臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第549號

原　　告　王國峰
訴訟代理人　游文愷律師
複 代 理人　張漢榮律師
被　　告　盧麗美
訴訟代理人　賴國欽律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣224,048元，及自民國113年9月20日起至清償日止，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29%，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224,048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被告所有基隆市○○區○○○街0巷0號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）之熱水管漏水暨客浴及主臥室浴廁之防水層失效向下滲水，導致原告所有基隆市○○區○○○街0巷0號1樓房屋（下稱系爭1樓房屋）客浴、側臥室天花板於民國113年1月起開始陸續漏水，其後兩造合意由詹氏防水檢測實業社（下稱詹氏實業社）鑑定漏水原因，被告已將系爭2樓房屋修繕，現已無漏水。惟系爭1樓房屋因上開漏水受有損害，修復費用為新臺幣（下同）678,977元，被告應負賠償責任。

㈡本件漏水長達半年時間，原告及配偶因環境潮濕遲遲無法改善，皆感身心俱疲，即便將除濕機維持24小時運轉，仍無法改善居住空間潮濕之情況，且日後系爭1樓房屋修繕期間，

施工環境所產生之粉塵或噪音亦影響原告及配偶居住安寧，嚴重干擾原告及配偶之日常生活、影響居住品質，侵害原告及配偶居住安寧之人格法益，情節難謂不重大，原告、配偶各均有精神損害，被告應賠償精神慰撫金各50,000元，原告配偶已將精神慰撫金之債權讓與原告，故原告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、民法第184條第1項前段、第213條第1、3項、第195條第1項等規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告778,977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。原告願供擔保，請准宣告假執行。

㈢對被告抗辯之陳述：

1.原告未與被告達成自行負擔系爭1樓房屋損害費用之協議。

2.系爭1樓房屋之室內裝潢並非具有獨立價值之物，修繕後無提高系爭1樓房屋價值及效用，依臺灣高等法院110年度上字第1262號判決意旨，不生材料應予折舊之問題，縱認有折舊問題，系爭1樓房屋之室內裝潢為107年間施作，並非被告所稱87年建造完成時之裝潢，尚未逾耐用年限。

二、被告抗辯：

㈠兩造前於113年5月15日已達成協議，約定由被告負擔詹氏實業社之檢測費用，兩造則各自負擔各自樓層修繕費用，協議達成後被告再次提醒原告協議內容，原告並未否認協議存在，依民法第736條、第737條規定，原告應受兩造間和解契約之拘束，不得向被告請求系爭1樓房屋之修繕費用。

㈡原告前曾請水電師傅曾建華到系爭2樓房屋查看，均未查得漏水原因，而原告所提詹氏實業社之測漏協議書僅為不具證據能力之簡易工作日誌，並未提及系爭1樓房屋詳細漏水處所及漏水原因。原告雖以基隆市建築師公會鑑定報告為據，主張系爭2樓房屋兩間浴室防水層均失效，然詹氏實業社僅就系爭2樓房屋其中一間浴室做檢測，且基隆市建築師公會鑑定報告未採行水分計、紅外線熱顯像儀或試水等科學檢測方法，僅憑目視觀測便率爾下結論，無法排除基隆多雨、老

舊房屋之外牆滲水、公共管線老舊或113年4月3日大地震後公共管線受損等其他漏水可能性，亦未說明具體滲水路徑，尤以系爭2樓房屋亦有嚴重滲漏與壁癌，且系爭1樓房屋漏水為24小時持續性不間斷，顯與一般衛浴防水層失效僅於洗澡時段漏水之論理、經驗法則相違，再參以115年3月26日系爭1、2樓所屬社區管理委員會因地下室漏水，委請水電師傅逐戶探查系爭1、2樓所在之大樓1至4樓，已確認地下室漏水非1、2樓造成，益證大樓漏水原因多元複雜，非必然為直接上層所致，是詹氏實業社之測漏協議書及基隆市建築師公會之鑑定報告，均不能證明系爭1樓房屋漏水係肇因於系爭2樓房屋。

㈢原告未提出漏水發生前後之對比照片，無法證明主張之損害處係因本件漏水所致。復觀原告提出報價單，記載項目包含「全室隔間拆除新設」、「全面更換電纜電線」、「歐德系統衣櫃全面換新」，均屬非必要工程，蓋系爭1樓房屋僅有局部滲水情形，並無全面更新全室電線及系統櫃之必要，況基隆市建築師公會鑑定報告所列必要修復費用僅224,048元，益徵原告主張之修復費用過高。另系爭1樓房屋所在大樓係於84年完工，按行政院財政部發布之「固定資產耐用年數表」，裝潢耐用年數為10年，系爭1樓房屋已逾耐用年數，是其殘值僅餘1/10，原告所提實務案例與本件情況並不相同，自不得援引。依民法第213條規定，損害賠償以回復原狀為原則，原告既使用新品修復，其請求之裝潢費用即應扣除折舊，避免原告因此受有不當得利。至原告主張系爭1樓房屋於107年整修，並提出保固書及估價單為證，惟原告所提保固書上所載地址有誤，且估價單僅係估價無法證明實際施作，原告並未提出發票等證明系爭1樓房屋於107年有整修之事實，其主張難認可採。

㈣被告已積極配合原告並自行花費百萬元重作系爭2樓房屋泥作，並未對原告之請求置之不理，原告亦未提出任何就醫紀錄或身心科診斷證明，僅空言泛稱身心俱疲，且未合情節重

大之標準，不得請求精神慰撫金。再者，原告未提出其配偶同住於系爭1樓房屋之證據資料，其配偶自無從請求精神慰撫金。

㈤原告自113年1月發現漏水後，未積極尋找專業抓漏廠商，僅委託同一水電反覆測試，遲至同年5月21日始同意由被告付費委託詹氏實業社，嗣同年4月3日發生地震後，系爭1樓房屋漏水情形加劇，原告仍未緊急處理，放任損害擴大，終至牆面發霉、裝潢損毀，依民法第217條第1項，應減輕或免除被告賠償責任。

㈥並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院判斷

㈠原告主張系爭1樓房屋、2樓房屋分別為原告、被告所有，系爭1樓房屋有滲漏水之情形，為兩造所不爭執，且有建物登記第一類謄本、測漏協議書、照片在卷可稽。原告主張系爭2樓房屋疏於維護而有漏水之情形，導致系爭1樓房屋受有損害，被告應賠償系爭1樓房屋維修費用678,977元，並賠償精神慰撫金100,000元乙情，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

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，民法第184條第1項前段定有明文。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。公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。查本院囑託基隆市建築師公會鑑定系爭1樓房屋之漏水原因，鑑定結果略以：系爭1樓房屋漏水源，比對1、2樓房屋相對位置係作為廁所使用，經現勘判斷其漏水原因為上層防水性能失效導致，原告所指漏水修復範圍，係系爭2樓房屋漏水所致等語，有基隆市建築師公會114年8月12日基建師會鑑字第11402086號函附鑑定報告在卷可憑（見本院卷第221頁，下稱系爭鑑定報告）。被告雖抗辯系爭鑑定報告未以科學方法檢測漏水原因云云，然按系爭1

樓發現漏水後，被告曾於113年5月21日委請詹氏實業社由領有證照之營業防水技術士詹進旺進行檢驗，檢驗結果認系爭2樓房屋有熱水管異常外洩及防水層失效滲漏至1樓次臥、更衣室、客浴天花板之情事，有測漏協議書在卷可參（見本院卷第25頁），且被告自陳於詹氏實業社檢測後，已將系爭2樓房屋整間泥作重作，現已完工，並衡酌於系爭2樓房屋整修後，系爭1樓房屋現已無漏水之情狀，而基隆市公會鑑定人乃領有建築師執照，依其專業判斷認本件漏水原因較為顯著，以現場測及觀測即可確認系爭1樓房屋漏水原因，亦據基隆市建築師公會115年4月10日基建師會鑑字第00000000號函覆在卷（見本院卷第293頁），是本院基於上揭衡酌之各項佐證，認基隆市建築師公會鑑定結果並無證據證明有何瑕疵，應足採為認定系爭1樓房屋漏水原因之證據，而可採信，是原告主張系爭2樓房屋防水層失效，導致其所有系爭1樓房屋發生漏水，應屬實在。被告上揭所辯，不足為採。

2.按負損害賠償責任者，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213條第1項、第3項分別定有明文。查被告所有系爭2樓房屋防水性能失效，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1樓房屋滲漏水，業據認定如前，而系爭1樓房屋修復費用為224,048元，有系爭鑑定報告附件㈣損害修復所需工法及經費概估彙整表可參（見本院卷第251頁），原告雖以系爭鑑定報告並未估算營建廢棄物清運處理費用、室內保護工程費用等回復原狀所必要支出之費用，且預估修繕牆面貼皮毀損部分係以「美耐板」回復原狀，而非以系爭1樓房屋原有之「木皮板」，鑑定報告另有所列之單價顯低於目前市場行情之情況，主張系爭鑑定報告認定之修繕費用過低云云，惟本院就原告所提疑問函詢基隆市建築師公會，基隆市建築師公會以115年4月10日基建師會鑑字第00000000號、115年5月5日基建師會鑑字第11502042號函覆略以：系爭鑑定報告係以

鑑定案例彙編2022年版所列材料及價格估算，並針對現場損壞項目判斷其修復價格，非以一般整體工程之價格進行估算，因本案破損項目之數量較少，故採人工材料分開計算方式等語（見本院卷第291、303頁），是系爭鑑定報告是單就損壞部分估算修復費用，而非將貼皮、門扇、櫃子、天花板全部拆除重做，故應無原告所稱應估列「營建廢棄物清運處理費用」、「室內保護工程費用」之問題，況原告未提出鑑定人估算之修復方式顯低於市場行情價格之證據、亦未提出鑑定人以美耐板估算顯低於木皮板之證據，故原告請求被告賠償系爭1樓房屋修復費用於224,048元之範圍，應屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。被告雖抗辯修復費用材料部分應扣除折舊，惟依系爭鑑定報告所載，系爭1樓房屋損壞項目數量較少，以局部修復之方式進行即足以回復原狀，系爭1樓房屋原有室內裝潢並未整體重做，是本件並無以新品換舊品之問題，自無扣除折舊之問題，被告上揭抗辯，要無可採。

3.復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。原告主張系爭1樓房屋漏水，請求被告賠償精神慰撫金100,000元然參諸基隆市建築師公會表示系爭1樓房屋破損項目數量較少（見本院第291、303頁），並觀系爭1樓房屋牆面、天花板、櫥櫃之受損照片暨漏水處多位在客浴天花板、次臥、更衣室，對原告之生活起居、日常活動影響程度顯然有限，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。

4.綜上，原告請求給付系爭1樓房屋因漏水所受損害224,048元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應

予駁回。

㈡被告抗辯前與原告達成協議，約定由兩造各自負擔各自樓層費用云云，為原告所否認，自應由被告舉證證明。觀被告提出LINE對話紀錄，被告方表示略以：「如果抓漏結果是我方漏水，檢測費用由我支付；如為中間夾層漏水，一人付一半；外牆漏水，由管委會支付…自己樓層的部分各自處理…」等語，原告方則回覆「好」（見本院卷第99頁），兩造均不爭執此為抓漏前之對話，然從上開對話內容，僅能確認兩造已協議檢測費用之負擔方式，但俱無系爭1樓房屋因漏水所受損害之「維修費用」之協議，被告雖抗辯「自己樓層的部分各自處理」即指原告應自行負擔漏水修繕之維修費用，然對話內容提及「處理」究指自己負責修理，抑或自己負責修理並自己負擔費用，顯有不明，是上開對話內容無從證明兩造已達成由原告負擔室內裝潢毀損之維修費用之協議，被告所辯，不足為採。

㈢再損害之發生或擴大，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。惟所謂損害之發生，被害人與有過失者，須其過失行為亦係造成該損害發生之直接原因，始足當之（最高法院106年度台上字第2154號判決要旨參照）。查原告前寄發存證信函予被告，內容提及其於113年1月9日發現系爭1樓房屋有漏水情形，即於同年1月16日協同鼎盛消防維修行至被告處查看，被告否認與其有關，其後原告亦請管理委員會與被告協調未果，限被告於受到存證信函後7日內出面協商會勘及修繕等語，此有存證信函在卷可憑（見本院卷第95至98頁），且被告已於113年4月23日收受上揭存證信函，亦不爭執上揭過程（見本院卷第85、86頁），足認原告於發現1樓房屋漏水後，並無放任、拖延，實是肇因於被告否認其所有2房屋有漏水情事，至為明確，被告抗辯應減輕或免除賠償金額云云，未據舉證以實其說，本院依卷內事證亦無從認定原告就損害之發生或擴大與有過失。是以，被告辯稱應依民法第217條規定減輕

或免除被告之賠償金額，尚無可採。

㈣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。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1樓房屋修繕費用，併請求自起訴狀繕本送達被告（見本院卷第77頁）之翌日即113年9月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，被告所有之系爭2樓房屋漏水致原告所有系爭1樓房屋受損，原告依公寓大廈管理條例第10條第1項、第184條第1項前段等規定，請求被告給付224,048元及自113年9月20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。

五、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。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　6　　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　　7　　月　　6　　日

書記官　林逸宸