

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1838號

原告 余秀梅

訴訟代理人 李庭綺律師

蔡淳宇律師

被告 黃朝仁

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國114年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應容忍原告進入被告所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號3樓房屋內進行漏水修繕至不漏水之程度，修繕費用由被告負擔。

被告應給付原告新臺幣251,624元，及民國114年9月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之8，餘由原告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀繕本送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：(二)請求之基礎事實同一。(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件原告前於起訴狀載明關於金錢請求部分訴請被告賠償新臺幣（下同）50萬元，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，復於民國114年8月18日當庭變更請求金額為746,624元，並自當次言詞辯論筆錄影本送達被告之翌日起，按年息5%計算之利息，顯係基於同一房屋漏水之基礎事實，而為擴張請求金額並減縮利息之請求，揆諸首開規定，自應准許，合先敘明。

01 三、原告主張：

02 (一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號2樓房屋（下  
03 稱系爭2樓房屋）之所有權人，被告則為同棟3樓房屋（下稱  
04 系爭3樓房屋）之所有權人，兩造為上下樓之鄰居。原告所  
05 有系爭2樓房屋之餐廳、廚房與房間天花板、牆面從十餘年  
06 前起即出現滲漏水現象，經水電技術人員初步評估，應係被  
07 告所有系爭3樓房屋之水管破裂漏水所致，原告曾與被告協  
08 商處理，但被告均拒絕為任何修繕，也拒絕讓原告進屋確認  
09 系爭3樓之管線狀況，致系爭2樓房屋之滲漏水情況日趨嚴  
10 重，近日系爭2樓房屋之餐廳、廚房與房間間天花板、牆面  
11 陸續出現大片發霉、壁癌，天花板與牆面油漆更開始大片剝  
12 落，嚴重影響原告之生活，情況慘不忍睹。

13 (二)原告遂請被告於民國114年2月8日一同前往社團法人台灣住  
14 宅品質消費者保護協會（下稱住保會）進行調解，當日被告  
15 委由其配偶黃林美丹代理出席，兩造當日同意委由住保會進  
16 行漏水原因鑑定，並由被告負擔鑑定費用以作為後續和解、  
17 調解或訴訟之事實基礎與依據，詎料被告竟在嗣後無故拒絕  
18 鑑定，亦不願與原告溝通，全無協議解決紛爭之意，只能提  
19 起本件訴訟。

20 (三)原告依民法第767條第1項中段、第184第1項前段、第191條  
21 第1項、第213條第1項、第3項，及公寓大廈管理條例第6條  
22 第1項第2款、第3項之規定，請求被告容忍原告進入被告所  
23 有系爭3樓房屋為修繕漏水工程至不漏水之程度，並由被告  
24 負擔系爭3樓之修繕費用，並請求被告賠償修繕系爭3樓房屋  
25 漏水費用新臺幣30萬元、原告所有系爭2樓房屋因漏水所致  
26 損害246,624元。又由於系爭2樓房屋受漏水影響之位置在餐  
27 廳、廚房與房間，均為原告日常生活與休息之主要位置，原  
28 告長期以來均忍受居住環境潮溼、發霉以及牆面龜裂、油漆  
29 脫落之苦，依社會一般經驗法則，顯已影響居住權人之居住  
30 品質，非一般人社會生活所能容忍之環境，生活品質也因此  
31 產生莫大影響，足認被告確實已對被告居住安寧之人格法益

造成重大侵害。另依民法第195條第1項前段之規定，請求被告賠償其人格權受侵害之精神慰撫金20萬元。

(四)訴之聲明：

1.被告應容忍原告進入被告所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號3樓房屋內進行漏水修繕至不漏水之程度，修繕費用由被告負擔。

2.被告應給付原告746,624元，及自本院114年8月18日言詞辯論筆錄繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、查原告主張之事實，已據其提出與其所主張事實相符之原告所有系爭2樓房屋及被告所有系爭3樓房屋不動產登記簿謄本影本各乙件、系爭2樓餐廳、廚房與房間天花板滲漏水、發霉、壁癌及油漆剝落等現場照片4張、住保會調處書影本2件，及全能宅修通工程有限公司報價單乙件為證，且被告對於原告主張之事實已於相當時期受合法通知，本院並於114年8月15日發函予被告，請被告於文到後5日內向本院陳報是否同意本院囑託住保會指派專業人員，前往被告所有系爭3樓房屋內進行漏水鑑定事宜，逾期未陳報，本院得審酌情形，認原告關於被告所有房屋漏水事實及得請求損害賠償之主張為真實等語，被告亦於114年9月1日合法收受本院函件，有本院卷第33頁送達證書附卷可證，被告仍迄今未向本院陳報，亦未於言詞辯論期日到場，或提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，即視同自認。準此，自堪信原告之主張為真實。本院就原告主張各項損害賠償之請求認定如下：

(一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。次按住戶於他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；住戶違反第1項規定，

01 經協調仍不履行時，住戶得按其性質訴請法院為必要之處  
02 置；專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該  
03 區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費  
04 用；公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項、第10條第  
05 1項亦分別有明文規定。其立法理由在於明確規範區分所有  
06 權人間之相鄰關係，以杜紛爭，故倘非進入或使用相鄰區分  
07 所有權人之專有部分、約定專用部分，即無以完成其維護、  
08 修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有  
09 權人自有容忍之義務。

10 (二)次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
11 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由  
12 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠  
13 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，  
14 已盡相當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律  
15 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原  
16 狀、第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費  
17 用，以代回復原狀，復為民法第184條第1項前段、第191條  
18 第1項、第213條第1項、第3項分別定有明文。依此，除非工  
19 作物所有人能舉證證明民法第191條第1項但書所示之情形存  
20 在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造  
21 成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵  
22 權行為損害賠償責任（最高法院96年度台上字第489號裁判  
23 要旨參照）。又民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，  
24 係指以人工作成之設施，建築物係其例示，而建築物內部之  
25 設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成  
26 分者，為建築物之一部，應包括在內（最高法院95年度台上  
27 字第310號裁判意旨參照）。本件原告所有之系爭2樓房屋之  
28 漏水既為被告所有之系爭3樓房屋管線漏水所造成，且至今  
29 系爭2樓房屋仍有滲漏水現象，則原告依上開規定，請求被  
30 告應容忍原告進入系爭3樓房屋內，進行漏水修繕至不漏水  
31 之程度，修繕費用由被告負擔，洵為有據。

01 (三)原告所有系爭2樓房屋合理之修繕費用為246,624元，此有原  
02 告提出全能宅修通工程有限公司報價單乙件為證（見本院11  
03 4年度板補字第941號卷第71、73頁參照），亦為被告所不  
04 爭，原告此部分之請求，洵屬正當。至於原告主張請求被告  
05 賠償被告所有系爭3樓房屋修繕漏水費用30萬元，未據其提  
06 出相關報價及鑑定資料為證，且因被告拒絕本院囑託住保會  
07 指派專業人員進行鑑定，難認原告此部分請求賠償金額為合  
08 理，況原告訴之聲明第一項已請求系爭3樓房屋修繕至不漏  
09 水程度之修繕費用，均由被告負擔，原告此部分之請求亦屬  
10 重複請求，難認有據。

11 (四)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、  
12 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非  
13 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195 條第  
14 1 項前段分別定有明文。又於他人居住區域發出超越一般  
15 社會生活所能容忍之噪音，應屬不法侵害他人居住安寧之人  
16 格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195 條第1  
17 項規定請求賠償相當之金額(最高法院92年台上字第164號判  
18 例意旨可資參照)。又原告請求精神慰撫金之損害金額，賠  
19 償慰藉金固為廣義賠償之性質，然究與賠償有形之損害不  
20 同，故賠償慰藉金非如賠償有形損害之有價額可以計算，因  
21 此究竟如何始認為相當，自得由法院斟酌各種情形定其數額  
22 （最高法院47年度台上字第1416號裁判意旨參照）。復按慰  
23 藉金之多寡，應斟酌雙方之身分、地位、資力與加害之程度  
24 及其他各種情形核定相當之數額；其金額是否相當，自應依  
25 實際加害情形與被害人所受之痛苦及雙方之身分、地位、經  
26 濟狀況等關係決定之（最高法院85年度台上字第460號判決  
27 意旨參照）。本件原告另請求其所有系爭2樓房屋有漏水損  
28 害之情形，請求被告應賠償慰撫金20萬元部分，本院認該漏  
29 水位置在餐廳、廚房及房間天花板，應係原告日常生活起居  
30 之重要場所，且漏水情形已導致肉眼可見之油漆剝落等情，  
31 此有現場照片可參，被告對於原告此部分之主張亦未為任何

01 抗辯，堪認漏水之情形對於每日生活於系爭2樓房屋之原告  
02 居住安寧人格法益已造成侵害，且情節重大，原告之精神上  
03 自受有痛苦，原告自得依民法第184條第1項前段、第195條  
04 第1項前段規定請求慰撫金。本院審酌系爭2樓房屋受損狀  
05 況、本件侵權行為發生原因、房屋建築完成日期為61年4月2  
06 6日（見本院114年度板補字第941號卷第25頁不動產登記簿謄  
07 本），暨被告為國中畢業、工作為受僱擔任清潔工、每月收  
08 入約16,000元等情（見本院卷第38頁），綜合衡量原告之身  
09 分、地位、教育程度、經濟能力、系爭房屋相關損壞狀況以  
10 及原告所受精神痛苦程度等一切情狀，認原告得請求被告賠  
11 償非財產上損害5,000元，應屬適當；逾此部分之請求，難  
12 認有據。

13 (五)準此，原告總計得依民法第184條第1項前段及第195條第1項  
14 規定，請求被告賠償原告因漏水所造成之損害及請求慰撫金  
15 之數額共計251,624元（計算式：246,624+5,000=251,62  
16 4）。

17 六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
18 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人  
19 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
20 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
21 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
22 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
23 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第20  
24 3條分別定有明文。經查，本件原告請求被告賠償損害，係  
25 以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請求  
26 自民事起訴狀繕本送達被告後，即自本院114年8月18日言詞  
27 辯論筆錄繕本送達被告（見本院卷第39頁送達證書）翌日即  
28 114年9月2日（見板建簡字卷第79頁）起至清償日止，按年息  
29 5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

30 七、綜上所述，原告得依民法第767條第1項中段規定、公寓大廈  
31 管理條例第6條第1項第2款規定，請求被告應容忍原告進入

01 被告所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號3樓房屋內  
02 進行漏水修繕至不漏水之程度，修繕費用由被告負擔，及依  
03 民法第184條第1項前段、第195條第1項前段規定請求被告給  
04 付251,624元，及自114年9月2日起至清償日止，按年息5%計  
05 算之利息，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，則無  
06 理由，應予駁回。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

09 民事第八庭 法 官 張紫能

10 以上正本係照原本作成

11 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  
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

14 書記官 許碧如