

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中簡字第9號

01
02
03 原 告 王惠儀
04 訴訟代理人 楊玉珍律師
05 複代理人 黃俊榮律師
06 被 告 李妍慧
07 訴訟代理人 張思涵律師
08 複代理人 陳金育

09 上列當事人間損害賠償事件，本院判決如下：

10 主 文

- 11 一、被告應給付原告新臺幣244,633元，及自111年11月18日起至
12 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
13 二、原告其餘之訴駁回。
14 三、訴訟費用由被告負擔100分之58，餘由原告負擔。
15 四、本判決原告勝訴部分得假執行，被告如以新臺幣244,633元
16 為原告預供擔保，得免為假執行。

17 事 實 及 理 由

18 壹、程序事項：

19 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
20 縮減應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
21 條第1項第3款分別定有明文。本件原告起訴時原請求被告應
22 給付原告新臺幣（下同）319,500元，及自起訴狀繕本送達
23 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，嗣於
24 民國113年6月7日具狀變更聲明為：被告應給付原告418,869
25 元，及其中新臺幣319,500元，自起訴狀繕本送達翌日起；
26 其餘99,369元，自民事變更聲明暨準備四狀繕本送達翌日
27 起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核屬擴張
28 應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

29 貳、實體事項：

01 一、原告主張略以：

02 (一)原告為門牌號碼台中市南屯區大墩路19樓之2房屋（下稱系
03 爭19樓房屋）之所有權人，被告為門牌號碼為台中市南屯區
04 大墩路20樓之2房屋（下稱系爭20樓房屋）之原所有權人
05 （持有所有權期間：105年5月9日至111年6月21日），為上
06 下樓之鄰居關係。

07 (二)原告系爭19樓房屋，因被告疏於管理維護系爭20樓房屋之防
08 水相關設施，致系爭19樓房屋之主臥室、更衣室、餐廳及廚
09 房自110年8月2日起不斷發生濕、滲、漏水，系爭19樓房屋
10 天花板因而有多處漏水滲流及滴漏之狀況，進而造成系爭19
11 樓房屋主臥室天花板、壁面、窗簾盒（含窗簾、窗紗，窗簾
12 縱使送洗，仍無法恢復原狀，留下水漬）多處水漬及發霉、
13 層板燈照明線路濕浸無法安全使用、屋內牆壁隆起、油漆變
14 色、兩層式壁紙脫落、衣櫥受潮與變形、實木地板因漏水後
15 地面積水，造成完全損傷；廚房天花板含水、滲濕變形、變
16 色、餐廚兩層式壁紙滲濕變形、消防灑水頭鏽蝕、煙霧警醒
17 器因天花板漏水造成失效等損害（下合稱系爭滲漏水損
18 害），侵害原告之居住權益甚鉅。

19 (三)爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第3項
20 規定，請求被告賠償系爭19樓修繕費用318,869元；及依民
21 法第195條第1項前段規定，請求被告就其精神所受痛苦賠償
22 慰撫金100,000元，並聲明：被告應給付原告418,869元，及
23 其中新臺幣319,500元，自起訴狀繕本送達翌日起；其餘99,
24 369元，自民事變更聲明暨準備四狀繕本送達翌日起，均至
25 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

26 二、被告答辯略以：

27 (一)原告自被告入住以來，經常性藉故騷擾、誹謗被告，濫行對
28 被告提起傷害、強制罪告訴，嗣經台灣台中地方檢察署為不
29 起訴處分，原告又提再議，遭台灣高等檢察署台中分署駁回
30 確定，因原告時常為諸如此類的非理性行為，鄰居間對其都
31 頗有意見，000年0月間被告因無法忍受原告無止盡之騷擾，

01 便計畫搬家換屋，原告得知後，竟立即向社區經理甲○○反
02 應其所有之系爭19樓房屋有滲漏水情形，並且一如既往在未
03 有任何證據之情況下懷疑是被告造成，被告為避免原告繼續
04 無理取鬧，遂於同年11月26日、111年1月22日請廠商進入被
05 告所有之系爭20樓房屋確認無防水設施之缺失，當廠商欲再
06 進入原告所有系爭19樓房屋確認滲漏水狀況時，竟遭原告拒
07 絕，111年1月27日被告正式搬離系爭20樓房屋，111年6月1
08 日，原告又無端提出裝修工程合約書要求被告賠償，其上時
09 間載明為111年2月21日，當時被告早已搬離系爭20樓房屋。

10 (二)111年6月2日被告向社區經理許建群確認，經理稱原告仍然
11 不願讓評估漏水之廠商進入系爭19樓房屋查看，被告為避免
12 新屋主遭到原告騷擾，遂於111年6月3日寫信試圖與原告協
13 商令被告能進入系爭19樓房屋確認滲漏水狀況，亦遭原告拒
14 收，本案自始至終，都只有被告在積極處理，反觀原告不論
15 是對於被告所委請廠商或是管委會所委請廠商，均不願配
16 合，顯然原告只是基於私人恩怨挾怨報復，誣指被告疏於管
17 理系爭20樓房屋導致系爭19樓房屋有滲漏水情形，並為混淆
18 鈞院謊稱被告賣屋落跑，實不足取。

19 (三)退步言之，倘 鈞院審酌後認被告應負損害賠償之責，被告
20 否認其請求各項金額本件損害賠償修繕之必要費用，本件系
21 爭19樓房屋屋齡24年，原告所主張之修繕費用，應扣除折舊
22 費用。本案自始至終都是原告對此事置之不理，拒絕配合，
23 並持續騷擾被告，何來精神痛苦可言，復原告稱系爭19樓房
24 屋主臥房、更衣室、餐廳及廚房因漏水受損，而主臥房、更
25 衣室、餐廳及廚房屬生活主要空間，漏水對其居住品質必然
26 造成損害，原告須早晚忍受滴水聲響、隨時清理積水等，然
27 系爭19樓之2房屋縱有滲漏水，其漏水範圍為何？時間點為
28 何？均無從確認，是否會造成居住品質、居住安寧損害，尚
29 有疑義。

30 (四)並聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、本院之判斷：

01 (一)因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；
02 土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作
03 物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或
04 損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相
05 當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律另有規
06 定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1
07 項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回
08 復原狀。民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條
09 第1、3項定有明文。當事人主張有利於己之事實者，就其事
10 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明定。另各
11 當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一
12 方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉
13 反證；原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其
14 主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對
15 之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高
16 法院19年上字第2345號、18年上字第2855號裁判意旨參
17 照）。

18 (二)原告主張兩造分別為系爭19樓、20樓房屋所有權人（被告所
19 有權期間：105年5月9日至111年6月21日），系爭房屋於000
20 年0月間起發生漏水情形係因被告房屋漏水所致等節，業據
21 提出不動產登記謄本、系爭19樓房屋主臥室滲漏水影像光
22 碟、原告與訴外人社區經理甲○○Messenger對話紀錄截圖、
23 照片、吉森空間室內裝修工程有限公司裝修工程合約書等件
24 可證，且經本院委請社團法人建築物漏水鑑定暨房屋科技點
25 交技術協進會（下稱建築物漏水鑑定協進會）鑑定系爭19樓
26 房屋漏水原因，該會檢視系爭19樓房屋受測範圍有漏水痕
27 跡，以積蓄水、給水壓力、排水管檢測、混凝土濕度計等方
28 式測試系爭19樓房屋漏水潮濕與系爭20樓房屋有無關聯性，
29 鑑定結果認：「1. 造成19樓主臥室、更衣室漏水原因為20樓
30 前花台防水層。2. 造成19樓廚房、餐廳（現況無法檢測），
31 應20樓冷水漏水主因（檢測時修繕），20樓陽台牆面排水為

01 次要原因。」、「1. 檢測前明確漏水痕跡。2. 檢測現況20樓
02 冷水管有漏水現象 (P13. 照片4) , 為19樓廚房餐廳漏水主
03 因, 牆面排水為次要原因。3. 20樓花台蓄水1小時造成19樓
04 主臥室更衣室濕度嚴重上升。」(見鑑定報告書第8頁)等
05 語, 有卷附建築物漏水鑑定協進會鑑定報告書足憑, 本院審
06 酌上開鑑定報告係依房屋漏水痕跡現況、輔以各種給水壓力
07 等測試, 符合測漏常規, 尚屬可採, 堪認原告此部分主張為
08 真實可採。且被告雖提出台灣高等檢察署台中檢察分署110
09 年度上聲議字第1454號處分書、被告於委請廠商進入系爭20
10 樓房屋確認有無防水設施之缺失照片、訴外人許建群與被告
11 配偶之LINE對話紀錄、被告試圖與原告聯繫協商所寫之信件
12 2封及原告退件證明、Line對話截圖等件為憑, 然上開證據
13 資料並未證明其有上開法條所定免責事由, 所辯尚難憑採,
14 是依上開說明及事證, 被告自應就原告因此所受損害負賠償
15 責任。

16 (三)按負損害賠償責任者, 除法律另有規定或契約另有訂定外,
17 應回復他方損害發生前之原狀; 債權人得請求支付回復原狀
18 所必要之費用, 以代回復原狀, 民法第213條第1項、第3項
19 亦有明定。所謂必要之費用, 於以新品換舊品時, 應予折舊
20 (最高法院97年度台上字第2739號判決意旨參照)。又按當
21 事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難
22 者, 法院應審酌一切情況, 依所得心證定其數額。民事訴訟
23 法第222條第2項定有明文。經查:

- 24 1. 原告主張系爭19樓房屋主臥室、更衣室、廚房、餐廳因漏
25 水漏水受損等情, 業據提出照片、光碟等件為證, 復經建
26 築物漏水鑑定協進會認定: 「1. 系爭19樓主臥室、更衣
27 室、餐廳木作天花板損害, 19樓廚房天花板水泥處白華。
28 2. 造成19樓主臥室、更衣室地板損害。」並丈量各區塊之
29 面積(見鑑定報告書第8至9頁), 應堪採信。
- 30 2. 修繕材料依其性質有獨立與附屬之別, 若修繕材料對於物
31 之本體而言, 已具獨立存在價值, 因其更新結果, 將促成

01 物於修繕後交換價值之增加，則逕以新品之價額計價，與
02 舊品相較，勢將造成額外利益，與損害賠償僅在填補損害
03 之原理有違，故此部分之請求，自非必要，應予折舊。反
04 之，若修繕材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存
05 在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，其更新之
06 結果，既無獲取額外利益之可言，於此情形，以新品修
07 繕，就其價額計價，自屬相當，無須予以折舊。再查：

08 ①依建築物漏水鑑定協進會鑑定報告書就系爭19樓房屋所
09 需修繕費用金額明細中，關於19樓走道及室內電梯防護
10 措施費用20,000元、天花板主臥室更衣室地板拆除費用
11 20,370元、廢棄物搬運（工）費6,000元、棄運車費16,
12 000元、水電管路安配電燈拆除費8,500元、油漆復原費
13 30,000元、水電復原安配8,500元、室內清潔費6,000
14 元、稅及勞安費28,988元，合計144,358元，其中屬工
15 資部分固無須計算折舊，其餘費用其性或與新品折舊無
16 涉；或雖包含油漆等修繕材料，然該等材料係附屬於系
17 爭房屋之零件材料，本身不具獨立價值，僅能附屬他物
18 而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部，並不
19 具獨立之物之價值，所施作之內容，係附著於系爭房屋
20 之牆面，僅係修補系爭19樓房屋之瑕疵，達於不漏水之
21 應有狀態，系爭19樓房屋並不因此而增加市場上之交易
22 價值，原告並未更有取得額外利益，揆之上開說明，本
23 院認為此部分費用均不應扣除折舊，被告辯稱其中19樓
24 走道及室內電梯防護措施費用、天花板主臥室更衣室地
25 板拆除費用、棄運車費、油漆復原費等應扣除折舊費
26 用，容有誤解，自無足採。

27 ②另原告所主張之修繕費用中，關於矽酸鈣天花板修復費
28 用88,270元、平舖實木地板86,241元，合計174,511
29 元，則均屬施工後之固定資產而得算定折舊之項目。且
30 因上開費用均包含工資與材料費用，審酌一般施工行
31 情，應以工資4成、材料6成之比例計算，則此部分修繕

01 項目之工資應為69,804元（計算式： $174,511 \times 0.4 = 69,804$ ，小數點以下四捨五入），此部分工資不計入折
02 舊；至於材料為104,707元（計算式： $174,511 - 69,804 = 104,707$ ）則應計算折舊。又上開材料核屬裝潢材
03 料，應比照行政院制頒固定資產耐用年數「房屋附屬設
04 備」之「其他」依行政院制頒固定資產耐用年數表，耐
05 用年數10年，而系爭房屋係於88年間建築完成，有建物
06 登記謄本可證，應認其屋內裝潢亦於同時期完成，且已
07 逾耐用年數，殘值為資產成本原額之10分之1，則材料
08 費用折舊後為5490元（計算式： $104,707 \times 1/10 = 10,471$ ，小數點以下四捨五入），與工資合計為80,275元
09 （計算式： $69,804 + 10,471 = 80,275$ ）；原告主張上開
10 修繕費用不應計算折舊乙節，自屬無據。

11
12 3. 綜上，原告所得請求之被告賠償回復原狀之費用合計應為
13 224,633元（計算式： $144,358 + 80,275 = 224,633$ ）。

14
15
16 (四)原告請求精神慰撫金部分：

17 不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
18 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財
19 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項
20 前段定有明文。查，原告系爭19樓房屋因被告系爭20樓房屋
21 而漏水，對原告日常家居生活明顯造成嚴重干擾及不便，有
22 原告提出之相關照片、光碟對話紀錄及估價單在卷可憑，復
23 有上開鑑定報告書可佐，尚堪採信，可認對原告之身心健康
24 有負面影響，已超越一般人於社會生活中所能容忍之程度且
25 情節重大，侵害原告之居住權益，原告依上開規定，自得請
26 求被告給付精神慰撫金，本院審酌兩造之財產狀況（見彌封
27 袋，個資不予揭露），漏水之期間、經過、面積等一切情
28 狀，認本件原告得請求之精神慰撫金以20,000元為適當。

29 (五)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及
03 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
04 權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高
05 者，仍從其約定利率，應付利息之債務，其利率未經約定，
06 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項
07 及第203條亦有明文。查，本件原告對被告之損害賠償請求
08 權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，且
09 起訴狀繕本已於111年11月17日送達被告，有送達證書在卷
10 可佐（見本院卷第65頁），被告迄未給付，自應負遲延責
11 任。從而，原告就本件遲延利息部分，請求被告給付244,63
12 3元（計算式：224,633+2,0000=244,633），及自111年11
13 月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延
14 利息，自屬有據。

15 四、綜上所述，原告依民法184條第1項前段、第191條第1項、第
16 195條第1項、第213條第3項等規定，請求被告應給付244,63
17 3元，及自111年11月18日起至清償日止，按週年利率百分之
18 5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之
19 請求，則無理由，應予駁回。

20 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
21 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

22 六、假執行宣告：本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴
23 訟程序所為被告部分敗訴之判決，就被告敗訴部分，應依職
24 權宣告假執行，法院毋庸另為准駁之判決。並依被告聲請諭
25 知被告預供擔保，得免為假執行。

26 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日

27 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

28 法 官 陳嘉宏

29 以上為正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日

04 書記官 林佩萱