

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2052號

原告 徐嘉汝

(不得由大樓管理員代收，如無本人或
家屬代收請寄存轄區派出所)

被告 天潤大樓管理委員會

法定代理人 許淑蕙

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年2月26日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣32萬3,850元，及自民國113年6月25
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣5,400元由被告負擔百分之65，並應於裁判
確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之5計算之利
息。餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣32萬3,850元為原
告供擔保，得免假執行。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴時被告之法定代理人原為黃旭正，嗣變更為許淑
蕙，並經其承受訴訟，有高雄市苓雅區公所民國113年10月2
9日高市○區○○○000000000000號函、民事陳報狀在卷可稽
(本院卷第113至115頁)，經核於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面

- 一、原告主張：原告為門牌號碼高雄市○○區○○○路000號2
4樓之5房屋(下稱系爭房屋)之所有權人，自111年5月
起，系爭房屋因有漏水情形，原告向被告反應後，被告直
至113年2月始確定系爭房屋漏水原因係位於同棟大樓25樓
的公共管線漏水，並已修復漏水。惟系爭房屋自發生漏水

迄至修復漏水完畢後，歷經22月，致使系爭房屋天花板多處有鐘乳石現象，木作、五金、消防設備、燈具與冷氣等設備有發霉、損害情形，如須修復需支出新臺幣（下同）32萬3,850元，且因施作工程需耗時60天，工程期間原告無法居住系爭房屋，有臨時在外承租2個月短期租屋之必要，需支出租金費用11萬元，又因系爭房屋漏水期間，原告被迫居住於漏水發霉房屋，造成原告及家人皮膚感染，致使原告身體健康受到侵害而有精神上損失，請求精神慰撫金6萬5,560元【計算方式為：以每個月居住成本百分之5為基準，計算22個月，即（房租55,000+管理費4,600）×5%×22月=65,560】，合計原告受有49萬9,410元之損害等語。為此，爰依民法第184條第1項前段規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告49萬9,410元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：因被告之權限僅有10萬元，超過部分須要至114年9月召開區權人會議議決。惟被告同意對於原告請求修繕費用32萬3,850元，亦不爭執施工期間60日，但原告請求在外租金金額過高，慰撫金部分因被告有積極處理，並無怠惰，所以不同意等語，以資答辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

(一)原告主張之事實，業據提出與其所述相符之系爭房屋所有權狀、系爭房屋漏水區域照片、估價單等件為證，而對於系爭房屋因為係社區公用管線滲漏致生漏水情事，被告亦不爭執（本院卷第106頁），是原告主張之事實，自堪信為真。至被告雖以無權限賠償原告、需召開區分所有權人會議等語為辯，惟個人資力情形，尚不得執為卸免維修責任之正當事由，且召開區分所有權人會議與否，亦與本件事實認定無關，是被告此部分所辯，尚難憑採。

(二)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理

01 負責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2
02 項前段亦有明文。又管理委員會之職務如下：二、共有及
03 共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，公寓大廈管理
04 條例第36條第2款定有明文。承前所述，被告管理之社區
05 大樓公用管線既因滲漏，致原告所有系爭房屋產生漏水狀
06 況，則依前開說明，被告應就系爭社區公用管線負修繕之
07 責，且被告同意原告請求修繕費用32萬3,850元（本院卷
08 第128頁），是原告此部分之請求，洵屬有據，應為可
09 採。

10 (三)原告固主張因施作修繕工程所需工程期為60日，而有在外
11 租屋兩個月之必要，請求被告給付2個月租金11萬元云
12 云，惟原告於本院審理時陳稱：工程尚未施作等語（本院
13 卷第128頁），且原告僅有提出工程估價單，並未舉證確
14 實已有租賃之事實，且就系爭房屋僅修復廚房、餐廳客廳
15 部分，其餘房間是否無法居住，原告均未舉證以實其說，
16 是認原告此部分之請求，尚難採憑。

17 (四)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
18 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
19 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第
20 195條第1項前段定有明文。本件原告雖主張因系爭房屋漏
21 水，受有精神上痛苦，請求被告管委會賠償非財產上精神
22 損害6萬5,560元云云，然原告於111年5月向被告反應漏水
23 情狀後，被告確有處理，且係因同棟25樓住戶沒有積極配
24 合管委會去勘查漏水等情，為兩造所不爭執（本院卷第10
25 7至108頁），足認被告確有處理系爭房屋漏水事宜，僅因
26 同棟25樓住戶未予配合被告，致而延宕修復公共管線，是
27 系爭房屋漏水延宕修繕尚非可歸責於被告。準此，原告據
28 以請求被告賠償慰撫金6萬5,560元，難認有據，應予駁
29 回。

30 (五)從而，原告請求被告給付修繕費用32萬3,850元，為有理
31 由，應予准許。逾此部分，即屬無據，應予駁回。

01 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
03 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為
04 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
05 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
06 延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
07 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
08 百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條
09 分別定有明文。經查，本件起訴狀繕本係於113年6月24日
10 送達被告，有本院送達證書1紙附卷可稽（本院卷第57
11 頁），是原告請求被告應給付原告32萬3,850元，及自起
12 訴狀繕本送達翌日即113年6月25日起至清償日止，按週年
13 利率百分之5計算之遲延利息，洵屬有據，應予准許。

14 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告
15 應給付原告32萬3,850元，及自113年6月25日起至清償日
16 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
17 許。逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

18 六、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適
19 用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項
20 第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2
21 項準用第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假
22 執行之宣告。

23 七、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經
24 本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附
25 此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3
27 項。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
29 高雄簡易庭 法 官 張浩銘

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

04 書 記 官 林家瑜