

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第68號

原告 許昌益

訴訟代理人 唐樺岳律師  
紀宜君律師

被告 林麗君

訴訟代理人 洪翰中律師  
洪俊誠律師

上列當事人間請求修繕漏水事件，本院於民國113年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其所有位在臺中市○○區○○路00巷0○0號3樓之3之浴廁內浴缸鄰接原告所有位在臺中市○○區○○路00巷0○0號3樓之1和室之分戶牆牆體下沿防水粉刷層修復至不漏水狀態。

被告應給付原告新臺幣6萬8,025元，及自民國113年10月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之50，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣6萬8,025元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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、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2、3款定有明文。經查，原告起訴時於聲明請求：(一)被告應將被告所有門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0○0號3樓之3房屋修繕至不漏水狀態。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)25萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷第13

頁)；嗣於民國113年10月18日當庭變更聲明為：(一)被告應將其所有位在臺中市○○區○○路00巷0○○號3樓之3之浴廁內浴缸鄰接原告所有位在臺中市○○區○○路00巷0○○號3樓之1和室之分戶牆牆體下沿防水粉刷層修復至不漏水狀態。(二)被告應給付原告13萬6,050元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷第322、323頁)。原告所為第一項聲明之變更，同是基於漏水情事所為之主張，核屬請求基礎事實同一，至於聲明第二項之變更，係減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

## 貳、實體事項：

一、原告主張：原告為門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0○○號3樓之1房屋(下稱原告房屋)之所有權人，被告則為門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0○○號3樓之3房屋(下稱被告房屋)之所有權人。於112年6月間，發覺原告房屋和室牆面有多處滲漏水，導致牆壁龜裂及嚴重壁癌，同時樓下鄰居亦察覺住家天花板有滲漏水之情形。嗣經調查，於同年7月25日始知悉原告房屋之之和室牆面係與被告房屋之浴室牆面相鄰，原告房屋牆壁龜裂及嚴重壁癌係因被告房屋之浴室所致，且系爭滲漏造成原告和室受損嚴重，致需花費修繕費用新臺幣(下同)8萬6,050元，且系爭滲漏影響原告居住安寧，並請求精神慰撫金5萬元。爰依民法第767條、公寓大廈管理條例第10條第1項、民法第184條第1項前段、第213條、第195條第1項之規定請求之。並聲明：(一)被告應將其所有位在臺中市○○區○○路00巷0○○號3樓之3之浴廁內浴缸鄰接原告所有位在臺中市○○區○○路00巷0○○號3樓之1之和室之分戶牆牆體下沿防水粉刷層修復至不漏水狀態。(二)被告應給付原告13萬6,050元，及自民事變更聲明暨準備三狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息

二、被告主張：否認系爭滲漏與被告有關，且應由原告就系爭漏水為被告所造成負舉證之責。被告無任何不法侵害原告居住

01 安寧權利之情，更遑論符合情節重大之要件，原告請求精神  
02 慰撫金毫無理由。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判  
03 決，願供擔保請准免為假執行。

04 三、本院之判斷：

05 (一)原告主張伊於112年7月25日知悉原告房屋之之室牆面與被  
06 告房屋之浴室牆面相鄰，原告房屋牆壁龜裂及嚴重壁癌係因  
07 被告房屋之浴室所致，且系爭滲漏造成原告和室受損嚴重云  
08 云，被告則否認系爭漏水與其有關，並以前詞抗辯，是本院  
09 應先究明漏水之原因，以釐清損害賠償責任之歸屬，茲判斷  
10 如下：

11 1. 關於系爭漏水之原因經本院囑託臺中市建築師公會進行鑑  
12 定，並作成書面鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），其鑑定意  
13 見如下：由鑑定之第三次會勘作業明確顯示，導致原告和室  
14 牆面滲漏水之原因分兩部分，一為標的物（被告房屋）浴廁  
15 內浴缸鄰接和室之分戶牆及原告淋浴間鄰接和室之隔間牆該  
16 兩處牆體下沿防水粉刷層劣化導致住戶淋浴時地面水間接滲  
17 流到和室（見鑑定報告第8、9頁）。由上開鑑定內容可知，  
18 系爭漏水之情形，兩造均為損害之共同原因。而兩造對於前  
19 開鑑定內容亦無法提出有何顯然不足採信之證據，是本院爰  
20 依系爭鑑定報告之結果為本件訴訟爭議之判斷基準。

21 (二)按對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之  
22 虞者，得請求防止之；專有部分、約定專用部分之修繕、管  
23 理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為  
24 之，並負擔其費用。民法第767條第1項中、後段及公寓大廈  
25 管理條例第10條第1項，分別定有明文。經查，被告房屋浴  
26 廁內浴缸鄰接原告房屋和室之分戶牆，因牆體下沿防水粉刷  
27 層劣化導致住戶淋浴時地面水間接滲流到和室，業經鑑定結  
28 論如前所述，是前開漏水原因對於原告房屋所有權之行使將  
29 造成某種程度之妨害或有妨害之虞，且被告房屋為其專有部  
30 分，依前開規定，其負有修繕、管理、維護之義務，原告據  
31 為主張請求被告就漏水部分為修繕，自屬有據。又依系爭鑑

01 定報告所示，關於被告房屋部分之修繕方法為：拆除造成滲  
02 漏主因之FRP浴缸改為淋浴間，地板及牆面下沿做好防水粉  
03 刷，貼好地面磁磚與整體浴廁地坪同高程並按放止水人造石  
04 成乾濕分離式浴廁較為妥當。是以，原告請求被告被告應將  
05 其所有位在臺中市○○區○○路00巷0○○號3樓之3之浴廁內  
06 浴缸鄰接原告所有位在臺中市○○區○○路00巷0○○號3樓  
07 之1之和室之分戶牆牆體下沿防水粉刷層修復至不漏水狀  
08 態，應有理由。

09 (三)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
10 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定  
11 外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得  
12 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第18  
13 4條第1項前段、第213條第1、3項分別定有明文。依上開說  
14 明，被告房屋之淋浴間因滲漏造成原告之和室受有牆面龜  
15 裂、壁癌及家具受損等情，關於該部分之修繕方法及費用8  
16 萬6,050元如系爭鑑定報告第11頁所示，原告進而依前開規  
17 定請求被告給付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，亦  
18 有所據。

19 (四)不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞  
20 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財  
21 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項  
22 前段，定有明文。再按慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，  
23 使精神上受有痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損害之  
24 計算不同，然非不可斟酌雙方身分資力與加害程度，及其他  
25 各種情形核定相當之數額（最高法院51年台上字第223號判  
26 例意旨參照）。按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去  
27 之，民法第767條第1項中段定有明文。次按因故意或過失，  
28 不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；不法侵害他人之  
29 身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害  
30 其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦  
31 得請求賠償相當之金額，民法第184條第1項前段、第195條

01 第1項亦有明文。又所謂「其他人格法益」者，係概括性條  
02 款，乃法定例示之人格權以外，其他以人之存在為基礎，體  
03 現個人自主性及個別性，而具有一身專屬性，得與財產上利  
04 益有所區隔之精神上利益。不法侵害他人居住安寧之人格利  
05 益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定  
06 請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決  
07 意旨參照）。經查：原告房屋內之和室木頭地板、家具因受  
08 潮已腐朽，且有發霉之情形（見本院卷第296至302頁），顯  
09 對原告之日常家居生活已造成干擾及不便，堪認確已侵害原  
10 告房屋之所有權人居住安寧之人格法益，且侵害情節重大，  
11 原告自得依上開規定，請求被告賠償非財產上損害。本院爰  
12 審酌漏水位置及範圍、漏水所受影響及兩造之過失情節等一  
13 切情狀，認原告得請求被告給付精神慰撫金5萬元，應屬適  
14 當。

15 (五)損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金  
16 額或免除之，民法第217條第1項定有明文。此項規定之目  
17 的，在謀求加害人與被害人間之公平，故在裁判上法院得以  
18 職權減輕或免除之。法院對於賠償金額減至何程度，抑為完  
19 全免除，雖有裁量之自由，但應斟酌雙方原因力之強弱與過  
20 失之輕重以定之（最高法院85年台上字第1756號、54年台上  
21 字第2433號裁判要旨參照）。經查，關於系爭漏水之情形，  
22 兩造均為損害之共同原因，經系爭鑑定報告詳為說明，並為  
23 本院所採認，業如前述。本院審酌上情，認兩造各負擔50%  
24 之責任，應屬適當。是以，依此過失責任比例核算，原告可  
25 請求被告給付之金額為6萬8,025元【計算式： $(86050+5000$   
26  $0) \times 0.5 = 73025$ ，元以下4捨5入】。

27 (六)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
30 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
31 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。

01 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其  
02 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民  
03 法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。  
04 查原告對被告之侵權行為損害賠償請求權，核屬無確定期限  
05 之給付。就利息之起算，民事變更聲明暨準備三狀繕本係於  
06 113年10月18日送達被告（見本院卷第322頁），被告即應於  
07 收受上開書狀繕本後負遲延責任。則原告請求被告自民事變  
08 更聲明暨準備三狀繕本送達翌日即113年10月19日起至清償  
09 日止，按年息百分之5計算之遲延利息，於法自屬有據。

10 (七)綜上所述，原告依據民法第767條第1項中、後段及公寓大廈  
11 管理條例第10條第1項、民法第184條第1項前段、第213條第  
12 1、3項、第195條第1項前段之規定，請求被告應將其所有位  
13 在臺中市○○區○○路00巷0○○號3樓之3之浴廁內浴缸鄰接  
14 原告所有位在臺中市○○區○○路00巷0○○號3樓之1之和室  
15 之分戶牆牆體下沿防水粉刷層修復至不漏水狀態，並請求被  
16 告給付6萬8,025元，及自113年10月19日起至清償日止，按  
17 年息百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此  
18 部分之請求，為無理由，應予駁回。

19 參、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，爰不逐一論述，附此  
21 敘明。

22 肆、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  
23 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款、第5款規  
24 定，應依職權宣告假執行。又被告聲明如受不利判決，願供  
25 擔保請准免為假執行，爰一併酌定之。

26 伍、訴訟費用由被告負擔百分之50，餘由原告負擔。

27 陸、本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第  
28 436條第2項、第389條第1項第3、5款、第79條，判決如主  
29 文。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

31 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法官 陳忠榮

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08

以上正本係照原本作成。

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 11 月 29 日

書記官 張皇清