

臺灣新北地方法院民事判決

106年度訴字第2057號

原告 陳菊蓮
訴訟代理人 劉韋廷律師
林明忠律師
複代理人 馮世道律師
訴訟代理人 邱永欽
被告 洪秀春
訴訟代理人 洪思涵
訴訟代理人 黃和協律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣24萬4,161元，及自民國106年6月1日起至清償日止，按年息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）由被告負擔三分之一，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣24萬4,161元預供擔保，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、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查本件原告起訴時原僅請求被告給付因漏水造成其所有房屋損害之修繕費用新臺幣（下同）103萬3,700元，其訴之聲明為：被告應給付原告103萬3,700元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息【見本院卷一第11頁】。嗣其於民國108年11月15日以民事變更訴之聲明暨準備（八）狀將前開修繕費用之請求減縮為244,161元，另追加請求

因漏水所生之止水工程費用13,650元、無法居住其所有房屋之損害281,686元、精神慰撫金50,000元，並變更其訴之聲明為：被告應給付原告589,497元，及其中244,161元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，345,336元自本書狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息【見本院卷四第174至186頁】。核原告所為上開訴之變更，合於首揭法條規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路○段00○00號1樓（下稱系爭1樓房屋）之所有權人，被告為系爭1樓房屋上方2樓即同號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）之所有權人，原告自103年間起即發現天花板有水漬現象，經委請處理房屋漏水之工程行拆除天花板檢查，發現在樓層間之牆壁有亦顯著水漬，原告遂與委請之水電工欲共同至系爭2樓房屋查勘，詎遭被告拒絕。嗣於106年間原告發現系爭1樓房屋於不同位置亦有漏水，導致系爭1樓房屋之木作裝潢、傢俱等因而變形、發霉及腐爛。目前系爭1樓房屋之漏水狀況雖大絕部分已修復，但仍有漏水現象，甚至漏水至外牆共同壁部分。

(二)被告對系爭2樓房屋疏於保管維護致發生滲漏水並造成原告受有損害，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項本文、第197條第2項及179條、第195條第1項規定，請求被告賠償如下之損害：

- 1.系爭1樓房屋之修繕費用24萬4,161元。此為系爭2樓房屋漏水，造成原告系爭1樓房屋木地板、夾層天花板、房屋門扇、天花板等裝潢損害，經社團法人新北市土木技師公會鑑定估價後之修繕費用。
- 2.止水工程費用1萬3,650元。原告曾於105年6月初委請工程單位施作止水工程，支出13,650元。
- 3.無法居住而受有相當租金之損失28萬1,686元。系爭1樓房屋因系爭2樓房屋所致漏水嚴重，原告無法居住而於105年

01 1 月搬離，故自105 年1 月起至迄社團法人新北市土木技師
02 公會之鑑定報告於108 年10月3 日出具止，受有相當租金之
03 損害。審酌系爭房地座落之地理位置緊鄰捷運三和國中站，
04 交通便利，且附近有諸多便利商店、公園、銀行、百貨商店
05 、學校（三和國中及格致中學）等機構，生活機能極為良好
06 、工商業極為繁榮等情茲以系爭房屋課稅現值及其坐落基地
07 申報地價年息10% 計算不能使用系爭房屋之損失，計算方式
08 詳如附表所示，共計28萬1,686 元。

09 4.非財產上之損害5 萬元。系爭1 樓房屋自103 年起因系爭2
10 樓房屋之滲漏水令原告處於黴菌飄散危害之居住環境中，甚
11 至須舉家搬離，除影響健康外，更造成心中極大壓力，導致
12 「家」之休憩及安頓功能喪失殆盡，嚴重侵害原告居住安寧
13 權人格法益，故請被告賠償原告非財產上損害5 萬元。

14 5.以上共計58萬9,497 元（計算式： $13,650+244,161+281,686$
15 $+50,000=589,497$ 元）等語。

16 其聲明為：被告應給付原告58萬9,497 元及其中24萬4,161
17 元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
18 利息；其中34萬5,336 元自民事變更訴之聲明暨準備(八)狀送
19 達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並陳明願供
20 擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：(一)系爭1 樓房屋為83年11月25日興建完成，屋齡
22 22年，原告使用管理期間，未經建築主管機關之核准，違法
23 二次施工，擅自變更主要結構、室內隔間及鋼筋、管線等主
24 要設備設施等不法興建夾層房屋，是系爭一樓房屋發生損害
25 係原告對違建夾層房屋之設置及管理不當所致，與被告無關
26 。新北市土木技師公會鑑定報告雖稱系爭1 樓房屋之損害有
27 部分係系爭2 樓「過去」漏水造成，惟綜觀該鑑定報告全文
28 ，並沒有說明使用何種鑑定技術、方法而得出如此荒謬無稽
29 之結論，應不足採。本件實有傳喚鑑定技師等人到庭說明或
30 再改送新北市室內裝修同業公會再次鑑定之必要。(二)原告原
31 主張系爭1 樓房屋損害之修復費用為103 萬3700元，其後始

01 依鑑定結果減縮為24萬4161元，減幅高達76.37%，可見原告
02 獅子大開口濫行起訴之惡質程度，被告不同意原告此部分之
03 縮減，又原告濫用民事訴訟法第255條第1項但書規定另巧
04 立名目擴張請求金額，被告亦不同意原告此部分之追加。就
05 原告於108年11月15日追加請求之止水工程費用1萬3,650
06 元部分，應已罹於民法第127條第7款2年短期消滅時效，
07 況依證人呂信宏到庭證述，其所施作之止水工程既沒有效果
08 ，應為無效之花費，不應由被告負擔。另原告請求系爭1樓
09 房屋因不能居住相當於租金之損害28萬1,686元及精神損害
10 5萬元，於法無據等語置辯。其聲明為：原告之訴及假執行
11 之聲請均駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保，請准宣告
12 免為假執行。

13 三、原告主張其係系爭1樓房屋之所有權人，被告為系爭1樓房
14 屋上方即系爭2樓房屋之所有權人，業據提出系爭1、2樓
15 房屋建物登記謄本為證【見本院卷一第19、20頁】，並為被
16 告不爭執，堪信為真實。惟原告主張被告所有之系爭2樓
17 房屋因疏於保管維護致發生滲漏水，並造成原告所有之系爭
18 1樓房屋漏水而受有損害，請求被告負損害賠償乙情，則為
19 被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點即為原告得否就其
20 損害，請求被告負損害賠償責任？如被告應負損害賠償責任
21 ，其金額為何？

22 四、本院之判斷：

23 (一)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
24 作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，
25 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡
26 相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項定有明文。
27 是以，除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情
28 形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作
29 物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應
30 負侵權行為損害賠償責任（最高法院96年度台上字第489號
31 判決要旨參照）。又民法第191條第1項所謂之土地上之工

作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示。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，固為建築物之一部，應包括在內（最高法院95年度台上字第310號判決意旨參照）。關於系爭1樓房屋是否發生漏水及其漏水原因，本院依原告聲請囑託社團法人新北市土木技師公會進行鑑定，其鑑定結果為：．．．(四)漏水原因及路徑分析：1.經現場會勘2樓現有二處浴廁，一處為原使用執照設置（簡稱A廁）位置沒有改變，另自行增加一處（簡稱B廁）。2.依現場會勘1樓夾層漏水狀況，漏水處剛好在2樓兩處浴廁位置之四周。3.另依原告描述1樓之夾層房間天花板大量漏水範圍，大約在2樓兩處浴廁四周，其部分損害天花板已修復。4.因2樓A、B兩廁漏水，漏水或穿過天花板，或部分四處流竄，再沿著夾層隔間牆往下流，損害木作隔間、衣櫃或門框、扇；亦有部分漏水由夾層天花板直接掉落到夾層地板，加上部分沿著隔間或門流下的水，造成木地板損害。5.另2樓自行增設之B廁，其漏水也影響到1樓無夾層區之天花板，且天花板之漏水沿著相鄰木隔間流下，損害木隔間、影響木樓梯及損害其下封板及木櫃。6.另2樓B廁漏水，亦如上4.所述，流到夾層木地板，造成木地板損害後，又影響夾層地板底部天花板損害。．．．結論：1樓曾有漏水，漏水原因為2樓AB兩廁漏水造成」，有鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告，見系爭鑑定報告第4、5、6頁）在卷可稽。本院審諸系爭鑑定報告係由鑑定技師實地勘查及檢測，本於其專業知識作成，前開鑑定結果應屬可採。至被告雖抗辯系爭鑑定報告未說明使用何種鑑定技術、方法而得出如此荒謬無稽之結論，應不足採云云，但未具體指明系爭鑑定報告有何不合理之處，自無足取。而被告既未能舉證證明其就所有系爭2樓房屋設備之保管並無欠缺，或於防止損害之發生已盡相當之注意，是依民法第191條第1項規定，自應就系爭2樓房屋發生漏水造成原告之損失負賠償責任。

01 (二)茲就原告各項請求及金額有無理由，析述如下：

02 1.系爭1樓房屋修繕費用24萬4,161元部分：

03 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
04 應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求
05 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213
06 條第1、3項定有明文。查原告主張因系爭2樓房屋漏水，
07 造成原告系爭1樓房屋夾層木地板、夾層天花板、房屋門扇
08 、天花板等受損，上開損害經社團法人新北市土木技師公會
09 鑑定估價後修繕費用需24萬4,161元乙情，係以系爭鑑定報
10 告內容為據。本院參酌系爭鑑定報告記載：「．．．(五)裝潢
11 損害原因研判：1.因2樓AB兩廁漏水損害：(1)夾層天花板（
12 含樑側立板、四周線板）範圍，如附件六之一照片7、7-1
13 ～7-3及8；另損害燈具如附件六之一照片8-1。(2)夾層木
14 隔間及門扇框部分，如附件六之一照片3及4。(3)夾層木地
15 板範圍，如附件六之一照片5、5-1及6。(4)另B廁漏水流
16 到夾層地板，造成木地板損害（如附件六之二照片2）。(5)
17 一樓挑高部分天花板及木隔間，如附件六之一照片4上及4
18 下，接著漏水沿著木隔間流下，影響木樓梯並造成底部封板
19 及木櫃潮濕變形，如附件六之二照片3。．．．修復該等損
20 害之方法及費用：因損害部分為木作，只需將損害部分先拆
21 除及運棄，再重新依尺寸截切釘製損害部分後上漆，其損害
22 裝潢修復費用估計為244,161元」等語，及所附裝潢損害估
23 價表內容【見系爭鑑定報告第5、6、7、8-1、8-2頁】
24 係就損害情形核實丈量尺寸後估算等情，堪認原告請求被告
25 賠償此部分之損害，核屬有據，應予准許。

26 2.止水工程費用1萬3,650元部分：

27 原告雖主張其曾於105年6月初委請工程單位施作止水工程
28 ，支出13,650元云云，並提出報價單、發票為據【見本院卷
29 四第190、192頁】，然依證人邱永欽到庭證稱：「(問：
30 該估價單所示工程是誰委託給你的?)房東蔡先生委託給我
31 的」「問：該工程有無施作完成?若有，期間多長?)當時

01 此房屋我去看的時候是天花板漏水，我就跟房東說若天花板
02 漏水，我就要把天花板拆掉，用高壓止水的方式修復，但是
03 並沒有修復完成，所以變成導水工程，用帆布及大水桶將水
04 集中之後，再抽出去。期間大約好幾個禮拜，這期間有我聽
05 說管委會有請該房屋二樓的房東去處理，發現二樓的熱水管
06 有漏水，該二樓的房東就去修復，修復後，就沒有再漏水了
07 」等語【本院卷四第315至316頁】，可見原告委請證人所
08 為之修繕工程並未有任何修復之效果，應屬無益之舉，是原
09 告請求被告賠償先前支出之13,650元止水工程費用，並非有
10 理，不應准許。

- 11 3. 無法居住而受有相當於租金之損失28萬1,686元部分：
- 12 原告雖主張因系爭1樓房屋因系爭2樓房屋所致漏水情形嚴
13 重，原告迫不得已於105年1月搬離，迄系爭鑑定報告於10
14 8年10月3日出具為止，受有相當租金之損害28萬1,686元
15 云云，然系爭1樓房屋是否因漏水而不堪居住，尚無法由原
16 告所提出之證據資料得以證明，且依系爭鑑定報告所示系爭
17 1樓房屋之漏水範圍僅局部性，是否已導致系爭1樓房屋客
18 觀上全部無法居住使用，誠屬有疑。又依證人呂信宏到庭證
19 稱：「（問：你發現後來沒有漏水是何時？）我導水後三個
20 禮拜」、「（問：到底是何時間？）大約是105年6月底」
21 等語【見本院卷四第318頁】；及原告前曾對被告訴請修復
22 漏水事件，本院三重簡易庭以105年度重簡調字第295號受
23 理後，原告於105年8月4日當庭主張：「系爭房屋目前已
24 無漏水。因漏水造成之損害修復費用為1,003,700元」，被
25 告於該日亦稱：「我已修復系爭房屋之漏水」等語【見當日
26 調解程序暨言詞辯論筆錄，即本院卷一第413頁】；並參諸
27 系爭鑑定報告記載：「8.現場在2樓樓板底部佈設檢測點，
28 厚生工程顧問有限公司檢測結果，含水量正常無異狀；另會
29 勘期間<108年>5月22日至8月15日也未發生漏水，顯見
30 目前2樓板內沒有漏水現象」等語【見系爭鑑定報告第5頁
31 】，足徵系爭2樓房屋漏水原因應已於105年6月底修復完

成。復佐以系爭鑑定報告記載：「．．．2樓漏水造成1樓損害內容，參此項分析中1.部分，包含(1)到(5)共5項，損害修復項目詳估算內容，但無損及夾層結構」等語【見系爭鑑定報告第7頁】，顯然系爭1樓房屋因系爭2樓房屋廁所漏水受損，縱令原告稍有不便，但非不得正常居住使用，無搬遷他住之必要，是原告請求被告賠償自105年1月起至108年10月3日止相當於租金之損害，洵非有據。

4. 非財產上損害5萬元部分：

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項固有明文，惟被害人得請求非財產上之損害賠償（慰撫金）者，以人格權或人格法益遭受侵害為限，不包括財產法益遭受侵害。查系爭1樓房屋雖因系爭2樓房屋廁所漏水致夾層天花板、木製地板等處受損需修繕，但此乃原告之財產權受侵害，非侵害原告之人格權。至原告雖主張其健康權或居住安寧人格權因系爭2樓房屋漏水亦嚴重受影響云云，惟並未提出證據以為證明，自難謂系爭2樓房屋漏水情狀已影響原告健康，況有關原告指稱系爭1樓住處發霉情形，依系爭鑑定報告記載：「7.現場會勘，發現外牆有吐白現象，研判外牆有雨水滲入，因而造成夾層之衣櫃發霉或污損，及1樓房間內天花板、窗簾盒及窗簾損害」等語【見系爭鑑定報告第5頁】，可見系爭1樓房屋之發霉情狀，與系爭2樓房屋廁所漏水無關，另衡諸系爭鑑定報告所載，可知系爭2樓房屋漏水位置及系爭1樓房屋因而受損狀況僅為局部，原告復未舉證該房屋如客廳、廁所、浴室、廚房、臥室等處之使用機能因此遭受破壞而造成原告生活起居重大不便，自難認系爭2樓房屋廁所之漏水程度已達侵害原告居住安寧之人格法益而情節重大，是原告執上開事由主張被告應賠償其人格法益受損所生之非財產上損害5萬元云云，應屬無據。

五、綜上所述，原告基於侵權行為損害賠償之法律關係，請求被

告給付24萬4,161元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年6月1日【見本院卷一第59頁】起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求為無理由，應予駁回。末原告勝訴部分，本院所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依被告聲請酌定相當擔保金額宣告准被告得預供擔保，免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據暨被告聲請調查之事項，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 1 月 21 日
民 事 第 三 庭 法 官 古 秋 菊

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 109 年 1 月 21 日
書 記 官 蔡 叔 穎

附表：

編號1：土地部分—系爭1樓房屋所坐落土地（新北○○○區○○段○○○○○號，原告持分比例386/100000）		
年 度 （民國）	系爭1樓房屋座落 土地之課稅地價 （新臺幣/元）	依土地法第97條規定以土地申報總價10%計算
105年	335,945元	33,594.5元
106年	335,945元	33,594.5元
107年	335,945元	33,594.5元
108年	335,945元	25,195.8元（計算式：〈33,594.5÷12〉×

(續上頁)

		9=25,195.8) ※計算至鑑定報告出具(108 年10月)
編號1小計		125,979 元(元以下四捨五入)
編號2：建物部分即系爭1樓房屋		
年 度 (民國)	系爭建物課稅現值	依土地法第97條規定以建築物申報總價10% 計算
105年	408,200元	40,820元
106年	403,200元	40,320元
107年	428,500元	42,850元
108年	422,900元	31,717.4元(計算式： $\langle 42,290 \div 12 \rangle \times 9 = 31,717.4$) ※計算至鑑定報告出具(108 年10月)
編號2小計		155,707 元(元以下四捨五入)
編號1、2共計		281,686元