

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第221號

上訴人

即附帶被上

訴人 陳慧芬

訴訟代理人 許英傑律師

吳漢甦律師

被上訴人即

附帶上訴人 李俊德

訴訟代理人 梁淑華律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於中華民國113年9月6日臺灣臺北地方法院113年度北訴字第72號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於115年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於(一)主文第二項命陳慧芬自民國一百一十年四月一日起至一百十一年三月二日止，按月給付李俊德新臺幣肆仟元部分，及主文第三項所命給付其中貳仟玖佰柒拾元本息部分，並各該部分假執行宣告；(二)駁回李俊德後開第三項之訴部分，暨訴訟費用（除確定及原審訴訟上和解部分外）之裁判均廢棄。

二、上開廢棄(一)部分，李俊德在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、陳慧芬應再給付李俊德新臺幣肆仟零參拾壹元，及自民國一百十一年六月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、陳慧芬之其餘上訴及李俊德其餘附帶上訴均駁回。

五、第一、二審訴訟費用(除確定及原審訴訟上和解部分外)，關於陳慧芬上訴部分，由李俊德負擔百分之十八，餘由陳慧芬

負擔；關於李俊德附帶上訴部分，由陳慧芬負擔百分之一，餘由李俊德負擔。

事實及理由

一、被上訴人即附帶上訴人李俊德（下稱李俊德）主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○街00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之所有權人，上訴人即附帶被上訴人陳慧芬（下稱陳慧芬）為系爭3樓房屋正上方之同號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之所有權人。陳慧芬就系爭4樓房屋未盡管理維護之責，導致該屋因格局變更、浴室地板重做加高、浴室防水層失效等因素，持續自4樓浴室地板滲漏至系爭3樓房屋頂版，使系爭3樓房屋之主臥室、主臥浴廁、客廳、共用浴廁漏水（下稱系爭漏水事件），造成系爭3樓房屋受有油漆及混凝土剝落、壁癌、牆面水漬、鋼筋裸露等損害，自應依臺北市土木技師公會（下稱土木技師公會）製作之鑑定報告（系爭鑑定報告）第9頁(2)所示修復方式（含施工步驟、工程項目、數量及費用）修復。伊因系爭漏水事件，自民國110年4月起無法居住使用系爭3樓房屋面積4坪部分，且自111年3月3日起因漏水損害擴大，無法居住使用面積擴大為7坪部分，故請求賠償相當於租金之損害，陳慧芬應自110年4月1日起至111年3月2日止（下稱A期間），按月給付新臺幣（下同）4,560元（計算式：4坪×每坪每月租金2千元×陳慧芬之過失比例57%），及自111年3月3日起至陳慧芬履行修復系爭4樓房屋浴室防水層之日（下稱B期間）止，按月給付7,980元（計算式：7坪×每坪每月租金2千元×陳慧芬之過失比例57%）【惟原審就此部分請求，僅判准於A期間按月給付伊4千元，駁回B期間之請求，自有不當，應再按月給付伊於A期間無法居住使用系爭3樓房屋面積4坪部分所受相當租金之損失差額560元（計算式：4,560元－4,000元），及按月給付伊於B期間無法居住使用系爭3樓房屋面積7坪部分所受相當租金之損失7,980元】。又伊因系爭漏水事件受有如附表二所示系爭3樓房屋裝潢損失2萬0,606元（按原損失金額為2萬0,873元，本

01 件僅主張受有2萬0,606元之損失)及非財產上損害6萬元，
02 陳慧芬應賠償上開裝潢損失及非財產上損害合計4萬5,945元
03 (計算式： $\langle 20,606\text{元} + 6\text{萬元} \rangle \times \text{陳慧芬之過失比例}57\%$)
04 【惟原審就此二部分請求，僅判准裝潢損失2,970元、非財
05 產上損害3萬元，合計3萬2,970元(計算式： $2,970\text{元} + 3\text{萬}$
06 元)，自有不當，應再給付伊差額1萬2,975元(計算式： 4
07 $5,945\text{元} - 32,970\text{元}$)】。綜上，爰依民法第184條第1項前
08 段、第2項、第191條第1項本文、第216條第1項、第195條第
09 1項規定，擇一求為命陳慧芬應依系爭鑑定報告為上開修繕
10 行為，及於A期間按月給付4,560元，於B期間按月給付7,980
11 元；並應給付4萬5,945元，暨自111年6月7日起至清償日
12 止，按法定利率計算遲延利息之判決。(至李俊德於原審之
13 其他請求金額，經原審駁回部分，未據聲明不服，已告確
14 定，非本院審理範圍)

15 二、陳慧芬則以：原審委請土木技師製作之系爭鑑定報告無法證
16 明系爭3樓房屋漏水係因系爭4樓房屋所致。系爭3樓房屋之
17 主臥室、主臥浴廁、客廳、共用浴廁發生漏水，係因兩造房
18 屋所在之○○大廈(下稱系爭大樓)公共管道間之4英吋排水
19 管破裂(下稱系爭公共排水管)所致，且系爭公共排水管於
20 113年10月間修復後，系爭3樓房屋即無漏水情形，故李俊德
21 請求伊修復系爭3樓房屋、給付相當於租金之不當得利及賠
22 償室內裝修費、非財產上損失等，均無理由。縱認伊就本件
23 漏水具有歸責原因，仍應扣除系爭大樓1、2、5、6、7樓已
24 罹於消滅時效之連帶債務人應分擔之債務額；且李俊德為系
25 爭公共排水管之共有人，就上開公共管道未盡管理維護修繕
26 之責，且其明知伊對於系爭公共排水管並無修繕管理權限，
27 仍執意僅對伊一人提起訴訟，致未能即時找出漏水源頭並即
28 時修繕，故李俊德對損害之發生及擴大具有過失等語，資為
29 抗辯。

30 三、原審為李俊德一部敗訴、一部勝訴之判決，即判命陳慧芬應
31 將系爭3樓房屋依系爭鑑定報告第9頁(2)所示修復方式(含施

工步驟、工程項目、數量及費用)修復;陳慧芬應於A期間按月給付李俊德4千元;及給付李俊德3萬2,970元,暨自111年6月7日起至清償日止,按年息5%計算之利息,另駁回李俊德其餘之訴。兩造分別提起上訴及附帶上訴,陳慧芬上訴聲明:(一)原判決不利於陳慧芬部分廢棄。(二)上廢棄部分,李俊德在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。李俊德附帶上訴聲明:(一)原判決關於駁回後開(二)之訴部分廢棄。(二)上廢棄部分:1.陳慧芬應於A期間按月再給付560元予李俊德,並應於B期間按月給付李俊德7,980元。2.陳慧芬應再給付李俊德1萬2,975元,及自111年6月7日起至清償日止,按年息5%計算之利息。兩造分別答辯聲明:上訴或附帶上訴駁回。

四、經查,李俊德、陳慧芬分別為系爭3樓房屋、系爭4樓房屋之所有權人,系爭4樓房屋位在系爭3樓房屋正上方。李俊德於原審以系爭鑑定報告記載系爭3樓房屋漏水原因包括系爭公共排水管破裂噴水造成,而系爭公共排水管屬系爭大樓00號1至7樓房屋所有權人所共有,應共同負擔修繕費用為由,具狀追加00號1、2、5、6、7樓房屋之區分所有權人林雅欣、李寶玉、沈祐安、李明慈、謝秉原(原名謝維勛,上5人合稱為林雅欣等5人)為被告,請求其等與陳慧芬共同修復系爭公共排水管,及賠償李俊德不能使用系爭3樓房屋相當於租金之損失、裝潢損失、非財產上損害等,嗣兩造及林雅欣等5人於原審113年7月15日成立訴訟上和解,約定共同修繕系爭公共排水管並均攤修繕費用,李俊德於同日撤回對陳慧芬及林雅欣等5人有關係爭公共排水管部分之起訴等情,有系爭3樓房屋建築改良物所有權狀、系爭4樓房屋建物登記謄本、建照平面圖、原審民事追加被告及變更訴之聲明暨聲請調查證據狀、民事綜合辯論意旨狀、和解筆錄、協議書等在卷可稽(見原審卷一第17、19頁;原審卷二第293至298、357至371頁;原審卷三第61至64頁;系爭鑑定報告第28、29頁),是上開事實均堪認定。

五、李俊德主張陳慧芬就系爭4樓房屋之管理有欠缺,系爭漏水

01 事件造成其無法居住使用系爭3樓房屋部分面積，因而受有
02 相當於租金之損害、室內裝潢損失、非財產上損害，依公寓
03 大廈管理條例（下稱公寓條例）第10條第1項、第12條、民
04 法第184條第1項前段、第2項、第191條第1項本文、第767條
05 第1項中、後段、第213條、第216條第1項、第195條第1項等
06 規定，擇一請求陳慧芬依系爭鑑定報告修復系爭3樓房屋，
07 並賠償上開損害等情，為陳慧芬以前詞所拒。茲就爭點分別
08 論述如下：

09 (一)李俊德就系爭漏水事件，請求陳慧芬負民法第184條第1項前
10 段之損害賠償責任，有無理由？

11 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
12 任；當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
13 任，民法第184條第1項前段、民事訴訟法第277條前段分別
14 定有明文。有關係爭漏水事件發生原因，原審委請土木技師
15 公會鑑定，系爭鑑定報告認定：依系爭3樓房屋現況照片，
16 可看出系爭3樓房屋a（即共用浴廁）、b（即主臥室及其浴
17 廁）、c點（即客廳）從以往長時間延續到目前有漏水情
18 形。依水分計檢測數據及公共管道間錄影，鑑定漏水之原因
19 有二：(1)公共管道間4英吋排水管（即系爭公共排水管）破
20 裂，水由排水管裂縫噴出造成；(2)系爭4樓房屋浴室防水層
21 失效造成。公共管道漏水是造成系爭3樓房屋a、b、c點之漏
22 水原因之一，另一原因為系爭4樓房屋浴室防水層失效，故
23 漏水原因與系爭4樓房屋有因果關係。依現況調查資料及經
24 驗判斷，漏水時間應已有數年等語（見系爭鑑定報告第7、8
25 頁）。又土木技師公會之鑑定人王金田於本院具結證稱：本
26 件鑑定伊是帶領一個團隊一起到現場，另有配合之實驗室，
27 當日伊與兩位工程師攜帶水分計、紅外線儀、透地雷達等儀
28 器到場，視現場狀況決定使用何儀器，是由工程師現場施作
29 檢測並提供數據給伊研判，進行檢測時伊在旁監督。伊先目
30 視系爭3樓房屋房屋現場漏水位置，再去系爭4樓房屋試水，
31 並以水分計儀器測量系爭3樓房屋房屋混凝土內之含水量變

01 化，即先測量試水前之水分計數據，於試水後在同樣位置測
02 量數據變化，如果含水量增加，即表示有漏水狀況；且在系
03 爭4樓房屋廁所1、2、3之地面試水時，有以黃色色素水進行
04 放水，使地板積水，但不超過門檻的高度，後來於系爭3樓
05 房屋房屋之主臥室廁所1用衛生紙接，有檢測到黃色色素
06 水；伊除了檢測系爭3樓房屋之含水量外，也有綜合研判相
07 關情形來做漏水原因之鑑定；系爭3樓房屋主臥室廁所1及公
08 共管道間、公共管道間的牆是主要發生漏水位置，從此處往
09 外蔓延，經伊目視及依水分計檢測結果研判，伊認為系爭鑑
10 定報告第17頁之a、b、c所示位置（含共用浴廁、管道間、
11 主臥浴廁、客廳）也有發生漏水損害；伊於鑑定時有打開3
12 樓公共管道間，發現公共管道間外側有滲水流到3樓之頂
13 版，因此才會認定公共管道間也是漏水原因，於樓上住戶用
14 水時，洗手台、排水管之水會流到公共管道間；鑑定結果系
15 爭3樓房屋漏水原因是系爭公共排水管破裂與系爭4樓房屋浴
16 室防水層失效，土木技師公會函覆本院上二漏水原因之歸責
17 比例為各占50%，是因公共管道間之流水是間歇性的，其他
18 樓上住戶有用水時，才會因為公共管道漏水而滲水下來，而
19 系爭4樓房屋浴室防水層失效，也是4樓住戶在浴室地板有用
20 水時，會流到系爭3樓房屋之頂版，兩者之水源不同，但流
21 到系爭3樓房屋頂版時均造成該屋室內漏水，伊才會認定上
22 二漏水原因之歸責比例各占50%；一般進行室內變更格局
23 時，會產生震動、影響浴室底板，可能造成混凝土板裂縫，
24 且系爭建物已經3、40年了，防水層也有防水年限，故伊依
25 照學識、工作經驗判斷，認為系爭4樓房屋進行格局變更應
26 該有影響該屋浴室防水層等語（見本院卷一第319至325、327
27 頁），並有土木技師公會114年6月10日北土技字第114200257
28 7號函存卷可查（見本院卷一第203頁）。綜上可知，系爭漏
29 水事件係因系爭4樓房屋浴室防水層失效及公共管道間之系
30 爭公共排水管破裂所致，且系爭4樓房屋曾進行格局變更，
31 影響該屋浴室防水層，導致4樓住戶在浴室地板用水及其他

樓上住戶以洗手台、排水管用水時，共同發生滲漏至系爭3樓房屋頂版，造成該屋之共用浴廁、客廳、主臥室及其浴廁發生滲漏水之事實，可以確定。

2.陳慧芬固抗辯：本件進行鑑定時未將公共管道間之水源關閉，無法排除水分計數據之變化是因樓上其他住戶用水之影響；證人王金田於本院雖證述鑑定時有在系爭3樓房屋主臥室廁所1檢測到色素水等語，但系爭鑑定報告並未記載上情，且土木技師公會113年2月7日北土技字第1132000514號函（下稱第514號函）載明「試水時於4樓廁所3（試水使用黃色色劑），雖地板及排水管無滲漏（無發現色劑）」，顯見證人王金田之證述前後不一；鑑定人亦無客觀證據可證明系爭4樓房屋格局變動與本件漏水有關，故系爭鑑定報告有諸多瑕疵，不足採信等語。惟查，證人王金田於本院具結證稱：伊於鑑定時雖未將公共管道間封閉，未請系爭大樓其他住戶停止用水，但放水時間是12：10，而試水後檢測時間是15：55，在此期間公共管道間之用水不明顯，且在系爭4樓房屋做放水測試時，工程師有用水加壓去沖地板，做此動作時，公共管道間當時沒有在排水，而系爭3樓房屋之滴水情形則有加速的現象；依工程師就公共管道間錄影結果之記載，只有上午11時許公共管道間有樓上住戶用水之情形，其他時間沒有，故伊認為公共管道間即使有短暫用水，也不會影響水分計檢測之結果等語（見本院卷一第324、325頁），核與系爭鑑定報告附件六之水分計試驗結果及檢測位置示意圖、附件七之管道間影像結果所示：系爭3樓房屋於上午10時檢測含水量後，公共管道間僅於10時11分有水往下流，於上午12時10分放水後至下午3時55分之放水檢測期間，公共管道間僅於上午11時35分、11時42分許有水自上方留下，其餘時間並無系爭大樓00號5、6、7樓之水流入公共管道間等情相符（見系爭鑑定報告第39、40、56頁）。復參以原審函詢土木技師公會對系爭4樓房屋進行試水時，有無排除因公共管道漏水所造成之影響因素？業經該公會以第514號函覆

01 稱：有排除因公共管道漏水所造成之影響因素；試水時有使
02 用色劑控制，且4樓廁所3使用蓮蓬頭噴灑靠近管道間之牆面
03 時，3樓管道間邊樓版有水珠低落，並有略為加速現象（詳
04 原報告附件影片檔5）等語（見原審卷二第229、231頁）。
05 雖系爭鑑定報告之「九、鑑定分析」部分並未記載鑑定時有
06 使用色素水進行漏水檢測，然觀之系爭鑑定報告之附件五試
07 水前現況照片（見系爭鑑定報告第52頁），顯見鑑定人進行
08 鑑定時，確有在系爭4樓房屋之3間廁所地面上分別使用黃
09 色、紅色、藍色之色素水進行測試之情。又李俊德於原審主
10 張：測試人員於鑑定時有說明系爭4樓房屋所採用之色素水
11 在漫流至系爭3樓房屋過程中，會遭混凝土吸附而稀釋，故
12 特別用衛生紙汲取滲漏在系爭3樓房屋主臥室浴廁、管道
13 間、管道間牆，以確認顏料水之顏色，俾利區分是系爭4樓
14 房屋哪間廁所放水時造成之漏水等語（見原審卷二第252
15 頁），核與證人王金田於本院具結證稱：伊記得試水時，有
16 在系爭4樓房屋不同間廁所放不同顏色之色素水，並在系爭3
17 樓房屋廁所1（即主臥室廁所）發現色素水，但無法用照片
18 顯示，必須以衛生紙沾牆壁才能看得到，當時忘了拍衛生紙
19 照片，但檢測人員有將沾到色素水之衛生紙拿給伊看，伊也
20 有拿給現場的人看等語（見本院卷一第322、323頁）大致相
21 符。且證人王金田於本院作證時已補充說明：色素水試劑之
22 放水結果只是加強研判有無漏水之因素，不見得會將有無在
23 漏水房屋發現色素水之結果記載在鑑定報告中；第514號函
24 記載系爭4樓廁所3之地板及排水管沒有滲漏，沒有發現色劑
25 等情，是伊遺漏了等語（見本院卷一第323頁）。再者，經
26 本院比對卷附系爭4樓房屋之使用執照平面圖及現況位置圖
27 （見系爭鑑定報告第29、30、34頁），發現系爭4樓房屋已
28 由使用執照平面圖原設計之3房間、1客廳、2衛浴，變更格
29 局為4間套房（各房均有專屬衛浴）、1茶水間、無客廳；系
30 爭鑑定報告亦載明：浴室防水層使用多年會失效，系爭大樓
31 建築物於71年完工，迄今已逾41年，經比對使用執照圖，系

01 爭4樓房屋之格局變更如系爭鑑定報告第30頁平面圖，且浴
02 室地板有重作且提高數公分等語（見系爭鑑定報告第5
03 頁），顯已說明系爭4樓房屋浴室防水層失效與該屋室內格
04 局大幅變更及浴室地板重做加高有關。綜上可徵，本件鑑定
05 人進行鑑定時，係在系爭3樓房屋使用水分計檢測混凝土或
06 牆體之水分含量，在系爭4樓房屋之浴廁地面施放色素水並
07 對浴廁牆面以流水加壓測試，及在公共管道間錄影等方式進
08 行漏水原因之檢測，再就上開測試結果進行綜合研判，並考
09 量系爭4樓房屋之室內格局曾大幅變更，浴室地板又重作加
10 高等情，始認定系爭4樓房屋之浴室防水層失效為本件漏水
11 原因。況土木技師公會之鑑定人王金田係淡江大學土木系畢
12 業，為荷蘭DELFT大學的土木碩士，於73年間取得土木技師
13 證照，長達20幾年受土木技師公會指派進行法院所委託鑑定
14 約3、40件，其中大部分為漏水案件，其目前為土木技師公
15 會鑑定委員會之委員等情（見本院卷一第318、319頁），足
16 見鑑定人王金田應具有本件漏水原因鑑定之專業知識、能
17 力，亦具有豐富鑑定漏水經驗，其所為系爭鑑定報告之鑑定
18 結果應足堪採信。陳慧芬徒以本件鑑定時未將公共管道之水
19 源關閉，系爭鑑定報告未記載有以色素水進行漏水測試，及
20 第514號函之記載與證人王金田所述歧異，抗辯本件漏水原
21 因與系爭4樓房屋之浴室防水層失效無關云云，尚不足取。

22 3.陳慧芬雖辯稱：系爭公共排水管於113年10月間修復後，系
23 爭3樓房屋即無漏水情形等語，並提出系爭公共排水管修繕
24 前後之系爭4樓房屋茶水間照片4紙為證（見本院卷一第25
25 7、259頁），然上開照片僅足以證明系爭4樓房屋之茶水間
26 現況無壁癌之情形，顯與系爭3樓房屋現況有無發生漏水無
27 關。參以證人王金田於本院具結證稱：系爭鑑定報告認定有
28 兩個漏水原因，除了公共管道間漏水外，還有系爭4樓房屋
29 浴室防水層失效，伊認為即使系爭大樓有修繕公共管道間完
30 畢，系爭3樓房屋仍會發生漏水等語（見本院卷一第325
31 頁）；且觀之卷附訴外人許淑媛（即李俊德之配偶）與訴外

01 人許生運（即陳慧芬之配偶）於113年10月31日之Line對話
02 紀錄，許淑媛稱：是共管不再滴水，請勿擴張解釋不漏水，
03 浴室天花板還是滲水，但不是公共管路等語（見本院卷一第
04 75頁）；及依李俊德所提出系爭3樓房屋之主臥室浴廁於系
05 爭公共排水管修復後仍發生滴水、潮濕之影片及翻拍照片
06 （見本院卷一第175至188、279至287頁），可知系爭3樓房
07 屋之主臥室浴廁於系爭公共排水管修復後，仍發生漏水之事
08 實，可以確定。陳慧芬此節抗辯，自不足採。

09 4.準此，系爭漏水事件既係因系爭4樓房屋之浴室防水層失效
10 及公共管線漏水之共同原因，進而滲漏至系爭3樓房屋之共
11 用浴廁、客廳、主臥室及其浴廁，造成系爭漏水事件，李俊
12 德所受漏水損害即與系爭4樓房屋浴室防水層失效間有相當
13 因果關係存在，而陳慧芬既為系爭4樓房屋之所有權人，其
14 就4樓浴室防水層負有修繕管理維護之義務，卻未盡注意義
15 務，就本件漏水發生即具有過失，自應就李俊德所受漏水損
16 害負修繕及損害賠償責任。又系爭鑑定報告記載系爭4樓房
17 屋防水層失效之修復方法為在系爭3樓房屋之浴室頂版以環
18 氧樹脂砂漿粉刷及碳纖維貼附等，施工步驟依序為：A. 拆除
19 浴室天花板；B. 鑿除剝離混凝土；C. 鋼筋除鏽塗防鏽漆；D.
20 頂版全面環氧樹脂EPOXY粉刷；E. 環氧樹脂EPOXY砂漿粉刷3
21 公分；F. 碳纖維貼片雙層雙向；G. 批土油漆；H. 重作浴室天
22 花板等語（見系爭鑑定報告第9至12頁）；證人王金田於本
23 院亦結證稱：最主要一定要施作系爭三樓房屋浴室頂版，因
24 為有可能四樓住戶不會配合施工，三樓部分自己施作浴室頂
25 版也可以達到防水效果，但若系爭四樓房屋浴室防水層也重
26 新施作，當然防水效果更好等語（見本院卷一第321頁），
27 堪認上述修復方法及施工步驟應屬回復原狀所必要，則李俊
28 德請求陳慧芬依系爭鑑定報告第9頁(2)所示修復方式（含施
29 工步驟、工程項目、數量及費用）修復系爭3樓房屋，應屬
30 有據。

31 (二)有關係爭4樓房屋因浴室防水層失效造成系爭3樓房屋之損害

01 範圍部分，李俊德主張損害範圍包括系爭3樓房屋之共用浴
02 廁、客廳、主臥室及其浴廁等語。陳慧芬則抗辯：至多為系
03 爭3樓房屋之主臥室廁所，而與該屋之主臥室、客廳、共用
04 浴廁無關等語，並以系爭鑑定報告之九、鑑定分析(一)水分計
05 檢測數據記載：系爭3樓房屋之廁所1（即主臥室浴廁）、管
06 道間、管道間牆有受系爭4樓房屋放水影響，其餘廁所2（即
07 共用浴廁）、客廳、主臥室均未受放水影響等語（見系爭鑑
08 定報告第4、5頁）為證。查證人王金田於本院已具結證稱：
09 有關係爭3樓房屋之二漏水原因，因公共管道間之流水是間
10 歇性的，其他樓上住戶有用水時，會因公共管道漏水而滲水
11 下來，而系爭4樓房屋之浴室防水層失效也是4樓住戶在浴室
12 地板有用水時，會流到系爭3樓房屋之頂版，兩者之水源不
13 同，但流到系爭3樓房屋頂版時均造成該屋室內漏水，伊才
14 會認定上二漏水原因之歸責比例各50%等語（見本院卷一第
15 321頁）。復觀之系爭鑑定報告所附系爭3樓房屋、系爭4樓
16 房屋之位置圖（見系爭鑑定報告第34頁），發現系爭4樓房
17 屋之廁所3（位在系爭3樓房屋主臥室浴廁之正上方）與系爭
18 大樓之公共管道間之位置相鄰，系爭鑑定報告亦記載：4樓
19 廁所3放水時及用水沖刷牆壁時，（3樓）樓板處水滴有略微
20 加速之現象等語（見系爭鑑定報告第5頁），足見系爭4樓房
21 屋之浴室防水層失效與系爭公共排水管破裂，應屬系爭3樓
22 房屋漏水全部損害之共同發生原因，實難以區分二漏水原因
23 各自造成之損害範圍。況依經驗法則判斷，一般樓上建物發
24 生滲漏至樓下建物時，滲漏水會先流至上下層建物間之結構
25 樓板，再因樓板裂縫往下流至樓下建物之上方頂版，日積月
26 累逐漸漫流擴大樓下建物上方頂板之滲漏水範圍，此參系爭
27 鑑定報告記載：系爭3樓房屋之a（即共用浴廁）、b（即主
28 臥室及其浴廁）、c點（即客廳）從以往長時間延續到目前
29 有漏水之情形等語（見系爭鑑定報告第7頁）即明。綜上說
30 明，尚難以鑑定人於112年5月15日上午12時10分至下午4時
31 許進行系爭4樓房屋試水（見系爭鑑定報告第41至50頁）

01 時，因放水時間較短，當場未測得系爭3樓房屋之廁所2（即
02 共用浴廁）、客廳、主臥室之水分計數值變化有受放水影
03 響，遽認系爭4樓房屋之防水層失效僅造成系爭3樓房屋之主
04 臥室浴廁漏水，而未漫延至客廳、主臥室及共同浴廁，所辯
05 尚不足採。

06 (三)李俊德就系爭3樓房屋發生漏水是否與有過失？

07 查系爭鑑定報告認定系爭3樓房屋漏水之原因有二：(1)公共
08 管道間4英吋排水管破裂，水由排水管裂縫噴出造成；(2)系
09 爭4樓房屋浴室防水層失效造成等語，已如前述。而系爭公
10 共排水管位在系爭大樓之公共管道間內，應屬全體區分所有
11 權人（下稱區權人）共有之共用部分，且系爭大樓並未設置
12 管理委員會，此為兩造所不爭，自應由包括李俊德在內之全
13 體區權人就系爭公共排水管共同負修繕管理維護之責。又系
14 爭鑑定報告載明：依現況調查資料及經驗判斷，漏水時間已
15 有數年等語（見系爭鑑定報告第7頁），足認系爭大樓全體
16 區權人（包含李俊德在內）長期未盡修繕管理維護公共管道
17 間之注意義務，致該管道間內之系爭公共排水管破裂而長期
18 滲漏，就本件漏水發生均具有過失，應共同負責。至於公寓
19 條例第10條第2項本文「共用部分、約定共用部分之修繕、
20 管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公
21 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
22 之」僅為關於公寓大廈共用部分修繕費用負擔之規定，並非
23 區分所有權人因共用部分漏水之侵權行為損害賠償請求權基
24 礎，附此敘明。從而，陳慧芬抗辯李俊德就本件漏水發生與
25 有過失等語，應屬可採。

26 (四)李俊德得請求陳慧芬賠償之金額若干？

27 1.系爭3樓房屋之裝潢損失部分：

28 (1)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
29 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人
30 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法
31 第213條第1項、第3項分別定有明文。次按損害賠償，除

01 法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損
02 害為限，此觀民法第216條第1項之規定即明。而物被毀損
03 時，請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估
04 定之標準，但以必要者為限，如修理材料以新品換舊品，
05 應予折舊（最高法院80年度台上字第2476號判決意旨參
06 照）。

07 (2)有關係爭3樓房屋因系爭漏水事件所生損害之修復費用部
08 分，觀之卷附現場照片（見原審卷一第257至269頁），發
09 現客廳佛桌上方天花板呈現發黴、水漬、油漆大面積剝
10 落、包樑木作裸露受損嚴重等情，確有修復該處之必要，
11 而陳慧芬對於李俊德所提出之駿瑩工程實業有限公司報價
12 單（下稱系爭報價單，見原審卷一第55頁）之形式上真正
13 不爭執（見本院卷二第34頁）；且系爭報價單之工項貳.
14 2、4分別記載「佛桌上方天花板拆除、1式、總價1,700
15 元」、「佛桌上方新釘(矽酸鈣板)天花板、1式、總價1
16 萬0,868元」等語（見原審卷一第55頁），是李俊德主張
17 陳慧芬應賠償此部分（即本判決附表〈下稱附表〉二編號
18 1、2）修繕費用，即有所憑。陳慧芬抗辯李俊德未證明受
19 有此部分損害云云，洵不足採。然依上開說明，有關裝潢
20 修復費用中裝潢「材料」以新品替換舊品部分，應依法予
21 以折舊。查李俊德係於71年5月5日登記為系爭3樓房屋所
22 有權人，此有建物改良物所有權狀及建物查詢資料為證
23 （見原審卷一第17頁；本院卷一第113頁）；且依卷附系
24 爭3樓房屋之現場照片（見原審卷一第37至54、177、245
25 至276頁），堪認該屋之室內裝潢使用時間距109年發生系
26 爭漏水時，應已超過10年以上。另依行政院制頒「固定資
27 產耐用年數表」及「固定資產折舊表」之規定，裝潢材料
28 比照房屋附屬設備之「其他」，耐用年數為10年，依定率
29 遞減法每年應折舊千分之206，超過耐用年數時，殘值為
30 資產成本原額之10分之1。本件系爭3樓房屋之原有裝潢既
31 已逾耐用年數10年，且附表二編號2「佛桌上方新釘(矽酸

鈣板)天花板、1萬0,868元」部分無法區分工資與材料，應認工資與材料以1：1計算各為5,434元為適當(計算式：10,868元÷2)，則材料費計算折舊後為543元(計算式：5,434元×1/10，元以下四捨五入，下同)，故李俊德就此工項得請求賠償之裝潢修復費用應為5,977元(計算式：5,434元+543元)。至附表二編號1「佛桌上方天花板拆除、1,700元」部分屬拆除工程，均為工資，非屬以新品替換舊品性質，應無庸計算折舊。

(3)李俊德雖主張：系爭3樓房屋之共用浴室及主臥浴室(下合稱系爭二浴室)原安裝之燈具，均因本件漏水致喪失效用，故陳慧芬應賠償附表二項次3「兩間浴室燈具安裝」部分之修復費用，並以系爭報價單記載工項「肆.1.兩間浴室燈具安裝、5千元」等語為證(見原審卷一第55、56頁)。惟查，一般建物發生天花板滲漏水時，不一定會造成燈具損壞而必須更換；且觀之李俊德提出之系爭3樓房屋系爭二浴室照片(見原審卷一第255、277頁)，二浴室內均僅安裝燈泡，並無燈具損壞之情，則是否有重新施作系爭二浴室內燈具之必要，尚非無疑。李俊德固主張伊已自行更換燈具完畢等語，卻未提出購買燈具材料及施工之證明，其就此部分修繕之必要性及實際支出修繕費用均未能舉證以實其說，則其請求陳慧芬賠償此部分修繕費用，尚不足取。

(4)李俊德固主張：伊比照系爭鑑定報告所列系爭4樓房屋浴室防水層修繕費用之計算方式，自行就附表二編號1至3部分加計如附表二編號4之「零星整修及其他工作」、編號5之「稅捐及管理費」工項等語(見本院卷一第24頁)。然附表二編號4、5之工項均未經鑑定或專業機構估價，李俊德亦未說明「零星整修及其他工作」之施作內容為何，且施作裝潢修復費用時是否有收取管理費之必要，亦屬不明，是參酌系爭報價單內容，本院認附表二之裝潢修繕費用僅得加計5%營業稅，其餘部分不應准許。

01 (5)綜上，李俊德得請求賠償之裝潢修復費用應為8,061元

02 【計算式： $(5,977\text{元}+1,700\text{元})\times(1+5\%)$ 】。

03 2.無法居住系爭3樓房屋所受相當於租金之損害部分：

04 李俊德固主張：伊因系爭漏水事件，自110年4月起無法居住
05 使用系爭3樓房屋面積4坪部分，自111年3月3日起因漏水損
06 害擴大，無法居住使用面積擴大為7坪，故請求賠償按每坪2
07 千元計算，相當於每月租金A期間4,560元及B期間7,980元之
08 損害賠償等語。然李俊德已於本院供稱：目前尚未修繕系爭
09 3樓房屋之漏水，伊於本件漏水期間仍居住使用系爭3樓房屋
10 之全部等語（見本院卷一第390頁；本院卷二第34、35
11 頁），自難認其受有無法使用系爭3樓房屋面積4坪或7坪部
12 分之情。至李俊德雖稱：因漏水太嚴重，伊配偶及兒子已搬
13 出系爭3樓房屋，且伊使用該屋之範圍縮小了等語，惟查，
14 依李俊德之上開主張，僅為因系爭漏水事件造成其生活上之
15 不便利，應屬居住安寧人格法益之保護範疇，僅與非財產上
16 損害有關，而與受害人自身因漏水無法使用房屋而遷出另覓
17 他處居住，致受有財產上損害之情形無涉。是其主張受有相
18 當於租金之損害云云，難以採憑。

19 3.非財產上損害部分：

20 (1)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
21 私、貞操、或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
22 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第
23 195條第1項固定有明文。查本件李俊德因所居住系爭3樓
24 房屋之客廳、共用浴廁、主臥室及其浴廁滲漏水，不僅須
25 忍受環境潮濕之苦、積水蔓延之不變，更須耗時耗力避免
26 漏水加劇損害，其多年生活品質必因之生負面影響，應認
27 系爭漏水事件對李俊德居住安寧之人格法益侵害情節已屬
28 重大，而非僅係財產權遭受侵害所引致之不適。準此，李
29 俊德依民法第195條第1項前段規定請求賠償精神慰撫金，
30 即屬有據。

31 (2)按非財產上損害之賠償金額，核給標準得斟酌雙方身分資

力與加害程度及其他各種情形定之，最高法院51年台上字第223號判決意旨參照。審酌李俊德為工專畢業，曾任職電腦公司協理職務，現已退休，名下有系爭3樓房屋、股票，財產總額1千多萬元；陳慧芬為商專畢業，現任職建材公司之採購職務，名下有系爭4樓房屋、股票，財產總額1千多萬元等情，為兩造所自承（見本院卷二第37、39頁），並有稅務T-Road資訊連結查詢結果在卷可查（見本院個資卷第3至55頁）。兼衡兩造之學歷、身分、地位、經濟狀況，暨李俊德所受精神上痛苦程度等一切情狀，應認李俊德請求賠償非財產上損害之金額，以6萬元為適當，逾此範圍之請求，即有未當，不應准許。

4.承上，系爭3樓房屋漏水原因其中「系爭公共排水管破裂」部分，應歸責於包含李俊德在內之系爭大樓全體區權人未盡修繕管理維護公共管道間之注意義務，此部分應由全體區權人連帶負責，業經本院認定如前；且土木技師公會認定「公共管道間4英吋排水管破裂」與「系爭4樓房屋浴室防水層失效」造成本件漏水原因之歸責比例為各占50%，此有該公會114年6月10日北土技字第1142002577號函可證（見本院卷一第203頁），則李俊德得請求陳慧芬賠償之金額，應按上開比例核減。據此計算，李俊德請求賠償之系爭「3樓房屋裝潢損失」及「非財產上損害」應各減為4,031元（計算式：8,061元 $\times$ 50%，元以下四捨五入）、3萬元（計算式：6萬元 $\times$ 50%），合計為3萬4,031元。

六、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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定甚明，李俊德自得據此規定，請求加付法定遲延利息。查李俊德之民事起訴狀繕本係於111年5月

01 27日寄存送達陳慧芬，依法經10日而於同年6月6日發生送達
02 效力，此有送達證書存卷可查（見原審卷一第75頁），是李
03 俊德請求陳慧芬自同年月7日起算法定遲延利息，並無不
04 合。

05 七、綜上所述，李俊德依民法第184條第1項前段、第195條第1項
06 規定，請求陳慧芬將系爭3樓房屋依系爭鑑定報告第9頁(2)所
07 示修復方式（含施工步驟、工程項目、數量及費用）修復，
08 及給付3萬4,031元（3樓裝潢損害4,031元及非財產上損害3
09 萬元），暨自111年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之
10 利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
11 由，應予駁回。原審超過上開應准許部分，判命陳慧芬應自
12 110年4月1日起至111年3月2日止，按月給付李俊德4千元，
13 及給付2,970元本息（燈具損害）部分，尚有未合，陳慧芬
14 指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改
15 判如主文第二項所示。另上開應准許部分，原審駁回其中李
16 俊德請求之4,031元本息（裝潢損害）部分，尚有未洽，李
17 俊德附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有
18 理由，爰由本院廢棄並改判如主文第三項所示；至於陳慧芬
19 其餘上訴及李俊德其餘附帶上訴部分，均為無理由，應駁回
20 其上訴或附帶上訴。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列。又李俊德依民法第184條第1項前段、第195條第1
24 項規定對陳慧芬之請求，既與依民法第184條第2項、第191
25 條第1項本文、第767條第1項中、後段、公寓條例第10條第1
26 項、第12條規定之請求係屬選擇合併，請求法院擇一為勝訴
27 判決，本院既已依民法第184條第1項前段、第195條第1項規
28 定判決李俊德勝訴在案，自無庸再就其餘訴訟標的為裁判。
29 另李俊德雖聲請傳訊證人即其配偶許淑媛作證，欲證明系爭
30 3樓房屋於修復系爭公共排水管後，仍發生漏水；陳慧芬則
31 聲請由臺灣防水工程技術協進會進行漏水鑑定，鑑定事項為

01 系爭3樓房屋於修復系爭公共排水管後，目前有無漏水？有
02 無其他其他導致系爭3樓房屋漏水之共同原因？如有，各自
03 歸責比例為何？有無其他修繕系爭4樓房屋浴室之方式等
04 情，然上開爭點業經本院認定如前，即無調查之必要，附此
05 敘明。

06 八、據上論結，本件陳慧芬之上訴及李俊德之附帶上訴均為一部
07 有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第2
08 項、第79條，判決如主文。

09 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日
10 民事第十六庭

11 審判長法官 朱耀平

12 法官 王唯怡

13 法官 羅立德

14 正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
17 書記官 王增華

附表一（系爭4樓房屋浴室防水層失效之修復）：

（單位：新臺幣）

項次	工 程 項 目	單 位	數量	單價（元）	複價（元）
1	天花板拆除重做	平方公尺	6.5	1,356	8,814
2	鑿除剝離混凝土	式	1	5,000	5,000
3	鋼筋除鏽塗防鏽漆	式	1	5,000	5,000
4	頂版全面環氧樹脂 EPOXY粉刷	立方公尺	1	30,000	30,000
5	浴室環氧樹脂 EPOXY砂漿粉刷3公分	立方公尺	3	5,500	16,500
6	碳纖維貼片雙層雙向	平方公尺	7	7,435	52,045
7	批土油漆	平方公尺	43	300	12,900
8	廢棄物清運	車	2	5,000	10,000
	小計				140,259
9	零星整修及其他工作	(1至8) * 8%			11,221
10	稅捐及管理費	(1至9) * 10%			15,148
	總計				166,628

備註：

一、施工位置為系爭3樓房屋浴室頂板。

二、修復方式：浴室頂版以環氧樹脂砂漿粉刷、碳纖維貼附等。

三、施工步驟：A. 拆除浴室天花板；B. 鑿除剝離混凝土；C. 鋼筋除鏽塗防鏽漆；D. 頂版全面環氧樹脂EPOXY粉刷；E. 環氧樹脂EPOXY砂漿粉刷3公分；F. 碳纖維貼片雙層雙向；G. 批土油漆；H. 重作浴室天花板。

四、以上參系爭鑑定報告第9、10、11、12頁所載(2)系爭4樓房屋浴室防水層失效修復內容。又原審卷二第201、203頁之土木技師公會112年11月27日北土技字第1122004700號函已將工項「6.碳纖維貼片雙層雙向」之單價由6,605元/m²調整為7,435元/m²，惟原審卷二第291頁將修復費用總金額用誤算為16萬5,582元，應更正為16萬6,628元。

01 附表二（系爭3樓房屋之室內裝潢修繕）：

02

項次	工 項	數量/單位	單價（元）	複價（元）
1	佛桌上方天花板拆除	1式	1,700	1,700
2	佛桌上方新釘(矽酸鈣板) 天花板	1式	10,868	10,868
3	兩間浴室燈具安裝	1式	5,000	5,000
	小計			17,568
4	零星整修及其他工作【計 算式：（1至3）×8%】			1,405
5	稅捐及管理費【計算式： （1至4）×10%】			1,897
	總計			20,870

03 備註：李俊德114年11月21日民事補充理由及陳報(二)狀第2頁將附表項次4、5金額及總
04 計金額依序誤載為1,407元、1,898元、20,837元，應依序更正如上。