臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第677號

原　　告　陳欣蘋
訴訟代理人　林冠宏律師
被　　告　陳玉燕
訴訟代理人　張志明律師
　　吳致頤律師
　　羅心芳律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新台幣壹拾萬元，及自民國一一四年四月十九日起，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。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新台幣壹拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告所有門牌號碼高雄市○○區○○里○○街000號房屋（下稱原告房屋）於民國113年7月25日因凱米颱風導致地下室積水，以設備抽除後，仍持續滲水，委請水電師傅判斷為被告所有536號房屋（下稱被告房屋）地下室積水未消所致。兩造於113年7月27日協同水電師傅檢視原因係被告違法改建房屋時，不當將廢棄物存放地下室以致積水無法排除，被告及其配偶當晚承諾於一週內協助修繕及清除積水。詎被告未依約履行，反而將地下室填封，導致積水更難排除。原告自費委請專業廠商即訴外人杽沐森企業社檢測原告房屋水管無破損，及兩造房屋共用壁有滲水痕跡，疑似被告房屋地下室積水滲透過來；又經本院囑託社團法人高雄市建築師公

會鑑定結果，認為原告房屋地下室漏水係因凱米颱風淹水後，長時間緩慢由共同壁滲向原告房屋，及被告房屋包括一樓及以上樓層存在某種滲漏水原因，至今仍持續流入地下室，繼續向原告房屋滲透。是以，被告負有修繕被告房屋之義務。

㈡原告於113年10月29日委請訴外人瀚斯工程有限公司就地下室因漏水而遭毀損部分之復原費用報價金額為新台幣（下同）447,000元。且因持續滲水長達半年以上，水氣導致居住環境濕氣重而容易發霉，潮濕、存有異味，已侵害原告之居住權及居住安寧之人格法益情節重大，考量鄰居關係、漏水程度、時間及心靈疲困、不安之處境等一切情狀，得請求非財產上損害153,000元。又原告每日早晚至少各須打掃清潔1次，以免滲水損害擴大；及因地下室約10坪，原有提供朋友聚會使用，朋友會補貼一些費用，茲因漏水無法使用而受有相當附近租屋交易市場每日300元租金之損失，是原告得請求被告自113年7月29日起至修繕完畢止，按日給付700元（打掃1次1小時200元x每日2次＋相當於租金損失每日300元＝700元）。

㈢爰依民法第184條第1項、第191條第1項、第195條第1項及第767條第1項中段、後段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應將其所有被告房屋修復至不漏水之狀態；如未為修繕，應容忍原告僱工進入被告房屋內進行修繕，修繕費用由被告負擔。2.被告應給付原告600,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即114年4月19日，回證見審訴卷第129頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告應自113年7月29日起至修復原告房屋之日止，按日給付700元予原告。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告房屋於105年重新裝潢做成分租套房後，因地下室無使用需求，已密封填實，前後氣窗以水泥澆灌外貼磁磚密封，並採防水工法措施，未發生淹水灌入地下室，應無浸水疑慮。原告提出之杽沐森企業社水管檢測工作報告未

見熱顯像儀投射照片，不足以證明被告房屋地下室滲水。且澄合街房屋後方集、排水系統早已老舊崩塌失效，屋前排水系統部分因該區域房屋地勢最南者為門牌號碼高雄市○○區○○街000號，由高至低依序為534號、536號、538號、540號等，水流勢必由高而低，順勢自532號流向534號、536號、538號、540號。原告指摘原告房屋地下室滲水係因與共壁之鄰宅即被告房屋之地下室積水所致，就當地水理分析，顯不合理。而原告房屋地下室擺設家具有顯著舊水痕，樓梯背面與地板磁磚遍布舊霉斑，顯見凱米颱風之前已存在老舊屋齡常見漏水問題。原告房屋與後方空地共同壁有滲水痕跡，原告房屋後方天花板亦有出現漏水白華現象，且屋外柱內排水管路有滲漏滴水情形，及由原告提出訴外人瀚斯工程有限公司報價單記載之維修項目，顯見原告房屋地下室滲水源頭係原告房屋自身問題及地下室後方大面積綠覆空地高飽和地下水位及地下室正下方土壤高飽和地下水位滲透水壓所致，無從請求被告修繕及賠償。被告及配偶即訴外人蔡閔州係因原告要求，為免激起言語或肢體衝突，同時為保全租客居住安寧，迫於情勢下始配合原告要求進入原告房屋地下室協助清除積水，亦釋出善意要求原告務必透過第三方具公信力之單位認證、查核，然被告從未承認責任或承諾賠償。且原告並無提出木作受損之確切證據，亦應扣除折舊，僅得請求1/10殘值。原告請求自113年7月29日起，以每日2次，1次1小時200元計算之清潔費用、以每300元計算原告所喪失之租金利益，亦均未具體提出確切之參考依據等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項如下（見114年度訴字第677號卷，下稱訴卷，第280頁）：

㈠原告房屋於113年7月25日因凱米颱風後地下室有淹水情況。

㈡原告將積水以設備抽除後，仍有持續滲水情形，乃通知被告。

㈢原告於113年10月29日委請瀚斯工程有限公司就地下室因漏

水而遭毀損部分之復原費用報價，經報價金額為447,000元。

四、本件爭點如下（見訴卷第203頁）：

㈠原告房屋於113年7月25日凱米颱風登陸後，經原告以設備抽取地下室積水後，是否仍因被告房屋地下室漏水，導致原告房屋地下室積水及毀損？

㈡原告依民法第184條第1項、第191條第1項及第767 條第1 項中段、後段規定，請求被告應將其所有被告房屋修復至不漏水之狀態；如未為修繕，應容忍原告僱工進入被告房屋內進行修繕，修繕費用由被告負擔，有無理由？

㈢原告依民法第184條第1項、第191條第1項、第195條第1項規定，請求被告給付600,000元（瀚斯工程有限公司報價447,000元＋精神慰撫金153,000元＝600,000元）？

㈣原告依民法第184條第1項、第191條第1項規定，請求被告應自113年7月29日起至修復聲明第一項所示房屋之日止，按日給付700元（每日打掃2次共400元＋每日租金300元＝700元），有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠原告房屋地下室積水來自被告房屋地下室共同壁及一樓以上某處滲漏水：

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；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；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；對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第184條第1項、第191條第1項、第767條第1項中段、後段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。準此，原告應就原告房屋地下室積水來自被告房屋，負舉證責任。

2.查本件依原告聲請（見訴卷第32頁），囑託社團法人高雄市建築師公會鑑定，經建築師以紅外線顯像儀比對色譜變化以判斷溫度差異來瞭解牆內水分發散情形（見訴卷第123至127、135、140、146、148頁），並以混凝土水分計之讀數及出水法重複確認（見訴卷第128、136、137至138、147、149頁），再以色料染色驗證滲水點為兩造房屋共同壁交界處（見訴卷第130頁），復以紅外線影像證明被告房屋之滲水量高過原告房屋同一交界位置（見訴卷第148頁），核與檢視發現原告房屋一樓樓板與地下室牆面交接面白華現象明顯相符（見訴卷第141頁），另依排除法（見訴卷第85頁），逐項排除地下水位因素（見訴卷第132、150頁）、後方空地（見訴卷第147、150頁）、水溝（見訴卷第142頁）、原告房屋（見訴卷第153頁）等因素，而認為原告房屋地下室樓梯平台轉角處極度潮濕、積水，係來自被告房屋地下室共同壁滲向原告房屋地下室及被告房屋一樓以上某處滲漏水至今仍持續流入地下室，繼續向原告房屋滲透（見訴卷第89至90、156至157頁）。鑑定報告已詳述以紅外線顯像儀比對色譜變化、以混凝土水分計之讀數及出水法重複確認、以色料染色驗證，而判斷滲水點為兩造房屋共同壁交界處，係來自被告房屋之過程，並非來自原告房屋（見訴卷第127、128、130、136、137至138、147至149頁），此項鑑定意見係建築師以上開符合科學與邏輯之方法加以檢驗，並依其特別專業之知識經驗予以判斷，未見有何邏輯錯誤或違反一般經驗法則之情形，應堪採信。鑑定意見雖未指出被告房屋何處漏水，此係因未逐層檢驗被告房屋，被告亦已將被告房屋地下室入口封閉改造為儲藏室，有現場照片可憑（見訴卷第107頁）。惟既然已可確認水源來自被告房屋，復於報告中說明鑑定主旨為釐清水源是否來自被告房屋（見訴卷第83頁），並排除其他地下水或後方空地或原告房屋之可能性，則至少足使一般人獲得漏水原因應歸責於被告之心證。被告徒以鑑定報告未能說明被告房屋漏水之具體位置而否認其可信度云

云（見訴卷第224頁），委無可採。

3.被告雖指出原告房屋一樓後方天花板出現漏水白華現象、屋外柱內排水管有滲漏滴水現象，並提出照片為憑（見訴卷第229至231頁），欲證明係原告房屋本身內部漏水。然原告房屋地下室經鑑定之建築師以前述檢驗方法逐次驗證，可確定地下室滲水潮濕之水分來自共同壁，並認為係因被告房屋某處牆壁或樓板因不明滲漏流至一樓樓板，再沿共同壁滲透至地下室乙情（見訴卷第87、140頁），是以原告房屋地下室滲漏水之水源應係來自被告房屋，而非上開原告房屋一樓後方之水源，故被告此項辯解委無可採。況原告房屋經杽沐森企業社檢測水管無破損乙情，有該社113年9月6日水管檢測工作證明書（見審訴卷第41頁），又查無兩造房屋內部水管管線配置資料，有台灣自來水股份有限公司第七區管理處楠梓服務所115年6月23日台水七楠服室字第1152703056號函可考（見訴卷第209頁），為兩造所無意見（見訴卷第220頁），自難採為有利於被告之論據。

4.被告雖質疑原告刻意隱瞞真實滲水源頭係來自地下室後方與建物後方綠覆空地共壁牆面，並認為原告房屋地下室下方及後方空地高壓地下水位毛細現象滲出為漏水原因云云（見審訴卷第143至144、151、153頁）。然地下水位過高影響區域較大、大片綠覆空地如會對地下室造成滲水，絕非只影響單一戶；又滲漏水部位為兩造房屋共同壁（見訴卷第135頁），而後方綠覆空地相鄰之牆面尚稱完整（見訴卷第113頁），故經鑑定之建築師排除（見訴卷第86、121、135、143頁），是被告此項辯解亦無可採。

5.原告房屋地下室漏水原因既係因被告房屋一樓以上某處原因所致，自與被告所述已將地下室及前、後氣窗密封填實，與凱米颱風僅係一次性災害、該次颱風導致淹水高度、被告房屋地下室是否積水、原告房屋地下室之積水水質清澈、如流至原告房屋地下室是否混濁等問題（見審訴卷第9、142、152頁），均無相涉。又被告所述於113年7月27日因租客透過L

INE轉達告知原告欲請被告出面商討地下室滲水問題，基於敦親睦鄰及查明事實真相本意，便配合要求前往原告房屋地下室，當晚偕同配偶蔡閔州前往原告房屋地下室時，原告配偶赤裸上身，秀出背部全幅刺青，且語帶酒意，同時偕其友人即門牌號碼高雄市○○區○○街000號住戶在場助勢，以恐嚇、威脅語氣不實指控被告房屋地下室積水為淹水主因，被告及蔡閔州心生恐懼，為免當下解釋、說明反而激起言語甚至肢體衝突，同時為保全租客居住安寧，迫於情勢下配合原告要求，進入原告房屋地下室協助清除積水，及被告亦釋出善意要求原告務必透過第三方具公信力之單位認證、查核，卻不時收到租客反應原告經常偕其友人前來咆哮、辱罵，威脅被告出面解決，門口監視器甚至錄到租客遭受原告及其配偶、友人蓄意持棍棒欲攻擊租客情事，致使被告之多戶租客因不堪其擾選擇搬離等語（見審訴卷第145至149頁），均與本件判斷無涉，附此敘明。

6.綜上，本院囑託社團法人高雄市建築師公會鑑定所出具鑑定報告之鑑定意見應屬可採，被告所辯則無可採，是以原告房屋地下室積水來自被告房屋地下室共同壁及一樓以上某處滲漏水，堪以認定。被告否認鑑定報告之意見，聲請再行囑託其他機關鑑定或再請建築師公會鑑定、說明云云（見訴卷第226、281頁），並無必要。

㈡原告請求被告修繕或容忍修繕為無理由：

原告雖已證明被告房屋地下室共同壁及一樓以上有滲漏情形，然鑑定報告並未認定被告房屋一樓以上究有何處滲漏水。鑑定報告第十、㈡段雖敘及原告房屋之修復工法應分為兩種情況，其一為倘若被告房屋之地下室清除積水、保持正常乾燥，並對一樓以上滲漏水進行修復，使不再滲入積留於地下室，則原告房屋地下室僅需修復木作、重漆牆面，另一為若被告未消除滲水原因，則應以嚴密防堵滲水作法等語（見訴卷第90頁），然均非建議被告房屋修繕之作法。原告明知鑑定報告並無確認被告房屋一樓以上滲水原因（見訴卷

第182頁），亦無建議被告房屋具體修繕方法（見訴卷第204至205頁），然原告無其他舉證或主張修繕方法（見訴卷第220頁），自難准許原告主張被告自行修繕或容忍修繕之請求。

㈢原告得請求被告給付修復費50,000元：

1.原告房屋地下室積水來自被告房屋滲漏水，被告卻長期未加以修繕或防堵，堪認具有過失，且難認其對於房屋之設置或保管無欠缺，是被告應負損害賠償責任。

2.原告提出瀚斯工程有限公司報價單，主張被告應給付447,000元（土水新抹牆面油漆35,000元＋樓梯木作扶手拆除及復原20,000元＋水泥粉鏝至粉光面235,000元（含抓漏、打針及貼磁磚，做法：⑴抓漏：在漏水位置高壓灌注止漏材料，含樓梯位置 ⑵整個冂字已打除面及後面外牆上防水層1-3道 ⑶抹上水泥毛胚 ⑷抹上水泥粉光完成面 ⑸重新貼覆地板磁磚）＋牆面冂形範圍、地板磁磚及樓梯大理石打除及廢棄物清運35,000元＋樓梯下木作隔間拆除及清運10,000元＋樓梯下木作隔間新作35,000元＋水電工程（如有因打除而傷到，若無則不收取）12,000元＝447,000元），其上蓋有該公司統一發票專用章，形式上應屬真正，由從事油漆、木作工程之公司到場勘查後，依一般業界行情所出具之估價單，堪可採信。又建築師鑑定報告亦認為如修復原告房屋，有施作油漆、木作工程之必要（見訴卷第90、165頁），是以原告主張油漆、木作工程所需費用共435,000元，應屬可採。被告否認滲水毀損原告之木作云云（見訴卷第246頁），委無可採。至於水電工程部分則僅係預估如有傷到所需費用，尚難認屬必要費用，不應准許。

3.按所謂金錢賠償，指價值賠償而言，其有市價者，應以請求時或起訴時之「市價」為準（最高法院109年度台上字第2798號判決參照），且應斟酌應予扣除之折舊費用數額（最高法院109年度台簡上字第25號判決參照）。就新品換舊品之修理材料部分，則應予折舊（最高法院109年度台上字第105

0號裁定參照）。泥水工程、油漆工程部分應計算折舊（臺灣高等法院高雄分院114年度上易字第255號判決參照）、木作工程應計算折舊（臺灣高等法院高雄分院114年度上易字第30號判決參照）。又按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。

4.查原告房屋建造日期為82年9月16日，屋齡遠逾10年，原告房屋之設備本有因長久使用而耗損之情形。原告提出之照片僅能證明地面潮濕（見訴卷第45至49頁），難認水泥、木作因被告房屋滲水導致損壞之程度。且查行政院頒布之固定資產耐用年數表尚無「室內裝潢」，而係將房屋附屬設備或房屋建築依裝備、隔間，或給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備、空調設備區別為3至10年不等之年數。由此可見，原告房屋之水泥、木作已逾固定資產耐用年數表之耐用年數（見訴卷第185頁），須以「殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）」之方式計算殘值。被告辯稱該木作殘值僅餘10%等語（見訴卷第248頁），應屬可採。本院審酌兩造意見、原告房屋使用年數、因受潮而受損原因、需考慮折舊等情事，並斟酌上開油漆、木作工程折舊後之金額【殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即435,000元÷（10＋1）＝39,545元（小數點以下四捨五入，下同）】，斟酌認定原告得請求賠償修復金額為50,000元。逾此部分，不應准許。

㈣原告得請求給付精神慰撫金50,000元：

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，民法第195條第1項前段定有明文。次按，不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決參照）。又法院決定非財產上損害賠償之金額多寡，應斟酌雙方之身分、地位、經濟狀況、加害程度、被害人所遭受之

痛苦情況及其他各種情形，以核定相當之數額（最高法院96年度台上字第513號判決參照）。

2.查原告房屋地下室因被告房屋滲漏水，導致需施作油漆工程、木作工程，堪信足以造成原告居住使用之不便與心理負擔。惟考量該處在地下室，並非日常生活起居、就寢必經之處，原告亦無其所述因此導致一樓客廳濕氣重、發霉之事證（見訴卷第282頁）。復兼衡原告為82年次成年女子，學歷為高職畢業，自113年1月10日登記取得原告房屋、113年1月19日起變更住址至原告房屋，及被告為60年次成年女子，學歷為碩士畢業，於103年1月12日因贈與而取得被告房屋，名下另有投資、營利所得（見限閱卷），為兩造所無意見（見訴卷第282頁），爰認原告得請求之金額以50,000元為適當。逾此部分，不應准許。

㈤原告不得請求給付打掃費用每日400元及每日租金300元：

1.原告所舉積水證據均為113年7月25日凱米颱風過後積水之照片（見審訴卷第27至35、161至165頁），於114年3月7日起訴時提出地面潮濕照片不足認達需僱工打掃之程度（見審訴卷第45至49頁），是無後續積水仍需僱工打掃之事證，亦無支出費用、打掃行情之證據，其主張須支出400元僱工打掃，故請求賠償打掃費用每日400元云云（見訴卷第32、203頁），難以憑採。

2.原告房屋地下室位在室內一樓本難出租收益，原告亦自承無出租事實（見訴卷第204頁），自難採信受有相當於租金之損害。原告以無法提供友人聚會獲得補償，故請求賠償每日租金300元云云（見審訴卷第17頁、訴卷第204頁），委無可採。

六、綜上所述，原告所有高雄市○○區○○里○○街000號房屋地下室因被告所有536號房屋地下室共同壁及一樓以上滲漏水，導致原告需支出費用進行油漆、木作工程，得依民法第184條第1項、第191條第1項、民事訴訟法第222條第2項規定，請求被告給付50,000元，及依民法第195條第1項前段規

定，請求被告給付50,000元，共100,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年4月19日起（114年4月18日送達回證見審訴卷第129頁），至清償日止，按週年利率5%計算之利息。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決原告勝訴部分之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。並宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

八、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院爰斟酌兩造勝敗比例，命包括本院114年度補字第212號裁定核定之第一審裁判費29,697元（見審訴卷第105頁）、社團法人高雄市建築師公會114年11月19日鑑定費繳納通知書所載鑑定費用195,000元（見訴卷第53頁）在內之訴訟費用，應由兩造各負擔1/2。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及關於訴訟過程之意見，均與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第一庭　法　官　李俊霖

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　童郁惠