

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第11122號

原告 黃詹魁
訴訟代理人 陳明政律師
被告 林美玲

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於中華民國113年9月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應容忍原告進入被告所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號六樓之一房屋內，依如附件所示社團法人建築物漏水鑑定暨房屋科技點交技術協進會民國一百一十三年五月六日科技鑑定字第一一三〇五〇五〇三號函之鑑定報告「表3、6樓修繕施工費用估算表」所載之工程項目進行修繕工程，並應負擔修繕費用新臺幣貳拾伍萬柒仟零柒拾玖元。

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬肆仟捌佰參拾參元，及自民國一百一十三年六月八日起至清償日止，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十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬柒仟零柒拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬肆仟捌佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告所有並居住於臺北市○○區○○街000號5樓之1房屋(下稱系爭5樓房屋)，其樓上則為被告所有之臺北市○○區○○街000號6樓之1房屋(下稱系爭6樓房屋)，約自民國111年10

月間，原告發現系爭5樓房屋之主臥室廁所陸續出現漏水，且天花板水泥陸續掉落，致使鋼筋外露且生鏽，另外廁所與主臥室間之牆面出現壁癌，後次臥廁所也開始出現漏水現象。而社團法人建築物漏水鑑定暨房屋科技點交技術協進會（下稱漏水鑑定協進會）113年5月6日科技鑑定字第113050503號函之鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），已明確鑑定漏水原因為系爭6樓房屋浴廁之結構體及排水管造成系爭5樓房屋漏水、水泥掉落、壁癌、鋼筋生鏽外漏有直接關係，可證系爭5樓房屋漏水確實係因被告所有之系爭6樓房屋漏水所致。又依鑑定報告之「表3、6樓修繕施工費用估算表」（下稱附件），已鑑定修繕漏水所應施作之工法及項目及修繕費用為新臺幣(下同)257,079元，因本案被告諸多不配合之情，原告為恐未來難以迫使被告履行判決，故原告訴請依民法第767條第1項中段及民法第184條第1項前段侵權行為之法律關係，請求被告容忍原告進入系爭6樓房屋，依如附件所示系爭鑑定報告所載修復方法，進行漏水修繕工程，並支付修繕費用為257,079元。又依系爭鑑定報告之「表4、5樓修繕費用表」，經鑑定系爭5樓房屋之修繕費用為134,833元。另原告被迫長時間居住於漏水之房屋內，系爭5樓房屋至今仍不斷漏水，原告夜間睡眠時仍會聽到廁所天花板不斷有水滴落之聲音，且擔憂天花板可能會無法承受重量而坍塌，除無法使用主臥廁所外，房屋壁癌、鋼筋外露等狀況導致原告必須不斷擔心房屋屋況持續惡化，應已對原告之居家安寧人格利益造成侵害，又原告已高齡80餘歲，此漏水聲響造成其無法入眠且半夜時常醒來，精神受損嚴重，故請求被告賠償原告精神慰撫金10萬元及修繕費用為134,833元，爰依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段規定，請求被告給付共234,833元。

(二)並聲明：1.被告應容忍原告進入被告所有系爭6樓房屋內，依附件系爭鑑定報告「表3、6樓修繕施工費用估算表」所載之工程項目進行修繕工程，並應負擔修繕費用257,079元。

01 2.被告應給付原告234,833元，自113年6月8日起至清償日
02 止，按週年利率5%計算之利息。3.原告願供擔保，請准宣告
03 假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)被告於111年9月16日即搬離系爭6樓，故系爭6樓無人居住，
06 亦未出租，系爭5樓漏水應是公共水管破裂漏水，與原告無
07 關，浴室水泥塊掉落及鋼筋裸露情形，係因房屋老舊，當初
08 施工不良所致，並非因漏水導致，且112年10月至今年5月，
09 原告的隔壁鄰居（5樓B室）曾經裝潢8個月，當客廳及臥室
10 天花板拆開時，均有水泥掉落和鋼筋鏽蝕的現象，顯見原告
11 之浴室水泥掉落和鋼筋鏽蝕與是否漏水並無直接關係，系爭
12 5樓房屋浴室的水泥剝落和鋼筋鏽蝕，才是造成系爭6樓房屋
13 之防水膜損壞的原因。系爭5樓房屋的另一間客房浴室，於
14 107年曾經為天花板的鋼筋鏽蝕及水泥脫落情形，做過加強
15 整修，因此，雖然系爭鑑定報告指出，客房浴室的防水層也
16 破裂，但並未造成客房浴室的漏水，亦顯見主臥浴室的漏
17 水，是因為鋼筋鏽蝕及水泥脫落所造成的，與防水層破裂並
18 無絕對的關係。系爭5樓房屋的主臥室出現壁癌跟漏水沒有
19 直接的關係，氣候潮濕、房子本身老舊也可能造成壁癌的問題。
20

21 (二)依據公寓大廈條例第12條規定之意旨為共同壁之上下方分別
22 為上樓層之個別財產，因此在共同壁的下方為系爭5樓房屋
23 的專有財產。系爭5樓房屋專有部分之排水管破損，並非被
24 告之系爭6樓房屋蓄意破壞所導致，應請原告自行修復。系
25 爭5樓房屋之2間浴室防水膜破損，將自行僱工修復。

26 (三)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
27 免為假執行。

28 三、經查，原告為系爭5樓房屋之所有權人，權利範圍為全部，
29 被告為系爭5樓房屋之所有權人等情，有臺北市大安地政事
30 務所建物所有權狀、臺北市○○區○○段○○段000○號第
31 一類登記謄本等件在卷可稽（見本院(一)卷第23、33頁），且

01 為兩造所不爭執，堪信為真實。

02 四、本院得心證之理由：

03 (一)按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任；
04 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
05 物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠缺，或
06 損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相
07 當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律另有規
08 定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第一
09 項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回
10 復原狀；所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法
11 第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項及第3
12 項、第767條第1項中段分別定有明文。

13 (二)經查，本件委由漏水鑑定協進會就系爭5樓房屋有無滲漏水
14 及原因、修復方式及費用等項為鑑定，經漏水鑑定協進會派
15 員會同兩造會勘進行鑑定，鑑定經過及結果略以：「本協會
16 於113年4月23日複勘進行鑑定為釐清室內滲水原由，與6樓
17 是否有直接關連性，鑑定試驗方法採排水管測試、滲透原
18 理，模擬用水時狀況。給水管加壓檢測，另，施作浴廁地板
19 積蓄水。為確實記錄檢測位置之滲漏差異，過程以混凝土水
20 分計與紅外線熱感應儀為主，並以經驗目視為輔作為判讀依
21 據。」、「本次鑑定透過紅外線熱影像儀及混凝土水分計檢
22 測，其操作流程及鑑定人員之判斷分述如下：1.鑑定作業
23 前，檢視勘驗各受測位置對應濕度設施現況，現況為5F頂板
24 壁癌白華鋼筋鏽蝕水泥脫落。2.6樓浴廁測試作業前後，檢
25 視5F漏水是否與6F漏水有無關聯性，檢測濕度計相對比較值
26 是否漏水。3.5F測試前，拍照紀錄5F標的物室內裝修現況供
27 修復估價參考。4.6F測試前，進行5F室內漏水前後檢測並記
28 錄。以紅外線熱影像儀判讀，異常判讀採用『相對比較
29 法』，意即相同受測面、同一區塊、相等條件下進行比對，
30 區分濕度或漏水範圍。再紀錄混凝土濕度計（或稱水分計）
31 量測混凝土濕度相對值，以便與檢測值比較。另與漏水現況

與以比較。5.6樓給水管壓力檢測，及給予壓力確認給水管是否降壓。」、「本鑑定結論說明如下：1.經6F浴廁積蓄水，結構體漏水，造成5F漏水、水泥掉落、壁癌、銅筋生鏽外露有直接關係。2.經6樓排水管檢測，確認5樓漏水與6樓排水管有直接關係，影響位置為5樓PVC天花板。3.沒有其他因素故無分擔比例」等語，有系爭鑑定報告在卷可憑(見本院(一)卷第217-239頁)。嗣經本院再度函詢，經函覆：「(一)鑑定報告書第6頁鑑定分析：第1點『經6F浴廁積蓄水，結構體漏水，造成5F漏水、水泥掉落、壁癌、鋼筋生鏽外露有有直接關係』。1.所指之具體漏水原因為何？是否係6樓浴廁防水失效所導致？A：漏水原因共有2種，一為防水層失效導致5樓漏水，另一為6樓排水管所致，此部分確實為防水層失效所致。2.如係6樓浴廁防水失效所致，是否為5樓浴廁屋頂龜裂進而導致6樓浴廁防水膜破裂？A：6樓防水層造成5樓漏水原因明顯造成5樓天花板鋼筋膨脹鏽蝕，再導致水泥龜裂，以上均為6樓防水層失效導致，詳照片之天花板沒有漏水位置與漏水位置比對，沒有鋼筋鏽蝕及水泥龜裂，不是5樓裂縫造成6樓防水層損壞，5樓天花板裂縫卻為6樓防水層損壞造成。(二)鑑定分析：第2點『經6樓排水管檢測，確認5樓漏水與6樓排水管有直接關係，影響位置為5樓PVC天花板』。1.所指之具體漏水原因為何？A：鑑定報告第13頁，6F專用排水管已呈現白色現象，顯示水管為自然老化，應更新而未更新造成漏水。2.該6樓排水管是否位於5樓及6樓共用壁中？A：漏水位置二處，主臥浴廁於5樓天花板(鑑定報告第13頁)，共用浴廁為牆壁中(鑑定報告第16頁)，漏水均為6樓專屬專用，施工方式依照鑑定報告第8頁修繕，因重新接排水管路，共用浴廁其洗手台管路可重新接於地板排水，不至於打穿樓板施工。」等情，有漏水鑑定協進會113年8月5日科技鑑定字第113080501號函在卷可佐(見本院(一)卷第429-432頁)，衡諸漏水鑑定協進會具備鑑定漏水原因之專業能力及經驗，經現場會勘後，按現場實際狀況，徵詢當事

01 人意見，輔以科學儀器檢測後，所為鑑定結果，應可採信，
02 是堪認原告所有系爭5樓房屋之漏水情形，係被告所有之系
03 爭6樓房屋防水層失效及排水管老化所致，則被告對於其專
04 有部分疏於修繕，致生損害於原告，自應負損害賠償責任。
05 又系爭6樓房屋修繕費用為257,079元及系爭5樓房屋之修繕
06 費用為134,833元等情，亦有系爭鑑定報告書在卷可稽(見本
07 院(一)卷第224、225頁)，故原告請求被告容忍原告進入被告
08 所有系爭6樓房屋內，依附件系爭鑑定告所載之工程項目進
09 行修繕工程，並負擔系爭6樓房屋修繕費用257,079元及系爭
10 5樓房屋修繕費用134,833元，洵屬有據。

11 (三)再按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私
12 、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖
13 非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條
14 第1項前段定有明文；又不法侵害他人居住安寧之人格利
15 益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定
16 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
17 旨參照)。而民法第195條第1項所謂「相當之金額」，應斟酌
18 加害人與被害人雙方之身分、資力與加害程度，及其他各
19 種情形核定之(最高法院47年台上字第1221號、51年台上字
20 第223號判決參照)。經查，系爭6樓房屋之浴廁積蓄水，結
21 構體漏水，造成系爭5樓漏水、水泥掉落、壁癌、銅筋生鏽
22 外露；且系爭5樓漏水與系爭6樓排水管有直接關係等情，已
23 如前述，並有原告提出之照片在卷可參(見本院(一)卷第27、
24 28頁)，足徵系爭5樓房屋確因漏水而有水泥掉落、壁癌、
25 銅筋生鏽外露等情形，堪認已足影響原告生活居住品質，超
26 越一般人於社會生活中所能容忍之程度，造成原告精神上之
27 痛苦，侵害原告居住權及居住安寧之人格法益，且情節重
28 大，是原告依上開規定請求非財產上損害賠償，洵屬正當。
29 本院審酌被告不法侵害之情節、期間，原告在進行修復時亦
30 需承受施工所帶來之侵害，精神上受有相當之痛苦，及兩造
31 之身分、地位、經濟狀況等一切情狀，認原告請求被告賠償

01 精神慰撫金5萬元為適當。逾此範圍之金額，即屬無據。

02 (四)綜上，原告請求被告容忍原告進入被告所有系爭6樓房屋內
03 依如附件所示之方式進行修繕並負擔修繕費用257,079元，
04 洵屬有據。原告復請求系爭5樓房屋修繕費134,833元及精神
05 慰撫金5萬元，合計184,833元（計算式：134,833+50,000
06 =184,833），亦有理由。

07 五、從而，原告提起本件訴訟，請求被告容忍原告進入被告所有
08 系爭6樓房屋內，依附件系爭鑑定報告「表3、6樓修繕施工
09 費用估算表」所載之工程項目進行修繕工程，並負擔修繕費
10 用257,079元；暨請求被告給付原告184,833元，及自113年6
11 月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
12 由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

13 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
14 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦
15 與本案爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

16 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427 條適用簡易程序
17 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應
18 依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執
19 行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。至原告敗
20 訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應一併駁回之。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

23 臺北簡易庭

24 法 官 郭美杏

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
27 0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本
28 ）如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

30 書 記 官 林玗倩