

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第233號

原告 謝承翰

劉曜誠

共同

訴訟代理人 楊孝文律師

原告 鄧玉函

被告 林嘉森

指定送達處所：新北市○○區○○路0段0
00巷000○0號

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國114年11月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告謝承翰新臺幣壹拾萬元，及自民國一百一十四年十一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告劉曜誠新臺幣肆萬陸仟陸佰元，及自民國一百一十四年十一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應給付原告鄧玉函新臺幣壹拾貳萬柒仟伍佰玖拾伍元，及自民國一百一十四年十一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔其中百分之九十八；餘由原告負擔。

六、本判決第一項至第三項得假執行；但如被告以新臺幣貳拾柒萬肆仟壹佰玖拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實與理由

01 壹、程序事項：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
03 基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明，或不甚
04 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第25
05 5條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。查：

06 (一)本件原告以民事起訴狀（本院卷第11至17頁；下稱起訴狀）
07 起訴時列民法第767條第1項、第184條第1項前段、第195條
08 第1項為請求權基礎，並聲明「被告應給付原告新臺幣（下
09 同）54萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按週年利率百分之五計算之利息」（本院卷第11頁），
11 且起訴狀繕本已於民國113年6月24日送達被告，有本院113
12 年6月24日送達證書1份（本院卷第117頁）在卷可稽。

13 (二)原告又於113年8月20日以民事追加聲明暨補充理由狀（本院
14 卷第175至197頁；下稱追加狀）及113年9月11日當庭（本院
15 卷第262、263頁）追加公寓大廈管理條例第6條及第10條第1
16 項、民法第191條第1項為請求權基礎，並聲明「1.被告應依
17 將來委請社團法人臺中市土木技師公會鑑定之鑑定意見所示
18 修復方式，將其所有門牌號碼分別為苗栗縣苗栗市祥雲93號
19 3樓建物、苗栗縣苗栗市祥雲93號4樓建物，修繕至不漏水狀
20 態。2.被告應給付謝承翰15萬元，及自追加狀繕本送達翌日
21 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.被告應
22 給付劉曜誠18萬5,000元，及自追加狀繕本送達翌日起至清
23 償日止，按週年利率百分之五計算之利息。4.被告應給付鄧
24 玉函15萬元，及自追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
25 年利率百分之五計算之利息」。

26 (三)原告嗣又於114年6月4日以民事撤回聲請狀（本院卷第429至
27 437頁；下稱撤回狀）變更第1項聲明為「1.被告應依將來委
28 請社團法人建築物漏水鑑定暨房屋點交技術協進會（下稱建
29 物漏水鑑定協會）鑑定之鑑定意見所示修復方式，將其所有
30 門牌號碼分別為苗栗縣苗栗市祥雲93號3樓建物、苗栗縣苗
31 栗市祥雲93號4樓建物，修繕至不漏水狀態。2.如被告不自

動履行前項聲明所示修繕義務，應容忍劉曜誠僱工進入前項所示建物進行修繕工程，至不漏水狀態」（本院卷第429至431頁）。原告再於114年10月14日以民事準備(二)狀（本院卷第503至513頁；下稱準備二狀）及114年11月5日當庭（本院卷第566至568頁）撤回依民法第767條第1項、公寓大廈管理條例第6條及第10條第1項請求命被告修繕房屋至不漏水狀態，和被告應容忍劉曜誠僱工入屋修繕部分，並追加民法第196條、第294條為請求權基礎，與特定聲明為「1.被告應給付謝承翰15萬元，及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.被告應給付劉曜誠19萬1,600元，及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.被告應給付鄧玉函24萬2,595元，及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息」。原告前揭部分撤回起訴，已經被告同意（本院卷第566頁）而生撤回效力，且原告上揭訴之變更、追加行為，與首揭法律規定相符，應為合法。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)訴外人高天浩所有苗栗縣○○市○○段000○號建物（門牌號碼為苗栗縣苗栗市祥雲93號；下稱93號一二樓）、被告所有同段499建號建物（門牌號碼為苗栗縣苗栗市祥雲93號3樓；下稱93號三四樓）、訴外人陳志慶所有同段500建號建物（門牌號碼為苗栗縣苗栗市祥雲92號；下稱92號一二樓）、劉曜誠所有同段501建號建物（門牌號碼為苗栗縣苗栗市祥雲92號3樓；下稱92號三四樓）及建物基地為公寓大廈管理條例所定公寓大廈，並以同段628建號建物（主要用途登記為樓梯間；高天浩之應有部分六分之一、被告之應有部分六分之二、陳志慶之應有部分六分之一、劉曜誠之應有部分六分之二；下稱系爭樓梯間）為共用部分。高天浩分別於111年4月9日與謝承翰簽立房屋租賃契約書（本院卷第19至23頁；下稱甲租約），將93號一二樓之2樓出租與謝承

01 翰，租期為111年4月9日至116年4月9日；於110年10月1日與
02 鄧玉函擔任理事長之苗栗縣光音草本自然療育協會簽立房屋
03 租賃契約書（本院卷第25至29頁；下稱乙租約），將93號一
04 二樓之1樓出租與苗栗縣光音草本自然療育協會，租期為110
05 年10月1日至118年9月30日。鄧玉函並已於114年5月10日自
06 高天浩處受讓93號一二樓因漏水受損乙事之全部債權。

07 (二)被告因長期疏於清理93號三四樓之陽台排水管路，致陽台排
08 水管路阻塞、積水並溢入室內，自108年10月起接續多次發
09 生溢入室內之積水又沿著建物結構（93號一二樓之2樓與93
10 號三四樓之3樓間存在內部樓梯，僅以木作〈下稱系爭木
11 作〉封隔）流入、從樓地板滲入93號一二樓屋內及天花板、
12 92號三四樓之3樓天花板、系爭樓梯間3樓，造成93號一二樓
13 多處牆面及天花板出現壁癌、92號三四樓之3樓天花板出現
14 壁癌、系爭樓梯間3樓出現油漆剝落等受損情事，此應屬對9
15 3號一二樓、92號三四樓、系爭樓梯間所有權之不法侵害。
16 修復費用經建物漏水鑑定協會鑑定認各為10萬6,895元（93
17 號一二樓）、6,600元（92號三四樓之3樓）。又劉曜誠已於
18 112年11月8日先行委託金英企業社修復系爭樓梯間3樓部
19 分，並支出修復費用3萬5,000元。

20 (三)因前揭漏水情形已嚴重影響實際居住在內之謝承翰、劉曜誠
21 及長期在屋內活動之鄧玉函之日常生活品質，不法侵害伊等
22 居住安寧之人格法益且情節重大，伊等因而各受有15萬元之
23 非財產上損害。爰依民法第184條第1項前段、第191條第1
24 項、第195條第1項、第196條侵權行為法律關係、第294條債
25 權讓與規定為請求等語。並聲明：(一)被告應給付謝承翰15萬
26 元，及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
27 百分之五計算之利息。(二)被告應給付劉曜誠19萬1,600元，
28 及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
29 之五計算之利息。(三)被告應給付鄧玉函24萬2,595元，及自
30 準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五
31 計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告辯稱：原告應證明其等有居住在93號一二樓、92號三四
02 樓內，與劉曜誠應證明其為92號三四樓之所有權人。本件漏
03 水原因應為92號頂樓防水工程效果不佳，加上颱風天大雨，
04 劉曜誠是夥同鄧玉函、謝承翰對伊為不實指控等語。並聲
05 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
06 免為假執行。

07 三、得心證之理由：

08 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
09 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
10 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
11 證明其行為無過失者，不在此限；又土地上之建築物或其他
12 工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責
13 任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管
14 有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此
15 限。前項損害之發生，如別有應負責任之人時，賠償損害之
16 所有人，對於該應負責者，有求償權；再不法侵害他人之身
17 體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其
18 他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得
19 請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽
20 之適當處分；復不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其
21 物因毀損所減少之價額，民法第184條、第191條、第195條
22 第1項、第196條分別規定甚明。其次，按民法第191條第1項
23 規定，所稱土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築
24 物係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、門窗、
25 水電配置管線設備等，固屬建築物之成份者，為建築物之一
26 部，應包括在內（最高法院107年度台上字第1611號判決意
27 旨可以參考）。

28 (二)上揭原告所主張高天浩所有93號一二樓、被告所有93號三四
29 樓、陳志慶所有92號一二樓、劉曜誠所有92號三四樓及建物
30 基地為公寓大廈管理條例所定公寓大廈，並以系爭樓梯間
31 （高天浩之應有部分六分之一、被告之應有部分六分之二、

01 陳志慶之應有部分六分之一、劉曜誠之應有部分六分之二)
02 為共用部分。高天浩分別於111年4月9日與謝承翰簽立甲租
03 約，將93號一二樓之2樓出租與謝承翰，租期為111年4月9日
04 至116年4月9日；於110年10月1日與鄧玉函擔任理事長之苗
05 栗縣光音草本自然療育協會簽立乙租約，將93號一二樓之1
06 樓出租與苗栗縣光音草本自然療育協會，租期為110年10月1
07 日至118年9月30日。鄧玉函並已於114年5月10日自高天浩處
08 受讓93號一二樓因漏水受損乙事之全部債權各節，有甲租約
09 節本（本院卷第19至23頁）、乙租約節本（本院卷第25至29
10 頁）、高天浩所出具113年7月12日授權書（本院卷第167
11 頁）及114年5月10日債權讓與證明書（本院卷第515頁）、
12 苗栗縣政府人民團體全球資訊網網頁（本院卷第527頁）、9
13 3號一二樓、93號三四樓、92號一二樓、92號三四樓、系爭
14 樓梯間之土地建物查詢資料（本院卷第529至534頁）及異動
15 索引查詢資料（本院卷第537至544頁）、系爭樓梯間之建物
16 測量成果圖（本院卷第535頁）各1份在卷可稽，應堪信為真
17 實。

18 (三)依卷內原告所提出漏水情形照片（本院卷第31至75、83、8
19 7、95、97、205、207、209、213至237頁）所示，93號一二
20 樓、92號三四樓之3樓、系爭樓梯間3樓確實自108年10月起
21 接續有多次發生漏水情事。又經本院於113年11月7日會同兩
22 造、兩造共同指定之一甲水電工程有限公司人員黃緯豪前往
23 現場履勘，發現93號一二樓之1樓前段之天花板、靠近通往2
24 樓室內樓梯之天花板；93號一二樓之2樓前段房間天花板、
25 通往93號三四樓之3樓室內樓梯旁；92號三四樓之3樓前段靠
26 近大門處天花板有壁癌情況，且封隔93號一二樓之2樓至93
27 號三四樓之3樓室內樓梯之系爭木作上有水痕；系爭樓梯間3
28 樓有水痕、油漆剝落痕跡。而93號三四樓屋內除天花板及牆
29 面有壁癌及油漆剝落、地面磁磚及地面和牆壁交接處之牆面
30 殘留明顯水痕、室內樓梯留有水流沿樓梯下流所產生黑色污
31 痕、93號三四樓之4樓後段陽台之排水孔更因遭泥土覆蓋而

01 堵塞，有本院113年11月7日現場履勘筆錄1份（本院卷第281
02 至284、311至314頁）、履勘照片52張（本院卷第285至310
03 頁）在卷可佐。再經本院委請建物漏水鑑定協會對93號一二
04 樓、92號三四樓之3樓等處漏水原因進行鑑定，該會綜合93
05 號三四樓陽台地板及室內落地窗底部之積水痕跡，與室內地
06 面與牆面交接處殘留青苔、儀器檢測結果、比對卷內資料等
07 事證，認定係因93號三四樓陽台排水管未清淤阻塞導致淹
08 水，淹水滿入室內所造成，此有建物漏水鑑定協會114年8月
09 21日鑑定報告書1份（本院卷外放）附卷可查。另證人黃緯
10 豪亦結證稱：由93號三四樓之窗邊或門邊都有漏水痕跡，且
11 會勘當日有發現排水孔堵塞情況、室內樓梯所在處有水痕、
12 室內地板有接觸到水而產生發霉痕跡，本件漏水原因應該是
13 93號三四樓於雨天室內積水，積水沿著樓梯往下蔓延，且因
14 室內樓地板通常除浴廁外未做防水工程，是如果樓上地面長
15 期積水，就容易導致樓下的天花板有壁癌發生等語明確（本
16 院卷第331至336頁）；以及依卷附苗栗縣警察局苗栗分局11
17 4年2月26日栗警偵字第1140006527號函（本院卷第361頁）
18 之記載，93號三四樓於108年至114年2月26日間，查無被告
19 報案遭非法入侵或失竊紀錄，顯示93號三四樓於漏水期間為
20 被告完整支配。從而，本件93號一二樓、92號三四樓之3
21 樓、系爭樓梯間3樓漏水產生壁癌、油漆剝落情事，應確實
22 與被告疏於就93號三四樓陽台排水管路進行清理，導致排水
23 管路堵塞行為所致，並應認原告所受損害與被告前揭行為具
24 相當因果關係，被告前揭否認漏水原因與93號三四樓有關之
25 辯解非屬可信。

26 (四)被告疏於清理93號三四樓陽台排水管路導致室內積水，引起
27 93號一二樓、92號三四樓之3樓、系爭樓梯間3樓受損，乃構
28 成保管建築物有疏失而不法侵害高天浩對93號一二樓、劉曜
29 誠對92號三四樓及系爭樓梯間之所有權。其次，我國實務所
30 承認其他人格法益即居住安寧權，旨在確保以住家為中心等
31 生活環境不會受到超越一般社會生活所能容忍程度之不法侵

01 害，進而影響個人之身心健康狀態。在忙碌工商社會，長時
02 間在辦公處所工作已成為國人日常生活常態，特定行業甚至
03 出現勞務提供者每日在辦公處所活動之時間，遠高於其在私
04 人住宅活動之時間，不法侵害若發生在辦公處所，對於受侵
05 害者日常生活所生影響程度相同，或更為劇烈，是辦公處所
06 之環境品質同與個人安全生活息息相關，殊無因場所性質，
07 即否定辦公處所為居住安寧權適用範疇，僅因辦公處所不同
08 於住宅為完全私密、高度要求寧靜空間，故於判斷若干侵害
09 有無超越一般社會生活所能容忍程度時，需為較嚴格之適用
10 （如：在辦公處所之噪音忍許值應較住宅區之容許值更
11 高）。本件被告所有93號三四樓長期反覆漏水波及周圍建
12 物，自己構成超越一般社會生活所能忍受之不法侵害。而謝
13 承翰居住在93號一二樓之2樓、劉曜誠居住在92號三四樓、
14 鄧玉函則每日在93號一二樓之1樓活動，業經原告陳述在卷
15 （本院卷第567頁），其等面臨住居所、辦公處所長期反覆
16 漏水需頻繁清理，日常生活環境更因此經常處於潮濕狀態，
17 自會對其等生活品質產生重大影響，堪信原告之居住安寧權
18 同因被告前揭行為而受損並情節重大，是被告依民法第184
19 條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項、第196條規
20 定，應對原告負害賠償責任。

21 (五)原告得請求金額如下：

22 1.修復93號一二樓費用：

23 依卷內建物漏水鑑定協會114年8月21日鑑定報告書（本院卷
24 外放）之記載，93號一二樓修復總費用為10萬6,895元（1樓
25 部分6萬845元；2樓部分4萬6,050元），被告對於上開鑑定
26 報告書之估價內容表示沒意見（本院卷第567頁）。但因兩
27 造均不爭執2樓之系爭木作原為被告所施作（本院卷第567
28 頁），是鄧玉函之請求已扣除修復系爭木作部分相關費用1
29 萬4,300元（木作拆除棄運費用3,000+木作修復工資6,000
30 +木作材料及工具4,000+木作部分之以相關金額總額百分之
31 十計算之勞安及利潤1,300=14,300）（本院卷第567頁）。

01 故鄧玉函此部分請求9萬2,595元（計算式：1樓部分6萬845
02 元+2樓部分4萬6,050元-2樓之修復系爭木作部分相關費用1
03 萬4,300元=9萬2,595元）自有理由。

04 2.修復92號三四樓之3樓費用：

05 依卷內建物漏水鑑定協會114年8月21日鑑定報告書（本院卷
06 外放）之記載，92號三四樓之3樓修復費用為6,600元，且被
07 告未爭執上開鑑定報告書所示估價內容，如前所述，故劉曜
08 誠此部分之主張應有理由。

09 3.已支出修復系爭樓梯間3樓費用：

10 劉曜誠主張有因修復系爭樓梯間3樓而支出修復費用3萬5,00
11 0元，並提出112年11月8日金英企業社估價單影本1紙（本院
12 卷第239頁）為佐證。然因對照卷內原告所提供系爭樓梯間3
13 樓111年6月7日照片（本院卷第65頁）、本院113年11月7日
14 履勘所拍攝系爭樓梯間3樓照片（本院卷第289頁下方、第29
15 0頁上方），未見有明顯差異，且劉曜誠未提出相關修繕前
16 後及過程照片佐證其說，依卷內現存事證，難認劉曜誠此部
17 分之支出與修繕系爭樓梯間3樓有關聯，劉曜誠此部分之請
18 求應無理由。

19 4.精神慰撫金：

20 (1)按以人格權遭遇侵害，受有精神上之痛苦，而請求慰藉金之
21 賠償，其核給之標準，須斟酌雙方之身分、資力與加害程度
22 及其他各種情形核定相當之數額（最高法院86年度台上字第
23 3537號判決意旨足以參考）。

24 (2)謝承翰依戶役政資料之記載為高職畢業，稅務資料所載112
25 年、113年所得各為48萬5,755元、0元，名下無不動產、汽
26 車或投資；劉曜誠依戶役政資料之記載為大學畢業，稅務資
27 料所載112年、113年所得各為94萬4,525元、91萬9,461元，
28 名下有不動產2筆、投資5筆，但無汽車；鄧玉函依戶役政資
29 料之記載為高職畢業，稅務資料所載112年、113年所得各為
30 2,871元、381元，名下有汽車2部、投資5筆，但無不動產；
31 被告自稱博士畢業（本院卷第568頁），依戶役政資料之記

載為碩士畢業，稅務資料所載112年、113年所得各為101萬2,766元、116萬7,876元，名下有不動產33筆、汽車1部、投資31筆，有兩造之戶役政資訊網站查詢-個人戶籍資料、112年及113年稅務T-Road資訊連結作業各1份（上開資料均附於本院卷限閱資料）附卷可查。本院綜合審酌兩造之社會經濟地位、本件漏水事故之發生經過、原告受影響期間及環境受影響程度等節，認原告所得請求之慰撫金各以10萬元（謝承翰）、4萬元（劉曜誠）、3萬5,000元（鄧玉函）為適當，逾此範圍者則無理由。

(五)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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；再應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別清楚規定。查本件原告請求被告損害賠償，係屬給付無確定期限之金錢債權，且準備二狀至遲已於114年10月31日24時許對被告生合法送達效力，有本院114年10月21日送達證書1份（本院卷第525頁）在卷可按，則參諸上揭法律規定，原告請求如主文第1項至第3項所示遲延利息，自非無憑。

(六)綜合上述，本件原告依侵權行為、債權讓與法律關係，請求被告各給付如主文第1項至第3項所示金額及遲延利息，揆諸首揭法律規定，乃有理由，應予准許；逾此範圍者，乃無理由，應予駁回。

四、假執行部分：

(一)主文第6項部分：

按就所命給付之金額或價額未逾新臺幣五十萬元之判決，法院應依職權宣告假執行；又法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟

01 法第389條第1項第5款、第392條第2項各明確規定。查本件
02 主文第1項至第3項為所命給付未逾50萬元之被告敗訴判決，
03 依上揭法律規定，應依職權宣告假執行。原告雖就上開勝訴
04 部分陳明願供擔保聲請宣告假執行（本院卷第177頁），但
05 僅係促使本院之職權發動。又被告前已陳明如受不利判決，
06 願供擔保請准宣告免為假執行（本院卷第253頁），與前揭
07 法律規定相符，爰酌定相當金額准許之。

08 (二)主文第7項部分：

09 就原告敗訴部分，其等此部分假執行之聲請已失所附麗，自
10 應一併駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據，經本院斟酌
12 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

13 六、訴訟費用負擔之依據：審酌本件約百分之九十七之訴訟費用
14 支出，為釐清漏水原因所生，倘單純依原告請求金額及准許
15 金額比例為訴訟費用之分擔，有違公平原則，爰依民事訴訟
16 法第79條、第85條第1項規定諭知如主文第5項所示。

17 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日
18 民事第一庭 法 官 陳中順

19 以上正本係照原本作成。

20 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（須
21 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日
23 書記官 蔡芬芬