

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第267號

原告 陳錦鑾
被告 豪門世家大廈管理委員會

法定代理人 周宜宏

上列當事人間請求漏水修繕事件，本院於民國114年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣103,000元，及自民國113年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔75%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣103,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、被告於起訴時之法定代理人為吳玉伶，於訴訟繫屬期間改由周宜宏擔任法定代理人，並經周宜宏具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、高雄市新興區公所民國113年12月19日高市○區○○○○0000000000號函在卷可稽（見本院卷第197至202頁），經核於法並無不合，應准許之。
- 二、原告主張：原告為高雄市○○區○○路000號7樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，係系爭房屋所在豪門世家大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人。因凱米颱風侵襲，致高雄地區連日大雨，於113年7月25日上午7時許，系爭房屋客廳天花板及電燈處突然大量滲漏水，經查係系爭大樓頂樓平台（下稱系爭平台）地板磁磚隆起裂開，雨水因此從系爭平台防水層裂縫、孔隙位置滲入系爭房屋，造成系爭房屋天花板、地板損壞、室內燈具、電視亦毀損（下稱系爭屋損）。迭經原告請求被告修繕，被告均未為處理，原告遂自行委請水電廠商於113年9月8日修繕系爭平台漏水處及系爭屋損，

01 因此分別支出新臺幣（下同）82,000元及35,500元以修復系
02 爭平台及系爭屋損（下稱系爭漏水事件）。且因系爭漏水事
03 件，原告承擔莫大壓力，精神上受有重大痛苦，被告自應賠
04 償原告非財產上損害之2萬元慰撫金。爰依公寓大廈管理條
05 例第10條第2項、不當得利及侵權行為法律關係提起本件訴
06 訟等語。並聲明：被告應給付原告137,500元，及自起訴狀
07 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

08 三、被告則以：原告所有之高雄市○○區○○路000號頂樓違章
09 建築占用使用系爭平台約3分之2範圍，自難要求應由被告負
10 修繕之責，且系爭平台之損壞係因原告於113年3月進行系爭
11 房屋屋內裝潢時，其所雇用之工人夏金躡在系爭平台施工及
12 放置施工器具所造成系爭平台磁磚破裂，是被告經管理委員
13 會決議不賠償原告之請求。再者，原告請求系爭平台之修繕
14 費用過高，依照被告訪價，修復金額僅須約2至3萬元等語置
15 辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 四、原告主張其為系爭房屋所有權人、系爭大樓之區分所有權
17 人，因系爭漏水事件要求被告修繕未果，已自行委請廠商修
18 復系爭平台及系爭屋損完竣，並支出相關費用等情，業據其
19 提出郵局存證信函、系爭屋損及漏水照片、系爭平台照片、
20 丙寅實業社報價單及收據、系爭房屋建物謄本為證（見本院
21 卷第15至41、61至69、73至75頁），亦與被告所述大致相
22 符，又系爭平台之漏水原因為「隔熱磚椗固、隔熱磚椗固龜
23 裂防水層失效、女兒牆與樓層板接觸角，有輕微滲漏水跡
24 象」，因此滲漏水至系爭房屋天花板、客廳位置，並造成系
25 爭屋損等節，復為被告所不爭（見本院卷第117、118頁），
26 是此部分事實，堪信為真實。

27 五、原告主張被告就系爭平台漏水有修繕義務，且系爭房屋內部
28 毀損為系爭平台漏水所致，其因系爭漏水事件受有至鉅精神
29 痛苦等情，為被告所否認，並以前情置辯，故本件應探究者
30 為：(一)被告是否負有修繕系爭平台之義務？(二)系爭平台漏水
31 是否因可歸責於原告所導致？(三)原告得向被告請求之修復費

01 用為何？(四)原告是否得向被告請求精神慰撫金？茲分述如
02 下：

03 (一)被告是否負有修繕系爭平台之義務？

04 1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
05 責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所
06 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸
07 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人
08 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
09 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。
10 次按本大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體區分
11 所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之
12 決議，不得約定為專用部分；共用部分之修繕，由管理委員
13 會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分
14 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可
15 歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負
16 擔，系爭大樓規約第2條第2項、第12條亦有明文。

17 2.從前開規定可知，公寓大廈管理條例第10條第2項明定管理
18 委員會就共用部分，負有修繕、管理、維護之義務，而系爭
19 平台屬系爭大樓共用部分，為系爭規約所明揭，亦為被告所
20 不爭（見本院卷第116頁），被告即負有修繕系爭平台漏水
21 之義務。至被告辯稱系爭平台為原告所占用，被告決議不負
22 賠償之責等語。然依原告自述：系爭平台上增建部分確實是
23 我在使用，但是我沒有占用到的部分，仍是開放空間，其他
24 住戶均可使用等語（見本院卷第116頁），及被告自陳：系
25 爭平台任何人都可以出入等語（見本院卷第168頁），可徵
26 系爭平台應未經規約或區分所有權人會議決議約定為專用部
27 分，則系爭平台既仍屬系爭大樓共用部分，被告就其損壞即
28 負有修繕義務，至該處是否遭他人無權占用，亦僅屬被告或
29 全體區分所有權人是否訴請返還之問題，要無從使系爭大樓
30 共用部分即轉變成為專用部分而因此卸免被告所負修繕、維
31 護義務。況觀之兩造於本院審理時當庭指出系爭平台地磚極

01 固、滲漏水之具體位置（見本院卷第117、123頁），顯見係
02 在原告所有違建以外之平台處，自與原告如何占用系爭平台
03 無涉，故被告此揭抗辯，均難憑採。

04 (二)系爭平台漏水是否因可歸責於原告所導致？

05 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
06 民事訴訟法第277條前段定有明文。本件系爭平台既屬系爭
07 大樓共用部分，被告即負有修繕、管理、維護之義務，已如
08 前述。惟參前揭法條規定及規約可知，如共用部分之損壞所
09 生修繕費用，係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，則
10 應由該區分所有權人負擔。被告雖不爭執系爭平台因「隔熱
11 磚槿固、隔熱磚槿固龜裂防水層失效、女兒牆與樓層板接觸
12 角，有輕微滲漏水跡象」，而滲漏水致系爭屋損，惟辯稱係
13 原告所雇用之工人夏金躡造成系爭平台磁磚破裂等語，而否
14 認應由被告修繕。承此，揆諸前引規定，被告自應就原告有
15 可歸責之事由致系爭平台損壞漏水，負舉證之責。

16 2.經查，被告抗辯原告有於113年3月至5月間雇請夏金躡於系
17 爭房屋內施工，並有將施工器具置放於系爭平台等語，業據
18 提出系爭大樓裝潢施工切結書在卷為佐（見本院卷第121
19 頁），亦為原告自承在卷，此情堪認為實。然訊之證人夏金
20 躡於言詞辯論時結證稱：我有於113年3月至5月間到系爭房
21 屋修改木工及油漆。於施工期間，我有跟管委會說要將施工
22 器具放置於系爭平台，管委會說可以，我才放。我是放可固
23 定、有輪子的工具台，木板跟裁具。放置期間並無導致系爭
24 平台損壞，亦無發見系爭平台地磚有破裂或損壞情形。施工
25 結束後，管委會有退我1萬元並簽收保證金等語（見本院卷
26 第166至167頁）；佐以被告提出之裝潢施工切結書上記載：
27 「一、工作進行前，應向管理委員會報備，並同時繳交裝修
28 工程保證金1萬元，於工程完成後經查驗無違反規定與無損
29 壞公共設備後退回。」、「五、大型機具或材料進出，需使
30 用公共空間，應事前與管理員會商，不得阻塞通道影響安
31 全」、「八、施工中有違反『住戶管理規約』、『裝潢施工

01 管理辦法』，同意由保證金中扣款賠償…」，夏金躡並在旁
02 註記於5月17日收到押金等情，足認證人所述與切結書所載
03 相符，應屬可採。則被告既於原告雇請夏金躡至系爭房屋施
04 工期間，同意夏金躡將施工器具放置於系爭平台，且於夏金
05 躡施工完畢後，經被告之管理人員查驗認無違反規定，亦無
06 損壞公共設備而應予扣款賠償之情，始完整退還裝潢保證金
07 1萬元，自堪認被告前揭所辯，無足憑採。被告復表明無其
08 他證據足資證明系爭平台漏水損壞原因，亦無證據聲請調查
09 （見本院卷第169頁），應認其抗辯原告就系爭平台漏水具
10 可歸責事由等節，未能舉證以實其說，自屬無據。承此，被
11 告仍應就系爭平台漏水負修繕之責。

12 (三)原告得向被告請求之修復費用為何？

13 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
14 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
15 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條
16 第1項、第3項定有明文。次按當事人已證明受有損害而不能
17 證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，
18 依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦定有明
19 文。

20 2.系爭平台修復費用：

21 經查，被告應就系爭平台損壞、漏水負修繕義務，而原告已
22 自行雇工修復系爭平台，業如前述，則原告自得請求被告支
23 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。就損害數額究竟
24 為何，因工程已施工完竣，縱使送鑑定，恐亦難以還原損害
25 情形之真實風貌。本院審酌系爭平台之漏水原因為「隔熱磚
26 槓固、隔熱磚槓固龜裂防水層失效、女兒牆與樓層板接觸
27 角，有輕微滲漏水跡象」，為兩造所不爭，復觀原告提出之
28 廠商報價單，載明系爭平台施工面積為8坪，具體位置為座
29 落水表區、內外底層、出風口底座、女兒牆牆面等處，均核
30 與兩造提出系爭平台照片所示地磚損壞範圍大致相符（見本
31 院卷第69、189至191頁），並參酌該報價單所載施工流程及

01 原告所陳施工期間約5日、由2至3名工人施工等情（見本院
02 卷第141頁），認系爭平台修復所須費用為82,000元尚屬合
03 理適當，該費用本應由被告負擔，既經原告支出，自得請求
04 被告賠償。至被告抗辯經訪價僅須約2至3萬元等語，亦未經
05 提出相關證據以實其說，是被告空言抗辯費用過高云云，亦
06 不足為採。

07 3.系爭屋損費用：

08 系爭平台既應由被告管理、維護及修繕，且系爭平台因漏水
09 致系爭房屋天花板、客廳及屋內燈具、電視損壞等節，為被
10 告所不爭（見本院卷第118頁），則原告依侵權行為之規
11 定，請求賠償系爭屋損回復原狀之必要費用，洵屬有據。茲
12 就原告請求系爭屋損各項費用，有無理由，分述如下：

13 (1)客廳天花板、牆壁線條油漆部分：

14 原告主張因系爭平台漏水，致系爭房屋天花板之燈具處漏水
15 進屋內，天花板周圍亦有滲水，修繕費用為天花板、牆壁油
16 漆費用2萬元，及因修繕天花板而須就客廳地板進行保護措
17 施之6,000元等語，業據其提出與其所述相符之照片、報價
18 單、收據及施工照片為證，堪信為真。惟物被毀損時，被害
19 人固得請求加害人賠償物被毀損所減少之價額，並以修復費
20 用為估定之標準，然應以必要者為限（如修理材料以新品換
21 舊品，應予折舊）。是損害賠償既係在填補被害人所受之損
22 害，使其回復物被毀損前之應有狀態，自不應使被害人額外
23 受利，故被害人修理材料應予折舊。查報價單及收據所載天
24 花板油漆項目並未區分材料與工資，本院參酌民事訴訟法第
25 222條第2項規定意旨，審酌行政院制頒固定資產耐用年數表
26 及固定資產折舊表規定，房屋附屬設備之其他之耐用年數為
27 10年，而原告審理時自陳：系爭房屋內之天花板於92年買受
28 時就是長這樣等語（見本院卷第119頁），則系爭房屋天花
29 板顯已逾耐用年數，自僅得就所存殘值計算必要費用，而因
30 修繕工程所需之保護措施，既非附著於房屋建築本體，應認
31 尚無折舊問題，復考量天花板滲漏水之範圍、系爭屋損修繕

01 期間為2日等情（見本院卷第141頁），爰認修復客廳天花
02 板、牆壁所須必要費用應以1萬元為適當。

03 (2)客廳電燈部分：

04 原告主張系爭房屋客廳電燈因系爭平台漏水致損壞，致原告
05 支出4,500元修繕費用等語，有照片、報價單及收據可佐。
06 又原告稱該客廳之燈具前於113年5月9日始換新，亦有收據
07 在卷可證（見本院卷第71頁），並經證人夏金躡證述：我有
08 於113年5月至系爭房屋施工時，安裝智慧吸頂燈等語明確
09 （見本院卷第167至168頁）。又上開報價單亦未能判斷材料
10 及工資費用，爰依民事訴訟法第222條第2項規定意旨，審酌
11 客廳燈具應屬日常使用家具品，惟僅使用1年4個月，復觀系
12 爭平台漏水進入系爭房屋內後，直接自該燈具處流洩而下，
13 是綜合考量上開情事及損壞情形，認所須必要費用於4,000
14 元之範圍內，應認合理。

15 (3)電視部分：

16 原告主張因系爭平台漏水，造成電視損壞，因而受有5,000
17 之損害等情，固據提出照片為證。然並未提出原始購買憑證
18 供本院參酌，是本院無從確定原告實際受損金額，爰審酌原
19 告之電視確有因系爭平台漏水進系爭房屋而受損，及電視屬
20 日常使用之電器用品，又原告自陳該電視自105年使用迄今
21 （見本院卷第57頁）等情形，依民事訴訟法第222條第2項之
22 規定，認被告請求2,000元之範圍內，尚屬適當。

23 (四)原告是否得向被告請求精神慰撫金？

- 24 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
25 任；不法侵害他人之身體、健康，或不法侵害其他人格法益
26 而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相
27 當之金額，民法第184條第1項前段、第195條第1項前段分別
28 定有明文。次按人民有居住自由，為憲法所保障，更於民、
29 刑事法規明文規定，以為保障，應認居住安寧屬居住自由所
30 內涵之人格法益之一，自屬民法第195條第1項規定之其他人
31 格法益。

01 2. 本件系爭房屋滲漏水之原因乃肇因於系爭平台「隔熱磚槿
02 固、隔熱磚槿固龜裂防水層失效、女兒牆與樓層板接觸角，
03 有輕微滲漏水跡象」，造成系爭屋損，已如前述，而依系爭
04 房屋照片所示，系爭房屋之客廳除有水流自燈具處滲漏而
05 下，天花板周圍亦有滴水及水痕蔓延，因而導致燈具及電視
06 損壞，衡以客廳應為日常起居生活範圍，難謂不致嚴重損害
07 住居其中之原告居住安寧之人格法益。本院審酌系爭房屋漏
08 水情況、原告主張其與被告間處理本事件之全部經過及漏水
09 時間久暫等狀況，認原告請求被告給付精神慰撫金以5,000
10 元為適當，逾此範圍之請求，則無理由。

11 (五)從而，原告請求被告給付於103,000元（計算式：82,000+1
12 萬+4,000+2,000+5,000=103,000元）之範圍內為適當，
13 應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回

14 六、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告應給付103,
15 000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年11月2日
16 （見本院卷第53、55頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
17 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍請求，則屬無據，
18 應予駁回。

19 七、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被
20 告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告
21 假執行。併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預
22 供擔保，得免為假執行。

23 八、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判
24 決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

25 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

27 高雄簡易庭 法 官 游 芯 瑜

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
02 書 記 官 林 勁 丞