臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度桃簡字第1351號

原　　告　林源祥
訴訟代理人　高佩詩
　　林承賢
被　　告　林朝王
訴訟代理人　詹淳淇律師
被　　告　許棋謀
訴訟代理人　許楉絜

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國110 年2 月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告林朝王應給付原告新臺幣陸萬零參佰柒拾伍元，及自民國一一〇年二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林朝王負擔百分之十七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按簡易案件訴狀送達後，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、第436 條第2 項定有明文。查原告起訴時原請求：「（一）被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街○○巷○ 弄○○號2 樓建物（下稱系爭2 樓建物）之漏水修復至不漏水狀態。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）18萬6,500 元，及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。（三）被告應將系爭2 樓建物如起訴狀所附照片所示之不鏽鋼欄杆下方處增設排水設施。」，嗣於民國109 年7 月22日具狀追加被告許棋謀，並變更聲明為：「（一）被告林朝王、許棋謀應連帶將門牌號碼桃園市○○區○○○街○○巷○ 弄○○號（下稱系爭建物，如指特定樓層將特

別註明）2樓與3樓間及1樓與2樓之RC混凝土結構柱體內包覆之公共排水管（下稱系爭公共排水管）之漏水，依附表所示之損害項目及修繕金額之修復方式，修復至不漏水之狀態。（二）被告林朝王應給付原告18萬6,500元，及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。」（見本院卷二第4至5頁），復於110年2月26日言詞辯論期日，當庭變更訴之聲明第2項為：「被告林朝王應給付原告23萬1,500元，及自110年2月27日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。」（見本院卷二第95頁），經核原告所為，均係基於系爭1樓建物漏水之同一基礎事實，合於前揭法律規定，應予准許，先予敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭1樓建物為原告所有，上方即系爭2樓、3樓建物，則分別為被告林朝王、許棋謀所有。詎料因被告林朝王違反公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條之規定，疏於管理、維護系爭2樓建物，自106年5月起迄今，致系爭1樓建物之天花板、樑柱等處發生極為嚴重之滲漏水及壁癌，造成原告部分家具、裝潢因受潮、發霉而受有不堪使用之損害外，更嚴重危急原告原享有正常居住生活之權益，為修復漏水，被告許棋謀應配合林朝王共同為之。而原告為防止漏水情況加劇，不得不裝設水盤等漏水追加工程而支出8萬0,500元，為檢測漏水而支出6,000元，且原告因居住安寧受嚴重影響而受有精神上之損害，請求精神慰撫金10萬元，另請求鑑定報告費用4萬5,000元，共計23萬1,500元。爰依民法第184條第2項、第191條第1項、第195條第1項、第767條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告辯稱：

（一）被告林朝王則以：系爭建物於75年3月建成，屬老舊建物，系爭1樓建物漏水係因系爭公共排水管漏水所致，並非可歸責於被告，且系爭2樓建物早已未使用系爭公共排水

管而自行改接明管，系爭公共排水管既屬全體住戶共有，則應由全體共有人負修繕、維護之責，修繕費用亦應按各共有之應有部分比例分擔，原告自應負擔4分之1。另原告係為重新裝修系爭1樓建物而施作工程，工程費用8萬0,500元與防止漏水並無關連必要性，而非必要費用，且原告請訴外人樂菁實業有限公司（下稱樂菁公司）檢測漏水，然樂菁公司並非專業漏水鑑定機構，檢測報告與鑑定報告結果亦不相同，檢測支出亦非必要費用。況原告長期將系爭1樓建物出租他人，並未實際居住於內，縱有漏水之事實，對原告居住安寧人格法益並未造成侵害等語。

（二）被告許棋謀則以：系爭1樓建物漏水之原因經鑑定後，為共用部分之系爭公共排水管漏水，修繕費用應由全體所有權人按其共有之應有部分比例分擔，是原告主張被告2人應連帶負修繕責任，為無理由。再者，原告將1樓後方之公共保留地以圍牆圍起，並違法拆除1樓主建物之主牆，恐影響系爭建物之結構安全，並造成系爭公共排水管管路漏水。況系爭建物落成已有36年之久，內部結構及設施逐漸老化，因而導致系爭公共排水管滲漏水，均不可歸責於被告等語。

（三）均聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造均係系爭建物之所有權人，該建物為4層式之公寓建築，原告為1樓之所有權人，被告林朝王、許棋謀分別為2樓、3樓之所有權人，系爭1樓建物有漏水之現象等情，業據其提出建物登記第一類謄本影本、現場照片在卷可稽（見本院卷一第13至19頁、卷二第31頁），並為被告所不爭執，是原告此部分之主張，堪信為真實。

四、原告復主張為修復系爭建物之漏水現象，需2樓與3樓共同配合才能修復，而請求被告2人應連帶將系爭公共排水管修復至不漏水之狀態，並請求被告林朝王金錢賠償，惟為被告2人所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

（一）原告請求被告2人應連帶將系爭公共排水管之漏水，依附

表所示之損害項目及修繕金額之修復方式，修復至不漏水之狀態，為無理由：

1、本院依聲請將系爭1樓房屋漏水原因囑託財團法人台灣住宅品質消費者保護協會為鑑定，鑑定結果略以：系爭1樓建物於108年12月24日依現場狀況中間靠樑及右側靠柱之天花板漏水位置，現場水盤已經拆卸，經水分儀檢測原在水盤安裝處（編號1、2、3）、樑柱位置（編號4），依現況已無滲水，但原水盤所安裝之處（即編號1、2、3）天花板及樑上表面仍留有水漬，編號3、4滲水位置經檢測，數字超過標準數值，系爭1樓建物滲漏水原因為2樓與3樓間及1樓與2樓之RC混凝土結構柱體內包覆之公共排水管（陽台雨水排水管及廚房水槽排水管，即系爭公共排水管）銜接處有滲漏水現象等語，此有該會109年7月9日住保字第109110280號函附之鑑定報告在卷可稽（見本院卷一第137至159頁），且為兩造所不爭執，足證系爭1樓建物發生漏水係因系爭公共排水管銜接處有滲漏水現象所致。

2、按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。又按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物；區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限，民法第799條1項、第799條之1第1項亦有明文。又按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。是就共用部分修繕、管理、維護之義務人，應

為公寓大廈之管理負責人或管理委員會。

3、經查，系爭建物並未設有管理委員會或管理負責人，則被告林朝王、許棋謀非為系爭建物共用部分修繕、管理、維護之義務人，縱認原告確因系爭公共排水管滲漏水而受有損害，原告至多僅能請求被告2 人應容忍或配合原告進入修繕系爭公共排水管，且修繕費用應由各所有人按其應有部分分擔，並非逕得請求被告2 人修繕。本院業於審理中向原告詢問鑑定報告已明載修復費用共計為11萬7,800 元，是否更正聲明請求被告給付修繕費用？惟原告表明還是要請求被告2 人將系爭公共排水管修復到不漏水為止等語（見本院卷二第96頁反面），本件原告執意請求被告2 人應連帶將系爭公共排水管修復至不漏水之狀態，洵屬無據，應予駁回，而本院已盡闡明義務，附此敘明。

（二）原告請求被告林朝王給付23萬1,500 元，及自110 年2 月27日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，是否有理由？析述如下：

1、按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184 條第2 項定有明文。次按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔，公寓大廈管理條例第10條第1 項、第12條，亦分別定有明文。經查，系爭建物發生滲漏水處既係系爭公共排水管，屬於全體住戶之共有部分，而非被告林朝王所有之專有部分，則原告主張被告林朝王違反公寓大廈管理條例第10條第1 項、第12條，而依民法第184 條第2 項請求被告林朝王損害賠償，即屬無據。

2、再按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，

由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第191 條亦有明文。經查，本件原告所有系爭1 樓房屋漏水，係因系爭公共排水管銜接處滲漏水所致，已如前述，而公共排水管既屬共用部分，則系爭建物之區分所有權人對此均有保管之注意義務，而均疏未注意，是原告依民法第191 條，請求被告林朝王負賠償責任，應屬有據。

3、本件原告主張被告林朝王應給付漏水工程費用8 萬0,500 元、檢測漏水費用6,000 元、精神慰撫金10萬元、鑑定報告費用4 萬5,000 元，共計23萬1,500 元等語，業據提出追加工程總表、工程費用單據為證（見本院卷一第28至29頁、第32至33頁）。經查：

⑴ 鑑定人吳翊毅證稱：依據一般的工程作法，在還沒有抓到漏水點之前無法止漏，只能用接水盤去把水銜接，再引導至排水處，這是一個臨時的解決漏水損害的方式。本件漏水點是在2 樓樓地板，也就是1 樓的天花板樑跟柱之間公共管線的銜接處，目前只有這個位置還在漏水，還沒有修補，之前的漏水點有4 處，2 樓有作浴室的修補，修補過後，編號1 、2 、3 處已經沒有再漏了，目前只剩下第4 處，在當時需要這二項工程，現在如果沒有再漏水，接水盤就可以拆除，漏水追加工程也是指接水盤這件事情，之前有作過接水盤，目前已經拆除了等語（見本院卷一第84頁反面至第85頁），足認接水盤確為防止系爭1 樓建物漏水造成損害之有效方式。而依原告所提之追加工程總表，可知就漏水追加工程項目有：2 樓水管試水及會勘工資、1 樓漏水處牆壁粉工層打除、1 樓天花板橫樑因漏水導致水泥剝落處打除、廢棄物清運、打除後生鏽鋼筋除鏽及油漆處理、打除後防水工程、牆壁及橫樑打除後水泥粉光復原、水盤排水管線預留、室內接水盤、柱子表面局部打除、安裝及配管，共計8 萬0,500 元（見本院卷一第28至29

頁），均為原告所有之系爭1樓建物因漏水而生之損害，是原告主張被告林朝王應給付8萬0,500元，尚屬有據，應予准許。

⑵ 至原告委請樂菁公司檢測漏水，請求被告林朝王給付檢測費用6,000元等語，固據提出檢測報告書、樂菁驗屋檢測服務收據為憑（見本院卷一第20至27頁、第34頁），惟本院業經兩造合意囑託財團法人台灣住宅品質消費者保護協會為鑑定，則原告起訴前自行委請樂菁公司檢測漏水，則非原告為證明損害發生及其範圍所必要，是其此部分請求，即無所據。

⑶ 又按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第1項分別定有明文。原告雖主張被告林朝王應給付其已支出之鑑定報告費用4萬5,000元等語，惟訴訟費用核係原告為申張、保全及實行權利而依法令繳納之費用，尚非其因本件漏水所受之損害，況訴訟費用本即應由法院依職權視訴訟勝敗之結果核定兩造應如何負擔，當事人實無另為請求之必要，依上說明，原告請求被告林朝王給付鑑定報告費用，亦有誤會，自難准許。

⑷ 再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項前段固有明文。惟精神慰撫金之賠償，應以人格權遭不法侵害為其前提，倘人格權未受有侵害，縱因此心生煩擾，仍與前揭要件未合，自無從據此請求賠償其非財產上損害。經查，原告並未居住於系爭1樓建物乙情，為原告所自陳（見本院卷二第96頁），已難認其居住安寧權確因系爭1樓建物漏水而受損，原告復未能具體說明其有何等人格權受損並舉證以佐，是原告請求精神慰撫金10萬元，於法無憑，不應准許。

⑸ 從而，原告請求被告林朝王給付漏水工程費用8萬0,500

元，為有理由；逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

4、另按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217 條第1 項定有明文。查系爭1 樓建物漏水原因，為系爭公共排水管所致，而原告亦為系爭建物之區分所有權人，就系爭公共排水管維護不當造成漏水至系爭1 樓房屋，導致損害擴大，亦與有過失，而有過失相抵之適用，認應免除原告應依其應有部分比例負擔之4 分之1 ，較為公允，是被告就本件漏水所致損害應負之賠償金額為6 萬0,375 元（計算式：8 萬0,500 元x 3/4 ＝6 萬0,375 元）。又原告本得依民法第185 條、第283 條之規定，請求各共有人連帶負損害賠償責任，並向被告林朝王請求為全部給付，至被告林朝王是否向其他共有人依其應有部分比例分擔而為內部求償，則與本案無關，附此敘明。

5、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力、遲延之債務，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利息；其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5 %，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。原告對被告之損害賠償請求權屬未定給付期限之金錢債權，則原告於110 年2 月26日當庭擴張聲明，並請求被告林朝王給付自110 年2 月27日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由。

五、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項之規定，請求被告2 人應連帶將系爭公共排水管之漏水，依附表所示之損害項目及修繕金額之修復方式，修復至不漏水之狀態，為無理由，應予駁回；另依民法第191 條第1 項請求被告林朝王給付6 萬0,375 元，及自110 年2 月27日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求

，則屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　16　　日

桃園簡易庭　法　官　陳容蓉

以上為正本係照原本作成。

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）。

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　　110　　年　　4　　月　　20　　日

書記官　賴家瀅

附表：（見本院卷第143頁反面至第144頁）

編號	損害項目	修復方法及修繕金額
1	管路修繕	1、由兩處地排清洗管線，建議使用高壓水柱及檸檬酸由3 樓至2 樓清洗管內淤積污垢，連工帶料帶機具依市場合理行情約為28,000~32,000 元，取均價為30,000元，以符合市場合理均價。 2、建議使用管內修補劑，將滲水處修補，連工帶料待機具依市場合理行情約為58,000~62,000 元，取均價為60,000元，以符合市場合理均價範圍。 以上合計為9萬元。
2	系爭建物柱體修繕	1、柱體表面水泥表面剔除，所需約1 工，每工連工帶料待機具依市場合理行情約為3,300 ～3,700 元，取均價為3,500 元，以符合市場合理均價。 2、建議所需材料，水泥砂漿添加劑（矽酸質無毒防水材料），依市場合理行情價每坪約為850 ～950 元，取均價為900 元，計價金額為1,800 元，以符合市場合理均價。 3、泥作修補表面約為1.7 坪，所需約3 工，每工連

（續上頁）

		工帶料待機具約為3,300 ～3,500 元，計價金額為10,500元，以符合市場合理均價。 4、廢棄物清運約為1 車，每車費用約為12,000元，計價金額為12,000元，以符合市場合理均價。 以上合計為27,800元。
兩項合計為117,800元。		