臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2738號

原　　告　許哲維

訴訟代理人　謝育澤律師

被　　告　何信茂

上列當事人間修復漏水等事件，本院於民國114年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街00號房屋3樓後陽台原有熱水器之管線，出入之冷熱管停用，另配明管，以此方式修復至不漏水狀態。

被告應給付原告新臺幣177,606元，及自民國113年10月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：伊為門牌號碼桃園市○○區○○○街00號房屋（下稱50號房屋)所有權人，被告則為同街48號房屋（下稱48號房屋）所有權人，2屋為共用牆壁之相鄰建物，被告因疏於修繕、維護48號房屋3樓後陽台熱水器之水管而有破裂漏水情形，該漏水流至50號房屋，致50號房屋2樓天花板及3樓地板損壞，且多處牆壁有壁癌情況發生（下稱系爭損害），嚴重影響伊居家安全及生活起居，伊因漏水問題精神受有痛苦，被告應修復48號房屋之漏水，並賠償修復50號房屋系爭損害所需費用新臺幣（下同）127,606元，及精神慰撫金5萬元。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第191條、第195條第1項、第213條，公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第

6條1項第2款、第3項規定，提起本件訴訟，訴之聲明：㈠被告應將48號房屋3樓後陽台熱水器原有出入之冷熱水管停用，另配明管，以此方式修復至不漏水狀態。若被告不修復，應容忍原告進入48號房屋以上開方式修復至不漏水之狀態。㈡被告應給付原告177,606元，及自調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、經查，原告主張上開事實，有建物登記謄本及現場照片可參，且經本院委請桃園市建築師公會對50號房屋漏水成因及漏水點進行鑑定，結果認：經進入50號房屋內部查勘，研判其室內並無使用需用水設備，經詢原告稱漏水處為48號房屋之後陽台熱水器位置，因未能進入48號房屋查勘，就上述漏水點，研判為48號房屋後陽台熱水器之熱水管線滲漏為可能成因等情，亦有鑑定報告足憑。而被告受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項之規定，應視同自認，堪認原告之主張為真實可採。

五、按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。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項定有明文。又建築物或其他工作物之設置或保管有欠缺，即隱藏損害他人之危險，故所有人對於建築物或其他工作物，應善盡必要注意維護安全，以防範、排除危險，而避免損害之發生，此為建築物或工作物所有人應盡之社會安全義務，苟有違反致生損害，自應依民法第191條第1項本文規定負損害賠償責任。是土地上之建築物或其他工作物使他人權利遭受損害時，應推定其所有人就設置或保管有欠缺，被害人請求損害賠償時無須負舉證責任，方能獲得週密之保護；所有人則須證明其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，

或於防止損害之發生已盡相當之注意，始得免責（最高法院110年度台上字第1839號民事判決意旨參照）。被告所有之48號房屋3樓後陽台熱水器之水管（下稱系爭水管）存在漏水問題，已如前述，而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，因為建築物之一部，亦應包括在內（最高法院95年度台上字第310號民事判決意旨參照），且48號房屋係獨棟透天建築，系爭水管自非他人可得支配共用，自屬專有部分，並足認系爭水管應符合前開法文所定土地上工作物要件，系爭水管既歸被告所有，又存在滲漏問題，被告復未舉證證明歷來對系爭水管之保管從無欠缺，而鑑定報告亦認系爭水管滲漏，為50號房屋系爭損害之成因，被告對系爭損害自無從解免責任。

六、另按負損害賠償責任者，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213條第1項、第3項亦有明定。50號房屋因系爭水管滲漏水致發生系爭損害乙情，業如前述，被告對此既須負其責，依民法第213條第1項規定，即有義務將50號房屋回復至不漏水之狀態。且經桃園市建築師公會鑑定結果，為使48號房屋不再漏水至50號房屋，建議將原有熱水器之管線，出入之冷熱管停用，另配明管，本院審酌桃園市建築師公會指派具專業技術及實務經驗之建築師前往現場勘查50號房屋可能漏水成因與受損情形，足認該鑑定報告所為之前開修繕建議可採，被告自應依該方式將系爭水管修復至不漏水狀態。至原告雖依公寓條例第6條1項第2款規定，訴請被告應容忍原告進入48號房屋以上開方式修復至不漏水之狀態，然細稽該條款「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」之文義，及同條例第10條第1項「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」之規定，可知公寓大廈專有部

分之修繕，係由各該區分所有權人為之並負擔費用，倘因維護、修繕自己之專有部分，必須進入他住戶之專有部分時，該住戶不得拒絕，惟不包含修繕他住戶專有部分之範圍，自不待言，況48號房屋為獨棟透天型態之建築，是否有公寓條例之適用，亦屬可疑。是原告訴請被告應容忍原告進入48號房屋以上開方式將系爭水管修復至不漏水之狀態，並無理由。

七、再查，50號房屋因系爭水管滲漏水致發生系爭損害，修復系爭損害所需費用為127,606元乙節，有鑑定報告所附50號房屋修繕估價表可參，且被告對該金額並未爭執，則原告請求被告應如數給付，應予准許。

八、又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項亦有明文。所謂其他人格法益，應包括居住安寧之人格利益。查被告未妥善保管、維護系爭水管，致50號房屋因系爭水管滲漏水發生系爭損害，造成居住不便等情，有50號房屋屋內照片及鑑定報告所附之現場勘驗照片可憑，原告居住安寧之人格利益受到侵害，且情節重大，受有精神上之痛苦等情，堪以採信。本院審酌被告不法侵害之情節，系爭損害之情況，原告所受精神痛苦之程度，及兩造之身分、地位、經濟狀況等一切情狀，認原告請求被告賠償非財產上損害5萬元，應屬適當。

九、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，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件損害賠償之給付（含50號房屋修繕

費用及精神慰撫金）係無確定期限，又以支付金錢為標的，依上揭法律規定，原告就其得請求被告給付之金額部分，請求自調解聲請狀繕本送達翌日（即113年10月2日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦於法有據，應予准許。

十、綜上所述，原告訴請被告應將48號房屋3樓後陽台原有熱水器之管線，出入之冷熱管停用，另配明管，以此方式修復至不漏水狀態，以及被告應給付原告177,606元，及自調解聲請狀繕本送達翌日即113年10月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。又本判決原告勝訴部分，所命給付未逾50萬元，爰依職權宣告假執行。

十一、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰依民事訴訟法第第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　19　　日

民事第二庭　法　官　魏于傑

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　9　　月　　22　　日

書記官　楊晟佑