

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

112年度花簡字第424號

原告 何家有

被告 潘珮瑜 (即鍾旻呈、周瑞珍之承當訴訟人)

訴訟代理人 許正次律師(兼送達代收人)

複代理人 張雅雯律師

訴訟代理人 鄭道樞律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國113年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣(下同)84,000元，及自民國112年11月4日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔 $\frac{2}{3}$ ，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以84,000元為原告預供擔保得免為假執行。

事 實 及 理 由

- 一、原告起訴原列門牌號碼花蓮市○○○街000號6樓9號之所有權人鍾旻呈、周瑞珍(權利範圍各為 $\frac{1}{2}$)為被告，嗣其二人於訴訟繫屬中將6樓9號房屋及坐落土地出賣給潘珮瑜並於112年9月8日完成所有權移轉登記，本院經依民事訴訟法第254條第1、2項規定裁定由潘珮瑜承當訴訟，有民事裁定可參(卷413至414頁)。
- 二、原告訴之聲明(卷615、616頁)：被告應給付原告19萬元，及自鍾旻呈、周瑞珍最後一位收受起訴狀繕本送達翌日即112年11月4日(卷281頁)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。主張：原告所有花蓮市○○○街000號5樓9號房屋廚房天花板及天花板水泥內的暗管明管漏水，是因樓上即190

01 號6樓9號房屋漏水導致，被告為6樓9號房屋之所有權人，原
02 告依公寓大廈管理條例第12條、民法第184條、第767條第1
03 項中段、第195條第1項前段、第18條、第214條、第273條第
04 1項規定(擇一勝訴即可)請求。被告答辯聲明請求駁回原告
05 之訴；願供擔保請准宣告免為假執行。兩造陳述如附件所
06 示。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告、被告各為為190號5樓9號、190號6樓9號房屋之所有權
09 人，有建物登記謄本可參(卷409、231、269、365頁)。原告
10 主張5樓9號房屋廚房天花板等處漏水，是因為被告6樓9號房
11 屋漏水所致等情，提出房屋照片等為憑。兩造就原告房屋漏
12 水原因合意囑託花蓮縣建築師公會進行鑑定(卷305頁)，經
13 本院會同兩造及鑑定人履勘現場，原告房屋廚房天花板確實
14 有漏水情形(卷473頁勘驗筆錄)，花蓮縣建築師公會於113年
15 11月26日函(卷579頁)檢附鑑定報告書回覆鑑定意見如下：
16

鑑定事項	鑑定結果
1. 原告房屋的廚房及天花板、天花板水泥內的暗管明管漏水，原因為何？	排除標的物直上方6樓9號鄰房廚房地地板排水封孔(未使用)及已修改流理台水槽之明管排水系統，經檢測後應為6樓9號熱給水暗管滲漏，一般多為地震損壞及管線老化鬆脫所致滲漏原因。
2. 上開漏水原因，是否為被告所有190號6樓9號房屋漏水所導致？	是，經檢測為花蓮市○○○街000號6樓9號熱給水管漏水所導致。
3. 原告所有房屋之漏水情形，須以何種方式進行修補？修補費用為多少？	以復原為原則即下表第3項修補工法(熱給水暗管復原工程，為永久性復原工法，維護使用及耐久性優，施工有打鑿音震及汙染，美觀為優，工期約7至10日)，其復原費用為42,000元，供參考。 給水暗管修復完成後，得視情況進行等相關冷熱給水管試水檢測如水壓測試，

01

	<p>針對給水管(冷、熱水管)檢測有無漏水之最直接方法，鑑定標的物使用已有年限，管材較老舊，為避免因測試造成原不漏水管材產生漏水，建議試驗壓力小於4.5kgf/cm²。</p>
<p>4. 原告所有房屋因漏水導致地板、磁磚受損(待現場確認)，回復原狀之費用為多少？</p>	<p>受損處如下說明：</p> <p>(1)滲漏處之明管系統(為6樓9號廚房地排用)有修復更新過，修復時曾打鑿樓板底及更新管線未復原完善且有明顯之滲漏滴水情況；排水管與樓板交接處週邊應施作彈性水泥防水填縫並以無收縮水泥填塞粉平復原，排水明管亦應復原存水彎及清潔口之基本設施。</p> <p>(2)滲漏處樓板裂縫長約1.5公尺，因長時滲漏已有結晶水垢現況，為避免日後鋼筋鏽蝕樓板粉刷層及結構剝落，應將裂縫週邊研磨後注入環氧樹脂。</p> <p>(3)原告所有房屋因漏水(直上方鄰房6樓9號所致)相關受損修復費用，費用為32,000元。</p>

02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12

(二)按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任。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。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。應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害。所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1、3項、第214條、第767條

01 第1項分別定有明文。次按民法第191條第1項所謂之土地上
02 之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示，而建
03 築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬
04 建築物之成分者，為建築物之一部，亦應包括在內。除非工
05 作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，得免
06 負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之
07 損害，依法推定工作物所有人有過失，即應負侵權行為損害
08 賠償責任(最高法院96年度台上字第489號、95年度台上字第
09 310號判決意旨參照)。綜合前述事證，應堪認原告主張其房
10 屋廚房天花板漏水是因被告房屋漏水所致，兩者間有因果關
11 係，被告為6樓9號房屋之所有權人，對該屋應負有修繕、管
12 理、維護之住戶維持義務，然被告對該屋疏於維護，熱給水
13 暗管滲漏造成滲漏水至下層現象，致原告房屋天花板長期受
14 潮而漏水，廚房RC結構頂板與排水明管交接處有裂縫及細裂
15 紋呈水痕及石灰結晶現象而受損(鑑定報告第8頁、附件一照
16 片C、D)，應認被告有過失不法侵害原告權利情形，應負損
17 害賠償責任，並依鑑定報告認定，被告應支付回復原狀必要
18 費用42,000元、32,000元。

19 (三)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
20 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
21 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，為民法第195條
22 第1項前段明定。原告房屋廚房天花板等處因被告所有6樓9
23 號房屋導致滲漏水，原告因而須忍受所居住環境潮濕之苦，
24 生活品質也產生莫大影響，原告主張被告對其居住安寧之人
25 格法益造成重大侵害等語，應可採信。又精神慰撫金數額之
26 多寡，應斟酌雙方之身分、地位、資力與加程度，及其他各
27 種情形核定相當之數額，且該金額是否相當，應依實際加害
28 情形與被害人所受之痛苦及雙方之身分、地位、經濟狀況等
29 關係決定之。審酌原告房屋漏水部分為廚房、因滲漏水所致
30 之損害情況，及雙方之智識程度、家庭經濟狀況等一切情
31 狀，認原告請求精神慰撫金1萬元為適當。

01 四、從而，原告依前開規定請求如主文第1項所示(42000+32000
02 +10000=84000)，為有理由，應予准許，並依民事訴訟法
03 第389條第1項第3款規定及被告聲請宣告假執行及免為假執
04 行，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
06 花蓮簡易庭法官 楊碧惠

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（上訴狀
09 須表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費；如於本判決宣示後送達
10 前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按
11 他造當事人之人數附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
14 書記官 汪郁榮

15 **【附件】**

爭點：原告依公寓大廈管理條例、民法等規定(如前述)請求如其訴之聲明，是否有理？

原告主張	被告答辯
原告房屋廚房天花板及天花板水泥內的暗管明管漏水，是因為樓上即190號6樓9號房屋漏水導致，依公寓大廈管理條例、民法等規定(如前述；擇一勝訴即可)請求：①修繕費10萬元，②撤出水管回復天花板費用6萬元。③原告只想解決房屋漏水事宜，被告未經協議惡意強行施工，原告阻止仍棄管，造成原告精神恐慌，長期間廚房無法	1. 被告對於鑑定報告第13頁所認事實、修繕方式及修繕費用等節，不為爭執。考量系爭施工位置位處原告房屋，須原告之配合，方可進行相關修復工程，由被告為之確有其不便，若原告請求被告支付此部分回復原狀之必要費用，且該費用以鑑定估算結果為計，被告認為合理。若原告請求被告支付除去廢棄於天花板內(排)水管及回復天花板原狀費用，逾鑑定報告附表二、項次二所列修復工程費用32,000元部分，則屬無理由。原告地板與本件漏水事件並無因果關係，被告無修繕義務，原告無請求被告支付此部分回復原狀必要費用之依據存在。 2. 鑑定報告建議方案3「熱給水管暗管復原工程」修繕方式，係基於「復原」之考量前提

正常使用，十數次推諉工程，不法侵害他人居住安寧之人格法益，種種造成原告精神上苦痛，依民法第18條、第195條第1項前段規定，向被告請求精神賠償3萬元。我是國稅局退休，學歷是聯合工專畢業，領退休金。

所為建議，但系爭大樓係近40年老房子，給水管設備設於牆板、地坪內，查修實屬不易，難以發現有損壞情形，致本案訴訟前歷經多位水電師傅檢修，均未能立即查知漏水真實位置。經被告於鑑定現場與鑑定人、檢修師傅討論鑑定報告書第12頁其餘兩種修繕方式，鑑定人、檢修師傅均一致認為方案1「新設熱給水明管工程」之修繕方式，始為治本方法，較能盡速且完善解決本件漏水紛爭，及防免類似紛爭再次發生，對原告之保障更為周密。原告請求被告支付此部分鑑定估算之回復原狀必要費用，並不妥適。

3. 原告請求被告給付精神慰撫金3萬元部分，原告須證明漏水影響其廚房使用受有人格利益侵害之情事，尚應證明有何「侵害情節重大」之情形，而符合民法第195條第1項規定要件。然原告並未具體指明其係何種人格權受到侵害，亦未證明有何嚴重妨礙其使用廚房情形，且所提出之事證亦與人格權侵害情節重大要件無關，難認原告已盡舉證之責。