臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3621號

原　　告　金耶恩
訴訟代理人　曲昌熙
被　　告　李家麒
訴訟代理人　李岡霖
　　林玠民律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，經本院於民國114年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣13萬0,510元，及自民國113年9月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣13萬0,510元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告於民國113年5月28日起訴時，當事人欄固載明Ａ０２為原告，然依起訴狀後附之委託書所示，新北市○○區○○路000號28樓房屋(下稱系爭28樓房屋)之屋主為Ａ０１，母親Ａ０２為其被委託人，處理系爭28樓房屋修繕與損害賠償事宜(見113年度板司建調字第6號卷，下稱調卷，第19頁)，嗣經本院闡明，原告於114年2月13日更正Ａ０１為原告（見本院卷第77頁、第95頁至第97頁），此核屬當事人之更正，且未改變當事人之同一性，非為訴之變更或追加，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求

之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴之訴之聲明：㈠被告應自行修繕其區分所有坐落門牌號碼系爭28樓房屋之地板、天花板、櫃子、牆壁，使其回復原狀。㈡被告應給付原告新臺幣(下同)1,292,500元及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率5%計付之利息。嗣於114年2月12日變更聲明為下述聲明所示(見本院卷第78頁)，核原告上開所為屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：被告所有新北市○○區○○路000號29樓房屋(下稱系爭29樓房屋)因露台及外牆漏水，經中和摩天東帝市大廈管理委員會(下稱東帝市管委會)於112年7月份告知母親ＡＯ２已修復，嗣ＡＯ２於112年9月回國確定修復，即透過東帝市管委會向被告討論前開漏水致系爭28樓房屋受損部分之賠償，惟被告均置之不理，而本件漏水致系爭28樓房屋應修復項目及費用如估價單(見本院卷第89頁)所示，回復原狀費用共計603,225元，另修繕期間原告須暫時與母親等同住家人在外租屋居住，租金費用為5萬元，又本件漏水損害致原告全家需至醫院看診，涉及金錢和時間之花費，精神受有極大痛苦，自得向被告請求精神賠償846,775元，為此，爰依侵權為法律關係，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應給付原告150萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率5%計付之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭29樓房屋露台及外牆漏水部分已於112年6月30日修復完成，並經訴外人億星工程有限公司（下稱億星公司）出具保固書，而此滲漏水係在東帝市管委會所管領之公共管道及空間，並非被告專有部分，原告若有損害則其應請求之對象係東帝市管委會，並非被告。另原告早在109年7月29日即知悉本件漏水之事，至少在111年2月7日前即知悉系爭29樓漏水，而於同年月28日向東帝士管委會表明需自付費

不修，則原告在111年7月18日即確知漏水原因為露台及外牆漏水，其侵權行為請求權時效應至113年7月18日屆至，又縱原告於114年2月13日即補正為適格當事人，然當事人適格非屬可補正之事項，應認原告於114年2月13日重行起訴，顯罹於消滅時效，本件原告之訴應予駁回。退步言，倘認本件請求尚未罹於時效，被告亦僅就未罹於消滅時效部分負責，即按111年11月16日廠商修繕費用報價，與東帝市管委會共同負擔，依此計算被告應負擔之比例為19%，則本件經臺北市建築師公會114年8月5日鑑定報告所列修繕必要費用529,000元，被告至多僅應負擔100,510元等語置辯。並答辯聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其為系爭28樓房屋所有權人，被告則為系爭29樓房屋所有權人之事實，有各該房屋之建物登記謄本在卷可參（見調卷第39頁至第41頁、第51頁至第55頁），自堪信為真實。至原告主張系爭28樓房屋因系爭29樓房屋之露台及外牆漏水受有損害一節，為被告所不爭執，並有東帝士管委會住戶反應/修繕/漏水問題處理單、112年6月5日事務處理簽呈請核單、億星公司估價單、億星公司保固書（見本院卷第39頁至第43頁、第153頁）各1件在卷可稽，此部分應堪認定。

四、又原告主張因系爭29樓房屋之露台及外牆漏水致系爭28樓房屋受有150萬元損害，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件兩造爭執之點厥為：原告之侵權行為損害賠償有無罹於時效？若無，原告得請求被告賠償系爭28樓房屋因漏水而致之損害為何？茲判斷如下：

㈠原告之損害賠償請求權尚未罹於消滅時效：

按消滅時效，自請求權可行使時起算；因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，民法第128 條前段、第197 條第1 項前段定有明文。又按所謂「知有損害」，加害人之侵權行為如連續（持續）發生者，被害人之請求權亦不斷發生，則該請

求權之消滅時效亦應不斷重新起算。因此，連續性侵權行為，於侵害終止前，損害仍在繼續狀態中，被害人無從知悉實際受損情形，自無法行使損害賠償請求權，其消滅時效自應俟損害之程度底定知悉後起算（最高法院96年度台上字第188號判決意旨參照）。被告雖抗辯：原告至少於111年2月7日之前即知悉樓上漏水，且於111年7月18日確知漏水原因為系爭29樓房屋之露台及外牆漏水，則原告請求時效應至113年7月18日屆至，其侵權行為損害賠償請求權已罹於時效云云，然系爭29樓房屋之外牆、露台漏水修復工程，由被告111年7月18日填寫漏水問題處理單後，經東帝士管委會委託億星公司會勘，億星公司並於111年11月16日開立系爭29樓房屋露台外牆修漏工程，億星公司施作完畢後並開立保固期間為112年7月至114年7月之保固書，有112年6月5日事務處理簽呈請核單、億星公司估價單、億星公司保固書（見本院卷第41頁、第43頁、第153頁）各1件在卷可稽，則堪認億星公司施作系爭29樓房屋外牆、露台漏水工程，應於112年6月30日完成，此為被告所不爭執（見本院卷第236頁），是以系爭28樓房屋直至112年6月30日之前仍有漏水情形，則原告所有系爭28樓房屋所有權遭侵害之狀態既未終止，依前開說明，原告得開始計算請求權時效應自112年7月1日起算，則原告於113年5月28日起訴時，此有本院收受原告起訴狀收狀戳（見調卷第9頁）可稽，原告其侵權行為損害賠償請求權尚未罹於2 年消滅時效，被告主張時效抗辯即無所據，尚無可採。

㈡原告請求被告負擔系爭28樓房屋修繕費用、修繕期間租屋費用、精神慰撫金等款項，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；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。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。又負損害賠償責任者，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；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項、第215條分別定有明文。

2.原告請求被告賠償系爭28樓房屋修繕費用603,225元部分：

⑴查本院依原告所請囑託臺北市建築師公會鑑定系爭28樓房屋有何損害？該損害原因為何、系爭28樓房屋之損害與被告所有系爭29樓房屋露台及29樓外牆漏水有無因果關係？原告所有房屋之損害修繕方式、修繕必要費用各為何？經該公會函覆之鑑定結果略以：「附件一所示損害：(1)地坪保護含公共區域。(2)地坪拆除。(3)天花板直貼矽酸鈣板。(4)包樑。(5)矮櫃面貼美耐板。(6)3寸6分緬柚地板。(7)燈具開口安裝。(8)廢棄物清運。(9)牆面壁紙清除。(10)新作天花板油漆、披土、乳膠漆施作。(11)壁癌處理。(12)紙膠處理。(13)防水處理 。(14)28樓浴室天花板污漬，詳照片(11)，此為原告於會勘時提出。本項研判與29樓房屋露台漏水無因果關係。(15)28樓浴室地坪污漬，詳照片(12)，此為原告於會勘時提出。本項研判與29樓房屋露台漏水無因果關係。前述所示各項損害或修繕工程項目除(14)項28樓浴室天花板污漬」與「(15)項28樓浴室地坪污漬」外，其餘研判均是為被告所有系爭29樓房屋之漏水造成之損害與需修繕之工程項目。又上開損害與被告所有系爭29樓房屋露台及29樓之外牆漏水應有因果關係。另原告所有系爭28樓房屋之損害修繕方式、修繕必要費用如附表所示共計529,000元。有臺北市建築師公會114年8月5日114（十七）鑑字第1983號鑑定報告存卷可參（見本院卷第157頁至第226頁），該公會既屬具有專業技術、知識及經驗之中立鑑定單位，與兩造並無利害關係，且其鑑定內容甚為專業、嚴謹，並就鑑定內容客觀、具體描述，自屬客觀、公正，且鑑定人與兩造間並無任何親誼仇怨關係，兩造就鑑定報告認定均表示沒有意見（見本院

卷第236頁），故上開鑑定報告之鑑定意見自屬可採，則原告所有系爭28樓房屋所受損害修繕費用應為529,000元，堪以認定。

⑵按公寓大廈之共用部分，係指專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負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，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項亦有明文。系爭29樓房屋之露台為被告所專有部分，為被告所不爭，且有建物登記第一類謄本1件（見調卷第39頁）可佐，然系爭29樓房屋外牆，在構造上及使用上均不具有獨立性，應認為屬於共用部分，而共用部分之修繕、管理、維護則應由管理負責人或管理委員會為之。又原告所有系爭28樓房屋所受損害修繕費用529,000元，除與系爭29樓房屋之露台漏水有因果關係外，亦與系爭29樓房屋之外牆漏水有因果關係，有上開鑑定報告可參，已如前述，則關於外牆共用部分漏水，應由東帝士管委會修繕、負擔損害賠償，再依公寓大廈管理條例前開規定，向可歸責之區分所有權人請求負擔修繕費用。又系爭29樓房屋外牆、露台漏水由億星公司於112年6月30日修繕完畢，工程費用為新臺幣（下同）88,000元，由被告支付16,785元，餘由東帝士管委會支出一節，有東帝士管委會事務處理簽呈請核單、住戶自行付費部分同意書各1件在卷可佐（見本院卷第39頁、第51頁），堪認被告主張被告應負擔修繕費用之比例為19%（計算式：16,785元÷88,000元＝0.19，小數點3位以下不計）可採，則原告請求被告給付修繕費用應為100,510元（計算式：529,000元×19%＝100,510元）。

3.原告請求被告賠償精神慰撫金846,775元部分：

⑴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。而該項所稱「其他人格法益」，包含居住安寧之人格利益。

⑵原告主張系爭28樓房屋長期漏水，不法侵害其居住安寧之人格法益等情，業據其提出系爭28樓房屋受損照片為證(見調卷證物存置袋)。觀諸上開照片及鑑定機關所拍攝之系爭28樓房屋照片，其起居室內地板有發霉、木質地板腐爛變形掀起、天花板、牆壁均存有壁紙脫落、油漆剝落之粉塵環境、櫃體門壞損等情狀，確已造成每日在其內、長期使用者極度不舒適之感覺，客觀上對於居住其內之原告造成明顯干擾及不便，導致原告身心受有相當程度之痛苦，應認本件滲漏水之情形業已侵害原告居住安寧之人格利益，超越一般人社會生活所能容忍之程度且情節重大，應認原告得向被告請求精神慰撫金。本院審酌係被告疏於維護所有系爭29樓房屋露台致生原告居住之系爭28樓房屋受有漏水損害，又漏水原因除被告所有系爭29樓房屋之露台所致，尚有應由東帝士管委會管理系爭29樓房屋外牆所致，漏水持續期間非短、漏水程度、漏水對日常生活造成之不便及身心健康之不良影響，原告之居住安寧受到侵害之情節、原告所受精神痛苦程度等一切情狀，認原告請求被告賠償精神慰撫金3萬元為適當，逾此金額之請求，不應准許。

4.原告請求被告賠償修繕期間之租屋費用5萬元部分：

原告主張修繕期間致無法使用、居住，受有相當於租金之損害云云。惟系爭29樓房屋於112年6月30日修繕後，原告所有系爭28樓房屋已無滲漏水情形，此為原告所自承，原告僅需將系爭28樓房屋受損臥室及洗手室等處受損之天花板、牆面地坪、櫃體予以如附表所示修復方式更換或修復，則原告為回復其所有房屋至具備通常效用之原狀，應僅須就房屋局部空間施作短期修繕工程即足。又系爭28樓房屋層次面積有16

3.61平方公尺、附屬建物面積有陽台21.99平方公尺、露台16.44平方公尺、花台1.16平方公尺一節，此有系爭28樓之建物登記第一類謄本、中和地政事務所建物測量成果圖各1件在卷可稽（見調卷第51頁至第59頁），系爭28樓除本件漏水區域起居室、洗手室外，尚有可供居住使用之其他房間4間、廚房及陽台，復衡量施工期間所生粉塵，要非不得藉由適切隔絕與防護措施，將施作空間與屋內其他空間予以隔離，降低工程汙染物對住宅內部環境之影響，進而減少屋內所需淨空區域範圍以供原告及其親眷居住使用，應認原告就系爭28樓房屋施工期間，其與其家眷並無在外另行租屋之必要性，是原告並未舉證證明修繕期間為多久，亦未舉證修繕期間系爭28樓房屋無法使用需另覓承租處所而支出租金之證明，則原告主張有5萬元租金損害，容非有據。

5.依上，原告得向被告請求金額為130,510元（計算式：100,510元＋3萬元＝130,510元），為有理由，應予准許。至逾越前開金額之請求，則屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段之規定，請求被告給付130,510元，及自起訴狀繕本送達之翌日即113年9月12日（送達證書見調卷第79頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；至逾越前開範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾500,000元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定依職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行，經核於法並無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　12　　日

民事第二庭　法　官　顏妃琇

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　　12　　日

書記官　黃頌棻

附表：（系爭28樓房屋修繕方式、費用）

項次	修繕方式項目	單位	數量	單價	複價
1	路徑保護含公共區域	式	1	10,000元	10,000元
2	地坪拆除	㎡	45	250元	11,250元
3	天花板拆除	㎡	45	300元	13,500元
4	地坪舖木質地板	㎡	45	4,800元	216,000元
5	天花板	㎡	45	2,000元	90,000元
6	燈具開口安裝	式	1	2,000元	2,000元
7	披土、油漆施作	㎡	45	300元	13,500元
8	牆面壁紙清除	㎡	22	200元	4,400元
9	新貼壁紙	㎡	22	600元	13,200元
10	層板及矮櫃整修	式	1	8,000元	8,000元
11	高櫃整修	式	1	12,000元	12,000元
12	廢棄物運棄費	次	2	9,000元	18,000元
13	保護屋內傢俱設施	式	1	12,000元	12,000元
14	其他及零星整修	式	1	36,150元	36,150元
15	管理費及稅捐	式	1		69,000元
	總　　計				529,000元