

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北簡字第13358號

原告 李清雅

李張却

上二人共同

訴訟代理人 蔡騏安

鄧茗佳律師

鮑湘琳律師

張聖堃律師

沈靖家律師

被告 陳盈君

訴訟代理人 陳俊宏律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年4月30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○○○巷○○○弄○○○
○○號二樓房屋修復至不漏水狀態。

被告應給付原告李清雅新臺幣陸拾貳萬柒仟肆佰玖拾柒元，及其
中新臺幣壹拾參萬陸仟捌佰柒拾陸元自民國一一二年十月六日

起，暨其中新臺幣肆拾玖萬零陸佰貳拾壹元自民國一一四年十一
月十一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告李張却新臺幣壹拾萬元，及自民國一一二年十月
六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二十五分之十八，餘由原告李清雅負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾萬元為原告預供擔
保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣陸拾貳萬柒仟肆佰玖拾
柒元為原告李清雅預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第三項得假執行。但被告以新臺幣壹拾萬元為原告李張却
02 預供擔保，得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
06 減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條
07 第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：

08 「（一）被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00弄0
09 0○○號2樓房屋（下稱系爭2樓）漏水部分修復至不漏水狀
10 態。（二）被告應給付原告李清雅新臺幣（下同）13萬6,87
11 6元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
12 5%計算之利息。（三）被告應給付原告李張却10萬元，及
13 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
14 之利息。」（見本院卷第11頁），嗣於民國114年11月11日
15 言詞辯論期日具狀變更為：「（一）被告應將系爭2樓漏水
16 部分修復至不漏水狀態。（二）被告應給付原告李清雅95萬
17 7,290元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
18 利率5%計算之利息。（三）被告應給付原告李張却10萬
19 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息。」（見本院卷第475頁），核屬擴張應受判
21 決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

22 貳、實體方面：

23 一、原告起訴主張：原告李清雅為門牌號碼臺北市○○區○○路
24 000巷00弄00○○號1樓房屋（下稱系爭1樓）之所有權人，而
25 被告為系爭2樓之所有權人，卻未盡管理、維護及修繕之義
26 務，致系爭2樓之冷、熱水管破裂，漏水至系爭1樓之前陽台
27 天花板、客廳天花板、主臥室天花板、次房間天花板及牆
28 壁、後陽台天花板等處，並出現大面積壁癌及油漆剝落情
29 形，受損範圍持續擴大，故原告李清雅自得請求被告賠償系
30 爭1樓修復費用共計77萬2,290元（計算式：18萬元+19萬5,
31 090元+32萬元+7萬7,200元=77萬2,290元）。又被告前於

01 本案審理期間同意先行墊付鑑定費用後，嗣又改稱不同意墊
02 付，致本案延滯訴訟，持續造成系爭1樓損害擴大，故原告
03 李清雅為釐清漏水原因而先行委請社團法人台灣防水工程技
04 術協進會（下稱防水技術協進會）進行系爭1樓漏水原因之
05 鑑定，因而支出鑑定費用8萬5,000元。另原告李張却為原告
06 李清雅之配偶，共同居住於系爭1樓，故原告2人自得請求被
07 告給付因漏水期間造成原告2人生活上之不便與精神耗損之
08 精神慰撫金各10萬元。以上，原告李清雅計請求被告賠償95
09 萬7,290元（計算式：77萬2,290元＋8萬5,000元＋10萬元＝
10 95萬7,290元）；原告李張却則請求被告賠償10萬元。爰依
11 公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條第1項、民法第184
12 條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項、第76
13 7條第1項中段等規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被
14 告應將系爭2樓漏水部分修復至不漏水狀態。（二）被告應
15 給付原告李清雅95萬7,290元，及自起訴狀繕本送達翌日起
16 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應給
17 付原告李張却10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
18 止，按週年利率5%計算之利息。

19 二、被告則以：否認系爭1樓漏水與系爭2樓有關，因被告已多次
20 配合原告檢測漏水原因，水電單位均確認系爭2樓地面為乾
21 燥狀態，且系爭2樓主臥室衛浴亦已長年未使用。又本公寓
22 公共區域水塔連接地下馬達之給水管有發生破裂，故系爭1
23 樓漏水可能係公共管線所致。另依原告提出之原證1「賀新
24 水電工程有限公司鑑定報告書現況照片」可知，該鑑定報告
25 並未肯定系爭1樓漏水與系爭2樓有關，且因原告主張之漏水
26 範圍過大，亦可能因原告長年未維護系爭1樓，致系爭1樓牆
27 面老化之可能。又原證2「杭新室內裝修工程有限公司報價
28 單」僅屬原告為維護系爭1樓之油漆項目，應屬原告私人行
29 為而與漏水無關。再者，兩造係合意由社團法人新北市土木
30 技師公會（下稱土木技師公會）作為本案之鑑定機關，並非
31 防水技術協進會，且防水技術協進會亦未證明鑑定人具有足

01 夠之專業能力進行鑑定，而鈞院係囑託防水技術協進會就系
02 爭1樓主臥室編號③④⑨⑩、後陽台天花板⑦⑧進行鑑定，
03 然防水技術協進會於114年8月19日以台防（114）工協會字
04 第181號檢附之鑑定報告書（見本院卷第379至432頁，下稱
05 系爭鑑定報告），關於混凝土含水率數值之檢測編號③④卻
06 位於次臥室而非主臥室，編號⑨在客廳廁所而非後陽台，顯
07 見防水技術協進會並未依據鈞院囑託事項進行鑑定，故防水
08 技術協進會所出具之系爭鑑定報告書不得作為本件判斷之依
09 據，且原告自行提出之防水技術協進會所出具之證物14鑑定
10 報告書（見本院卷第509至548頁），亦不得作為本件判斷依
11 據。此外，防水技術協進會之鑑定人於進行檢測前並未檢查
12 水龍頭是否正常，且未禁止用水，故因系爭2樓於檢測時仍
13 正常用水，將可能造成檢測數值錯誤。至有關原告請求之金
14 額：（一）「緻欣工程有限公司估價單」18萬元：此部分僅
15 為天花板壁癌拆除等工程之估價單，並未記載面積、單價及
16 計算折舊，且有關鋼筋裸露部分亦無證據證明與被告有關。
17 （二）「明進水電工程有限公司工程報價單」19萬5,090
18 元：此部分為燈具、插座工程之報價單，而此報價單並未記
19 載裝設位置，且未計算折舊，且原告並未證明此部分物品確
20 實已不堪使用，並與系爭2樓漏水有關。（三）「驊泰行估
21 價單」32萬元：此部分為壁癌、油漆工程之估價單，然此估
22 價單並未記載面積、位置、單價，且未計算折舊。（四）
23 「估價單」7萬7,200元：此為木門及窗簾修復之估價單，然
24 此部分金額並未計算折舊，且亦無法證明此部分支出與被告
25 有關。（五）鑑定費用8萬5,000元：此部分支出係原告自行
26 委託，且被告並未參與鑑定，故應由原告自行負擔。（六）
27 精神慰撫金各10萬元：原告僅財產權受侵害，故原告不得請
28 求等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 三、經查，原告李清雅為系爭1樓之所有權人、被告為系爭2樓之
30 所有權人等情，此有土地建物查詢資料等件在卷可稽（見本
31 院卷第167至168頁、第605頁），且為兩造所不爭執，堪信

01 為真實。

02 四、得心證之理由：

03 (一) 按因故意或過失，不法侵害他人權利者，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，
05 由工作物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無
06 欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發
07 生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前
08 段及第191條第1項分別定有明文。又民法第191條第1項所
09 謂土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其
10 例示，而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管
11 線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，亦應包
12 括在內，且除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所
13 示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地
14 上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有
15 過失，而應負侵權行為損害賠償責任。

16 (二) 關於原告李清雅請求被告修復系爭2樓漏水部分：

17 原告李清雅主張被告系爭1樓漏水與系爭2樓有關，為被告
18 所否認。查本院前於114年6月18日囑託防水技術協進會
19 就：1、原告李清雅、李張卻所有之系爭1樓之(1)主臥室
20 (參證物1、3、4編號③、④、⑨、⑩處)、(2)後陽台天
21 花板(參證物1、3、4編號⑦至⑧處)是否有滲漏水情
22 形？倘有，滲漏水情況及面積各為何？編號③、④之滲漏
23 水，是否與編號⑨、⑩之滲漏水蔓延有關？2、承上，系
24 爭1樓上開各處之滲漏水原因，是否與被告陳盈君所有之
25 系爭2樓有關？倘是，原因為何？3、系爭2樓之地板是否
26 有二次施工之情形？倘有，系爭1樓上開各處之滲漏水是
27 否與系爭2樓之地板二次施工有關？倘有，所佔原因比例
28 各為何？4、系爭1樓之牆面是否有二次施工之情形？倘
29 有，系爭1樓上開各處之滲漏水是否與系爭1樓之牆面二次
30 施工有關？倘有，所佔原因比例各為何？等進行鑑定(見
31 本院卷第347至348頁)，嗣防水技術協進會於114年8月19

01 日檢附系爭鑑定報告到院，鑑定結果為：「…27.綜上數
02 據測試研判漏水原因：造成（系爭1樓房屋）的，『前陽
03 台天花板、客廳天花板、主臥室天花板、次房間天花板及
04 牆壁、餐廳天花板及牆壁、後陽台天花板』，室內等處有
05 明顯滲透水現象及牆面、天花板出現擴散狀的水漬，顏色
06 變深，是因為（系爭2樓房屋）的『冷給水管』、『熱給
07 水管』破裂所造成的，又給水管之漏水現象：若是在地上
08 之建築物，不論晴雨室內均會有漏水狀況時，則可以判斷
09 是給水管之漏水所造成。…（一）…（系爭1樓）業經檢
10 測結果有漏水情形。滲漏水情況明顯滲透水，嚴重恐會有
11 漏電問題建議是無法居住，滲漏水面積28.99坪。承上編
12 號滲漏水處都有滲漏水蔓延相關性。（二）…與（系爭2
13 樓），冷、熱給水管破裂有關。該管為私管。與公管無關
14 係，因為（系爭1樓）滲漏水之相關位置都與公管位置不
15 相同。該私管100%屬（系爭2樓）所有。（三）…查詢
16 （系爭2樓）屋主，回覆本會人員：『地板沒有二次施
17 工』。現場與被告及原告李清雅訴訟代理人沈靖家律師
18 等，確認被告所陳訴。故承上問題無法回覆。…（四）…
19 依據原告李清雅，所陳述牆面有二次施工。通常1樓牆面
20 二次施工本身並不會直接造成樓板漏水，因為樓板漏水
21 的水源多數來自樓板上方，2樓或樓板上方有滲水，水可能
22 沿著牆體滲入1樓牆面，最後表現成牆面和天花板交界處
23 的漏水。」（見本院卷第390頁、第429至432頁），堪認
24 系爭1樓漏水與系爭2樓之冷、熱給水管破損有關。又被告
25 為系爭2樓之所有權人，系爭2樓為被告使用範圍，被告本
26 應負管理、維護及修繕之責。是原告李清雅請求被告應將
27 系爭2樓修復至不漏水狀態，應屬有據。

28 （三）至被告辯稱防水技術協進會並非兩造合意選任之鑑定單位
29 云云。惟按鑑定人由受訴法院選任，並定其人數。法院於
30 選任鑑定人前，得命當事人陳述意見。其經當事人合意指
31 定鑑定人者，應從其合意選任之。但法院認其人選顯不適

當時，不在此限。已選任之鑑定人，法院得撤換之。有調查證據權限之受命法官或受託法官依鑑定調查證據者，準用前條之規定。但經受訴法院選任鑑定人者，不在此限。民事訴訟法第326條及第327條分別定有明文。而所謂鑑定人者，係在他人之訴訟中，依法院、受命法官或受託法官之命，就指定之鑑定事項，以其特別智識陳述意見之第三人，為證據方法，鑑定人並無須對於訴訟當事人負有私法上之義務，而僅有服從國家司法權所生公法上之義務。是以，當事人聲請鑑定，僅屬其所提出之證據方法，惟鑑定人之選任則屬於受訴法院、受命法官或受託法官之職權行使，並非必須經兩造同意始得指定。經查，本院於113年5月6日言詞辯論期日已分別詢問兩造對於鑑定單位之意見，而被告已同意倘如土木技師公會所需之鑑定費用超過12萬元時，仍由被告先行代墊，故兩造均當庭同意由土木技師公會進行鑑定（見本院卷第189頁），惟本院於113年5月15日囑託土木技師公會進行鑑定，且土木技師公會於113年6月18日進行初勘作業，並於113年7月9日通知本案鑑定費為58萬7,500元（已扣除初勘費5,000元，見本院卷第211頁）後，被告乃於113年9月23日具狀表示因鑑定費用過高，故僅願意負擔上限為20萬元之鑑定費用（見本院卷第229至237頁），並於113年11月14日言詞辯論期日再次表示無法負擔超過20萬元之鑑定費用（見本院卷第261頁），自堪認兩造對於本件鑑定機關之擇定並未合致，且因本件訴訟程序已延宕多時，故本院方於衡酌本件囑託鑑定事項所需專業領域與相關鑑定經驗，依職權於114年6月18日擇定防水技術協進會就本件進行鑑定，故被告此部分抗辯，自屬無據。

（四）關於原告李清雅請求被告給付系爭1樓之修復費用共77萬2,290元部分：

按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定

01 外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人
02 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能
03 回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。
04 民法第184條第1項前段、第213條第1項、第3項及第215條
05 分別定有明文。查系爭1樓漏水原因係因系爭2樓之冷、熱
06 給水管破損所導致，且被告為系爭2樓所有權人，是依前
07 開說明，本應就系爭2樓負管理、維護之責，是被告未盡
08 其維護修繕之義務，導致系爭1樓漏水而受有損害，兩者
09 間有相當因果關係，則原告李清雅依據上開規定請求被告
10 賠償其系爭1樓因漏水所受之損害，應屬有據。而原告李
11 清雅固提出緻欣工程有限公司估價單、明進水電工程有限
12 公司工程報價單、驊泰行估價單及估價單等件為憑（見本
13 院卷第501至507頁），主張被告應賠償修復費用共77萬2,
14 290元。然參酌本院前已於114年6月18日將本件送請第三
15 方公正單位防水技術協進會進行鑑定（見本院卷第347
16 頁），經防水技術協進會作成系爭鑑定報告，就系爭1樓
17 前陽台至後陽台室內全區天花板及牆壁修復工程（含全區
18 電源開關盒、電源線路更新、全區電燈照明設備復原工
19 程）進行估價，其修復費用概估為52萬7,497元（見本院
20 卷第424至425頁），是本院認原告李清雅請求之系爭1樓
21 修復費用於52萬7,497元範圍內，應為合理，逾此部分，
22 不得請求。

23 （五）關於原告李清雅請求之鑑定費用8萬5,000元部分：

24 原告李清雅主張本件因被告之行為致延滯訴訟，持續造成
25 系爭1樓損害擴大，故原告李清雅為釐清漏水原因而先行
26 委請防水技術協進會進行系爭1樓漏水原因之鑑定，因而
27 支出鑑定費用8萬5,000元，固據提出證物14鑑定報告書及
28 收據等件為憑（見本院卷第509至549頁）。惟查，因原告
29 李清雅已於112年9月15日提起本件訴訟（見本院卷第11
30 頁），且本院亦於114年6月18日囑託防水技術協進會進行
31 鑑定，則原告李清雅於訴訟進行中單方自行送請防水技術

01 協進會進行鑑定，自難認屬原告李清雅為提起本件訴訟或
02 於本件訴訟中為伸張權利所必要支出之費用，則原告李清
03 雅此部分請求，即屬無據。

04 (六) 關於原告2人請求被告賠償精神慰撫金各10萬元部分：

05 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
06 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
07 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第
08 195條第1項前段著有規定。又不法侵害他人居住安寧之人
09 格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1
10 項規定請求賠償相當之金額（最高法院92 年台上字第164
11 號判決意旨參照）。查本件被告疏於維護、修繕系爭2樓
12 之冷、熱給水管，導致系爭1樓之前陽台天花板、客廳天
13 花板、主臥室天花板、次房間天花板及牆壁、餐廳天花板
14 及牆壁、後陽台天花板發生漏水，漏水面積約28.99坪，
15 且均為一般住家重點使用區域，維修費用更高達52萬7,49
16 7元，堪認原告2人居住環境已受影響、生活品質下降，使
17 用功能及舒適性均有妨礙。又原告2人於112年即提起本件
18 訴訟，至今已有相當時日，足認原告2人居住安寧之人格
19 利益受有侵害且情節重大，故原告2人依上開規定請求被
20 告賠償其所受非財產上損害，應屬有據。茲審酌本件漏水
21 期間、漏水程度、原告2人生活因漏水所受影響，認原告2
22 人分別請求精神慰撫金各10萬元尚屬適當。

23 五、綜上所述，原告請求（一）被告應將系爭2樓修復至不漏水
24 狀態。（二）被告應給付原告李清雅62萬7,497元（計算
25 式：52萬7,497元+10萬元=62萬7,497元），及其中13萬6,
26 876元自起訴狀繕本送達翌日即112年10月6日起（見本院卷
27 第39頁），暨其中49萬0,621元自民事擴張聲明暨陳述意見
28 (二)狀送達日即114年11月11日起（見本院卷第475頁），均至
29 清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應給付
30 原告李張却10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年10月6
31 日起至清償日止，按週年利率百分之5%計算之利息，為有

理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。

六、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款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 5 月 28 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 115 年 6 月 3 日
書記官 蘇炫綺