

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3667號

原告 陳春惠

蔡政旺

蔡易辰

蔡易庭

共同

訴訟代理人 吳宜珊律師

楊久弘律師

複代理人 林士農律師

被告 王嘉婉

劉昭良

何進宗

上二人共同

訴訟代理人 蔣美龍律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月5日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告陳春惠新臺幣72萬1,707元，及自民國111年5月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告應連帶給付原告蔡政旺新臺幣3萬元，及自民國111年5月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應連帶給付原告蔡易辰新臺幣3萬元，及自民國111年5月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、被告應連帶給付原告蔡易庭新臺幣3萬元，及自民國111年5月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告連帶負擔16%，由原告陳春惠負擔57%，由原告蔡政旺、蔡易辰、蔡易庭各負擔9%。

七、本判決原告勝訴部分於原告陳春惠、蔡政旺、蔡易辰、蔡易

庭分別以新臺幣24萬1,000元、新臺幣1萬元、新臺幣1萬元、新臺幣1萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如分別以新臺幣72萬1,707元為原告陳春惠、新臺幣3萬元為原告蔡政旺、新臺幣3萬元為原告蔡易辰、新臺幣3萬元為原告蔡易庭預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告陳春惠為門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號（下稱系爭建物）1樓（下稱系爭建物1樓）之所有權人，原告原居住在系爭建物1樓，被告王嘉婉、劉昭良、何進宗則分別為系爭建物2、3、4樓之所有權人，系爭建物共有兩個管道間分別如起訴狀附圖1A、B所示。原告陳春惠於民國110年1月間發現B管道間發生滲漏水事宜，造成連接之牆面兩側均有滲水情形，向被告反映後，於同年2月6日即被通知系爭建物3、4樓B管道間鑄鐵排水管銹蝕漏水，均已更換為ABS材質水管，之後系爭建物2樓亦進行約3天之修繕，系爭建物2至4樓鏽蝕鑄鐵排水管已完成污水管更換。惟原告陳春惠嗣後發現連接B管道間之牆面發霉，乃於同年12月22日委請訴外人SGS台灣檢驗科技股份有限公司進行檢測，檢測後發現連接B管道間之牆面兩側房間內真菌數超出標準值3倍多，可證系爭建物1樓因B管道間漏水，致室內真菌過量，影響伊等居家生活品質甚鉅，並致伊等精神上受有重大痛苦，爰依民法第184條第1項、第191條第1項、第213條、第195條規定，請求被告連帶給付原告陳春惠修復、回復原狀之費用及修繕系爭建物1樓期間在外租屋所支出之相關費用共計新臺幣（下同）261萬7,121元，並請求被告連帶賠償原告陳春惠、蔡政旺、蔡易辰、蔡易庭精神慰撫金各90萬元、50萬元、50萬元、50萬元等語，聲明：（一）被告應連帶給付原告陳春惠351萬7,121元，及其中72萬6,470元自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起、279萬0,651元自民事追加訴之聲明狀（下稱追加狀）送達最後一位被告之翌日起，均至清償

01 日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應連帶給付原告蔡政
02 旺50萬元，及其中9萬元自起訴狀繕本送達最後一位被告之
03 翌日起、41萬元自追加狀送達最後一位被告之翌日起，均至
04 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應連帶給付原告
05 蔡易辰50萬元，及其中9萬元自起訴狀繕本送達最後一位被
06 告之翌日起、41萬元自追加狀送達最後一位被告之翌日起，
07 均至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告應連帶給付
08 原告蔡易庭50萬元，及其中9萬元自起訴狀繕本送達最後一
09 位被告之翌日起、41萬元自追加狀送達最後一位被告之翌日
10 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)原告願供擔
11 保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)被告何進宗、劉昭良抗辯：

14 1.原告於110年1月28日表示其發現系爭建物有漏水現象，希望
15 伊二人配合檢查漏水，伊二人即委託廠商對於公共管道間的
16 排水管進行檢查，在發現系爭建物3、4樓排水管交接處的鑄
17 鐵材質三接頭部分水管（下稱系爭水管）因使用多年管線鏽
18 蝕因而產生有潮濕情形後，即更換為ABS材質水管，並於更
19 換後隨即通知原告觀察是否仍有漏水現象，此後即未再聽聞
20 原告反映系爭建物有漏水之情，伊等確實已將漏水處修繕完
21 成。又民法第184條所定侵權行為須主觀上有故意或過失，
22 然系爭水管係因使用多年管線鏽蝕因而產生潮濕之情，並非
23 伊等之行為所致，況伊等於原告反映後隨即進行處理並無任
24 何遲延，不構成侵權行為。再者，原告就B管道間滲漏水造
25 成連接之牆面均有滲漏，及該滲漏致木作書櫃發霉、牆面油
26 漆脫落等事實，未舉證證明，況伊等自原告通知漏水至更換
27 水管完畢前後僅短短數十日，而臺北地區冬季本就多雨潮
28 濕，系爭建物1樓又最接近地面，發霉等損害亦可能是氣候
29 造成。又縱發霉等現象確係管道間滲漏所致，亦僅是發霉，
30 原告須舉證須將櫥櫃重新製作之必要性，另原告於97年起即
31 已居住系爭建物1樓，櫥櫃經歷長期使用已折舊而無任何殘

01 值，原告要求伊等負擔全新製作費用，顯屬無據。至於真菌
02 數過量部分，檢測時間距伊等更換管線時間已隔近1年，二
03 者有何關聯？且因真菌問題而需搬離系爭建物1樓之原因及
04 必要性為何，原告未證明其因果關係。

05 2.依據臺北市建築師公會鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）所
06 載，編號A牆面之滲漏係因兩棟樓間共同壁縫隙有水滲入系
07 爭建物共同壁磚牆縫隙側無粉刷層水流易經縫隙側滲流所
08 致，與伊等無涉，則臺北市建築師公會補充鑑定報告書（下
09 稱系爭補充鑑定報告）所載A牆面漏水成因責任比例分配內
10 容即有重大疑問；系爭鑑定報告就B、C牆面認定係上部樓層
11 管線破損所致，然伊等已修繕完畢，顯然與系爭建物2樓有
12 關，與伊等所有之系爭建物3、4樓無涉。再者，依系爭鑑定
13 報告所載，修繕工期約39天，且修繕期間仍可居住使用，況
14 原告在系爭建物附近仍有多間房地，並無另租賃房屋之必要
15 等語，聲明：(1)原告之訴駁回；(2)被告願供擔保免為假執
16 行。

17 (二)被告王嘉婉抗辯：系爭建物1樓漏水勢必跟伊所有系爭建物2
18 樓有關係，但就原告請求之金額，援用被告何進宗、劉昭良
19 之答辯理由等語。

20 三、兩造均不爭執：

21 (一)原告陳春惠、被告王嘉婉、劉昭良、何進宗分別為系爭建物
22 1、2、3、4樓之所有權人。

23 (二)原告陳春惠於110年1月間發現B管道間發生滲漏水，於同年
24 月28日向被告反映上情導致系爭建物1樓漏水，至同年2月6
25 日即被通知系爭建物3、4樓B管道間鑄鐵排水管銹蝕漏水，
26 均已更換為ABS材質排水管，之後系爭建物2樓排水管亦進行
27 更換。

28 四、本院之判斷：

29 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
30 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
31 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由

01 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
02 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
03 已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第
04 185條、第191條第1項分別定有明文。又所謂土地上之工作
05 物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示，建築物內部
06 之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之
07 成分者，為建築物之一部，應包括在內；而所謂保管有欠
08 缺，係指於建造後未善為保管，致其物發生瑕疵而言。土地
09 上工作物之所有人，除能證明於防止損害之發生已盡相當之
10 注意外，不能免責，為民法第191條第1項所明定。此之所謂
11 相當之注意，即為善良管理人之注意（最高法院69年度台上
12 字第1020號民事裁判要旨參照）。

13 (二)原告主張被告應就本件漏水，連帶負侵權行為損害賠償責
14 任，為有理由：

15 1.經查，系爭建物1樓（原證3位置圖所示）A、B、C牆面（下
16 稱A、B、C部分）兩側有滲水、油漆剝落、發霉之情，有照
17 片在卷可稽（見北司補字卷第23-25、29-31頁），又就上開
18 漏水情況及原因，經本院於111年12月7日會同臺北市建築師
19 公會至系爭建物初勘，臺北市建築師公會復進行多次會勘之
20 鑑定結果：「A、B部分有明顯殘存漏水痕跡，C部分殘存漏
21 水痕跡較不明顯」、「A部分漏水成因為水流滲入兩棟共同
22 壁內所造成滲漏有關，B、C部分為管線破損、鬆脫所致有
23 關；也是與系爭建物公共管線鏽蝕及擅自修改室內空間使用
24 等因素有關」等語，有系爭鑑定報告在卷可參（見本院卷二
25 第35頁）。是以原告主張系爭建物管道間排水管漏水，造成
26 系爭建物1樓牆壁多處滲漏水，應堪以採信。

27 2.又被告亦未爭執其等分別變更系爭建物2、3、4樓房屋格
28 局，均裝修成出租房間使用；3、4樓更變更為多間套房使
29 用，3樓多增加約5間以上浴廁，4樓多增約2-3間以上浴廁。
30 而參以系爭補充鑑定報告所載內容，因新增浴廁管線配置於
31 該層樓地板有墊高情形恐危害整體建物結構安全，也因新增

01 多間浴廁需變更原有污、雜排水管線，施工中亦影響造成老
02 舊管線擾動恐有滲漏發生，且增加既有污、雜排水管排水量
03 也會造成危害管線的使用年限；綜合上述該處共同使用之垂
04 直排水無新增管線且管徑大小亦無變更，但已改變增加原有
05 排水量，然管線擾動及修改並增加接頭亦造成滲漏使管道間
06 變得更加潮濕也加速金屬材料之鏽蝕（見卷外第4頁之系爭
07 補充鑑定報告）。益徵被告變更其等所有房屋格局，均裝修
08 成出租房間使用，亦為本件漏水原因。

09 3.而被告王嘉婉、劉昭良、何進宗雖曾於110年間更換B管道間
10 鑄鐵排水管，惟未舉證證明就其等分別所有之系爭建物2、
11 3、4樓房屋保管或管線配置並無欠缺，或損害非因管線配置
12 或房屋保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注
13 意，從而原告主張被告應依民法第191條規定負工作物所有
14 人損害賠償責任，應為可取。

15 (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，
16 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
17 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條
18 第1項、第3項定有明文。茲就原告請求被告連帶賠償之項目
19 及金額，析述如下：

20 1.原告陳春惠主張為進行本件鑑定，其依鑑定人要求打開A、
21 B、C牆面（下合稱系爭牆面）供確認內部管線狀況，並將系
22 爭牆面恢復原狀，總計支出14萬9,100元；就系爭牆面委請
23 泥作師傅施作防水工程，總計支出27萬4,680元；為修繕系
24 爭牆面委請木作師傅拆除、修補天花板並重新訂製衣櫃及櫥
25 櫃（下合稱系爭衣櫃等），總計支出13萬8,705元；為修繕
26 系爭牆面委請油漆師傅油漆牆面、櫃子及天花板，總計支出
27 4萬3,386元，並提出估價單及報價單為證（見本院卷四第15
28 -35頁）。上開單據所載工程項目，核與本件鑑定經過情
29 形、卷存系爭建物1樓屋內照片所示損害情形相符，應可採
30 為本件修復費用之判斷基礎。惟修理材料依其性質，有獨立
31 與附屬之別，若修理材料對於物之本體而言，已具獨立存在

01 價值，因更換新品結果，將促成物於修繕後使用效能或交換
02 價值之提昇，則侵權行為被害人逕以新品價額請求賠償，與
03 舊品相較，勢將造成額外利益，而與損害賠償僅在填補損害
04 之原理有違，故此部分修復費用之請求，非屬必要，應予折
05 舊，最高法院77年度第9次民事庭會議決議(一)有關折舊之意
06 見，應係專指此種情形而言。反之，若修理材料本身不具獨
07 立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成
08 功能之一部者，更換新品之結果，既無獲取額外利益之可
09 言，且市場上復無舊品之交易市價可供參酌時，侵權行為被
10 害人以新品修繕，就其價額請求賠償，仍屬必要與相當，無
11 須予以折舊。就原告主張之前開費用中扣除系爭衣櫃等費用
12 之46萬7,355元部分（計算式：149,100元+274,680元+138,7
13 05元+43,386元-138,516元=467,365元），因該部分費用係
14 為確定漏水狀況，及系爭建物1樓天花板、牆壁因長期漏水
15 受潮致整體效用喪失，而就系爭建物1樓房屋之受損牆面、
16 天花板予以拆除、修補或重作至得使用所需之相關費用，其
17 更換材料之目的係用於修補瑕疵，修繕結果僅使系爭建物1
18 樓房屋回歸建築物之基本應有效用狀態，即達不漏水、無瑕
19 疵、合於得使用之應有狀態，且上開修繕材料均係用以附合
20 或結合於系爭建物1樓房屋室內結構體或其他裝潢，成為其
21 成分之一部或輔助其功能，縱係以新品材料修繕，但無法增
22 益該房屋之價值，依據上開說明，不應扣除折舊；至於系爭
23 衣櫃等被告抗辯原告於97年起即已居住系爭建物1樓，經歷
24 長期使用已折舊而無任何殘值等語，原告未舉證加以爭執，
25 而系爭衣櫃等雖未明列於行政院所頒之固定資產耐用年數表
26 內，惟性質上應類似於房屋附屬設備中之給水、排水、煤
27 氣、電氣、自動門設備及其他類，故耐用年限應為10年，依
28 據行政院公布之固定資產折舊率表之附註(四)規定：採用定率
29 遞減法者，其最後一年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總
30 和不得超過該資產成本原額之十分之九，而原告重置系爭衣
31 櫃等之費用為13萬8,516元（含稅，計算式：《59,500元+5

6,100元+16,320元》 $\times 1.05=138,516$ 元），依前揭說明，重置系爭衣櫃等之費用既以新品更換被毀損之舊品，自應將折舊部分予以扣除，又系爭衣櫃等按97年間購置計算，至因本件漏水毀損時即110年1月止，實際使用年數達12年餘，已逾耐用年限，故系爭衣櫃等重置之費用扣除折舊後之費用為1萬3,852元（計算式： $138,516\text{元}\times 0.1=13,851.6$ 元，小數點以下四捨五入），是原告陳春惠得請求系爭衣櫃等之修復費用為1萬3,852元。綜上，原告陳春惠得請求之修復費用為48萬1,207元（計算式： $467,355\text{元}+13,852\text{元}=481,207$ 元），逾此範圍則不得請求。

2.原告陳春惠主張原告居住之3間房間均需敲掉腐化水泥牆面及管道間三面磚牆，並進行上開整修漏水施工，無法居住，舉家搬遷，期間租屋相關費用總計201萬1,250元（含仲介媒合租屋地點仲介費2萬3,500元、111年4月16日至112年2月15日房屋租金52萬元、112年2月1日至113年6月30日之房屋租金85萬元及將來提前終止合約之違約金10萬元、3次搬遷費用共10萬9,500元、整修租屋處之修繕費用及水電費共22萬7,850元），並提出相關收據、住宅租賃契約書、估價單、匯款憑證、報價單、廚具工程承攬契約書為證（見本院卷四第37-67頁）。衡諸系爭牆面上開整修漏水施工工程之內容及可能致生之生活上不便，堪認原告主張系爭建物1樓施工期間無法正常起居使用而有另外租屋之必要為可採。而原告委由訴外人喬興不動產有限公司仲介承租房屋，支出租屋仲介費2萬3,500元，有收據可按（見北司補字卷第71頁、本院卷四第37頁），此部分費用堪認必要支出；又原告有於施工期間租屋居住之必要，已認定如前，則此部分搬家費之支出亦屬必要，並據原告提出搬運契約書可稽（見本院卷四第41頁），惟原告係請求3次搬家之費用合計10萬9,500元（計算式： $36,500\text{元}\times 3=109,500$ 元），然原告因修繕系爭建物1樓而暫時遷居他處，依常情僅須支出搬出及搬回之搬遷費用各1次，故原告陳春惠請求搬遷費用僅於7萬3,000元範圍，為

有理由；另原告陳春惠雖請求被告賠償另行租屋居住之租金共計137萬元，然系爭鑑定報告載明修繕所需工期約39天（見本院卷二第37頁），審酌原告於修繕進行前及完成後尚須整理物品、進行清潔及安排搬遷事宜，故認其等須在外租屋暫居之期間應以2個月為適當，又依原告陳春惠所提之租賃契約所示每月租金為5萬2,000元（見本院卷四第39頁），亦未脫逸一般租金行情，則原告陳春惠得請求之租金為10萬4,000元；至原告陳春惠雖主張其另支出整修租屋處之修繕費用及水電費共22萬7,850元，及將來可能須支出提前終止合約之違約金10萬元云云，惟原告僅係於修繕房屋期間有暫時租屋居住之需求，且期間亦非長久，並無就所租賃之房屋為大幅修繕之必要，況其本得租賃符合所需狀態之房屋居住，故整修租屋處之費用非屬必要，而水電費不論原告有無另行租屋居住均需支出，並非因租賃房屋而增加之必要費用，另提前終止租約之違約金亦非屬租屋另居所須支出之必要費用。是原告陳春惠得請求另行租屋之相關費用合計為20萬500元（計算式：23,500元+73,000元+104,000元=200,500元），其餘請求，難認有據。

- 3.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號民事判決參照）。查依原告所舉前開照片，可見系爭建物1樓房屋因本件漏水致系爭牆面、櫥櫃發霉，甚至滲水流出，已足影響居住權人之居家生活品質，又系爭建物1樓房屋受有前開損壞而須重新整修，已如前述，堪認本件漏水客觀上對原告之日常家居生活明顯造成重大干擾及不便，對原告居住安寧人格利益之侵害，已超越一般人於社會生活中所能容忍之程度且情節重大，則原告請求被告就其等所受之精神上損害連帶負

賠償責任，自屬有據。本院審酌系爭建物1樓房屋本件漏水侵害之範圍及程度、被告行為情節及原告痛苦之程度等一切情狀，認原告陳春惠、蔡政旺、蔡易辰、蔡易庭，請求被告連帶賠償精神慰撫金，應分別以4萬元、3萬元、3萬元、3萬元屬適當，逾此金額之請求，難認允當。

五、綜上所述，原告依民法侵權行為法律關係，請求被告分別連帶給付原告陳春惠72萬1,707元（計算式：481,207元+200,500元+40,000元=72萬1,707元）、連帶給付原告蔡政旺3萬元、連帶給付原告蔡易辰3萬元、連帶給付原告蔡易庭3萬元，及均自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日即111年5月15日（見北司補字卷第101頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息（民法第203條、第229條第2項、第233條第1項本文規定參照），為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之金額准許之；就原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據暨原告之證據調查聲請，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條。

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

民事第三庭 法 官 陳筠媛

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

書記官 王曉雁