臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第216號

上訴人 謝志聰
輔佐人 張玉燕
被上訴人 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，上訴人對於民國113年1月31日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2627號第一審判決提起上訴，本院於113年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣2萬2,500元，及自民國112年10月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。其餘上訴駁回。

第一審（確定部分除外）及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔10分之1，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊為臺中市○○區○○路000巷○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○00號頂樓即14樓（下稱系爭房屋）之區分所有權人，因被上訴人疏於維護、修繕系爭大樓屋頂平台防水層（下稱系爭防水層），致該防水層於民國108年7月起至112年9月期間失效，造成系爭房屋部分天花板（下稱系爭天花板）漏水受損，並使伊飽受精神折磨，侵害伊居住安寧情節重大，自得請求被上訴人賠償修繕系爭天花板所需之防水工程費用新臺幣（下同）4萬7,000元、油漆費用6萬5,000元，及精神慰撫金9萬8,000元，合計21萬元等情。爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項規定，求為命被上訴人如數給付，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算

01 法定遲延利息之判決（原審為上訴人此部分敗訴判決，上訴
02 人不服，提起上訴；未繫屬本院者，不予贅述）。並上訴聲
03 明：(一)原判決關於駁回後開第二項之訴部分，及該部分假執
04 行聲請，暨訴訟費用之裁判廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴
05 人應給付上訴人21萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
06 日止，按年息百分之5計算之利息。

07 二、被上訴人則以：上訴人於112年6月21日第一次反應系爭天花
08 板漏水後，伊已於112年9月22日完成系爭防水層修繕，並無
09 管理不當。又上訴人自承長期將系爭房屋出租他人，且迄未
10 舉證證明系爭防水層自108年7月起即失效，致系爭天花板漏
11 水，而有侵害其居住安寧等語，資為抗辯。並答辯聲明：上
12 訴駁回。

13 三、經兩造整理爭執、不爭執事項，並簡化爭點如下（見本院卷
14 第89-91頁、第185頁）：

15 (一)不爭執事項（經採為判決基礎）：

- 16 1.系爭房屋位在系爭大樓頂樓（見原審卷第15-17頁土地暨建
17 物登記第一類謄本）。
- 18 2.被上訴人於112年6月21日召開6月份管理委員會會議（下稱
19 管委會會議）時，上訴人到會反應系爭房屋漏水，被上訴人於
20 112年7月18日召開7月份管委會會議時，兩造委請之防水廠商
21 均到會（見原審卷第27-28頁會議紀錄）。
- 22 3.上訴人於112年7月1日以太平宜欣郵局第270號存證信函通知
23 被上訴人因系爭防水層年久失修，造成系爭天花板漏水、發
24 霉，請被上訴人修繕，被上訴人已收悉（見原審卷第25-26
25 頁）。
- 26 4.上訴人以系爭防水層失效，向臺中市公寓大廈爭議事件調處
27 委員會申請調處，並於112年8月28日作成決議：「請管理委
28 員會於今（112）年9月11日前備妥有意願施作廠商並完成勘
29 查，並請勘查前2日通知申請人（屋主）或承租戶配合，並
30 於今（112）年9月18日前召開管理委員會會議並決議完成，
31 決議後儘速現場施作，以解決申請人屋頂漏水問題。」等語

01 (見原審卷第89頁112年度臺中市公寓大廈爭議事件調處委
02 員會第4次會議記錄)。

03 5.被上訴人因系爭防水層失效，有重做防水之必要(見原審卷
04 第69頁筆錄)，於112年9月4日委請訴外人京耕工程有限公
05 司(下稱京耕公司)現場勘查並報價後，並於112年9月15日
06 召開之9月份管委會會議決議由京耕公司承包，而該公司已於1
07 12年9月22日修繕完成，並於112年9月25日請領工程款(見
08 原審卷第91-95頁9月份會議紀錄、估價單、請款單暨照
09 片)。

10 6.上訴人於109至112年間，曾因雙極性情感異常就醫及多次住
11 院治療(見原審卷第39-42頁國軍臺中總醫院民眾診療服務
12 處診斷證明書)。

13 (二)主要爭點：

14 1.上訴人主張系爭防水層失效致系爭天花板漏水，修繕費為11
15 萬2,000元，是否可採？

16 2.上訴人請求被上訴人賠償精神慰撫金9萬8,000元，有無理
17 由？

18 3.上訴人依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條
19 第1項規定，請求被上訴人給付21萬元，有無理由？

20 四、得心證之理由

21 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
22 任；又土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，
23 由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
24 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
25 已盡相當之注意者，不在此限。前項損害之發生，如別有應
26 負責任之人時，賠償損害之所有人，對於該應負責者，有求
27 償權。民法第184條第1項前段、第191條分別定有明文。次
28 按共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專
29 有之附屬建築物，而供共同使用者；共用部分、約定共用部
30 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；
31 共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良為管理委員

01 會之職務，公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項前
02 段、第36條第2款分別定有明文。由上以觀，身為系爭大樓
03 管理委員會之被上訴人，自有修繕、管理、維護屬於系爭大
04 樓共用部分之系爭防水層之義務。

05 (二)上訴人主張其為系爭大樓之區分所有權人，系爭防水層失效
06 致系爭天花板漏水，自112年6月21日起迭向被上訴人反應，
07 被上訴人因認有重做防水層之必要，乃決議並委由京耕公司
08 於112年9月22日修繕完畢等情，為被上訴人所不爭執（見不
09 爭執事項1.至5.），堪信為真。而被上訴人亦陳稱：伊未每
10 年修繕系爭防水層等語（見原審卷第69頁、第107頁），足
11 見系爭防水層確因年久失修而失其效用，堪認被上訴人確有
12 疏於維護、修繕系爭防水層，致該防水層失效，應有過失，
13 且其過失與系爭天花板發生漏水之損害間，有相當因果關
14 係。則上訴人自得依民法第184條第1項前段及第191條規
15 定，請求被上訴人負損害賠償責任。

16 (三)就上訴人所請求賠償之項目、金額，說明如下：

17 1.關於系爭天花板修繕工程費用部分：

18 (1)上訴人請求被上訴人給付修繕系爭天花板所需之防水工程費
19 用4萬7,000元、油漆費用6萬5,000元，固提出廠商估價單
20 (下稱系爭估價單)為憑（見原審卷第35頁）。惟系爭防水層
21 修繕部分，既經被上訴人委由京耕公司修繕完畢，且施作範
22 圍包括：「14F頂樓約22坪（誤繕為「平」）含女兒牆滲
23 水」等情，有京耕公司估價單、請款單及施作照片可證（見
24 原審卷第93-95頁）。再據證人即出具系爭估價單之廠商黃
25 聖峰證稱：系爭防水層已做好，系爭房屋已不需要做防水層
26 等語（見本院卷第215頁）。參以上訴人未舉證證明經被上
27 訴人修復系爭防水層後，系爭天花板有再發生漏水之情事，
28 即無再支出系爭天花板所需防水工程費用之必要，其此部分
29 之請求即屬無據。

30 (2)另關於系爭天花板油漆費用6萬5,000元部分，據黃聖峰證
31 稱：其係依現狀估價，現場天花板有發霉，可能因潮濕或漏

01 水造成，油漆材料錢約6千元左右，1人做要5個工作日，其
02 工資臺北行情1天差不多3,300元，估價單之報價，是屋主要
03 其報高一點等情（見本院卷第315-316頁）。參以上訴人提
04 出訴外人顏貽銜於112年7月10日之估價單（見本院卷第203
05 頁），係針對天花板漏水修繕工程之估價，其使用高壓灌注
06 並油漆復原，及3年保固之總金額僅需3萬3,000元，遠低於
07 系爭估價單關於天花板防水工程金額4萬7,000元、油漆費用
08 6萬5,000元。而上訴人主張該估價單係被上訴人所委託之廠
09 商，前往系爭房屋查看後所出具，為被上訴人所未爭執。足
10 認黃聖峰證稱其於系爭估價單所估金額較高，應堪採信。是
11 上訴人修復系爭天花板所需之油漆費用，依黃聖峰前揭證詞
12 估算，較為合理。則上訴人請求之油漆費用於2萬2,500元
13 （計算式： $6,000 + \langle 3,300 \times 5 \rangle = 2萬2,500$ ）範圍內，為有
14 理由；逾此範圍之請求，即屬無據。

15 2.關於精神慰撫金部分：

- 16 (1)按不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害
17 人得請求賠償相當之金額，此觀民法第195條第1項規定即
18 明。是精神慰撫金之賠償，須以人格權遭遇侵害，情節重
19 大，使精神上受有痛苦為必要。
- 20 (2)查上訴人主張其於109至112年間，曾因雙極性情感異常就醫
21 及多次住院治療罹患憂鬱症，固為被上訴人所不爭執（見不
22 爭執事項6.）；然其並未舉證證明其係因系爭天花板漏水致
23 罹患上開精神疾病。況且上訴人自陳：伊自102年購入系爭
24 房屋後，即長期出租與房客居住迄今等語（見原審卷第104
25 頁、本院卷第149頁），故上訴人從未實際居住於系爭房
26 屋，實難認系爭天花板漏水有何侵害上訴人居住安寧之情
27 事。是上訴人請求被上訴人給付精神慰撫金，實屬無據。
- 28 (四)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
31 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利

01 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
02 週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項、
03 第203條規定甚明。本件上訴人對被上訴人之損害賠償債
04 權，核屬無確定期限之給付，且起訴狀繕本已於112年10月6
05 日送達被上訴人，有送達證書可稽（見原審卷第61頁），被
06 上訴人迄未給付，自應負遲延責任。則上訴人請求被上訴人
07 併給付自起訴狀繕本送達翌日即112年10月7日起算之法定遲
08 延利息，即屬有據。

09 (五)綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段及第191條規
10 定，請求被上訴人給付上訴人2萬2,500元及自112年10月7日
11 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，洵屬有據，應
12 予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就上
13 開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，即有未洽。上訴意旨
14 指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰予廢棄，
15 並改判如主文第2項所示。至於其餘不應准許部分，原審判
16 決上訴人敗訴，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分
17 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

18 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 五、據上論結，本件上訴人上訴為一部有理由、一部無理由，爰
22 判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
24 民事第六庭 審判長 法官 許秀芬
25 法官 戴博誠
26 法官 莊宇馨

27 正本係照原本作成。

28 不得上訴。

29 書記官 謝安青

30 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日