，約4m²『平方公尺』，1.21『坪』。3、系爭5樓天花板尚未修復而無漏水現象。（二）1、系爭5樓漏水原因依原告提供之相關照片研判為防水層年久失修所致。2、系爭5樓漏水原因與系爭6樓，雨篷地坪有關。3、系爭5樓主臥室外牆有外推。沒有挖洞情形。4、與外牆外推有關連。5、依據公寓大廈管理條例，『第12條』專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。系爭5樓因主臥室外推造成原屬雨篷範圍變成室內空間，其外推打除過程中難判斷是否、沒有傷損天花板之結構體故而造成滲漏水現象，因而建議系爭5樓造成漏水之原因占60%；系爭6樓因該雨篷範圍平時也為使用範圍，故而須負維護之責，業經提供資料研判為防水層年久失修所致滲漏水，因而建議系爭6樓造成漏水之原因占40%。（見本院卷第337頁）…2、系爭6樓地坪修復不再漏水所需必要之方法、項目及金額如附表2所示，修復金額為11萬1,510元。」，堪認系爭5樓主臥室天花板漏水之原因除系爭6樓雨篷地坪，因防水層年久失修，在使用水及外來水(雨水)時滲透入水泥砂漿層，水源再滲入系爭5樓之主臥室天花板外，尚因系爭5樓主臥室外推造成原屬雨篷範圍變成室內空間，且外推打除過程中可能造成天花板之結構體變故而造成滲漏水現象，而系爭6樓雨篷地坪原因占40%，系爭5樓主臥室外推原因占60%。是系爭5樓主臥室天花板漏水既與系爭6樓雨篷地坪防水層年久失修有

關，且系爭6樓雨篷範圍平時即為被告使用範圍，故被告本應負維護之責。又本院前就系爭6樓地坪修復不再漏水所需必要之方法、項目及金額各為何？委請防水協進會進行鑑定，依系爭鑑定報告書所載為：「…2. 針對臺北市○○區○○路0段000號5樓房屋（雨篷地坪）滲漏水現象，建議改善方案如下：（防水施工技術士—塗膜系）證照。a. 將地坪、立面打除至結構體（或加強磚造體），粉刷水泥砂漿，素地面整理乾淨及或整平。b. 給水管安裝配置。c. 防水膜之防水材料施作牆面高度120公分以上（建議水和凝固型塗膜防水材）。d. 保護層回復。（止滑磁磚）e. 水管修復，（照明）無則免設備配置安裝。f. 排水管、口，加強疏通。g. 環境整理、廢棄物運棄。防水層塗佈延伸至落水管內至少10cm水和凝固型防水材料1. 通則1.1本章概要說明水和凝固型防水層（施作五層）的材料施工及相關規定。1.2工作範圍水和凝固等防水層處理，包括工具、施工及所有相關之材料等。1.3相關章節1.3.1第01330章—資料送審1.3.2第01450章—品質管制1.4相關準則1.4.1日本工業規格協會(JIS)(1)JISA6021塗膜防水材(2)JISA6901複層裝修塗料(3)JISA1404建築用水泥防水劑試驗方法1.5資料送審1.5.1本工程之防水工程建議由防水專業證照技術士負責施工。1.5.2本工程防水應由防水工程專業廠商保固5年。1.5.3防水工程專業廠商派員至現場人員至少須領有營建防水丙級技術士證照者一名，且該人員等係在公司服務，施工前應檢附證照及勞保卡，供業主審查合格方得進場施工。1.5.4防水認證合格廠商於材料進場前，將所欲使用之材料，釘於樣品板上或裝罐，送業主審查合格，方得進料。1.5.5材料進場業主若認為有需要則得會同防水認證合格廠商抽樣送公營檢驗機構或中華民國實驗室(TAF)認證體系認可之檢驗機構(由業主指定)檢驗合格後方可施工。1.6資料送審1.6.1品質管理計劃書1.6.2施工計劃書施工計劃書：承包商應於施工前提供防水認證合

格廠商之資料及其他施工計劃書，供審查，且使用材料須經業主審查核可後，方得購料進場施作。

1.6.3證明文件
防水認證合格廠商須對其所提供之材料提出原廠之證明文件。

1.7運送、儲存及處理
1.7.1防水材料放置室外時不可直接放於地面，應置於棧板上並鋪蓋帆布防雨淋，小心保管。
1.7.2於屋頂擺置時，勿將材料集中放置於樓板以避免超過結構設計載重。

1.8現場環境
1.8.1施工時的天候(1)天候良好時施工作業最佳。(2)防水層不可於下雨時施工，若預測會有下雨之情況，不可勉強施工。
1.8.2施工時的環境(1)施工時為確保安全及防止完成的防水層受到破壞，應禁止閒雜人等進入施工區。(2)施工現場應有必要的安全設施。

2. 產品
2.1材料
2.1.1水和凝固型塗膜防水材料規格（詳附表3）

3. 施工
3.1準備工作
舊有鋪設面層打除運棄，地面全面打除、牆面打除高1M高。
3.1.1素地整理(1)表面必須平整以1：3水泥砂漿抹平。(2)表面不得有泥渣、砂土、油脂、脫模劑。(3)施工縫、蜂巢等部位，需先以無收縮水泥填補處理。(4)鐵絲、螺絲、鐵件等應事先切除與牆壁面齊平。(5)門框立柱下方以樹脂水泥砂漿填實，不可有孔洞現象。(6)地面穿管應事先切除與地面齊平(7)於角隅處作出斜角或弧度角。(8)門框立柱與牆交接處縫隙應一拼以土先行處理。(9)地面RC整體粉光，並施作良好洩水坡度以及排水設施，表面不可有起砂浮泥漿等現象。

3.2施工方法
3.2.1防水層施工(1)在素地面清潔後塗布第1道底油，使用量 $0.3\text{kg}/\text{m}^2$ ，用滾輪、毛刷等塗布於均勻塗於素地面。(2)待底油乾燥後，塗膜第2道水和凝固型防水材（使用量為 $0.7\text{kg}/\text{m}^2$ 以上），塗膜時以毛刷或滾輪均勻塗布，並且注意塗膜時是否產生針孔。(3)在水和凝固型防水材塗膜未硬化前全面鋪設第3道不織布，不織布之搭接寬度為50mm—100mm，鋪貼時以橡膠抹刀等工具輔助，將其不織布押陷入未硬化之塗膜層內。(4)待第2道水和凝固型防水材乾燥硬化後（約2—4小時），塗膜第4道水和凝固型防水材

(使用量為 $0.7\text{kg}/\text{m}^2$ 以上)。塗膜時須與上一層塗膜層之塗刷方向垂直，塗膜時須將不織布完全覆蓋。(5)塗膜第5道水和凝固型防水材（使用量為 $0.4\text{kg}/\text{m}^2$ 以上）。塗膜時須與上一層塗膜層之塗刷方向垂直。(6)塗膜第5道水和凝固型防水材完成後須經48—72小時養護後方可於表面施作保護層。3.2.2(1)作業中之保護施工時若遇下雨須停止施工，室外之防水材料須以帆布遮蓋防雨。(2)作業後之保護防止損傷：施工完成後防水層上方勿放置重物或突出物，勿直接站立或掉落物品於防水層上。〈本章結束〉…2-2
本案建議改善方案概算如下：（詳附表2）」（見本院卷第199至211頁），則原告請求被告應將系爭6樓地坪依系爭鑑定報告（附件5）第32至38頁所示之方式修復至不漏水狀態，應屬有據。

(三)關於原告請求被告給付系爭5樓主臥室天花板修復費用3萬8,698元、主臥室窗簾盒更換及鋁窗維修及燈具1萬4,000元、保護工程1萬1,500元，共計6萬4,198元部分：

1、關於原告請求被告給付系爭5樓主臥室天花板修復費用3萬8,698元部分，因系爭5樓主臥室天花板漏水原因除因系爭6樓雨蓬地坪防水層年久失修外，亦因系爭5樓主臥室外推所造成，而系爭6樓原因占40%，系爭5樓原因占60%，業如前述，又本院前就系爭5樓主臥室天花板因漏水修復之必要方法、項目及金額各為何？委請防水協進會進行鑑定，依系爭鑑定報告之鑑定結果為：「…(三)1、系爭5樓房屋主臥室天花板，因漏水受損相關物品有木作裝潢、炭燈、電線、梳妝燈、窗簾架、鋁框，綜上物品本會僅估算混凝土防水層及木作復原金額為3萬8,698元，其餘尚非本會專業範疇。（估算如附表1所示）」，則原告請求被告給付原告1萬5,479元（計算式： $3\text{萬}8,698\text{元}\times 40\%=1\text{萬}5,479\text{元}$ ，元以下4捨5入），應屬有據，逾此部分，不得請求。

2、又原告請求被告給付主臥室窗簾盒更換、鋁窗維修、燈具

計1萬4,000元及保護工程費計1萬1,500元部分，參酌原告提出之主臥室窗簾盒、鋁窗及燈具等照片（見本院卷第219至229頁），僅見主臥室窗簾盒、鋁窗及燈具之表面褪色生鏽污損，尚難認定其有功能喪失而需全新更換之情事，是原告請求被告給付上開更換費用，難認有據。

（四）關於原告請求被告賠償精神慰撫金10萬元部分：

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項前段定有明文。又按於他人居住區域發出超越一般人社會生活所能容忍之噪音，應屬不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參照）。是嚴重漏水影響居住品質，參酌前揭最高法院判決意旨，固應構成居住安寧之人格利益受侵害，惟仍應以「情節重大」為要件，始得請求非財產上之損害賠償。原告主張系爭5樓主臥室天花板滲漏水，致其居住安寧嚴重受到侵害，每日提心吊膽無法安心生活云云。查系爭5樓主臥室外推係造成系爭5樓主臥室天花板漏水原因之60%，已如前述；且參以防水協進會於系爭5樓進行初堪及複堪時，系爭5樓雖尚未修復，但無漏水情形，核與長期持續不斷漏水情形有間（見本院卷第147頁）；並參以系爭5樓主臥室天花板既以小額工程即可修復已如前述，則難認定系爭5樓漏水所致損害程度已達重大情節，是原告依據民法第195條第1項前段規定請求被告給付精神慰撫金10萬元，應屬無據。

（五）至被告抗辯系爭5樓104年即已發生漏水，卻遲至108年始提告，已罹於時效云云。然原告陳稱108年6月漏水變嚴重，且被告亦自承108年7月23日早上8點到原告家有看到漏水（見本院卷第433至434頁），則系爭5樓樓之漏水係陸續發生，則原告之侵權行為損害賠償請求權亦係自陸續發生時起算，故本

01 件原告之請求並未罹於時效。

02 五、綜上所述，原告請求（一）被告應將系爭6樓依系爭鑑定報
03 告（附件五）第32至38頁所載處理順序及工程項目修復至不
04 再漏水狀態。（二）被告應給付原告1萬5,479元及自起訴狀
05 繕本送達翌日即108年9月27日（見本院卷第47頁）起至清償
06 日止，按週年利率百分之5%計算之利息，為有理由，應予
07 准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
09 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

10 七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
11 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
12 定，應依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保聲請
13 宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另
14 為假執行准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，依職權
15 宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 109 年 11 月 30 日
18 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

19 以上正本證明與原本無異。

20 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
21 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 109 年 12 月 8 日
24 書記官 蘇炫綺