

# 宣 示 判 決 筆 錄

109年度板建簡字第75號

原 告 陳世寧  
被 告 黃小琦  
訴訟代理人 徐維宏律師

上列當事人間109年度板建簡字第75號請求修復漏水等事件於中華民國110年8月17日辯論終結，於中華民國110年9月9日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪  
法院書記官 葉子榕  
通 譯 謝盛宇

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

## 主 文

被告應依附件（即社團法人新北市建築師公會鑑定報告書之附件八）所示項目名稱工項之修復方法，自行將所有門牌號碼新北市○○區○○街○○○號四樓房屋為漏水修復工程，至原告所有門牌號碼新北市○○區○○街○○○號三樓房屋不再漏水為止。

被告應給付原告新臺幣捌萬捌仟陸佰伍拾壹元，及自民國一〇九年十月十七日起至清償日止，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十分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告以新台幣玖萬玖仟貳佰柒拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

## 事實及理由要領

### 一、原告主張：

（一）原告為新北市○○區○○街○○○號三樓（下稱系爭房屋）建物為原告所有，被告則為同層四樓（下稱四樓房屋）建物之所有權人。被告四樓房屋長期間接性漏水，造成原告三樓房屋受損，已嚴重影響原告在三樓房屋之居家生活、身

01 心健康及安全，原告得依民法第184條第1項前段、第191  
02 條之2、第195條第1項前段、第213條至第216條等侵權行  
03 為規定，請求被告修復漏水及賠償損害：

04 1、按故意或過失，不法侵害他人權益者，負損害賠償責任；  
05 負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，  
06 應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢  
07 者，自損害發生時起，加給利息。債權人得請求支付回復  
08 原狀所必要之費用，以代回復原狀。被告四樓房屋，在使  
09 用期間長期間接性漏水，造成三樓房屋浴廁、廚房、主臥  
10 、陽台頂板因滲水潮濕所生壁癌，且浴廁、廚房天花板頂  
11 板橫樑長期泡水，有坍塌之虞，並有電線走火，影響公共  
12 安全之可能。走廊天花板甚至已鋼筋外露，漏水及其黴菌  
13 粉塵剝落及不時會掉落水泥塊。體積小至10元硬幣，大至  
14 拳頭大小，已嚴重影響原告在三樓房屋之居家生活及身心  
15 健康，致原告生活苦不堪言。原告多次請求被告修繕，被  
16 告屢次以口頭方式敷衍，基於維護系爭公寓之公眾安全及  
17 生活機能等急迫必要，經原告請嘉甫室內裝修工程股份有  
18 限公司預估漏水損害部分之全部修繕費用為209,603元，  
19 並開立工程報價單，惟被告拒絕賠償。在使用中損害於他  
20 人者，被告應賠償因此所生之損害，民法第184條第1項、  
21 第191條之2、第213條至第216條定有明文。

22 2、又，原告民國109年6月3日曾向新北市中和區調解委員會  
23 聲請調解，第一次調解，民國109年6月19日，第二次調解  
24 ，民國109年7月17日，第三次調解，民國109年8月14日，  
25 第四次調解，民國109年9月4日，惟因兩造當事人無法獲  
26 得共識，調解不成立，此有調解不成立證明書可足為憑。  
27 原告始提起本件訴訟，併此說明。

28 3、原告本念及鄰睦情誼，原欲私下和解，爰數度請求被告出  
29 面解決漏水情事。詎料被告竟一再推諉卸責、不加聞問，  
30 毫無善意回應。原告始不得已尋求司法救濟，以維基本安  
31 適之生活品質與人性尊嚴。此情長期以往，實已對原告等

之精神造成極大之痛苦，影響原告等人居住之生活品質且造成嚴重不便與干擾，顯已侵害原告等居住安寧及安全之權利，全因被告念於修繕、管理、維護四樓房屋，其情節不可謂不重大。爰請被告應賠償原告精神慰撫金100,000元，民法第195條第1項前段定有明文。

4、如因防範危險之發生，依當時情況，應有所作為，即得防止危險之發生者，則因其不作為，致他人之權利受損害，其不作為與損害之間即有因果關係，應負不作為侵權損害賠償責任（最高法院九十年度台上字第一六八二號判決要旨參照）。查原告曾多次請求被告檢修漏水，被告均置之不理，而原告之損害已發生，被告之不作為造成原告損害繼續發生，依前開最高法院判決意旨，可認被告之不法行為在於拒絕檢修之不作為，被告自有不法之行為侵害原告權力之事實，此有鈞院民事判決可供參酌。

（二）綜上所述，原告因被告過失不法侵權行為受有損害，自得依民法侵權行為相關規定請求被告修繕與賠償。為此，爰依侵權行為損害賠償、所有權排除侵害等法律關係求為判決：（1）被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○街○○號4樓房屋，加以修繕至原告所有新北市○○區○○街○○號3樓房屋不再漏水為止。（2）被告應給付原告309,603元，及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。

（三）對被告抗辯之陳述：

1、按故意或過失，不法侵害他人權益者，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。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。被告四樓房屋，在使用期間長期間接性漏水，造成三樓房屋浴廁、廚房、主臥、陽台頂板因滲水潮濕所生壁癌，且浴廁、廚房天花板頂板橫樑長期泡水，有坍塌之虞，並有電線走火，影響公共

安全之可能。走廊天花板甚至已鋼筋外露，漏水及其黴菌粉塵剝落及不時會掉落水泥塊。體積小至10元硬幣，大至拳頭大小，已嚴重影響原告在三樓房屋之居家生活及身心健康，致原告生活苦不堪言。原告多次請求被告修繕，被告屢次以口頭方式敷衍，基於維護系爭公寓之公眾安全及生活機能等急迫必要，經原告請嘉甫室內裝修工程股份有限公司預估漏水損害部分之全部修繕費用為209,603元，並開立工程報價單，惟被告拒絕賠償。在使用中損害於他人者，被告應賠償因此所生之損害，民法第184條第1項、第191條之2、第213條至第216條定有明文。

2、查原告本年度已多次登門告知被告該戶漏水，被告屢次以口頭方式敷衍，且被告於109年5月1日、109年5月9日、109年5月20日、109年5月30日、109年5月31日、數度帶水電師傅進入原告屋內查看，原告皆配合被告，被告也承諾會進行修繕，109年5月31日後，漏水加劇，且被告直接不回復訊息也不接聽來電。原告於109年6月2日向當地議員及公所諮詢後，於109年6月3日即發存證信函及聲請調解。

3、次查，被告雖辯稱：109年5月31日水電師傅欲進行排水管測試，原告未答應配合云云，惟：被告所言並非事實，蓋被告於109年6月6日才提出測試，原告也告知5月份被告請來的每位師傅皆都告知漏水是由被告造成，如需一再測試，請找第三方公證單位，將來法院也可作為判決依據，且僅提供照片，並未標示時間、地點，測試日期為109年6月19日，非原告所稱時間，未查與事實相符之佐證，皆不足為被告證明。

4、又查，被告又辯稱：109年6月19日調解後，於109年6月28日開始修繕，且於109年7月1日告知被告及5樓住戶公共管線問題云云，惟被告此部份所言亦非事實，蓋：被告於109年7月17日第二次調解時，才告知被告公共管線問題且被告提出之僅為二張報價單，也僅提供照片，並未標示時

01 間、地點、修繕部分，僅為單則不明對話紀錄，且被告提  
02 出所有報價單據，均未有公共管線紀錄，未查與事實相符  
03 之佐證，皆不足為被告證明。

04 5、再查，被告辯稱：109年8月14日調解時，原告告知無漏水  
05 情形惟被告此部份所言亦非事實，蓋：原告僅告知目前未  
06 漏，且於109年7月17日調解時，要求若被告若已修繕完成  
07 ，提供修繕收據、廠商保固，以資證明及保障雙方權益。  
08 被告自始至終均未提出。

09 6、復查，被告109年6月19日調解後，僅於109年6月22日派員  
10 至原告家中檢測，該員為中華民國漏水鑑定技術協進會許  
11 明志先生，建築物漏水檢測中級成員，證號0000000000，  
12 該員經紅外線冷熱精密顯像儀及管道攝影探測後，認定被  
13 告年久失修造成樓下滲漏。

14 7、續查，被告於一開始皆自認自家漏水，公所調解後，一下  
15 子稱自家確實漏水至被告家中會進行修繕，一下子又稱共  
16 有管線所造成，一下子又稱屋齡老舊造成云云，其答辯內  
17 容亦顯然前後嚴重矛盾，更顯見皆為其臨訟編撰之詞，不  
18 足採信！

19 8、末查，被告109年10月16日收取開庭通知書後，當日三次  
20 登門按鈴至原告家騷擾，且於109年10月18日打電話至原  
21 告家中及手機，共二通電話，不斷告知家中長子有攻擊及  
22 暴力傾向，後續製造噪音，原告深感恐懼，為此自新北市  
23 政府警察局中和分局秀山派出所所內留作紀錄。

24 9、綜上所述，被告答辯狀內容皆自認漏水，卻否認漏水至被  
25 告家中損害，原告對於必須繼續對簿公堂，亦深感無奈。  
26 原告因被告過失不法侵權行為受有損害，自得依民法侵權  
27 行為相關規定請求被告修繕與賠償等語。

28 二、被告則辯以：

29 (一)緣被告為坐落新北市○○區○○街○○號4樓房屋(下稱系爭  
30 4樓房屋)之區分所有權人，原告為坐落新北市○○區○○  
31 街○○號3樓房屋(下稱系爭3樓房屋)之區分所有權人。原

告於民國109年5月間告知其所有系爭3樓房屋有間接性漏水之情形，被告乃於109年5月31日委請水電師傅至原告所有系爭3樓房屋查看現場狀況，並至被告所有系爭4樓房屋檢查、測試冷熱水管是否有漏水之情形，經確認冷熱水管並未漏水後，水電師傅欲進行排水管、浴室防水層漏水測試，需要原告配合，惟原告並未答應，導致無法進行測試。嗣被告於109年6月3日收到原告寄發之中和秀山郵局存證號碼第00074號號存證信函予被告，原告又向新北市中和區調解委員會聲請調解，要求被告解決漏水問題，因系爭房屋屋齡已達39年，被告原以為系爭3樓房屋間接性漏水係被告所有系爭4樓房屋排水管或浴室防水層老化所致，故於109年6月19日調解後，委請水電師傅至被告所有系爭4樓房屋進行估價，並於109年6月28日委請水電師傅重新施作系爭4樓房屋浴室之防水層及排水管，然於109年7月1日施工時發現埋設在系爭房屋4樓牆壁內之公共排水管有破損之情形，導致樓上住戶排放之污水自公共排水管破損處滲漏而出，並沿著牆壁縫隙往下滲漏，導致浴室下方樓地板大範圍潮濕，被告乃通知系爭3樓、5樓區分所有權人，並於109年7月7日著手修繕公共排水管，然公共排水管仍有漏水之情形，導致牆壁潮濕，故再於109年7月16日著手修繕，並於109年7月17日調解時將上情告知原告，請原告觀察是否有繼續漏水，嗣於109年8月14日調解時原告告知已無漏水之情形，惟卻要求被告必須全額賠償，導致調解不成立，並衍生本件訴訟。

(二) 原告所有系爭3樓房屋已無漏水漏水情形，原告請求被告應將系爭4樓房屋漏水區域加以修繕，確定不再漏水至原告所有系爭3樓房屋為止，無權利保護必要，訴之聲明第一項之請求為無理由。

(三) 原告應舉證證明原告所有系爭3樓房屋漏水係因被告所有系爭4樓房屋因素所致：

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任

01           。民事訴訟法第277條定有明文。

02       2、依最高法院72年度台上字第4225號民事判決要旨：「民事  
03       訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若  
04       原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告  
05       就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有庇累，  
06       亦應駁回原告之請求。」

07       3、經查，原告起訴主張被告所有系爭4樓房屋長期間接性漏  
08       水，導致原告所有系爭3樓房屋浴廁、廚房、主臥、陽台  
09       頂板因滲水潮濕產生壁癌，且浴廁、廚房天花板頂板橫樑  
10       長期泡水，有坍塌之虞，並有電線走火，影響公共安全之  
11       可能。走廊天花板鋼筋外露，漏水及其黴菌粉塵剝落及不  
12       時會掉落水泥塊云云，被告否認之，原告應依民事訴訟法  
13       第277條規定、最高法院72年度台上字第4225號民事判決  
14       意旨，舉證證明原告所有系爭3樓房屋漏水係因被告所有  
15       系爭4樓房屋因素所致。

16       4、次查，原告雖提出原證3、原證4用以證明被告所有系爭4  
17       樓房屋長期間接性漏水，並滲漏至原告所有系爭3樓房屋  
18       ，惟原告提出之原證3、原證4僅能證明原告所有系爭3樓  
19       房屋有漏水之情形，並無法證明係因被告所有系爭4樓房  
20       屋因素所致。

21       （四）若鈞院認定原告所有系爭3樓房屋漏水係因被告所有系爭4  
22       樓房屋因素所致，原告請求被告賠償全部修繕費用為無理  
23       由：

24       1、經查，原告雖提出原證5:嘉甫室內裝修工程股份有限公司  
25       工程報價單主張修繕費用209,603元，惟原告所有系爭3樓  
26       房屋屋齡已達39年，天花板、牆面因屋齡老舊之關係，瑕  
27       疵極有可能早已存在，自難認與本件漏水有關，而系爭3  
28       樓房屋主臥高架木地板並未因漏水毀壞，並無拆除及更換  
29       之必要。

30       2、次查，原告所有系爭3房屋屋齡已達39年，惟原告提出原  
31       證5估價單所列修繕費用，關於材料部份，並未扣除折舊

費用，原告請求被告賠償全部修繕費用209,603元為無理由。

(五) 若鈞院認定原告所有系爭3樓房屋漏水係因被告所有系爭4樓房屋因素所致，原告請求被告賠償精神慰撫金100,000元為無理由：

1、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。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。民法第195條第1項定有明文。

2、經查，原告所有系爭3樓房屋雖有漏水情形，惟僅產生滴水、壁癌及水痕之情形，情節尚屬輕微，未達重大之情狀，原告請求被告賠償原告精神慰撫金100,000元，為無理由。

(六) 退步言，縱認原告得請求精神慰撫金，惟原告請求被告賠償100,000元仍屬過高，不應准許各等語。

### 三、經查：

(一) 本院於109年12月16日上午10時至原告所有系爭房屋履勘，該建物為鋼筋混凝土造5層之第3層，系爭房屋客廳與廚房水泥剝落，與廚房相鄰天花板油漆剝落，陽台有相同情形，主臥室天花板有水漬，此有勘驗筆錄在卷可稽，又本院委由社團法人新北市建築師公會就上開房屋水漬、水泥油漆剝落原因為鑑定，並將漏水所需修復方法、項目、費用等一併鑑定，經該會鑑定結果：…(一)系爭新北市○○區○○街○○號3樓房屋漏水原因：系爭建築物新北市○○區○○街○○號3樓原滲漏，曾經上方4樓作中間浴廁及後陽台壁內管路修繕，已有改善。至現況浴廁天花板上，於後陽台牆面有結露現象，因環境、構造濕氣變化，研判應為浴室用水濕氣反潮結露所致，另依目前給水管壓力檢測及微滲漏現象研判，應為其上方樓○○○區○○街○○號4樓給水管相關設備裝置不當所致。(二)系爭新北市○○



01 區○○街○○號3樓房屋漏水情形，修復方法及修復費用？  
02 系爭房屋漏水情形修復，建議其上方4樓層先卸下給水管  
03 而作管路壓力檢測無狀況後，再裝上給水管而作管路壓力  
04 檢測，並據以修復處理。其檢測修復費用估算約為10626  
05 元(詳附件八：P.8-1)。(三)系爭新北市○○區○○街○○  
06 號3樓房屋漏水損害，如欲修繕回復原狀，須多少修復費  
07 用？系爭3樓房屋因漏水所造成之損害，如欲修繕回復原  
08 狀，其修復費用經估算約為88651元(詳附件八：P.8-2)，  
09 此有該會110年3月5日新北市建師鑑字第101號函附鑑定報  
10 告書在卷可稽。

11 (二)足見系爭房屋漏水原因係由於四樓房屋給水管相關設備裝  
12 置不當所致，堪以認定。原告請求被告修繕所有4樓房屋  
13 至不漏水為止，並賠償原告所有系爭3樓房屋修復費用  
14 88651元，自屬有據。至逾此之請求，未據原告舉證證明  
15 以實其說，難認有據，委無足採。原告另請求被告賠償原  
16 告精神慰撫金10萬元云云。惟本件漏水情節尚非重大，業  
17 經本院至現場履勘，並製有勘驗筆錄在卷可憑，是原告此  
18 部分之請求，尚非正當，不應准許。

19 (三)從而，原告依侵權行為損害賠償、所有權排除侵害排除防  
20 止請求權等法律關係訴請：①被告應依附件(即社團法人  
21 新北市建築師公會鑑定報告書之附件八)所示項目名稱工  
22 項之修復方法，自行將所有門牌號碼新北市○○區○○街  
23 ○○○號四樓房屋為漏水修復工程，至原告所有門牌號碼  
24 新北市○○區○○街○○○號三樓房屋不再漏水為止。②  
25 被告應給付原告88651元，及自起訴狀繕本送達翌日即109  
26 年10月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，  
27 為有理由，應予准許；至逾此之請求，為無理由，應予駁  
28 回，其餘假執行之聲請，亦失附麗，應併駁回。

29 四、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項所為被告  
30 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權  
31 宣告假執行。

01 五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經  
02 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此  
03 敘明。

04 中 華 民 國 110 年 9 月 9 日  
05 臺灣新北地方法院板橋簡易庭  
06 書記官 葉子榕  
07 法官 李崇豪

08 上列為正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
10 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  
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 110 年 9 月 9 日  
13 書記官 葉子榕