臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第7096號

原　　告　陳弘道

000000000000000000

訴訟代理人　張育銜律師

複　代理人　林聖哲律師

被　　告　王美姬

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將其所有之門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○○○巷○號四樓房屋，依附件即臺北市建築師公會民國一百一十五年二月二日（115）（十七）鑑字第○二五九號鑑定報告書第四頁第九點（三）所示之修繕項目、方法，修繕至不漏水之狀態。

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬參仟貳佰肆拾捌元，及其中新臺幣伍萬元自民國一百一十三年八月十二日起，其餘新臺幣壹拾陸萬參仟貳佰肆拾捌元自民國一百一十五年三月十一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十五，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告經合法通知（見本院卷第217頁），未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原

告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、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，不在此限；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、第256條定有明文。查原告起訴時第1、2項聲明原為：㈠被告應將原告所有臺北市○○區○○○路0段000巷0號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）因本件漏水所生損害回復原狀。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）10萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見北補字卷第9頁）。嗣本院囑託臺北市建築師公會就漏水原因為鑑定，原告遂依鑑定報告書更正第1項聲明、擴張第2項聲明金額，最終聲明如後開原告主張欄所示（見本院卷第243、244頁），前者屬更正事實及法律上陳述，不涉訴之變更或追加，後者屬擴張應受判決事項之聲明，均無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為系爭3樓房屋之區分所有權人，被告為同號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之區分所有權人，二者為直接上下層。原告於民國112年10月間，即發現系爭3樓房屋之客廳、廚房、浴室天花板及牆面，出現大量漏水、壁癌、龜裂、斑駁等情形，依臺北市建築師公會115年2月2日（115）（十七）鑑字第0259號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）所載，該等漏水實乃系爭4樓房屋所造成。該等漏水持續侵害原告就系爭3樓房屋之所有權，系爭3樓房屋天花板、家具等因此損壞，經原告多次催請被告處理，被告仍置之不理。爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1、3項、第215條、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項、第12條規定，請求被告修繕系爭4樓房屋至不漏水（修繕費用為17萬3,939元），另得請求被告給付將系爭3樓房屋因漏水而生損害回復原狀之必要費用16萬3,248元。又漏水持續數年，致屋內濕度高，孳生大量黴菌，油漆亦因此脫落而產生大量粉塵，嚴重影響原告生活品質，侵害原告居住

安寧人格法益情節重大，爰依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定，請求被告給付慰撫金10萬元等語。並聲明：㈠被告應將其所有之系爭4樓房屋，依系爭鑑定報告書第4頁第9點（三）所示之修繕項目、方法，修繕至不漏水之狀態。㈡被告應給付原告26萬3,248 元，及其中10萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘16萬3,248元自民事言詞辯論暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

㈠原告請求被告修復系爭4樓房屋及給付修復系爭3樓房屋必要費用，有無理由：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第213條第1、3項定有明文。次按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔；公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、同法第10條第1項、第12條亦有明文。

2.經查，原告為系爭3樓房屋之區分所有權人，被告為系爭4樓房屋之區分所有權人，二者為直接上下層等情，有土地、建物登記第一、二類謄本、土地建物查詢資料在卷可證（見北補字卷第21至27頁，本院卷第205至207頁），此情首堪認

定。次查，經本院就系爭3樓房屋是否有漏水情形，及如有漏水其原因為何，囑託臺北市建築師公會為鑑定，該會作成系爭鑑定報告書，鑑定結論略以：系爭3樓房屋滲漏水現象普及大部分樓層面積，其中客廳天花板因潮濕而破壞掉落，門上出現嚴重白華現象，該漏水原因係因系爭4樓房屋樓地板墊高、隔成多間套房，地板墊高會使新建浴室地板強度不及原建物之樓地板強度，防水層易龜裂，滲漏至墊高的系爭4樓房屋全樓層，駐留滲漏淹潰蔓延，反應時間延長等語（見卷外所附系爭鑑定報告書第3、4頁），並有房屋平面圖、現場照片等可佐（見卷外所附系爭鑑定報告書第11至18、25至36、41至43頁），已明確指出系爭3樓房屋確有漏水情形，且係因系爭4樓房屋樓地板墊高、隔成多間套房所導致。本院並審酌系爭鑑定報告書係經實施鑑定之建築師本於其專業知識，及受法院囑託之漏水鑑定經驗，並至現場會勘後所作成（見卷外所附系爭鑑定報告書第2、3頁），其鑑定意見足以採信，是堪認系爭3樓房屋現有滲漏水情形，且係因系爭4樓房屋上開缺失所致。又將系爭4樓房屋修繕至不再漏水之狀態，所需之修繕項目、方法包含墊高地板敲除、追查管線漏水處並修補、地板表面做防水、施工動線保護等，費用合計17萬3,939元；將系爭3樓房屋因漏水所受損害修復之項目、方法，包含天花板敲除、重新施作天花板、粉刷面漆、廢棄物清運、施工動線保護等，費用合計16萬3,248元等情，有系爭鑑定報告附卷可參（見卷外所附系爭鑑定報告書第4、5頁），本院審酌系爭鑑定報告書所載上開修繕項目、方法，係鑑定人本於建築專業知識，及對各項修復材料費用及人工費用之專業認知及從業經驗所為認定，堪認為本件修復漏水適當之修繕項目、方法，對應之修復費用17萬3,939元、16萬3,248元，亦分別為系爭4樓房屋修繕至不再漏水狀態、系爭3樓房屋回復原狀所必要之費用。

3.從而，原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項、第12條之規定，請求被告將其所有之系爭4樓房屋，

依系爭鑑定報告書第4頁第9點（三）所示之修繕項目、方法，修繕至不漏水之狀態，應屬有據。原告並依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第213條第1、3項規定，請求將系爭3樓房屋因漏水致生損害回復原狀之必要費用16萬3,248元，同屬有據。

㈡原告請求被告賠償精神慰撫金，有無理由：

1.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，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年台上字第164號判決意旨參照）。是房屋漏水如影響居住品質，足以構成居住安寧之人格法益之侵害，而其情節如屬重大，自得依上開規定請求損害賠償。

2.經查，系爭3樓房屋漏水範圍普及大部分樓層面積等情，業據認定如前，且因漏水造成門口上方有白華，並造成浴廁、廚房、起居室、次臥室天花板及牆面均有壁癌，及造成起居室天花板掉落、主臥室天花板浮起等情，亦有系爭鑑定報告書所附現場照片可佐（見卷外所附系爭鑑定報告書第27至32頁），觀其漏水之範圍廣泛，不論是於客廳休憩、於臥室就寢、於餐廳用餐、於浴室盥洗，均因漏水而受影響，且該等空間天花板、牆壁有上開毀損情形，堪認漏水程度嚴重，足以影響原告日常生活起居。且系爭鑑定報告亦同認本件漏水情形影響居住品質，因潮濕、發霉而不利健康（見卷外所附系爭鑑定報告書第5頁），益徵本件漏水情形已達侵害原告居住安寧人格法益且情節重大之程度。從而，系爭3樓房屋漏水情形，確實嚴重影響原告生活、居住品質，是被告侵害原告居住安寧人格法益情節重大，原告依上開規定請求非財產上損害賠償，洵屬有據。

3.又按法院對於慰撫金之量定，應斟酌兩造之身分地位、經濟

狀況、加害程度及其他各種情形核定之（最高法院51年台上字第223號判決意旨參照）。本院審酌兩造為上下樓鄰居，及系爭3樓房屋漏水情形、範圍、持續期間，再參酌兩造財產、收入狀況，有稅務T-Road資訊連結作業財產及所得查詢結果附卷可查（見限閱卷），並衡諸被告係將系爭4樓房屋改建為套房出租使用始生漏水情形等一切情狀，認原告請求被告賠償精神慰撫金10萬元，尚屬過高，應以5萬元為適當，逾此範圍之請求，不予准許。

4.從而，原告依第184條第1項前段、第195條第1項前段之規定請求被告給付精神慰撫金5萬元，應屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

㈢末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，原告對於被告之損害賠償請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，而本件起訴狀繕本係於113年8月11日送達被告，有本院送達證書在卷可查（見北補字卷第85頁），另原告主張民事言詞辯論暨變更訴之聲明狀繕本所為催告之意思表示，係於 115年3月10日達到被告等情，業據提出普通掛號函件執據、中華郵政掛號郵件收件回執、郵件查詢列印資料在卷可查（見本院卷第231至239頁），應堪採信。其中慰撫金5萬元部分係以起訴狀催告給付，系爭3樓房屋回復原狀必要費用16萬3,248元則係以民事言詞辯論暨變更訴之聲明狀催告給付，依據前開說明，原告就5萬元請求部分併請求被告給付自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年8月12日起至清償日止；其餘16萬3,248元自民事言詞辯論暨變更訴之聲明狀繕本送達被告之翌日即115年3月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、同法第10條第1項、第12條規定，請求被告將其所有之系爭4樓房屋，依系爭鑑定報告書第4頁第9點（三）所示之修繕項目、方法，修繕至不漏水之狀態。另依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項、第213條第1、3項、第215條規定，請求被告給付21萬3,248元（計算式：16萬3,248元+5萬元=21萬3,248元），及其中5萬元自113年8月12日起，其餘16萬3,248元自115年3月11日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　21　　日

民事第四庭　審判長法　官　林修平

法　官　王雅婷

法　官　廖哲緯

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　　115　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　何嘉倫