

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板建簡字第77號

原告 張淑華

被告 張瑞琴

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國111年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應容忍原告進入新北市板橋區縣○○道○段○○○巷○○弄○號三樓房屋內，進行漏水修繕工程。
- 二、被告應給付原告新臺幣陸萬玖仟零柒拾伍元，及自民國一百一十一年七月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用新臺幣壹仟陸佰陸拾元，其中新臺幣柒佰肆拾肆元由被告負擔，餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

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條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項準用同法第385條第1項前段規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：

被告為新北市板橋區縣○○道0段00巷00弄0號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之所有權人，而原告則係同址2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）之所有權人，兩造為上下樓層鄰居。系爭3樓房屋之浴室漏水，致原告房屋及系爭2樓房屋嚴重漏水，造成原告房屋之輕鋼架、天花板水泥及牆壁腐蝕及龜裂。漏水事件發生後，原告多次以電話向被告反應請求修繕處理，

01 甚至以存證信函為之，被告皆置之不理，以致無法修復漏
02 水。原告欲停止損害擴大，必須進入系爭3樓房屋修繕，始
03 得完全阻絕漏水，又原告已找水電公司估價，工程總額為新
04 臺幣（下同）54,075元，爰請求被告支付，另系爭3樓房屋
05 之漏水情形導致原告所有系爭2樓房屋之輕鋼架、天花板水
06 泥及牆壁腐蝕及龜裂，已嚴重侵入原告之生活重心，房間之
07 漏水亦讓原告時時需擔心遭漏水噴灑，影響原告精神與健
08 康，使原告精神飽受折磨，被告侵害原告之居住安寧之人格
09 法益，情節重大，故請求被告給付精神慰撫金10萬元。為
10 此，爰依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、民法第184條
11 第1項前段、第195條第1項提起本訴，並聲明：(一)被告應容
12 忍原告進入新北市板橋區縣○○道0段00巷00弄0號3樓房屋
13 內，進行漏水修繕工程。(二)被告應給付原告154,075元，及
14 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
15 算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

16 三、本件被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或
17 陳述。

18 四、本院之判斷：

19 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭2樓房屋建物登記第三類
20 謄本、系爭3樓房屋建物登記第三類謄本、系爭2樓房屋天花
21 板漏水照片、存證信函、和聖水電有限公司（下稱和聖公
22 司）報價單、系爭2樓房屋屋內漏水位置標示平面圖、熱像
23 儀檢測數據照片、屋內漏水照片等件為據，被告對原告主張
24 之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不
25 到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2
26 項、第280條第3項準用第1項規定，視同自認，堪認原告之
27 主張為真正。

28 (二)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。因故意
29 或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；負損害
30 賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他
31 方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復

01 原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第767條第1項中
02 段、第184條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明
03 文。次按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設
04 置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不
05 得拒絕；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶得
06 按其性質訴請法院為必要之處置；專有部分、約定專用部分
07 之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分
08 之使用人為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第6條第1
09 項第2款、第3項、第10條分別定有明文。又上開規定之立法
10 理由乃在於明確規範區分所有權間之相鄰關係，以杜紛爭。
11 故倘非進入相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用部分，
12 即無以完成其維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管
13 線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。

14 (三)本件原告為系爭2樓房屋之所有權人，被告則為系爭3樓房屋
15 之所有權人，兩造為上下樓層鄰居，又原告所有之系爭2樓
16 房屋有嚴重漏水之情形，且經通知被告，被告始終未出面處
17 理，嗣經本院合法通知亦未到庭或提出書狀說明，可見被告
18 就其造成原告系爭2樓房屋漏水一事，始終消極不回應，而
19 關於系爭3樓房屋漏水修復工程乃屬必須進入專有部分始得
20 進行之工程，又原告就其修復系爭2樓房屋部分業據提出和
21 聖公司報價單為證，故原告請求被告應容忍原告進入系爭3
22 樓房屋內，進行漏水修繕工程，及請求給付54,075元，核屬
23 有據，應予准許。

24 (四)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
25 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
26 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
27 項前段固有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如
28 其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠
29 償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參
30 照）。本件原告主張其因系爭3樓房屋漏水致系爭2樓房屋漏
31 水，且天花板輕鋼架、水泥均有剝落、發霉之情形，業據其

提出系爭2樓房屋屋內漏水位置標示平面圖、熱像儀檢測數據照片、屋內漏水照片為證，堪認原告之居住安寧因長期漏水狀況受到侵害，並承受相當之痛苦，故原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段之規定，訴請被告給付精神慰撫金，自屬有據。本院審酌兩造為上下樓層鄰居、漏水情形之持續期間及造成損害之程度等一切情狀，認原告得請求之精神慰撫金以15,000元為適當，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

(五)綜上，原告得請求被告賠償之金額為69,075元（計算式：54,075+15,000=69,075）。

(六)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。本件原告請求被告給付之損害賠償，係以支付金錢為標的，且無確定期限及約定利率，故原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即111年7月23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。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、民法第184條第1項前段、第195條第1項，請求如主文第1、2項所示，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、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，依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

七、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 20 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 陳怡親

以上為正本係照原本作成。

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 20 日

書記官 劉芷寧