

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度店簡字第648號

原告 簡惠鈴

訴訟代理人 吳宜恬律師

林苡辰律師

被告 蔡承哲

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣39,500元，及自民國113年8月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應給付原告新臺幣1元。

三、訴訟費用（減縮部分除外）新臺幣1,000元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣39,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣1元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告原請求：「(一)被告應將原告所有門牌號碼新北市○○區○○街000巷0號12樓（下稱系爭12樓房屋）客浴之天花板及水泥層屋頂修繕回復至不漏水及不滲水之狀態。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）1元。(三)願供擔保，請准宣告假執行」，嗣於民國113年8月26日具狀變更訴之聲明第1項為：「被告應給付原告39,500元及自變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（見本院卷第99頁至101頁），核原告就該項訴之聲明之變更，與原起訴之請求係基於同一基礎事實而生，與前揭規定

相符，應予准許。

二、原告主張：原告為系爭12樓房屋之所有權人，於112年間發現系爭12樓房屋客浴天花板之水泥層屋頂（下稱漏水處）出現滲漏水情形，進而產生霉斑與結晶，經抓漏人員查看，得知係因系爭12樓房屋之樓上即被告所有門牌號碼新北市○○區○○街000巷0號13樓房屋（下稱系爭13樓房屋）之客浴滲漏水所致。被告為系爭13樓房屋之所有權人，未盡管理、維護其房屋之責，致原告所有房屋滲漏水，被告雖已將其所有房屋內之漏水處修繕完畢，惟原告為修繕系爭12樓房屋漏水處，尚支出如附表所示之施工費用與聘請專業抓漏師傅之服務費用共39,500元，並請求精神上損害賠償1元，爰依侵權行為之法律關係及公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如上開變更後之聲明所載。

三、被告則以：就原告及被告分別為系爭12樓及13樓房屋之所有權人、系爭12樓房屋漏水處之漏水係因其所有之系爭13樓房屋之滲漏水所致，以及如附表項次2、4、5、8所示之修繕費用均不爭執，惟爭執如附表項次1、3、6、7所示之修繕項目之必要性，希望能與漏水修繕人員議價等語，資為抗辯。

四、本院之判斷：

（一）原告主張被告應就系爭12樓房屋因漏水所造成之損害負侵權行為損害賠償責任，為有理由。

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」，民法第184條第1項前段定有明文。次按「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項亦定有明文。

2. 經查，原告主張其所有之系爭12樓房屋客浴天花板於112年期間出現漏水，且漏水之來源為被告所有之系爭13樓房屋內客浴滲漏水等情，亦為被告所不爭執（見本院卷第96頁），是此部分之事實，堪先認定。而審酌系爭13樓房屋內之客浴為系爭13樓房屋專有部分之一部，則依上開公寓大廈管理管

理之規定，自應由系爭13樓房屋之所有權人即被告負修繕、維護之義務。又系爭12樓房屋內之漏水處既係因系爭13樓房屋之所有權人即被告未盡其維護義務所造成，則原告依侵權行為之法律關係，請求被告就本件漏水所造成之損害負賠償責任，即屬有據。

(二)原告請求被告給付39,500元，為有理由

1. 經查，原告主張為處理系爭12樓房屋內之漏水而支出如附表所示之費用39,500元，業據提出報價單為憑（見本院卷第103頁）。其中就附表項次2、4、5、8所示之施工項目及費用，均為被告所不爭執（見本院卷第97頁），是原告得請求上開修繕費用，堪以認定。
2. 就原告提出如附表項次1、3、6、7所示之費用，被告固爭執其必要性或稱不知所指為何等語，惟依證人即軒辰室內裝修有限公司之員工葉阿松於本院具結證稱：我們做查漏都會有一筆出門費用，項次1「出席勘查費夜間」之費用就是我第一次去跟系爭13樓房屋師傅一起會勘的費用，如果他的部分有做，勘查費用就會吸收掉，但這件沒有到13樓修繕，所以還是要收這筆費用；項次6「12樓天花板拆除清運廢棄垃圾」之費用還未完成，但有做一部分，因為要看漏水點，要先拆掉天花板才能查看，且拆掉的地方已經因漏水損壞變黑，所以以後還是要拆，計價方式一般是算車的，一車13,000元，因為本件量不大，所以只是估算；項次7「13樓施工技術指導費」之費用，是被告第一次修繕之後，發現系爭12樓房屋還是在漏水，所以5月30日被告就找我去被告家提供修繕建議的費用，那天我有找出是螺絲釘導致漏水的原因；項次3之「12樓天花板塗抹測試漏水感應塗層」費用，是被告第二次修好了之後，我6月28日到系爭12樓房屋做塗層之費用，計價方式為出工加一些材料費，因為如果是用一般試紙做測試，無法立即發現，要做一個塗層，如果有吸到一點水，就會立刻發現等語（見本院卷第133至134頁、第135頁），可知原告請求上述項次之修繕費用，均係與確認漏水

01 原因、漏水位置及處理系爭13樓房屋客浴滲漏水、修繕系爭  
02 12樓客浴天花板相關，是原告亦得向被告請求如附表項次  
03 1、3、6、7所示之費用。

04 3. 綜上，原告提出如附表所示修繕費用，均係因被告所有系爭  
05 13樓房屋漏水所生，且屬修繕之必要費用，是原告請求被告  
06 賠償全部修繕費用39,500元，乃屬有據。

07 (三)原告請求被告給付精神慰撫金部分1元，為有理由。

08 1. 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、  
09 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非  
10 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1  
11 項前段定有明文。又按民法第195條所謂相當之金額，應斟酌  
12 加害人與被害人雙方之身份、資力與加害程度，及其他各  
13 種情形核定之；慰撫金是否相當，應以加害行為之加害程度  
14 及被害人所受痛苦，斟酌加害人及被害人之身分、經濟地位  
15 等各種情形定之。

16 2. 經查，原告所有系爭12樓房屋客浴天花板因漏水而產生霉  
17 斑、結晶，使原告因此必須處理漏水、請人修繕等，對生活  
18 品質有所影響而造成精神上之痛苦，對原告居住安寧之人格  
19 法益造成侵害且情節重大，是原告請求非財產上損害賠償，  
20 乃屬有據。而本件原告請求精神慰撫金1元，已為最低之金  
21 額，尚稱合理，應予准許。

22 (四)末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
23 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債  
24 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其  
25 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，  
26 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  
27 利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可  
28 據者，週年利率為5%」，民法第229條第2項、第223條第1項  
29 前段、第203條分別定有明文。原告依侵權行為之法律關係  
30 請求被告賠償前揭金額，為未定給付期限、以支付金錢為標  
31 的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任；而

01 本件民事變更聲明狀繕本係於113年8月26日對被告生送達效  
02 力，有被告收受繕本戳章在卷可參（見本院卷第99頁），則  
03 原告向請求自民事變更聲明狀繕本送達被告之翌日即113年8  
04 月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理  
05 由，應予准許。

06 五、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係及公寓大廈管理條例  
07 第10條第1項之規定，請求被告給付如主文第1項、第2項所  
08 示金額，為有理由，應予准許。

09 六、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第38  
10 9條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；依同法第392條  
11 第2項規定，依職權就該部分為被告供擔保後得免為假執行  
12 之宣告。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
14 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
15 敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本  
17 件訴訟費用額為1,000元（即減縮後第一審裁判費）如主文  
18 第3項所示。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日  
20 臺灣臺北地方法院新店簡易庭  
21 法 官 許容慈

22 （得上訴）

23 以上正本係照原本作成。

24 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
25 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日  
28 書記官 周怡伶

29 附表：

30

| 項次 | 施工位置、品項、名稱 | 數量 | 規格 | 總價（新臺幣） |
|----|------------|----|----|---------|
| 0  | 出席勘查費夜間    | 1  | 次  | 2,000元  |

|    |                          |   |   |         |
|----|--------------------------|---|---|---------|
| 0  | 12樓天花板拆除檢查               | 1 | 式 | 2,500元  |
| 0  | 12樓天花板塗抹測試漏水感應塗層         | 1 | 式 | 3,000元  |
| 0  | 13樓完成後12樓第一次檢測費          | 1 | 式 | 2,000元  |
| 0  | 12樓天花板拆除後木作天花板修復安裝、水泥漆粉刷 | 1 | 式 | 18,000元 |
| 0  | 12樓天花板拆除清運廢棄垃圾           | 1 | 式 | 6,000元  |
| 0  | 13樓施工技術指導費               | 1 | 式 | 3,000元  |
| 0  | 13樓漏水完工檢測漏水器具安裝放水及收尾費共兩趟 | 1 | 式 | 3,000元  |
| 總計 |                          |   |   | 39,500元 |