臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1610號

原　　告　曾金柱

訴訟代理人　秦睿昀律師

被　　告　呂宜臻

訴訟代理人　徐鼎盛律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於中華民國114年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00號10樓之2房屋之漏水，按抓漏將軍工程有限公司所提如附表一、二施工項目修繕至不再漏水之狀態，並負擔修繕費用新台幣35萬5679元。

被告應給付原告新台幣5萬元，及自民國113年9月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

本判決第一項於原告得假執行。但被告以新台幣35萬5679元為原告預供擔保，得免假執行。

本判決第二項原告得假執行。但被告以新台幣5萬元為原告預供擔保，得免假執行。

原告其餘之訴及假執行之請求均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之38，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、原告起訴請求聲明第1、2項：㈠被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00號10樓之2 房屋（下稱系爭房屋）之漏水，按鑑定機關所提出之修復項目及費用修復，修復至不再漏水之狀態。㈡被告應給付原告554,800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。嗣於114年11月3日擴張及變更聲明：㈠被告應將系爭房屋之漏水，按鑑定機關所提出的附表一、二施工項目修繕至不再漏水之狀態，並負擔修繕費用新臺幣35萬5679元。㈡被告應給付原告704,800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（審訴卷第59、291、301頁），核與民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠原告為門牌高雄市○○區○○路00號10樓之2 即系爭房屋所有權人，被告為門牌同市區○○路00號11樓之2（下稱被告房屋）之所有權人，兩造為上下樓層鄰居。

㈡系爭房屋天花板自民國112年1月起，出現滲漏水現象，推測應為被告房屋漏水所致，近期情況越發嚴重，漏水沿著牆面流，造成系爭房屋天花板油漆剝落、龜裂，甚至產生壁癌，嚴重影響原告之日常生活，被告多次藉故拖延檢測，遲至112年5月，方委請辰東工程行現場勘驗，確認應係被告房屋之主臥室滲水所致，惟其後原告屢次要求被告討論漏水修繕問題，被告均消極拖延，原告多次寄發存證信函，請求盡快修繕均未果。

㈢又被告房屋漏水，致使系爭房屋屋內空調電路面板損壞而須更換，且原告所有之衣櫃、LV水桶包、ISSEY MIYAKE(品牌傢俱），亦因發霉膨脹、汙水噴濺而毀損，原告受有154,800元之財產上損害。另因系爭房屋滲漏水已長達1年以上，因而致環境潮濕、產生黴菌及粉塵，影響原告及家人健康，且因天花板含水量高，而恐電燈電路管線漏電走火，更可能導致房價下跌，侵害原告就系爭房屋之所有權、使用權及居住安寧之人格法益，且情節重大，原告得請求被告給付非財產上之損害賠償550,000元。為此，爰依民法第184條第1項前段、第195條第1項、第213條第1項及第3項規定，請求被告修繕系爭房屋至不漏水狀態、賠償原告財產上及非財產上之損害賠償，共計704,800元(計算式：154,800元＋550,000元＝704,800元)。並聲明：㈠被告應將系爭房屋之漏水，按鑑定機關所提出的附表一、二施工項目修繕至不再漏水之狀態，並負擔修繕費用新臺幣35萬5679元。㈡被告應給付原告

704,800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。

二、被告則以：

㈠就原告為棋琴文鼎苑社區大樓（下稱系爭大樓）系爭房屋所有權人，被告為被告房屋之所有權人等節，並不爭執。

㈡原告於112年1月底起即透過系爭大樓管理委員會（下稱系爭大樓管委會），轉知被告系爭房屋有漏水現象，兩造及系爭大樓管委會遂有如附表之溝通及協商，被告並無態度不佳、消極、拖延之情事。

㈢被告因本件漏水事件，曾多次自行委請廠商到場，欲共同至系爭房屋察看漏水原因，然均遭原告無端拒絕被告及廠商進入，故被告現仍不知系爭房屋究否有漏水情事，及漏水之現況如何，無法確認原告主張系爭房屋之漏水照片是否屬系爭房屋之現況，因此就原證2照片之形式及實質真正爭執。

㈣又被告曾於112年7月8日自行委託廠商至被告房屋試水，無任何結論，且被告為免係隱藏性難以發現之原因，導致漏水而影響原告，仍自行出資預防性施作浴室之防水工程，退步而言，縱系爭房屋有滲漏水，亦已修繕完畢。

㈤關於原告請求修繕滲漏水及損害賠償部分，原告並無提出相關事證，然房屋滲漏水之原因多端，可能係房屋外在原因導致(如雨水滲漏），抑或房屋內在原因導致如水管破裂或防水層失效滲漏，再者一般社區大樓之水管分為公管（又再細分大公及小公）及私管，因此縱係水管破裂之情形，依破裂水管不同，責任歸屬及修繕方式亦不相同(譬如：如係公共管道間之公管破裂導致滲漏水，則應由全體區分所有權人共同出資修繕，且修繕方式未必係經由進入漏水戶之樓上住家進行修繕），自不能僅以有滲漏水之情況發生，即強令樓上住戶負責。縱系爭房屋有滲漏水現象，然就該等滲漏水原因及修繕方法，未經第三方公正單位鑑定查驗確定，責任歸屬尚未釐清，自不能僅憑估價單率認賠償數額。

㈥依目前訴訟實務，認為財產損害案件無法請求精神慰撫金，

然原告卻於本件修繕滲漏水案件請求高達550,000元之精神慰撫金，顯屬無據等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（訴卷第234、302至304頁）

㈠原告為系爭房屋（即系爭大樓）所有權人，被告為被告房屋之所有權人，兩造為上下樓層鄰居。

㈡原告自112年1月起向系爭大樓管委會反應系爭房屋漏水狀況。

㈢系爭房屋有漏水的情形

㈣抓漏將軍工程有限公司（下稱抓漏將軍公司）114年8月12日函附114-009號鑑定案鑑定報告書、114年10月7日函附修繕估價單內容、項目及數量計算。

㈤抓漏將軍公司所提出的附表一、二估驗施工項目修繕至不再漏水之狀態，並抓漏費用35萬5679元。

㈥原告擴張訴之聲明暨陳報狀原證5編號1-5、8-9項目已包含在抓漏將軍公司估價範圍內；原告就原證5編號10-12項目之請求捨棄。

四、本件爭點：

㈠系爭房屋有無原告主張之漏水現象？是否係因被告房屋滲漏水所致？

㈡原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項、第213條第1項及第3項規定，請求被告修繕系爭房屋至不漏水狀態、賠償原告財產上及非財產上之損害賠償共計704,800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，有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠系爭房屋有無原告主張之漏水現象？是否係因被告房屋滲漏水所致？

按原告為系爭房屋即系爭大樓所有權人，被告為被告房屋之所有權人，兩造為上下樓層鄰居。且原告自112年1月起向系爭大樓管委會反應系爭房屋漏水狀況等情，為兩造均不爭執（不爭執事項㈠㈡）。而系爭房屋有無原告主張之漏水現

象，是否係因被告房屋滲漏水所致，兩造均同意送請抓漏將軍公司鑑定結果，除附圖及附表所示之客浴11-6（公共浴室）經紅外線像儀檢測，客浴馬桶底部地板無摻漏水反映外，其餘系爭房屋10-1至11-5，均有漏水等情，有抓漏將軍公司出具鑑定報告書附平面漏水示意圖暨漏水檢測結果總表、檢測照片在卷可稽（訴卷第75至209頁）。兩造對於抓漏將軍公司鑑定報告書均不爭執；並同意114年10月7日函所附本件修繕估價單內容、項目及數量計算。從而，原告依民法第184條第1項前段、第213條第1項、第3項規定，主張被告應將系爭房屋之漏水，按抓漏將軍公司所提如附表一、二施工項目修繕至不再漏水之狀態一節，應認有據。

㈡原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項、第213條第1項及第3項規定，請求被告修繕系爭房屋至不漏水狀態、賠償原告財產上及非財產上之損害賠償共計704,800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，有無理由？

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。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1項之情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。又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184條第1項前段、第213條第1項、第3項、第195條第1項分別定有明文。

2.查就財產上損失，被告應將系爭房屋之漏水，按抓漏將軍公司所提如附表一、二施工項目修繕至不再漏水之狀態，並負擔修繕費用35萬5679元，已認定如上。原告主張如附表三（即原告擴張訴之聲明暨陳報狀原證5）報價單所列財產上損失，其中編號1-5、8-9項目已包含在抓漏將軍公司估價範圍內，兩造均無爭執（不爭執事項㈤）。其次，就報價單編號10之主臥衣櫥、編號11之LV水桶包(限量精品包）、編號

12之ISSEY MIYAKE品牌傢俱部分，原告已主張均捨棄不請求（訴卷第304頁）。而就報價單編號6「電路面板毀損更換」2萬5000元、編號7「冷氣檢修」1800元部分，被告對其形式真正不爭執（訴卷第304頁）。惟原告原告僅提出報價單為佐，惟原告並未舉出完整明細、清單及漏水前後照片，以證明系爭房屋內確有原告主張之上開物品及檢修存在，亦未證明已實際支出購買費用，故原告此部分之請求，尚難認有據，應無理由。

3.非財產上之損害賠償：

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項前段著有規定。又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號判決意旨參照）。被告疏於維護其被告房屋，致防水層老化失效，漏水至原告所有系爭房屋，依原告所舉及系爭鑑定報告所附現場照片，可見系爭系爭房屋天花板、牆面均有明顯漏水痕跡，妨礙原告房屋使用功能及舒適性，生活品質下降，並導致原告受有損害，足認原告居住安寧之人格利益受有侵害且情節重大，原告依上開規定請求被告賠償其所受非財產上損害，應屬有據。茲審酌本件漏水期間、漏水程度、原告生活因漏水所受影響、兩造經濟狀況等一切情狀，認原告請求被告給付精神慰撫金以5萬元為適當，應予准許；逾此部分，則無理由。

六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項、第213條第1項及第3項規定，請求被告修繕系爭房屋至不漏水狀態，並負擔修繕費用35萬5679元；以及被告應給付原告精神慰撫金5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年9月27日起，至清償日止，按年息5%計算之利息；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原告就主文第一、二項雖聲請供

擔保准宣告假執行。惟因所命給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，均由本院依職權宣告假執行，而毋庸命原告供擔保。並依職權宣告被告為原告預供擔保得免為假執行。原告其餘之請求已無理由，其假執行之聲請亦失所附麗，併應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　4　　日

民事第三庭　法　官　李昆南

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　　114　　年　　12　　月　　4　　日

書記官　吳綵蓁

附表一：抓漏將軍公司修繕費用鑑估工程預算書

附表二：抓漏將軍公司修繕費用鑑估工程預算書

附表：

編號	日期	被告主張兩造協調溝通情形
1	112年1月30日	原告透過系爭大樓管委會轉知被告，要求被告暫停使用主臥浴室。（未向被告表明原因）
2	112年2月2日	系爭大樓管委會請大樓建商訴外人崑庭建設股份有限公司之徐主任到場查看漏水狀況。（無結論）
3	112年3月14日	原告與系爭大樓管委會討論房屋漏水情事。
4	112年3月15日	系爭大樓管委會告知被告系爭房屋有漏水情事。
5	112年3月16日	兩造商妥由被告尋找廠商查驗系爭房屋滲漏水情形，且原告亦承諾配合廠商查驗，然被告攜同廠商及系爭大樓管委會至系爭房屋時，原告突以配

		偶身體不適為由，拒絕被告及廠商進入系爭房屋查看。
6	112年3月24日	被告向系爭大樓管委會報備後，自行委託抓漏公司至被告房屋之2間廁所進行放水測試3日（期間為3月24日至26日間），然經抓漏公司表示自放水等待3日水位無明顯下降(若有漏水則水會經滲漏處往低處流動，而導致水位下降），且測試期間原告未反應有滲漏水之情事等情況，而判斷被告房屋2間廁所應無滲漏水之現象。
7	112年4月22日	系爭大樓管委會為兩造召開協調會，兩造議定委由第三方公正單位就被告房屋有無漏水、漏水原因及修繕方法等節鑑定。
8	112年4月30日	系爭大樓管委會委請廠商訴外人冠虹工程公司到場查看，然冠虹工程公司並無給予任何結論。
9	112年5月12日	系爭大樓管委會委請辰東工程行到場查看，然辰東工程並無給予任何結論。
10	112年6月13日	系爭大樓管委會委請辰東工程行到場查看，然辰東工程行並無給予任何結論。
11	112年7月8日	被告自行委託廠商至被告房屋試水，無任何結論。然被告為免係隱藏性難以發現之原因導致漏水而影響原告，仍自行出實預防性施作浴室之防水工程（被證1，卷111至113頁）。