

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

108年度重簡字第648號

原告 李佩秋

訴訟代理人 張德生

被告 林俊宏

訴訟代理人 張宸浩律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，於中華民國109年7月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬伍仟玖佰捌拾柒元及自民國一〇八年三月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣參萬伍仟玖佰捌拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、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，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴聲明請求：(1)被告應將其區分所有坐落門牌號碼新北市○○區○○○路○○○ ○○ 號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之浴室天花板更換、小孩房油漆及主樑水泥牆壁癌根治、廚房吊掛式櫥櫃更換，使其回復原狀為損害未發生時之原有狀態、外牆面防水功能結構補強賠償金及精神慰撫金。(2)被告應給付原告新臺幣（下同）138,450元及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止5按年利率百分之5計付之利息。(3)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國108年5月31日言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告應給付原告114,450元及自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。復於108年11月28日當庭變更及追加訴之聲明為：(1)被告應給付原告264,450元整，及其中114,450元整自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之

五計算之利息，其中150,000元整至民事追加訴之聲明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。(2)被告應修繕被告家中馬桶（含管線）至不再漏水及有水滴聲狀態。再於109年5月14日當庭就修繕部分變更訴之聲明為：請求被告修繕家中馬桶含管線至不再有24小時連續滴水聲。核其上開變更之請求基礎事實同一，並屬應受判決事項聲明之擴張，且訴訟資料、證據資料均得相互援用，揆諸上開規定，原告所為訴之變更追加，均應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）原告為系爭3樓房屋之所有權人，被告則為坐落同址4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之所有權人，為同棟大樓之上、下層鄰居，原告於107年7月4日發覺系爭3樓房屋有浴室天花板崩裂漏水、浴室旁之小孩房天花板出現壁癌及漏水、廚房吊掛式櫥櫃也因浸濕受潮損壞等情形，經與被告商討，兩造並各自聘請共計4位技師查看原因後，均認定系爭3樓房屋之前開滲漏水情形，產生主因係系爭4樓房屋浴室地板之防水層失效所致，系爭4樓房屋之進水口水管破損亦為可能原因，後經兩造協商，被告同意就系爭4樓房屋浴室地板之防水層進行徹底之修繕，詎被告嗣後竟為節省成本而毀約，僅拆除浴缸補貼地磚而已，另一側防水失效處不但未進行防水修繕，亦未設置淋浴乾濕分離，以致系爭3樓房屋之浴室滲水情形仍繼續擴大，經兩造一再協調，被告均以：公共管道間水管破裂、浴室使用矽酸與天花板、地震颱風造成的牆面龜裂、原告不給水電師進屋查漏云云為由一再拖延修繕，房間潮濕一年多來，原告全家擠在主臥房，辛苦建造舒適的家已不復往，身心俱疲，現系爭4樓房屋雖已無漏水現象，惟系爭3樓房屋仍因先前之漏水情形受有損害，此有社團法人新北市土木技師公會108年10月22日新北土技字第1080002315號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）在卷可參，且被告所有系爭4樓房屋浴室馬桶（含管線，下稱系爭馬桶）現仍不斷連續

滴水，所產生之滴水聲仍不斷干擾原告及家人之居住安寧，致原告全家均精神耗弱難以入眠，被告自應盡修繕系爭馬桶之義務。

(二) 爰請求被告應賠償原告所受如下損害：

1、系爭3樓房屋因系爭4樓房屋漏水致受有損害，依公寓大廈管理條例第10條及第12條規定，可歸責於被告，被告自應負責修繕，並依民法第184條第1項前段，被告應負侵權行為損害賠償責任，賠償原告就系爭3樓房屋所受損害之回復原狀必要費用64,450元：

(1) 浴室、臥室天花板、壁癌的拆裝跟油漆28,200元。

(2) 廚房吊掛式櫥櫃8,250元：

櫥櫃目前看到有銹斑，但尚可使用，由於原告已使用一段時間，並未打算敲掉更換，同意可以用折舊方式來認定。使用約10年時間，當初購買約8、9萬元，如僅針對受損的櫥櫃更換，IKEA估價為8,250元即此部分請求。

(3) 外牆防水工程28,000元：

系爭3樓房屋外牆牆面因一年多漏水受潮，牆面材料變質、劣化、主樑鋼筋水滲出，失去原有防水功能及結構安全，防水工程補強費用28,000元。系爭鑑定報告雖稱外牆裂縫是地震造成的云云，但在鑑定報告第35頁，技師於第一次鑑定時曾提及：有沒有裂縫跟漏水沒有關係，只要你四樓的水不漏水下來，三樓就不會有損害，且第30頁之照片是系爭4樓房屋四年來漏水演進的照片，大樓為一棟獨棟四面沒有遮蔽、太陽直射、通風良好的建築物，一層一戶，樓上沒有其他鄰居。而這漏水面積四年來從來沒有乾過，還不斷擴大，雨水的侵襲跟外力的侵襲造成是不合理的，因為雨水是間歇性的，不會有橫向的力量固定再打這個點。顯示內部有蓄積性連續的水源繼續滲漏，才會乾不了。故外牆之損壞與系爭4樓房屋間亦具有因果關係。

2、修繕系爭馬桶致不滴水狀態：

(1) 查系爭馬桶現仍不斷連續滴水，產生之滴水聲不斷干擾原

告及家人之居住安寧等情，已如前述，爰依民法第767條第1項中段的排除侵害請求權，請求被告修繕系爭馬桶含管線致不滴水之狀態。

(2) 由大樓之公共管道在牆壁而非上方等情，可知滴水聲確為系爭4樓房屋之專管所傳出，鑑定人即證人周建國技師於鑑定時曾說連續滴水聲就是馬桶的管，他還叫被告去聽看看。

(3) 原告已經用盡一切舉證方法來證明滴水聲位於被告的專管，周技師證詞可證明浴廁天花板維修蓋打開，眼前所看到的所有排水管都是被告家所使用，流的被告家的水，錄影可以佐證滴水聲。於109年6月11日言詞辯論期間，在證人分開詰問之下，二名技師也得到相同的說法，以其專業經驗認為被告家馬桶損壞也會產生滴水聲。法官也到場會勘紀錄，並非原告無中生有，被告如繼續否認，空言爭執，即應由被告提出證明始符合民法第277條之規定。

3、精神慰撫金200,000元：

系爭3樓房屋內之房間潮濕一年多來，原告全家擠在主臥房，辛苦建造舒適的家已不復往，且系爭馬桶不斷連續滴水，所產生之滴水聲亦不斷干擾原告及家人之居住安寧，致原告全家均精神耗弱難以入眠，爰就原告及其配偶與2名子女因此所受之損害，請求精神慰撫金200,000元。

(三) 對於被告抗辯之陳述：

1、被告雖稱系爭4樓房屋並未漏水，系爭馬桶並無滴水聲云云，惟依108年7月12日之會勘紀錄，勘驗技師曾聽見滴水聲，且最後一次會勘108年10月13日，也有滴水聲（但測含水量未增加），且迄今仍有滴水聲，有108年11月28日言詞辯論期間當庭撥放之手機內錄影畫面可佐。

2、被告雖稱其於漏水責任尚未釐清前即基於善意自動修繕云云，惟在尚未離情責任前即採取修繕動作等抗辯顯有違一般常理，顯見係因原告當時就系爭4樓房屋之漏水情況提供明確事證及反應後，被告始不得不進行修繕。

01 3、就系爭鑑定報告表示意見如下：

02 (1)系爭報告之鑑定範圍僅集中在浴廁之防水層失效，對於原
03 告提起之外牆防水改善工程，僅稱「研判地震造成」云云
04 即輕輕帶過，對於壁癌及櫥櫃之潮濕腐蝕亦避而不談，令
05 人有便宜行事之感。

06 (2)就系爭馬桶之漏水情形，社團法人新北市土木技師公會雖
07 以108年12月16日新北土技字第1080002853號函稱：「浴
08 室地表（淋浴間及洗手台除外）之落水孔下方均設有存水
09 彎，平時彎曲部就有積水，只要地表有水流入，水滴掉落
10 就有細微水聲。這是屬於每層樓相同之水管構造，也非屬
11 漏水，4F住戶也未改變其構造。」云云，但其所指並非系
12 爭馬桶部分，勘驗當日技師曾與被告確認，滴水聲係系爭
13 馬桶排水管所產生之聲音。

14 4、被告雖稱臥室、天花板、外牆之損壞均與被告無因果關係
15 云云，但在系爭鑑定報告23頁、25頁照片編號一、二就顯
16 示三樓坪頂上有水漬，也把損壞的地方都標示了。鑑定報
17 告24頁也寫到三樓坪頂有裂縫有水珠滲出，25頁也有拍到
18 當天的浴室全景，的確還在滲漏水當中，天花板有一片濕
19 。

20 5、被告復稱櫥櫃之損壞亦與被告無因果關係，然查，櫥櫃之
21 損壞係因系爭4樓房屋的浴缸底部沒有做防水，長年又積
22 水未排除，導致防水失效，107年最下面照片可以看出漏
23 水呈沙漏狀漏致系爭3樓房屋樓天花板，致天花板滴水、
24 腐爛、裂開。左邊擴到臥室天花板滴水、裂開、壁癌。右
25 側就擴到廚房位置，導致櫥櫃產生銹斑。

26 (三)並聲明：(1)被告應給付原告264,450元整，及其中114,45
27 0元整自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
28 之五計算之利息，其中150,000元整至民事追加訴之聲明
29 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
30 息。(2)被告應修繕被告家中馬桶含管線至不再有24小時連
31 續滴水聲。

01 二、被告則請求駁回原告之訴，並以：

02 （一）系爭3樓房屋之漏水損害並非系爭4樓房屋所致：

03 1、查原告於107年7月間向被告反應系爭3樓房屋出現漏水
04 情形時，被告即已向原告表示其於91年間向建商買4樓房
05 屋並居住迄今，居住期間歷經大小地震颱風，3樓房屋漏
06 水可能係因大樓結構遭地震破壞，雨水滲入大樓壁體，或
07 因大樓公共管線破裂所致，並非全為4樓房屋造成，惟被
08 告基於鄰里間之和諧，自行僱用水電師傅察看，檢測4樓
09 房屋浴廁是否確實存有漏水之可能。經水電師傅檢測結果
10 發現4樓房屋浴室所有管線之水壓均屬正常，僅浴缸（下
11 稱系爭浴缸）下處之防水層疑似失效，被告本於鄰里和諧
12 ，於未判定系爭3樓房屋之漏水原因確實為系爭4樓房屋
13 浴室所造成前，即決定聽從專業水電師傅之建議，重新施
14 作浴室浴缸之防水工程，詎原告仍不滿意，堅持要求被告
15 須將系爭4樓房屋浴室全間（即防水層未失效之洗手台、
16 馬桶等處）均施作防水工程，被告雖認為原告要求不合理
17 ，但仍依原告之要求，將系爭4樓房屋浴室之全間均施作
18 防水層。

19 2、原告固主張3樓房屋存有浴室天花板崩裂漏水，小孩天花
20 板出現壁癌、漏水5廚房吊掛式櫥櫃浸濕受潮，以及外牆
21 牆面變質、劣化等瑕疵云云，惟：

22 (1)關於各處壁癌及廚房吊掛室櫥櫃浸濕受潮部分：查房屋出
23 現壁癌、漏水之原因甚多，並非必然為系爭4樓房屋所致
24 ，且系爭3樓、4樓房屋浴缸之位置均在同處，衡諸一般
25 常理，即使系爭浴缸確實有漏水，亦僅會向下滲入系爭3
26 樓房屋浴室及小孩房之交接處，應無越過浴室馬桶、洗手
27 台及廚房瓦斯爐後，低落於櫥櫃上之可能。是原告自應舉
28 證證明其所主張之系爭4樓房屋確實有漏水情形，且前開
29 漏水情形與系爭3樓房屋各處壁癌，與廚房吊掛式櫥櫃之
30 受潮間存在因果關係。

31 (2)至於原告另主張大樓外牆牆面因漏水浸濕，牆面材料變質

01 、劣化、主樑鋼筋水滲出，失去原有防水功能與結構安全
02 云云，均為被告所否認，原告亦應就此部分負舉證之責，
03 且系爭鑑定報告亦清楚表明該部分損壞與系爭4樓房屋無
04 關。

05 3、原告復主張系爭馬桶存在滴水聲，干擾原告居家安寧云云
06 ，被告均為否認。原告雖於108年11月28日言詞辯論期間
07 當庭撥放手機內錄影畫面，前開錄影畫面並傳出滴水聲，
08 惟被告先前已僱工修繕過浴廁，且將設備都換新等情，既
09 為原告所不爭執，系爭馬桶自不會傳出滴水聲，故原告所
10 提之聲音與系爭馬桶無涉，且影片過於片段、片面，無法
11 看出是在何地拍攝，也無法看出聲音是從何而出及與被告
12 是否有因果關係，故被告否認影片的真正及與待證事實之
13 間的關係。

14 4、系爭鑑定報告雖稱漏水原因在於被告云云，但並未直接的
15 肯定說先前的漏水原因責任確實在被告，而係「經過被告
16 的修繕之後，現在是沒有漏水的狀況」，但先前漏水的原因
17 到底是原告或被告或公共區域並未給肯定的答案，自不
18 能認定先前的漏水責任均須歸咎於被告。

19 (二) 對於原告各項請求之抗辯：

20 1、修繕費用部分：系爭4樓房屋並無漏水情形，縱認系爭4
21 樓房屋確有漏水情形，亦與原告之請求無因果關係等情，
22 已如前述，縱認被告確有賠償之義務，原告所請求之金額
23 亦不合理：

24 (1) 外牆部分已經鑑定報告否認為系爭4樓房屋所致，廚房櫥
25 櫃毀損原因則不得而知，原告復未就其毀損為系爭4樓房
26 屋所致等情盡舉證責任，已如前述。

27 (2) 至於臥室、浴室之修繕費用，亦經鑑定報告列出，估價金
28 額並非原告所列之28,200元，自應以鑑定報告為主，並須
29 計算折舊。

30 2、慰撫金部分：依民法第195條規定，對於其他人格法益之
31 侵害以情節重大者為限，始得請求非財產上之損害（即精

神慰撫金），退步言之，被告之4樓漏水僅導致原告之3樓房屋浴廁天花板產生壁癌，出現水痕等，是其情節尚屬輕微，未達情節重大之情狀，是原告請求被告給付精神慰撫金20萬元尚屬無據，應予駁回。

3、馬桶修繕部分：

(1)系爭馬桶並未產生滴水聲等情，已如前述，縱然認為系爭馬桶確實產生滴水聲，其分貝大小既未達噪音程度，自不至於影響原告之居住安寧，僅屬正常使用情況，並未構成侵權行為，被告自無庸修繕。

(2)原告雖提出錄音譯文，稱勘驗技師認定滴水聲來自被告專管云云，惟偷錄之錄音為不法取證，沒有證據能力，錄音譯文也沒有辦法證明所謂滴水聲的原因是什麼，僅為技師私下討論而已，證人周建國、鍾肇滿亦均於109年6月11日具結證述時稱要瞭解的話還是要透過鑑定。

(三)就系爭鑑定報告表示意見如下：

1、第3頁提及系爭3樓房屋在108年9月22日前有滲漏水之情形，位置在浴廁平頂，第五頁復提及漏水來自系爭4樓房屋之浴廁，但並未確定108年9月22日以前滲漏水情形及具體原因，以及是否必然可歸責於四樓住戶？亦或不排除其他非四樓住戶須負責之可能性？

2、第3頁提及系爭3樓浴廁已無繼續滲漏水現象，第4頁提及於第二、第三次勘驗時，3樓浴室坪頂含水量並未增加，第5頁提及被告自行進行兩次修繕，項目及費用詳附件七，及被告已自行完成修復等語，然於第5頁復提及：「建議修復四樓房屋漏水元因至不漏水狀態：包括浴廁地坪重新鋪設防水層及馬桶更新，其修復項目及費用…，詳附件八」等語，惟被告自己自行修復漏水完成，附件八之估算結果是否為假設性費用？等語置辯。

三、法院之判斷：

(一)原告主張兩造分別為系爭3樓房屋、4樓房屋所有權人，為同棟大樓之上、下層鄰居，原告於107年7月4日發覺

系爭3樓房屋有浴室天花板崩裂漏水、浴室旁之小孩房天花板出現壁癌及漏水、廚房吊掛式櫥櫃因浸濕受潮損壞等情形，經通知被告，被告拖延系爭4樓房屋浴室地板之防水層之修繕，致系爭3樓房屋之浴室滲水情形仍繼續擴大，現雖已無漏水，惟已造成系爭3樓房屋之浴室、臥室天花板、壁癌，廚房櫥櫃鏽斑，外牆牆面材料變質、劣化、主樑鋼筋水滲出、防水失效等損害，被告告應負侵權行為損害賠償責任，又被告所有系爭4樓房屋浴室雖已無漏水，惟系爭馬桶仍持續有滴水聲，影響原告及家人居住安寧，依民法第767條第1項中段，被告亦應修繕其家中馬桶（含管線）至不再有24小時連續滴水聲等語，被告固自認其於原告反應漏水後，曾僱工將系爭4樓浴室之全室防水層重做之事實，惟否認為導致系爭3樓房屋漏水之原因，並以前詞置辯，查：

- 1、關於原告所有系爭3樓房屋之漏水，經本院囑託兩造合意之社團法人新北市土木技師公會鑑定後，其鑑定結果認：「九、鑑定結果及建議：

系爭原告建物新北市○○區○○路○○○○○號3樓房屋：

(1)該屋是否有滲漏水之情形？所在位置及其面積約略為何？

正義北路332-1號3樓房屋在民國108年9月22日以前有滲漏水之情形，位置在浴廁平頂，面積約3.8平方公尺。另左側廚房及右側臥室牆面亦有污損水痕，牆污損面積約13.1平方公尺。原告提供之損害照片如附件六所示，其中牆體或平頂等結構裂縫研判屬地震等外力造成，非滲漏水造成。

(2)若有漏水，是否與被告林俊宏所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○○○號4樓房屋有關？

漏水來自新北市○○區○○路○○○○○號4樓房屋之浴廁，惟在民國108年9月22日以前，被告林俊宏已自行進行兩次修繕，其修繕項目及費用詳附件七。

(3) 若 3 樓房屋之損害係因 4 樓破損、滲漏水造成者，則修復 4 樓房屋漏水原因至不漏水狀態，需多少修復費用（包括材料、工資、營業稅、行政管理費）及修繕方式為何？又因 4 樓房屋漏水，造成 3 樓破損、滲漏水，所需回復費用（包括材料、工資、營業稅行政管理費）為何？

3 樓房屋之損害係因 4 樓破損、滲漏水造成，惟在民國 108 年 9 月 22 日以前，被告林俊宏已自行進行兩次修繕，其修繕項目及費用詳附件七。

建議修復 4 樓房屋漏水原因至不漏水狀態：包括浴廁地坪重新鋪設防水層及馬桶更新，其修復項目及費用依臺北縣建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊及新北市土木技師公會鑑定手冊估算結果計新台幣貳萬伍仟伍佰玖拾元，詳附件八。

被告林俊宏雖已自行完成修復，仍建議保固時間至少半年以上。

4 樓房屋漏水，造成 3 樓污損、滲漏水，其修復方法建議浴廁混凝土平頂以 1:2 水泥砂漿粉刷，木質天花板油漆一底二度。浴廁左邊之廚房及右邊之臥室污損之牆面面積約 13.1 平方公尺亦採油漆一底二度進行修復。其修復項目及費用依臺北縣建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊及新北市土木技師公會鑑定手冊估算結果計新台幣伍仟玖佰捌拾柒元，亦詳附件八。」

2、並經該會以 108 年 12 月 18 日新北土技字第 1080002853 號函補充說明：

「(一) 本件鑑定 108 年 10 月 13 日最後一次履勘時，3F 及 4F 間共同樓板及鄰接牆面經混凝土水份計檢測確已無漏水現象。

(二) 浴室地表（淋浴間及洗手台除外）之落水孔下方均設有存水彎，平時彎曲部就有積水，只要地表有水流入，水滴掉落就有細微水聲。這是屬於每層樓相同之水管構造，也非屬漏水，4F 住戶也未改變其構造。只能建議其沐

01 浴時儘量在淋浴間，避免在乾式地面產生大量水流，導
02 致水滴聲持續很久。

03 (三) 4 樓所提供之修繕明細，其中天花板拆除更新、更換 LE
04 D 炭燈、排氣孔洗洞等項目，非屬 3F 及 4F 間之漏水因素
05 ，屬 4F 個別之修繕，與 3F 及 4F 間之防水工程無關。」

06 3、及以 109 年 4 月 6 日新北土技字第 1090000779 號函補充說
07 明：

08 「(一) 本件鑑定 108 年 6 月 21 日至現場進行初勘時，並非正式
09 進行鑑定工作。主要是聽取兩造各自之陳述，並了解鑑
10 定工作內容以供鑑定工作費用估算之參考。由於當時 4
11 樓浴廁地坪已自行雇工修復，雙方亦陳述當時無漏水情
12 形，但因未經試水及水份計檢測只能描述當時狀況而不
13 能作為鑑定結論。

14 (二) 本件鑑定應以正式鑑定會勘結果為準：

15 第一次會勘：民國 108 年 7 月 12 日下午 2 時。

16 第二次會勘：民國 108 年 9 月 22 日上午 10 時。

17 第三次會勘：民國 108 年 10 月 13 日上午 10 時。

18 本件鑑定直至 108 年 10 月 13 日最後一次履勘時，3F 及 4F
19 間共同樓板及鄰接牆面經混凝土水份計檢測才確認已無
20 漏水現象。」

21 4、又被告曾於 107 年 8 月 2 日、9 月 4 日修繕系爭 4 樓房屋
22 之浴室浴缸漏水拆除含泥作修補、磁磚防水層重做、馬桶
23 更新等防水工程，有系爭鑑定報告附件七之 21 世紀水電宅
24 修工程估價單二紙為證，而鑑定人鍾肇滿、周建國技師會
25 同兩造於 108 年 6 月 21 日至系爭 3 樓房屋進行初勘時，系
26 爭 3 樓浴廁平頂已無繼續滲漏水現象，108 年 7 月 12 日進
27 行第一次會勘時，原告表示系爭 3 樓浴廁平頂有局部滲漏
28 水情形及水管內有滴水聲，經鑑定人拍照記錄水珠位置，
29 108 年 9 月 22 日進行第二次會勘時，被告亦自承前因浴廁
30 馬桶有零件損壞才致系爭 3 樓房屋浴廁平頂產生局部滲水
31 水珠，已請水電技師更新零件修復，並經鑑定人於同日進

01 行試水，及於108年10月13日進行第三次會勘檢測，確認
02 已無滲漏水，此亦有系爭鑑定報告之鑑定經過、附件四鑑
03 定（估）會勘紀錄表、附件五會勘照片可佐。

04 5、綜上可知，原告所有系爭3樓房屋於108年9月22日以前
05 在浴廁平頂確有滲漏水之情形，面積約3.8平方公尺，並
06 造成左側廚房及右側臥室牆面有污損水痕，牆污損面積約
07 13.1平方公尺；雖證人即鑑定人鍾肇滿於本院證稱系爭3
08 樓房屋之前之漏水不確定是否與4樓有關等語（見本院10
09 9年6月11日言詞辯論筆錄），惟觀以系爭3樓房屋浴廁
10 平頂所存在之滲漏水情形，於大樓未進行其他修繕之情形
11 下，經被告僱工修繕系爭4樓浴室全室防水層、更新馬桶
12 及更換馬桶損害零件後，系爭3樓房屋浴廁平頂始停止滲
13 漏水，應可推論其間具有因果關係甚明。是原告主張系爭
14 3樓浴廁平頂之滲漏水，並致左側廚房及右側臥室牆面有
15 污損水痕之損害，係由系爭4樓房屋浴室漏水所致，應堪
16 採信。至原告所主張上開浴廁平頂、左側廚房及右側臥室
17 之漏水損害範圍以外之其他損害，即乏證據可認與系爭4
18 樓房屋有關。

19 6、原告另主張系爭4樓房屋浴室雖已無漏水，惟系爭馬桶仍
20 持續有滴水聲乙節，雖經提出滴水聲錄音檔案，並經本院
21 於109年2月21日會同兩造至系爭3樓房屋浴室履勘，結
22 果略為：(1)於天花板維修孔拆下，浴室內電燈及抽風機未
23 打開時，可於浴室內聽到天花板上上方有持續之滴答滴答聲
24 音，(2)蓋上天花板維修孔蓋，浴室內電燈及抽風機未打開
25 時，浴室內滴水聲則不明顯，(3)打開浴室內電燈及抽風機
26 時，於浴室內雖可聽到滴水聲，但聲音比維修孔拆下且未打
27 開浴室內電燈及抽風機時聲音小，必須仔細聆聽才會察覺
28 有滴水聲，(4)在浴室外，把浴室門關上，無法聽到浴室內
29 天花板之滴水聲，(5)在浴室外，打開浴室門，未打開浴室
30 內電燈及抽風機時，在浴室門口則可聽到些微滴滴滴等聲
31 音，此有勘驗筆錄可佐，固可證系爭3樓浴室天花板內確

01 存在滴水之聲音；然此造成此聲響之原因，原告雖提出鑑
02 定技師於第三次會勘時之錄音檔案及譯文證明鑑定技師針
03 對滴水聲曾研判係屬馬桶的水，然依該對話內容所示，鑑
04 定技師周建國係表示：地面現在沒有水，只有馬桶那邊是
05 有可能有水，是馬桶那邊的水，馬桶如果沒有漏，不屬於
06 鑑定範圍，請被告找人看看馬桶的水有沒有漏等語，並再
07 參以證人即鑑定技師周建國嗣後到庭證稱：（問：在四次
08 去現場的過程中，是否有聽到原告浴廁上方會有滴水聲？
09 ）有。原告有一直提到這點。（問：依證人的判斷，為何
10 會有滴水聲？）我的判斷是滴水聲在水管裡面。因為我們
11 經過二次試水，平頂含水量沒有明顯增加，所以水聲研判
12 在水管裡面。法院委託我們做的鑑定是漏水鑑定，這種水
13 聲不是漏水，所以我們沒有針對這個做鑑定，法官所提的
14 問題也沒有這條。（問：所以證人目前沒辦法明確判斷滴
15 水聲是從哪個水管傳出？）三樓浴廁平頂上方有一個是公
16 共水管，一個是四樓通往三樓的污水管，滴水聲有可能從
17 這二個水管當中之傳出一傳出，這是我的判斷，但沒有經過鑑
18 定，如果鑑定的話還要做很多測試。...馬桶如果有損壞
19 的話，也有可能滴水聲。...瞭解這個問題，應該還要
20 做很多的測試。存水彎會造成水聲，因為裡面有積水，只
21 要水滴下去就會有滴水聲，馬桶本身有故障也會有滴水聲
22 。如果是公共水管有堵塞，也不排除這個可能。..
23 . 我沒有做詳細的鑑定，這些推測是因為大家很關心在問
24 我我只是初步就專業提出看法，並不是鑑定的結論。如果
25 要確定原因，要透過鑑定才可判斷等語，及證人即鑑定鍾
26 肇滿證稱：（問：四次到現場的過程中，有聽到原告浴廁
27 天花板有滴水聲嗎？）在樓板上聽不到，要用樓梯爬上去
28 天花板，因為我年紀大了，所以請周技師上去。（問：所
29 以有關滴水聲的部分，證人能否判斷原因？）如果有滴水
30 可能也是馬桶的損壞。（問：所謂馬桶的損壞，是根據你
31 經驗判斷？）經驗判斷等語（見同上筆錄），可知，鑑定

技師周建國、鍾肇滿於第三次會勘時就系爭3樓房屋浴室天花板內滴水聲來源之研判，僅屬依其經驗所為推測，實際原因仍待更詳細之鑑定，始可得知滴水聲之來源。是原告主張滴水聲係於被告所有系爭4樓房屋馬桶（含管線）所造成乙節，舉證不足，尚難採信，其依民法第767條第1項中段，請求被告應修繕其家中馬桶（含管線）至不再漏水及有水滴聲，自屬無據。

（二）原告請求被告賠償264,450元，有無理由？

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。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。第一項情形，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213條第1項、第3項分別定有明文。

2、原告主張系爭3樓浴室、左側廚房、右側房間及外牆因4樓漏水受損，致浴室天花板崩裂、房間天花板油漆隆起、主樑水泥牆壁癌、廚房吊掛式櫥櫃受潮、外牆失去防水功能，修復費用共計64,450元等語，固提出室內裝修估價單、IKEA廚櫃報價單及大同防水工程實業有限公司就3樓外牆防水修繕工程之估價單為證，惟系爭3樓房屋因系爭4樓浴室防水層及馬桶所致滲漏水損害之位置為系爭3樓房屋浴廁平頂，面積約3.8平方公尺，左側廚房及右側臥室牆面污損水痕，牆污損面積約13.1平方公尺，修繕費用共計5,987元，外牆部分則與系爭4樓房屋浴室之漏水無關，已如前述，而依原告所提系爭3樓房屋室內隔局平面圖，亦知廚房吊掛式櫥櫃並未緊臨浴室之牆壁，中間尚隔有瓦斯爐台，自難認廚房吊掛式櫥櫃之受潮係與浴室天花板之滲漏水有關，此部分修繕與外牆之防水工程，均難令被告負賠償責任。準此，系爭3樓房屋因系爭4樓房屋漏水所受損害之必要修繕費用應為5,987元，且此部分水泥、油漆之修復要無扣除折舊之問題，是原告依侵權行為請求

被告賠償系爭3樓房屋回復原狀所必要之費用5,987元，
洵屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

3、末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項前段定有明文。而該項所稱「其他人格法益」，包含居住安寧之人格利益。系爭3樓房屋因系爭4樓房屋漏水，造成浴室、左右兩側之廚房及房間天花板、牆面滲漏、發霉，自原告於107年7月發現向被告反應後，期間歷經被告先後於107年8月2日、9月4日修繕系爭4樓浴室，並於108年9月22日前再更換浴廁馬桶損壞零件，才完全停止滲漏水，然被告迄今仍未修復系爭3樓房屋浴室、左右兩側廚房及房間因漏水所造成之損害，使原告需忍受因環境潮濕及滲漏所造成之不便及干擾，已對於原告居住安寧之人格法益造成侵害，其情節尚屬重大，是原告請求被告賠償精神慰撫金，即屬有據，至原告家人所受精神上損害部分，既非本件原告，自不再審酌範圍。本院審酌原告為五專畢業，名下有不動產，被為大學畢業，名下有不動產，此有兩造戶籍資料及稅務電子閘門財產所得調件明細表附卷可參，並參以本件漏水情形、損害程度等一切情狀，認原告得請求之精神慰撫金以30,000元為適當；逾此部分之請求，則無理由。

(三) 從而，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告給付35,987元（即5,987元+30,000元），及自起訴狀繕本送達翌日即108年3月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則無理由，應予駁回。

(四) 本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，爰依職權宣告假執行，並依被告聲請，宣告被告預供相當金額之擔保後，得免為假執行。

(五) 本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資

料經本院審酌後，核與判決不生影響，自不再一一論述。
五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 109 年 7 月 30 日
臺灣新北地方法院三重簡易庭
法官 葉靜芳

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本庭（新北市○○區○○路0段000號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），未依上揭期間補提合法上訴理由者，法院得逕以裁定駁回上訴。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 109 年 7 月 30 日
書記官 林穎慧