

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第691號

原告 洪有德

訴訟代理人 江政峰律師

被告 陳玉倩

訴訟代理人 陳奕勳律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣15萬3432元，及自民國112年12月8日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由原告負擔3分之1，餘由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣5萬1000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如於假執行程序實施前，以新臺幣15萬3432元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求：「一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○○街000號15樓之2房屋（下稱系爭15樓房屋）修繕至不漏水之狀態。二、被告應給付原告新臺幣（下同）39萬6850元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。三、如受有利判決，原告願供擔保請准宣告假執行。」，嗣於訴訟進行中，就其請求聲明減縮為如後開原告主張之聲明所示（見本院卷第141頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

01 一、原告主張：原告為臺中市○○區○○○○街000號14樓之2房
02 屋（下稱系爭14樓房屋）所有權人，被告為系爭15樓房屋所
03 有權人。原告於109年10月購買系爭14樓房屋，於110年5月
04 搬入，竟於111年7月發現系爭14樓房屋廚房及次臥旁之天花
05 板漏水，原告多次要求被告修繕，均無效果。嗣原告於113
06 年對被告提起本件訴訟，送經鑑定，發覺為系爭15樓房屋管
07 線滲漏，被告已於訴訟中依鑑定結果將系爭15樓房屋之管線
08 修繕完畢，然因系爭15樓房屋管線漏水導致原告之房屋天花
09 板、吊隱式冷氣及牆壁受損，被告應賠償修繕費10萬3432
10 元，而被告遲遲未修繕房屋，導致原告困擾，精神受到極大
11 損害，請求精神慰撫金5萬元。爰依公寓大廈管理條例第6條
12 第1項第2款、第12條及民法第767條第1項中段、第184條第1
13 項前段、第195條第1項前段規定，提起本件訴訟等語。並聲
14 明：(一)被告應給付原告15萬3432元，及自112年12月8日起至
15 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)如受有利判
16 決，願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告則以：鑑定結果雖認為本件滲漏水來自系爭15樓房屋之
18 冷水管接頭處，然冷水管接頭及冷水管均為房屋原有之管
19 線，非被告所增設，且埋設於系爭15樓房屋樓地板內，實難
20 察覺有滲漏水之情形並予以維護，則被告就上開管線之設置
21 及保管並無任何欠缺，本件滲漏水並非被告故意或過失所
22 致。又原告於111年7月間發現滲漏水情形後，被告即配合原
23 告進行漏水檢查，並依原告指定廠商陸續進行4次施工修
24 繕，縱使修繕未果，亦不能認被告於管理維護上有疏失。嗣
25 被告請求進行鑑定查找滲漏水之原因及修繕方式，經社區管
26 理委員會於112年7月13日邀請兩造進行協調，然因原告未出
27 席會議，故而無法即早進行完全之檢查及修繕，是原告就本
28 件滲漏水之損害與有過失等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
29 之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行之
30 宣告。

31 三、本院得心證之理由：

01 (一)原告主張其為系爭14樓房屋之所有人，被告為系爭15樓房屋
02 之所有人；又系爭15樓房屋冷水管漏水情形，造成系爭14樓
03 房屋木作天花板及吊隱式冷氣機、牆面毀損，修復費用合計
04 10萬3432元，而被告已經依照鑑定報告修繕至不漏水狀態等
05 情，業據提出照片、兩造對話紀錄、管理委員會函文及維修
06 單據(見中補字卷第29-71頁)在卷可佐，並有財團法人臺中
07 市土木技師公會113鑑374號鑑定報告(下稱系爭鑑定報告，
08 放置於卷外)及本院114年11月13日勘驗筆錄在卷可憑，堪信
09 為真。

10 (二)原告請求被告給付修繕費用10萬3432元部分，為有理由

11 1.按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任；
12 負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
13 回復他方損害發生前之原狀，民法第184條第1項前段、第21
14 3條第1項分別定有明文。又專有部分之共同壁及樓地板或其
15 內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區
16 分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人
17 之事由所致者，由該區分所有權人負擔，公寓大廈管理條例
18 第12條亦有明文。

19 2.經本院囑託社團法人臺中市土木技師公會鑑定結果，系爭14
20 樓房屋之損害範圍乃浴室出口上方、冷氣吊隱式室內機周
21 邊、冷氣吊隱式室內機表面。估算修繕費用為10萬3432元，
22 有系爭鑑定報告可參(見系爭鑑定報告第7、24頁)。又系
23 爭14樓房屋之漏水原因，係肇因於系爭15樓廚房中島流理台
24 冷水管接頭漏水而造成(見系爭鑑定報告第7-24頁)，屬可
25 歸責於被告之事由，則原告主張系爭15樓房屋樓板滲水，致
26 系爭14樓房屋部分上開所示之物毀損，請求被告賠償室內修
27 繕費用10萬3432元，核屬有據。被告雖辯稱：經原告反映此
28 事後，被告第一時間就配合原告指定之廠商方式修繕，給水
29 管內注入藥劑，次數高達四次，花費10多萬，造成水量不
30 足，被告生活亦大受影響，最後被告將整間浴室打掉，重作
31 防水層，花費高達近百萬，且漏水之原因乃建商未將埋設於

01 地板內之冷水管設置完善，被告時無法對於埋設於地板之管
02 線進行管理，是被告對於工作物之設置或保管並無欠缺云
03 云，然公寓大廈埋設之專有管線為各單獨之區分所有權人所
04 有，既然被告對該管線擁有所有權，則對該管線即具有管理
05 維持之義務，若經他人通知該管線有漏水情狀，應立即修繕
06 完畢，而避免影響其他共有人之生活，而本件原告發現漏水
07 之時間為111年7月，並已經告知被告此情，被告雖確實立即
08 配合修繕，然修繕之方式並未能完全排除漏水，遲至原告於
09 113年起訴後送請鑑定，被告方依鑑定報告建議之方式修
10 繕，經本院偕同鑑定人於114年11月13日現場勘驗，方確認
11 該冷水管並未漏水，該期間長達3年之久，於此角度而言，
12 被告之舉難謂無過失，是被告上開抗辯，難屬有據。被告又
13 辯稱：被告於112年間，即願意以全面鑑定找出漏水原因，
14 然此須原告配合出席協調會，然原告並未出席該協調會，導
15 致無法以被告建議之方式做修繕，原告之舉應有與有過失云
16 云，然針對此部分，原告表示：伊因為已經多次修繕未果，
17 原告認為相較私人鑑定，不如到法院作鑑定更有公信力，其
18 當時已經決定要提起訴訟，找出漏水之真正原因，因此方缺
19 席該次協調會，並在112年11月提起本訴，其並無與有過失
20 等語，而觀諸本件起訴時間為112年11月24日（見中補卷第15
21 頁），而被告所稱原告未出席之協調會之日為112年7月13日
22 （見本院卷第23頁），二者僅距離約4個月，考慮原告起訴所
23 需準備之訴訟資料，原告上開主張，其係因已經決定經由訴
24 訟，找出漏水之真正原因等情，非不可採，而訴訟為人民之
25 基本權利，原告因上開原因，未出席協調會，自難認有何與
26 有過失之情，被告此部分之抗辯，亦不可採。

27 (三)原告請求被告給付慰撫金5萬元部分

28 原告居住之系爭14樓房屋，因被告未盡修繕、保持系爭15樓
29 房屋不滲漏水，致系爭14樓房屋天花板、吊隱式冷氣及牆壁
30 受損等節，業經系爭鑑定報告認定屬實（見系爭鑑定報告第
31 25-26頁），且有原告提出之系爭14樓房屋漏水照片（見中

01 補卷第35-44頁)可佐，考量系爭14樓房屋漏水位置係在廚
02 房、次臥室旁邊等一般人每日休憩之重要起居空間，因潮
03 濕、發霉而未能正常使用，實已嚴重干擾日常生活、睡眠及
04 居住品質，且期間長達3年，逾越一般人於社會生活中所能
05 容忍之程度，其情節重大，原告確實因此受有精神上之痛
06 苦，是原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段規
07 定，請求被告賠償精神慰撫金，於法有據。本院審酌系爭14
08 樓房屋之漏水情形、範圍及損害程度等一切情狀，認原告請
09 求慰撫金5萬元，並無過高，即屬有據。

10 (四)綜上，原告可請求被告賠償之金額合計為15萬3432元(計算
11 式：103432元+50000=15萬3432元)。

12 四、綜上所述，本件原告依侵權行為損害賠償法律關係，請求被
13 告給付原告15萬3432元，並自112年12月8日起(兩造無意
14 見，見本院卷第31頁)，至清償日止，按年息百分之5計算之
15 利息，為有理由，應予准許。

16 五、本件所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項
17 第5款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項
18 規定，依職權諭知被告預供相當之擔保，得免為假執行。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
20 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併
21 此敘明。

22 七、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
23 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
24 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
25 文。經查，本件漏水位置乃埋藏於被告所有之系爭15樓房屋
26 地板下之水管，若未經精密測量，實難發覺，且被告於原告
27 反映後，亦有積極處理，並未見拖延，雖並未完全找出原
28 因，然此乃施工廠商技術之問題，尚難完全歸責於被告，且
29 被告於訴訟中，經鑑定出爐後，即立刻於訴訟中，依照鑑定
30 結果之方法修繕完畢，且修繕方式為挖開系爭14樓房屋之地
31 板，更換管線，重新鋪設水泥，被告並未拖延至訴訟確定，

01 可認被告處理態度積極，且被告上開迅速處理之行為，對於
02 原告早日脫離漏水之苦，亦助力甚大，本院予以肯定，考量
03 上開情況，本院認本件若命敗訴當事人負擔全部訴訟費用顯
04 失公平，是本件訴訟費用由原告負擔3分之1，餘由被告負
05 擔。

06 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日
07 民事第五庭 法 官 陳冠霖

08 正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日
12 書記官 黃善應