臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第256號

上　　訴　　人　邱清標

兼訴訟代理人　張秀麗

上　　訴　　人　張詠惠

000000000000000000

000000000000000000

訴 訟代理 人　許薳

上列當事人間請求修復漏水事件，對於中華民國114年8月15日臺灣桃園地方法院114年度訴字第280號第一審判決各自提起上訴、一部上訴，並為訴之追加，本院於115年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命張詠惠給付邱清標逾新臺幣五萬二千五百元及該訴訟費用部分廢棄。

上開廢棄部分，邱清標在第一審之訴駁回。

張詠惠其餘上訴駁回。

邱清標、張秀麗之上訴駁回。

張詠惠應給付張秀麗新臺幣十四萬元。

第一審訴訟費用關於廢棄改判部分，由邱清標負擔。第二審訴訟費用關於張詠惠上訴部分，由張詠惠負擔四分之一，餘由邱清標負擔；關於邱清標、張秀麗上訴部分，由邱清標、張秀麗各自負擔；關於追加之訴部分，由張詠惠負擔。

事實及理由

一、上訴人張秀麗、邱清標（下合稱張秀麗2人）主張：張秀麗為桃園市○○區○○路000巷00號3樓房屋（下稱3樓）之所有人，對造上訴人張詠惠則為同址4樓房屋（下稱4樓）之所有人。因4樓浴室淋浴間排水管損壞，漏水滲入3樓入門右側之牆壁，造成該處長期壁癌、發霉，致3樓自民國113年2月起至114年1月止無法出租收益。邱清標為張秀麗之配偶，因3樓房屋無法出租，受有按上開期間每月新臺幣（下同）1萬

7,500元計算之租金損失，共計21萬元。張秀麗、邱清標並因必須不斷勞神費時處理該漏水問題，身體健康遭受侵害，精神痛苦，邱清標以依序各受有25萬元、10萬元非財產上損害等情。為此，依民法第184條第1項、第195條第1項規定，求為命張詠惠給付張秀麗25萬元、邱清標10萬元，並各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算利息；及另給付邱清標21萬元之判決（原審就此部分判命張詠惠給付邱清標21萬元，駁回張秀麗2人其餘之訴。兩造各就敗訴部分分別提起上訴。未繫屬本院部分，不予贅述）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回張秀麗2人下列第㈡項之訴及訴訟費用之裁判均廢棄；㈡張詠惠應給付張秀麗25萬元、邱清標10萬元，及各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；㈢訴訟費用由張詠惠全額負擔。另於上訴本院後，主張張詠惠未即時修繕上述漏水，導致3樓房屋於114年2月起至同年9月止，仍因牆壁壁癌、發霉無法出租，造成張秀麗另受有8個月租金收益共計14萬元之損害，爰依同上規定，以追加之訴求為命張詠惠如數給付之判決。而就張詠惠之上訴答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人張詠惠則以：伊自始不斷配合漏水之修繕與檢測，本件爭議之延宕及衍生邱清標主張之租金損害，乃張秀麗2人在仍可協調與檢測之階段，即自行選擇訴訟所致。且3樓之前任承租人已於113年2月期滿退租，退租原因與漏水爭議無關，伊無庸對邱清標主張之113年2月至114年1月期間共21萬元之租金損失負賠償責任。又伊直至114年8月20日始可上網查閱一審判決書，在此之前，漏水責任歸屬尚未確定，伊無從預知一審法院判斷及應修繕之範圍，若逕要求伊負擔邱清標追加之訴請求之訴訟期間8個月租金損害，顯不合理。而張秀麗2人對於所主張之損害，均與有過失等語，資為抗辯。並答辯聲明：張秀麗2人之上訴駁回。另為上訴聲明：原判決關於命張詠惠給付21萬元部分廢棄；上開廢棄部分，邱清標在第一審之訴駁回。

三、查兩造為3樓、4樓之上下樓層住戶關係，3樓房屋之牆面曾有受潮、滲水等事實，為兩造所不爭執（見本院審上易字卷313頁、上易字㈠卷175頁），堪信為真正。張秀麗2人請求損害賠償，則為張詠惠以上詞所拒。茲就爭點論述如下：

㈠3樓牆面受潮發霉係因4樓淋浴間水管損壞漏水所致：

1.3樓入門右側牆壁於111年至114年9月間，確有因受潮而發生油漆剝落、潮濕發霉等情形，業據張秀麗2人提出照片為證（見本院卷2第45至51頁），且為張詠惠所不否認，堪信為真實。至其發生原因，經原審囑託社團法人桃園市土木技師公會鑑定後，該會係依據4樓地坪經72小時積水試驗後，3樓浴室平頂、大門右側牆面及平頂均未出現明顯漏水或含水量異常，認為4樓浴室地坪防水層尚非主要漏水原因；又於積水排放並同步測試4樓排水設施及管線後，3樓浴室上方與公共管道間銜接之牆面出現漏水痕跡，且水份計及紅外線熱影像檢測亦於相同區域呈現異常，顯示漏水現象與4樓排水系統具有時間及位置上之關聯。再經檢視4樓馬桶污水管、洗臉盆落水管及其他外露管線，均未發現損壞或漏水情形，且其位置與3樓漏水處不相符合，另可排除冷、熱給水管滲漏之可能。該公會遂綜合漏水發生時點、滲漏位置、管線配置及其他可能原因之排除結果，判斷3樓浴室上方及大門右側牆面、平頂所出現之滲水痕跡、壁癌及油漆剝落等現象，係由4樓淋浴間下方落水管損壞或排水口防水失效，致水分經公共管道間或牆體長期滲入所造成，此有該鑑定報告可稽（見外置鑑定報告書第3至6頁）。

2.查上開鑑定機構係由葉榮晟、杜明星土木技師會同兩造會勘現場，採用具科學依據之現場檢測方式，包括於4樓地坪進行72小時積水試驗並加入紅色染料，以測試地坪防水層及觀察滲漏路徑；於積水排放階段進行落水管、污水管、馬桶、洗臉盆及牆面噴水等試水測試，以檢查排水管線、衛浴設備及牆面防水狀況；並於3樓及4樓設置背景值檢測點，在3樓浴室內側公共管道間上方、外側牆面上方及平頂等處設置29

處水份檢測點，使用水份計於積水前、積水中及積水後量測含水量變化。另使用紅外線熱影像儀進行輔助判讀，於3樓牆面及平頂佈設44個點位，於4樓牆面佈設1個點位，共45個熱影像檢測點，並於鑑定期間拍攝5次熱影像紀錄，以比對不同階段之溫度及色差變化，作為判斷滲漏區域及漏水來源之依據。其鑑定過程嚴謹，輔以儀器檢測，並由專業技師判斷，復無經驗或論理上之瑕疵可指，自得採為認定事實，判斷3樓牆面受潮發霉原因之根據。以故，張秀麗2人主張3樓牆面受潮發霉係因4樓淋浴間水管損壞漏水所致，自堪採信。

3.至張詠惠辯稱其於111年10月間修繕4樓地板並進行放水測試後，即無滲漏水情事，且3樓之漏水若係因4樓房屋之落水管破損所致，理應於每日淋浴時即令3樓滲漏云云。惟查，上開鑑定報告第6頁第8點已明確載明：「惟…客廳入門時之天花板、牆面漏水之情形，於積水試驗後之相關檢測並無明顯之變化，經判斷應為4樓淋浴間之落水管試水時間過短所致（約1個小時），倘若於4樓淋浴間持續放水4個小時以上，則客廳入門右側之天花板及牆面，應有明顯之漏水現象。其原因為浴室之隔間牆一般會以磚牆進行施工，而磚牆之滲透率又大於混凝土牆，再加上浴室之防水層及磁磚一般之施作範圍為企口天花板以下，則天花板以上之牆面均無防水之功能」等詞，足見該鑑定報告業已就通常防水施作工法、建築材料之結構特性等客觀因素，詳予剖析論證。參該鑑定報告第4頁第3點所載，施鑑單位先前於113年4月間在4樓房屋實地施測時，3樓牆面即當場呈現漏水情事，顯見張詠惠所辯其修繕及放水測試無礙、每日淋浴未見滲漏云云，核與客觀鑑定之科學事證不符，自無可採。

4.張詠惠另辯稱：依113年7月27日施工廠商之測試結果，已確認漏水點係位於管道間內公共管線與私有管線之交界處，且鑑定報告第387頁之圖示，與「4樓房屋落水管係穿出樓地板後裸露於系爭房屋天花板內，再接入公共管道間之主幹排水

系統」之實際狀況不符云云。然查，張詠惠所指之施工廠商即證人戴國珖已到庭結證稱：「當時漏水比較小，是確定有漏水，但不知道是什麼管線漏水，因為拍不到」等語，足徵當時並無張詠惠所指施工廠商業已確認漏水點位於公、私管線交界處之事實，張詠惠此部分之主張，已屬無據。況張詠惠所稱鑑定報告第387頁圖示與現場實際構造不符部分，經核該頁面已明載該圖示係屬「防水工程修復之建議圖說」中浴室淋浴間至管道間落水頭銜接之「示意圖」，其目的僅在說明建議修復時之工法與施作路徑，非屬依現況比例描繪之實測圖。且水管既供排水之用，其橫向銜接公共管線，依常理必設有向下之洩水坡度；本於水往低處流之自然物理法則，倘漏水點確位於橫向管與公共管線之交界處，其滲漏之水源自無逆流至3、4樓間樓地板或3樓牆壁之可能。是張詠惠上開所辯，不足以推翻鑑定報之判斷。

㈡邱清標、張秀麗分別因3樓牆面發霉受有租金收益損失，依民法第184條第1項規定，各得請求張詠惠賠償5萬2,000元、14萬元：

1.按民法第184條第1項前段規定之一般侵權行為，係採取過失責任主義，與同法第191條第1項之推定過失責任迥異。其因不作為而成立之侵權行為，以加害人客觀上負有防範損害發生之作為義務為前提。此項作為義務之違反，其過失之成立，主觀上須以加害人對於損害之發生具備「預見可能性」，客觀上亦須具備採取具體防免措施以迴避損害結果之「避免可能性」為要件。倘若危險源隱蔽而不可知，加害人客觀上既無預見之可能，在物理或事實上亦無從期待其能採取具體之排除、修繕或防阻行為，自難認其怠於修繕之不作為具有主觀歸責之過失。

2.由前揭鑑定報告判斷內容可知，本件4樓淋浴間排水管之漏水瑕疵，係隱蔽於大樓牆垣或地板內部，外觀上無從察知，其物理滲漏路徑於客觀上極具爭議，此由兩造就漏水原因之探尋，持續數月，均無法確定，其間不乏建築管理主管機

關、民意代表、水電從業人員、管委會委員等多人參與協助，仍徒勞無功，甚至張秀麗2人於提起本件訴訟時，亦無法明確肯定漏水歸責主體，因而先行起訴管理委員會，遲至訴訟進行半年後，始追加張詠惠為被告，此觀其起訴狀及陳報狀（分見原審壢簡字卷第3、150頁）即知，足徵在法院囑託專業鑑定機構之鑑定結果揭曉前，3樓牆壁潮濕壁癌等現象之物理原因與責任歸屬，確處於客觀上不可知之狀態。於此情形，張詠惠既無從預見其管領房屋內部專有管線存有滲漏瑕疵，客觀上亦不具備在專業鑑定確認責任歸屬前，盲目拆除自身地板牆垣、或採取全面關閉給、排水等防免損害發生之期待可能性。準此，張詠惠於專業鑑定結果揭曉前，就漏水下滲所造成張秀麗2人之損害，尚難認有違反善良管理人注意義務之過失不作為可言。

3.張秀麗2人既僅依民法第184條第1項前段規定請求張詠惠負損害賠償責任，自應就張詠惠具有故意或過失之責任成立要件負完全之舉證之責。惟其未能證明張詠惠於專業鑑定結果揭曉前，已具備預見及避免損害發生之主觀過失，則張詠惠於該鑑定確認前未就漏水進行有效修繕，仍不得認已符合一般侵權行為之損害賠償要件。張秀麗2人請求張詠惠就鑑定報告確定漏水原因前之漏水損害，負賠償責任，自非有據。惟自上開鑑定報告確定漏水原因後，張詠惠本得即時進行漏水修繕，其延宕修復，則應對張秀麗2人負損害賠償之責。且此項賠償責任係因張詠惠延宕義務之履行所致生，張秀麗2人於損害之發生或擴大並無過失可言，張詠惠辯稱張秀麗2人應負與有過失責任云云，委無可取。

4.觀諸3樓受潮、發霉、油漆剝落之牆面，位於入門右側，乃屬日常生活頻繁活動行經之處所，而其發霉情況嚴重，對於居住者身心影響甚鉅，此由張秀麗2人所提租客反應與仲介人員評估，紛紛表明黴菌快速生長不敢居住、帶客看屋都是白工等通訊對話截圖（見本院㈠卷149、157頁），及張詠惠提出之承租戶亦表示害怕發霉影響居住安全之通訊對話截圖

（見本院㈠卷第215、217頁），可資為證。則張秀麗2人主張3樓因此無法出租，自堪採信。而3樓為張秀麗所有，於113年2月以前出租收益為每月1萬7,500元，有其提出之租賃契約足證。基此，張秀麗因3樓牆壁發霉無法出租，堪認受有按月以1萬7,500元計算之租金收益損失。

5.基此，張詠惠應就得知鑑定報告確認漏水原因後，延宕修繕4樓漏水，導致張秀麗受有3樓不能獲取租金收益之損害，負損害賠償責任。而上開鑑定報告係於113年9月23日檢送至原審，經原審通知，張詠惠於113年10月21日完成閱覽，此有土木技師公會函文、原審通知閱卷之送達回證及張詠惠之聲請閱卷狀在卷可查（見原審壢簡字卷210、215、216頁）。而張詠惠閱卷得知漏水原因後，仍須相當時日進行修繕工程，乃屬常理。則審酌前述閱卷及施工所需期間，可認張詠惠至遲於113年10月底應須完成漏水之修繕。其延宕不為，自應賠償張秀麗從113年11月起算之租金收益損失。又兩造均認4樓漏水於114年10月修繕完成，準此，張詠惠所應賠償張秀麗之租金損失，應自113年11月起，算至114年9月止，共計11個月，並按每月1萬7,500元計算。然張秀麗表明113年11月至114年2月之租金讓與邱清標（見本院卷㈡卷第166頁），則邱清標、張秀麗得請求張詠惠賠償之損害，依序為3個月、11個月之租金損失5萬2,500元（17,500×3）、14萬元（17,500×8）。

㈢張秀麗2人請求非財產上損害，為無理由：

1.按民法第18條第2項規定，人格權受侵害者，以法律有特別規定者為限，得請求損害賠償或慰撫金（即非財產上損害賠償）。據此而論，倘若加害人所侵害之客體，本質上僅為他人之所有權或其他財產權，縱被害人因此受有財產上之損害，且於精神上感受苦惱或痛苦，然因現行法律並未設有「侵害財產權得請求非財產上損害賠償」之特別規定，被害人自僅得請求回復原狀或賠償財產上之損害，非得主張依民法第195條第1項規定，請求賠償非財產上之損害。

2.次按土地工作物所有人管領之屋頂、牆垣或水電管線，因設置或保管有欠缺，致有液體滲漏、積水或濕氣侵害他人房屋之行為，其滲漏水、壁癌等持續干擾，固屬不法侵害他人居住安寧與合宜居住品質之人格法益，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。惟此項權益之保護客體，係以實際上居住、生活於該特定區域之人，其平穩生活與身心安定利益受有實質干擾與妨害者為限。倘若房屋所有人僅擁有該不動產之所有權，而未實際居住於該漏水房屋內，其日常之合宜居住品質、居住安寧與平穩生活，既未受有實質上之干擾與侵害，自不符合居住安寧之人格法益受不法侵害之要件。

3.再按健康權之侵害，係指不法破壞他人內部生理機能或心理機能，妨害身體機能之正常運作，而致生理或精神上罹患疾病者而言。雖心理傷害或心神安寧遭受嚴重破壞，亦屬心理健康權受侵害之範疇；然於具體個案上，為調和被害人權益與行為人自由之保障，應依社會通念，排除因解決民事權利爭議通常所生之心理負擔。蓋任何民事權利之爭議（如車禍、違約、債務糾紛或財產損害等），其協商、交涉、修補、鑑定與涉訟之過程，必然伴隨時間之耗費與精神之焦慮、煩躁，此等解決財產爭議過程中所附隨產生之程序壓力與心神負擔，客觀上屬於社會生活關係中通常所應容忍之不便。倘若允許被害人僅因「處理、修補財產損害而勞神費時、至身心科就診」為由，即認定其健康權受不法侵害，無異於透過擴張健康權概念之手段，致使民法關於財產權受侵害不許請求非財產上損害賠償之限制規定，失其規範之功能。因此，在解決財產糾紛時所產生之程序性焦慮及求診行為，與加害人對於物之侵害行為（如漏水）之間，並不具備侵權行為法上之相當因果關係與不法性，自難認構成健康權之不法侵害。

4.張秀麗2人主張其雖未實際居住於系爭漏水房屋內，惟因長期處理漏水爭議及反覆修補而勞神費時，致精神上感受痛苦

並至身心科求診，因而依民法第195條第1項規定，請求張詠惠賠償非財產上之損害。然4樓漏水不法侵害之客體本質上係侵害張秀麗對於3樓之所有權，屬財產權受侵害之範疇，依法本不得請求非財產上之損害賠償。又張秀麗2人自承未實際居住於3樓，其居住安寧與生活平穩自未受有實質妨礙，核無居住安寧之人格法益受損可言；至張秀麗2人因處理此項財產紛爭及修繕過程中所歷經之勞神費時與精神痛苦，乃至於前往身心科求診，本屬財產權爭議交涉中之隨同程序負擔，與張詠惠管領房屋內部專有管線安全欠缺之行為間，不具備不法侵害健康權之相當因果關係。是以，張秀麗2人依民法第195條第1項規定，請求張詠惠賠償其非財產上損害之金錢，核與該條項之規範要件不相適合，於法無據，不應准許。

四、綜前所述，邱清標依民法第184條第1項規定，請求張詠惠給付5萬2,500元，為有理由，應予准許。邱清標逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為張詠惠敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，尚有未洽，張詠惠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。至於上開應准許部分，原審所為命張詠惠給付之判決，並為准、免假執行之宣告，核無不合，張詠惠上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其就此部分之上訴。另張秀麗、邱清標依民法第184條第1項、第195條規定，請求給付非財產上損害25萬元、10萬元部分，不應准許，原判決為張秀麗2人敗訴之判決，亦無不合，張秀麗2人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。至張秀麗追加之訴依民法第184條第1項規定，請求張詠惠給付14萬元部分，核屬有據，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件張詠惠之上訴為一部有理由，一部無理由；張秀麗2人之上訴為無理由；張秀麗追加之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　胡芷瑜

法　官　張文毓

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　20　　日

書記官　魏淑娟