

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1004號

原 告 廖秋娥

訴訟代理人 謙順貴律師

李柏寬律師

被 告 林志聖

訴訟代理人 翁健祥律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣187,559元，及自民國113年5月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,870元，其中新臺幣2,028元由被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣187,559元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件原告起訴原聲明：「（一）被告應將其所有之門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00弄00號2樓房屋造成原告所有之1樓房屋漏水部分修復至不漏水狀態。如被告拒絕自行修復，亦應容忍原告僱工進入被告所有之房屋代為修復，所耗費用新臺幣（下同）80,000元（暫定）由被告負擔。（二）被告應給付原告244,492元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」於起訴狀送達後，原告迭經變更，嗣聲明被告給付265,492元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核屬減縮、擴張訴之聲明，合於民事訴訟法第255條第1

01 項第3款規定，自應准許。

02 二、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00弄00號

03 (下同) 1樓房屋為原告所有，2樓房屋為被告所有；1樓房
04 屋天花板自民國112年11月24日起開始漏水，經原告委託社
05 團法人台灣防水工程技術協進會（下稱防水協進會）初勘，
06 研判漏水與2樓房屋管路有關；嗣被告於113年7月22日修繕2
07 樓房屋，將地板水管改接明管管線後，1樓房屋漏水現象已
08 終止，可見1樓房屋漏水原因係2樓房屋管線。原告因2樓房
09 房屋漏水，受有回復原狀費用（天花板、燈飾、地板等）128,
10 692元、鑑定費36,800元、慰撫金100,000元等損害。爰依民
11 法第767條第1項中後段、第184條第1項前段、第191條第1
12 項、公寓大廈管理條例第10條第1項規定，提起本件訴訟等
13 語。並聲明：被告應給付原告265,492元，及自起訴狀繕本
14 送達翌日即113年5月22日起至清償日止，按年息百分之5計
15 算之利息。

16 三、被告則以：（一）被告固曾於100年7月更換2樓房屋地板磁
17 磚，惟未破壞或變更地板下任何水管管線，且1樓房屋係於1
18 12年11月開始漏水，二者時間相隔甚久，難認有因果關係；
19 另原告買受1樓房屋後即大舉違建整修，包括外推客廳及占
20 用共有防空避難室，其違建行為始為漏水原因。（二）原告
21 請求回復原狀費用，其中電線管路更新、電燈更新工程、地
22 板部分應予折舊、塗布矽酸質系防水材因無使用必要應予剔
23 除；原告請求鑑定費36,800元應由兩造均分；1樓房屋漏水
24 位置僅在餐廳，未影響原告居住之臥室、客廳、浴室等區
25 域，未對原告居住安寧造成重大影響，不得請求慰撫金，且
26 原告請求金額過高等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之
27 訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假
28 執行。

29 四、經查，原告主張其所有1樓房屋漏水，造成餐廳天花板、燈
30 飾，及地板毀損乙情，業據其提出建物登記謄本、漏水影像
31 光碟、簡訊對話紀錄、防水協進會113年2月4日初勘報告

書、113年3月2日初複勘報告書為證，且兩造不爭執被告於113年7月22日有將2樓房屋冷水管改採明管方式處理，其後1樓房屋即未再漏水乙情，足證1樓房屋漏水原因為2樓房屋冷水管破裂滲漏。被告否認1樓房屋漏水原因在2樓房屋乙節，難認可信。被告怠於維持2樓房屋水管，致破裂滲漏造成1樓房屋漏水，則原告依侵權行為法律關係，請求被告負損害賠償責任，洵屬有據。

五、原告得請求被告賠償範圍如下：

(一) 天花板及燈飾回復原狀費用：原告主張1樓房屋因2樓房屋漏水，致天花板及燈飾毀損乙情，有照片、防水協進會建議改善方案在卷可稽，則其請求回復原狀費用，應予准許。上開建議改善方案工程內容中，屬於材料更換部分即項目9電線管路更新、電燈更新工程（含工資）15,500元，應予折舊，其未區分材料及工資，爰均以材料計。依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率規定，房屋附屬設備中電氣設備耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊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」，兩造不爭執原告於109年進行裝潢（見本院卷第229頁），至112年11月24日發現漏水時止，已使用3年11月，則上開更換材料費用扣除折舊後估定為6,294元（計算式詳附表1），是防水協進會建議改善方案項目1至項目11費用經扣除項目9材料部分之折舊後應為68,494元，加計百分之10零星工料、材料搬運、施工架費用6,849元，及百分之20廠商管理利潤15,069元、百分之5營業稅捐4,521元，合計94,933元（小數點以下四捨五入，下同）。故原告此部分請求94,933元，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由。至於被告答辯稱被告2樓房屋水管既經改善已無漏水情事，塗布矽酸質系防水材18,000元已無使用必要應予剔除

等語，惟此部分費用為被告2樓房屋先前漏水導致原告1樓房屋所受損害，不因被告已將2樓房屋水管修復而免其賠償責任。被告此部分答辯，洵非可採。

(二) 地板回復原狀費用：原告主張1樓房屋因2樓房屋漏水，至地板毀損乙情，有照片、估價單在卷可佐（見本院卷第200頁、第176頁），則其請求回復原狀費用，應予准許。而上開估價單因未區分材料及工資，均應以材料計，應予折舊。依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率規定，木片之耐用年數為7年，依定率遞減法每年折舊100分之280，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」，依原告於109年進行裝潢，至112年11月24日發現漏水時止，該木地板已使用3年11月，則上開地板更換材料費用扣除折舊後估定為5,826元（計算式詳附表2）。故原告此部分請求5,826元，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由。

(三) 鑑定費：原告請求鑑定費36,800元部分，業據提出防水協進會收據為證（見本院卷第89頁至第90頁），該費用之支出係為鑑定本件漏水責任歸屬，核屬為證明損害之發生及其範圍之必要費用，且鑑定結果經本院採為裁判基礎，自應納為被告過失行為所致損害範圍，應予准許。被告上開答辯，難認可採。

(四) 慰撫金：被告未盡管理、維護、修繕2樓房屋等義務，造成1樓房屋餐廳天花板漏水，本院審酌漏水導致原告居住環境潮濕，進而影響原告居住安寧生活品質，情節重大；綜合考量漏水之範圍、時間及對原告生活所生影響程度；原告49年生，已婚，退休人士，月收入不詳；被告53年生，大學畢業，已婚，退休人士，月收入不詳等情況後，認原告請求被告賠償非財產上損害以50,000元為適當。逾此範圍之請求，則無理由。

01 (五) 綜上，原告得請求被告賠償187,559元（計算式：94,933
02 元+5,826元+36,800元+50,000元=187,559元）。

03 六、本件原告依侵權行為法律關係請求被告負損害賠償責任，為
04 無定期限且無從另為約定利率之債務，本件起訴狀繕本已
05 於113年5月21日送達被告，有送達證書在卷可佐（見本院卷
06 第130頁），是原告請求自113年5月22日起至清償日止，按
07 年息百分之5計算之遲延利息，合於民法第229條第2項、第2
08 33條第1項前段、第203條規定，亦應准許。

09 七、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告給付187,55
10 9元，及自113年5月22日起至清償日止，按年息百分之5計算
11 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理
12 由，應予駁回。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 九、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
16 告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依
17 職權就原告勝訴部分宣告假執行，並依同法第392條第2項規
18 定，依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。另依職權確定
19 訴訟費用額為2,870元（第一審裁判費），其中2,028元由被
20 告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年
21 息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

22 中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　12　　日
23 　　　　　　　　士林簡易庭　　法　官　歐家佑

24 以上正本證明與原本無異。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應
26 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
27 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　12　　日
29 　　　　　　　　書記官　王若羽

30 附表1

31 折舊時間　　金額

01	第1年折舊值	$15,500 \times 0.206 = 3,193$
02	第1年折舊後價值	$15,500 - 3,193 = 12,307$
03	第2年折舊值	$12,307 \times 0.206 = 2,535$
04	第2年折舊後價值	$12,307 - 2,535 = 9,772$
05	第3年折舊值	$9,772 \times 0.206 = 2,013$
06	第3年折舊後價值	$9,772 - 2,013 = 7,759$
07	第4年折舊值	$7,759 \times 0.206 \times (11/12) = 1,465$
08	第4年折舊後價值	$7,759 - 1,465 = 6,294$
09	附表2	
10	折舊時間	金額
11	第1年折舊值	$21,000 \times 0.28 = 5,880$
12	第1年折舊後價值	$21,000 - 5,880 = 15,120$
13	第2年折舊值	$15,120 \times 0.28 = 4,234$
14	第2年折舊後價值	$15,120 - 4,234 = 10,886$
15	第3年折舊值	$10,886 \times 0.28 = 3,048$
16	第3年折舊後價值	$10,886 - 3,048 = 7,838$
17	第4年折舊值	$7,838 \times 0.28 \times (11/12) = 2,012$
18	第4年折舊後價值	$7,838 - 2,012 = 5,826$