臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

110年度板建簡字第33號

原　　告　張璨麟

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　謝憲愷律師

複代理人　　葉展辰律師

被　　告　香香雙博士大旅社

000000000000000000

法定代理人　鄭豔蓬

被　　告　陳柏仁

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告陳柏仁應給付原告新臺幣貳拾貳萬陸仟玖佰伍拾參元，及自民國一百一十一年九月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告陳柏仁負擔百分之六十二，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回於期日得以言詞向法院或受命法官為之，以言詞所為訴之撤回應記載於筆錄；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文，依同法第436條第2項規定，此於簡易訴訟程序亦適用之。原告原起訴聲明：被告應將所有坐落新北市永和區竹林路73號5樓建物漏水致原告所有坐落新北市永和區竹林路73

號4樓建物損害之漏水原因修復，至不漏水狀態。嗣於民國111年7月7日辯論期日當庭以言詞撤回前開請求，並記明筆錄（見本院卷二第14頁），被告到場未為同意與否之表示，視為同意撤回，故該部分不在本件審理範圍內。

二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文，依同法第436條第2項規定，此於簡易訴訟程序亦適用之。原告原起訴聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於111年9月8日辯論期日變更聲明為：被告應連帶給付原告366,620元，及自111年9月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。經核原告所為訴之變更係擴張應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告為門牌號碼新北市永和區竹林路73號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之所有權人，被告陳柏仁為同址5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）之所有權人，被告香香雙博士大旅社（下稱香香旅社）為陳柏仁之配偶鄭豔蓬於系爭5樓房屋經營，並擔任負責人之旅宿。

㈡原告將系爭4樓房屋中的一間套房（下稱系爭套房）出租予訴外人蔡宛庭，自109年9月30日起，經房客蔡宛庭通知系爭套房有漏水情事，經水電師傅於109年10月1日回報係因系爭5樓房屋施工所致，原告於109年10月2日通知香香旅社，房客蔡宛庭於同年月17日搬離系爭套房後，漏水問題仍未解決，於109年11月7日、11月21日仍在持續，致原告系爭4樓房屋屋內有發霉情形，截至本件起訴前仍持續漏水，天花板及牆壁皆因漏水出現壁癌。原告於109年10月15日房客退租後，即因漏水問題無法繼續尋找下位租客，至110年6月狀況始有好轉，而系爭套房每月租金經原告與前房客蔡宛庭約定

為1萬元，故原告自109年10月15日至111年7月15日止、共21個月受有租金損害21萬元（計算式：10,000×21＝210,000）。又系爭4樓房屋經鑑定修復價額為56,620元，故原告於漏水期間所受損害額為266,620元。

㈢再原告因本件漏水問題奔波勞累，被告亦多次阻撓原告為鑑定，使原告心生相當大之困擾，故請求非財產上之損害賠償10萬元。

㈣為此，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項本文，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應連帶給付原告366,620元，及自111年9月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭4樓房屋漏水與被告無關，應係同址7樓的原因等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其為系爭4樓房屋所有權人，被告陳柏仁為系爭5樓房屋所有權人，系爭4樓房屋因系爭5樓房屋管線疏於維護修繕致生漏水，並導致系爭套房之天花板、牆壁有明顯漏水狀況，前房客蔡宛庭亦因漏水關係而搬離系爭套房等情，業據其提出系爭4樓房屋建物所有權狀影本、系爭5樓房屋建物登記第一類謄本、原告與蔡宛庭之LINE對話截圖、原告與被告陳柏仁女兒陳美嘉之LINE對話截圖、原告與陳美嘉及朱景華之LINE對話截圖、系爭4樓及5樓所在公寓外牆照片、系爭4樓房屋內漏水照片為據，被告陳柏仁對於系爭4樓房屋屋內漏水情形並不爭執，惟否認漏水原因與其有關。

㈡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，民法第184條第1項前段、第191條第1項分別定有明文。又按除非工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在，得免負侵權行為

損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院96年度台上字第489號判決意旨參照）。再按民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包括在內（最高法院95年度台上字第310號判決意旨參照）。

㈢查原告主張系爭4樓房屋天花板及牆壁漏水乙情，業據其提出前開漏水照片及對話截圖在卷可稽，被告陳柏仁為系爭5樓房屋所有權人，自應就其所有建物盡保管維護之責，倘有建築物因疏於維護修繕致他人受有損害，應負侵權行為損害賠償之責。被告陳柏仁雖否認漏水原因與其有關，惟本件經原告聲請本院囑託國立中央大學智慧營建研究中心就系爭套房是否有漏水情形，及如有，其漏水原因為何，暨修復損害之方法、項目及費用等節進行鑑定，經鑑定機關以滲漏水檢測儀器加壓機、紅外線熱影像儀與混凝土土水分計，以及積蓄水檢測法與截堵檢測法進行檢測，鑑定結果為：

1.鑑定前系爭4樓房屋漏水處目視已無漏水，但明顯可見曾有漏水痕跡。

2.系爭5樓房屋浴廁內目視可見新、舊冷熱給水管，現有使用為新設明管，舊有給水管已無使用。新設明管經檢測排水管（截堵）及結構體（蓄水），無漏水現象。舊有冷熱水管經使用手動壓力機檢測，熱水灌入1000cc之水量、冷水灌入500cc，管內發生迅速洩壓無法集壓之現象，可知有漏水現象；另以混凝土濕度計比對前後濕度，濕度亦有度亦有明顯提高之數值，顯示舊有冷熱水管有漏水現象。

前開鑑定結果，均載明於國立中央大學智慧營建研究中心鑑定報告書（見鑑定報告書第6至7頁），且前開鑑定報告書係係由鑑定機關隨機選任有專業知識經驗之鑑定人，會同兩造至現場詳細檢查、拍照紀錄，並進行漏水相關測試，另依據

原告所提供之現場圖比對本件兩造所有建築物之相對位置所為之專業判斷，且核其鑑定意見亦無明顯違反經驗法則及論理法則之處，當屬可信。從而，系爭4樓房屋既曾有漏水現象，且系爭5樓房屋舊有冷熱水管亦有漏水現象，經比對相對位置後，系爭4樓房屋之漏水狀況與系爭5樓舊有冷熱水管漏水情形有關，則原告主張系爭4樓漏水損害應由被告即系爭5樓房屋所有權人陳柏仁負賠償之責，自屬有據。

㈣被告固抗辯系爭4樓房屋漏水係同址7樓房屋管線所致，並聲請傳喚證人即水電師傅朱明華到庭作證，經證人朱明華證稱：伊曾經去過系爭4樓房屋查詢漏水原因，漏水原因初步判斷是排水問題，因為5、6樓都是配外管，所以認為可能是7樓的排水主管等語（見本院卷一第172至173頁），然依證人前開所述，證人僅係依據外觀而為判斷，並未使用科學儀器進一步檢測，則其所為漏水原因之判斷，容無客觀可資檢驗之數據，且證人亦未持有水電相關證照或執照，業據其自陳在卷（見本院卷一第171頁），則其前開漏水原因之判斷是否與客觀狀況相符，自屬有疑，而無可採。被告辯解，委無足取。

㈤從而，系爭4樓房屋發生漏水之原因既為系爭5樓房屋之舊有冷熱水管滲漏所致，被告陳柏仁為系爭5樓房屋之所有權人，亦未能舉證證明其對於系爭5樓房屋之維護修繕義務為無缺失，或於防止系爭4樓房屋滲漏水之發生，已盡相當之注意，依前開說明，推定被告陳柏仁就系爭5樓房屋內舊有冷熱水管滲漏所致系爭4樓房屋漏水並造成損害部分，為有過失，故原告主張被告陳柏仁應對原告負損害賠償責任，應屬有據。至原告雖請求被告香香旅社應就原告之損害負連帶賠償責任，然被告香香旅社僅在系爭5樓房屋經營旅館，並無所有權，原告亦未釋明被告香香旅社有對原告損害負連帶賠償責任之法律依據，則其請求被告香香旅社應連帶負損害賠償責任，難認有據。

㈥復按民法第216條規定，損害賠償，除法律另有規定或契約

另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。該條所稱之「所失利益」，固非以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，有客觀之確定性始得稱之（最高法院93年度台上字第1225號裁判意旨參照）。本件原告得請求被告陳柏仁負損害賠償之責，已如前述，茲就原告請求之損害賠償項目分述如下：

1.系爭4樓房屋之修繕費用：

原告主張系爭4樓房屋因漏水損害，須支出修繕費用56,620元等語，業據鑑定機關引用國立中央大學營建研究中心建築物鄰損單價分析手冊，並以修繕面積計算修繕費用如下：

序號	工程項目	單價	數量	單位	合計	附註
1 1-1	木作拆除 清運	300 16,000	11.10 1	式 車	3,330 16,000	依市價計算 依市價計算
2 2-1 2-2	木作天花板 天花板燈光安配 崁式電燈	1,130 3,000 600	11.10 2 6	式 工 盞	12,543 6,000 3,600	6-1連工帶料 依市價計算
3	油漆	10,000	1	式	10,000	一底批土兩次油漆含牆面7-4(工料)
4	小計				51,473	
5	稅及勞安	10%		式	5,147	
	總計				56,620	

則原告主張以此作為修繕費用之依據，應認可採。

2.系爭4樓房屋不能出租之損害：

原告主張系爭套房因漏水問題致前房客蔡宛庭於109年10月17日搬離後，因漏水問題未能解決，無法將系爭套房出租予他人，業據其提出其與蔡宛庭之對話記錄、其與訴外人陳美嘉之對話記錄、系爭套房漏水照片、其與蔡宛庭間

之房屋租賃契約書為憑（見本院卷一第23至95頁、本院卷二第23至27頁），堪認有據。然本件經鑑定機關於111年3月18日至系爭4樓房屋進行複勘鑑定時，系爭4樓房屋已無漏水情事，且測試系爭5樓房屋新設明管亦無滲漏情形，有鑑定報告書可稽（見鑑定報告第6頁），應認至遲於111年3月18日已修復完畢，是原告得請求不能出租之損害期間應為109年10月18日起至111年3月18日止、共1年5月又1日，以每月租金1萬元計算，原告所受相當於租金之損害為170,333元（10,000×【17＋1/30】＝170,333，小數點後四捨五入）。逾此部分之租金損失請求，則無理由。

3.精神慰撫金：

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，故精神慰撫金之請求，以身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或其他人格法益遭不法侵害而情節重大為前提。原告固就系爭4樓房屋之漏水情形請求精神慰撫金，惟原告自陳並未居住在系爭4樓房屋等語（見本院卷二第32頁），難認原告因系爭5樓房屋疏於修繕維護而受有何精神上痛苦，故此部分精神慰撫金之請求，並無理由。

4.綜上，原告得請求賠償金額為226,953元（計算式：56,620+170,333＝226,953）。

㈦末按遲延之債務，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。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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。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5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告陳柏仁給付之損害賠償，係

以支付金錢為標的，且無確定期限，而原告於111年9月8日擴張聲明為本件請求，故原告請求被告陳柏仁給付自111年9月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准許。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191項第1項本文，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。又原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使法院職權發動。至原告敗訴之部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　13　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　陳怡親

以上正本證明與原本無異。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　劉芷寧