

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹簡字第75號

原告 賴美香

被告 曾秋燕

上列當事人間訴請修繕等事件，本院於民國113年5月28日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新竹市○○區○○路○○○巷○○○弄○○○號五樓房屋，依國立中央大學智慧營建研究中心民國一一二年十二月六日中大工智字第一一二一二〇六〇〇二號函所附鑑定報告書之「5樓修繕方式及費用估算」、「結論與建議」欄所示內容，修復至不漏水之狀態。

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬伍仟零陸拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告應將其所有坐落於新竹市○○區○○路00巷00弄00號5樓建物致原告新竹市○○區○○路00巷00弄00號4樓損害之漏水原因，修復至不漏水狀態。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)15萬299元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告於民國113年1月31日具狀更正聲明(二)為：被告應給付原告16萬4359元。又於本院113年5月28日

言詞辯論程序中更正聲明(一)修繕部分，請求被告以鑑定報告所載方式將被告之房屋修復至不漏水狀態，聲明(二)請求之總金額則變更為31萬359元。原告所為核與前揭規定相符，應予准許。

二、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，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

(一)原告為新竹市○○區○○路00巷00弄00號4樓(下稱原告房屋)之所有權人，被告為新竹市○○區○○路00巷00弄00號5樓(下稱被告房屋)之所有權人。因原告房屋天花板、牆壁多處滲水、滴水，致使原告房屋室內多處發生壁癌、油漆剝落等情，並導致原告家具發霉、工作器材損毀，原告遂多次委請水電師傅評估漏水狀況，水電師傅均稱漏水係因被告房屋水管破裂所致。因此，原告曾多次向被告請求協助回復原狀，惟被告均置之不理，甚至表示原告家中漏水為原告自己房屋之問題，可見被告對解決漏水之問題毫無誠意，先前調解亦不成立，原告不得已僅能提起本件訴訟以維權益。

(二)另依民法184條第1項前段、第191條第1項前段、第195條第1項、第213條第1項及公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，請求被告賠償下列損害：

- 1.原告屋內之裁桌因漏水致發霉受損、拷克機桌面及內部因滴到水而損毀，經估價材料及工資需1萬2000元。
- 2.原告屋內天花板出現壁癌、油漆剝落等情，經工程行估價修理費用為2萬1000元。
- 3.書櫃因漏水發霉而嚴重變形損壞，經家具行估價需1萬7000元。
- 4.竹蓆部分因漏水需全部換新，而支出299元。
- 5.燈具、人檯、櫃子開關門維修費用共1萬4060元。
- 6.精神慰撫金10萬元：因被告遲不處理漏水，致使原告屋內

01 多處天花板、牆面滴漏水、水漬、油漆剝落，長期影響其
02 居住環境，而侵害原告居住安寧之人格利益甚鉅，令原告
03 夜不能寐，心力交瘁，受有精神上之嚴重痛苦，並經新竹
04 馬偕紀念醫院於112年1月5日診斷為失眠、恐慌症。是
05 故，被告應給付原告10萬之精神慰撫金。

06 7.訴訟中支出之漏水鑑定費用14萬6000元。

07 (六)以上總計31萬359元，並聲明：1.被告應將被告房屋以國立
08 中央大學智慧營建研究中心鑑定報告所載方式，將房屋修復
09 至不漏水狀態。2.被告應給付原告31萬359元。3.願供擔
10 保，請准宣告假執行。

11 二、被告未於言詞辯論期日到庭，惟於本院勘驗時在場稱：不同
12 意原告主張漏水部分修繕，之前原告有表示樓下有漏水，請
13 我修復漏水，我就將浴室重作、磁磚刨除，重做防水，我後
14 來有跟原告說給原告3萬元，請原告找人來我家陽臺修繕等
15 語。

16 三、本院之判斷：

17 原告主張兩造分別為原告房屋及被告房屋之所有權人，原告
18 房屋因漏水而受損害，且損害係因被告房屋漏水造成，並提
19 出發票、報價單、估價單、建物登記謄本、調解不成立證明
20 書、診斷證明書、照片、出貨單等件為證(見本院卷第23-45
21 頁、第59-61頁、第131-137頁)。是本院所應審究者為：(一)
22 被告房屋是否有漏水？(二)前開漏水是否致原告房屋受有損
23 害？(三)原告得否請求被告將被告房屋依鑑定報告所載方式修
24 復至不漏水狀態？(四)原告得否向被告請求賠償？金額為何？
25 經查：

26 (一)關於被告房屋是否有漏水部分：

27 原告主張被告房屋有漏水等語，業經本院囑託國立中央大學
28 智慧營建研究中心鑑定，經該研究中心指派鑑定人員會同兩
29 造至現場會勘，鑑定結果為：「檢測當日門牌號碼新竹市○
30 ○區○○路00巷00弄00號4樓，確有漏水情形，因鑑定標的
31 物之各樓層均為樓中樓格局，而本案漏水位置為4樓樓中樓

01 第二層之起居室及置物室頂板，經5樓給水壓力檢測，以紅
02 外線熱像儀比對，4樓漏水原因為5樓熱水管滲漏所致…。」
03 有該研究中心會檢送之鑑定報告書在卷可按。是被告房屋熱
04 水管有滲漏乙情，應堪認定。

05 (二)關於前開漏水是否造成原告房屋受有損害部分：

06 而前開漏水位置造成原告房屋起居室及置物室頂板漏水損害
07 之情形，同有該鑑定報告書在卷可參。原告主張被告房屋
08 滲、漏水造成原告房屋受有前開損害等節，亦屬有據。

09 (三)關於原告得否請求被告將其所有房屋依鑑定報告所載方式修
10 復至不漏水狀態部分：

11 依上開鑑定報告，可見被告房屋之熱水管滲漏，致原告房屋
12 受有損害，被告既為被告房屋之所有權人，則其本有修繕、
13 維護其房屋之義務，惟其竟未善盡責任，而使其房屋熱水管
14 滲漏至樓下原告房屋，致原告受有損害，並對原告之所有權
15 造成妨害，是原告據此請求被告修繕原告房屋，於法即屬有
16 據。而上開鑑定報告亦載明修復方式：建議被告房屋熱水管
17 改為明管，並詳載熱水管明管施工之相關所需費用，此觀該
18 鑑定報告書「5樓修繕方式及費用估算」、「結論與建議」
19 欄即明，是原告請求被告按該鑑定報告書所載之內容，將被
20 告房屋修繕至不漏水之狀態，自屬有理由。

21 (四)關於原告得否向被告請求賠償及金額為何部分：

22 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
23 任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
24 外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金
25 錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得
26 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第18
27 4條第1項前段、第213條定有明文。依上所述，原告房屋之
28 損害既係因被告房屋漏水所造成，則原告請求被告賠償其損
29 害，自屬有據，爰就原告請求之項目及金額分述如下：

30 1.裁桌、拷客機、書櫃、竹蓆損毀部分：原告主張屋內之裁
31 桌因漏水導致發霉受損、拷克機桌面及內部因滴到水而損

毀，經估價材料及工資需1萬2000元；書櫃因漏水發霉而嚴重變形損壞，經家具行估價需1萬7000元；竹蓆部分因漏水需全部換新，需支出299元等情，並提出發票、報價單及照片為據(見本院卷第23-27頁)，然依原告所提證據，無法判斷上開物品受損是否為漏水所造成，原告主張被告應賠償該部分損失，應屬無據。

2.修復原告屋內天花板費用部分：

原告主張原告屋內天花板出現壁癌、油漆剝落等情，經工程行估價修費用為2萬1000元，並提出估價單為據(見本院卷第29頁)。查被告房屋熱水管滲漏造成原告房屋起居室及置物室頂板受有損害等節，已如前述，若被告善盡維護管理其房屋之熱給水管，適時加以修補，即可避免造成滲漏水現象，是被告之過失行為造成原告房屋天花板滲漏水而受有損害，自屬可歸責於被告，且原告上開損害與被告之過失行為間具有相當因果關係，是原告依民法第184條第1項前段，請求被告支付回復原狀所必要之修繕費用，自屬有據。又原告房屋因滲漏水所生損害部分，經上開鑑定報告書記載，原告房屋樓中樓第二層樓修復方式所必需之施工項目為室內施工粉塵保護、A矽酸質壁癌施工、頂板油漆(含批土)，加上稅及勞安管理，費用合計為14萬6862元，有鑑定報告在卷可稽。是原告此部分請求被告賠償2萬1000元，應屬有據。

3.燈具、人檯、櫃子開關門部分：

原告主張上開物品維修費用共1萬4060元，並提出照片、保價單、出貨單及照片為據(見本院卷第131-137頁)。依原告所提照片顯示之上開財物毀損情形，可看出其受損顯非正常使用所造成，且應為被告房屋漏水所致。原告請求請求被告賠償此部分損害，應屬有據。

4.精神慰撫金部分：

再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

01 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第
02 195條第1項前段亦有明定。而慰撫金之多寡，應斟酌雙方
03 之身分、地位、資力與加害程度，及其他各種情形核定相
04 當之數額，該金額是否相當，自應依實際加害情形與被害
05 人所受之痛苦及雙方之身分、地位、經濟狀況等關係決定
06 之（最高法院51年度台上字第223判決參照）。經查，原
07 告受有上述損害已有2年多的時間，堪認足以影響原告身
08 體健康及生活居住品質，超越一般人於社會生活中所能容
09 忍之程度，造成原告精神上之痛苦，侵害原告身體健康、
10 居住權與居住安寧之人格法益，且情節重大，原告自得依
11 侵權行為法律關係請求非財產上之損害賠償。本院斟酌兩
12 造為同棟住戶關係，併參酌漏水情形、漏水持續期間，原
13 告精神上所受痛苦程度、被告之侵權行為態樣，認原告請
14 求被告賠償10萬元之非財產上損害，尚屬適當，原告此部
15 分請求，應予准許。

16 5.鑑定費用：

17 原告主張因被告房屋滲漏水致其所有房屋受損，而由其預
18 納鑑定費用共計14萬6000元等語，惟此係屬原告證明其所
19 有房屋屋況受損與被告房屋未善盡維護修繕義務致滲漏水
20 之過失行為間具因果關係之必要方法，自應由原告預納鑑
21 定費用，且與裁判費同屬訴訟費用之一部分，並非因被告
22 上開行為所致之損害，而最終鑑定費用應由何造負擔，將
23 於本件判決確定後，再行確認，故原告此部分請求，要屬
24 無據，應予駁回。

25 6.綜上，原告得向被告請求之賠償金額應為13萬5060元（原
26 告房屋修復費用2萬1000元＋燈具、人檯、櫃子開關門之
27 修復費用1萬4060元＋精神慰撫金10萬元），逾此部分之
28 請求，則屬無據。

29 四、從而，被告所有房屋漏水，致生損害於原告，原告依民法第
30 184條第1項前段、第213條第1項、第3項規定，請求被告將
31 被告房屋依上開鑑定報告書所載方式修復至不漏水狀態，及

01 請求被告給付13萬5060元，為有理由，應予准許。逾此部分
02 之請求，為無理由，應予駁回。

03 五、本件係依民事訴訟法第427條適用簡易訴訟程序所為被告部
04 分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝
05 訴部分，應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行
06 之聲請失所附麗，應併予駁回。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 113 年 6 月 18 日
09 新竹簡易庭 法 官 黃世誠

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（須按
12 他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳
13 納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 6 月 18 日
15 書記官 楊霽