

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第3668號

原告 林聲

訴訟代理人 張雲翔律師

被告 沈淑滿

上列當事人間修復漏水等事件，本院於民國113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應容忍原告協同修繕人員進入被告所有門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄0號4樓房屋內，依社團法人台灣防水工程技术協進會113年9月19日鑑定報告書『表2-1系爭2號4樓修復工程』所載之工程內容進行修繕工程，並應負擔修繕費用新臺幣220,280元。

被告應容忍原告協同修繕人員就被告所有門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄0號4樓房屋之外牆，依社團法人台灣防水工程技术協進會113年9月19日鑑定報告書『表2-1系爭2號4樓外牆防水工程』所載之工程內容進行修繕工程，並應負擔修繕費用新臺幣110,187元。

被告應給付原告新臺幣278,319元，及自民國113年3月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣78,360元，其中新臺幣56,023元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第1項原告以新臺幣73,427元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣220,280元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第2項原告以新臺幣36,729元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣110,187元為原告預供擔保後，得免為假執

01 行。

02 本判決第3項原告以新臺幣92,773元為被告供擔保後得假執行。  
03 但被告如以新臺幣278,319元為原告預供擔保後，得免為假執  
04 行。

05 原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 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  
08 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
09 限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。  
10 原告起訴時原聲明：「(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○  
11 ○街000巷00弄0號4樓房屋（下稱系爭4樓）之浴室、它處漏  
12 水項目及原告所有門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄0  
13 號3樓之1房屋（下稱系爭3樓）之書房、浴室、陽台因漏水  
14 造成損害項目進行漏水修復至不漏水狀態為止，及恢復漏水  
15 前原貌。(二)被告應賠償原告新臺幣（下同）300,000元，及  
16 自起訴狀繕本送達被告之翌日起，按年息5%計算之利息，就  
17 原告於民國112年12月29日起為期5日委託達樂防水工程行進  
18 行原告所有系爭3樓之書房天花板壁癌修補工程及外牆防水  
19 工程之先行負擔費用作賠償。(三)願供擔保請准宣告假執  
20 行。」（見本院卷第15頁），嗣於113年11月14日變更前開  
21 聲明為：「(一)被告應容忍原告協同修繕人員進入被告所有系  
22 爭4樓內，依社團法人台灣防水工程技术協進會113年9月19  
23 日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）『表2-1系爭2號4樓修  
24 復工程』所載之工程內容進行修繕工程，並應負擔修繕費用  
25 220,280元。(二)被告應容忍原告協同修繕人員就被告所有系  
26 爭4樓之外牆，依系爭鑑定報告『表2-1系爭2號4樓外牆防水  
27 工程』所載之工程內容進行修繕工程，並應負擔修繕費用11  
28 0,187元。(三)被告應給付原告521,048元，及自起訴狀繕本送  
29 達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔保  
30 請准宣告假執行。」（見本院卷第181至182頁），原告聲明  
31 變更前後之基礎事實同一，屬擴張應受判決事項之聲明，核

01 與上開規定相符，應予准許。

02 二、原告主張：伊為系爭3樓房屋之房屋所有人，伊於112年9月1  
03 日發現系爭3樓房屋之陽台、臥室①即書房（下稱臥室①）  
04 及浴室之天花板出現多處如壁癌等滲漏水現象發生，伊於同  
05 年11月25日、12月23日分別請水電工及達樂防水工程行檢查  
06 後，均認定係因被告所有之系爭4樓房屋漏水所致，然為被  
07 告以漏水原因係系爭3樓房屋外牆滲漏所致而否認，並要求  
08 伊先行處理。伊遂於112年12月29日至31日先行委請達樂防  
09 水工程行處理臥室①之天花板壁癌及施作系爭3樓房屋外牆  
10 防水工程，惟工程完工月餘，前開滲漏水狀況卻愈加嚴重，  
11 可見漏水原因應與系爭3樓房屋外牆滲漏無關，而與系爭4樓  
12 有關，惟被告拒不配合修繕。伊被迫長時間居住於漏水房屋  
13 內，面對嚴重壁癌、鋼筋外露等狀況，整日擔心屋況惡化，  
14 侵害伊居家安寧人格利益甚鉅，爰依民法第767條第1項中  
15 段、第191條第1項本文、第184條第1項前段、第213條第1  
16 項、第3項及第195條第1項前段規定，提起本件訴訟，並聲  
17 明：如變更後聲明所示。

18 三、被告則以：原告未能提出報告證明漏水原因在伊。伊在此地  
19 居住近20年，兩位前屋主都有來找過伊，滲漏原因都是外  
20 牆，所以原告才去做系爭3樓之外牆防水。而系爭鑑定報告  
21 因測試方式不當而有不實，無可採信，蓋應先測試系爭3樓  
22 房屋外牆，再測試系爭4樓房屋外牆，不能整個混合測量。  
23 況伊家中浴室有墊高，若有滲漏，應該會先漏到伊4樓房  
24 間，但伊家中房間地板或踢腳板都是乾燥的，原告家天花板  
25 也是乾燥的，可見漏水原因僅與系爭3樓房屋外牆滲漏有  
26 關，責任非在伊等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

27 四、本院之判斷：

28 (一)按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任；  
29 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  
30 物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠缺，或  
31 損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相

01 當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律另有規定  
02 或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第一  
03 項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回  
04 復原狀；所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法  
05 第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項及第3  
06 項、第767條第1項中段分別定有明文。次按民法第191條第1  
07 項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物  
08 係其例示，而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置  
09 管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，亦應包  
10 括在內。除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之  
11 情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工  
12 作物造成他人之損害，依法推定工作物所有人有過失，即應  
13 負侵權行為損害賠償責任（最高法院96年度台上字第789  
14 號、95年度台上字第310號判決意旨參照）。

15 (二)本件原告前開之主張，業據其提出系爭3樓房屋滲漏照片8  
16 張、系爭3樓房屋平面圖及112年12月29日至31日達樂防水工  
17 程行施作系爭2號3樓房屋外牆防水工程現場照片1張等件  
18 （見本院卷第19至33頁、第73頁、第102-1頁）為證，並經  
19 本院依職權調閱系爭2號3樓房屋第1類建物謄本（置於卷  
20 外）核閱屬實，惟為被告否認，並以前詞置辯。經查，本件  
21 兩造業已合意由本院囑託社團法人台灣防水工程技術協進會  
22 （下稱台灣防水工程技術協進會）就系爭3、4樓房屋進行勘  
23 查檢測後，鑑定結果認為：系爭3樓依其房屋平面圖所示之  
24 「陽台天花板」、「臥室①之天花板」及「浴室天花板」均  
25 有滲漏水之情形；陽台及臥室①之天花板漏水原因，為系爭  
26 4樓外牆及窗框有漏水所導致；浴室天花板，漏水原因，則  
27 為系爭4樓的房間廁所防水層有破損而導致有漏水現象無  
28 訛，此有卷外附系爭鑑定報告可憑，而以上所述情形，將系  
29 爭4樓修復至不滲漏水狀態之方法、項目及修繕費用暨回復  
30 原狀費用，詳如附件即系爭鑑定報告附件五第47至54頁所  
31 示）。又被告所有系爭4樓之「外牆」經檢測結果，亦有滲

01 漏水之情形，且系爭3樓依其房屋平面圖所示之「陽台天花  
02 板」、「臥室①之天花板」及「浴室天花板」之滲漏水之情  
03 形，是與系爭4樓之「外牆」滲漏水有因果關係，但「浴室  
04 天花板」之滲漏水情形，則與系爭4樓之「外牆」滲漏水無  
05 因果關係，上述情形，欲將系爭4樓之「外牆」修復至不滲  
06 漏水狀態之方法、項目及修繕費用暨回復原狀費用，亦詳如  
07 附件即系爭鑑定報告附件五第47至54頁所述（見卷外系爭鑑  
08 定報告第56至57頁），此有系爭鑑定報告可按。準此，足見  
09 原告主張系爭3樓浴室天花板有滲漏水情事，且係因系爭4樓  
10 之廁所防水層破損所致，而系爭3樓之陽台及臥室①天花板  
11 之滲漏水情形，則是因系爭4樓之外牆及窗框有裂縫與損壞  
12 所致（見卷外附系爭鑑定報告第10頁）等語，即屬有據，信  
13 屬可取。

14 (三)被告雖以前詞置辯，並提出系爭2號3樓房屋浴室天花板照片  
15 1張、113年9月19日防水技術協會派員複勘現場照片7張及錄  
16 影檔案1份為證（見本院卷第87頁、第133頁至145頁、第166  
17 頁），惟查，房屋滲漏水情形本就多變而難以掌握，而觀諸  
18 被告所提系爭3樓房屋浴室天花板照片，實難辨其狀態究為  
19 乾燥或潮濕，亦無法僅憑被告家中浴室地板、踢腳板仍乾燥  
20 而無滲漏現象，即認該處並未漏水；況系爭3樓浴室天花板  
21 確有滲漏水情事，且係因系爭4樓之廁所防水層破損所致，  
22 而系爭3樓之陽台及臥室①天花板之滲漏水情形，則是因系  
23 爭4樓之外牆及窗框有裂縫與損壞所致，業據原告提出系爭3  
24 樓房屋滲漏照片為證，並經台灣防水工程技術協進會鑑定如  
25 前；觀之系爭3樓房屋位置浴室天花板試水前數據A點濕度為  
26 13.5%、B點為16.4%，會同兩造至系爭4樓房屋房間廁所（即  
27 浴室）作地坪積水測試試水後，取得試水後數據A點濕度為2  
28 5.3%、B點為24.3%，均達到MMS/BLD8800水分計測量結果中  
29 濕度指示WET（濕）等級、濕度色條指示紅色（滲水）等  
30 級，且系爭2號4樓房屋浴室的防水層有破損現象，故在有使  
31 用水時會加速造成相對應位置之系爭3樓房屋之浴室等處天

01 花板有漏水情形；系爭3樓房屋位置陽台天花板試水前數據A  
02 點濕度為12.3%、B點為15.0%、C點為12.5%、D點為14.1%，  
03 位置臥室①天花板試水前數據E點濕度為14.6%，會同兩造至  
04 系爭2號4樓房屋外牆做灑水測試試水後，取得試水後數據A  
05 點濕度為46.1%、B點為43.3%、C點為23.5%、D點為40.7%、E  
06 點濕度為40.7%，均達到MMS/BLD8800水分計測量結果中濕度  
07 指示WET（濕）等級、濕度色條指示紅色（滲水）等級，且  
08 系爭4樓房屋外牆及窗框有裂縫及損壞，故在有外來水時會  
09 造成相對應位置之系爭3樓房屋之陽台及臥室①天花板有漏  
10 水情形等語，業經台灣防水工程技術協進會論述綦詳，有系  
11 爭鑑定報告（見卷外附系爭鑑定報告第7至10頁）可憑，復  
12 衡酌系爭3樓房屋之漏水情形並未因原告於112年12月29日至  
13 31日委請達樂防水工程行施作系爭3樓房屋外牆防水工程後  
14 而有所改善等情，此觀原告所提24/01/03浴室天花板及24/0  
15 2/02書房天花板照片各1張至明（見本院卷第31、33頁），  
16 是系爭3樓房屋陽台天花板、臥室①天花板滲漏水之情況確  
17 分別為系爭2號4樓房屋浴室防水層破裂及外牆、窗框有裂縫  
18 及損壞有關等情，洵堪認定，是被告所辯，核與前開事證未  
19 合，礙難憑取。

20 (四)被告復質疑鑑定結果，並以不能3、4樓外牆混合測試等語置  
21 辯，惟查，台灣防水工程技術協進會係為兩造所合意之專業  
22 鑑定機構（見本院卷第65頁），且防水技術協會人員會同兩  
23 造至對面臨樓屋頂作對系爭2號4樓房屋外牆灑水時，被告曾  
24 提出不要向系爭4樓房屋的窗戶直接灑水之異議，防水技術  
25 協會人員即現場向被告解說，外牆本就屬於受外來風雨水可  
26 達到的牆面，灑水範圍並無限制，且現況依據公文內容本就  
27 須對系爭4樓房屋外牆進行檢測後約在20分鐘內完成結束灑  
28 水等情，此觀系爭鑑定報告自明（見卷外附系爭鑑定報告第  
29 8頁），是台灣防水工程技術協進會人員之現場說明，難認  
30 有何被告所指不合理之處。此外，原告復未說明上開鑑定報  
31 告有何疏漏或違反經驗法則、違背鑑定專業之處，是台灣防

01 水工程技術協進會就漏水原因所為之檢測鑑定，信屬可取。  
02 被告僅以個人臆測之詞爭執鑑定過程之專業性並對鑑定結果  
03 表示疑慮，並未提出實據供參，是其所辯，自難憑取。

04 (五)又系爭3樓外牆既已於113年初施作防水完成，卻仍於同年7  
05 月、及10月颱風時發生嚴重漏水，此有被告提出之漏水影片  
06 可佐，堪認系爭3樓之外牆應與系爭3樓之滲漏水無因果關  
07 係。被告雖質疑系爭3樓外牆之防水功能，然被告抗辯漏水  
08 係因系爭3樓之外牆所致，並未舉證以實其說，而系爭3樓之  
09 滲漏水情形係因系爭4樓之外牆及窗框有裂縫與損壞及浴室  
10 防水層破裂所致等情，復經認定如前；佐以系爭2、3樓房屋  
11 第1類建物謄本所示，系爭3樓、4樓房屋於公寓大廈管理條  
12 例公布施行前即已領取建築執照，屬公寓大廈管理條例於54  
13 年6月28日施行前即辦理建物所有權第一次登記之區分所有  
14 建物，斯時公寓大廈管理條例尚未制定，則依法律不溯及既  
15 往原則，就系爭公寓之區分所有專有範圍之認定，自應依98  
16 年1月23日修訂前之民法第799條規定：「數人區分一建築物  
17 而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為  
18 各所有人之共有。其修繕費及其他負擔，由各所有人按其所  
19 有部分之價值分擔之。」，並參酌建物結構及該外牆之用途  
20 等因素綜合判斷；而觀諸系爭3、4樓房屋外牆暨窗框外觀，  
21 應認該外牆非僅作為一般公寓整體建築外部圍牆之用，且該  
22 漏水窗框既屬被告專有部分，是該窗框外牆亦難認係共有部  
23 分，此觀系爭3、4樓房屋外牆暨窗框外觀照片即明（見鑑定  
24 報告第17、18頁），另衡之系爭公寓多年來並未設置管理委  
25 員會，亦未選任管理負責人，原告係自行決定施作3樓外牆  
26 防水工程、並獨自負擔費用，以及自被告所提系爭公寓外牆  
27 因經費問題，部分樓層採用僅於裂痕處補防水漆、部分全部  
28 塗防水漆等情（見本院卷第97頁），益見系爭公寓應是就各  
29 樓層之外牆，默示分管約定由各樓層之區分所有權人自行管  
30 理維護使用並為修繕；考之系爭3樓房屋滲漏水之情形確為  
31 系爭4樓房屋之外牆窗框有滲漏水情形及浴室防水層破裂所

01 致，業如前述，被告既為系爭4樓房屋之所有權人，自應負  
02 有修繕維護之義務，是原告依民法第767條第1項中段、第18  
03 4條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項等規定，請求  
04 被告修復系爭4樓外牆窗框、及浴室防水層並負擔費用，即  
05 屬有據。

06 (六)第按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填  
07 補債權人所受損害為限，民法第216條第1項定有明文。又物  
08 被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並不排  
09 除民法第213條至第215條之適用。依民法第196條請求賠償  
10 物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以  
11 必要者為限。損害賠償以填補損害發生前之原狀之原則，故  
12 修復必要費用如係以新品換舊品者，應予折舊（最高法院77  
13 年度第9次民事庭會議決議、82年度台上字第892號、92年度  
14 台上字第2099號判決意旨參照），是就原告主張本件漏水修  
15 復費用中，有關木作拆除及復原「材料」以新品替換舊品部  
16 分，仍應依法予以折舊。又當事人已證明受有損害而不能證  
17 明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依  
18 所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明定。揆  
19 其立法旨趣，係以在損害已經被證明，而損害額有不能證明  
20 或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困  
21 難而使其實體法上損害賠償權利難以實現所設之規範，用以  
22 兼顧當事人實體權利與程序利益之保護。該條項之規定，性  
23 質上乃證明度之降低，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可  
24 能之範圍內提出證據，俾法院得本於當事人所主張一定根據  
25 之事實，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損  
26 害額為適當之酌定。因此，主張損害賠償之當事人，對於他  
27 造就事實有所爭執時，仍負有一定之舉證責任（最高法院10  
28 1年度台上字第158號判決要旨參照）。

29 (七)繼查，原告主張依系爭鑑定報告附件八第二至四項所載，均  
30 為連工帶料施作，是認該二至四項全屬材料，應予折舊，而  
31 系爭3樓屋齡已超過40年，該二至四項之木櫃、油漆、天花

01 板屬行政院所頒「固定資產耐用年數表」第二項房屋附屬設  
02 備號碼「10205」項下所示之設備，其耐用年限應為10年，  
03 原告復未陳明並舉證上揭各項材料部分，有中間替換過後而  
04 短於10年之材料，故而上開使用時間距發生系爭損害時，應  
05 認已逾10年以上。參照行政院所頒「固定資產折舊率表」附  
06 註(四)之說明，採用定率遞減法者，將該等材料折舊至原價額  
07 1/10計算後為16,400元(=(88,000+38,000+38,000)×1/1  
08 0)，故加計附件八第一項拆除工程之42,000元及第五項細  
09 清工程之17,000元，合計折舊後之木作工程費為75,400元，  
10 是5%工程管理費為3,770元，總計為79,170元，含稅5%則為8  
11 3,129元。

12 (八)再按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱  
13 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人  
14 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，分別為民法  
15 第227條之1、第195條第1項前段明定。查系爭3樓因被告所  
16 有系爭4樓導致滲漏水等情，業經本院認定如前，並有原告  
17 提出之照片、漏水影片(見本院卷第19至33頁)及系爭鑑定  
18 報告可考，堪認原告須忍受所居住環境潮濕之苦，生活品質  
19 也因此產生莫大影響，則原告主張被告對其居住安寧之人格  
20 法益造成重大侵害等語，信屬非虛。從而，原告依民法第19  
21 5條第1項前段規定，請求被告賠償精神慰撫金，即屬有據。  
22 而按精神慰撫金數額之多寡，應斟酌雙方之身分、地位、資  
23 力與加程度，及其他各種情形核定相當之數額，且該金額是  
24 否相當，應依實際加害情形與被害人所受之痛苦及雙方之身  
25 分、地位、經濟狀況等關係決定之。是本院審酌系爭4樓漏  
26 水部分為廁所、窗框及外牆，系爭3樓房屋遭受漏水部分則  
27 為廁所及陽台、臥室①靠近外牆之角落，兼衡系爭房屋因滲  
28 漏水所致之損害情況，並審酌雙方之智識程度、家庭經濟狀  
29 況等一切情狀，認原告請求20,000元精神慰撫金為當，應予  
30 准許，至原告逾此範圍之請求，則屬無由，礙難准許。

31 (七)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

01 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權  
02 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他  
03 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
04 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
05 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
06 利率為5%；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203  
07 條定有明文。本件係為損害賠償之債，自屬無確定期限者，  
08 又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告請求被告  
09 給付自起訴狀繕本送達之翌日即113年3月11日（見本院卷第  
10 39頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法自屬  
11 有據。

12 五、綜上，原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、  
13 第195條第1項前段，請求被告修復給付系爭4樓廁所及負擔  
14 費用、修復系爭4樓外牆及負擔費用，以及給付278,319元，  
15 及自113年3月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為  
16 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁  
17 回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核  
19 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

20 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假  
21 執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，  
22 則本件原告仍聲請願供擔保宣告假執行，該聲請僅具督促法  
23 院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知。併依職權諭知  
24 被告得供擔保而免為假執行。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依職權確定訴訟  
26 費用額為78,360元（第一審裁判費），由兩造依主文第5項  
27 所示各自負擔。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日  
29 臺北簡易庭 法 官 林振芳

30 上列正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路

01 0段000巷0號)提出上訴狀(須附繕本)。如委任律師提起上訴  
02 者,應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

04 書記官 蔡凱如