

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第553號

原告 詹月珍
訴訟代理人 吳啓孝律師
梅玉東律師

被告 曾美惠

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年6月3日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應容忍原告指派之修繕人員進入被告所有之5樓房屋，依附表所示方式修復原告所有之4樓房屋至不漏水狀態。
- 二、被告應給付原告新臺幣200,250元，及自民國113年4月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣200,250元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告應將門牌號碼桃園市○○區○路○街00號5樓房屋（下稱5樓房屋）之漏水區域，修繕至不漏水至同門牌4樓房屋（下稱4樓房屋）狀態；如被告不予修繕，應容忍原告僱工進入上開5樓房屋進行修繕，修繕費用由被告負擔。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）552,605元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）原告願供擔保請准宣告假執行。最後變更聲明為：（一）被告應容忍原告指派之修繕人員進入被告所有之5樓房屋，依民國112年10月3日

01 住宅消保會之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）修復原告所
02 有之4樓房屋至不漏水狀態。（二）被告應給付原告568,250
03 元及自113年4月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
04 息。（三）原告願供擔保請准宣告假執行。原告所為聲明之
05 變更，合於前揭規定，應予准許。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：原告為4樓房屋之所有權人，被告則為5樓房屋之
08 所有權人。原告於111年8月20日起，發現5樓房屋管線漏
09 水，致4樓房屋之臥室與浴室牆面等多處發生滲漏水情形，
10 更造成4樓房屋室內牆面、傢俱裝潢發霉損壞。經多次與被
11 告溝通，並請大樓總幹事居間協調，被告皆置之不理，亦拒
12 絕出席原告聲請調解程序。為此，原告爰依民法第767條第1
13 項中段、第184條第1項前段規定，請求被告容忍原告派員進
14 入5樓房屋以修復原告所有之4樓房屋至不漏水狀態。並依民
15 法第184條第1項前段、第191條、公寓大廈管理條例第12條
16 規定擇一請求被告賠償修復浴室防水層破損129,250元、主
17 臥衣櫃及天花板木作飾條費用71,000元，以及依民法第196
18 條、第213條至215條、最高法院77年第9次民事庭會議決議
19 請求被告賠償4樓房屋之交易價值減損168,000元。又5樓房
20 屋滲漏水之情形造成4樓房屋內潮濕嚴重，令原告及同住家
21 人身體不適，日常生活受有重大影響，侵害原告住居安寧法
22 益情節重大，併依民法第195條第1項規定請求被告賠償非財
23 產上損害20萬元等語，並聲明：如前開變更後聲明所示。

24 二、被告則以：自大樓總幹事於111年8月22日告知原告住家滲漏
25 水，即於111年8月25日及9月6日配合原告、大樓總幹事及水
26 電廠商試水尋找滲漏水原因，並無置之不理，此有4樓、5樓
27 房屋所在天琴社區第十屆管理委員會第11次例會開會資料工
28 作報告為證，可知大樓總幹事111年9月6日協調原告、被告
29 及抓漏廠商至住家試水觀察滲漏水情況，結果未見5樓（被
30 告住家）管線有漏水情事，經專業廠商判斷4樓房屋天花板
31 及家具之髒污並非111年8月造成，已長達數年，此與原告於

01 本件訴訟中聲請之系爭鑑定報告內容相符，可知4樓房屋存
02 有多年之泛黃水痕、發霉、裂痕、破損，但均未能檢驗出漏
03 水痕跡是否可歸責於5樓房屋，而原告係於109年9月9日購入
04 5樓房屋，依中古屋買賣流程至111年8月起至少需1年半時
05 間，期間原告均未反應有滲漏水情形，顯非合理。且原告主
06 張滲漏水之相對應位置即5樓房屋之主臥衛浴已作為儲藏間
07 使用，早已無使用水源，堪認4樓房屋滲漏水情形並非因5樓
08 房屋滲漏所造成。如原告主張4號房屋於原告購屋前已有滲
09 漏水之情形，並非原告購屋後始發生，原告自應舉證證明購
10 屋後受有何實際之損害。況原告將4樓房屋由原3房格局變更
11 為2房格局，改動4樓房屋浴室之排水設計，尚難排除滲漏水
12 情形是因原告自行變動房屋格局所致。另依同社居之實價登
13 錄顯示原告以840萬元購入4樓房屋，已屬低於一般市場交易
14 行情，原告並無實質損害，請求被告賠償交易價值減損自屬
15 無據。至原告請求被告賠償非財產上損害20萬元，仍未能證
16 明其與家人身體不適與房屋之漏水有因果關係，自屬無據等
17 詞，資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

18 三、得心證之理由：

19 (一) 原告為4樓房屋之所有權人，被告則為正下方5樓房屋之所有
20 權人，且均居住其內，原告於111年8月22日左右即數次
21 向被告反應原告家中漏水等情，為兩造所不爭執，且有建
22 物謄本、通聯紀錄截圖、調解不成立證明書等在卷可佐，
23 此情首堪認定。

24 (二) 4樓房屋滲漏水原因係5樓房屋浴室防水層破損所致：

25 經查，經本院囑託社團法人臺灣住宅品質消費者保護協會
26 於112年10月3日至4樓房屋及5樓房屋現場鑑定及本院當日
27 勘驗結果如下，此有該協會住保鑑字第000000000號（申
28 請案號：00000000）鑑定報告書（即系爭鑑定報告，卷外
29 放置）及本院勘驗筆錄與照片（本院卷第107至123頁），
30 可認4樓房屋上開滲漏水原因為系爭5樓房屋浴室防水層破
31 損所致，依前揭規定與說明，原告依民法第184條第1項前

01 段、第191條第1項前段規定，自得請求被告賠償因系爭滲
02 漏水所生之損害：

03 1、施測前檢查：4樓房屋主臥室之衣櫃及天花板木作飾條有
04 水痕受潮腐爛情形，經紅外線熱感應器顯示，上開位置均
05 屬乾燥狀，輔以水分儀量測天花板水分數值為位置A3.
06 3%、B3.7%、C3.4%、D3.6%；5樓房屋主臥室屬乾燥狀
07 態，被告主張與相鄰的客浴已未使用並堆放雜物成為倉
08 庫，施測人員清除雜物後觀測浴缸下方屬乾燥，其浴缸檯
09 面之填縫劑有破口情形、浴室壁面磁磚之填縫劑有裂痕及
10 破口情形。

11 2、施測方式：於主臥室相鄰的浴室（下稱5樓浴室）進行下
12 列檢測

13 (1) 給水管(冷、熱水管)：由於給水管乃持續性供水故具有
14 水壓，倘若滿水係因給水管破損，則4樓房屋應為明顯持
15 續不斷滲漏，惟鑑定當日現況並無水珠滴落且屬乾燥狀
16 態，故排除水管破損之情形。

17 (2) 污水管：於浴室馬桶以持續性排水並加入食用色劑-紅
18 色，檢測污水管是否破損。經排水測試後，系爭房屋天
19 花板並無滲漏色素，且水分數值並無上升，可證污水管
20 損之情形。

21 (3) 排水管：於浴室面盆、浴室乾區(馬桶區)地排，以持續
22 性排水，檢測排水管是否破損。經排水測試後，4樓房
23 屋天花板並無滲漏色素，且水分數值並無上升，輔以管
24 道內視鏡觀測也無異常，可證排水管並無破損之情形。

25 (4) 防水層測試：於浴室濕區(浴缸區)以持續性排水並加入
26 食用色劑-藍色，以模擬人的淋浴狀態，檢測防水層是否
27 破損。經排水測試後，該藍色色劑旋即於5樓浴室的上揭
28 浴缸檯面填縫劑破口及浴室壁面磁磚填縫劑的裂痕及破
29 口處滲漏至浴缸下方及主臥室地面，再經由樓地板滲漏
30 至4樓房屋主臥室之天花板及衣櫃，可證浴室防水層有破
31 損之瑕疵並滲漏至4樓房屋主臥室天花板及衣櫃。

01 3、綜此可認4樓房屋上開滲漏水原因為5樓房屋浴室防水層破
02 損所致。

03 (三) 被告雖以其他廠商認為原告4樓房屋天花板及家具髒汙非5
04 樓房屋漏水造成、及原告在購入5樓房屋一年半間均未反
05 映漏水情事、難排除是原告改動格局所致、被告5樓浴室
06 作為儲藏間而未在使用云云置辯，然上揭鑑定報告已敘明
07 滲漏確係自被告5樓浴室防水層破裂所致，其鑑定方式
08 (以食用色素將水染色後潑水實測、檢視排水管是否破
09 損、填縫劑是否有裂痕等)合理，且亦本諸其專業判斷已
10 於鑑定報告書內詳為說明，而被告並未舉出證據以實其
11 說，且原告4樓房屋改動格局(拆除隔間牆)之部分是在
12 次臥室間(見本院卷第113頁)，難認與衛浴有關，其所
13 辯自無足採。

14 (四) 被告應容忍原告進入施工並負擔修繕費用

15 1、按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；又因故意
16 或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；又土
17 地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作
18 物之所有人負賠償責任；又負損害賠償責任者，除法律另
19 有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
20 狀，且債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回
21 復原狀；又不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金
22 錢賠償其損害，民法第767條第1項、第184條第1項前段、
23 第191條第1項、第213條第1項、第3項及第215條分別定有
24 明文。又專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，
25 由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負
26 擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項亦有明文。次
27 按，他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置
28 管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不
29 得拒絕；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶
30 得按其性質訴請法院為必要之處置，公寓大廈管理條例第
31 6條第1項第2款、第3項分別定有明文。又上開規定之立法

01 理由乃在於明確規範區分所有權間之相鄰關係，以杜紛
02 爭，故倘非進入相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用
03 部分，即無以完成其維護、修繕專有部分、約定專用部分
04 或設置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。

05 2、查被告為5樓房屋之所有權人，則被告自應負維護、修繕
06 前揭專有部分之責，又4樓房屋上開滲漏水原因為5樓房屋
07 浴室防水層破損所致一情，已如前述，且被告於本件言詞
08 辯論終結前仍爭執漏水非己方房屋問題，顯無意自行進行
09 修繕，參照前開說明，被告即負有容忍原告指派之修繕人
10 員進入5樓房屋進行修繕，並由被告負擔該修繕費用之義
11 務，而依系爭鑑定報告，5樓房屋之浴室防水層破損後續
12 修補工序工法費用合計為129,250元、4樓房屋主臥室衣櫃
13 及天花板木作飾，後續修補工序工法費用合計為71,000元
14 （詳附表）。原告依民法第767條第1項中段所有權妨害除
15 去請求權、第184條第1項前段、第191條等侵權行為損害
16 賠償之法律關係，請求被告容原告進入修繕並負擔修繕費
17 用共200,250元【計算式：129,250元+71,000元=200,25
18 0元】，於法當屬有據。

19 3、此部分原告對被告係請求依數請求權基礎擇一為對原告有
20 利之判決，本院已依民法第767條第1項中段所有權妨害除
21 去請求權、第184條第1項前段、第191條等侵權行為損害
22 賠償之法律關係認原告請求為有理由，就原告對被告其餘
23 請求權即公寓大廈管理條例第12條第1項規定即不再論
24 述，附此敘明。

25 (三) 原告不得請求交易價值減損之賠償

26 1、按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所
27 減少之價額，民法第196條訂有明文。再按負損害賠償責
28 任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損
29 害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發
30 生時起，加給利息。第一項情形，債權人得請求支付回復
31 原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條定有明

01 文。又物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償
02 外，並不排除民法第213條至第215條之適用。依民法第19
03 6條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估
04 定標準，但以必要者為限（例如：修理材料以新品換舊
05 品，應予折舊）。被害人如能證明其物因毀損所減少之價
06 額，超過必要之修復費用時，就其差額，仍得請求賠償
07 （最高法院77年第9次民事庭會議決議(一)參照）。

08 2、依系爭鑑定報告，4樓房屋因該漏水而減損交易價值168,0
09 00元，然該報告既然載有可修復至不漏水狀態的修復工法
10 （即附表），可見該漏水可修復，修復後難認仍有交易價
11 值減損之情形，且依上揭說明，減少之價額得以必要修復
12 費用為估定標準，除非是原告可以證明因本件漏水而減少
13 的價額超過必要修復費用，然該鑑定報告所估算之減損交
14 易價值顯低於上揭修繕費用，是原告除上揭修繕費用外，
15 又再另請求減損交易價值168,000元，自屬無據。

16 （四）原告不得請求被告給付精神慰撫金

17 1、再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
18 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按侵權行為之
19 成立，須行為人具備歸責性、違法性，並不法行為與損害
20 間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求
21 權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法
22 院100年度台上字第328號判決意旨參照）。且按不法侵害
23 他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或
24 不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上
25 之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前
26 段定有明文。

27 2、雖原告主張屋內潮濕嚴重，令原告及同住家人身體不適、
28 家具裝潢發霉損壞，日常生活受有重大影響，侵害其人格
29 法益云云，惟原告並未舉證證明其與家人身體不適及身體
30 不適之原因是源於本件漏水所致，亦未提出證據證明其人
31 格權有何因此受損之情，況依系爭鑑定報告及本院勘驗結

01 果，漏水造成水痕及部分是在4樓房屋主臥室中放置在靠
02 近主臥浴室一側的衣櫃及上方天花板，雖有腐爛情形，但
03 多及集中於縫隙邊角，範圍並非甚大，衡情尚難認已影響
04 其居住安寧，侵害其健康權或居住安寧之人格法益。是原
05 告請求被告賠償精神慰撫金20萬元，自屬無據。

06 四、未按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
07 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
08 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
09 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，
10 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
11 利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
12 據者，週年利率為百分之五」。民法第229條第2項、第223
13 條第1項前段、第203條分別定有明文。就修繕費用200,250
14 元部分，原告依民法第767條第1項中段所有權妨害除去請求
15 權、第184條第1項前段、第191條等侵權行為損害賠償之法
16 律關係請求被告給付，該給付並無確定期限，而民事變更聲
17 明狀繕本係在113年4月1日（送達證書見本院卷第177頁），
18 送達予被告，則原告請求自送達之翌日即113年4月2日
19 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
20 予准許。原告主張利息起算日應自113年4月1日起算，自屬
21 無據。

22 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段所有權妨害除去請
23 求權、第184條第1項前段、第191條等侵權行為損害賠償之
24 法律關係請求被告應容忍原告進入修繕並負擔修繕費用共20
25 0,250元及自民事變更聲明狀繕本送達翌日即自113年4月2日
26 （送達證書見本院卷第177頁）起至清償日止，按年息5%計
27 算之利息，為有理由，應予准許。其餘請求（減損交易價值
28 168,000元、精神慰撫金20萬元及法定利息），為無理由，
29 應予駁回。

30 六、就主文第一項所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第38
31 9條第1項第5款規定，本院應依職權宣告假執行，並依民事

01 訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔
02 保，得免為假執行。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，然
03 其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不為假執行擔保金之
04 諭知。又本判決主文第2項部分，係命被告容忍修繕，性質
05 不適宜為假執行，且係命為一定之意思表示，依強制執行法
06 第130條第1項規定，於判決確定時始得視為已有意思表示，
07 自不得以宣告假執行之方式，使其意思表示之效力提前發
08 生，併此指明。至原告敗訴部分，其假執行聲請亦失所附
09 麗，應予駁回。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
11 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

13 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日
14 民事第三庭 法官 洪瑋嫻

15 正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日
19 書記官 謝喬安

20 附表（系爭鑑定報告第10、11頁「二」部分）

21 (一)5樓房屋之浴室防水層破損，後續修補工序工法建議如下，
費用合計為129,250元整

1、施作必要之保護(如養生膠帶、保護板等)，上述約需1
工，建議1工連工帶料含管銷成本約為3,000元。

2、拆卸非黏著固定之衛浴設備(如面盆、鏡子、置物架、淋
浴龍頭等)，上述約需1工，建議1工連工含管銷成本約為
3,000元。

3、拆除地壁磚至輕鋼架層(含馬桶及浴缸拆除)，依據現況量
測尺寸合計換算約為 6.5坪(不足0.5坪以0.5坪計算)，建

議1坪連工含管銷成本約為3,500元，小計 22,750元(6.5坪*3,500元)。

4、垃圾裝袋及搬運工資，上述約需1工，建議1工連工含管銷成本約為2,500元。

5、垃圾運棄，上述約需1車6.5噸垃圾車(每車實際載運量約3 m²)，建議1車12,000元。

6、壁面重新鎖固輕鋼架板材(耐燃一級矽酸鈣板或石膏板)，依據現況量測尺寸合計換算約為5.5坪(不足0.5坪以0.5坪計算)，建議1坪連工帶料含管銷成本約為2,500元，小計13,750元(5.5坪*2,500元)。

7、施作地面水泥砂漿打底墊高(含施作止水墩)，依據現況量測尺寸合計換算約為1 坪(不足0.5坪以0.5坪計算)，建議1坪連工帶料含管銷成本約為4,000元。

8、塗刷防水塗料(含止水墩)，依據現況量測尺寸合計換算約為6.5坪，建議1坪連工帶料含管銷成本約為2,000元，小計13,000元(6.5坪*2,000元)。

9、鋪設地壁磚(含磁磚材料)，依據現況量測尺寸合計換算約為6.5坪，建議1坪連工帶料含管銷成本約為6,500元，小計42,250元(6.5坪*6,500元)。

10、設備安裝復原，上述約需1工，建議1工連工含管銷成本約為3,000元。

11、5樓浴室原有馬桶因以濕式工法安裝，於拆卸時常有破損情形，建議新設馬桶並確實安裝，上述約需1組，建議1組連工帶料含管銷成本約為7,000元。

12、完工清潔，上述約需1工，建議1工連工含管銷成本約為3,000元。

(二)4樓房屋主臥室衣櫃及天花板木作飾條，後續修補工序工法建議如下，費用合計為71,000元整

- 1、純作必要之保護(如養生膠帶、保護板等)，上述約需1工，建議1工連工帶料含管銷成本約為3,000元。
- 2、拆除受潮之木作飾條及水泥砂漿層，依據現況量測尺寸合計換算約為1年(不足0.5坪以0.5坪計算)，建議1坪連工含管銷成本約為6,000元。
- 3、垃圾裝袋及搬運工資，上述約需1工，建議1工連工含管銷成本約為2,500元。
- 4、垃圾運棄(含受潮之衣櫃)，上述約需0.5車3.5噸垃圾車(每車實際載運量約 $1.5m^2$)，建議1車8,000元，小計4,000元(0.5坪*8,000元)。
- 5、重新施作水泥打底，依據現況量測尺寸合計換算約為1坪，建議1坪連工帶料含管銷成本約為2,500元。
- 6、重新施作水泥粉光，依據現況量測尺寸合計換算約為1坪，建議1坪連工帶料含管銷成本約為1,500元。
- 7、重新平釘木作飾條，上述約需1工，建議1工連工帶料含管銷成本約為3,500元。
- 8、重新塗刷油漆塗料，上述約需2工，建議1工連工帶料含管銷成本約為2,500元，小計5,000元(2工*2,500元)。
- 9、重新購買IKEA之衣櫃，上述約需1組，建議1組連工帶料含管銷成本約為40,000元。
- 10、完工清潔，上述約需1工，建議1工連工含管銷成本約為3,000元。