

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第3345號

原告 邱世欽
巫莉莉
邱佑珩

共同

訴訟代理人 林坤賢律師
王怡潔律師

被告 王正凱

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國113年11月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣11萬9783元，及自民國112年3月25日起至
清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告邱世欽、巫莉莉、邱佑珩各新臺幣10萬元，及自
民國112年3月25日起至清償日止，各按週年利率百分之五計算之
利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣11萬9783元預供擔
保，得免為假執行。

本判決第2項得假執行。但被告如依序以新臺幣10萬元、新臺幣1
0萬元、新臺幣10萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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。又不變更訴訟標的，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255條第1項第3款及第256條分別定有明文。本件原
告起訴時聲明：「一、被告應將門牌號碼為臺中市○○區○○
○○街00號14、15、16樓之房屋修繕至不漏水狀態（具體修

01 復方法待鑑定後補充)。二、被告應給付原告邱世欽(下同)
02 10萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
03 5%計算之利息。三、被告應給付原告邱世欽、巫莉莉、邱佑
04 珩每人各10萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
05 週年利率5%計算之利息。四、原告願供擔保，請准宣告假執
06 行。」，嗣經數度變更減縮，最後減縮聲明為：「一、被告
07 應給付原告邱世欽11萬9783元及自起訴狀繕本送達翌日起至
08 清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、被告應給付原告
09 邱世欽、巫莉莉、邱佑珩每人各10萬元及自起訴狀繕本送達
10 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」等語，核
11 屬不變更訴訟標的，而更正減縮應受判決事項之聲明，揆諸
12 前開法律規定，自應准許。

13 二、被告抗辯：。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：原告邱世欽為門牌號碼為台中市○區○○○○街
16 00號12、13樓建物（下稱系爭12、13樓房屋）所有權人，原
17 告巫莉莉為其配偶，原告邱佑珩為其小孩，三人同住於系爭
18 12、13樓房屋。被告為台中市○區○○○○街00號14、15、
19 16樓建物（下稱系爭14至16樓房屋）所有權人。

20 二、民國110年2月間，被告突然拆除系爭14至16樓房屋所有外牆
21 牆面窗戶，導致110年6月大雨來襲時，雨水自拆除之窗框漫
22 進系爭14至16樓房屋內部，甚至滲漏至社區大樓電梯，被告
23 雖於系爭14至16樓房屋門口處堆置沙包欲解決滲漏水問題，
24 然1個月後即110年7月許，系爭14至16樓房屋地面再次因豪
25 雨來襲漫佈積水，導致系爭14至16樓房屋地面之積水滲漏至
26 樓下住戶即原告居住之系爭12、13樓房屋之天花板，造成原
27 告住家天花板裝潢受潮漏水，散發濕氣及霉味，影響居住品
28 質，於此期間，原告須以水桶盛接天花板之漏水，水滴聲此
29 起彼落，讓人不勝其擾，難以入眠，對居住安寧、身心健康
30 造成嚴重危害，致生精神上痛苦。經原告以存證信函要求被
31 告將系爭14至16樓房屋修復至不再漏水之狀態，被告雖於11

01 0年7月允諾派工修繕，但工程進度緩慢，原告多次提醒被告
02 盡速完工，但其屢次藉故拖延，僅以木板遮蓋系爭14至16樓
03 房屋窗框作為搪塞，迄未修繕完成，沙包、紅磚散落於系爭
04 14至16樓房屋各處，窗框依舊裸空，並無窗戶得以阻擋颱風
05 與豪雨，致原告居住之系爭12、13樓房屋漏水情形日益嚴
06 重，例如臥室天花板剝落、和室天花板需鋪設塑膠袋以防木
07 屑掉落、衛浴間天花板滴水、廚房餐廳之木作裝潢受潮、損
08 壞等等，系爭12、13樓房屋之回復原狀之工程費用為11萬97
09 83元，及因漏水對原告一家人所致精神損害各10萬元，爰依
10 侵權行為法律關係提起本訴。

11 三、並聲明：（一）如主文第1、2項所示（三）原告願供擔保，
12 請准宣告假執行。

13 二、被告抗辯：伊於二年前購買系爭14至16樓房屋時，已有頂樓
14 及外牆漏水問題，伊因聲請變更設計，嗣需牽外管，主管機
15 關到場現勘，認原告未向主管機關申請室內裝修許可，未作
16 變更使用申請，其未經許可依意裝修格局，使用未符合現行
17 法規之防火建材，復變動格局（房屋內部有挖空挑高設
18 計），且破壞原水管電線走向及破壞室內結構導致滲漏情
19 況，外加本棟大樓頂防水年久失修，導致被告住處也漏水。
20 又採光罩屬於大樓非法增建，採光罩之損壞應按照財政部固
21 定資產耐用年限予以折舊，且原告無證據證明採光罩損壞係
22 被告所造成，至房屋修繕費用亦應適用財政部固定資產耐用
23 年數表，亦即超過10年屋，應折舊10分之9等語。並聲明：
24 駁回原告之訴。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
25 行。

26 三、得心證之理由：

27 （一）按專有部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人為
28 之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項定有明
29 文。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠
30 償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損
31 害，由工作物之所有人負賠償責任。民法184條第1項前段、

01 第191條第1項前段分別定有明文。經查：

02 1.本院囑託社團法人臺中市土木技師工會鑑定本件系爭12至13
03 樓樓房屋漏水原因、修復方法等節，經該工會鑑定結果為：

04 「一、漏水原因：系爭房屋漏水現象之因，為被告14樓之裝
05 修工程，於110年間拆除南側窗戶未加適當防護，豪雨跑進1
06 4樓，因而浸濕樓板而漏水至13樓平頂而損害13樓天花板；1
07 4樓樓板雨水流進管道間，雨水沿垂直管流下灑落水平管進
08 而濺濕損害12樓廚房及餐廳天花板；14樓改裝窗戶窗框以水
09 泥砂漿填縫時，漿渣砸損12樓遮雨棚採光罩。二、修復方
10 式：(1)天花板損害：拆除舊有天花板，重新施做相同材質
11 之天花板。(2)遮雨棚採光罩損害：拆除舊有採光罩，重新
12 施做相同材質之天採光罩。修繕費用估算約為26萬145元
13 整。(三)被告14樓裝修工程，自110年間開始施做至今進度
14 甚少，建議被告儘速完工；另建議14樓後續施工時，大門門
15 檻及管道間開口周圍砌築高約10cm之0.5B紅磚，以防施工用
16 水再次流入管道間及電梯間。」等語，有該公會112年12月2
17 6日(112)中土鑑發字第430-07號鑑定報告書(下稱系爭鑑
18 定報告書)在卷可參(本院卷第317頁及外放鑑定報告
19 書)，該鑑定報告係鑑定人依其建築專業知識，依本院前提
20 事實所為鑑定，自屬可採，是足認系爭12至13樓房屋室內漏
21 水之原因，係源於系爭14至16樓房屋之專有部分裝修工程即
22 110年間拆除南側窗戶未加適當防護，豪雨跑進14樓因而浸
23 濕樓板而漏水至13樓平頂而損害13樓天花板；14樓樓板雨水
24 流進管道間，雨水沿垂直管流下灑落水平管進而濺濕損害12
25 樓廚房及餐廳天花板；14樓改裝窗戶窗框以水泥砂漿填縫
26 時，漿渣砸損12樓遮雨棚採光罩所致。

27 2.承上，本件原告所有系爭12至13樓房屋之漏水既係因系爭14
28 至16樓房屋施工不當所致，原告依民法第184條第1項、第19
29 1條規定，請求被告進行如系爭鑑定報告書附件五所建議之
30 修繕工程以回復原狀，應屬有據。

31 (二)按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減

01 少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有
02 訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權
03 人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法
04 地196條、第213條第1項、第3項分別定有明文。經查，原告
05 所有系爭12至13樓房屋因滲水所致天花板漏水、採光罩之修
06 繕費用，經估價需26萬145元乙節，此有鑑定報告在卷可按
07 (鑑定報告第6、120-125頁)，本院審核上開估價單所示工項
08 為施工時室內、室外保護工程，更換12樓廚房、餐廳及13樓
09 樓間天板、道天板、主臥室、次臥室、主臥室浴室天花板，
10 暨12樓房間、客廳之採光罩遮雨棚、採光罩高空作業防護設
11 施等，及其清潔費用處理、工資、材料，並參酌系爭12至13
12 樓房屋室內天花板、牆壁發霉、油漆嚴重脫落發霉及採光罩
13 毀損之情形，有現場照片在卷可參(本院卷第171-192
14 頁)，而上開施工、材料費用，經按系爭12至13樓房屋均已
15 逾固定資產耐用年限10年，其殘值應以其價格1/10計算之，
16 故其材料扣除折舊後為6萬6185元，加計工資3萬1200元，合
17 計為9萬7385元，另加計其他費用、清潔費、稅捐及管理
18 費，合計為11萬9783元(詳如附件：修繕費用估算表)，所為
19 鑑定係鑑定人依其建築土木專業知識，現場履勘指示之前提
20 事實所為鑑定，應屬可採。是原告請求因系爭施工不當所致
21 損害所需回復原狀費用11萬9783元，自屬有據。

22 (三)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
23 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
24 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
25 項前段定有明文。查，原告所有系爭12至13樓房屋因被告所
26 有系爭14至16樓房屋而漏水，對原告日常家居生活明顯造成
27 嚴重干擾及不便，有原告提出之相關照片在卷足參(本院卷
28 第209至261頁)，尚堪採信，可認對原告之身心健康有負面
29 影響，已超越一般人於社會生活中所能容忍之程度且情節重
30 大，侵害原告之居家安寧之人格法益，原告依上開規定，自
31 得請求被告給付精神慰撫金，本院審酌兩造之資歷、學歷、

01 財產狀況（見彌封袋，個資不予揭露），漏水之期間、經
02 過、面積、損害等一切情狀，認本件原告得請求之精神慰撫
03 金各以10萬元為適當。

04 (四)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
05 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及
09 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
10 權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高
11 者，仍從其約定利率，應付利息之債務，其利率未經約定，
12 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項
13 及第203條亦有明文。查，本件原告對被告之損害賠償請求
14 權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，且
15 起訴狀繕本已於112年3月24日送達被告，有送達證書在卷可
16 佐（本院卷第113頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。
17 從而，原告就本件遲延利息部分，請求被告給付自112年3月
18 25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利
19 息，自屬有據。

20 四、綜上所述，原告依民法第184條、第191條、第195條規定，
21 請求被告應給付原告邱世欽11萬9783元，給付原告邱世欽、
22 巫莉莉、邱佑珩各10萬元，及均自112年3月25日起至清償日
23 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
24 許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
26 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

27 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
28 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依
29 職權宣告假執行。被告聲請供擔保免為假執行，核無不當
30 應予准許，爰裁定適當金額准許之。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法官 陳學德

以上為正本，係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（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 12 月 30 日

書記官 賴恩慧

附表：修繕費用估算表

項次	項目及說明	單位	數量	扣除折舊費用之單價	複價	備考
一	工程費	式				
1	施工室外保護工程	式	1	10,000.00	10,000.00	
2	施工室內保護工程	m2	1	10,000.00	10,000.00	
3	更換12樓廚房塑膠企口天花板	m2	10	452.50	4,525.00	
4	更換12樓餐廳夾板天花板	m2	9	660.50	5,944.50	
5	更換12樓房間遮雨棚壓克力採光罩	m2	1	450.00	450.00	
6	更換12樓客廳遮雨棚壓克力採光罩	m2	2	450.50	900.00	
7	更換13樓樓梯間夾板天花板	m2	5	660.50	3,302.50	
8	更換13樓走道夾板天花板	m2	10	660.50	6,605.00	
9	更換13樓挑高夾板貼壁	m2	25	560.50	14,012.50	

(續上頁)

01

	紙天花板					
10	更換13樓次臥室夾板天花板	m2	10	660.50	6,605.00	
11	更換13樓次臥室浴室塑膠企口天花板	m2	4	452.50	1,810.00	
12	更換13樓主臥室夾板天花板	m2	20	660.50	13,210.00	
13	更換13樓主臥室浴室塑膠企口天花板	m2	8	452.50	3,620.00	
14	採光罩高空作業防護設施	處	2	5,200.00	10,400.00	
15	清潔工程	式	1	6,000.00	6,000.00	
16	計					
二	其他費用	式	1	7,790.76	7790.76	第16項×8%
三	廢料清理及其他運什費	式	1	4,869.23	4869.23	第16項×5%
四	稅捐及管理費	式	1	9,738.45	9738.45	第16項×10%
五	合計				119,782.94	