

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第2908號

原告 林振國

蔡淑芬

共同

訴訟代理人 黃勝和律師

被告 元暘科技股份有限公司

法定代理人 郭鴻元

訴訟代理人 陸正康律師

郭展瑋律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於中華民國110年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○○路○段○○○○○巷○○○號三樓依臺北市建築師公會一百一十年三月二十二日(一一○)鑑字第○六七五號鑑定報告書所示之漏水修護估價單(從上而下修復部分)項次一4「落水罩底部應套入下方排水管內並以矽利康填縫」、漏水修護估價單(從共同樓地板下方修復)項次一1「更換U型封水管(工料)」、項次一2A「2樓木質天花板拆除」、項次一3「2樓PVC天花板含骨架拆除更新」、項次一4「受汙染範圍清潔消毒」、項次一5A「結構物受潮變色、發霉處處理」修復方式修復至不再漏水、滲水之狀態。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾參萬壹仟玖佰參拾元由被告負擔百分之十二，由原告林振國負擔百分之七十一，餘由原告蔡淑芬負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣陸萬零貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3
03 款定有明文。查原告原起訴聲明為：(一)被告郭鴻元、雷特斯
04 (Ritesh)應將門牌號碼臺北市○○○路0段000巷00號3樓依
05 鑑定報告書所示之修復方式修復至不再漏水、滲水之狀態。
06 (二)被告郭鴻元、雷特斯(Ritesh)應連帶給付原告林振國新臺
07 幣（下同）400,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
08 日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告郭鴻元、雷特斯(R
09 itesh)應連帶給付原告蔡淑芬100,000元，及自起訴狀繕本
10 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供
11 擔保，請准宣告假執行，有起訴狀可稽（見本院卷第9
12 頁），嗣於訴訟中陳明將被告郭鴻元變更為被告元暘科技股
13 份有限公司及撤回對被告雷特斯(Ritesh)之訴，並變更聲明
14 為：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○○路0段000巷00號3樓
15 依臺北市建築師公會民國110年3月22日(110)鑑字第0675號
16 鑑定報告書所示之修復方式修復至不再漏水、滲水之狀態。
17 (二)被告應給付原告林振國84,850元，及自起訴狀繕本送達翌
18 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應給付
19 原告蔡淑芬84,850元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執
21 行，亦有準備書狀、陳報狀、辯論意旨狀可憑(見本院卷第7
22 1-72、109、355頁)，核其所為，係基於后述與被告間之修
23 繕漏水之同一基礎事實，依上開規定，應予准許，合先敘
24 明。

25 二、原告主張：門牌號碼臺北市○○○路0段000巷00號2樓(下稱
26 系爭原告房屋)為原告林振國所有，原告蔡淑芬為原告林振
27 國之妻子，現共同居住於系爭原告房屋，又門牌號碼臺北市
28 ○○○路0段000巷00號3樓(下稱系爭被告房屋)為被告所
29 有，系爭原告房屋之浴室天花板於近日有漏水現象，並滲漏
30 至客廳木質天花板及牆壁木質裝潢，致此等木質裝潢發霉，
31 經原告追查後，發現漏水源頭為系爭被告房屋之浴室地板內

01 埋設排水管破損，原告得依民法第184條第1項前段、第213
02 條第1項、第767條第1項中段規定，請求被告將系爭被告房
03 屋修復至不再漏水、滲水之狀態；又原告已於108年12月2日
04 以存證信函催告被告進行修繕，然被告迄未修復，系爭被告
05 房屋漏水不解決，導致原告心情鬱悶、精神不佳，已侵害原
06 告之身體健康權，原告得依民法第184條第1項前段、第195
07 條第1項規定，請求被告分別賠償原告精神慰撫金84,850
08 元，為此提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭被告
09 房屋依臺北市建築師公會民國110年3月22日(110)鑑字第067
10 5號鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)所示對修復方式修復至
11 不再漏水、滲水之狀態。(二)被告應給付原告林振國84,850
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
13 計算之利息。(三)被告應給付原告蔡淑芬84,850元，及自起訴
14 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
15 (四)願供擔保，請准宣告假執行。

16 三、被告則以：系爭原告房屋之浴室天花板是否確有發生漏水現
17 象，未見原告具體指明，縱原告所述漏水現象為真，是否與
18 系爭被告房屋之浴室地板內之管線有關，原告亦未能證明，
19 是被告否認之；又系爭原告房屋漏水係位於浴室天花板，何
20 以該房屋之木質天花板、牆壁等裝潢發霉會與之有關，裝潢
21 發霉之原因，實際上是否係因系爭原告房屋老舊、氣候潮濕
22 等其他因素，不無疑問，原告所述漏水源頭為系爭被告房屋
23 之浴室地板內所埋設排水管破損，純屬臆測，並非可採，原
24 告既未證明系爭原告房屋之浴室天花板漏水、客廳之木質天
25 花板、牆壁等裝潢發霉，既未能證明與被告有關，或有何可
26 歸責被告之事由，被告自無須對原告負擔修補及損害賠償責
27 任等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
28 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 四、本院得心證之理由：

30 (一)本件經兩造同意並經本院委請臺北市建築師公會鑑定，鑑定
31 結果為：「(一)臺北市○○○路0段000巷00號2樓與臺北市○

○○路0段000巷00號3樓間就明所示事項做鑑定：1.臺北市○○○路0段000巷00號3樓房屋(即系爭被告房屋)專有部分之共同樓地板下方或其內之管線，其滲漏水之原因、位置及要修復之項目為何(從上而下修復部分)?1-1.下方或其內之管線，滲漏水原因、位置：3樓[主浴廁與客浴廁]地坪防水功能已失效。詳附件六照片(13)~(14)、(17)~(19)。A.2樓浴廁上方排水管破孔處落水。B.2樓天花板內排水管周邊有縫隙。C.3樓浴廁落水頭破損、排水管周邊有縫隙。1-2.要修復之項目：(從上而下修復部分)A.防水層全面施作至下方排水管内，計2處。B.樓板穿孔縫隙：排水管與樓板穿孔處以無收縮水泥或發泡劑填塞，計2處，詳照片(17)(18)。C.3樓浴廁落水罩底部應套入下方排水管内並以矽利康填縫，詳照片(19)。2.臺北市○○○路0段000巷00號2樓房屋(即系爭原告房屋)專有部分之共同樓地板上方之滲漏水位置及要修復之滲、漏水項目為何?2-1.3樓滲漏水位置位於2樓相對位置[客廳走道上方及客浴廁](同上1-1A、B)。2-2.滲、漏水項目：A.2樓浴廁上方排水管銜接處：詳附件六.照片(13)，更換U型封水管。B.滲水破損之2樓木質天花板(含汙損骨架)需拆除更新。C.2樓PVC天花板(汙損骨架)需拆除更新。D.詳附件六.照片(17)~(18)受潮變包、發霉處理。受汙染範圍清潔消毒。3.如何填補樓地板裂縫(由下而上修復部分)?2樓為封閉式木質天花裝修，無法發現樓地板裂縫。目前漏水明顯出現於樓板穿孔(排水管)處，改善方式詳上1及2。另詳附件六.照片(20)，疑似因滲水造成鋼筋鏽蝕、粉刷層剝離掉落，宜清除後觀察樓板平頂予以復原。4.上述分別從共同樓地板上方或其內之管線修復(由上而下)及從共同樓地板下方修復(含樓地板裂縫之填補)至不再滲、漏水狀態之工法、程度及標準各為何?修復費用各若干?1.工法、程度：A.防水層全面施作至下方排水管内，計2處。B.排水管漏水維修：目前排水管懸吊在樓下住戶的天花板，不要直接[更換漏水頭管件]及[樓板穿孔處防水處理]。漏水管

線修復完畢後，要試水測試，確認無新增漏水處。確認沒問題才可以進行裝修復原動作。C. 施工過程、使用材料(含其他工作及界面需求)，需檢附施工前中後照片，才能確保品質，避免施工後有瑕疵糾紛。2. 標準：室內浴廁樓板試水48小時，無滲漏。3. 修復費用，詳附件八. 漏水修護估價單。

(二)就以下事項一併作鑑定：1.原告所有系2樓房屋是否有漏水情形？如有，是否為被告所有臺北市○○○路0段000巷00號3樓房屋設置或管理缺失造成？2樓房屋主要有二處漏水，應屬3樓房屋室內裝修或維護時，導致排水管鬆脫或移位及其中3樓浴廁落水罩人為破壞造成破損，未修護：明顯為管理缺失造成。2.原告所有系爭2樓房屋上方樓地板裂縫，是否為被告所有系爭3樓房屋設置或管理缺失造成？因3樓鋪設木地板無法積水測試，且2樓為木製天花，無法發現混凝土樓地板是否有裂縫。目前檢視為滲漏水明顯出現於樓穿孔(排水管)處，屬3樓房屋設置或管理缺失造成，原因如下：1. 現有2樓受天花板阻隔且老舊，要由下方破壞有困難。2. 室內裝修前未作好鄰里關係取得2樓施工前排水管銜接處照片、浴廁裝後未試水並告無下層住戶。3. 浴廁3樓裝修相對較新，故研判屬3樓裝修工程所致。」有鑑定報告可參(見本院卷第191-193頁)，又證人林建智結證稱：落水罩現有下方有一段水管，水管接U型管銜接處產生縫隙，而落水罩與排水管的錯位或銜接處鬆脫，因二樓天花板上面的空間很狹小，不太可能從二樓破壞，近兩年來亦無大地震或施工震動明顯就是三樓破壞的，什麼時間無法判斷，但肯定是三樓所造成的，本案滲漏水原因，是3樓浴廁落水罩與排水管錯位或銜接處鬆脫，所以我才會在鑑定報告修復漏水方式說明中，記載：「1. 落水頭與水管要相接：落水罩底部應套入下方排水管内並以矽利康填縫。」等語(見本院卷第378-379頁)，是依上開鑑定報告及證人證述，本件是3樓浴廁落水罩與排水管錯位或銜接處鬆脫造成漏水。

(二)本件是3樓浴廁落水罩與排水管錯位或銜接處鬆脫造成漏

01 水，已如前述，則被告負有修繕義務，而鑑定報告就3樓浴
02 廁落水罩與排水管錯位或銜接處鬆脫之修繕方式為「將3樓
03 浴廁落水罩底部套入下方排水管内並以矽利康填縫」、2樓
04 浴廁上方排水管銜接處漏水之修繕方式為「更換U型封水
05 管」，又參證人林建智證述：如更換U型管就必須破壞樓下
06 的天花板才能進行更換，PVC天花板含骨架拆除更新必須要
07 在下面增設一個維修孔才能修補等語(見本院卷第380頁)，
08 漏水修護估價單(從上而下修復部分，下稱第1份估價單)項
09 次一4「落水罩底部套入下方排水管内並以矽利康填縫」6,0
10 00元，及漏水修護估價單(從共同樓地板下方修復，下稱第2
11 份估價單)項次一1「更換U型封水管(工料)」4,000元、項次
12 一2A「2樓木質天花板拆除」11,200元、項次一3「2樓PVC天
13 花板含骨架拆除更新」12,000元，與止漏有關；另第2份估
14 價單項次一4「受汙染範圍清潔消毒」15,000元、項次一5A
15 「結構物受潮變色、發霉處處理」12,000元，為3樓浴廁下
16 方，含週邊區域因漏水受損部分，亦屬必要費用，合計60,2
17 00元(計算式：6000+4000+11200+12000+15000+12000
18 =60200)。

19 (三)又依鑑定分析，3樓主浴廁與客浴廁地坪防水功能已失效(見
20 本院卷第189頁)，然依證人林建智證述：現場看到的是磁磚
21 面完好，但磁磚不是防水材料，表面完好不能確定下面有沒
22 有問題(見本院卷第379頁)，顯與上開分析相違，故第1份估
23 價單項次一2「浴廁防水層重作(含設備拆移及復原、磁磚復
24 原)」60,000元，非屬止漏必要費用；又證人林建智證述：
25 估價第一項是試水兩次，就是希望要透過試水兩次就知道其
26 他地方有沒有漏水，但鑑定時沒有試水，正常的方式是防水
27 施作完成後，要試水兩天等語(見本院卷第379、378頁)，因
28 依證人林建智所證，難認3樓主浴廁與客浴廁地坪防水功能
29 已失效，是並無重新施作防水之必要，自無試水之必要，故
30 第1份估價單項次一1「3樓浴廁全面試水」8,000元，即非屬
31 止漏必要費用；又證人林建智證述：水是會到處跑，不能看

01 到哪一點就只有那點漏水，滲出去的地方就說沒漏水，照片
02 19寫漏水頭破損，與排水管有縫隙，不能確定與混凝土樓地
03 板裂縫有關係，故第1份估價單項次一3「樓板穿孔縫隙無收
04 縮水或發泡劑填塞」3,000元、第2份估價單項次一6「樓地
05 板裂縫之填補及鋼筋除鏽防鏽處理、砂漿整平、粉刷復原」
06 18,000元亦非屬止漏必要費用；第2份估價單項次一2B「夾
07 板天花板(不含油漆)」54,000元、項次一2C「貼台製壁
08 紙」7,500元、項次一2D「電工：燈具移設及復原(含天花
09 板鑿孔)、遷移時電管線破損更新」12,000元、項次一5B
10 「書房窗孔受潮變色木框復原」8,000元，依證人林建智證
11 述，是屬漏水破壞的項目(見本院卷第380頁)，然非屬3樓浴
12 廁下方及週邊區域受損範圍，原告亦未證明係因3樓浴廁漏
13 水所致，亦非屬止漏必要費用。

14 (四)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
15 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
16 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
17 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
18 活所能容忍之噪音，應屬不法侵害他人居住安寧之人格利
19 益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定
20 請求賠償相當之金額(最高法院92年台上字第164號判決要旨
21 參照)。是房屋漏水影響居住品質，參酌前揭裁判意旨，固
22 構成居住安寧之人格利益受侵害，惟仍應以「情節重大」為
23 要件，始得請求損害賠償。原告固主張因被告參處理漏水狀
24 況，應分別賠償原告精神慰撫金84,850元云云，惟依原告
25 所提住家照片所示滲漏水情形(見本院卷第17-19頁)，難認
26 已嚴重影響原告之日常生活，故縱認原告之居住安寧確曾因
27 系爭被告房屋漏水而受到侵害，然原告既未舉證證明其所受
28 侵害之程度、狀態已嚴重影響日常生活等情事，自難認原告
29 居住安寧所受侵害已達情節重大程度。故原告請求被告分別
30 賠償精神慰撫金84,850元部分，難謂有據，應予駁回。

31 五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告應將系爭被告房屋

01 依臺北市建築師公會110年3月22日(110)鑑字第0675號鑑定
02 報告書所示之第1份估價單項次一4「落水罩底部應套入下方
03 排水管内並以矽利康填縫」、第2份估價單項次一1「更換U
04 型封水管(工料)」、項次一2A「2樓木質天花板拆除」、項
05 次一3「2樓PVC天花板含骨架拆除更新」、項次一4「受汙染
06 範圍清潔消毒」、項次一5A「結構物受潮變色、發霉處處
07 理」修復方式修復至不再漏水、滲水之狀態，為有理由，應
08 予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

09 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
10 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
11 應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依聲請
12 宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其
13 假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
15 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
17 書。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示
18 金額。

19 中 華 民 國 110 年 10 月 19 日
20 臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

21 訴訟費用計算書

22 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
23 第一審裁判費	5,400元	
24 第一審證人旅費	530元	
25 第一審鑑定費	126,000元	
26 合 計	131,930元	

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
29 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
30 納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 10 月 19 日

