

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2627號

原告 謝志聰

訴訟代理人 葉憲森律師

被告 健宏庭園管理委員會

法定代理人 藍文俊

訴訟代理人 高順正

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告原起訴聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）449,000元及自起訴狀繕本達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第9頁），然其起訴之理由中係請求被告應賠償原告649,000元（見本院卷第11至12頁），並已依此訴訟標的金額繳納裁判費，其起訴狀所示訴之聲明顯有誤載，原告嗣於本院審理中更正聲明為：「被告應給付原告649,000元及自起訴狀繕本達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第67頁），核屬更正事實上之陳述，依上開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：其為「建宏庭園大樓」（下稱系爭社區）頂樓即臺中市○○區○○路000 巷00號14樓（下稱系爭建物）所有權人，因被告自民國108年7月起至000年0月間疏於維護、修

01 繕系爭社區頂樓防水層，致系爭社區頂樓防水層已喪失防水  
02 功能，使自108年7月起迄今，遇雨則使系爭建物天花板滲漏  
03 水，造成系爭建物及系爭建物內之和室裝潢建材、冷氣機2  
04 台嚴重受損而不堪使用，並使原告飽受精神折磨，侵害原告  
05 居住安寧情節重大，致原告受有損失如下：1.預估天花板防  
06 水修繕費用112,000元、2.預估和室修繕費用187,000元、3.  
07 精神慰撫金350,000元，爰依民法第184條第1項前段、第191  
08 條第1項、第195條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：  
09 (一)被告應給付原告649,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至  
10 清償日止按年息百分之5 計算之利息。(二)原告願供擔保請准  
11 宣告假執行。

12 二、被告則以：原告於112年6月21日第一次反映系爭建物漏水，  
13 被告召開管理委員會後，決議請社區防水廠商提出報價單，  
14 嗣於112年7月18日再次召開管理委員會，決議請第二家廠商  
15 現場會勘後提出報價單，同年月25日因2家廠商報價之工法  
16 及價格差異甚大，被告召開臨時管理委員會，決議再找廠商  
17 會勘並提出報價單，但原告不願意配合會勘，兩造於112年8  
18 月28日經臺中市公寓大廈爭議事件調處委員會調處，決議由  
19 被告於同年9月11日前備妥有意願施作廠商，並完成勘查，  
20 且應於勘查前2日通知原告配合，復於同年月18日前召開管  
21 理委員會會議並決議完成，決議後盡速現場施作，並作成11  
22 2年度臺中市公寓大廈爭議事件調處委員會第4次會議記錄  
23 (下稱系爭會議記錄)，被告遂依系爭會議記錄於112年9月  
24 15日找好第三家廠商勘查報價後作成決議，並於同年月22日  
25 完成系爭社區頂樓防水層之修繕，廠商復於同年月25日請款  
26 完畢，是被告已修繕完畢。原告並未舉證證明被告自108年7  
27 月起長期疏於維護系爭社區頂樓防水層導致系爭建物天花板  
28 滲漏水，其主張並無可採，又原告長期將系爭建物出租他人  
29 使用而未實際居住其內，是原告主張長期飽受精神折磨、侵  
30 害原告居住安寧云云，亦屬無據等語資為抗辯。並聲明：原  
31 告之訴駁回。

01 三、法院偕同兩造整理不爭執事項並簡化爭點如下：（見本院卷  
02 第70頁）

03 (一)不爭執事項：原告為系爭建物所在之系爭社區頂樓住戶，系  
04 爭社區大樓頂樓防水層失效，經被告於112年9月22日僱工修  
05 繕完畢。

06 (二)爭點：原告請求被告給付649,000元本息，有無理由？

07 四、本院之判斷：

08 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
09 任，民法第184條第1項前段定有明文。次按共用部分，指公  
10 寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，  
11 而供共同使用者；管理委員會為執行區分所有權人會議決議  
12 事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若  
13 干人為管理委員所設立之組織；共用部分、約定共用部分之  
14 修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；共有  
15 及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良為管理委員會之  
16 職務，公寓大廈管理條例第3條第4款、第9款、第10條第2項  
17 前段、第36條第2款分別定有明文。侵權行為之成立，須行  
18 為人因故意過失不法侵害他人權利，即行為人須具具備歸責  
19 性、違法性，並不法行為與損害間有相當因果關係，始能成  
20 立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之  
21 成立要件應負舉證責任（最高法院99年度台上字第2019號、  
22 100年度台上字第328號、100年度台上字第1189號民事裁判  
23 要旨參照）。

24 (二)兩造就系爭社區頂樓防水層於000年0月間失效，致系爭建物  
25 天花板遇雨則滲漏水，經被告於112年9月22日僱工修繕完畢  
26 等情，為兩造所不爭執，並有原告寄發之存證信函、被告管  
27 理委員會會議記錄、臨時管理委員會會議紀錄、廠商報價  
28 單、臺中市政府112年8月31日府授都住寓字第1120251370號  
29 函及所附系爭會議記錄、京耕工程有限公司估價單、請款單  
30 及現場施作照片可證（見本院卷第25至26頁、75至96頁），此  
31 部分事實堪信為真。系爭社區頂樓為共用部分而應由被告進

01 行維護、修繕等情，亦為被告所不爭執(見本院卷第107  
02 頁)，又被告自認並未每年修繕頂樓防水層等語(見本院卷第  
03 107頁)，足見確因被告疏於維護，致系爭社區頂樓防水層於  
04 112年6月起至同年0月00日間失效，使原告所有之系爭建物  
05 天花板遇雨發生滲漏水情形至明，被告自應就原告因此所生  
06 損害，負賠償責任。

07 (三)至被告主張系爭社區頂樓防水層自108年7月起即失效而使云  
08 云，為被告所否認，自應由原告就此負舉證責任。查原告固  
09 於112年7月1日寄發予被告之存證信函中稱：因頂樓防水層  
10 年久失修，造成系爭建物天花板漏水甚至發霉云云(見本院  
11 卷第25頁，下稱系爭存證信函)，惟未提出任何證據，是此  
12 僅屬原告片面主張，尚難僅憑此等記載遽認系爭社區頂樓防  
13 水層自108年7月起即失效；又原告固提出系爭社區頂樓防水  
14 層、系爭建物天花板滴水、牆面、天花板發黑、裝潢櫃體損  
15 壞之照片(見本院卷第19至23頁)，然此等照片均乏拍攝之時  
16 間、地點，難認係系爭建物內之照片，縱使確屬系爭建物內  
17 之照片，亦無證據可證名照片所示情形均是系爭社區頂樓防  
18 水層失效所致，尚無從憑以推斷系爭社區頂樓防水層失效之  
19 時間。而原告迄未舉證證明系爭社區頂樓防水層自108年7月  
20 起即失效，其此部分主張自不可採。

21 (四)茲就原告請求賠償項目，分述如下：

22 1.天花板防水修繕費用112,000元：

23 原告請求被告給付系爭建物天花板防水修繕費用112,000元  
24 (包含頂樓防水層修繕及系爭建物全室室內油漆)，固提出廠  
25 商估價單為憑(見本院卷第35頁)，然就系爭建物頂樓防水層  
26 修繕部分，已經被告於112年9月22日僱工修繕完畢等情，為  
27 兩造所不爭執，業如前述，而被告所僱廠商施作範圍包括：  
28 「14F頂樓約22坪(誤繕為「平」)含女兒牆滲水」等情，有  
29 京耕工程有限公司估價單、請款單及施作照片可證(見本院  
30 卷第93至95頁)，是足認原告並無相關預估修繕費用之損  
31 失。至原告主張系爭建物全室室內油漆部分，原告迄未舉證

證明此部分費用與系爭建物頂樓防水層失效漏水間有何因果關係；又原告雖提出系爭存證信函及系爭建物天花板發黑照片為證(見本院卷第21頁、第25至26頁)，然系爭存證信函僅係原告片面主張業如前述，而天花板發黑之成因為何，是否與系爭社區頂樓防水層失效有關，均未見原告舉證以實其說；在系爭社區頂樓防水層失效之時間為000年0月間至同年9月22日乙節，業經本院認定如前，而原告自認僅遇雨使發生天花板滲漏水情事，是滲漏水發生時間僅有3個月，是否足以導致天花板發黑、發霉，益徵有疑。原告迄未能舉證證明此部分事實，難認原告有支出此部分費用之必要，原告主張自無可採。

2.和室修繕費用187,000元：原告主張因系爭建物頂樓防水層失效漏水，致系爭建物和室裝潢毀損而須支出修繕費用187,000元，並提出估價單為據(見本院卷第37頁)，觀諸估價單內容施作項目包含：緬甸柚木地板、架高、空氣口、拉門及半圓隔間、日本式拉門6片、下拉門等，足見和室全室毀損，原告固提出櫃體毀損之照片(見本院卷第23頁)，然毀損櫃體本身及旁邊之櫃體均係白色，並無原木顏色，且毀損櫃體旁係一般房間木門，顯見此房間照片並非和室照片，卷內亦乏其他和室毀損之證據資料。是原告僅空言系爭建物和室因系爭社區頂樓防水層失效漏水而毀損，然迄未能舉證證明此部分事實，原告主張難認可採。

3.精神慰撫金350,000元：

又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。民法第195條第1項前段亦定有明文。另按又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)。查系爭建物因系爭社區頂樓防水層失效而自000年0月間至同年9月22日止發生滲漏水情事乙節，

業經本院認定如前，被告已於事發後3個月間，將系爭社區頂樓防水層修繕完畢，亦為兩造所不爭執，是難認漏水情形已達情節重大之程度。又原告自認：長期將系爭房屋出租與房客居住等情(見本院卷第104頁)，是原告既未實際居住於系爭房屋，實難認系爭房屋漏水影響原告之居住安寧，是原告請求被告給付精神慰撫金350,000元，乃屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項之規定，請求被告給付原告649,000元及自起訴狀繕本送達翌日即112年10月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 1 月 31 日  
民事第四庭 法 官 侯驊殷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 1 日  
書記官 吳克雯