

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度簡上字第17號

上訴人 李明松

被上訴人 謝國詩

訴訟代理人 謝東翰

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於民國112年9月8日本院桃園簡易庭111年度桃簡字第971號判決提起上訴，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命上訴人容忍被上訴人僱工進入桃園市○○區○○街○○○號五樓房屋，進行之漏水修繕工程於「超過如附表一編號2所示之修繕方式、附表二項次二之1至10所示之修繕工項」

(即原判決「社團法人台灣營建防水技術協進會民國112年7月7日鑑定報告書鑑定分析結果九、2之(3)之修繕方式及附件七項次壹一1至5所示之項目」)；(二)命上訴人給付被上訴人逾新臺幣貳拾玖萬捌仟元，及其中新臺幣壹拾萬元自民國一百一十年五月五日起，其中新臺幣壹拾玖萬捌仟元自民國一百一十二年八月九日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息等部分，並(一)、(二)部分假執行之宣告及訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用(除確定部分外)及第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之八十五，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：其為門牌號碼桃園市○○區○○街00號4樓房屋(下稱4樓房屋)之所有人，上訴人則為門牌號碼桃園市○○區○○街00號5樓房屋(下稱5樓房屋)之所有人。近

01 年來4樓房屋之天花板出現漏水現象並因而崩塌，經台灣營  
02 建防水技術協進會現場鑑定後出具鑑定報告書（下稱系爭鑑  
03 定報告書），確認4樓房屋所產生之漏水現象係因5樓房屋地  
04 坪防水層破損所致，故須進入5樓房屋始能進行漏水修繕，  
05 且5樓房屋之修繕費用為新臺幣（下同）10萬元，4樓房屋之  
06 修復費用則為19萬3,000元；又上訴人疏於管理維護5樓房  
07 屋，導致4樓房屋天花板嚴重漏水，顯已侵害其之居住安寧  
08 權，致其精神上受有極大之痛苦，應賠償精神慰撫金10萬  
09 元，爰依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、民法第767條  
10 第1項之規定以及侵權行為之法律關係提起本件訴訟，請求  
11 上訴人容忍其僱工進入5樓房屋，並依系爭鑑定報告書所載  
12 之方式（即如附表一編號1、2所示之方式）及項目（即如附  
13 表二項次一之1至5、項次二之1至10所示之工項）進行漏水  
14 修繕工程至不再漏水之狀態，另給付4樓、5樓房屋之修繕費  
15 用及精神慰撫金共39萬3,000元本息（原審判命上訴人應容  
16 忍被上訴人僱工進入5樓房屋，並依如附表一編號1、2所示  
17 之方式、如附表二項次一之1至5、項次二之1至10所示之工  
18 項進行漏水修繕工程至不再漏水之狀態，另應給付被上訴人  
19 34萬3,000元本息，並駁回被上訴人其餘之訴；被上訴人對  
20 其敗訴部分未聲明不服，則該部分已告確定）。

21 二、上訴人則以：(一)4樓、5樓房屋所在社區皆為海砂屋，4樓房  
22 屋所出現之漏水、天花板塌陷等現象均可能係因海砂屋所導  
23 致，與5樓房屋無涉；(二)房屋並無應設置遮雨棚之相關規  
24 定，故系爭鑑定報告書所載關於遮雨棚之修繕部分顯無必要  
25 性等語，資為抗辯。

26 三、原審為上訴人部分敗訴判決，即判命：(一)上訴人應容忍被上  
27 訴人僱工進入5樓房屋，並依如附表一編號1、2所示之方  
28 式、如附表二項次一之1至5、項次二之1至10所示之工項進  
29 行漏水修繕工程至不再漏水之狀態。(二)上訴人應給付被上訴  
30 人34萬3,000元本息；(三)被上訴人其餘之訴駁回；(四)訴訟費  
31 用由上訴人負擔百分之87，餘由被上訴人負擔。(五)本判決得

01 假執行；(六)被上訴人其餘假執行聲請駁回。上訴人不服，提  
02 起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開  
03 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲  
04 明：上訴駁回。

05 四、兩造不爭執事項（見本院卷第68頁）：

06 (一)4樓房屋為被上訴人所有。

07 (二)5樓房屋為上訴人所有。

08 五、得心證之理由：

09 (一)4樓房屋出現之漏水現象是否為5樓房屋所致？

10 1. 關於4樓房屋漏水原因，業經原審囑託台灣營建防水技術協  
11 進會至現場進行鑑定，並製作系爭鑑定報告書，鑑定分析結  
12 果略以：依模擬下雨之注水測試結果研判，係因5樓房屋室  
13 內空間地坪及後側陽台地坪無防水功能或防水功能不佳，導  
14 致雨水透過5樓房屋樓地板，進入4樓房屋之和室、廚房、後  
15 臥室平頂，造成4樓房屋天花板潮濕崩塌，形成滴漏水現象  
16 等語（見系爭鑑定報告書第5頁）。本院審酌台灣營建防水  
17 技術協進會為中立鑑定機關，具專業鑑定之能力及經驗，且  
18 其上述鑑定方法、分析研判之理由亦無違反經驗及論理法  
19 則，兩造復未舉證該協進會有何刻意偏頗之情，足認上開鑑  
20 定結果，應屬可信。準此，4樓房屋天花板出現之滴漏水現  
21 象確因5樓房屋室內空間地坪及後側陽台地坪無防水功能或  
22 防水功能不佳所致甚明。

23 2. 上訴人雖稱4樓、5樓房屋所在社區皆為海砂屋，4樓房屋所  
24 出現之漏水、天花板塌陷等現象均可能係因海砂屋所導致，  
25 與5樓房屋無涉云云，然經本院函詢台灣營建防水技術協進  
26 會，該協進會回復以：鑑定會勘當日其於屋頂平台地坪及前  
27 後端以模擬下雨之注水測試後，已造成4樓房屋明顯滲漏  
28 水，故可確認5樓房屋之地坪無防水功能或防水功能不佳  
29 （防水層破損），並無疑義等語明確（見本院卷第77頁），  
30 足見「5樓房屋地坪之防水層破損」即為4樓房屋滲漏水之原  
31 因；而縱使4樓、5樓房屋如上訴人所述，屬於海砂屋，此仍

01 非上訴人得放任5樓房屋地坪之防水層破損，致雨水滲漏至4  
02 樓房屋之理由。是上訴人上開所述，並非可採。

03 (二)被上訴人請求容忍被上訴人僱工進入5樓房屋，並依如附表  
04 一編號1、2所示之方式、如附表二項次一之1至5、項次二之  
05 1至10所示之工項進行漏水修繕工程，至不再漏水之狀態，  
06 有無理由？

07 1. 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767  
08 條第1項中段定有明文。又住戶於他住戶因維護、修繕專有  
09 部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分  
10 或約定專用部分時，不得拒絕；住戶違反第1項規定，經  
11 協調仍不履行時，住戶得按其性質訴請法院為必要之處置，  
12 此觀公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項之規定即  
13 明。揆諸其立法理由在於明確規範區分所有權人間之相鄰關  
14 係，以杜紛爭，故倘非進入或使用相鄰區分所有權人之專有  
15 部分、約定專用部分，即無以完成其維護、修繕專有部分、  
16 約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之  
17 義務。

18 2. 查上訴人為5樓房屋之所有人，本即負有保管、維護該房屋  
19 之本體構造，以免損害他人之義務，然其卻疏未維護5樓房  
20 屋地坪之防水層，造成在下層之4樓房屋天花板潮濕崩塌，  
21 業經本院認定如前；而5樓房屋室內空間地坪、後側陽台地  
22 坪分屬上訴人之專有部分、約定專用部分，上訴人於本件審  
23 理中，否認4樓房屋漏水係因其對5樓房屋之管理維護疏失所  
24 致，自難期上訴人主動修補，是被上訴人依前開規定請求上  
25 訴人容忍其僱工進入5樓房屋進行漏水修繕工程，即屬有  
26 據。

27 3. 又關於5樓房屋之漏水修繕方式，經台灣營建防水技術協進  
28 會鑑定後，建議之修繕方式固如附表一編號1、2所示，建議  
29 之修繕工項則如附表二項次一之1至5、項次二之1至10所  
30 示，此有系爭鑑定報告書可按（見系爭鑑定報告書第6至7  
31 頁、第7-1頁）。然因上訴人就其中關於遮雨棚之修繕部分

01 之必要性有所爭執，本院因而向台灣營建防水技術協進會詢  
02 以「若不更新5樓房屋之前後側遮雨棚，只施作陽台地坪、  
03 牆面及排水管銜接處等防水處理，是否可達防止漏水至4樓  
04 房屋之效果」，經該協進會回復以：「以本件前後遮雨棚及  
05 下方陽台之防水功能而言，只施作陽台地坪、牆面及排水管  
06 銜接處等防水處理，是可達到防止漏水至4樓房屋之效果」  
07 等語（見本院卷第197、217頁），是如附表一編號1所示關  
08 於「前後側遮雨棚」之修繕方式、附表二項次一之1至5所示  
09 關於「前後側遮雨棚」之修繕工項，即難認具有必要性；至  
10 如附表一編號2所示之修繕方式、附表二項次二之1至10所示  
11 之修繕工項則顯為修繕5樓房屋地坪防水層所必要，核屬合  
12 理之修復範圍，堪以採憑。

- 13 4. 是被上訴人依前揭規定，請求上訴人容忍其僱工進入5樓房  
14 屋，並依如附表一編號2所示之修繕方式、附表二項次二之1  
15 至10所示之修繕工項進行漏水修繕工程，至不再漏水之狀  
16 態，洵屬有據，應予准許；逾此部分之修繕工程，則無所  
17 憑，應予駁回。

18 (三)關於被上訴人得請求上訴人賠償之數額為何？

- 19 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
20 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由  
21 工作物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠  
22 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，  
23 已盡相當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律  
24 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原  
25 狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費  
26 用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第191條第1  
27 項、第213條第1項、第3項分別定有明文。
- 28 2. 經查，4樓房屋天花板出現之滴漏水現象係因5樓房屋室內空  
29 間地坪及後側陽台地坪無防水功能或防水功能不佳所致，業  
30 經認定如前，則被上訴人因此受有損害，自得依上開規定請  
31 求上訴人負侵權行為之損害賠償責任。而4樓房屋天花板之

01 修復費用，經估價為19萬3,000元，此有被上訴人所提出之  
02 估價單足證（見原審卷第45頁），且觀該估價單所示之項  
03 目，或屬施工之工資，或屬直接附合於房屋之泥水、漆料費  
04 用，均非房屋附屬設備之更換，尚無折舊計算之問題。是被  
05 上訴人請求上訴人賠償修復4樓房屋必要之修繕費用19萬3,0  
06 00元以代回復原狀，自應准許。

07 3. 又修繕5樓房屋地坪防水層所必要之修繕工項如附表二項次  
08 二之1至10所示，業如前述；而各該工項之數量、單價、複  
09 價分別如附表二項次二之1至10之「數量」、「單價」、  
10 「複價」欄所載，共計5萬5,000元，此有系爭鑑定報告書可  
11 稽（見系爭鑑定報告書第7-1頁），是被上訴人請求5樓房屋  
12 之修繕費用5萬5,000元，亦屬有據。

13 4. 再按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱  
14 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人  
15 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195  
16 條第1項定有明文；又不法侵害他人居住安寧之人格利益，  
17 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  
18 賠償相當之金額。經查，4樓房屋天花板剝落情況嚴重、範  
19 圍甚大，已涵蓋被上訴人日常起居絕大部分之空間，此有4  
20 樓房屋之天花板照片足佐（見原審卷第9至10頁），堪認足  
21 以對被上訴人之日常生活產生重大影響，侵害被上訴人人格  
22 法益已達情節重大，復衡以本案漏水位置、程度、期間等一  
23 切情狀，認被上訴人得向上訴人請求之精神慰撫金應以5萬  
24 元為妥適。

25 5. 從而，被上訴人得請求上訴人賠償4樓房屋修繕費用19萬3,0  
26 00元、5樓房屋修繕費用5萬5,000元、精神慰撫金5萬元，共  
27 29萬8,000元。

28 (四)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
31 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付

01 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
02 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
03 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203  
04 條分別定有明文。本件被上訴人對上訴人主張侵權行為之債  
05 權，核屬無確定期限之給付，既經被上訴人提起訴訟，其中  
06 10萬元部分於起訴時即已請求（見原審卷第3頁），嗣起訴  
07 狀繕本於民國110年5月4日送達上訴人（見原審卷第16  
08 頁）；其餘部分則經被上訴人於112年7月28日以民事訴之變  
09 更暨言詞辯論意旨狀請求（見原審卷第106頁），該書狀於1  
10 12年8月8日送達上訴人（見原審卷第128頁），上訴人迄未  
11 給付，當負遲延責任。是被上訴人併請求10萬元部分自起訴  
12 狀繕本送達翌日即110年5月5日至清償日止，其餘19萬8,000  
13 元部分自民事訴之變更暨言詞辯論意旨狀繕本送達翌日即11  
14 2年8月9日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
15 息，核無不合，應予准許。

16 六、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條例第6條第1項第2  
17 款、民法第767條第1項之規定以及侵權行為之法律關係，請  
18 求上訴人容忍其僱工進入5樓房屋，並依如附表一編號2所示  
19 之修繕方式、附表二項次二之1至10所示之修繕工項進行漏  
20 水修繕工程，至不再漏水之狀態，並給付29萬8,000元，及  
21 其中10萬元自110年5月5日起，其中19萬8,000元自112年8月  
22 9日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為  
23 有理由，應予准許；逾此部分，則無理由，應予駁回。從  
24 而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，  
25 容有未洽；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改  
26 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於  
27 上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合；上  
28 訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為  
29 無理由，應駁回其上訴。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
31 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘

01 明。  
02 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主  
03 文。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
05 民事第四庭 審判長法官 徐培元  
06 法官 陳昭仁  
07 法官 傅思綺

08 正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日  
11 書記官 許芝芸

12 附表一

編號	系爭鑑定報告書所載之修繕方式（見系爭鑑定報告書第6至7頁）	備註
1	5樓房屋前後側之破損遮雨棚，必須先行修復與更換。修復與更換完成後，應以「注水測試」驗收，尤其遮雨棚本體防水性能及遮雨棚、牆壁交接處縫隙是否造成滲漏為其重點。測試驗收至不滲漏，方為合格。	經本院函詢後確認前後側遮雨棚之修繕尚不具必要性。
2	5樓房屋陽台地坪防水層漏水修繕方式、步驟如下： ①先行清理陽台地坪等設備與雜物。 ②打除陽台地坪地磚及裁切敲除立面女兒牆內側面磚至少2塊磚之高度。 ③打鑿至約見到結構體之程度。 ④陽台地坪防水層施作前之素地整理（含大致之洩水坡度）。 ⑤重新施作陽台地坪及牆面防水層，轉角處以不織布加勁網補強鋪貼施作。 ⑥陽台地坪與排水管銜接處防水處理。 ⑦整體防水層完成後待經72小時積水測試及部分牆面灑水測試。 ⑧測試合格完成後，再重新鋪貼地坪及部分牆面之磁磚；後再執行陽台清潔整理。 ⑨最後再將相關設備安裝回復原狀；並處理營建廢棄物運棄工作。	

14 附表二（系爭鑑定報告書所列之5樓房屋修繕工項及費用，見系

## 爭鑑定報告書7-1頁)

項次	名稱及規格	單位	數量	單價	複價	備註
一	<b>5樓前後側遮雨棚修復更新費用</b>					經本院函詢後確認前後側遮雨棚之修繕尚不具必要性。
1	前側遮雨棚修復更新等	式	1	15,000	15,000	
2	後側遮雨棚更新安裝等	式	1	20,000	20,000	
3	注水測試及補強	式	1	3,000	3,000	
4	零星整修及其他	式	1	2,000	2,000	
5	廠商稅捐與管理費	式	1	5,000	5,000	
	(一.1~5) 小計				45,000	
二	<b>5樓陽台地坪防水層止漏修繕費用</b>					
1	陽台地坪部分牆壁磁磚切割打除	式	1	8,000	8,000	
2	陽台地坪素地整理(含洩水坡度)	式	1	3,000	3,000	
3	陽台地坪牆壁防水處理(含加勁網等)	式	1	10,000	10,000	
4	陽台地坪與排水管銜接防水處理	式	1	2,000	2,000	
5	陽台地坪72小時積水測試及灑水測試	式	1	3,000	3,000	
6	陽台地坪地磚牆壁面磚復原鋪貼	式	1	10,000	10,000	
7	陽台地坪牆壁表面清潔處理	式	1	3,000	3,000	
8	廢棄物運棄費	式	1	10,000	10,000	
9	零星整修及其他調整	式	1	1,000	1,000	
10	廠商稅捐與管理費	式	1	5,000	5,000	
	(二.1~10) 小計				55,000	