臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2515號

原　　告　劉采華
兼
訴訟代理人　吳同洺
被　　告　遠雄建設事業股份有限公司
法定代理人　趙文嘉
訴訟代理人　蘇弘志律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國109 年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告劉采華新臺幣109,403 元，及自民國109 年3 月6 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、訴訟費用由被告負擔11%，原告吳同洺35%負擔，餘由原告劉采華負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣109,403 元為原告劉采華預供擔保，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，但被告無異議為本案之言詞辯論者，不在此限，民事訴訟法第255 條第2 項定有明文。原告劉采華原依侵權行為之規定提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告劉采華新臺幣（下同）796,100 元，及自民國108 年9 月1 日起至清償日止，按年息6 %計算之利息。嗣於本院審理中追加吳同洺為原告，及追加不完全給付之規定為請求權基礎，並變更上開聲明如後開原告訴之聲明所示（本院卷第257 頁），被告無異議而為本案之言詞辯論，合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告劉采華前於102 年8 月19日向被告購買建案

名稱「遠雄龍岡NO .2 」預售屋D1棟9 樓即門牌號碼桃園市○鎮區○○○路○○○ 號9 樓（下稱系爭房屋），於105 年6月底裝修完成入住，惟於106 年12月間第一次發現客浴室防水施作不良，滲水至隔壁房間木地板，造成木地板吸水潮濕發霉腐爛。107 年1 月間通知被告前來查看，被告希望原告自行將衣櫃拆除才能確定漏水問題。嗣於107 年12月間又發生木地板滲水問題，108 年1 月通知被告後，原告自行拆除衣櫃，兩造於108 年4 月8 日在客浴室放水測試，證實客浴室滲水至隔壁房間木地板。被告自108 年5 月間開始維修，迄今仍未完成修繕。原告劉采華受有如附表二編號1 至14之損害，且因擔心木地板滲水滋生黴菌影響健康，嚴重憂鬱、失眠、精神耗弱、積勞成疾、生活能力退化；原告吳同洺亦因擔心木地板滲水滋生黴菌影響健康而失眠，又擔心配偶即原告劉采華生活能力退化，只好提前於107 年7 月辭掉大陸工作，返台照顧原告劉采華，故請求被告賠償原告如附表二編號15、16之精神慰撫金。爰依不完全給付及侵權行為之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告劉采華640,200 元，及自109 年3 月6 日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。㈡被告應給付原告吳同洺345,000 元，及自109 年3 月6 日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告在系爭房屋木地板下設置電熱器材，產生水蒸氣無法散去而造成木地板腐爛，與被告無關，且依常理漏水應由滲水點向外擴散造成裝修木材毀損，但系爭房屋木地板為全室一致性毀損，與漏水情形不同。又被告曾於108 年4 月19日在客浴室實施滿水測試3 天，結果隔壁房間僅有牆角二處濕潤，而非滲水即持續流出水之狀態，應不致造成木地板腐爛。另原告劉采華曾簽署工程變更圖面，取消施作次浴室（位於客浴室旁，即原告主張木地板損壞之房間），並簽署防水切結承諾書，承諾由原告劉采華自行施作該房間防水工程，又該房間樓地板既未作防水處理，如有長期漏水，

應會影響樓下8樓房屋，但8樓屋主未曾向被告反應有漏水情形等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查：㈠原告劉采華前於102年8月19日向被告購買預售屋D1棟9樓即系爭房屋，約定於105年9月30日前完工。㈡系爭房屋有3間浴室，原告劉采華取消施作次浴室。㈢被告曾於108年4月間在客浴室實施滿水測試3天，發現客浴室隔壁房間即原次浴室之牆角有二處潮濕點等情，有預售屋買賣契約書、照片、變更圖面、防水承諾切結書在卷可稽（本院卷第103至131、157、243、245頁），且為兩造所不爭執（本院卷第241、252頁），堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告主張向被告買受之系爭房屋客浴室防水施作不佳，滲水至隔壁房間木地板，造成原告如附表所示之損害等節，為被告所否認，並以前詞置辯，故本件爭點為：系爭房屋客浴室隔壁房間之木地板發霉損壞，是否因客浴室防水施作不佳所造成？原告依不完全給付及侵權行為之規定請求被告賠償如附表之損害有無理由？分述如下：

㈠系爭房屋客浴室地坪防水施作不良與隔壁房間的木地板發霉損壞有相當因果關係。

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。次按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，雖債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任，惟不完全給付，非有可歸責於債務人之事由，為債務人免責要件，故債務人以不完全給付係因非可歸責於己之事由所致為抗

辯，就此仍應由債務人證明之（最高法院77年度台上字第1989號民事判決意旨參照）。

2.原告主張系爭房屋客浴室防水施作不良，滲水至隔壁房間木地板，造成木地板吸水潮濕發霉腐爛乙情，業據提出木地板挖開後發霉之照片，及牆角挖開後潮濕之照片附卷可參（本院卷第133至157頁）。被告亦不爭執經原告反應滲漏水後，被告曾在客浴室實施滿水測試3天，結果隔壁房間有牆角二處濕潤乙情（本院卷第241頁），且證人即被告的客服專員林建利於本院審理中具結證稱略以：我於108年5月6日去系爭房屋要將與客浴室與隔壁房間相鄰的牆面及地坪的泥作打除，要檢測是否有滲漏水，工班就我與原告吳同洺討論的位置泥作打除後，當下發現鈞院卷第157頁上方照片轉角處是乾的，另一洞是濕的，我與原告吳同洺協商將客浴室的防水重做。108年5月8日將客浴室做滿水測試，就是乾濕區全部都放水2、3天。我於108年5月16日與原告吳同洺談修繕的範圍，就是將客浴室的地坪全部打掉，重做防水。108年7月19日驗收防水工程，沒有再聽到原告吳同洺說做完防水之後還有漏水等語（本院卷第309至310頁）。依上所述，可知被告交付之系爭房屋客浴室地坪確實有防水施作不良之瑕疵，導致客浴室隔壁房間的木地板潮濕發霉損壞，兩者具有相當因果關係。

3.被告雖辯稱系爭房屋木地板下設置電熱器材，產生水蒸氣無法散去而造成木地板腐爛，與被告無關；或辯稱漏水應由滲水點向外擴散造成裝修木材毀損，但系爭房屋木地板為全室一致性毀損，與漏水情形不同云云，然此為被告之臆測，被告並未舉證以實其說。何況兩造已就客浴室實施滿水測試，進而發現客浴室與隔壁房間相鄰之牆角有二處潮濕，則原告自交屋後長期使用客浴室，自然有可能造成滲水到客浴室隔壁房間木地板，造成木地板潮溼發霉。

4.被告再辯稱客浴室如漏水導致木地板損壞，其嚴重情節應會影響樓下即8樓房屋云云，查證人林建利雖證稱其於109年7月9日到8樓房屋勘驗未發現有漏水情形等語（本院卷第310頁），然客浴室地坪防水早於108年7月19日施作完成，證人於1年後察看樓下房屋無漏水情形，並不能證明1年前系爭房屋客浴室漏水情節為何。況依原告於107年1月、4月分別拍攝客浴室下之8樓天花板照片（本院卷第139、141頁），可看出牆壁與水管接合處的水泥是潮濕的，堪信客浴室地坪漏水情節並非輕微，被告所辯並不可採。

5.至被告辯稱原告取消施作次浴室，且承諾自行施作防水等語。然原告劉采華所取消施作防水之位置為「次浴室」即客浴室之隔壁房間，亦即原告主張木地板損壞之房間，而非「客浴室」，有變更圖面及防水切結承諾書在卷可考（本院卷第243、245頁），則被告就客浴室之防水仍負有施作無瑕疵之責任，被告所辯並不可採。

6.承上所述，被告所交付之系爭房屋客浴室有地坪防水施作不良之瑕疵，則原告依民法第227條不完全給付之規定請求被告負損害賠償責任，自屬有據。

㈡原告得請求之金額若干：

1.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。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項分別定有明文。

2.被告所交付之系爭房屋客浴室有地坪防水施作不良之瑕疵，導致原告劉采華為檢查漏水情形及回復未漏水前之原狀，而拆除客浴室旁房間櫃子及裝回、拆除發霉損壞之木地板、拆除地暖板、安裝新的木地板及地暖板、安裝完木地板後清潔粉塵而支出費用受有損害（附表二編號1至6），原告劉采華依民法第227條第2項規定，自得請求被告負損害賠償責任。

3.依行政院制頒固定資產耐用年數表，其中裝潢材料比照房屋附屬設備之「其他」，耐用年數10年，依定率遞減法每年折舊1000分之206，另依營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，原告劉采華原裝潢時間為105年6月，嗣於106年12月間發現滲漏水致木地板損壞，已使用1年7個月，則材料扣除折舊後金額、加計無須計算折舊之工資後，原告劉采華所得請求附表二編號1至5費用詳如附表一編號1至5所示。

4.附表二編號6全室清潔費用11,000元，原告劉采華自承包含主浴室及客浴室施工之清潔費用，主浴室與本件漏水、拆木地板無關等語（本院卷第308頁），則清潔費應以半數即5,500元計算。

5.附表二編號7屋主自行清潔費用3,000元，本院認已僱人清潔，屋主認為清潔不完全而自行清潔，非必要費用，不應准許。

6.附表二編號8搬家費用14,000元、編號9外宿費用15萬元，原告劉采華自承因兩間浴室同時維修而沒有廁所可用才搬家及外宿至另一個家等語（本院卷第308頁），本院審酌如僅有本件客浴室重新施作防水及其隔壁房間拆、裝木地板，系爭房屋仍可居住使用，原告劉采華自行同意或要求被告同時維修兩間浴室致支出搬家費用或外宿費用，並非漏水所生損害，此項請求不應准許。

7.附表二編號10資料整理及撰寫文書費用18,000元、編號11監工等費用48,000元，均屬原告劉采華為主張或維護自己權利之成本，非屬損害，不應准許。

8.附表二編號12至14預估維修未完成及無法修復費用共計33,000元，為原告劉采華主張被告維修客浴室防水工程時所致損害，然未據提出損害照片或舉證以實其說，此

部分不予准許。

9.附表二編號15、16精神慰撫金：

⑴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年度台上字第164 號判決意旨參照）。

⑵系爭房屋客浴室地坪雖有防水施作不良之情形，然以滲漏水之範圍僅為影響隔壁房間木地板損壞、期間為自106 年12月間發現至108 年7 月19日維修完成，尚無從證明漏水情況是積極、嚴重影響其居住安寧之事由，難認與民法第195 條第1 項前段不法侵害他人居住安寧之人格利益情節重大規定相符。

⑶原告雖主張被告侵害其健康權，惟原告所提出之診斷證明書僅記載原告劉采華「病名：焦慮狀態，失眠」、「於108 年9 月18日至109 年5 月29日門診」；原告吳同洺「病名：焦慮狀態，失眠」、「於108 年9 月19日至109 年5 月29日門診」等語（本院卷第289、291 頁），尚難認與客浴室滲漏水有相當因果關係。

⑷依上所述，原告請求被告各賠償其精神慰撫金，均屬無據，應予駁回。

10.綜上，原告劉采華得請求之金額為109,403 元（詳如附表一），逾此範圍之請求，為無理由；原告吳同洺請求被告給付精神慰撫金345,000 元，為無理由。

五、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。又遲延之債務，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；而應付利息之債務，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。本件原告劉采華請求被告給付損害賠償，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原告劉采華就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達後之109年3月6日起算（起訴狀繕本於108年12月11日送達，本院卷第49頁），至清償日止，按年息5％計算之利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告劉采華依不完全給付之規定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；原告劉采華依侵權行為之規定請求逾此範圍之給付，及原告吳同洺依侵權行為之規定，請求被告給付345,000元及自109年3月6日起至清償日止，按年息5％計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　28　　日

民事第三庭　法　官　吳佩玲

附表一、本院准許金額及折舊計算

編號	項目	材料	工資A	證據（本院卷頁數）	材料折舊後B	准許金額A+B	折舊計算
1	108年4月拆櫃子、	5,200元	3,000元	第9、11頁	3,633元	6,633元	折舊時間　金額 第1年折舊值　5,200× 0.206 =1,071 第1年折舊後價值　5,200-1,071=4,129

（續上頁）

	8月裝回櫃子						第2年折舊值　4,129×0.206×(7/12)=496 第2年折舊後價值　4,129-496=3,633
2	107年1月木地板更換	12,000元	3,000元	第13頁	8,383元	11,383元	折舊時間　金額 第1年折舊值　12,000×0.206=2,472 第1年折舊後價值　12,000-2,472=9,528 第2年折舊值9,528×0.206×(7/12)=1,145 第2年折舊後價值　9,528-1,145=8,383
3	108年4月拆除木地板及地暖板	0	15,000元	第15頁		15,000元	
4	108年8月新裝地暖板	38,000元	7,000元	第19頁	26,546元	33,546元	折舊時間　金額 第1年折舊值　38,000×0.206=7,828 第1年折舊後價值　38,000-7,828=30,172 第2年折舊值30,172×0.206×(7/12)=3,626 第2年折舊後價值　30,172-3,626=26,546
5	108年8月新裝木地板	42,000元	8,000元	第17頁	29,341元	37,341元	折舊時間　金額 第1年折舊值　42,000×0.206=8,652 第1年折舊後價值　42,000-8,652=33,348 第2年折舊值33,348×0.206×(7/12)=4,007 第2年折舊後價值　33,348-4,007=29,341
6	108年9月清潔費用	0	5,500元			5,500元	
7至16	如附表二編號7至16	0	0			0	
小計						109,403元	

附表二、原告請求賠償明細（如附件，印自本院卷第269、271頁）

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　　8　　月　　28　　日

書記官　龍明珠