臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第1069號

上　訴　人　張雅雯
　　黃和君
共　　同
訴訟代理人　謝庭恩律師
複 代理 人　簡欣柔律師
被 上訴 人　刁如茜
　　刁煒育
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳明宗律師
複 代理 人　蔡爵陽律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年1月29日臺灣基隆地方法院112年度訴字第180號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年7月1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，及除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分：㈠被上訴人應將門牌號碼基隆市○○區○○街○○○巷○○○之○號房屋外牆（窗戶下緣壁體及窗戶上緣壁體）之內側部分施工防水（磨除表面粉塵、底漆一道、面漆三道）、該房屋後陽台地面磁磚敲除重作防水（敲除清運＋彈性水泥＋轉角不織布＋地磚重貼）、該房屋陽台內部壁面防水（含內牆及側牆）修復至不漏水狀態。㈡被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣壹拾伍萬參仟零捌拾捌元，及其中新臺幣壹萬陸仟元自民國一一二年四月二十八日起、其餘新臺幣壹拾參萬柒仟零捌拾捌元自民國一一二年十二月二十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（不含追加之訴部分）訴訟費用，由被上訴人連帶負擔百分之四十二，餘由上訴人負擔。第二審追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條準用第256條定有明文。次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款亦有明定。經查：

一、上訴人於原審主張被上訴人所共有門牌號碼基隆市○○區○○街000巷000之0號房屋（下稱4樓房屋）與伊共有同巷000之0號房屋（下稱3樓房屋）屬同棟4層樓公寓（下稱系爭公寓）之上、下樓層關係，乃4樓房屋漏水以致3樓房屋發生壁癌、發霉、油漆脫落等多處損害，乃聲明請求被上訴人應將4樓房屋漏水部分依原審囑託社團法人基隆市建築師公會（下稱基隆建築師公會）於民國112年11月28日出具之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第4頁鑑定要旨二所示修復方式（即⑴4樓外牆防水、⑵屋頂女兒牆及地面防水，見原審卷第189頁）及項目（即系爭鑑定報告附件五修復費用估算明細表，見原審卷第255頁）修復至不漏水狀態；另聲明請求被上訴人應連帶給付3樓房屋修繕費新臺幣（下同）313,559元及精神慰撫金10萬元本息（見原審卷第291頁）。

二、嗣基隆建築師公會於114年4月9日以基建師會鑑字第11402033號函檢附說明書（下稱系爭說明函），以系爭鑑定報告為基礎，補充說明系爭公寓屋頂女兒牆及地面防水之施工方法及4樓房屋外牆防水所需工項及修復費用、更正屋頂層防水施工面積及3樓房屋天花板修復施工面積、新增3樓房屋燈具安裝及線路修復費用等事項（見本院卷第175至180頁）。上訴人遂依前揭補充說明及更正之內容，將4樓房屋外牆漏水

修復之方法予以補充更正（見本院卷第279、280頁）。經核上訴人此部分所為，並未更易其請求範圍，僅屬聲明之更正及補充，非為訴之變更。

三、又因系爭說明函已將「3樓屋內修復工程」所需費用修正為342,719元（見本院卷第180頁），與系爭鑑定報告評估之313,559元產生差額29,160元；另修正系爭公寓屋頂平台防水施作費用為249,379元（見本院卷第180頁），因此項屬共用部分，上訴人主張被上訴人應按其共有之應有部分比例分擔費用；遂於本院追加請求：1.被上訴人應連帶給付上訴人29,160元本息（3樓房屋修繕費差額）；2.被上訴人應連帶給付上訴人62,345元本息（屋頂平台為4戶共有，被上訴人應按其應有部分比例即1/4負擔62,345元）（見本院卷第280頁）。經核上訴人所為追加，與原起訴請求均係本於上訴人所有之3樓房屋因漏水所受損害，可否請求被上訴人賠償或回復原狀之同一基礎事實，揆諸前開說明，並無不合，自應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人所共有之4樓房屋與伊所共有3樓房屋屬同棟公寓之上、下樓層關係，伊自111年3月間起發現3樓房屋後陽台及廚房漏水、天花板油漆剝落現象，伊遂與被上訴人協議由被上訴人交付4樓房屋鑰匙1支，供伊得以進入作簡易防水處理；至111年10月間基隆地區連日大雨，伊進入4樓房屋掃水、放置塑膠箱接水已無法排除積水現象，並滲漏造成3樓房屋室內除廁所以外之空間產生霉斑壁癌及油漆剝落等漏水損害，經鑑定得知乃肇因於未及時處理系爭公寓屋頂層漏水，滲漏至4樓房屋導致屋內積水再滲漏至3樓房屋，以及4樓房屋樓板與壁面長期受到屋頂層漏水影響，引發連鎖反應，滲水由4樓房屋壁體再順流至3樓房屋天花板及牆壁；而4樓房屋外牆屬被上訴人專有，被上訴人即負有修繕義務，爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項前段、第213條第1項，及公寓大廈管理條例（下

稱公寓條例）第10條第1項規定，請求被上訴人應將4樓房屋外牆漏水部分，依系爭鑑定報告第4頁鑑定要旨、系爭說明函附件說明書所述項目及方式修復至不漏水程度（詳如後開上訴聲明㈡1.所示）；至於屋頂層女兒牆及地面均為系爭公寓共用部分，修繕所需費用合計249,379元，爰依公寓條例第10條第2項、第36條第2款、第40條規定，請求被上訴人連帶給付按其應有部分比例1/4計算之62,345元（此項為本院審理時所追加）；又伊所共有之3樓房屋因上開滲漏水情事而受有損害，爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第185條、第191條第1項前段、第213條第1項規定，請求被上訴人連帶給付修繕費用合計342,719元（原審主張313,559元，於本院審理時追加29,160元）以代回復原狀；此外，伊長期因上開滲漏水問題致使用3樓房屋空間之自由受限制，心理上因環境潮濕而有健康疑慮之壓力，精神上受有相當痛苦，爰依民法第184條第1項前段、第185條、第191條第1項前段、第195條規定，請求被上訴人應連帶給付精神慰撫金10萬元等語（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴）。並於本院上訴聲明：㈠原判決關於駁回後開第㈡項之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分：1.被上訴人應將4樓房屋漏水部分，依系爭鑑定報告第4頁鑑定要旨、系爭說明函附件說明書所示，將4樓房屋外牆防水（窗戶下緣壁體及窗戶上緣壁體）內外施工防水（磨除表面粉塵、底漆一道、面漆三道）、4樓房屋後陽台地面磁磚敲除重作防水（敲除清運＋彈性水泥＋轉角不織布＋地磚重貼）、4樓房屋陽台內部壁面防水（四周壁體含內、外、側牆），並修復至不漏水狀態。2.被上訴人應連帶給付上訴人313,559元，及自112年12月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被上訴人應連帶給付上訴人10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（原審駁回上訴人請求被上訴人修繕屋頂女兒牆及地面防水至不漏水狀態部分，未據上訴人上訴，不在本院審理範圍）。另於本院追加

聲明：㈠被上訴人應連帶給付上訴人29,160元，及自114年5月7日民事變更聲明暨準備四狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被上訴人應連帶給付上訴人62,345元，及自114年6月16日民事追加聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：

㈠伊係於102年間繼承取得4樓房屋所有權，多年來無人居住，伊與上訴人黃和君（下稱姓名）於111年3月22日簽立同意書（下稱系爭同意書），約定伊將4樓房屋鑰匙1支交給黃和君，並同意上訴人可自行進入使用4樓房屋，如有漏水問題應負擔修繕責任及費用，此屬兩造特別約定，上訴人不得請求伊修繕4樓房屋；嗣上訴人未於4樓房屋進行任何防水修繕維護措施，僅以整理箱接水，以致無法即時將屋頂平台所滲漏之積水排除，伊方於112年2月8日取回4樓房屋鑰匙；3樓房屋漏水主因乃未能及時處理屋頂層漏水，導致4樓房屋屋內積水再滲漏至3樓房屋，並非4樓房屋冷熱水管破裂或室內地板防水層破裂失效所致，足見3樓房屋發生漏水損害係可歸責於上訴人，不得認定伊對於4樓房屋之設置或保管有欠缺。

㈡屋頂層及4樓房屋外牆均為系爭公寓全體區分所有權人（下稱區權人）所共有共用，伊並非設置人或保管人，應由系爭公寓全體區權人負修繕之責，且系爭公寓未曾選任管理負責人或設立管理委員會，上訴人尚未支付費用修繕屋頂平台及4樓房屋外牆，依民法第822條第2項規定，不得向伊請求分擔或支付費用。如認4樓房屋外牆屬伊所專有，但該外牆係受到屋頂平台漏水影響，以致滲水由4樓房屋壁體再順流至3樓房屋天花板及牆壁，伊對於4樓房屋外牆之設置或保管並無欠缺。

㈢上訴人長期未依系爭同意書履行，放任4樓房屋積水，對於3樓房屋漏水損害持續擴大亦屬與有過失。又上訴人反應漏水問題後，伊旋即偕同察看，並以系爭同意書交付4樓房屋鑰

匙，同意上訴人得進入處理，並未置之不理，且衡量漏水範圍、程度及期間，對於上訴人居住品質影響情節尚非重大，其請求伊賠償精神慰撫金10萬元顯屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。

㈣並於本院答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠上訴人為3樓房屋之共有人（每人應有部分各1/2），被上訴人為4樓房屋之共有人（每人應有部分各1/2），有建物登記謄本在卷可稽（見原審卷第93至100頁）。

㈡黃和君與被上訴人於111年3月22日簽立系爭同意書（見原審卷第21頁），同意由黃和君保管4樓房屋鑰匙1支，而黃和君持有4樓房屋鑰匙期間為111年3月22日至112年2月8日（見本院卷第107頁）。

㈢系爭公寓共4層樓、共4戶房屋，並無成立管理委員會，上訴人亦非管理負責人（見本院卷第106、116、281頁）。

㈣系爭公寓之屋頂層及女兒牆為全體區權人所共有共用（見本院卷第107、116頁）。

四、得心證之理由：

㈠3樓房屋漏水原因為何？

1.上訴人主張其所有之3樓房屋天花板及牆壁存有多處滲漏水情形，業據提出現場照片為憑（見原審卷第23至33頁）。

2.經原審囑託基隆市建築師公會鑑定漏水原因（見原審卷第153頁），再經該公會指派莊鎮戎建築師為鑑定人，而鑑定人會同兩造（含訴訟代理人）分別於112年7月3日、同年9月15日、同年11月13日至現場會勘，進行現況拍照、外觀觀察，並採用紅外線熱顯儀、水分計進行檢測，其觀察及試驗結果為：「…3樓屋內天花板（矽酸鈣板）長期潮濕發霉，且牆面滲水壁癌嚴重，導致白樺及油漆脫落，經現場評估後，初步認定漏水狀況為屋頂層滲漏水至4樓，大雨的時候會產生積水於屋內無法排除導致4樓積水持續滲漏至3樓」、「進入3樓臥室以熱顯儀檢測明顯可見靠近窗邊之天花板及壁體明

顯溫度較低，再以水分計檢測次臥房壁體濕度為5.6%，最後往廚房看去可見天花板上方嚴重滲漏水至地面。經評估，牆壁內部因長時間水分無法消散，導致壁癌白樺，再加上天花板（矽酸鈣板）裝修材料因受到樓板結構滴水導致潮濕，板材表面出現發霉現象，且長時間不開窗通風，使室內水氣堆積無法消散之霉味，原始天花板結構長期潮濕滴水，天花板板材含水，空間內部長期沒有開窗通風，導致板材發霉。由上往屋頂觀察，可看出屋頂地面防水層已多處破壞，多處防水層包覆積水無法消散，屋頂層地面防水破壞導致4樓天花樓板漏水，且因4樓屋主長期無居住於此，使屋頂漏水無法及時處理導致地面積水，一連串效應引發3樓漏水」等語（見原審卷第185至187頁）。

3.故基隆市建築師公會基於上開觀察及試驗結果，認定：「一、房屋漏水原因：㈠4樓無法及時處理因屋頂層漏水導致屋內積水而滲漏。㈡4樓樓板及壁面長期受到屋頂層漏水影響，引發連鎖反應，滲水由4樓壁體順流至3樓結構體（天花板及牆壁）。二、房屋漏水修復方式：㈠4樓外牆防水。㈡屋頂女兒牆及地面防水」（見原審卷第189頁）。由上可知，3樓房屋之漏水係因系爭公寓屋頂層漏水滲漏至4樓房屋，又因未能及時處理4樓房屋漏水，導致積水後滲漏至3樓房屋，以及4樓房屋樓板及壁面長期受到屋頂層漏水影響，引發連鎖反應，滲水由4樓房屋壁體順流至3樓結構體（天花板及牆壁）。而上開鑑定結果係賦予兩造到場及陳述意見之機會，其鑑定程序之進行應屬公平，而無偏頗一造之處，再由鑑定人憑其專業智識、經驗，根據3、4樓房屋相對位置，以儀器檢測輔以現場觀察，復經基隆市建築師公會審核後所出具之意見，且該鑑定內容大致上並無明顯不合理之處，自堪採為本件審認之基礎。

4.被上訴人雖辯稱系爭公寓之屋頂層防水固然失效，但只要4樓房屋有人定期清理內部積水及漏水，3樓房屋即無漏水可能云云。惟據系爭說明函表示：「3樓滲水問題要從屋頂防

水、屋頂女兒牆防水、4樓外牆防水等區域施作防水，才能有效的讓3樓不再滲水」等語（見本院卷第178頁），可見屋頂層平台及女兒牆暨4樓房屋外牆防水層失效，以及未能及時清理4樓房屋滲漏水以致積水輾轉滲漏至3樓房屋等情，俱為3樓房屋產生漏水損害之共同原因，並非單一因素所致，被上訴人此部分所辯，非為可採。

㈡上訴人依公寓條例第10條第2項、第36條第2款、第40條規定，請求被上訴人給付屋頂層平台及女兒牆修繕費按其共有之應有部分比例1/4計算之62,345元，是否有理？

1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。管理委員會之職務如下：…共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。第36條規定，於管理負責人準用之。公寓條例第10條第2項前段、第36條第2款、第40條定有明文。

2.經查，系爭公寓屋頂層平台及女兒牆防水失效為造成3樓房屋損害之共同原因，已如前述，並經基隆市建築師公會斟酌前述漏水原因及現場情狀後，評估應打除舊有保護層及防水層，進行彈性防水材料塗佈，施作輕質混凝土，PU面漆防水2至3道（厚度4㎜）（工程項目及費用詳如附表「屋頂層防水」欄所示，見本院卷第177、180頁），方能修復至不漏水狀態，所需費用共計為249,379元；而兩造均不爭執系爭公寓之屋頂層及女兒牆為全體區權人所共有共用（參不爭執事項㈣），是依公寓條例第10條第2項前段之規定，被上訴人固應就此部分修繕費用按其共有之應有部分比例分擔1/4（系爭公寓共4層樓、共4戶房屋，參不爭執事項㈢），惟上訴人並非系爭公寓之管理委員會，亦非管理負責人（參不爭執事項㈢），自不符公寓條例第10條第2項、第36條第2款所規定之主體要件，故其依公寓條例第10條第2項、第36條第2款、第40條規定，請求被上訴人給付屋頂層平台及女兒牆修繕費用按1/4比例計算之62,345元，自無可採。

3.上訴人雖主張系爭公寓之其他1、2樓區權人均於載有「因基隆市○○區000巷000號房屋屋頂漏水，惟頂樓係全體住戶之公共設施，需由各住戶同意施作頂樓鐵皮屋頂搭建防水工程及施作防水塗層工程，請各位芳鄰同意確認並簽名」等語之同意書上簽名（見本院卷第233至234頁），依其意旨再加計上訴人同意、被上訴人表示不反對（見本院卷第223頁）之結果，應為各共有人間就共有物（屋頂層及女兒牆）管理事宜所達成之同意修繕共識，其中雖未就費用分擔為約定，惟依民法第799條之1第1項、第822條第1項規定，應由各所有人（各共有人）按其應有部分比例分擔之，是依此規定，被上訴人自須分擔屋頂層平台及女兒牆修繕費用其中1/4數額無疑；又若共有人中之一人就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分請求償還，民法第822條第2項定有明文。然上訴人自承屋頂層平台及女兒牆尚未修繕（見本院卷第280頁），自不生其支付費用逾其所應分擔之部分問題，況本件最終係由何人實際執行屋頂層平台及女兒牆修繕事宜尚未可知（上訴人截至本件言詞辯論終結為止並非系爭公寓之管理負責人，上開同意書亦未提及交由上訴人全權負責修繕之情），上訴人無從於尚未修繕屋頂層平台及女兒牆並支付費用逾其所應分擔範圍前，即預先請求被上訴人給付其中1/4之數額。

㈢上訴人依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項前段、第213條第1項，及公寓條例第10條第1項規定，請求被上訴人應將4樓房屋外牆漏水部分，依系爭鑑定報告第4頁鑑定要旨、系爭說明函附件說明書所述項目及方式修復至不漏水狀態〈亦即將4樓房屋外牆（窗戶下緣壁體及窗戶上緣壁體）內外施工防水（磨除表面粉塵、底漆一道、面漆三道）、4樓房屋後陽台地面磁磚敲除重作防水（敲除清運＋彈性水泥＋轉角不織布＋地磚重貼）、4樓房屋陽台內部壁面防水（四周壁體含內、外、側牆）〉，是否有理？

1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。查兩造分別為3、4樓房屋所有權人（參不爭執事項㈠），因4樓房屋外牆及陽台防水層失效，亦為3樓房屋滲漏水原因，並致3樓房屋室內天花板及牆壁多處壁癌、發霉、油漆脫落等情，已如前述，顯已妨害上訴人對於其所有3樓房屋所有權之圓滿行使。

2.關於修復4樓房屋外牆及陽台防水層部分，業經基隆市建築師公會斟酌前述漏水原因及現場情狀，評估應將4樓房屋外牆（窗戶下緣壁體及窗戶上緣壁體）內外施工防水（磨除表面粉塵、底漆一道、面漆三道）、4樓房屋後陽台地面磁磚敲除重作防水（敲除清運＋彈性水泥＋轉角不織布＋地磚重貼）、4樓房屋陽台內部壁面防水（四周壁體含內、外、側牆）（詳如附表「4樓外牆防水」欄所示，見本院卷第177、180頁），方能修復至不漏水狀態；而被上訴人不爭執上開鑑定意見（見本院卷第281頁），應堪可採。

3.被上訴人辯稱4樓房屋外牆屬共有共用部分，伊不負單獨修繕之責等語，經查：

⑴就4樓房屋外牆（窗戶下緣壁體及窗戶上緣壁體）之「內側」部分、4樓房屋後陽台地面部分、4樓房屋陽台內部壁面（內牆及側牆）部分：

上開牆面客觀上均僅能自4樓房屋內部抵達及接觸使用，具有使用上之獨立性，性質上應屬被上訴人所專有專用，並非系爭公寓全體區權人及住戶所共同使用，依公寓條例第10條第1項規定之意旨，自應由被上訴人負責修繕、管理、維護，並負擔其費用，是上訴人依民法第767條第1項中段規定，並參酌前揭鑑定之修復方式，請求被上訴人應將4樓房屋外牆（窗戶下緣壁體及窗戶上緣壁體）之內側部分施工防水（磨除表面粉塵、底漆一道、面漆三道）、4樓房屋後陽台地面磁磚敲除重作防水（敲除清運＋彈性水泥＋轉角不織布＋地磚重貼）、4樓房屋陽台內部壁面防水（含內牆及側牆）修復至不漏水狀態，自屬有據，應予准許。又本院既認

上訴人依第767條第1項中段規定為前揭請求為有理由，則就上訴人另依其他規定為相同請求部分，即無庸再予論斷，附此敘明。

⑵就4樓房屋外牆（窗戶下緣壁體及窗戶上緣壁體）之「外側」部分、4樓房屋陽台內部壁面（外牆）部分：

①公寓大廈之外牆，不論是否為承重牆壁或所在位置，有其連續及不許分割之一體性，否則無足以包覆及維護建築物之安全及外觀之完整，屬建築物之基本必要構造（最高法院110年度台上字第246號判決意旨參照），應認屬共有（用）部分，不因是否位於各該區權人專有部分之外牆而異。準此，前揭牆面不論是否為承重牆壁，其與系爭公寓其他部分之外牆具備外觀連續包覆且無法分割之一體性，使用目的無法獨立而分離，為維護系爭公寓之安全及外觀之完整性，應認此部分外牆屬系爭公寓之共有共用部分，非屬被上訴人得單獨使用收益之專有專用部分，堪以認定。

②上開牆面既屬系爭公寓之共用部分，則依公寓條例第10條第2項前段規定，被上訴人既非系爭公寓之管理委員會或管理負責人，自不負單獨修繕維護之責，是上訴人依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項前段、第213條第1項，及公寓條例第10條第1項規定，請求被上訴人將此部分牆面修復至不漏水狀態，非為有據，應予駁回。

4.被上訴人再辯稱兩造就3樓房屋漏水之修繕方法已以系爭同意書約定由上訴人進入4樓房屋自行修繕，伊不負修繕4樓房屋之責云云。然查：

⑴系爭同意書乃被上訴人於111年3月22日交付黃和君4樓房屋鑰匙1支，並同意黃和君得變動4樓房屋使3樓房屋漏水問題改善等語（見原審卷第21頁），而斯時並無人委請專業廠商或聲請鑑定找出徹底解決漏水問題之修繕方法，亦未知修繕費用之多寡，衡情上開同意內容應為被上訴人長期未進入使用4樓房屋（見本院卷第269頁），每每遇雨難以立即處理，經上訴人發現自家3樓房屋已有初期滲漏水現象並向被上訴

人反應後，遂協商交付鑰匙以令上訴人於持有鑰匙期間得自行進入4樓房屋進行即時簡易清理及防護行為，以避免滲漏水情狀持續擴大，自不能認定兩造係以系爭同意書約定改由上訴人負責修繕4樓房屋，並因此解免被上訴人對於4樓房屋之修繕義務。

⑵至於上訴人於原審所提其與被上訴人刁如茜（下稱姓名）之LINE對話記錄，其中「刁如茜：當日與你說，供你使用，當做多個男人屋，你也樂意，現要我們補貼，有點，得了便宜還賣乖哦」、「上訴人：滲水真的有點多、只是詢問防水漆可否幫忙出一半」、「刁如茜：頂樓不是我家的」、「上訴人：因為我也會幫忙你們家擦漆、主要是磁磚地板要擦、只要是你們家的磁磚防水漆」、「刁如茜：當日會說供你使用的前提，就是你自己得處理環境，現要求，感覺不是很好」、「上訴人：好吧」等語（見原審卷第38頁）。由其內容以觀，被上訴人辯稱渠等曾將4樓房屋無償提供予上訴人使用乙節，雖非全然無據，惟系爭同意書既未約明4樓房屋修繕處理費用一概由上訴人吸收，爾後不得另為要求分擔或返還等類此文句，且於上訴人要求被上訴人分擔防水漆費用後，兩造發生爭執，刁如茜即逕自於112年2月8日取回4樓房屋鑰匙（見原審卷第40頁），可見兩造並未約定上訴人得使用4樓房屋之期間為多久，自無令上訴人毫無底限負擔4樓房屋修繕責任之理，是綜合上開背景經過及動機，應解為訂立系爭同意書之目的在於上訴人於持有鑰匙期間得進出或使用4樓房屋，並應於該段期間自行維護環境整潔、適時排除積水，而未約定免除被上訴人基於4樓房屋所有權人之修繕義務，是被上訴人此部分所辯，洵非可採。

㈣上訴人依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第185條、第191條第1項前段、第213條第1項規定，請求被上訴人連帶賠償3樓房屋修繕費用342,719元，是否有理？金額應為若干？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第213條第1、3項分別定有明文。次按數人共同不法侵害他人之權利者，對於被害人所受損害，應負連帶賠償責任，係因數人之行為共同構成違法行為之原因或條件，因而發生同一損害，具有行為關連共同性之故。民事上之共同侵權行為，並不以共同侵權行為人在主觀上有犯意聯絡為必要，如在客觀上數人之不法行為，均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，已足以成立共同侵權行為。

2.承前所述，4樓房屋外牆及陽台防水失效為3樓房屋滲漏水損害之共同原因，而其中4樓房屋外牆（窗戶下緣壁體及窗戶上緣壁體）之「內側」部分、4樓房屋後陽台地面部分、4樓房屋陽台內部壁面（內牆及側牆）部分屬被上訴人專有專用，被上訴人就此自負有管理及修繕義務；若被上訴人善盡維護管理其所有4樓房屋之前揭範圍牆面，適時加以修繕維持防水效能，即可避免滲水由4樓房屋壁體順流至3樓房屋造成滲漏水現象，是被上訴人過失疏於維護、更新其所有4樓房屋之上開牆面防水功能，因而造成3樓房屋滲漏水受有損害，自屬可歸責於被上訴人，且被上訴人為4樓房屋所有權人，每人應有部分各1/2（參不爭執事項㈠），渠等過失疏於維護上開牆面防水功能俱為損害發生之共同原因，上訴人3樓房屋滲漏水損害與被上訴人之前揭過失行為間具有相當因果關係，是上訴人依民法第184條第1項前段、第213條第1項規定，請求被上訴人應將3樓房屋遭滲漏水處修復回復原狀，並依民法第185條第1項前段、第213條第3項規定，請求被上訴人連帶支付回復原狀所必要之修繕費用，以代回復原狀，自屬有據。

3.而系爭說明函係認定3樓房屋天花板及牆壁遭滲漏水毀損部

分，應拆除現有天花板與燈具，除霉、補土、施作防水、油漆後再行回復（相關工項及範圍詳參附表「3樓屋內修復工程」欄所示，見本院卷第180頁），共須花費342,719元，衡情已根據現場情況及工程實務專業為適當之評估，並為被上訴人所不爭執（見本院卷第281至282頁），應堪可採，被上訴人自應依此修復方法連帶給付342,719元以回復3樓房屋原狀。又本院既認上訴人依上開規定為前揭請求為有理由，則就上訴人另依其他規定為相同請求部分，即無庸再予論斷，附此敘明。

㈤上訴人依民法第184條第1項前段、第185條、第191條第1項前段、第195條規定，請求被上訴人連帶給付精神慰撫金10萬元，是否有理？金額應為若干？

1.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條第1項亦有明文。又所謂「其他人格法益」者，係概括性條款，乃法定例示之人格權以外，其他以人之存在為基礎，體現個人自主性及個別性，而具有一身專屬性，得與財產上利益有所區隔之精神上利益。不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參照）。再按慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，使精神上受有痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損害之計算不同，然非不可斟酌雙方身分資力與加害程度，及其他各種情形核定相當之數額。

2.經查，因被上訴人未就其所有4樓房屋盡管理、維護之責任，致其中部分牆面防水層失效，滲水由4樓房屋壁體順流至3樓房屋，造成3樓房屋有前述油漆剝落、壁癌、發霉之情形，被上訴人俱有過失且均為損害發生之共同原因；又依系爭鑑定報告所附3樓房屋現場照片，可知3樓房屋客廳、主臥室、次臥室、廚房等處均有明顯漏水痕跡（見原審卷第201

至211頁），天花板及牆面潮濕發霉，面積範圍非微，該等漏水依常情顯已影響上訴人住家環境衛生，造成生活不便，而侵害其就3樓房屋之所有權人居住安寧之人格法益且情節重大，上訴人自得依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段及第195條第1項規定，請求被上訴人連帶賠償非財產上損害。並參以本件漏水期間（上訴人自承原先僅有後陽台及廚房漏水，111年10月起開始有上開範圍外有裝潢毀損，而上訴人係於112年3月17日提起本件訴訟；見原審卷第11頁、本院卷第116頁）、漏水位置及範圍（參前揭現場照片）、上訴人之生活因漏水所受影響、兩造財產所得（參本院限制閱覽卷）等一切情狀，認上訴人得請求被上訴人連帶給付精神慰撫金4萬元，應屬適當，逾此範圍之請求，即屬過高，應予駁回。又本院既認上訴人依上開規定為前揭請求為有理由，則就上訴人另依其他規定為相同請求部分，即無庸再予論斷，附此敘明。

㈥被上訴人辯稱上訴人持有4樓房屋鑰匙期間，未能及時清理4樓房屋滲水，以致形成積水漫延滲漏至3樓房屋，對於損害之發生或擴大與有過失，是否有理？應負之過失責任比例若干？

1.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。此項規定之目的在謀求加害人與被害人間之公平，倘受害人於事故之發生亦有過失時，由加害人負全部賠償責任，未免失諸過酷，是以賦與法院得不待當事人之主張，減輕其賠償金額或免除之職權。換言之，基於過失相抵之責任減輕或免除，非僅為抗辯之一種，亦可使請求權全部或一部為之消滅，故裁判上得以職權斟酌之（最高法院85年度台上字第1756號判決意旨參照）。此所謂被害人與有過失，只須其行為為損害之共同原因，且其過失行為並有助成損害之發生或擴大者，即屬相當。

2.承前所述，屋頂層平台及女兒牆暨4樓房屋外牆防水層失

效，以及未能及時清理4樓房屋滲漏水以致積水輾轉滲漏至3樓房屋等情，俱為3樓房屋產生漏水損害之共同原因，而黃和君持有4樓房屋鑰匙期間為111年3月22日至112年2月8日（參不爭執事項㈡），應能於持有鑰匙期間自由進出4樓房屋即時以器具掃水、吸水；上訴人自承於被上訴人於111年3月間交付4樓房屋鑰匙前，3樓房屋為後陽台及廚房漏水、天花板油漆剝落，直至111年10月起，基隆地區連日大雨，伊發現3樓房屋之2間房間及靠近大門處開始漏水，經察看對應漏水點之4樓房屋積水至少2公分以上，清掃後仍會積水，慢慢惡化為全室積水等語（見本院卷第116至118頁），可見4樓房屋係於上訴人持有鑰匙期間產生屋內積水情況；又被上訴人交付鑰匙目的係為上訴人得以隨時進入屋內處理，以改善3樓房屋漏水狀況，若上訴人遇雨確有即時察看，並掃水清理，衡情應不致於惡化至積水程度而滲漏至3樓房屋，堪認上訴人並未盡力防免始形成積水；復經鑑定人現場履勘後於系爭鑑定報告記載：「3樓屋主已近1個月沒有於此處生活門窗緊閉，導致屋內水氣無法散發，主臥房及2間次臥房內部很明顯有霉氣味道。雖多日天氣晴朗，但房間內部裝修天花板（矽酸鈣板)尚有潮濕現象，壁面磚牆壁癌白樺嚴重，房屋中飄散著許多粉末」、「長時間不開窗通風，使室內水氣堆積無法消散之霉味，原始天花板結構長期潮濕滴水，天花板板材含水，空間內部長期沒有開窗通風，導致板材發霉」等語（見原審卷第185、187頁），足見上訴人明知其3樓房屋已有遭滲漏情狀，卻長時間密閉門窗，未保持屋內空氣流通，以致水氣聚集無法發散，自屬擴大損害行為；爰依被上訴人抗辯及本院職權審酌上情，上訴人就3樓房屋漏水產生之天花板及牆面壁癌等毀損結果自屬同有過失甚明，並綜合兩造各自之注意義務及過失情節、對於損害發生原因力之強弱程度等一切情狀（上訴人未盡力防免4樓房屋積水及未注意3樓房屋保持通風；屋頂層平台及女兒牆為系爭公寓全體區權人共用，4樓房屋外牆有部分牆面為共用、部分為

專用，已如前述），認上訴人就本件3樓房屋漏水毀損應負擔60％之過失責任為適當。

㈦末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。準此，上訴人得向被上訴人主張連帶賠償3樓房屋修繕費342,719元、精神慰撫金4萬元，依上開過失責任比例計算後，上訴人所得請求被上訴人連帶賠償之金額即為3樓房屋修繕費137,088元（計算式：342,719元×40％，元以下四捨五入）、精神慰撫金16,000元（計算式：4萬元×40％），合計153,088元（計算式：137,088元＋16,000元）；又上訴人就3樓房屋修繕費部分請求加計自112年12月28日起（上訴人於原審112年12月27日表明請求被上訴人賠償）、就精神慰撫金部分請求加計自起訴狀繕本送達翌日即112年4月28日（於112年4月27日送達予被上訴人，見原審卷第71、73頁）起，均至清償日止，按週年利率5％計算之遲延利息，亦有理由。

五、綜上所陳，上訴人依民法第767條第1項中段、民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第213條第1、3項、第195條第1項之規定，請求：㈠被上訴人應將4樓房屋外牆（窗戶下緣壁體及窗戶上緣壁體）之內側部分施工防水（磨除表面粉塵、底漆一道、面漆三道）、4樓房屋後陽台地面磁磚敲除重作防水（敲除清運＋彈性水泥＋轉角不織布＋地磚重貼）、4樓房屋陽台內部壁面防水（含內牆及側牆）修復至不漏水狀態；㈡被上訴人應連帶給付153,088元，及其中16,000元自112年4月28日起、其中137,088元自112年12月28日起，均至清償日止，按週年利率5％計算之利息部分，為有

理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，於法尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人其餘請求不應准許部分，原審就此為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人所為追加之訴並無理由，應併予駁回之。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，上訴人追加之訴則為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　29　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　陳雯珊

法　官　周珮琦

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　強梅芳

附表：修復費用估算明細表（見本院卷第180頁）

（貨幣單位：新臺幣元）

項次	項目	數量	單位	單價	總額
壹、屋頂層防水					
1	原舊保護層及防水層打除掉車清運	75	㎡	550元	41,250元

2	第一道彈性防水材料塗布	75	㎡	400元	30,000元
3	最上層施作輕質混凝土5公分以上	75	㎡	1,000元	75,000元
4	採用PU施作防水層（厚度4mm）	75	㎡	680元	51,000元
5	女兒內牆面施作壓克力複合式防水層，女兒牆外牆面施作滲透型透明防水材（廢除表面粉塵、底漆一道、面漆三道）	40	㎡	800元	32,000元
6	工程管理費及稅捐15%	1	式	20,129元	20,129元
					小計：249,379元
貳、4樓房屋外牆防水					
1	4F外牆防水（窗戶下緣壁體及窗戶上緣壁體）內外施工防水（廢除表面粉塵、底漆一道、面漆三道）	40	㎡	800元	32,000元
2	4F後陽台地面磁磚敲除重做防水（敲除清運＋彈性水泥＋轉角不織布＋地磚）	5.4	㎡	3,800元	20,520元
3	4F陽台內部壁面防水	4	㎡	800元	3,200元
4	工程管理費及稅捐15%	1	式	8,358元	8,358元
					小計：64,078元
參、3樓房屋屋內修復工程					
1	室內現場防護	1	式	3,000元	3,000元
2	天花板漏水點木作拆除	62	㎡	520元	32,240元

	（含窗簾盒）				
3	原有RC結構牆+天花板打鑿見底	62	㎡	600元	37,200元
4	廢棄物清運含垃圾車	1	式	20,400元	20,400元
5	原有RC結構牆+天花板漏水點防水處理（打針+防水水泥）	1	式	12,000元	12,000元
6	原有RC結構牆+天花板漏水點泥作表面復原至粉光面	62	㎡	1,380元	85,560元
7	窗戶窗框周圍防水打針	1	式	6,000元	6,000元
8	天花板漏水點木作復原6MM矽酸鈣板（含窗簾盒）	62	㎡	960元	59,520元
9	牆面及天花批土油漆	62	㎡	450元	27,900元
10	燈具拆裝、電線復原工資	1	式	12,000元	12,000元
11	完工清潔	1	式	6,000元	6,000元
12	工程管理費及稅捐15%	1	式	40,899元	40,899元
					小計：342,719元