

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重建簡字第37號

原告 簡圳宏  
被告 蔡雅惠  
訴訟代理人 王明崇

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國113年10月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬參仟伍佰元，及自民國一百一十三年六月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣伍萬參仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)原告所有坐落新北市○○區○○街00巷00號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋），與被告所有同號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）為同棟建物之上下樓層，系爭2樓房屋之浴室、客廳上方天花板於民國112年2月起發現有漏水，經原告委請專業抓漏廠商及水電師傅至系爭2樓房屋勘驗漏水情事，確認為系爭3樓房屋浴室地板防水層失效，造成水源由系爭3樓房屋地板向下滲水，自系爭2樓房屋天花板滴落，原告多次向被告表達漏水問題，被告均未進行修繕，原告遂於112年11月29日以存證信函通知被告出面處理漏水事宜，惟被告收執後仍置之不理，直至113年7月17日始僱工修繕系爭3樓房屋浴室地板及防水層完成，系爭2樓房屋天花板因而不再漏水，然長期間之漏水已造成系爭2樓房屋客廳天花板裝潢、油漆、牆面受損，修繕費用為新臺幣（下同）78,500元，並對原告生活起居產生極大不便，每日回家必須處理漏水問題及忍受

01 潮濕環境，給予原告極大生活壓力，精神受有極大痛苦，被  
02 告亦應賠償原告精神慰撫金80,000元，以上共計158,500  
03 元，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條  
04 第1項前段規定提起本件。

05 (二)聲明：(1)被告應給付原告158,500元，及起訴狀繕本送達翌  
06 日起至清償日止，按年息百分5計算之利息。(二)願供擔保，  
07 請准宣告假執行。

## 08 二、被告則以：

09 (一)被告係在112年12月7日至郵局領回存證信函始知系爭2樓房  
10 屋漏水之事，惟系爭2樓房屋漏水在原告購買前即已存在，  
11 前屋主曾告知被告可能是蓋房子時水泥師傅灌漿不扎實，以  
12 致產生空隙，空隙遇到震動會加大空隙，外牆面吸水滲入空  
13 隙，以至於造成漏水狀況，且原告購入系爭2樓房屋後，室  
14 內有改裝過，亦可能造成漏水原因。

15 (二)被告已於113年7月8日僱工修繕系爭3樓房屋浴室地板及防水  
16 層，同年7月17日施工完成。原告所提系爭2樓房屋天花板因  
17 漏水形成鐘乳石柱照片，與事實不符，實際上為系爭3樓房  
18 屋施作浴室地板及防水層之泥漿加白色防水劑形成之水泥漿  
19 滲漏造成的。

20 (三)對於原告請求賠償158,500元金額過高等語置辯。並聲明：  
21 原告之訴駁回。

## 22 三、得心證之理由：

23 (一)原告主張其所有系爭2樓房屋浴室、客廳天花板因被告所有  
24 系爭3樓房屋浴室地板防水層失效致漏水之事實，為被告不  
25 爭執系爭2、3樓房屋為兩造各自所有之事實，惟以前詞置  
26 辯，查：按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告  
27 對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其  
28 反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。  
29 又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，  
30 故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不  
31 更舉反證。關於系爭2樓房屋浴室及客廳天花板出現漏水，

01 造成客廳裝修天花板板材損壞、牆面油漆剝落、燈具損壞之  
02 情，業據原告提出漏水損害錄影光碟、截圖、現場照片等件  
03 為證，被告雖否認原告所主張漏水原因係因系爭3樓房屋浴  
04 室地板防水層失效所致，惟依其上下方之對應位置，及兩造  
05 不爭執被告於113年7月17日僱工修繕系爭3樓房屋浴室地板  
06 及防水層完成後，系爭2樓房屋天花板即未再漏水之事實

07 （見本院113年10月25日言詞辯論筆錄），原告主張系爭2樓  
08 房屋浴室及客廳天花板之漏水係因系爭3樓房屋浴室地板防  
09 水層失效所致等語，尚非無據；至被告抗辯系爭2樓房屋天  
10 花板漏水係因房屋興建時水泥師傅灌漿不扎實及原告改裝室  
11 內云云，既未更舉反證以實其說，其為抗辯，要無可採。

12 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
13 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由  
14 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠  
15 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，  
16 已盡相當之注意者，不在此限；民法第184條第1項前段、  
17 第191條第1項分別定有明文。原告所有系爭2樓房屋浴室、  
18 客廳天花板因被告所有系爭3樓房屋浴室地板防水層失效致  
19 出現滲漏水，已如前述，原告請求被告就系爭房屋因此所生  
20 損害負賠償責任，於法有據。茲就原告請求之損害及金額，  
21 審酌如下：

22 1.系爭房屋修繕費用：按負損害賠償責任者，除法律另有規  
23 定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。同  
24 法第213條第1項規定亦可參照。而物被毀損時，被害人除  
25 得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第  
26 215條之適用。依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之  
27 價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（例  
28 如：修理材料以新品換舊品，應予折舊）。原告主張系爭  
29 房屋客廳裝修天花板板材損壞、牆面油漆剝落之修繕費用  
30 為78,500元等語，業據提出凱豐設計室內裝修有限公司工  
31 程預算書為證，參諸該工程預算書所載修繕項目核與原告

01 所提之損壞情形大致相符，是原告就系爭房屋受損之修繕  
02 費用已盡相當證明之責，而被告抗辯費用太高云云並未提出  
03 證據以實其說，是其所辯，尚不足採信。又衡酌原告係  
04 103年6月6日取得系爭2樓建物所有權，此有建物登記謄本  
05 在卷可稽，原告並自承：系爭2樓房屋之天花板木作裝潢  
06 超過10年等語（見本院113年10月25日言詞辯論筆錄），  
07 系爭2樓房屋之木作天花板裝潢使用年數應以10年計，本  
08 院依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表  
09 之規定，房屋附屬設備中其他設備耐用年數為10年，依定  
10 率遞減法之折舊率為千分之206，其最後一年之折舊額，  
11 加歷年折舊累積額，總和不得超過該資產成本原額之十分  
12 之九之計算方法，其中木作天花板更換材料50,000元，於  
13 折舊所剩之殘值為十分之一即5,000元，加計其他無須折  
14 舊之天花板拆除運棄、油漆、下腳料運棄等費用28,500  
15 元，原告得請求被告賠償之系爭2樓房屋必要修繕費用為3  
16 3,500元（即28,500元+5,000元），逾此範圍之請求，則  
17 屬無據。

18 2.精神慰撫金：按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自  
19 由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節  
20 重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之  
21 金額，民法第195條第1項前段定有明文。而該項所稱「其  
22 他人格法益」，包含居住安寧之人格利益。原告固主張其  
23 自112年2月起發現漏水後多次向被告表達漏水問題，被告  
24 均置之不理云云，惟依原告所提台北長安郵局存證號碼42  
25 44號存證信函及回執，僅能證明其係於112年11月29日以  
26 存證信函通知被告修繕系爭3樓房屋浴廁滲漏水問題，而  
27 經被告於112年12月7日收受之事實，則自112年12月7日起  
28 至113年7月17日被告僱工修繕系爭3樓房屋浴室地板及防  
29 水層完成止，長達7個月期間，原告必須忍受家中浴室及  
30 客廳天花板板材損壞、牆面油漆剝落、燈具損壞及潮溼之  
31 不舒服狀態，已對原告居家生活品質及居住安寧而造成侵

01 害，且情節重大，原告請求非財產上損害賠償，洵屬有  
02 據。本院審酌原告為碩士畢業、從事建築業、月入約6萬  
03 元，被告為二專畢業，現家管，此據兩造陳述在卷，並參  
04 以本件漏水情形、範圍、持續期間及損害程度等一切情  
05 狀，認原告請求被告賠償精神慰撫金應以20,000元為適  
06 當，逾此部分之請求，則屬無據。

07 3.綜上，原告得請求被告賠償之損害為53,500元（即33,50  
08 0元+20,000元）。

09 (三)從而，原告依前揭規定，請求被告給付53,500元及自起訴  
10 狀繕本送達翌日即113年6月8日起至清償日止，按年息百分  
11 之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之其餘請  
12 求，為無理由，應予駁回。

13 (四)本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判  
14 決，應依職權宣告假執行，並依職權酌定相當擔保金額為  
15 被告得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之  
16 聲請即失所附麗，應併予駁回之。

17 (五)本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證  
18 據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，  
19 併此敘明。

20 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

22 臺灣新北地方法院三重簡易庭

23 法 官 葉靜芳

24 以上正本係照原本作成。

25 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  
26 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  
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

29 書 記 官 陳芊卉