

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第91號

原告 謝春蘭

訴訟代理人 吳冠逸律師

被告 張福森

訴訟代理人 倪子修律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）466,130元，及自民國112年
3月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔75%，其餘由原告負
擔。

四、本判決第1項如原告以10萬元為被告預供擔保，得假執行。
但如被告以466,130元為被告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

（一）按民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項規定：「訴
狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意
者不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之
言詞辯論者，視為同意變更或追加。」

（二）本件原告起訴時訴之聲明為：「被告應給付原告859,402
元」嗣原告陸續變更聲明，其最後訴之聲明為：「1.被告
應給付原告628,390元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准
宣告假執行。」（見本院卷第389頁）被告並不爭執而為
言詞辯論，依上揭規定視為同意追加，是原告之追加合於
上揭規定，自應准許。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張

03 原告為中壢區洽溪路357號7樓房屋（下稱7樓房屋）所有權
04 人，被告則為同號8樓房屋（下稱8樓房屋）所有權人。自11
05 1年3月21日起，8樓房屋滲漏水至7樓房屋之主臥室、浴廁天
06 花板、牆面。致原告受有修復費用468,390元，及精神慰撫
07 金16萬元之損害，共計628,390元。爰依民法第184條第1項
08 前段、195條第1項前段之法律關係提起本件訴訟等語。並聲
09 明：如上開變更後訴之聲明。

10 二、被告答辯

11 7樓房屋僅有主臥室天花板之漏水與8樓房屋有因果關係，且
12 被告已於111年5月間將漏水修復。又桃園市室內設計裝修商
13 業同業公會（下稱鑑定機關）之辦公室與7樓房屋在同棟大
14 樓、原告提出之報價單格式與系爭鑑定報告接近，難認鑑定
15 單位為公允。對原告請求各項修復費用意見如附表被告爭執
16 內容欄所示。慰撫金部分，因漏水期間僅有一個月，且範圍
17 僅有主臥室部分天花板，難認原告受有非財產上損害，縱使
18 有，其請求金額亦屬過高等語。並聲明：（一）原告之訴駁
19 回。（二）願供擔保請准宣告免假執行。

20 三、本院得心證之理由

21 （一）8樓房屋滲漏水至7樓之時間、範圍若干？

22 1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己
23 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按原告對於自己
24 主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不
25 實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負
26 證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所
27 主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當
28 之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最
29 高法院99年台上字4835號判決意旨參照）。

30 2.鑑定報告是否可採

31 (1)原告主張7樓房屋因8樓房屋漏水，致主臥室、主臥室衛

01 浴及衣帽間因漏水受損等語。經本院囑託鑑定機關，就
02 7樓房屋因漏水所生損害、損害發生原因及修復費用為
03 鑑定，並經鑑定機關做成桃院增民慈112訴91字第11200
04 94299號、000000000號、0000000000號鑑定報告書（下
05 稱系爭鑑定報告）。

06 (2)被告雖辯稱鑑定機關與系爭房屋位於同一棟大樓，故鑑
07 定機關有失公允云云。然8樓房屋亦位於同一棟大樓，
08 被告亦曾為8樓房屋之所有權人，則如何妄稱鑑定機關
09 即有偏頗原告之虞？被告此部分所辯，顯屬無稽。

10 (3)被告雖辯稱原告提出之估價單與系爭鑑定報告格式相
11 同，故鑑定機關有失公允云云。然參附圖所示，系爭鑑
12 定報告與估價單雖均有邊框、配圖及文字說明，惟二者
13 邊框樣式、文字之大小、行距、數字表示方式有無千位
14 分隔符號、乘法符號記載方式等，均全然不同（見本院
15 卷第271、311頁），被告僅憑主觀認定二者有相同之
16 處，復又空言臆測原告提出之估價報告為鑑定機關製
17 作，顯不可採。

18 (4)被告另又質疑鑑定人員之資格云云。然鑑定本非要式行
19 為，亦無規定須由幾人進行鑑定，查歷次系爭鑑定報告
20 即補充系爭鑑定報告，均有被告認符合鑑定資格之李建
21 輝出席鑑定（見本院卷第221、329、369頁），已足認
22 鑑定機關具有鑑定之專業能力與資格，被告仍空言爭執
23 鑑定機關之成員資格，自屬無據。

24 3.7樓房屋因漏水受損範圍若干？

25 (1)查系爭鑑定報告認定7樓房屋之主臥室、主臥室衛浴及
26 衣帽間漏水，均係因8樓房屋所致（見本院卷第331
27 頁），是原告主張應屬可採。

28 (2)被告雖辯稱僅有天花板為漏水受損範圍云云，然此與系
29 爭鑑定報告認定不同，已難採信。況且依為被告打除8
30 樓地坪及評估7樓房屋修復費用之證人乙○○證稱：其
31 當時有去勘查7樓主臥室為浴，馬桶上方有局部水痕等

語。（見本院卷第137頁）。復依證人甲○○證稱：112年2月2日檢測時，在8樓房屋廁所放水1小時並加入食用色素，7浴室淋浴區、馬桶即浴缸上方均有出現紅色水痕，7樓主臥部分，抓漏公司說因為8樓房屋太久沒有使用，要連續放水3天，7樓主臥才会有水痕等語（見本院卷第145頁第10、11、27行、146頁第1、25至27行）。可見7樓房屋之衛浴漏水，亦係因8樓房屋所致，被告此部分所辯，並不可採。

(3)再查現場平面圖所示，原告之衣帽間櫥櫃、廊道即位於主臥室內，並緊鄰浴室（見本院卷第331、339頁），本件主臥室天花板、浴室漏水既均因8樓房屋所致，則考量漏水本會向週邊位置流動，應可認衣帽間櫥櫃、廊道之漏水情形，亦係因8樓房屋所致，被告此部分所辯，並不可採。

3.8樓房屋漏水係於何時修復

(1)被告另辯稱8樓房屋之漏水於111年5月即修復云云。然查8樓房屋之新屋主即證人甲○○證稱：購買8樓房屋時，房仲有明確告知房子有漏水，會漏到樓下去，其與被告約定8樓房屋由其修繕，7樓房屋則由被告負責。於112年1月交屋後，其在112年2月2日有來檢測抓漏，發現主臥浴室淋浴區排水口偏心管偏離、馬桶漏水、浴缸軟管破裂，乾區排水孔堵塞，修復完成後，其於2月底3月初告知被告可進行7樓修繕等語（見本院卷第142頁第13、21、22行、143頁第2、7、8、23、24行、144頁第14、15行）。

(2)被告既與甲○○約定應修繕8樓房屋，且交屋後經檢測仍有漏水情形，足見被告於出售8樓房屋前，並未將8樓房屋修復至不漏水，而係於112年2月間，由證人甲○○修復完畢。被告此部分所辯，並不可採。

(二)原告得請求之7樓房屋修復費用若干？

1.按民法第213條第1、3項規定：「負損害賠償責任者，除

01 法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前
02 之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要
03 之費用，以代回復原狀。」又所謂必要修復費用，如修理
04 材料以新品換舊品時，應予折舊（最高法院77年度第9次
05 民事庭會議決議參照）。

06 2. 查系爭鑑定報告記載7樓房屋有如附表所示項目須修繕，
07 被告則為附表所示答辯。茲分述如下：

08 (1) 木製床架5,800元

09 ①系爭鑑定報告認7樓房屋木製床架因漏水受損，更換
10 床架價格為18,000元、工資為4,000元（見本院卷第2
11 61頁）。被告雖辯稱床架尚非不堪使用，應可維修等
12 語。然替換或修繕均為損害賠償之方法，被告又未提
13 出證據證明修繕費用較替換為低，難認被告此部分所
14 辯可採。

15 ②然原告既已新床架替代舊床架，依上開說明即應計算
16 折舊，始屬公平。查行政院主計總處之什項設備分類
17 明細表中，床之使用年限為5年，並依行政院所頒固
18 定，依定率遞減法每年折舊1000分之369，其最後一
19 年之折舊額，加歷年折舊累積額，總和不得超過該資
20 產成本原額之10分之9計算。

21 ③是查原告自104年12月29日起為7樓房屋所有權人，有
22 建物登記謄本在卷可參（見本院卷第49頁）。計算至
23 原告主張漏水發生，且被告並未爭執（見本院第403
24 頁）之111年3月21日止，逾5年，是依上開說明，床
25 架折舊後之價格為1/10即1,800元，加計工資4,000
26 元，原告得請求之修復費用共5,800元。

27 (2) 牆面霉斑修繕重新粉刷9,988元

28 ①系爭鑑定報告認7樓房屋主臥室牆面霉斑，係因漏水
29 所致，修復材料費為1,050元、防護耗材2,200元、工
30 資7,000元（見本院卷第263頁）。被告雖辯稱此與漏
31 水無關云云，然與鑑定結果不符，且被告並未提出任

01 何證據供本院審酌，難認其抗辯可採。

02 ②又油漆已與7樓房屋牆面附合無法分離，其折舊年數
03 應以7樓房屋本身計算。查7樓房屋為鋼筋混凝土造，
04 有7樓上述建物登記謄本可參，復依行政院固定資產
05 耐用年數表所載，耐用年數為50年，依定率遞減法每
06 年折舊1000分之45，復參酌營利事業所得稅查核準則
07 第95條第6 項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減
08 法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按
09 實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月
10 者，以1月計」等方式計算。

11 ③自104年12月29日起至111年3月21日止，已經過6年3
12 月，則油漆材料費折舊後之價格為788元，加計防護
13 耗材2,200元、工資7,000元，共計9,988元。

14 (3)牆面壁紙更新修繕4,963元。

15 ①系爭鑑定報告認7樓房屋主臥室牆面壁紙剝離，係因
16 漏水所致，修復材料費為1,950元、工資4,500元（見
17 本院卷第265頁）。被告雖辯稱此與漏水無關云云，
18 然與鑑定結果不符，且被告並未提出任何證據供本院
19 審酌，難認其抗辯可採。

20 ②依前述行政院固定資產耐用年數表所載，以房屋之其
21 他附屬設備計算，壁紙耐用年數為10年，則壁紙材料
22 費折舊後之價格為463元，加計工資4,500元，共計4,
23 963元。

24 (4)床墊蒸氣去污消毒清潔6,200元

25 系爭鑑定報告認7樓房屋床墊汙損發霉，係因漏水所
26 致，消毒清潔費用共6,200元（見本院卷第267頁）。被
27 告雖辯稱金額過高、與全室消毒重複云云，然與鑑定結
28 果不符，且被告並未提出任何證據供本院審酌，難認其
29 抗辯可採。

30 (5)窗簾更新5,904元

31 ①系爭鑑定報告認7樓房屋主臥室窗簾發霉，係因漏水

所致，修復材料費為24,040元、工資3,500元（見本院卷第269頁）。被告雖辯稱窗簾無須更換云云，然與鑑定結果不符，且被告並未提出任何證據供本院審酌，難認其抗辯可採。

②依前述什項設備分類明細表所載，窗簾之使用年限為年數為3年，則窗簾材料費折舊後之價格為2,404元，加計工資3,500元，共計5,904元。

(6)廊道櫥櫃更新36,780元

①系爭鑑定報告認7樓房屋廊道櫥櫃內部發霉，係因漏水所致，修復材料費為93,750元、工資14,500元（見本院卷第271頁）。被告雖辯稱此與漏水無關云云，然與鑑定結果不符，且被告並未提出任何證據供本院審酌，難認其抗辯可採。

②依前述行政院固定資產耐用年數表所載，以房屋之其他附屬設備計算，櫥櫃耐用年數為10年，則材料費折舊後之價格為22,280元，加計工資14,500元，共計36,780元。

(7)天花板更新55,048元

系爭鑑定報告認7樓房屋天花板發霉，係因漏水所致，修復材料費為21,450元、工資49,950元（見本院卷第275頁）。依前述行政院固定資產耐用年數表所載，以房屋之其他附屬設備計算，耐用年數為10年，則材料費折舊後之價格為5,098元，加計工資49,950元，共計55,048元。

(8)嵌（系爭鑑定報告誤載為嵌）燈更新580元

系爭鑑定報告認7樓房屋嵌燈1盞因受潮故障，修復費用580元（見本院卷第275頁），為被告所不爭執，應認原告主張可採。

(9)天花板嵌入式喇叭汙損4,500元

系爭鑑定報告認7樓房屋天花板嵌入式喇叭汙損，清潔工資為4,500元（見本院卷第277頁）。被告雖辯稱此與

01 天花板更新費用重複云云，然與鑑定結果不符，且喇叭
02 清潔與天花板重新施作本屬二事，被告所辯並不可採。

03 (10)廊道及浴室天花板更新28,774元

04 ①系爭鑑定報告認7樓房屋廊道及浴室天花板汙損發
05 霉，係因漏水所致，修復材料費為16,720元、工資2
06 4,800元（見本院卷第281頁）。被告雖辯稱此與漏水
07 無關云云，然與鑑定結果不符，且被告並未提出任何
08 證據供本院審酌，難認其抗辯可採。

09 ②依前述行政院固定資產耐用年數表所載，以房屋之其
10 他附屬設備計算，耐用年數為10年，則材料費折舊後
11 之價格為3,974元，加計工資24,800元，共計28,774
12 元。

13 (11)臥室+廊道木地板更新24,393元

14 ①系爭鑑定報告認7樓房屋臥室及廊道地板因漏水受
15 損，修復材料費為29,000元、工資17,500元（見本院
16 卷第283頁）。被告雖辯稱此與漏水無關，且無須全
17 部更換云云，然與鑑定結果不符，且被告並未提出任
18 何證據供本院審酌，難認其抗辯可採。

19 ②依前述行政院固定資產耐用年數表所載，以房屋之其
20 他附屬設備計算，耐用年數為10年，則材料費折舊後
21 之價格為6,893元，加計工資17,500元，共計24,393
22 元。

23 (12)床頭造型背板牆蒸氣去污消毒清潔8,700元

24 系爭鑑定報告認7樓房屋床頭造型背板牆汙損，係因漏
25 水所致，消毒清潔費用共8,700元（見本院卷第287
26 頁）。被告雖辯稱與床墊消毒重複云云，然床墊與床頭
27 背板本係二事，難認其抗辯可採。

28 (13)修繕施工假設工程58,500元

29 系爭鑑定報告認修繕7樓房屋期間須施作假設工程，費
30 用58,500元（見本院卷第289頁）。被告雖辯稱並無施
31 作假設工程必要，且金額過高云云。然本件修繕範圍僅

有7樓房屋主臥室，就其餘通過範圍本有施作假設工程必要，被告此部分所辯，顯屬無據。至於費用過高部分，與鑑定結果不符，且被告未提出任何證據供本院審酌，難認其所辯可採。

(14)天花板拆除後水電管線整理配置1萬元

系爭鑑定報告認7樓房屋天花板拆除後，需進行水電管線整理配置，工資為1萬元（見本院卷第371頁）。被告雖辯稱拆除天花板不影響管線云云，與鑑定結果不符，且被告未提出任何證據供本院審酌，難認其所辯可採。

(15)隱藏門重新噴漆及搬運含拆裝工資2萬元

系爭鑑定報告認7樓房屋主臥室隱藏門因漏水受損，需，修復工資為2萬元（見本院卷第371頁）。被告雖辯稱鑑定報告均未見隱藏門云云，然比對系爭鑑定報告與原告提出照片，可見7樓房屋主臥室通往衛浴之廊道設有一隱藏門（見本院卷第261、307頁），且該處及週邊均有滲漏水受損情形，足應認此部分係因8樓房屋漏水所致損害。被告所辯與鑑定結果不符，且被告未提出任何證據供本院審酌，難認其所辯可採。

(16)冷氣內機清洗8,000元

系爭鑑定報告認7樓房屋主臥室內冷氣因漏水汙損，清洗費用為8,000元（見本院卷第371頁）。被告雖辯稱此部分與漏水無關云云，然7樓房屋主臥室已因漏水多處發霉，冷氣室內機運作時勢必因而吸入黴菌孢子，應認此部分清潔費，與8樓房屋漏水有關。被告所辯與鑑定結果不符，且被告未提出任何證據供本院審酌，難認其所辯可採。

(17)汙損霉味整室味清消18,000元

系爭鑑定報告認7樓房屋主臥室因漏水而有汙損霉味，清潔消毒費用為18,000元（見本院卷第371頁）。被告雖辯稱與漏水無關、無須進行全室消毒云云，然與鑑定結果不符，且被告未提出任何證據供本院審酌，難認其

01 所辯可採。

02 3.上開金額共計306,130元，原告請求修復費用在此範圍
03 內，為有理由；逾此部分之請求，則屬無據。

04 (三)原告得否請求精神慰撫金？數額若干？

05 1.按民法第195條第1項前段規定：「不法侵害他人之身體、
06 健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他
07 人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得
08 請求賠償相當之金額。」次按人格權遭遇侵害，受有精神
09 上之痛苦，而請求慰藉金之賠償，其核給之標準，須斟酌
10 雙方之身份、資力與加害程度及其他各種情形核定相當之
11 數額。且所謂「相當」，應以實際加害情形是否重大及被
12 害人之身份、地位與加害人之經濟情況等關係定之（最高
13 法院86年度台上字第3537號判決意旨參照）。

14 2.本院審酌原告因7樓房屋漏水情形，致其無法正常使用7樓
15 房屋之臥室近1年，堪認影響原告之居住安寧之情節重
16 大，原告自得請求非財產上之損害賠償。本院斟酌原告於
17 精神上可能承受之無形痛苦、兩造之財產、所得（見本院
18 個資卷）等一切情狀，認原告請求被告賠償16萬元精神慰
19 撫金，應屬適當。是原告得向被告請求之金額，即為466,
20 130元【計算式：306,130+160,000=466,130】。

21 四、遲延利息

22 (一)未按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢
23 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」
24 同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約
25 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229
26 條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得
27 請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
28 任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
29 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」

30 (二)查本件侵權行為損害賠償債務，其給付並無確定期限，而
31 本件起訴狀繕本係於112年3月6日送達被告，有本院送達

證書附卷可證（見本院卷第43頁），是被告應於112年3月7日起負遲延責任。

五、綜上所述，原告依184條第1項前段、195條第1項前段之法律關係，請求被告給付466,130元，及自112年3月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

六、兩造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，經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
民事第二庭 法 官 周仕弘

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（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 114 年 2 月 21 日
書記官 張淑芬