

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度士簡字第614號

原告 林建章

訴訟代理人 林禹丞

原告 周錕炎

共同

訴訟代理人 唐鈺珊律師

被告 莊純蜜

訴訟代理人 李敏順

葉月雲律師

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，於中華民國111年6月7日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告林建章新臺幣貳萬參仟肆佰壹拾伍元，給付原告
周錕炎壹拾萬捌仟貳佰伍拾壹元，及均自民國一百一十年二月五
日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴均駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟肆佰玖拾元，其中新臺幣參佰貳拾肆元由原
告林建章負擔，其中新臺幣壹仟壹佰柒拾壹元由原告周錕炎負擔
，餘由被告負擔。

本判決原告勝訴部分均得假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：緣被告為臺北市○○區○○街00號3樓房屋
所有權人(下稱系爭88號3樓房屋)，原告林建章、周錕炎則
分別為門牌號碼臺北市○○區○○街00號2樓(下稱系爭86
號2樓房屋)、臺北市○○區○○街00號3樓(下稱系爭88號
3樓房屋)所有權人。原告2人陸續於民國109年12月間分別
發現系爭86、88號2樓房屋廁所及靠近廁所房間之天花板、
牆壁出現滲漏水、油漆大片剝落、潮濕異味等毀損之情形。

遂立即通知被告上開情形，並請求立即改善。惟被告表示系爭88號3樓房屋並未漏水，並拒絕修繕。由於當時系爭86、88號2樓房屋漏水情形益發嚴重，被告又消極不委請專業人員確認及修復漏水，原告於110年1月15日徵得被告同意，關閉系爭88號3樓房屋總水源開關後，系爭86、88號2樓房屋即再無漏水情形，因而確認系爭88號3樓房屋管線漏水，方導致原告2人之房屋上開漏水情形，被告竟表示其只會修復3樓漏水管線，但拒絕賠償原告2人房屋天花板、牆面、家具因漏水所致之損害。原告林建章委託水電承包商馮明芳估修後，施作系爭86號2樓房屋之壁癌打除、水泥修補及油漆脫落粉刷等修繕工程須支出新臺幣（下同）86,000元；而原告周錕炎委託亞億裝潢有限公司（下稱亞億裝潢公司）估價，系爭88號2樓房屋浴室修復工程需支出126,500元、天花板及牆壁之水泥油漆修復工程費用需支出104,000元。嗣鈞院要求原告提出分列工資、材料之估價單，然近期原物料價格上漲，原告林建章近日詢問承包商表示無法按原價施作，不願意照原估價單開立分列工資材料之估價單，故原告林建章另委請大同防水工程實業有限公司（下稱大同防水工程公司）就系爭86號2樓房屋之室內臥室天花板牆面壁癌打除防水粉刷油漆等修繕工程分列工資材料估價，為95,000元（原告林建章就此部分僅按原請求金額86,000元之範圍內請求）。而原告周錕炎詢問亞億裝潢公司亦表示現無法以舊估價格承作，現施作系爭88號2樓房屋浴室修復工程需支出158,800元、天花板及牆壁之水泥油漆修復工程費用需支出134,000元之修繕費用（原告周錕炎就此部分僅按原請求金額126,500元、104,000元之範圍內請求）。另本件因被告所有系爭88號3樓房屋漏水，分別造成系爭86號2樓房屋屋內之美國戴爾皇冠名床、床架及床頭毀損，共80,000元，另造成系爭88號2樓房屋內實木衣櫃毀損42,000元。又因被告之88號3樓上開漏水情形，致嚴重侵害原告2人之身體健康、居住安寧與安全，造成其等精神上受有莫大痛苦，爰另請求被告應分

01 別賠償10,000元精神慰撫金。總計被告應分別賠償原告林建
02 章176,000元（計算式：86,000元+80,000元+10,000元=1
03 76,000元）、應賠償原告周錕炎282,500元（計算式：126,5
04 00元+104,000元+42,000元+10,000元=282,500元）。為
05 此，基於所有權、侵權行為法律關係提起本件訴訟等語；並
06 聲明：被告應給付原告林建章176,000元、原告周錕炎282,5
07 00元，暨自110年2月4日（被告收受原告存證信函之日）起
08 至清償日止，按年息5%計算之利息。

09 二、被告則以：伊不否認系爭88號3樓房屋管線有漏水，但只有
10 滲漏至原告周錕炎之88號2樓，否認有漏到原告林建章之86
11 號2樓房屋，因86號2樓與88號3樓房屋分屬於不同棟大樓，
12 且兩棟大樓相距約20、30公分，因此原告林建章房屋之漏水
13 並不可歸責於被告。至於原告周錕炎88號2樓房屋之損害並
14 非全部歸責於被告，因被告得知原告周錕炎屋內有漏水情
15 形，就隨即找水電工程人員測試及更換88號3樓之水管，修
16 繕完畢後，原告周錕炎仍表示有漏水，經過查證始知是原告
17 周錕炎屋內浴室天花板上方之排水管之共管有破洞，此亦為
18 造成原告周錕炎房屋損害之原因，在原告周錕炎房屋天花板
19 之排水管屬原告周錕炎管理，原告周錕炎亦自行修繕並自付
20 2,500元予修繕人員，其應自負此部分漏水造成其房屋損害
21 之責任。退萬步言之，縱鈞院認86、88號2樓房屋損害與被
22 告有關，因自原告於110年1月9日告知漏水至110年1月30日
23 系爭88號3樓房屋檢修完成僅20日時間，何以原告受有如此
24 廣泛的損害，與常理不符。況依原告林建章提出如原證1所
25 示漏水示意圖可知，其所繪製漏水影響為廁所旁之房間及部
26 分浴室，然原告林建章請求之修繕費用為全室，其範圍亦屬
27 過廣。至原告林建章請求賠償美國戴爾皇冠名床、床架及床
28 頭損失部分，原告林建章僅提出圖示，並無舉證其取得時間
29 以及其價額，且亦應計算折舊。至原告周錕炎請求浴室修復
30 工程費用及花板及牆壁之水泥漆修復工程費用部分，其中之
31 拆除清運費以及浴室燈具、抽風機修繕費用過高，且依據

原告周錕炎所提如原證2示意圖所示，其漏水範圍集中在浴室以及後房間，然原告周錕炎請求水泥漆修復工程含括客廳、三間房屋以及浴室，其範圍顯然過廣，且與上開浴室修復工程重複。至原告周錕炎請求賠償實木衣櫃毀損部分，原告僅僅提出圖示，並無舉證其取得時間以及其價額，且亦應計算折舊。至原告2人請求精神損害賠償部分，其並無消極不修復之行為以及侵害原告利益達情節重大，而符合民法第195條所定得請求賠償精神慰撫金之情狀。且原告周錕炎已將系爭88號2樓房屋出租他人使用，並未居住於其中，是原告此部分之請求，並無理由。又被告雖曾承認系爭86號3樓房屋有漏水到原告周錕炎所有系爭88號2樓房屋，惟因系爭88號2樓房屋浴室上方之排水管亦有漏水情形，該排水管屬於共用部分，原告周錕炎就該排水管亦有修繕義務，因此原告周錕炎所受損害，與其己身之過失亦有所關聯。爰主張過失相抵，請求鈞院減輕損害賠償金額等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

原告主張被告為88號3樓房屋所有權人，原告林建章、周錕炎則分別為86號2樓房屋及88號2樓房屋所有權人，88號2樓及86號2樓屋內天花板及牆壁出現滲漏水、油漆大片剝落之情形等事實，業據原告提出土地建物查詢資料、現場漏水照片等件為證，堪信為真實。被告承認其88號3樓房屋確有於109年12月至1月間發生漏水情形並修繕該漏水水管完畢，承認其房屋之漏水有滲漏至原告周錕炎之88號2樓，然否認原告周錕炎房屋之損害全部要由被告負賠償之責，另否認原告林建章之86號2樓房屋漏水損害與被告有關，並以前詞置辯。經查：

(一)原告林建章之86號2樓房屋部分：

1. 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；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；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。民法第767 條第1 項中段、第184 條第1 項前段、第191 條第1 項、第213 條第1 項分別定有明文。經查，被告抗辯稱：系爭88號房屋與86號房屋兩棟間隔20、30公分，並不相連云云，然原告林建章提出系爭建物之外觀照片及臺北市建築管理工程處核發之系爭建物平面圖（見本院卷第198至200頁），88號與86號建物有共同壁相連接，並非兩棟獨立建物，被告所辯並不可採。被告之88號3樓房屋浴廁管線漏水確有可能滲漏至原告林建章86號2樓緊鄰88號浴廁之房間天花板、牆壁。而證人即大同防水工程實業有限公司人員陳威廷到庭證稱：伊任職於大同防水工程公司，從事防水工作大約15年，伊有至86號2樓房屋視察現場狀況該爭估價單經評估後包含壁癌打除、重新粉刷等工項，本件漏水是從上面漏水漏下來所造成壁癌的現象等語（見本院卷第365頁），綜上，足見原告林建章86號2樓房屋緊鄰88號浴廁之房間天花板、牆壁之壁癌應與被告88號3樓之漏水有關，原告林建章訴請被告負損害賠償責任，於法有據。

2. 次按物被毀損時，被害人除得依民法第196 條請求賠償外，並不排除民法第213 條至第215 條之適用。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），此有最高法院77年度第9 次民事庭會議決議可資參照。經查，本件原告林建章提出修繕86號2樓房屋天花板、牆面壁癌打除及防水粉刷油漆等修繕費用95,000元，雖提出大同防水工程實業有限公司估價單為證（見本院卷第342頁），然查，證人林威廷證稱：86號2樓房屋室內臥室天花板牆壁原本材質為鋼筋混凝土，沒有做防水，沒有如估價單上所載施工說明1 ～5之材料如矽酸質系、高分子聚合樹脂、結構性聚丙烯彈性水性樹脂、壓克力水泥沙漿等成分，如果扣掉這些材料，只回復到原來同種類混凝土應扣掉總金

01 額三分之一之價格，即63,333元，本估價單至現場勘估面積
02 約3至5坪，有壁癌之面積約2至3坪等語（見本院卷第368
03 頁）。依證人林威廷上開證述現場勘估之面積及壁癌面積顯
04 非被告所辯全室，故被告此抗辯不可採。至於86號2樓房屋
05 天花板、牆壁之原材質，並不包含該估價單內所採用之「矽
06 酸質系」、「高分子聚合樹脂」、「結構性聚丙烯彈性水性
07 樹脂」、「壓克力水泥砂漿」及「泥作防水材料」等防水材
08 料，本院審酌被告之88號3樓房屋之漏水業經修復，現已無
09 漏水狀態，本件必要修繕費用自應以「回復原狀」已足填補
10 原告所受損害，無由令被告另外負擔將86號2樓房屋之天花
11 板、牆面修繕至比原本更高品質之工程費用之理，是該估價
12 單上關於施作86號2樓原本天花板、牆壁所無之防水工程部
13 分之計價，自應予以剔除。末查，原告林建章提出之大同防
14 水工程實業有限公司之估價單屬連工帶料方式計價，依民事
15 訴訟法第222 條第2 項之規定，審酌一般工程計價習慣及兩
16 造之公平，本院認應以材料七成、工資三成之方式為計算，
17 其中材料為44,333元、工資為19,000元，又86號2樓房屋係
18 於民國71年12月7日建造完成，而原告係於72年11月11日登
19 記取得該屋所有權，有原告提出之土地建物查詢資料在卷可
20 憑（見本院卷第90頁），原告未舉證於取得該屋所有權後有
21 重新裝潢，以此推估該屋最近一次裝潢完工時間應為72年11
22 月間，則至本件109 年12 月間原告發現該屋有前開漏水情
23 形時止，系爭86號2樓房屋受損裝潢之折舊年數顯已逾10
24 年。再依臺灣地區住宅類建築工程造價參考表所示，建築物
25 裝潢之耐用年數為10年，按定率遞減法每年應折舊千分之20
26 6，原告所得請求修復裝潢費用之材料部分，扣除如附表一
27 計算式所示之折舊值後，應以4,415元（計算式詳附表一）
28 為限，加上非屬材料之工資19,000元後，原告林建章得向被告
29 請求賠償房屋之修復費用應為23,415元（計算式：4,415
30 元+19,000元=23,415元）

31 3. 至原告林建章雖主張被告另應賠償伊因本件漏水造成系爭86

01 號2樓房屋屋內之美國戴爾皇冠名床、床架及床頭毀損之添
02 購家具費用80,000元云云，惟原告並未舉證證明其購買該等
03 床具之原始價額、使用期間，且該家具並非屬定著於建物不
04 能移動之固定裝潢，原告林建章於發現本件有漏水至床鋪
05 時，理應適時將床鋪移動至未漏水之處所置放，即可避免床
06 鋪遭漏水損害之結果，故原告林建章此部分請求，難認可
07 採。

- 08 4. 至原告雖主張伊本件因系爭86號2樓房屋漏水，嚴重侵害伊
09 之身體健康、居住安寧與安全，造成伊精神上受有莫大痛
10 苦，爰請求被告應賠償10,000元精神慰撫金云云，惟依民法
11 之規定，精神慰撫金或非財產上損害賠償須以人格權遭遇侵
12 害，使精神上受有痛苦為必要。而本院審酌本件原告係於10
13 9年12月間發現前開漏水情事，而被告即於110年1月將該
14 漏水修復至無漏水狀態，其前後僅花費約1、2個月時間，核
15 與一般市場上施作相同類型工程之時間相當，難認被告有拖
16 延或拒不修繕漏水致侵害原告身體健康、居住安寧與安全之
17 行為存在，是原告此部分之請求，為無理由，應予駁回。

18 (二)原告周錕炎之88號2樓房屋部分：

- 19 1. 本件兩造均不爭執被告88號3樓之水管漏水有滲漏至原告周
20 錕炎88號2樓房屋天花板、牆壁，已如前述，則被告應就原
21 告周錕炎因此所受損害負賠償責任。被告雖抗辯稱：被告將
22 88號3樓漏水之水管修繕完畢後，原告周錕炎仍表示其2樓仍
23 有漏水，才發現其2樓浴室天花板上方之排水管有破洞，原
24 告周錕炎亦自行修繕並自付2,500元予修繕人員，此亦為造
25 成原告周錕炎房屋損害之原因，其應自負此部分漏水造成其
26 房屋損害之責任云云，原告周錕炎則否認其2樓浴廁天花板
27 上方之排水管是其2樓之排水管或共管，主張該排水管是被
28 告3樓之排水管，原告周錕炎會支付該修繕費用2,500元只是
29 因為表現善意，並非認為2樓天花板上方之排水管线與自己
30 有關等語。經查，兩造既均不爭執該排水管线是在原告周錕
31 炎之88號2樓浴廁天花板上方、被告88號3樓浴廁地板下方，

01 依水往低處流之自然現象，且共管應不會延伸進入房屋內側
02 設置在兩造天花板與地板之間，該排水管應屬被告88號3樓
03 之排水管，並非原告周錕炎88號2樓之排水管或共管，故被
04 告此部分抗辯顯無理由，並不可採。被告應就原告之損害負
05 全部賠償之責。

06 2. 原告周錕炎提出修復天花板、牆壁之估價單2紙（見本院卷
07 第344、346頁）修繕費用為158,800元、134,000元，共292,
08 800元，屬連工帶料方式計價，依民事訴訟法第222條第2
09 項之規定，審酌一般工程計價習慣及兩造之公平，本院認應
10 以材料七成、工資三成之方式為計算，其中材料共為204,96
11 0元、工資為87,840元。觀諸卷附土地建物查詢資料（見本
12 院卷第92頁）可知，系爭88號2樓房屋係於民國71年12月7日
13 建造完成，而原告係於76年4月27日登記取得該屋所有權，
14 原告未舉證證明於取得該屋所有權後有重新裝潢，以此推估
15 該屋最近一次裝潢完工時間應為76年4月間，則至本件109
16 年12月間原告發現該屋有前開漏水情形時止，系爭88號2樓
17 房屋受損裝潢之折舊年數顯已逾10年。再依臺灣地區住宅類
18 建築工程造價參考表所示，建築物裝潢之耐用年數為10年，
19 按定率遞減法每年應折舊千分之206，原告所得請求修復裝
20 潢費用之材料部分，扣除如附表一計算式所示之折舊值後，
21 應以20,411元（計算式詳附表二）為限，加上非屬材料之工
22 資87,840元後，原告得向被告請求賠償系爭3樓房屋之修復
23 費用應為108,251元（計算式：20,411元+87,840元=108,2
24 51元）

25 3. 至原告周錕炎雖主張被告另應賠償伊因本件漏水造成系爭88
26 號2樓房屋屋內之實木衣櫃毀損毀損之添購家具費用42,000
27 元云云，惟原告並未舉證證明其購買該衣櫃之原始價額及使
28 用期間，且該衣櫃非屬定著於建物不能移動之裝潢，原告周
29 錕炎於發現本件有漏水至該衣櫃之情形時，理應適時將上開
30 家具移動至未漏水之處所置放，即可避免該衣櫃遭損害之結
31 果。是原告此部分請求，礙難允准。

01 4. 至原告周錕炎雖主張伊本件因系爭88號2樓房屋漏水，嚴重
02 侵害伊之身體健康、居住安寧與安全，造成伊精神上受有莫
03 大痛苦，爰請求被告應賠償10,000元精神慰撫金云云，惟依
04 民法之規定，精神慰撫金或非財產上損害賠償須以人格權遭
05 遇侵害，使精神上受有痛苦為必要。而本院審酌本件原告周
06 錕炎係於109年12月間發現前開漏水情事，而被告即於110
07 年1月將該漏水修復至無漏水狀態，其前後僅花費約1、2個
08 月時間，核與一般市場上施作相同類型之工程時間相當，難
09 認被告有藉故拖延或拒不修繕漏水致侵害原告身體健康、居
10 住安寧與安全之行為存在，是原告周錕炎此部分之請求，為
11 無理由，應予駁回。

12 四、綜上，本件原告林建章請求被告賠償之金額應為23,415元，
13 原告周錕炎得請求被告賠償之金額應為108,251元，逾此部
14 分之請求，即屬無據，應予駁回。又原告2人均請求被告自
15 收受存證信函之日（即110年2月4日）起計算遲延利息，然
16 應自原告以存證信函通知被告賠償送達之翌日仍未履行，始
17 稱遲延，故應自翌日（即110年2月5日）起算，原告2人逾此
18 部分請求，爰予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
20 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

21 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適
22 用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389條第
23 1項第3款規定，依職權就原告勝訴部分宣告假執行。並依職
24 權確定訴訟費用額為5,490元【含第一審裁判費4,960元
25 （依原告林建章請求之部分為1904元、原告周錕炎請求之部
26 分為3056元）及證人旅費530元（此為原告林建章為證明其
27 主張之事實聲請傳喚，故應計入原告林建章請求之部
28 分）】，本件訴訟費用應依兩造勝敗訴之比例負擔，即應由
29 原告林建章負擔其中324元【計算式： $(1904+530) \times (234$
30 $15/176000) = 324$ 】、由原告周錕炎負擔其中1171元【計算
31 式： $3056 \times (108251/282500) = 1171$ 】，其餘由被告負擔。

01 中 華 民 國 111 年 6 月 17 日
02 士林簡易庭法 官 張明儀

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 111 年 6 月 17 日
08 書記官 劉彥婷

09 附表一

10 -----

11 折舊時間	金額
12 第1年折舊值	$44,333 \times 0.206 = 9,133$
13 第1年折舊後價值	$44,333 - 9,133 = 35,200$
14 第2年折舊值	$35,200 \times 0.206 = 7,251$
15 第2年折舊後價值	$35,200 - 7,251 = 27,949$
16 第3年折舊值	$27,949 \times 0.206 = 5,757$
17 第3年折舊後價值	$27,949 - 5,757 = 22,192$
18 第4年折舊值	$22,192 \times 0.206 = 4,572$
19 第4年折舊後價值	$22,192 - 4,572 = 17,620$
20 第5年折舊值	$17,620 \times 0.206 = 3,630$
21 第5年折舊後價值	$17,620 - 3,630 = 13,990$
22 第6年折舊值	$13,990 \times 0.206 = 2,882$
23 第6年折舊後價值	$13,990 - 2,882 = 11,108$
24 第7年折舊值	$11,108 \times 0.206 = 2,288$
25 第7年折舊後價值	$11,108 - 2,288 = 8,820$
26 第8年折舊值	$8,820 \times 0.206 = 1,817$
27 第8年折舊後價值	$8,820 - 1,817 = 7,003$
28 第9年折舊值	$7,003 \times 0.206 = 1,443$
29 第9年折舊後價值	$7,003 - 1,443 = 5,560$
30 第10年折舊值	$5,560 \times 0.206 = 1,145$
31 第10年折舊後價值	$5,560 - 1,145 = 4,415$

01 附表二

02 -----

03	折舊時間	金額
04	第1年折舊值	$204,960 \times 0.206 = 42,222$
05	第1年折舊後價值	$204,960 - 42,222 = 162,738$
06	第2年折舊值	$162,738 \times 0.206 = 33,524$
07	第2年折舊後價值	$162,738 - 33,524 = 129,214$
08	第3年折舊值	$129,214 \times 0.206 = 26,618$
09	第3年折舊後價值	$129,214 - 26,618 = 102,596$
10	第4年折舊值	$102,596 \times 0.206 = 21,135$
11	第4年折舊後價值	$102,596 - 21,135 = 81,461$
12	第5年折舊值	$81,461 \times 0.206 = 16,781$
13	第5年折舊後價值	$81,461 - 16,781 = 64,680$
14	第6年折舊值	$64,680 \times 0.206 = 13,324$
15	第6年折舊後價值	$64,680 - 13,324 = 51,356$
16	第7年折舊值	$51,356 \times 0.206 = 10,579$
17	第7年折舊後價值	$51,356 - 10,579 = 40,777$
18	第8年折舊值	$40,777 \times 0.206 = 8,400$
19	第8年折舊後價值	$40,777 - 8,400 = 32,377$
20	第9年折舊值	$32,377 \times 0.206 = 6,670$
21	第9年折舊後價值	$32,377 - 6,670 = 25,707$
22	第10年折舊值	$25,707 \times 0.206 = 5,296$
23	第10年折舊後價值	$25,707 - 5,296 = 20,411$