臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第422號

原　　告　沈媚

000000000000000000

訴訟代理人　蔡聰明律師

複 代 理人　許澤永律師

被　　告　謝瑞環

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間回復原狀事件，本院於民國115年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將其所有門牌號碼基隆市○○區○○路00巷000○0號（5樓）房屋依附件項次A-2、A-3、A-4所示之方法修復至不漏水。

如被告不予修復，被告應容忍並不妨礙原告僱工進入，並依上揭修復方法修復漏水，修復費用新臺幣235,980元由被告負擔。

被告應給付原告新臺幣184,000元，及自民國114年12月18日起至清償日止，均按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔81%，餘由原告負擔。

本判決主文第1項得假執行。但被告如以新臺幣235,980元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第2項得假執行。但被告如以新臺幣184,000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、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。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書

第2款、第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時聲明原為：㈠被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路00巷000○0號（誤繕為3號）5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）修繕至不滲漏水狀態。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）95,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。嗣最後於民國115年10月6日言詞辯論期日當庭變更聲明第1、2項為：㈠被告應將其所有系爭5樓房屋依附件項次A-2、A-3、A-4所示之方法修復至不漏水。如被告不予修復，被告應容忍並不妨礙原告僱工進入，並依上揭修復方法修復漏水，修復費用新臺幣235,980元由被告負擔。㈡被告應給付原告284,000元，及其中100,000元自民事陳報鑑定單位暨追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止、其中新臺幣184,000元自114年12月16日到院之民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息5%計算之利息。核原告增列請求金額屬擴張應受判決事項聲明，且係基於兩造房屋同一漏水糾紛所致，請求基礎事實同一，應予准許。至請求修復房屋漏水方式之特定，乃補充事實上陳述，非訴之變更，併予敘明。

二、原告主張：

被告所有系爭5樓房屋，因疏於維修、管理，其地坪防水層老化，向下滲水，導致原告所有系爭4樓房屋廚房、浴室、房間、前後陽台等處天花板於109年起開始陸續漏水，因而有鐘乳石、油漆斑駁、龜裂、壁癌、裝潢發霉之損害。而本件業經基隆市建築師公會鑑定漏水原因，鑑定結果為因被告所有系爭5樓房屋前後陽台外牆破損進水以及雨水潑入，加之5樓前後陽台地板防水層失效向下滲漏致原告所有系爭4樓房屋受損，是以被告應自行按鑑定報告所載方式修繕系爭5樓房屋，倘被告不願自行修繕，亦應容忍原告僱工進入系爭5樓房屋依上開方式修繕，並負擔原告因而支出之修繕費用235,980元。又系爭4樓房屋因滲漏水而受有如鑑定報告如附件項次B-1、B-2、B-3所載之損害，修復費用共計184,000

元，被告亦應賠償之。再者，系爭5樓房屋漏水，將造成黴菌、粉塵之環境污染，對於原告之生活環境衛生與食品安全造成威脅，換洗衣物只能開除濕機晾乾，更需注意洗衣機等電器用品，以免因天花板漏水導致漏電或電線走火，嚴重干擾原告之日常生活、影響居住品質，侵害原告居住安寧之人格法益，情節難謂不重大，且漏水是自109年起，時間非短，故請求被告給付精神慰撫金100,000元，爰依公寓大廈管理條例第10條第1項、第6條第1項第2款、民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項等規定，提起本件訴訟，並聲明如前述。

三、被告抗辯：

1. 被告為系爭5樓房屋之所有權人，但5樓前陽台不管是下雨或颱風，牆面與地板上完全乾乾的，均無漏水情形，亦與被告於113年8月在系爭5樓房屋裝設冷氣無涉；又系爭5樓房屋後陽台之女兒牆有裂縫，下雨時出現積水，但系爭5樓房屋後陽台完全呈現無水狀況，否認系爭5樓房屋有漏水至原告所有之系爭4樓房屋。

2. 依基隆市建築師公會鑑定結果，可知5樓前後陽台外牆破洞導致潑水至5樓，此乃整棟大樓老舊所致，依公寓大廈管理條例規定，應由共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有人共同負擔，且外牆是屬於共有，應由全棟區分所有權人維護及修繕，而非要求被告全面負擔，鑑定報告指出被告要負全責，有失公允。況且系爭4樓房屋的廚房天花板有發霉情況，然被告所有系爭5樓房屋之廚房地板並無積水情況，且系爭4樓房屋天花板是封壁的，縱有潮濕狀況，並非系爭5樓房屋漏水導致，被告僅不否認系爭5樓房屋浴室內的磁磚有點裂縫，但其餘均不承認。

3. 原告承認自109年起開始陸續漏水，並於110年對被告提告而撤回（案號為本院110年度訴字第323號），迄今再提告，可見原告於109年已經明確知悉受有損害及賠償義務人，顯然已罹於時效，故主張時效抗辯。

4.並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院判斷

㈠查系爭4樓房屋、5樓房屋分別為原告、被告所有，系爭4樓房屋有發生滲漏水情形，為兩造所不爭執，且有建物所有權狀影本、建物登記第一類謄本、照片在卷可稽。原告主張系爭5樓房屋疏於維護而有漏水的情形，導致系爭4樓房屋發生漏水損害，被告自應按附件項次A-2、A-3、A-4所示方式修繕至不漏水狀態，及賠償所受損害284,000元本息等語，上訴人則以前揭情詞置辯，本院判斷如下：

㈡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。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，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，民法第184條第1項前段、第191條第1項分別定有明文。所謂土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示，建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包括在內；而所謂保管有欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物發生瑕疵而言（最高法院95年度台上字第310號、102年度台上字第2238號判決意旨參照）。是除非工作物所有人能舉證證明有民法第191條第1項但書所示之情形，因土地上之工作物造成他人之損害，依法即推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任。末按住戶於他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。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6條第1項第2款、第10條第1項、第12條但書分別定有明文。原告主張系爭5樓房屋漏水之事實，經本院囑託基隆市建築師公會鑑定，鑑定結果略以：原告住處漏水共有4處，第1處為「4樓前陽台天花，漏水原因為5樓前陽台女兒牆外牆破損直接進水及雨水潑入前陽台地板，且前陽台地板防水失效向下滲漏導致」；第2處為「4樓後陽台天花，漏水原因為5樓後陽台女兒牆外牆破損直接進水及雨水潑入後（誤繕為「前」）陽台地板且後陽台地板防水失效向下滲漏導致」；第3處為「4樓廚房天花，漏水原因為5樓廚房地面積水向下滲漏導致」；第4處為「4樓廁所天花，漏水原因為5樓廁所地板及牆面防水失效導致向下滲漏水」等情，有基隆市建築師公會114年11月25日基建師會鑑字第11402136號函附鑑定報告在卷可憑（參系爭鑑定報告第6、7頁）。是以，依鑑定結果可知原告主張被告所有系爭5樓房屋漏水（即前陽台地板防水失效、廚房地面積水、廁所地板及牆面防水失效，導致向下滲漏水），致其所有系爭4樓房屋發生漏水，堪予採信。被告否認其所有系爭5樓房屋漏水至系爭4樓房屋，不足為採。至於系爭4樓房屋漏水原因固然包括5樓前、後陽台女兒牆外牆破損直接進水，外牆雖屬共用部分，而應由全體區分所有權人負責管理、維護，惟系爭5樓房屋專用部分之地板防水失效，導致向下滲漏水，既同為系爭4樓房屋漏水原因，此已妨害原告所有權之行使，亦屬對於原告所有系爭4樓房屋所有權之侵害，被告為系爭5樓房屋之所有權人，對於系爭5樓地坪防水層有管理維護義務，自應由被告將系爭5樓房屋修復。又系爭鑑定報告已就系爭5樓房屋漏水之修復方式為鑑定，其修繕方式如系爭鑑定報告所示（即附件）。從而，原告請求被告應依系爭鑑定報告所示項次A-2、A-3、A-4之方法修復至不漏水，如未進行修繕，應容忍原告僱工進入系爭5樓房屋依前述方式進行修繕，被告應負擔修復漏

水工程費用235,980元，以排除侵害，即屬有據，應予准許。至被告抗辯應由樓地板上下方之區分所有人共同負擔漏水費用云云，然本件漏水原因乃被告所有系爭5樓房屋室內專用之地板防水層失效所致，而可歸責於被告，自無公寓大廈管理條例第12條規定共同負擔之適用，被告此部分所辯，亦不足採。

㈢因故意或過失，不法侵害他人之權利者，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。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，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191條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。查被告所有系爭5樓房屋之前陽台地板防水失效、廚房地面積水、廁所地板及牆面防水失效，導致向下滲漏水，被告未盡修繕及維護管理，致原告所有系爭4樓房屋滲漏水，已如前述，而系爭4樓房屋修復費用為248,000元，有系爭鑑定報告附件5修復費用估算明細表項次B-1、B-2、B-3可參，故被上訴人請求上訴人賠償系爭4樓房屋修復費用184,000元（算式：80,500＋39,100＋64,400＝184,000），洵屬有據，應予准許。

㈣原告主張系爭4樓房屋漏水，請求被告賠償精神慰撫金100,000元云云。惟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，是以被害人主張其身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操以外之其他人格法益受侵害，尚必須達情節重大之程度，始得請求精神慰撫金。參諸鑑定報告所載系爭4樓房屋之滲漏水位置，分別位在前後陽台天花板、廚房天花板、廁所天花板共4處，可見系爭4樓房屋滲漏水位置集中在前後陽台、廁所及廚房，衡其使用時間顯較臥房、客廳、餐廳等空間少，且原告主張造成其生活

環境衛生與食品安全之威脅，俱未舉證證明，認該滲漏水程度對原告生活起居、日常活動影響程度有限，難認原告居住安寧受侵害之程度已達情節重大之情形，是原告請求被告賠償精神慰撫金，難認有據，不應准許。

㈤復民法第197條第1項雖規定：「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅。自有侵權行為時起，逾10年者亦同。」然所謂「知有損害」，加害人之侵權行為的房屋如連續（持續）發生者，被害人之請求權亦不斷發生，則該請求權之消滅時效亦應不斷重新起算。因此，連續性侵權行為，於侵害終止前，損害仍在繼續狀態中，其消滅時效自應俟損害底定後起算（最高法院97年度台上字第2739號、96年度台上字第188號、91年度台上字第2507號、86年度台上字第1798號判決意旨參照），本件系爭4號房屋之漏水狀態，既因「被告遲不作為」而難排除，則無論「系爭5樓房屋地板防水失效」起源於何時，亦不問原告究係何時方始知悉，原告請求權之消滅時效均應不斷重新起算，故原告於113年7月11日起訴請求，顯然未逾民法第197條第1項規定之時效期間，而不生被告抗辯稱「罹於時效」之問題。是被告主張時效抗辯，無足為採。

㈥綜上，原告請求被告應將其所有系爭5樓房屋依附件項次A-2、A-3、A-4所示之方法修復至不漏水。如被告不予修復，被告應容忍並不妨礙原告僱工進入，並依上揭修復方法修復漏水，修復費用235,980元由被告負擔。被告並應給付原告系爭4樓房屋因漏水所受損害184,000元，核屬有據，應予准許，逾此範圍，應予駁回。

五、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。又遲延之債務，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；而應付利息之債務，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項本文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之侵權行為損害賠償債權，核屬未定給付期限，且以支付金錢為標的之債，兩造復無約定利息之可能，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述得請求之系爭4樓房屋修繕費用，併請求自114年12月16日到院之民事變更聲明狀繕本送達被告之翌日即114年12月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

六、綜上所述，被告所有之系爭5樓房屋漏水致原告所有系爭4樓房屋受損，被告確有修繕（或容忍修繕）及損害賠償之責。從而，原告依公寓大廈管理條例第10條第1項、第6條第1項第2款、民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項等規定，請求被告應依附件項次A-2、A-3、A-4所示之方法修復至不漏水。如被告不予修復，被告應容忍並不妨礙原告僱工進入，並依上揭修復方法修復漏水，修復費用235,980元由被告負擔。被告並應給付原告系爭4樓房屋因漏水所受損害184,000元及自114年12月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決所命被告給付之價額未逾500,000元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　20　　日

民事第二庭　　法　官　黃梅淑

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　　1　　月　　20　　日

書記官　林逸宸