臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

114年度重建簡字第42號

原　　告　林修平

　　鄭淑玲

被　　告　林清凉

000000000000000000

　　林玠炫

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　連懿文

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告林清凉應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號3樓房屋依如附表一所示之修繕方法修繕至使門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號2樓房屋不再滲漏水之狀態。

二、被告林清凉應給付原告林修平新臺幣205,900元，及其中新臺幣70,600元自民國114年7月23日起；其中新臺幣135,300元自民國115年7月24日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告林清凉應給付原告鄭淑玲新臺幣20,000元，及自民國114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。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告林清凉負擔百分之88；餘由原告林修平負擔百分之11，原告鄭淑玲負擔百分之1。

六、本判決第一項、第二項、第三項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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者、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款、第3款定有明文，此於簡易訴訟程序亦有適用。本件原告原聲明：㈠被告應賠償原告修繕費用新臺幣（下同）50,600元。㈡被告應給付原告100,000元。㈢被告應自民國114年1月8日大量漏水時起按月賠償23,000元至停止漏水止。㈣被告應賠償原告自起訴狀繕本送達被告日起至清償日止，對已付修繕費用35,600元及已發生租金損失按週年利率百分之5計算之利息。㈤被告應盡速修繕以停止漏水。嗣原告於115年7月23日言詞辯論期日變更聲明為：㈠被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）依如附表一所示之修繕方法修繕至使門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）至不再滲漏水之狀態。㈡被告應連帶給付原告林修平318,240元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告應自114年1月8日起至依聲明第一項修繕至使系爭2樓房屋不滲漏水之狀態止，按月連帶給付原告林修平23,000元。㈣被告應連帶給付原告鄭淑玲50,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。核原告所為訴之變更、追加係基於同一漏水事實並減縮、擴張應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭2樓房屋為原告林修平所有，原告2人同住於該屋，而被告林清凉為系爭3樓房屋所有權人，被告林玠炫則為該屋之實際使用人。詎被告擅自將系爭3樓房屋之陽台改建為廚房，且未妥善設置排水與防水設置，致該處長期滲漏水，並波及系爭2樓房屋，包含陽台、客廳、廚房天花板等屋內多處皆因滲漏水而受損。嗣於114年1月8日，更因系爭3樓房屋之洗衣機大量排水，且排水孔阻塞，致系爭3樓房屋淹水並滲漏至系爭2樓房屋，原告為此支付修復費用28,000元，另支出7,600元更換熱水器，連同如附表二所示之尚未支出之修復費用232,640元，共計268,240元。又原告多次請

求被告改善滲漏水，被告均置之不理，而系爭2樓房屋滲漏水，已嚴重妨害原告之日常生活與居住安全，造成原告受有精神上痛苦，故被告應賠償原告各50,000元之精神慰撫金。另原告林修平於113年8月1日將系爭2樓房屋出租與他人，約定租期至114年7月31日，每月租金23,000元，然承租人因滲漏水問題而於114年1月8日提前終止租約，之後亦因滲漏水問題無法出租，因此受有未能收取租金之損害。爰依民法第767條第1項中段、民法第184條第1項前段、第185條第1項、第191條第1項前段、第195條第1項前段之規定，提起本件訴訟，並聲明如前述變更後之聲明所示。

二、被告則以：原告雖多次指摘系爭2樓房屋之滲漏水與系爭3樓房屋有關，然被告屢屢配合施工改善，且將陽台改建之廚房再改為儲藏室使用，復經測試，確認系爭2樓房屋之滲漏水與系爭3樓房屋無關，而係門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號4樓冷氣排水管滴水所致，原告當時亦接受此一結果。臺北市建築師公會出具之鑑定報告雖認系爭2樓房屋之滲漏水為系爭3樓房屋造成，然鑑定人員到現場時沒有明確指出漏水處，所為鑑定意見不可採。原告既未舉證系爭2樓房屋之滲漏水與被告有關，自不得請求被告修繕及賠償，且兩造曾確認系爭2樓房屋之漏水與系爭3樓房屋無關，原告不得事後再主張該漏水為被告所造成，否則有違誠信原則。另臺北市建築師公會出具之鑑定報告關於修復費用之計算有誤，且未扣除折舊，此外，如附表二編號5、11、12、13所示費用，與陽台滲漏水無關，不應由被告負擔等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告主張系爭2樓房屋為原告林修平所有，原告2人同住於該屋；被告林清凉為系爭3樓房屋所有權人，被告林玠炫則為該屋之實際使用人等情，業據提出系爭3樓房屋、系爭2樓房屋建物登記第一類謄本為證（本院卷一第69頁、第71頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。然原告主張系爭2樓房屋

之滲漏水與系爭3樓房屋有關，被告林清凉應修繕滲漏水，被告並應連帶負侵權行為損害賠償責任等節，則為被告所否認，則本件爭點厥為：㈠系爭2樓房屋之滲漏水與系爭3樓房屋是否有關？㈡原告林修平請求被告修繕滲漏水，是否有理由？㈢原告得否請求被告連帶賠償因滲漏水所生損害？金額若干？茲分述如下：

㈠系爭2樓房屋之滲漏水與系爭3樓房屋是否有關？

原告主張系爭2樓房屋之滲漏水為系爭3樓房屋所造成乙情，業據提出系爭3樓房屋、系爭2樓房屋屋內及建物外觀照片（本院卷一第29、33至37頁、第99至103頁、第261至265頁、本院卷二第139至149頁、155至163頁）、沐砌工事評估單（本院卷一第39頁）等件為證，復經本院囑託臺北市建築師公會鑑定滲漏水原因，鑑定結果略以：依據會勘照片，系爭2樓房屋及系爭3樓房屋陽台附設之瓦斯熱水器、水龍頭之水管各位置不同，系爭3樓房屋陽台牆面磁磚顏色有明顯更改，並曾改造為廚房，於欄杆處設有冷熱水龍頭，且瓦斯熱水器及冷熱水管移至客廳牆外。依據被告說明，現場管線及瓦斯熱水器位置等變更，均為前屋主所變更。於系爭3樓房屋陽台地坪蓄水及洗衣機給排水測試之後，發現系爭2樓房屋陽台之平頂及吊板及牆面、廚房天花板內平頂及梁牆面，均持續有明顯之滴水現象。依據現場狀況及水分計測試4點之前後記錄比對表發現含水量有明顯增加，研判漏水原因為系爭3樓房屋曾改造為廚房、瓦斯熱水器位置、冷水管及熱水管遷移、及前屋主變更原有冷水管、熱水管、排水管等管線位置之施工有瑕疵及地坪防水施工處理不周全，造成滲漏水，並經由系爭3樓房屋地坪樓板滲漏至系爭2樓房屋陽台、客廳、廚房之平頂及牆面，造成滲漏水現象。經綜合研判，系爭3樓房屋現在有漏水之情況。研判漏水原因為系爭3樓房屋曾改造為廚房、瓦斯熱水器位置及冷熱水管遷移、前屋主變更原給排水管線施工時可能之瑕疵，及各次地坪防水施工處理不周全，均造成滲漏水。又系爭3樓房屋之漏水情況，

滲漏至系爭2樓房屋陽台、客廳、廚房之平頂及牆面，造成滲漏水現象，已影響系爭房屋2樓正常生活使用等語，此有臺北市建築師公會115年6月1日（115）（十七）鑑字第1449號鑑定報告書在卷可稽（本院卷二第10至117頁，下稱系爭鑑定報告）。本院審酌臺北市建築師公會乃屬具有專業技術、知識及經驗之中立鑑定單位，與兩造並無利害關係，其鑑定過程係由鑑定人員會同兩造勘查標的物現狀及訪談兩造使用狀況，輔以兩造提供之資料，並以KettHI-520-2非破壞混凝土水分計檢測，進而分析研判滲漏水原因，且其論述鑑定理由及結果適當且合理，是系爭鑑定報告應屬客觀可信，足資為本件參照。至被告辯稱：鑑定人員於現場沒有明確指出漏水處，所為鑑定意見不可採云云，惟並未提出足以推翻鑑定人專業意見之證據，是其空言辯稱鑑定報告不可採云云，核屬無據。被告又辯稱前經測試結果，系爭2樓房屋之滲漏水與系爭3樓房屋無關，原告亦接受此一測試結果，本件請求違反誠信原則云云，惟未舉證以實其說，所辯難以憑採。從而，系爭2樓房屋之滲漏水確與系爭3樓房屋將陽台改建為廚房、遷移變更原給排水管線施工時之瑕疵及各次地坪防水施工處理不周全具有關聯乙情，堪以認定。

㈡原告林修平請求被告修繕滲漏水，是否有理由？

按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。又專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項亦有明定。查系爭2樓房屋之滲漏水肇因於系爭3樓房屋將陽台改建為廚房、遷移變更原給排水管線施工時之瑕疵及各次地坪防水施工處理不周全，已如前述，而系爭3樓房屋所有權人即被告林清凉怠於管理維護，則原告林修平請求被告林清凉修繕系爭3樓房屋之滲漏水，當屬可採；再者，參諸系爭鑑定報告記載（本院卷二第23至25頁），系爭3樓房屋改善滲漏水之修繕方法如附表一所示，則原告林修平依民法第

767條第1項中段之規定，請求被告林清凉應將系爭3樓房屋依如附表一所示之修繕方法修繕至使系爭2樓房屋不再滲漏水之狀態，自屬有據。又原告林修平雖一併請求被告林玠炫修繕系爭3樓房屋之滲漏水，惟被告林玠炫並非系爭3樓房屋所有權人，原告林修平亦未舉證林玠炫有何管理維護義務之存在，此部分請求，難認有據。至被告林清凉雖提出最新之維修照片（本院卷二第267至279頁），主張其已進行修繕云云，惟原告林修平否認被告林清凉已完成修繕（本院卷二第284頁），被告林清凉復未提出其已確實修繕至使系爭2樓房屋不再滲漏水之狀態之證明，自無從以前開修繕照片，遽認被告林清凉已盡修繕責任，此部分所辯，尚非可採。

㈢原告得否請求被告連帶賠償因滲漏水所生損害？金額若干？

1.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，民法第184條第1項前段、第191條第1項前段分別定有明文；次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，為民法第213條第1項、第3項及第215條所明定。又不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條亦有明文。而依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院77年度第9次民事庭會議決議㈠參照）。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，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，為民法第195條第1項前段所明定。而不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號

判決意旨參照）；末按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。

2.原告林修平請求系爭2樓房屋屋內受損修復費用部分：

原告林修平主張被告林清凉怠於管理維護系爭3樓房屋，致系爭3樓房屋有滲漏水之情況，進而波及系爭2樓房屋，致該屋屋內多處受損等情，業據提出前開系爭3樓房屋、系爭2樓房屋屋內照片、沐砌工事評估單為證，復經本院囑託臺北市建築師公會鑑定結果，亦認：系爭2樓房屋陽台天花板（平頂）嚴重壁癌、客廳天花板（平頂）油漆剝落、廚房天花板（平頂）受潮毀損、熱水器毀損等情況，應為系爭3樓房屋長期滲漏水所致等語（本院卷二第23至27頁），則原告主張被告林清凉應依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段負侵權行為損害賠償責任，自屬有據。又原告林修平就系爭2樓房屋因滲漏水之受損結果，先行支出牆壁粉刷及瓷磚修補費用28,000元及更換熱水器費用7,600元，業據提出宇翔室內裝修工程行已支付款項證明書、東海昌企業有限公司送貨單為證（本院卷一第43、47頁），而經臺北市建築師公會鑑定結果認依系爭2樓房屋受損情況，建議修復方式如附表二所示（其中附表二編號14、15為前述已修繕部分），亦有系爭鑑定報告在卷可憑（本院卷二第23至27頁、第45頁），然修復時，材料部分既係以新品換舊品，應予折舊方屬必要費用，故前開更換熱水器費用以及如附表二編號8、9、10所示費用，均應扣除折舊計算其損害，參諸行政院制頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表之規定，裝潢材料比照房屋附屬設備之其他，耐用年數為10年，依定率遞減法每年應折舊1000分之206，另依營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1 年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，佐以原告林修平係於86年1月23日因買賣取得系爭2樓房屋，是前開物品均已使用超過10年，則經扣除折舊後，原告林修平得請求前開

更換熱水器費用以及如附表二編號8、9、10所示部分之損害賠償金額應各以760元、2,400元、800元、500元為限，加計牆壁粉刷及瓷磚修補費用28,000元以及如附表二編號1至7、11至13所示修復費用後，共計185,900元（計算式：760元＋2,400元＋800元＋500元＋28,000元＋8,000元＋4,900元＋20,000元＋50,000元＋15,000元＋2,100元＋1,000元＋13,800元＋13,800元＋24,840元=185,900元），逾此範圍之請求，則屬無據。至被告林清凉雖辯稱如附表二編號5、11、12、13所示費用，與陽台滲漏水無關，不應由被告負擔云云，顯係忽略系爭2樓房屋客廳天花板亦因滲漏水而受損，以及廢棄物清理及運什費、其他雜項費用、稅捐、利潤及管理費為原告僱工修復之必要支出，所辯自非可採。

3.原告林修平請求租金損失部分：

原告林修平固主張因系爭2樓房屋滲漏水，致原承租人提前於114年1月8日終止租約，且之後無法出租，而受有租金損失，故請求被告林清凉自114年1月8日起至修繕漏水止，按月給付23,000元之租金損失，並提出房屋租賃契約為證（本院卷一第55至57頁），然前開房屋租賃契約僅能證明系爭2樓房屋原有出租予他人，尚不足以證明因滲漏水問題導致系爭2樓房屋無法出租，又原告林修平陳稱：原房客本來就打算於114年2月搬家等語（本院卷二第202頁），復未提出該房客確因漏水而提前終止租約之證明，另原告林修平自承終止租約後，系爭2樓房屋即由其自住使用，而未提出其仍有計畫出租確因漏水問題而未果之證明，則依原告林修平之舉證，本院無從逕認定原告林修平因系爭2樓房屋滲漏水無法出租，而受有租金損失之所失利益，故此部分請求，難認有據，不應准許。

4.原告請求精神慰撫金部分：

查原告2人同住於系爭2樓房屋，且因系爭3樓房屋滲漏水，導致系爭2樓房屋陽台天花板（平頂）嚴重壁癌、客廳天花板（平頂）油漆剝落、廚房天花板（平頂）受潮毀損、熱水

器毀損，業經本院認定如前，本院審酌前開漏水之處遍及陽台、客廳、廚房等一般生活區域，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，是原告主張被告林清凉侵害原告之居住安寧，造成其受有非財產上損害，且情節重大，應依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段及第195條第1項前段規定賠償精神慰撫金，應屬可採。爰審酌系爭2樓房屋漏水期間、範圍、程度、對原告生活造成之影響，認原告請求被告林清凉賠償精神慰撫金各5萬元，尚屬過高，應核減為2萬元為適當。

5.原告請求被告林玠炫負侵權行為損害賠償責任部分：

原告雖亦主張被告林玠炫應就系爭3樓房屋滲漏水負侵權行為損害賠償責任，然被告林玠炫非系爭3樓房屋之所有權人，原告復未舉證被告林玠炫對於系爭3樓房屋之滲漏水有何管理維護義務，自難徒憑被告林玠炫居住於系爭3樓房屋，遽謂被告林玠炫亦應負侵權行為損害賠償責任，是原告此部分請求，難認有據，不應准許。

6.準此，原告林修平得請求被告林清凉賠償之金額共計205,900元（計算式：185,900元＋20,000元=205,900元）；原告鄭淑玲得請求被告林清凉賠償之金額則為20,000元。

㈣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。本件原告請求被告林清凉給付之損害賠償，係以支付金錢為標的，且無確定期限及約定利率，而原告林修平於起訴時僅聲明請求修復費用50,600元及精神慰撫金100,000元，嗣於115年7月23日言詞辯論期日，始當庭擴張修復費用至268,240元及減縮精神慰撫金為50,000元，則原告林修

平就上開本院認定得請求之205,900元，其中70,600元（修復費用50,600元+精神慰撫金20,000元）於起訴狀繕本送達被告林清凉即114年7月22日（本院卷一第81頁）發生催告效力，其中135,300元（計算式：205,900元-70,600元=135,300元）則於115年7月23日合法催告，然被告林清凉迄今未給付上開款項而應負遲延責任，則原告林修平併請求被告林清凉給付其中70,600元自114年7月23日起；其中135,300元自115年7月24日，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有據，逾此範圍之請求，則無理由；又原告鄭淑玲就上開得請求賠償之金額，併請求被告林清凉給付自起訴狀繕本送達被告林清凉翌日即114年7月23日（本院卷一第81頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，同屬有據。

四、綜上所述，原告林修平依民法第767條第1項中段規定，請求被告林清凉應將系爭3樓房屋依如附表一所示之修繕方法修繕至使系爭2樓房屋不再滲漏水之狀態；併依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第195條第1項前段之規定，請求被告林清凉應給付205,900元，及其中70,600元自114年7月23日起，其中135,300元自115年7月24日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；以及被告鄭淑玲依前開侵權行為損害賠償之規定，請求被告林清凉應給付20,000元，及自114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，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、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行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　官　郭鍵融

附表一：

系爭3樓房屋滲漏水修復方法
先將陽台之地坪及牆面內原有冷水管、熱水管及排水管拆除並廢棄，另重新以合格標準之管線施工，並應測試水管內之水壓，將地坪粉刷層完全拆除，配合新設各管線後，於陽台地坪及牆面泛水處施作防水處理，並確實做防水檢測後，再鋪設地坪及牆面之表面材料

附表二：

項目編號	名稱	數量	單位	單價	金額
1	廚房之天花板拆除	8	㎡	1000	8,000
2	陽台平頂粉刷拆除	7	㎡	700	4,900
3	陽台平頂、廚房平頂及梁牆面施作清潔消毒及防霉處理	1	式	20000	20,000
4	陽台平頂、廚房平頂及梁牆面滲水裂縫處施作止漏劑	1	式	50000	50,000
5	客廳平頂及牆面刷水泥漆	50	㎡	300	15,000
6	陽台平頂新做刷水泥漆	7	㎡	300	2,100
7	廚房平頂新做刷水泥漆	10	㎡	300	1,000
8	廚房新做天花板	8	㎡	3000	24,000
9	廚房新做燈具	1	式	8000	8,000
10	陽台新做燈具	1	式	5000	5,000
11	廢棄物清理及運什費	10	%		13,800
12	其他雜項費用	10	%		13,800
13	稅捐、利潤及管理費	15	%		24,840
	小計				190,440元（系爭鑑定報告誤繕為196,440元）
14	114年3月修繕費用	1	式		28,000
15	114年4月更換瓦斯熱水器	1	式		7,600
	小計				35,600

共計				226,040元 （系爭鑑定報告誤繕為232,640元）

以上正本係照原本作成。

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　林語涵