

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第2895號

原告 杜淳真

訴訟代理人 胡美慧律師

被告 陳春美

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國111年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依台北市土木技師公會民國112年8月14日北土技字第1122003178號鑑定報告書「十一、鑑定結果及分析」、「十二、結論與建議」所載之修復方式及項目，將門牌號碼臺北市中正區松山區民生東路五段一三七巷四弄二十號十二樓房屋進行漏水修繕至不漏水之狀態。

被告應給付原告新臺幣陸萬伍仟參佰壹拾元，及自民國一一一年十二月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾參萬壹仟參佰壹拾元，其中新臺幣壹拾貳萬玖仟貳佰壹拾伍元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾玖萬陸仟捌佰壹拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0弄00號11樓房屋（下稱系爭11樓房屋）為原告所有，門牌號碼臺北市○○區○○○路0 段000巷0弄00號12樓房屋（下稱系爭12樓房屋）為被告所有。因被告怠於維護系爭12樓房屋次浴廁整體防水功能及給水設備管路或接頭完整，致持續漏水，經由樓板混凝土縫隙滲漏至系爭11樓房屋，系爭11樓房屋天花板因漏水腐爛坍塌、牆面變色、油漆剝落，漏水位置在系

01 爭11樓房屋餐廳區域，原告及家人用餐常受干擾，生活品質
02 低落，造成原告精神上痛苦，且影響原告居住權及居住安
03 寧，原告忍無可忍只好遷出在外租屋並自行雇工拆除天花
04 板、牆面，拆除後發現天花板木頭角落發霉排水管附近白
05 華、混凝土破損。為此依民法第767條第1項中段及侵權行為
06 規定，請求被告將系爭12樓房屋漏水修復，及請求被告賠償
07 系爭11樓房屋修繕費用新臺幣（下同）127,870元、精神慰
08 撫金5萬元等語。並聲明：1.如主文第1項所示。2.被告應給
09 付原告177,870元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
10 按年息百分之5計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告辯稱：系爭12樓房屋於109年間漏水後已修繕，於111年
12 10月間經告知又滲水，檢查發現浴室牆壁有裂痕，屋齡40
13 年，被告無法負擔鉅額裝潢費用，所以被告犧牲一間浴室成
14 為倉庫使用。最近大樓公共管道漏水，造成系爭12樓房屋天
15 花板也漏水等語。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、得心證之理由：

17 (一)按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
18 任」、「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損
19 害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並
20 無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發
21 生，已盡相當之注意者，不在此限。」、「負損害賠償責任
22 者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發
23 生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必
24 要之費用，以代回復原狀。」、「所有人對於妨害其所有權
25 者，得請求除去之。」，民法第184條第1項前段、第191條
26 第1項、第213條第1項、第3項、第767條第1項中段分別定有
27 明文。是以，除非工作物所有人能舉證證明民法第191條第1
28 項但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，
29 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
30 人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院96年臺
31 上字第489號判決意旨參照）。

(二)經查，因被告就系爭11樓房屋之漏水原因有所爭執，本院乃依原告聲請囑託台北市土木技師公會就系爭11樓房屋漏水之原因、修復方式及費用進行鑑定，嗣該會於112年5月15日、112年6月13日至系爭11樓、12樓房屋現場會勘，於112年6月13日進行系爭12樓房屋次浴廁漏水測試及系爭11樓房屋3漏水處採水分計檢測後，該會鑑定結果略以：「…十一、鑑定結果及分析(一)有關…房屋有無漏水及漏水原因部分：依上十項所述，經上三項漏水測試，系爭11樓三漏水處之漏水源，研判係系爭12樓次浴廁淋浴間及其外側地坪防水效能不足，致洗澡、洗地等相關用水滲入RC樓版，再滲出三漏水處。本次漏水測試，以系爭11樓次浴廁門外上方樓版漏水反應最為快速顯現(含水量百分比快速由約24.0%→31.5%→41.5%)，研判其二者間存在有一快速滲水路徑所致，而次浴廁牆面及無障礙浴廁上方樓版雖漏水反應不敏感，研判其二者間不存在任何快速滲水路徑，惟由其之前之滲水痕跡研判，其漏水在長期用水情況下亦將甚為嚴重，此可由附件五照片11、12、13所示，系爭12樓次浴廁淋浴間外側靠近臥室部分牆底部有油漆滲水剝落現象，而該位置正好位於系爭11樓無障礙浴廁上方樓版漏水處之正上方，證明該處自牆底部至下方RC樓版均有漏水情況。故建議系爭12樓次浴廁淋浴間內側地坪磁磚及防水，與其外側地坪磁磚及防水，均予以同時拆除新作，以改善系爭11樓三處漏水情況；而由於次浴廁淋浴間外側靠近臥室部分牆底部有油漆滲水剝落，研判次浴廁淋浴間內側牆面磁磚亦有防水效能不足情況，故建議地坪以上約2公尺牆磁磚，亦予以拆除新作。另有關係爭11樓玄關儲藏室上方天花板上之RC樓版及排水管之漏水，因RC樓版有產生鋼筋鏽蝕、混凝土剝落情況，研判係該處漏水情況已久，導致RC樓版內鋼筋鏽蝕，混凝土因鋼筋膨脹而被擠壓、剝落，故建議將該處天花板暫時拆除，於該處RC樓版裂縫間填灌環氧樹脂；至於該處因排水管眾多，須委託專業施工廠商詳細檢查何者已破裂或漏水，再將自系爭12樓次浴廁起至此

處之全段排水管拆除換新。(二)…」，此有台北市土木技師公會112年8月14日北土技字第1122003178號鑑定報告書（鑑定案編號為0000000000號，下稱系爭鑑定報告）附卷可稽。足見系爭12樓次浴廁淋浴間及其外側地坪防水效能不足等，係造成系爭11樓房屋次浴廁門外上方樓版、次浴廁牆面、無障礙浴廁上方樓版漏水之原因，已妨害原告之所有權。被告既係系爭12樓房屋之所有權人，依公寓大廈管理條例第10條第1項規定，其就系爭12樓房屋之專有部分有負擔費用修繕、管理、維護之責，應認被告係過失不法侵害原告之權利，應由被告對原告負侵權行為損害賠償責任。是原告依上開規定，請求被告依系爭鑑定報告「十一、鑑定結果及分析」、「十二、結論與建議」所載之修復方式及項目，將系爭12樓房屋修繕至不漏水之狀態，洵屬有據。

(三)次查，原告主張其受有系爭11樓房屋修繕費用含監造費10%、稅金5%共127,870元損害之事實，固據其提出照片、報價單為證（見本院卷第35至45頁、第53頁），然系爭鑑定報告之表二中已將11樓玄關儲藏室上方天花板拆除及新設、廢料清理及運什費列入（見系爭鑑定報告第11至12頁），故該報價單上所列拆除工程（含天花板拆除、工程垃圾廢棄物垃圾車）18,840元、木作新作矽酸蓋板高低天花28,620元部分不得重複計算，應予剔除；又原告提出之照片並未顯示原告有拉門軌道、日光燈、嵌燈因漏水而毀損之情形，故該報價單上所列拉門軌道採購及五金設定工資18,000元、天花板新購LED日光燈3,120元、嵌燈2,900元部分難認與系爭12樓房屋漏水有相當因果關係，亦應予剔除，依此計算，原告得請求被告賠償之系爭11樓房屋修繕費用應係45,310元（110,710元-18,840元-28,620元-18,000元-3,120元-2,900元=39,230元，39,230元+監造費3,923元+稅金2,157元=45,310元），

(四)再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

01 條第1項前段有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利
02 益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定
03 請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決
04 意旨參照）。本院審酌系爭12樓次浴廁淋浴間及其外側地坪
05 防水效能不足，造成系爭11樓房屋次浴廁門外上方樓版、次
06 浴廁牆面、無障礙浴廁上方樓版漏水，客觀上對於原告之日
07 常家居生活明顯造成干擾及不便，導致原告身心受有相當程
08 度之痛苦，應認本件滲漏水之情形業已侵害原告居家安寧之
09 人格利益，超越一般人社會生活所能容忍之程度且情節重
10 大，原告自得請求精神慰撫金，爰斟酌本件漏水事件之經
11 過、侵害之情形、範圍及兩造之年齡等一切情狀，認為原告
12 就系爭12樓房屋漏水所得請求賠償之慰撫金數額以2萬元為
13 適當，逾此範圍之請求，則非有據。

14 四、綜上所述，原告依上開規定，請求被告依系爭鑑定報告「十
15 一、鑑定結果及分析」、「十二、結論與建議」所載之修復
16 方式及項目，將系爭12樓房屋修繕至不漏水之狀態，及請求
17 被告賠償系爭11樓房屋修繕費45,310元、慰撫金2萬元，共
18 計65,310元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年12月30日起
19 至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息之範圍
20 內，為有理由，應予准許。至原告逾此部分之請求，則為無
21 理由，應予駁回。

22 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
23 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
24 定，應依職權宣告假執行。本院並依同法第392條第2項規
25 定，依職權宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。至原告
26 敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所附麗，應併
27 予駁回。

28 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
29 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
30 附此敘明。

31 七、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴

01 訟法第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如
02 主文。

03 八、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第4項所示金
04 額。

05 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
06 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
07 法 官 羅富美

08 以上判決正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南
10 路1段126巷1號）提出上訴狀（須附繕本），並繳納上訴裁判
11 費。

12 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
13 書記官 陳鳳櫻

14 計 算 書：

15 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
16 第一審裁判費	3,310元	原告繳納
17 第一審鑑定費	128,000元	原告繳納
18 合 計	131,310元	