

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北簡字第17528號

原告

即反訴被告 楊芳苓

訴訟代理人 陳建鈞

被告

即反訴原告 馬津鑫

訴訟代理人 陳纘華

0000000000000000

顧啓東

參加人 禮敬建設股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 張倚山

訴訟代理人 錢裕國律師

張高福

複代理人 康何丞

吳約貝律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國112年12月25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○○○號七樓之九房
屋，按照臺灣防水工程技術協進會民國一一〇年八月九日台防
（一一〇）工協會字第二九一號鑑定報告書（附件五）第二十七
至四十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參萬伍仟壹佰參拾伍元，及自民國一〇九
年十月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計之利息。
原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二十五分之十三，餘由原告負擔。

參加訴訟費用由參加人負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾萬捌仟玖佰肆拾玖

01 元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣參萬伍仟壹佰參拾伍元
03 為原告預供擔保，得免為假執行。

04 反訴原告之訴駁回。

05 反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
09 減縮應受判決事項之聲明，不在此限。又不變更訴訟標的，
10 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
11 加。民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條分別定有明
12 文。查原告起訴時訴之聲明原為：「（一）被告應將其所有
13 門牌號碼臺北市○○區○○○路000號7樓之9房屋（下稱系
14 爭7樓）及其樓地板修復至使臺北市○○區○○○路000號6
15 樓之9房屋（下稱系爭6樓）不再漏水狀態。（二）被告應給
16 付原告新臺幣（下同）10萬2,500元，及自起訴狀繕本送達
17 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本
18 院卷(一)第7頁），嗣於民國110年12月20日、112年2月20日言
19 詞辯論期日變更訴之聲明為：「（一）被告應將系爭7樓依
20 社團法人台灣防水工程技術協進會（下稱防水協進會）110
21 年8月9日台防(110)工協會字第291號鑑定報告書（下稱系爭
22 鑑定報告書）附件5修復方式及計價概估第27至40頁所示之
23 方式修復至不再漏水之狀態。（二）被告應給付原告7萬0,2
24 70元，及其中3萬4,769元自110年10月6日起，暨其中3萬5,5
25 01元自112年2月20日起均至清償日止，按週年利率5%計算
26 之利息。（三）被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送
27 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見
28 本院卷(一)第525頁；卷(三)第47頁），核其訴之聲明第1項屬更
29 正法律上之陳述，其餘則屬擴張或減縮應受判決事項之聲
30 明，與前揭規定相符，應予准許。

31 二、又被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告

01 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如
02 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
03 者，不得提起。民事訴訟法第259條及第260條第1項分別定
04 有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽
05 連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係
06 兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法
07 所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴
08 標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴
09 標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一
10 法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴
11 標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者
12 間有牽連關係。經查，反訴原告即被告於言詞辯論終結前之
13 111年10月8日、111年10月19日以民事反訴狀、民事更正
14 （更正反訴聲明）暨陳述意見狀，請求（一）反訴被告即原
15 告應將系爭6樓違法夾層上方樓地板倒吊之熱水器（下稱系
16 爭熱水器）拆除，並永遠不得回復安裝。（二）反訴被告應
17 依系爭鑑定報告書附件5修復方式及計價概估第27至40頁所
18 示之修復方式，將系爭7樓修復至不漏水之狀態。（三）反
19 訴被告應給付反訴原告25萬1,500元。（見本院卷(二)第247
20 頁、第281頁），經核與原告於本件訴訟之標的及攻擊、防
21 禦方法相牽連，其提起反訴合於民事訴訟法第259條及第260
22 條第1項之規定，應予准許。

23 三、本件受告知人之法定代理人原為李明玲，嗣於本件訴訟繫屬
24 中變更為張倚山，張倚山具狀聲明承受訴訟，此有民事聲明
25 承受訴訟狀及公司變更登記表等在卷可稽（見本院卷(三)第61
26 至67頁），核與民事訴訟法第170條、第175條、第176條規
27 定相符，應予准許。

28 貳、實體方面：

29 一、本訴部分：

30 （一）原告起訴主張：原告為系爭6樓之所有權人，被告為系爭7
31 樓之所有權人。原告自000年0月間發現系爭6樓天花板有

漏、滴水情形，並於109年4月26日以通訊軟體LINE告知被告後即自行於109年4月27日聘請水電師傅至現場勘查，經研判應為系爭7樓浴廁漏水所致。又原告為詳細查明漏水原因復於109年5月5日聯繫建眾防水測漏工程人員偕同被告至系爭7樓以紅外線熱像儀勘查，經研判漏水原因確定為系爭7樓浴廁防水層破裂所致。原告遂於109年5月18日以臺北監察院郵局第000130號存證信函（下稱系爭存證信函）通知被告應於2周內將系爭7樓房屋修復至不漏水狀態，惟不獲被告置理。原告遂又於109年7月7日向臺北市中山區調解委員會聲請調解，惟因被告未到場而調解不成立。原告因被告對系爭7樓未盡修繕、管理之責而受有損害，故被告應將系爭7樓修復至不再漏水之狀態，並賠償系爭6樓天花板之修復費用計7萬0,270元。又原告於漏水期間須忍受因天花板龜裂、破損、環境潮濕及滲漏所造成之不便及干擾，已對原告居住安寧及人格法益造成侵害，原告請求自109年4月27日起迄今之精神慰撫金10萬元，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項、第213條、第767條及公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條但書等規定提起本件訴訟等語。並聲明：

（一）被告應將系爭7樓依防水協進會之系爭鑑定報告書附件5修復方式及計價概估第27至40頁所示之方式修復至不再漏水之狀態。（二）被告應給付原告7萬0,270元，及其中3萬4,769元自110年10月6日起，暨其中3萬5,501元自112年2月20日起均至清償日止，按週年利率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：

- 1、被告則以：被告於購入系爭7樓後從未就地板為任何裝潢及裝修，且浴室亦隨時保持整潔及乾燥，故被告並無任何設置或保管有欠缺之情事，並無故意或過失之侵權行為存

在，原告所受之損害應與被告無涉，原告應向房屋建商即受告知人禮敬建設股份有限公司（下稱禮敬公司）起訴請求賠償而非被告，故本件訴訟有當事人不適格情事。又倘鈞院認為被告應負賠償責任，然依公寓大廈管理條例第12條規定，修復費用應由兩造共同負擔，且被告前已因系爭鑑定報告書指明漏水原因為系爭7樓之廚房排水管破損，故被告已分別於110年12月4日、同年9月9日及10日僱工將系爭7樓廚房排水管重新接管進行修補，並重新施作防水層，則因系爭6樓已無漏水，原告已無權利保護之必要，請鈞院以民事訴訟法第249條第2項規定駁回原告之訴。另系爭鑑定報告書指稱系爭6樓之夾層臥室電熱水器上方於初勘時有明顯滲漏水現象，然於複勘時，經防水協進會勘查人員以專業儀器就系爭6樓臥室夾層天花板之4個基準點測試後，其數據均顯示為乾燥狀態，此二結果間顯有矛盾，且鑑定機關所使用之測試方法應僅適用於建屋新建完工時之驗收防水工程辦法，並不適用本案已交屋使用長達10餘年之情形，況鑑定機關以非常態蓄水方式積蓄廚房熱水達溢滿之狀態，再一次性宣洩並持續灌注冷熱水至廚房排水管，亦可能使天花板因溫差及空氣溼度等綜合原因產生結霜、結露等現象，而一般人於日常生活中不可能為此類使用行為，故系爭鑑定報告書自不得作為判斷依據，況防水協進會於鑑定前已先行產生推定系爭7樓漏水之心證，而忽視系爭6樓發生漏水之房間係位於大樓之公共管道間，且本身狹小封閉並吊掛系爭熱水器，牆面亦有外露之冷熱水管，亦無對外窗，溫、濕度變化已明顯較高，而防水協進會亦未於鑑定前檢視大樓給水、排水系統圖，即作出系爭7樓之廚房排水管有漏水之判斷，顯見其專業有嚴重缺失。再者，有關鑑定機關於111年9月28日補充鑑定報告書（下稱系爭補充鑑定報告書），認為系爭熱水器之壁虎埋入結構體深度為3公分，故不會影響天花板結構體部分，因本案大樓結構體厚度為15公分，而被告亦曾電詢

01 系爭熱水器之製造商得知，其所使用之膨脹螺栓尺寸為5/
02 16” ，而該規格有3種長度，即2 1/4” 、4” 、3” ，則縱
03 以最低規格3” 計算，其長度亦達7.62公分（計算式：3x
04 2.54=7.62公分），且系爭6樓檢測點B、C、D即有2處位
05 於壁虎施工處，顯見系爭熱水器及壁虎之不當施工亦為系
06 爭6樓之漏水原因，則系爭鑑定報告書、系爭補充鑑定報
07 告書均不得作為判決依據。況縱系爭6樓與系爭7樓間之樓
08 地板確有發生漏水情形，則此亦可歸責於原告違法二次施
09 工，將系爭熱水器、管路等以夾層、木板隔間封閉，使系
10 爭6樓之樓板溫、濕度異常，且將總重量為103公斤之系爭
11 熱水器以吊掛方式向上破壞樓地板之下端，裝設於系爭7
12 樓之樓地板下，嚴重超出樓地板之承載重量，最終導致混
13 凝土出現劣化進而產生裂縫所致，資為抗辯。並聲明：
14 （一）原告之訴駁回。（二）如受不利益判決，被告願供
15 擔保，請准宣告免為假執行。

16 2、受告知人則以：系爭7樓已使用10多年，而被告於保固期
17 間均未曾通知受告知人進行修繕，顯見系爭7樓均未出現
18 漏水情形，且建物亦會因使用年限屆至而產生自然損壞之
19 結果。又受告知人與被告間之房屋買賣契約或民法所定之
20 瑕疵擔保責任均已消滅，故受告知人自不應就系爭7樓房
21 屋結構外之瑕疵負擔保之責。另依系爭鑑定報告書及系爭
22 補充鑑定報告書可知，系爭6樓漏水係因系爭7樓浴室樓地
23 板防水層及廚房排水管破損所致，故本件應可歸責於被
24 告。再者，本案大樓之結構體僅約17至18公分，而系爭熱
25 水器所裝設之壁虎尺寸僅為3公分，顯不可能造成系爭6樓
26 天花板結構體受損而出現漏水，且依系爭補充鑑定報告及
27 證人即鑑定人楊敏楠之證詞可知，系爭熱水器之裝設尺
28 寸、重量及其壁虎之裝設均不會造成系爭6樓漏水，且如
29 僅有膨脹釘之問題，亦不會發生漏水情形，顯見系爭熱水
30 器之裝設與系爭6樓漏水無關等語。

31 （三）經查，原告為系爭6樓所有權人，原告為系爭7樓所有權被

01 人，原告前於109年5月18日寄發系爭存證信函予被告，被
02 告業於109年5月19日收受。又原告前向臺北市中山區調解
03 委員會聲請調解，惟因被告未到場而調解不成立等情，此
04 有系爭存證信函、普通掛號函件執據、郵件收件回執、調
05 解不成立證明書、臺北市松山地政事務所土地所有權狀、
06 臺北市地政事務所建物所有權狀、房屋預定買賣契約書及
07 建物登記第三類謄本等件在卷可稽（見本院卷(一)第33至41
08 頁、第133至146頁；本院卷(二)第39至41頁），且為兩造所
09 不爭執，自堪信為真實。

10 （四）得心證之理由：

11 1、按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責
12 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，
13 由工作物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無
14 欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發
15 生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前
16 段及第191條第1項分別定有明文。又民法第191條第1項所
17 謂土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其
18 例示，而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管
19 線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，亦應包
20 括在內，且除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所
21 示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地
22 上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有
23 過失，而應負侵權行為損害賠償責任。另專有部分、約定
24 專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約
25 定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。專有部分之共
26 同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方
27 或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因
28 可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人
29 負擔。公寓大廈管理條例第10條第1項及第12條亦分別定
30 有明文。

31 2、關於原告請求被告修復系爭7樓漏水部分：

(1)原告主張系爭6樓夾層臥室之天花板漏水與系爭7樓有關，然為被告所否認。而本院前就原告主張系爭6樓夾層臥室天花板漏水乙事於110年5月20日囑託防水協進會就：系爭6樓夾層臥室是否有漏水之情形？倘是，（一）夾層臥室天花板漏水面積及受損情形為何？（二）漏水原因是否與系爭7樓有關？是否與防水層有關？是否有其他共同漏水之原因？（以上，若涉及管線問題。請說明究為公管或私管）？若有共同漏水原因，請說明各占比例為何？…（見本院卷(一)第209頁）等進行鑑定，嗣防水協進會於110年8月9日檢送系爭鑑定報告書，鑑定結果為：「…13. 綜上數據測試研判漏水原因：①為（系爭7樓）房屋，（廚房）排水管有破損或裂縫，並且有造成（系爭6樓）房屋，臥室夾層天花板明顯滲透水現象。②又因（系爭7樓）房屋，廁所防水層有破損現象，水源會加速滲漏至（系爭6樓）臥室天花板混凝土上。該建築物經過長期、溫度或濕度變化…等原因，造成局部結構體產生裂縫，水分會沿裂縫或損壞處滲入樓板及牆壁內，而造成內部含水量增加，使天花板及牆面滲水並長期含水量增加，這些水分進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化物。而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌）…14. …（一）有。夾層臥室天花板有漏水之情形。漏水面積為90公分*80公分=0.2178坪/0.72m²。（二）①與（系爭7樓）有關。②與（系爭7樓）廁所防水層有關。③與（系爭7樓）廚房排水管有關。為「私管」。」（見本院卷(一)第236-1至237頁）。嗣因被告抗辯其在鑑定單位鑑定後之110年12月4日、同年9月9日及10日已僱工將系爭7樓之廚房排水管重新接管進行修補，並重新施作防水層，故系爭6樓目前已無漏水云云。故本院復於111年9月2日囑託防水協進會就：「…（五）系爭6樓現是否仍有漏水？」（見本院卷(二)第79頁）進行鑑定，嗣防水協進會於111年9月23日檢送

01 系爭補充鑑定報告書，鑑定結果為：「…8. 系爭6樓業經
02 檢測仍有漏水現象。…」（見本院卷(二)第522頁）。以
03 上，堪認系爭6樓夾層臥室天花板之漏水，與系爭7樓廁所
04 防水層及廚房排水管之破損及裂縫有關，又縱被告於上開
05 期日確有僱工修繕系爭7樓之廚房排水管及防水層，然因
06 嗣後系爭6樓仍有漏水情形，故難認被告確實已就系爭7樓
07 之廁所防水層及廚房排水管之破損及裂縫修復完成。故堪
08 認因被告未盡其維護、修繕系爭7樓廁所防水層及廚房排
09 水管之義務，進而導致系爭6樓夾層臥室天花板受有漏水
10 之損害，兩者間有因果關係，則原告請求被告將系爭7樓
11 依系爭鑑定報告（附件5）第27至40頁所示之方式修復至
12 不漏水狀態，即屬有據。

13 (2)至被告辯稱系爭6樓夾層臥室天花板發生漏水，其原因為
14 原告將總重量為103公斤之系爭熱水器以吊掛之方式向上
15 破壞樓地板之下端，裝設於系爭7樓之樓地板下，嚴重超
16 出樓地板之承載重量，最終導致混凝土出現劣化進而產生
17 裂縫所致云云。惟查，本院前就被告上開抗辯於111年9月
18 2日囑託防水協進會就：「…（二）…又系爭6樓熱水器
19 （即系爭熱水器）之裝設尺寸、重量及其壁虎之裝設，是
20 否會影響系爭6樓天花板之結構而導致漏水？」（見本院
21 卷(二)第79頁）進行鑑定，經防水協進會於111年9月23日檢
22 送系爭補充鑑定報告書，鑑定結果為：「…6.2、又系爭6
23 樓熱水器（即系爭熱水器）之裝設尺寸、重量及其壁虎之
24 裝設，是否會影響系爭6樓天花板之結構而導致漏水？…
25 業經丈量壁虎埋入結構體深度為3公分左右，與該棟大樓
26 結構體約17~18公分厚度相較起來，該裝設尺寸、重量及
27 其壁虎之裝設，不會影響系爭6樓天花板結構而導致漏
28 水，其證明為事實有會同檢驗同層住戶，也有相同設備及
29 裝設，並無漏水現象。…而該『尺寸、重量及其壁虎』之
30 裝設是不會導致有漏水現象。…」（見本院卷(二)第522
31 頁）。可認單憑系爭6樓系爭熱水器之尺寸、重量及安裝

方式並不會影響系爭6樓天花板之結構體進而直接導致系爭6樓漏水之情形，且參以防水協進會於鑑定同時併有檢驗同層其他住戶亦有以相同尺寸、重量及安裝位置與方式之熱水器裝設於屋內，但並未因此出現漏水情形，足見被告辯稱系爭6樓夾層臥室天花板出現漏水乃因系爭6樓裝設系爭熱水器所致，而與系爭7樓無關，尚無可採。

(3)被告又辯稱係因原告安裝系爭熱水器時，其所使用之膨脹釘有角度偏移，始造成系爭6樓夾層臥室天花板之結構體破損進而導致系爭6樓漏水之情形云云。惟參諸證人即鑑定人楊敏楠到庭證稱：膨脹釘鑽洞時，看深度是沒有破壞7樓的防水層，也不可能鑽那麼深。單純系爭7樓的防水層也會造成系爭6樓B、C、D點之滲漏水，且依據現況已經有鐘乳石（即當時拍照C點周圍有鐘乳石），所以是嚴重的。…如果系爭7樓防水層及水管沒有破裂也沒有漏水，單就膨脹釘的問題，並不會漏水（見本院卷(三)第127至128頁、第130頁）。堪認原告裝設系爭熱水器之膨脹釘時，該膨脹釘雖有因鑽孔角度造成歪斜之情形，然此亦不會導致系爭7樓廁所防水層及廚房排水管之破損及裂縫之情形，此外，被告亦未舉證單憑系爭6樓系爭熱水器之膨脹釘鑽孔角度歪斜此一因素，即會造成系爭6樓夾層臥室天花板漏水之情形，則被告上開所辯，即難憑採。

(4)被告另辯稱系爭6樓夾層臥室系爭熱水器上方於初勘時遭勘查人員指稱有明顯滲漏水現象，然於複勘時，經勘查人員以專業儀器就系爭6樓臥室夾層天花板之4個基準點測試後，其數據均顯示為乾燥狀態，此二者結果顯有矛盾之處云云。惟此業經防水協進會函覆以：初勘是依結構混凝土現況表面呈現有壁癌情況作目視檢查（此時並未使用儀器設備），所得知之結果；複勘是依據試水前作儀器設備檢測未放水前之結構內之水分數據，在試水後再作一次儀器測量之數據後再作前、後數據比較方能知道結構體是否有滲透水及漏水（見本院卷(一)第515頁），是由上述函覆可

01 知，系爭6樓於防水協進會於初勘及複勘時之檢測數據不
02 同，僅係因勘查人員於初勘時係以目視方式勘查，嗣於複
03 勘時尚須以試水前、後所測得之數據進行對比，始能知悉
04 鑑定結果，是被告上開所辯，亦無可採。

05 (5)被告再辯稱其自購入系爭7樓迄今，均未對地板裝修或裝
06 潢，故無可歸責事由，且依公寓大廈管理條例第12條規
07 定，修復費用應由兩造共同負擔云云。然查，系爭鑑定報
08 告已載明系爭6樓夾層臥室天花板之漏水，與系爭7樓廁所
09 防水層及廚房排水管之破損及裂縫有關，且系爭7樓之廚
10 房排水管為私管（見本院卷(一)第237頁）。又系爭7樓廁所
11 之防水層及廚房之排水管（私管）因為被告所專用，並非
12 與系爭6樓所共用，依前揭說明，本應由被告負責管理及
13 維修，則被告辯稱兩造應共同負擔系爭7樓之修復費用，
14 亦無可採。

15 3、關於原告請求被告給付修復系爭6樓天花板修復費用7萬0,
16 270元部分：

17 原告主張系爭6樓夾層臥室天花板漏水與系爭7樓有關，被
18 告應賠償原告系爭6樓夾層臥室天花板之修復費用7萬0,27
19 0元等節，前經防水協進會以系爭補充鑑定報告書鑑定其
20 修復費用為7萬0,270元（見本院卷(二)第542頁）。然因系
21 爭補充鑑定報告亦有記載：「…而(系爭6樓之9)壁虎之裝
22 設孔周圍有漏水現象，應是比較像是在當初裝設時人為因
23 素造成佔70%…」等語（見本院卷(二)第522頁），且參以證
24 人即鑑定人楊敏楠到庭證稱：這數據是如何得出部分，因
25 在系爭6樓小空間的天花板(參鈞院卷(二)530、531頁如粉紅
26 色螢光筆所示)照片9部分鎖壁虎的膨脹釘，我們在檢視
27 時，在裝設熱水器時要使用膨脹釘，而膨脹釘鑽進去的深
28 度比膨脹釘長，在鑽的角度有點歪，可見是用機器硬鎖上
29 去，故在鈞院卷(二)531頁的C點部分，漏水點比較多。而我
30 們檢測時，是樓上有放水，所以漏水是跟樓上有關係，而
31 裝設熱水器也有相對應的因果關係。而系爭7樓我們檢測

浴室的防水層漏水是系爭6樓C、B、D原因之一，樓下裝壁虎時，也有將裂縫撐開，也有加速漏水，所以膨脹釘鑽洞是造成B、C、D漏水原因的70%，而樓上防水層漏水是佔B、C、D漏水原因的30%等語（見本院卷(三)第127頁）。是本院綜合審酌系爭6樓系爭熱水器之膨脹釘鑽孔角度確有造成歪斜，已如前述，且亦有導致系爭6樓夾層臥室天花板漏水加重之情形，併參以漏水點非僅B、C、D處，尚有A處，則原告得請求被告賠償系爭6樓夾層臥室天花板之修復費用應為7萬0,270元之5成即3萬5,135元（計算式：7萬0,270元 $\times$ 50%=3萬5,135元），逾此部分，不得請求。

4、關於原告請求被告給付10萬元精神慰撫金部分：

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。而本院參酌系爭6樓夾層臥室天花板既以小額工程即可修復（見系爭補充鑑定報告第23頁，本院卷(二)第542頁），且系爭6樓系爭熱水器之膨脹釘鑽孔角度歪斜亦造成系爭6樓夾層臥室天花板漏水加重之情形，則難認原告因系爭6樓漏水所致損害程度已達重大之情節，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，即屬無據。

（五）綜上所述，原告請求：（一）被告應將系爭7樓依防水協進會之系爭鑑定報告書附件5修復方式及計價概估第27至40頁所示之方式修復至不再漏水之狀態。（二）被告應給

01 付原告3萬5,135元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年10
02 月23日（見本院卷(一)第53頁）起至清償日止，按週年利率
03 5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分，為無
04 理由，應予駁回。

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

07 （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
08 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3
09 款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規
10 定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

11 （八）訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

12 二、反訴部分：

13 （一）反訴原告即被告主張：反訴原告為系爭7樓之所有權人，
14 反訴被告則為系爭6樓之所有權人。反訴原告因反訴被告
15 向鈞院提起本件訴訟，於訴訟進行中始因鑑定單位進入系
16 爭6樓而知悉反訴被告竟未依施工說明書操作，違法將系
17 爭熱水器以吊掛之方式裝設於系爭6樓與系爭7樓間之樓地
18 板上，其行為已明顯違反建築術成規，造成系爭7樓之浴
19 廁樓地板防水層破損。又倘反訴被告並未為違法二次施工
20 行為，然反訴被告於購買系爭6樓前即已知悉上情，故其
21 主觀上可預見系爭6樓與系爭7樓間之樓地板可能因系爭熱
22 水器裝設不當，而出現破損之情形，則反訴被告自應將系
23 爭熱水器拆除，並賠償系爭7樓之浴廁樓地板防水層修復
24 費用5萬1,500元，並將系爭7樓依系爭鑑定報告書所載之
25 修復方式，修復至不再漏水之狀態。又反訴原告因反訴被
26 告提起本案訴訟，且期間屢遭反訴被告羞辱，已嚴重侵害
27 反訴原告之居住安寧及人格法益，故反訴被告應賠償反訴
28 原告自109年4月26日起迄今之精神慰撫金20萬元，爰依民
29 法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項、第
30 213條、第767條及公寓大廈管理條例第10條第1項、第12
31 條但書等規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）反訴被

告應將系爭熱水器拆除，並永遠不得回復安裝。（二）反訴被告應依系爭鑑定報告書附件5修復方式及計價概估第27至40頁所示之修復方式，將系爭7樓修復至不漏水之狀態。（三）反訴被告應給付反訴原告25萬1,500元。

（四）反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

（二）反訴被告則以：請鈞院依法判決等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

（三）得心證之理由：

1、按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任。民法第184條定有明文。故民法侵權行為之成立，須行為人因故意、過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。又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項亦有明文。而民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，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，應包括在內。另損害賠償之債，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。再當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件反訴原告主張反訴被告於系爭6樓與系爭7樓間之樓地板吊掛系爭熱水器，造成系爭7樓之浴廁樓地板防水層破裂，並造成系爭7樓漏水，惟為反訴被告所否認，

01 依前揭說明，反訴原告自應就系爭7樓漏水乃系爭6樓吊掛
02 系爭熱水器所致乙節，先負舉證之責。

- 03 2、查參諸本院前於110年5月20日囑託防水協進會就：系爭6
04 樓夾層臥室是否有漏水之情形？倘是…（二）漏水原因是
05 否與系爭7樓有關？是否與防水層有關？是否有其他共同
06 漏水之原因？（以上，若涉及管線問題。請說明究為公管
07 或私管）？若有共同漏水原因，請說明各占比例為何？…
08 （見本院卷(一)第209頁）等進行鑑定，並經防水協進會於1
09 10年8月9日檢送系爭鑑定報告書，其鑑定結果為系爭7樓
10 之廚房排水管（私管）有破損或裂縫，進而造成系爭6樓
11 之臥室夾層天花板出現滲透水現象，且因系爭7樓之廁所
12 防水層亦有破損，會造成水源加速滲漏至系爭6樓之臥室
13 天花板混凝土上，故系爭6樓出現漏水之原因與系爭7樓之
14 廚房排水管及廁所防水層有關（見本院卷(一)第236-1至237
15 頁），已如前述，並經本院復於111年9月2日囑託防水協
16 進會就：…（二）…又系爭6樓熱水器之裝設尺寸、重量
17 及其壁虎之裝設，是否會影響系爭6樓天花板之結構而導
18 致漏水？…（見本院卷(二)第79頁）進行鑑定，嗣防水協進
19 會於111年9月23日檢送系爭補充鑑定報告書，其鑑定結果
20 為系爭熱水器之尺寸、重量及其壁虎之裝設並不會影響系
21 爭6樓天花板之結構而導致漏水（見本院卷(二)第522頁）；
22 併參以證人即鑑定人楊敏楠到庭證稱：膨脹釘鑽洞時，看
23 深度是沒有破壞7樓的防水層，也不可能鑽那麼深。單純
24 系爭7樓的防水層也會造成系爭6樓B、C、D點之滲漏水，
25 且依據現況已經有鐘乳石（即當時拍照C點周圍有鐘乳
26 石），所以是嚴重的。…如果系爭7樓防水層及水管沒有
27 破裂也沒有漏水，單就膨脹釘的問題，並不會漏水。（見
28 本院卷(三)第127至128頁、第130頁）。堪認系爭6樓夾層臥
29 室天花板出現漏水，係與系爭7樓廁所防水層及廚房排水
30 管有破損或裂縫有關，且縱原告有於系爭6樓與系爭7樓間
31 之樓地板上以壁虎鑽孔之方式安裝系爭熱水器，亦不會因

此導致系爭7樓廁所防水層抑或廚房排水管破損，並造成系爭6樓出現漏水情形，是反訴原告主張反訴被告於系爭6樓與系爭7樓間之樓地板以吊掛之方式安裝系爭熱水器，致系爭7樓浴廁樓地板防水層破裂，使系爭7樓漏水至系爭6樓，應屬無據。從而，反訴原告請求反訴被告修復系爭7樓及賠償其精神慰撫金，均屬無據。

（四）綜上所述，原告依據民法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項、第213條、第767條及公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條但書等規定，請求（一）反訴被告應將系爭熱水器拆除，並永遠不得回復安裝。（二）反訴被告應依系爭鑑定報告書附件5修復方式及計價概估第27至40頁所示之修復方式，將系爭7樓修復至不漏水之狀態。（三）反訴被告應給付反訴原告25萬1,500元，均無理由，應予駁回。

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

（六）訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
臺北簡易庭 法 官 陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）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 113 年 1 月 5 日
書記官 蘇炫綺