

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1418號

原告 郭仔津

訴訟代理人 褚美紅

被告 李佳蓉

上列當事人間修復漏水事件，於中華民國114年1月21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壹萬貳仟元。

訴訟費用（除減縮部分外）新臺幣壹仟元，其中新臺幣壹佰伍拾肆元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者、請求之基礎事實同一者，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款及第7款分別定有明文。經查，原告起訴時訴之聲明原為：「被告應給付原告新臺幣（下同）350,000元。」，嗣於本院審理中原告具狀變更訴之聲明為：

「被告應給付原告78,000元。」，核屬減縮訴之聲明，揆諸首揭規定，自應准許。

二、原告起訴主張：原告為門牌號碼：新北市○○區○○街000巷0號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）所有權人，被告為門牌號碼：新北市○○區○○街000巷0號6樓房屋（下稱系爭6樓房屋）所有權人，兩造為上下樓層鄰居。原告於民國112年4、5月間發現系爭5樓房屋屋內天花板有滲漏水及牆壁產生壁癌之情形，經委請力能電實業有限公司（下稱力能電公司）估修後，壁癌粉刷修復工程費用需28,000元。屢經聯絡被告進行修繕，惟被告均未予置理，任令系爭6樓房屋持續滲漏水至原告居住之系爭5樓房屋，造成系爭5樓房屋持續遭

01 受滲漏水之侵害。系爭6樓房屋現況雖已不再漏水，但因系
02 爭6樓房屋前開漏水情形，導致原告需長期忍受漏水之苦，
03 致影響原告精神與健康，被告侵害原告之居住安寧之人格法
04 益情節重大，故另請求被告應給付原告精神慰撫金50,000
05 元。為此，爰依所有權的作用、侵權行為及公寓大廈管理條
06 例等法律規定提起本件訴訟等語；並聲明：被告應給付原告
07 78,000元。

08 三、被告則以：伊於113年4月18日始知才系爭6樓房屋有漏水情
09 事，遂於翌日請力能電公司來查看並修繕，並以50,000元委
10 請力能電公司進行系爭6樓房屋浴廁防水修繕工程，並已於1
11 13年5月4日修繕完工，現況系爭6樓房屋已無漏水情事。嗣
12 因要繼續處理系爭5樓房屋壁癌粉刷工程，力能電公司先口
13 頭報價8,000元，原告買房後確實告知有漏水之情，但原告
14 自己有把牆壁打掉可能會影響結構。伊知道系爭6樓房屋有
15 漏水之情事就趕快花錢修繕沒有拖延。否認本件有長期漏水
16 情形。伊認為原告所提的壁癌粉刷修復工程費用需28,000元
17 廠商估價係為浮報。應以力能電公司113年6月3日報價12,00
18 0元才合理等語，資為抗辯；並聲明求為駁回原告之訴。

19 四、得心證之理由：

20 原告主張伊為系爭5樓房屋所有權人，被告為系爭6樓房屋所
21 有權人，系爭5樓房屋於112年4、5月間屋內天花板出現滲漏
22 水、牆壁有產生壁癌之情形等事實，業據原告提出土地建物
23 查詢資料、現場漏水照片等件為證，堪信為真實。被告承認
24 其所有系爭6樓房屋確有於112年4月至同年11月間發生漏水
25 情形並修繕該漏水完畢，承認其所有系爭6樓房屋之漏水有
26 滲漏至原告所有系爭5樓房屋，然否認系爭5樓房屋壁癌粉刷
27 修復工程費用需28,000元，並抗辯該工程費用僅須12,000
28 元，另否認其有侵害原告居住安寧權，及其應賠償原告50,0
29 00元精神慰撫金等情，並以前詞置辯。經查：

30 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；因故意或過
31 失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建

01 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
02 負賠償責任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另
03 有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。民法第767條第
04 1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項、第213
05 條第1項分別定有明文。

06 (二)原告主張被告所有系爭6樓房屋於112年4月至同年11月間有
07 發生漏水情形，致其所有系爭5樓房屋牆壁有產生壁癌之情
08 形，現況仍未修復之事實，業據提出漏水照片及LINE對話紀
09 錄（見本院卷第16-22、74-78頁），並據被告聲請傳喚珍旺
10 水電行負責人即證人張永旺到庭證稱：時間伊不記得，但伊
11 記得伊有一次去看過系爭5樓房屋漏水情形，因為之前5樓
12 住戶有以LINE傳漏水照片予伊，但是伊去現場看的時候已經
13 是乾的，伊就有跟5樓住戶說如果有漏水在跟我講。因為伊
14 看5樓住戶以前傳給我的漏水影片，漏水的狀況是嚴重的，
15 但伊去現場時看的是乾的。伊有跟6樓住戶說，5樓漏水的情
16 形在廁所上方，看影片是水很大，但是因為5樓住戶剛搬
17 進去，伊想說水漏那麼大應該不能住人，伊有告知6樓住戶
18 說5樓的水漏很大，6樓是哪邊在漏水，6樓住戶跟伊說處
19 理好了，伊也沒有進去6樓看，所以就不知道6樓維修哪
20 裡，且5樓已經乾了。伊有至5樓看過二次，第一次是112年
21 5月前，第二次是113年6月（時間太久忘記了）間。伊剛
22 剛說去現場看已經沒有漏的是第一次。第二次是被告叫我去
23 看的，叫伊去看6樓，伊在6樓廁所有做淹水測試，發現5
24 樓廁所牆壁有微微濕濕的感覺（是摸起來感覺有點濕，但是
25 肉眼看不出來，也沒有滴水），伊沒有拿儀器測量。當時我
26 有估價傳LINE給5樓住戶，但是5樓住戶都未讀，伊估價單
27 也有傳給6樓住戶，因為伊時間要比較晚，要112年10月底
28 後才有空，6樓住戶就沒有找伊修了。113年10月底11月
29 初，6樓住戶有請伊至6樓現場，當時被告是說要知道伊家裡
30 的狀況，被告家中廁所的地板都用一層很厚的膠塗過，當時
31 伊沒有再去5樓看。伊有對被告說5樓在113年10、11月間

01 伊有收到5 樓LINE對伊說已經沒有漏水。當時5 樓住戶以為
02 是伊去維修好的，但其實伊從來沒有修過。伊是從電話找LI
03 NE的好友，後來才知道LINE是原告本人的。伊剛剛說我有LI
04 NE給原告估價單的部分，應該是傳2 個人，一位是5 樓先
05 生，另一為是女生但是伊現在不確定是原告本人還是其女
06 兒。伊不是傳估價單，是口頭告知我已經跟6樓報過價。原
07 告112年5月那次沒有應該要修繕。當時6樓住戶跟伊說因為5
08 樓在修改格局，才造成漏水。5樓住戶傳給伊的影片漏水漏
09 很大，但因為伊到現場看是乾的，所以伊才會說現在不需要
10 修，等之後漏水再通知伊。原告都一直有在LINE詢問伊修繕
11 的問題，但伊的想法是如果5 樓漏水的話再請被告下來看，
12 因為被告也要瞭解情形。伊沒有主動告訴被告原告家的漏水
13 與被告無關。伊在兩造居住的社區做20幾年了。伊的經驗比
14 較多，但是要區分管道還是私人的，如果是私人的範圍是兩
15 造自己講好等語甚詳，有本院言詞辯論筆錄在卷可查。由原
16 告提出之漏水照片及證人張永旺前開證述可知，被告所有系
17 爭6樓房屋於112年4月至同年11月間確有發生漏水情形，致
18 原告所有系爭5樓房屋牆壁有產生壁癌，則原告訴請被告負
19 損害賠償責任，於法有據。

20 (三)按物被毀損時，被害人除得依民法第196 條請求賠償外，並
21 不排除民法第213 條至第215 條之適用。依民法第196 條請
22 求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標
23 準，但以必要者為限（例如：修理材料以新品換舊品，應予
24 折舊），此有最高法院77年度第9 次民事庭會議決議可資參
25 照。經查，本件原告主張系爭5樓房屋牆面壁癌工程修繕費
26 用為28,000元，雖提出113年8月7日力能電公司估價單為證
27 （見本院卷第70頁），被告既對於上開估價金額有爭執，且
28 然原告聲請傳喚力能電公司負責人陳泰良到庭作證，經合法
29 傳喚而不到庭，難認原告就此部分已盡舉證責任。則本件系
30 爭5樓房屋牆面壁癌工程修繕費用之合理費用，自應以被告
31 不爭執之力能電公司113年6月3日估價單所估12,000元（見

01 本院卷第122頁)修繕費用,較為合理。是本件原告得向被
02 告請求賠償系爭5樓房屋之修復費用應為12,000元。

03 (四)至原告雖主張伊因本件漏水情事,致生活居住品質遭受嚴重
04 影響,精神上因而受有莫大痛苦,為此請求被告賠償精神慰
05 撫金50,000元云云。惟查,本件被告於前次即112年4月間接
06 獲原告通知系爭6樓房屋有漏水情事以來,即陸續有與原告
07 聯絡,並委請水電工程行進行漏水修繕工程,試圖消弭兩造
08 漏水爭議,未見被告有消極不配合原告解決兩造漏水爭端之
09 情形,雖被告前次施作之防漏工程尚未達到完全將系爭6樓
10 房屋漏水情況徹底改善之效果,然此有可能係因系爭5樓房
11 屋屋齡已近30年或被告前次修繕未覓得足夠專業之人士修繕
12 所致,況系爭6樓房屋現況已無漏情事,為證人張永旺所證
13 述如前,且為原告所不爭執,難認原告於本件漏水未修繕完
14 成前受有生活上之不便,即認被告對其構成不法侵權行為。
15 爰認原告此部分之請求,為無理由,應予駁回。

16 五、從而,原告依前開法律關係,請求被告給付12,000元範圍
17 內,為有理由,應予准許,逾此範圍之請求,為無理由,應
18 予駁回。

19 六、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
20 決,應依職權宣告假執行。並依職權確定訴訟費用額為1,00
21 0元(即經減縮後之第一審裁判費),其中154元應由被告負
22 擔,餘由原告負擔。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
24 士林簡易庭法 官 張明儀

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
30 書記官 李彥君