

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第155號

上訴人 鄭凱旭

訴訟代理人 王宗偉

被上訴人 劉陳月桂

訴訟代理人 龔盈瑛律師

李庭綺律師

蔡淳宇律師

劉停根

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於中華民國108年10月1日臺灣新北地方法院107年度訴字第2911號第一審判決提起上訴，本院於109年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣伍萬壹仟玖佰捌拾元，及自民國一〇七年十月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔四分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊為門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號4樓房屋（下稱系爭房屋）所有權人，被上訴人為同棟24號4樓房屋（下稱24號4樓）所有權人。被上訴人所有24號4樓房屋內浴室有滲漏水情形，該滲漏水透過與系爭房屋之共同壁蔓延至系爭房屋之浴室（下稱系爭浴室），再滲漏至同棟22號3樓房屋（下稱22號3樓）之天花板，致系爭房屋遭22號3樓房屋所有人即訴外人陳月桃、蔡順煌指為造成其房屋

01 漏水之主因，伊為查明漏水原因並非系爭房屋，因而於民國
02 106年10月間將系爭浴室之冷熱水管由暗管改為明管，又於1
03 07年4月12日開挖浴室並截斷水管，未再用水，因此發現被
04 上訴人浴室浴缸附近滲漏現象，並經共同壁滲漏至系爭浴
05 室。經伊屢次催請被上訴人修繕，被上訴人於107年8月13日
06 始施工修繕其浴室，伊待至107年10月30日共同壁不再滲漏
07 後，於108年4月間修復系爭浴室。伊因被上訴人上開浴室之
08 設置不當，因此受有支出系爭浴室之開挖及修繕費用新臺幣
09 （下同）11萬3800元之損害，及自107年5月5日起至107年10
10 月30日止共175天不能使用系爭房屋而另行租屋之租金損害8
11 萬1550元，且因不能安居，精神上飽受煎熬，受有非財產上
12 損害1萬元。爰依民法第767條第1項、第184條第1項前段、
13 第191條第1項、第195條第1項規定，請求被上訴人賠償20萬
14 5350元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息。

15 二、被上訴人則以：系爭浴室之漏水與伊所有房屋浴室無關。上
16 訴人雖稱開挖後發現兩造房屋共壁牆有潮濕情形，然伊於10
17 7年4月19日在伊浴室放水摻加色素粉靜置1天，查看22號3
18 樓、24號3樓均無滲漏情形，伊於107年8月13日進行浴室修
19 繕時開挖浴缸亦無積水，上訴人不能證明共同壁牆墩潮濕係
20 來自於伊浴室滲漏水。且據22號3樓蔡順煌表示，上訴人不
21 再用水而伊仍持續用水之情形下，22號3樓天花板並未再有
22 滲漏水情形，可見系爭浴室之滲漏係因系爭房屋給水管之問
23 題，與伊所有房屋浴室無關等語，資為抗辯。

24 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，聲明：
25 （一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人20萬5350元，及自
26 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
27 利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

28 四、兩造不爭執上訴人為22號4樓所有人，被上訴人為24號4樓所
29 有人，兩造浴室為共同壁相隔等情，並據上訴人提出戶籍謄
30 本、建物登記謄本、平面圖為證（見原審卷一第59-67
31 頁），堪信為真實。上訴人主張被上訴人浴室滲漏水透過共

01 同壁蔓延至系爭浴室，是否可採，判斷如下：

02 (一)上訴人主張其於107年4月12日開挖系爭浴室，截斷水源，不
03 再用水後，發現有水從兩造共同壁牆墩邊緣蔓延擴散，此滲
04 水範圍自被上訴人於107年8月13日整修浴室後漸漸縮減等
05 情，業據其提出系爭浴室開挖、截斷水管後，自107年4月起
06 至10月間共同壁滲水潮濕情形之照片為證（見原審卷一第15
07 9-195、199-209頁、本院卷第253-267頁），並經本院調取
08 同棟22號2樓與22號3樓間另案訴訟卷宗查有上訴人於107年4
09 月12日檢修漏水之施工公告（見臺灣新北地方法院106年度
10 訴字第4151號卷〔下稱另案訴字卷〕第57頁），堪認上訴人
11 有於107年4月12日開挖系爭浴室、截斷水源、停止用水之事
12 實。參以被上訴人自承系爭浴室開挖後，其有察看兩造共同
13 壁牆墩邊有潮濕情形（見原審卷一第237、238頁），以及被
14 上訴人於107年8月13日開始整修其浴室（見原審卷一第159
15 頁之施工公告）等情，足見上訴人主張其於107年4月12日開
16 挖系爭浴室、截斷己方水源、停止用水後，發現被上訴人浴
17 室滲漏水透過共同壁擴散至系爭浴室等情，應為可採。

18 (二)被上訴人雖否認兩造房屋共同壁之滲水係來自其浴室。惟
19 查：

20 1.觀諸107年4月20日兩造與里長之對話錄音譯文，上訴人稱：

21 「昨天我的師傅有跟你說，你的浴缸跟你的地板都有問題，
22 就是你要處理」、「我的師傅是跟我說，那個水一直流過
23 來，我把電風扇關掉，水還是一直滲過來」，被上訴人回
24 答：「就是我的房客要有時間啊，因為我的房客要跟我的師
25 傅約時間，我們自己要處理啦，你做你的，我做我的啦」、
26 「我昨天去看……我已經叫師傅來修了」、「那個水也沒有
27 流過去啦！有時候本來就是濕濕的」，里長：「因為現在鄭
28 先生比較急啦，他的想法很簡單，因為如果你們不趕快用，
29 如果還是濕的話，他這邊很難處理……所以結論就是你們有
30 要找師傅來處理就好了，不然他們也在煩惱說，已經挖下來
31 了，師傅什麼時候才有辦法施工」、「因為面積比較大，你

又沒有要叫人去修繕的話……」，被上訴人：「所以現在就是要師傅跟我們的房客……」，里長：「好啦，你們有在用就好」（見原審卷一第211頁），而上開譯文之形式上真正為被上訴人所不爭執（見原審卷一第271頁）。可見上訴人於107年4月19日、20日有會同被上訴人、里長至系爭浴室查看開挖後共同壁滲水情形，上訴人已向被上訴人表示係被上訴人浴室地板滲漏至系爭浴室，被上訴人不否認共同壁有潮濕情形，並承諾將整修其浴室，里長亦催促被上訴人盡快進行浴室整修工程，上訴人方可修復系爭浴室。故倘被上訴人浴室並無漏水情形，被上訴人豈有應允修繕之可能，堪認兩造房屋共同壁潮濕問題確與被上訴人之浴室滲水有關。

2. 又證人即向被上訴人承租24號4樓之李蕙羽證稱：因被上訴人希望重作浴室，所以給我3個月找房子搬家，等我搬完才重作浴室，我也有傳訊息給上訴人說我會搬家讓被上訴人重作浴室等情（見原審卷二第209頁），衡情若非被上訴人明知其浴室有滲漏水至系爭浴室之情形，應無必要單純為了整修浴室而請李蕙羽搬走，並由李蕙羽特地將其搬家以便讓被上訴人整修浴室一事告知上訴人之理，在在證明被上訴人整修浴室與上訴人系爭浴室之滲漏有關。至於李蕙羽雖證稱其有在被上訴人浴室放色粉試水等情（見原審卷二第208-209頁），惟由被上訴人所提照片並未見大量灌水（見原審卷二第260、239頁），難以達到檢測滲漏之目的。李蕙羽雖證稱被上訴人浴室開挖後曾有強灌水，惟亦陳稱其不太記得過程（見原審卷二第209-210頁），且其未至上訴人之系爭浴室察看，不知道強灌水後有無滲漏至系爭浴室（見原審卷二第258頁）等情，故其證詞不能證明有強灌水及其結果之事實。參諸被上訴人書狀及祥輝室內設計工程有限公司（下稱祥輝公司）之聲明書所載，其等在被上訴人浴室強灌水後僅有至22號3樓、24號3樓查看有無滲漏水（見原審卷一第217、221頁），並未至系爭浴室查看有無滲漏，故尚難據證人李蕙羽之證詞及祥輝公司之聲明書認定被上訴人浴室並未滲

01 漏水至系爭浴室之事實。況被上訴人明知上訴人屢次反應兩
02 造浴室共同壁有滲水情形，倘若其有進行強灌水試水檢測確
03 認其浴室無滲漏，理應立即通知上訴人至現場查看，以釐清
04 責任，然被上訴人既未通知上訴人試水檢測之結果，亦未於
05 試水後至系爭浴室查看有無滲漏，復未能提出其檢測過程之
06 客觀證據，顯與常情有違。被上訴人抗辯其浴室並未滲漏水
07 至系爭浴室云云，難以採信。

08 五、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
10 者，得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。又按因故
11 意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法
12 第184條第1項前段定有明文。而土地上之建築物或其他工作
13 物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但
14 其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠
15 缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，
16 民法第191條第1項定有明文。是以，除非工作物所有人能舉
17 證證明上開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害
18 賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推
19 定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最
20 高法院96年度台上字第489號判決意旨參照）。上訴人主張
21 被上訴人浴室滲漏水透過共同壁蔓延至系爭浴室，妨害伊對
22 於系爭房屋之所有權，致伊受有損害，而被上訴人未能證明
23 其就浴室之設置保管並無欠缺或就防止滲漏已盡相當之注
24 意，自應依上開規定負侵權行為損害賠償責任。爰就上訴人
25 主張其受有下列損害是否有據，判斷如下：

26 (一)上訴人請求系爭浴室修繕費用11萬3800元部分：

27 上訴人雖提出系爭浴室實施拆除、清運、泥作、防水、粉
28 刷、貼磁磚、明管配設、馬桶、臉盆等項目之107年4月10日
29 估價單為證（見原審卷一第31頁），主張受有支出修繕費用
30 11萬3800元之損害。惟查上訴人於107年4月12日開挖系爭浴
31 室係為查明22號3樓天花板滲漏是否來自系爭浴室，開挖後

01 始發現兩造共同壁滲漏問題，其上述開挖及施工行為之初並
02 非因被上訴人浴室滲漏所致，而係為改善系爭浴室之整體防
03 水效用，排除對於22號3樓天花板滲漏之妨害，當時既尚未
04 認知共同壁有滲漏情事，自難認上訴人支出上開開挖及修繕
05 系爭浴室之費用與被上訴人浴室設置不當有何相當因果關
06 係，其請求被上訴人給付上開估價單所載開挖及修繕費用，
07 並非可取。

08 (二)上訴人請求相當於租金之損害8萬1550元部分：

09 上訴人於107年4月12日開挖系爭浴室後，發現前述共同壁有
10 滲漏問題，旋即停工，並須待被上訴人修繕其浴室不再滲漏
11 後，始能完成系爭浴室之防水工程，此由上訴人、里長於10
12 7年4月20日與被上訴人對話中一再催促被上訴人盡快修繕其
13 浴室，上訴人方能使用系爭浴室等情（見原審卷一第211
14 頁），可證上訴人因系爭浴室不能修復、不能用水而受有無
15 法使用系爭房屋之損害。而由上訴人所提107年4月及8月照
16 片對照可見共同壁滲漏水情形於107年8月25日已消退（見本
17 院卷第253-267頁），堪認被上訴人於彼時已將其浴室漏水
18 修繕完成，縱共同壁仍有微濕亦可以風扇吹乾後進行系爭浴
19 室之修復施工，故自該日起即難謂被上訴人浴室滲漏有何妨
20 害上訴人修復系爭浴室之情形。是上訴人不能使用系爭房屋
21 之期間，應自上訴人主張其於107年5月5日另行租屋時起，
22 算至107年8月25日共113日始為合理，上訴人逾此期間仍延
23 宕修復系爭浴室，則難認係因被上訴人怠於修繕其浴室漏水
24 所致。又依上訴人所提出其租屋之租賃契約約定租金為每月
25 1萬4000元（見原審卷一第17-25頁），換算日租金為460元
26 （計算式： $14000 \times 12 \div 365 = 460$ ，元以下四捨五入），則其
27 因被上訴人怠於修繕漏水而不能使用系爭房屋所受之損害為
28 5萬1980元（計算式：月租金460元 $\times$ 113天=51,980元），逾
29 此範圍之請求則屬無據。

30 (三)上訴人請求非財產上損害1萬元部分：

31 上訴人於開挖系爭浴室前，並不知悉兩造浴室共同壁有滲漏

情形，難認其居住安寧有因此滲漏而受侵害之情事。且上訴人自陳其自105年12月起即搬至永和岳母家及其附近居住，未再居住於系爭房屋（見原審卷二第184-185、204頁、本院卷第145、227頁），其既未實際居住在系爭房屋內，自無因兩造共同壁滲漏而使其居住安寧或人格法益受有侵害之情事，其依民法第195條第1項規定請求被上訴人賠償非財產上損害1萬元，並非可取。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項、第184條第1項前段、第191條第1項規定，請求被上訴人給付5萬1980元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年10月27日（於107年10月16日寄存送達，於107年10月26日生效，見原審卷一第83頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，不應准許。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 28 日
民事第二十五庭

審判長法 官 謝碧莉

法 官 陳月雯

法 官 林晏如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 109 年 7 月 28 日

