

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重建簡字第38號

原告 邱柏雄

邱柏淵

兼 共 同

訴訟代理人 邱柏盛

被告 陳鈺春

訴訟代理人 李明龍

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年2月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬肆仟伍佰伍拾貳元，及自民國一
一三年七月三日起至清償日止，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二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告邱柏盛起訴時以李明龍為被告，並聲明：被告應給付原告
新臺幣(下同)38萬9790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。嗣於本院言詞辯論程序時
變更被告為陳鈺春，另追加邱柏雄、邱柏淵為原告。合於民
事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告共有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號
房屋(下稱系爭房屋)與被告所有門牌號碼新北市○○區○○
街00號房屋(下稱被告房屋)相鄰。詎原告於民國112年12月
間發現系爭房屋3樓主臥室木地板及衛浴室滲漏水，水漬並
從樓梯間向下滲漏到系爭房屋2樓天花板，系爭房屋滲漏水
肇因被告房屋之浴室於112年12月6日進行修繕工程未盡管理

01 維護所致，自應由被告賠償系爭房屋因修復漏水造成損害之
02 回復原狀費用28萬9790元及精神慰撫金10萬元，合計38萬97
03 90元。為此，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項前
04 段、第213條、第214條及第215條規定提起本件訴訟，並聲
05 明：(一)被告應給付原告38萬9790元，及自起訴狀繕本送達翌
06 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)原告願供擔保，
07 請准許宣告假執行。

08 二、被告則以：系爭房屋滲漏水原因並非被告房屋裝潢施工造
09 成，是過了8、9年才漏水，去抓漏發現是樓板裡面的漏水，
10 被告也無法去維持，該位置隱藏在結構體內水管滲漏水，被
11 告實屬無法預知，樓層板中的管路可能因地震或是其他原因
12 造成，也已經請水電師傅止漏了。又被告房屋漏水發生在3
13 樓浴室，漏水會影響到系爭房屋之3樓的木地板是有可能
14 性，但原告卻提出衣櫃及木地板要全部換新的以及1、2樓沒
15 有相關聯性的，已經出現白華及結晶的牆面照片，並不是一
16 兩星期會造成的，故原告此部分請求實不合理。再者，原告
17 所提出之修繕項目依法應計算折舊等語置辯。並聲明：原告
18 之訴駁回。

19 三、本院之判斷：

20 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
21 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
22 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
23 ，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已
24 盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段、第19
25 1條第1項前段分別定有明文。又負損害賠償責任者，除法律
26 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
27 狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
28 用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項亦有明文。
29 又物被毀損時，其材料更換，既以新品替換舊品，計算材料
30 零件之損害賠償數額時，應扣除折舊始屬合理。次按當事人
31 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟

01 法第277條本文定有明文。另專有部分、約定專用部分之修
02 繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使
03 用人為之，並負擔其費用。公寓大廈管理條例第10條第1項
04 復有明定。準此，被告就其專有部分依法自應盡修繕、管
05 理、維護之責，如因未盡修繕、管理、維護責任，致他人受
06 有損害，其就建築物之保管自有欠缺，即有過失。

07 (二)原告主張系爭房屋3樓主臥室及衛浴室於112年12月間發生滲
08 漏水情形，肇因被告房屋未盡管理維護問題等節，業據提出
09 系爭房屋主臥室、浴室室內之照片為憑，並由本院依原告聲
10 請，兩造合意選任臺北市建築師公會為鑑定機關（見本院11
11 3年7月2日言詞辯論筆錄），由該公會指派李易軒建築師於1
12 13年8月5日13時30分許會同兩造至現場進行初勘，復於同年
13 9月19日13時30分許進行複勘，作成113年11月18日（113）

14 （十七）鑑字第3090號鑑定報告書，其鑑定結果略以：依照
15 兩造提送資料照片、現場會勘及徵詢兩造後，被告房屋之衛
16 浴設備及隔間有更改，研判其給水管路有更改動，系爭房屋
17 3樓主臥室及衛浴室於112年12月間發現漏水情形，為相鄰被
18 告房屋未盡管理維護所致，且由詢問兩造、漏水部位勘測、
19 系爭房屋3樓主臥室衛浴原漏水部位牆面表示水份計檢測、
20 系爭房屋3樓主臥室衛浴漏水部位牆面紅外線遙測溫度熱像
21 分析儀量測試等方式，研判上開滲漏水已經造成系爭房屋內
22 之損失，但目前無滲漏水情事，有鑑定報告書第6-9頁為
23 證。足見系爭房屋3樓主臥室及衛浴室滲漏水之原因，係因
24 被告房屋之衛浴設備變動給水管所造成，已妨害原告就系爭
25 房屋之所有權，且被告房屋之衛浴設備埋設之給水管(冷水管)
26 係為被告之專有部分，被告對其房屋衛浴之地板內埋
27 設之給水管(冷水管)，因破損而滲漏，自應負修繕、管理、
28 維護之責，則原告依上開規定，請求被告負侵權行為損害賠
29 償責任，即屬有據。被告固以前詞置辯，但被告並未舉證證
30 明其對自己房屋之保管無欠缺，或對於防止漏水損害之發
31 生，已盡相當之注意義務，是其所辯，不足採信。

01 (三)本件鑑定報告書由臺北市建築師公會依新北市政府頒訂建築
02 物工程施工損壞鄰房修復單價表及坊間行情鑑定系爭房屋之
03 修復費用項目如下：

- 04 1. 3樓臥室及樓梯木地板地坪更新(含拆除)11萬4000元。
- 05 2. 左側衣櫃更新(含拆除)5萬7000元。
- 06 3. 右側衣櫃更新(含拆除)5萬元。
- 07 4. 3樓壁面、2樓臥室平頂及樓梯間重新粉刷整修(含批土)1萬8
08 000元。
- 09 5. 保護工程1萬5000元。
- 10 6. 廢料清理及運什費1萬2700元。
- 11 7. 其他費用1萬7780元。
- 12 8. 利潤、稅捐及管理費4萬2672元。
- 13 4. 合計修復費用32萬7152元。

14 5. 原告主張被告應賠償原告系爭房屋回復原狀費用(即修繕樓
15 地板及天花板)28萬9790元等語，固提出私家室內裝潢有限
16 公司開立之工程預算估價單為證。惟本院認臺北市建築師公
17 會為獨立並具有防水工程方面之專業鑑定單位，並經兩造合
18 意選任，且指派建築師至現場會勘，見3樓臥室及樓梯木地
19 板有水痕漬、變形隆起，牆面、樓梯及2樓臥室平頂有水痕
20 漬、漆剝落，衣櫃水痕漬、底部劣化等情，進而進行鑑估計
21 算上開修復費用為32萬7152元，鑑定結果中肯公正，較為可
22 信。觀上開修復項目，其中關於連工帶料為第1項之3樓臥室
23 及樓梯木地板地坪11萬4000元、第2項之左側衣櫃更新5萬70
24 00元及第3項之右側衣櫃更新5萬元，其餘項目均屬工資性
25 質，又上開連工帶料費用並未區分工資、材料費數額，本院
26 應認材料及工資各占3分之2及3分之1為合理，因此認系爭房
27 屋修復費用32萬7152元中之材料費為14萬7333元【計算式：
28 (11萬4000元+5萬7000元+5萬元)÷3×2，元以下四捨五
29 入，下同】，工資為17萬9819元(計算式：32萬7152元—14
30 萬7333元)，另本院認依系爭房屋受損狀況，修復時須支出
31 上開修復費用，應屬合理必要，被告應予以賠償。惟系爭房

01 屋回復原狀所需材料費部分係以新材料更換受損之舊材料，
02 其折舊部分，應予以扣除。再觀系爭房屋受損之設備大都為
03 地板及衣櫃，依行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固
04 定資產折舊率表」之規定，可知地板及衣櫃相當於「房屋附
05 屬設備」中之「其他設備」，其耐用年數為10年，依定率遞
06 減法每年折舊千分之206，其最後1年之折舊額，加歷年折舊
07 累積額，總和不得超過該資產成本原額之10分之9之計算方
08 法，因原告陳稱系爭房屋於112年12月間發現滲漏水時，屋
09 齡已使用約10年，則系爭房屋購入至發生滲漏水受損之日
10 止，其設備使用年數已逾10年，故原告就材料費部分得請求
11 被告賠償之金額扣除折舊後餘額為10分之1即1萬4733元，其
12 餘工資17萬9819元，無折舊之問題，被告應全額賠償。從
13 而，被告應賠償系爭房屋回復原狀之必要費用為19萬4552元
14 （計算式：1萬4733元+17萬9819元元），原告逾此部分之
15 請求，即屬無據，不應准許。

16 (四)末按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
17 私、貞操或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖
18 非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第195條
19 第1項前段定有明文。次按不法侵害他人居住安寧之人格利
20 益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定
21 請求賠償相當之金額。經查，原告固主張系爭房屋3樓主臥
22 室因滲漏水情形造成環境潮濕不舒適，受有精神上痛苦甚
23 鉅，已屬重大侵害其居住安寧之人格法益，請求被告賠償精
24 神慰撫金10萬元等語，然原告自陳該主臥室平常實際由原告
25 母親居住使用，顯見渠等並未住居在上開主臥室內，要無從
26 因系爭房屋主臥室滲漏水之紛爭而影響其居住安寧，更遑論
27 為此侵害其人格法益達情節重大之程度，是原告請求被告賠
28 償精神慰撫金，並非有據，不應准許。

29 四、綜上所述，原告所有系爭房屋主臥室及衛浴室之滲漏水肇因
30 被告房屋未盡管理維護之注意義務。從而，原告依民法第
31 184條第1項前段、第191條第1項前段、第213條、第214條及

01 第215條規定，請求被告給付回復原狀所需修復費用19萬455
02 2元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年7月3日起至清償日
03 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分
04 之請求，為無理由，應予駁回。

05 五、本件原告勝訴部分適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判
06 決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執
07 行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失其依據，應併
08 予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提或其他聲
10 請調查證據，經本院審酌後，認為均不足影響本判決之結
11 果，爰不一一論述。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
14 三重簡易庭 法 官 王凱平

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
20 書記官 楊家蓉