臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1324號

原　　告　曹韻梅

訴訟代理人　林石猛律師

　　張思國律師

被　　告　李宗幸

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　王叡齡律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將高雄市○○區○○○路○○○號六樓之二房屋依附表所示修復方案進行修繕，如被告不予修繕，應容忍原告僱工進入上開房屋內依上開方式修繕，所需修繕費用新臺幣參萬肆仟陸佰肆拾陸元由被告負擔。

被告應給付原告新臺幣壹萬玖仟貳佰捌拾貳元，及自民國一百一十二年八月九日起至清償日止，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百分之十，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣伍萬參仟玖佰貳拾捌元為原告預供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。經查，原告於民國112年4月11日提起本件訴訟，本於高雄市○○區○○○路000號5樓之2房屋（下稱5樓房屋）所有權人身分，依民法第184條第1項前段、民法第191條第1項等規定，請求被

告修繕其所有之高雄市○○區○○○路000號6樓之2房屋（下稱6樓房屋），避免5樓房屋持續發生漏水，並賠償5樓房屋因漏水所生之損害。嗣原告於訴訟係屬中之112年7月23日將5樓房屋以495萬元出售予訴外人羅玉芳，並移轉所有權登記等情（見不爭執事項㈠），就本件原告依上開規定，請求被告修繕6樓房屋，並賠償尚未支出之漏水損失之訴訟標的法律關係，已移轉於羅玉芳，惟依民事訴訟法第254條第1項之規定，於訴訟無影響，並不影響本件訴訟之進行。故被告抗辯原告無權提起本件訴訟等語，自非可採。另本院已依民事訴訟法第254條第4項規定，發函將本件訴訟繫屬之事實通知羅玉芳（見訴字卷第267至269頁），附此敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告為5樓房屋之所有權人，被告為6樓房屋之所有權人。6樓房屋之熱水管發生漏水，造成5樓房屋客廳、主臥室天花板於111年7月間開始發生滲水（下稱系爭漏水），致該等處所天花板油漆剝落，原告因此於111年11月14日及112年3月11日委請廠商重新油漆5樓房屋天花板，依序支出新臺幣（下同）4,500元及3,000元之修繕費用，復系爭漏水持續發生致5樓房屋天花板油漆不斷受損，尚有重新粉刷之必要而需修繕費用1萬1,782元（原告起訴時原主張此部分金額為5萬6,700元，嗣依鑑定報告減縮金額為1萬1,782元，惟未減縮聲明，併此敘明）。又5樓房屋因發生系爭漏水，交易價值減損40萬元，原告並因系爭漏水事宜奔波，因精神上之痛苦，受有慰撫金10萬元之損害，爰依民法第184條第1項前段、民法第191條第1項、民法第195條第1項前段，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應依如附表所示之修繕方式，將被告所有6樓房屋修繕完畢；如被告不予修繕，應容忍原告僱工進入6樓房屋代為修繕，所需修繕費用由被告負擔。㈡被告應給付原告56萬4,200元，及自民事補正暨變更訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭漏水原因為6樓房屋陽台滲漏水，此業經被告於111年11月11日委請廠商修繕完畢，6樓房屋之熱水管應於111年11月15日以後至112年3月間之某日發生爆裂，但被告均未使用熱水管，故5樓房屋之滲漏水非被告所造成。原告未證明其所支付之修繕費用7,500元，係用於修繕6樓房屋漏水造成之損害。又被告於鑑定時業已告知若鑑定單位就使用6樓房屋熱水管進行測試，將造成5樓房屋滲漏水，故鑑定報告所列之系爭損害，為鑑定時所造成，被告應毋庸負擔賠償責任。原告未證明5樓房屋有因漏水受有40萬元之交易價值貶損。縱被告應負擔賠償責任，原告前與被告因系爭漏水達成協議，約定由李國弘修繕6樓房屋陽台，若李國弘111年11月11日以前完成漏水測試後之3個月，5樓房屋確定無漏水情形，原告願意支付一半之修繕費用2萬500元，嗣5樓房屋未再因6樓房屋發生滲漏水，是被告得以前開對於原告之2萬500元債權予以抵銷等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡就原告聲明第二項願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠原告起訴時為5樓房屋之所有權人，嗣於訴訟係屬中之112年7月23日將上開房屋以495萬元出售予羅玉芳，並移轉所有權登記。

㈡被告為6樓房屋之所有權人。

㈢原告於111年7月27日發現5樓房屋發生系爭漏水情形，因而與被告父親李國弘協商，兩造因此簽訂協議書（見審訴卷第103頁，下稱系爭協議書），被告業已依約修繕6樓房屋前陽台，並取得工程保固書。

㈣原告於111年11月14日及112年3月11日委請廠商重新油漆5樓房屋天花板，因此依序支出4,500元及3,000元之修繕費用。

五、得心證之理由：

㈠關於6樓房屋有無造成5樓房屋發生滲漏水乙節，經本院囑託社團法人高雄市建築師公會（下稱建築師公會）鑑定結果略

以：鑑定人於113年11月4日至113年11月6日進行6樓房屋熱水管給水測試，以紅外線熱像儀拍照得知，5樓房屋客廳、主臥室、臥室等空間，於上開給水期間有滲漏現象，經研判為6樓房屋浴室壁內熱水管管線有滲漏情形，導致5樓房屋天花板有滲漏情形等情，有建築師公會第00000000號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告，見系爭鑑定報告第7至8頁）可佐。本院審酌上開鑑定報告係由公正客觀之建築師公會，指派二位合格技師，前於113年11月4日至同月6日每日會勘、拍照確認現況後，以遠紅外線熱顯像儀觀測，本於專業知識與工程經驗綜合判斷，自然具有高度憑信性，應堪採信。基此，6樓房屋浴室熱水管管線因破裂而漏水，水向下至滲漏至下方之5樓房屋，造成5樓房屋客廳、主臥室、臥室等空間之天花板有滲漏水情形，應堪認定。

㈡又觀諸原告與訴外人仲介梁原弦間之LINE對話內容，原告於111年8月3日傳送5樓房屋客廳天花板漏水之照片予梁原弦，梁原弦於同年9月21日、同年10月17日則傳送5樓房屋天花板漏水照片予原告，並表示：「應該是樓上漏的沒錯，如果是外面漏水下圖（冷氣的插座早就遭殃了）」，原告又於112年3月5日向梁原弦傳送5樓房屋天花板漏水照片，並稱：「六樓又漏水了」，復於同月9日、同年4月18日傳訊請梁原弦前往五樓房屋時，一併觀察漏水狀況，並幫忙拍照，經梁原弦表示同意等語，有上開對話紀錄可佐（見訴字卷第345至347頁）。且經證人梁原弦到庭證稱：我曾擔任原告之仲介，協助原告出售5樓房屋，大概帶了十來組客人去看屋，直到找到最後買家，大概花了半年以上。我一開始出售5樓房屋時，該屋天花板就有漏水痕跡，該處經原告補漆修繕後，在我帶看5樓房屋之期間，原先有漏水的地方，有漸漸又因漏水導致浮現漏水痕跡。5樓房屋客廳及主臥天花板各有壹個滲水點，次臥的天花板會不會滲水我忘記了。5樓房屋除了天花板油漆會因為漏水而有水痕以外，其他地方沒有因為漏水遭受損害等語（見訴字卷第279至281頁），審酌梁

原弦已具結擔保證詞之真實性，且所述亦與上開LINE對話紀錄內容可相互勾稽，其上開證詞，應屬可信。由此可知，5樓房屋自111年間發生系爭漏水迄今，其產生滲漏水之位置，均集中在客廳、臥室之天花板，漏水位置並無突然改變之情形，已足反推系爭鑑定報告113年所鑑定之漏水，即為系爭漏水之延伸，兩者為同一漏水事件，是系爭漏水之原因為6樓房屋熱水管滲漏水所致，應堪認定。

㈢被告雖抗辯系爭漏水原因為6樓房屋陽台，但已修復，熱水管係於111年11月15日至112年3月間始發生爆裂，系爭漏水與鑑定時5樓房屋之漏水不同等語，並舉系爭協議書為證（見審訴卷第103頁）。然觀之系爭協議書之內容：「於111年7月27日位於高雄市...之標的（即5樓房屋），乙方（即原告）針對標的物發現客廳、主臥天花板有漏水之餘，乙方請求甲方（即李國弘）處理，甲方找抓漏師傅判斷漏水點位於6樓陽台....」，可見5樓房屋一開始發現滲漏水之位置即為客廳、主臥之天花板，若6樓房屋係先發生陽台漏水，於修繕完畢後，再發生浴室熱水管漏水，兩者位置既不同，造成5樓房屋發生滲漏水之位置，理應亦不同，然5樓房屋發生滲漏之位置自始均未改變，被告所辯即與客觀事證不符，且李國弘所請之抓漏師傅，當時雖判斷漏水點為6樓房屋陽台，然其是否具備足夠專業之知識、設備，得以正確判斷5樓房屋當時之漏水原因，亦非無疑，是被告上開抗辯尚不可採。

㈣被告復抗辯其未使用熱水管，故5樓房屋之滲漏水非被告所造成等語。然查，6樓房屋未曾斷水乙節，有臺灣自來水公司第七區管理處高雄服務所之回函在卷可參（見訴字卷第181頁），故6樓房屋之熱水管給水管始終保持有水之狀態，而該熱水管路於未斷水情形下，水會自牆面滲漏處持續滲出等情，有建築師公會114年6月26日之回函可佐（見訴字卷第186頁），是5樓房屋之持續性漏水，不因被告有無使用6樓房屋熱水管而受影響，故被告此部分所辯，殊難憑採。

㈤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，民法第184條第1項前段、第191條第1項前段分別定有明文。查被告為6樓房屋之所有人，6樓房屋熱水管因破裂而漏水，造成5樓房屋客廳、主臥室、臥室等空間之天花板發生滲漏水，致原告所有5樓房屋受有損害，原告自得依上開規定請求被告就系爭漏水所生損害負損害賠償責任。

㈥按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額；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；債權人亦得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，此觀民法第196條、第213條第1項、第3項等規定甚明。茲就原告請求之項目，分述如下：

1.原告請求修繕6樓房屋部分

查原告如欲除去系爭漏水，需以如附表所示之修復方式修繕6樓房屋之熱水管，其修繕費用為3萬4,646元乙節，有系爭鑑定報告、建築師公會114年3月25日之回函可佐（見系爭鑑定報告附件十第40至42頁、訴字卷第138頁），是原告依上開規定，請求被告以如附表所示修復內容，進行6樓房屋熱水管之修繕，如被告不予修繕，應容忍原告僱工進入6樓房屋代為修繕，所需修繕費用3萬4,646元並由被告負擔，應認有據，得予准許。

2.原告請求給付金錢部分

⑴已支出之油漆粉刷費用

經查，原告於111年11月14日及112年3月11日委請廠商重新油漆5樓房屋天花板，因此依序支出4,500元及3,000元之修繕費用，為兩造不爭執（見不爭執事項㈣）。又依系爭協議書之內容：「...甲方（即李國弘）找抓漏師傅判斷漏水點位於六樓陽台，估價六樓陽台漏水點修復工程費用為37000元，油漆師傅估價五樓天花板油漆費用4000元，總修復金額

為41000元...」，有上開協議書在卷可稽（見審訴卷第103頁），可見原告與李國弘於111年11月11日業已確認5樓房屋天花板因系爭漏水受有損害需重新油漆，並因此預估修繕費用為4000元，核與原告於111年11月14日實際支出之修繕費用相去不遠，可認原告於簽署系爭協議書後不久重新油漆5樓房屋天花板所花費之4,500元，係用於修復系爭漏水所造成之天花板油漆損害。再者，觀諸原告與梁原弦間之LINE對話內容，原告於112年3月5日傳送5樓房屋天花板漏水之照片予梁原弦、並於同月8日向梁原弦表示：「今天去五樓時，麻煩幫忙拍照...我請李家豪（即住商不動產之仲介，同時為系爭協議書之見證人）找油漆廠商來處理，所以需要完整有漏水的照片...」等語（見訴字卷第347頁）。且經證人梁原弦證稱：我知道有其他仲介公司有說要幫原告把漏水的地方補漆，我有親自看到5樓房屋天花板有漏水痕跡處，經原告補漆修繕等語（見訴字卷第280頁），堪認原告於112年3月11日所支出之3,000元5樓房屋天花板油漆費用，亦係用於修復系爭漏水所造成之天花板油漆損害。又本院審酌5樓房屋天花板油漆於111年11月14日、112年3月11日既因系爭漏水受損而產生油漆剝落及水痕之現象，則原告修繕上開損害之費用，自得向被告請求，是原告請求被告賠償其已支出之修繕費用7,500元，應予准許。

⑵尚未支出之油漆粉刷費用

①查系爭鑑定報告所附5樓房屋天花板現場照片，5號房屋客廳、主臥室、臥室等空間之天花板，未見有油漆剝落或因系爭漏水產生水痕之情形（見系爭鑑定報告附件九-第31至32、35頁），然本院審酌系爭漏水為持續性漏水，於原告112年3月11日重新油漆5樓房屋天花板後，系爭漏水仍會滲透至5樓房屋客廳、主臥室、臥室等空間之天花板，滲入的水分與水泥內部的物質發生反應，將持續破壞油漆表面塗膜，並削減油漆基底之附著力，雖尚未造成上開處所天花板油漆剝落，但該等處所之油漆既已因系爭漏水遭到損害，自有重新

油漆修復之必要，系爭鑑定報告亦為相同見解，並表示5號房屋客廳、主臥室、臥室等空間之天花板重新油漆之修繕費用為1萬1,782元（見系爭鑑定報告第8頁），是原告請求重行粉刷5樓房屋天花板油漆之修繕費用1萬1,782元，洵屬有據。

②至被告抗辯5樓房屋客廳、主臥室、臥室等空間之天花板油漆損害，為鑑定時所造成，其毋庸負擔賠償責任等語。然依建築師公會114年6月26日之回函內容：鑑定人於113年為本件鑑定時，為確認漏水原因，有進行6樓房屋熱水管之給水測試，然該次測試經鑑定人以小水量、小面積方式進行，未造成5樓房屋有滲漏水滴落或新的漏水點產生，故無造成損害範圍擴大之情形，有系爭鑑定報告、建築師公會114年6月26日回函可佐（見訴字卷第187至186頁），可知建築師公會為本件鑑定時，未造成5樓房屋產生新的漏水點，則系爭漏水於本件鑑定前，即已持續滲漏至5樓房屋客廳、主臥室、臥室等空間之天花板，造成該處油漆受損，被告自應就此負損害賠償責任，其上開抗辯尚非可採。

⑶交易上貶損部分

1.一般不動產價值減損，包括「使用價值減損」及「交換價值減損」等2部分，前者係指「修復成本」，後者則包括「修復成本」及「污名價損」，若受有瑕疵之不動產 ，可經由現代科學技術修復，並以修復成本作為減損價額者，即為法律上之「技術性貶值」，而受瑕疵的不動產經過修復後，仍受到瑕疵之殘餘效果影響，產生市場價值減損現象，在法律上稱為「交易性貶值」，即所謂的殘餘「污名價損」，主要是因市場上普遍認為該不動產未來市場價值性及收益性有降低之可能性，面對不確定性的增加，導致風險上升及價值的下跌而言。本院審酌5樓房屋之滲漏水問題，為6樓房屋熱水管破裂致管線滲水所致，漏水原因單純，一旦經修復即可徹底解決，不會反覆、常態性發生，且修繕方法並非困難，僅需修復6樓房屋熱水管即可，所需費用亦非甚巨，是5樓房屋

之漏水原因修繕完畢後，應不至於導致5樓房屋仍受到漏水瑕疵之殘餘效果影響，產生市場價值減損之現象，即難認5樓房屋有因系爭漏水產生交易性貶值，是5樓房屋因漏水所生之損害，應修繕漏水所需之修復成本（技術性貶值），於本件即為原告所請求之已支出、未支出油漆粉刷費用修繕費用，及請求被告修繕6樓房屋之部分。原告就上開項目有理由之部分，原告所受之該等損害既已受到填補，自不得重複請求。

2.原告就5樓房屋因漏水受有40萬元之價值貶損乙節，固舉其與羅玉芳之買賣契約（下稱系爭買賣契約）、證人梁原弦之證詞為佐（見訴字卷第209至217頁）。經查，系爭買賣契約本記載「賣方告知現況客廳天花板有滲漏水，由賣方負責協助修繕到好，所衍生費用由賣方負擔，與賣方無涉」，然經以平行線刪除，並另於增補特約內約定：「乙方（即原告）折讓價金予甲方（即羅玉芳），故乙方就現況全部已知悉及未知悉部分，不負擔滲漏水瑕疵擔保責任。」（見訴字卷第213、215頁），此經梁原弦到庭證稱：印象中原告本來好像堅持要價520、530萬元，後來與買方討論很久，買方提出因為5樓房屋有漏水，且不知道漏水是否容易處理，加上5樓房屋屋齡較久，而要求折讓價金，最後成交金額才會落在495萬元，但不動產開價本來就存在議價空間，我不知道因為漏水而折讓之金額具體是多少等語（見訴字卷第279至288頁）。據上可知，原告與羅玉芳磋商5樓房屋價金時，原告確實有降低其售價，然不動產交易中本存在一定議價空間，深受交易雙方主觀之議價能力影響，且影響不動產價格之因素繁多，舉凡屋齡、樓層、公設、交通等不一而足，縱原告先前出價與實際成交價所落差，亦難認該價差全數均係因5樓房屋漏水所生之減價，且羅玉芳於磋商過程中所提及有關漏水部分，亦均係針對漏水之修繕，並未提及其認5樓房屋之漏水縱經修繕於交易價值上仍受有損害，自難認5樓房屋因系爭漏水有交易性貶值，且原告在本件訴訟亦未聲請鑑定

系爭漏水有無造成5樓房屋交易性貶值（見訴字卷第262頁），是原告所舉事證尚不足證明5樓房屋有因漏水產生交易性貶值，則其請求5樓房屋因漏水所生之交易上貶損40萬元，即屬無據。

⑷精神慰撫金部分

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。查原告自陳：我未居住於5樓房屋內，該房屋發生漏水時因正處於出售階段，故處於無人居住的狀態等語（見訴字卷第262頁），原告既未居住於5樓房屋，自難其身體、健康或居住安寧之等人格法益有因房屋漏水而遭受侵害，自不得請求精神慰撫金。

⑸基上，原告得請求被告賠償之金額，共計為1萬9,282元【計算式：7,500元＋1萬1,782元＝1萬9,282元】

㈦被告雖以前詞主張其得依系爭協議書，請求原告支付一半之修繕費用2萬500元等語。然依系爭協議書之內容：「...甲方（即李國弘）找抓漏師傅判斷漏水點位於六樓陽台，估價六樓陽台漏水點修復工程費用為37000元，油漆師傅估價五樓天花板油漆費用4000元，總修復金額為41000元。待漏水、油漆修復工程結束，甲方需提供抓漏廠商於六樓施工前、中、後期照片，並於111年11月11日前完成測水動作，測水時需附上影片為證，完成測水後三個月，乙方（即原告）確定五樓無漏水之情形，乙方願意支付此次五樓客廳天花板修復費用新臺幣20500元，分擔修繕滲漏水、油漆修復等部份」，有上開協議書在卷可稽（見審訴卷第103頁），可見當時係約定被告需修繕至5樓房屋無漏水，原告始需負擔一半修繕費用，然系爭漏水原因為6樓房屋熱水管漏水所致，被告修繕6樓房屋陽台無法除去系爭漏水，5樓房屋迄今仍有滲漏水，原告自無任何理由與被告分擔一半之修繕費用。是被告抗辯其得依系爭協議書請求原告支付2萬500元，

並以此得抵銷原告本件請求，自非有據。

六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、民法第191條第1項，請求被告依如件所示修復方案修繕6樓房屋，如被告不予修繕，應容忍原告僱工進入上開房屋內依上開方式修繕，所需修繕費用3萬4,646元由被告負擔，及被告應給付原告1萬9,282元，及自民事補正暨變更訴之聲明狀送達翌日即112年8月9日（見審訴卷第63至67頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

七、本判決原告勝訴部分未逾50萬元，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，原告之聲請僅係促使本院依職權發動，無庸為准駁之諭知。併依同法第392條第2項規定依職權諭知被告得供相當擔保金額後免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　24　　日

民事第二庭　法　官　邱逸先

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　　4　　月　　24　　日

書記官　謝芷萱

附表：

項次	工程項目	單位	數量	單價（新臺幣）	複價（新臺幣）	施工工資（新臺幣）	材料費用（新臺幣）	備註
1	原有1/2B磚牆部分打鑿	式	1	3,000	3,000	3,000	0	單一工項不足半天或一天以一天工資計，付價不足3000原已3000元計
2	原有熱水管損壞修復	式	1	5,000	5,000	4,800	200	
3	原有1/2B牆水泥粉刷修補	式	1	3,665	3,665	2,839	826	

4	牆貼20cm*30cm磁磚	m^2	1.67	1,570	3,000	1,530	1,092	
5	牆水泥漆（一底二度）	m^2	22.82	200	4,565	2,739	1,826	
6	原有洗手台及蓮蓬頭拆卸及復原	式	1	3,000	3,000	2,800	0	
				小計	22,230	17,707	3,944	
本案單價參考依據為111年1月「高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」以113年累計平均營建物價指數調整後金額					24,755	111.36%		
7	其他零星材料及零星工資	式	1	10%	2,223			
8	廢料清理及運什費	式	1		15,000			
9	管理費	式	1	12%	2,668			
				總計	34,646			

二、具體修繕方式說明如下：

A.廁所原有洗手台及蓮蓬頭拆卸

B.廁所牆面漏水處原有1/2B磚牆部分打鑿，找尋漏水之熱水管。

C.將造成漏水之損壞熱水管修復

D.1/2B牆打鑿處進行水泥砂漿粉刷修補

E.廁所內牆貼20cm*30cm磁磚，廁所外刷水泥漆（一底二度）(修復原壁面飾材)

F.復原原有洗手台及蓮蓬頭