

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度簡上字第148號

上訴人 賴慧齡

訴訟代理人 吳任偉律師

被上訴人 彭吳金玉

訴訟代理人 彭德榮

彭珈恩 兼送達代收人

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國109年8月6日本院橋頭簡易庭109年度橋簡字第431號第一審判決提起上訴，被上訴人為訴之追加，本院於111年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣壹萬貳仟肆佰零玖元，及自民國一百零九年五月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

上訴人應再給付被上訴人新臺幣壹萬柒仟玖佰捌拾貳元，及自民國一百一十年五月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人其餘追加之訴駁回。

第一、二審（除確定部分外）訴訟費用，由上訴人負擔十分之一，餘由被上訴人負擔。第二審追加之訴訴訟費用由上訴人負擔二分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但

請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者，不在此限，民事訴訟法第446 條第1 項、第255 條第1項第2 至6 款分別定有明文，而簡易訴訟第二審程序準用前開規定，民事訴訟法第436 條之1 第3 項亦有明定。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之（最高法院著有91年度台抗字第648 號判決意旨可參）。經查，本件被上訴人於原審起訴時係主張上訴人應給付修繕費及勘查費102,400 元，嗣於110 年12月8 日本院第二審訴訟繫屬中主張工資增加具狀追加31,300元，核屬基礎事實同一，應予准許。

二、被上訴人起訴主張：伊為高雄市○○區○○路000 號11樓之2 房屋（下稱被上訴人房屋）之所有權人，上訴人為同棟10樓之2 房屋所有權人（下稱上訴人房屋），兩造均為侏儸紀庭園大樓（下稱系爭大樓）之住戶。伊於民國108 年10月1 日發現系爭被上訴人房屋出現牆壁滲水情形（下稱系爭漏水事件），經伊與系爭大樓管理委員會（下稱系爭管委會）先後請水電廠商勘查、測試後，於同年12月10日發現是上訴人房屋之自來水進水管線（下稱系爭漏水管線）破裂漏水所致，後來系爭管委會於109 年1 月2 日雇工將系爭漏水管線更換為明管後，才未再漏水。系爭漏水管線之漏水點在水表分表後方，應由上訴人負維護修繕之責，上訴人卻疏未為之，而系爭漏水事件造成被上訴人受有下列損害：(一)系爭被上訴人房屋之浴室及房屋天花板、牆壁等處均產生嚴重壁癌，經業者評估維修費需要新臺幣（下同）100,900 元。(二)

01 被上訴人請水電行勘查漏水原因，支出1,500 元。(三)家具損
02 壞費用25,000元，合計127,400 元（計算式：100,900 +1,
03 500 +25,000=127,400 ），均應由上訴人賠償，爰依侵權
04 行為之法律關係，請求被告賠償等語。於原審聲明：(一)上訴
05 人應給付被上訴人127,400 元及自起訴狀繕本送達翌日起至
06 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)請准予宣告假執
07 行。

08 三、上訴人則以：系爭漏水管線之漏水點是在系爭大樓之頂樓平
09 台，被上訴人所稱將管線改為明管之工程也是在頂樓平台施
10 作，頂樓平台屬於系爭大樓之共用部分，而非伊之專有部分，
11 伊無從維修、管理，共用部分之漏水應管委會負責，而非由
12 伊負責，並不會因為漏水位置是在水錶前後而有異。系爭大
13 樓屋齡已高，伊無從設置、維護系爭漏水管線，且系爭漏
14 水事件從知道漏水原因到修繕完成約僅一個月，可見頂樓
15 修繕並不經過伊同意即可為之，益證伊對系爭漏水管線之設
16 置保管並無欠缺等語置辯。於原審聲明：被上訴人之訴駁
17 回。

18 四、原審審理結果，為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判
19 上訴人應給付被上訴人102,400 元，及自109 年5 月12日起
20 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並依職權為
21 准假執行之宣告，而駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人就敗
22 訴部分未據上訴，業已確定）。上訴人就其敗訴部分提起上
23 訴，上訴理由除原審答辯外，略以：(一)本件漏水點係位於頂
24 樓樓地板內之給水管，而頂樓屬於公共區域，「修繕義務」
25 本應以管線之「空間歸屬」為依憑，故應由管委會負責修
26 繕。況依證人即系爭大樓財務委員顏順意之證述可知漏水管
27 線埋於頂樓平台之樓地板以下，倘不採更換明管之方式修
28 繕，必須先將共有部分之樓地板敲開才能更換水管，非伊所
29 得獨立完成，且管線既然位於共有部分頂樓平台之樓地板以
30 下，亦非伊所得管領支配，於情、於理、於法，均應由管委
31 會負責修繕，始稱合理。(二)依管委會107 年9 月12日之會議

01 記錄所載，被上訴人房屋早在107 年9 月間即有滲水之情
02 況，伊房屋則截至108 年10月7 日以前均不曾漏水，且自從
03 被上訴人等住戶於107 年9 月間反映漏水，管委會委於108
04 年4 月1 日進行系爭大樓頂樓之防漏工程、清洗水塔後，伊
05 房屋客廳之廁所遂於108 年10月7 日開始漏水。管委會於10
06 8 年12月10日未經伊同意下將伊房屋之水錶關閉致停水3
07 週，並於108 年12月26日決議：「269 頂樓漏水案暫定為
08 《公共管線》，改善工程就先由管委會出資先行施作10F- 2
09 的明管以供有水可用。其餘待區權大會討論表決後，再行議
10 定為《公管或私管管線》屆時再來討論責任與理賠問題，以
11 上決議經參與討論委員及10F-2 、11 F-2兩住戶無異議通
12 過。」，足認當時對於本件漏水之責任歸屬尚有爭議，伊並
13 無怠為處理、修繕。管委會於109 年1 月2 日施作供伊房屋
14 用水之系爭漏水管線改善並改為明管之工程後，伊房屋每逢
15 連日大雨仍會漏水，顯見本件漏水原因除為伊房屋位於頂樓
16 之供水管線破裂所致外，其破裂原因應為管委會施作系爭大
17 樓頂樓防水工程時不慎所致，另頂樓防水層失效亦屬本件漏
18 水原因，均屬不可歸責於伊。(三)被上訴人提出特力屋室內裝
19 修設計股份有限公司109 年1 月2 日防水工程報價單、信旭
20 水電材料有限公司108 年10月6 日估價單，僅能證明某家廠
21 商報價如何，尚難證明被上訴人有實際支出該費用之損害，
22 且無法特定維修範圍為何。且依臺灣省土木技師公會發行之
23 技師報文獻所載，系爭管道間與各樓層相鄰之牆壁原本即無
24 施作防水，被上訴人之請求逾越回復至應有狀態之範圍，況
25 系爭房屋現況已無漏水，應無施作防水之必要，另系爭房屋
26 屋齡主張之超過20年，材料已超過耐用年限，以新換舊者，
27 應予折舊，將材料費用全數扣除等語。於本院聲明：(一)原判
28 決不利於上訴人之部分均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人
29 於原審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)被上訴人追加之訴駁
30 回。被上訴人除援引原審主張及答辯外，補陳：本件經過測
31 試三個月，也有測頂樓防水，可能是漏水的區域也有補做頂

樓防水，做完後漏水的情形並沒有改善，之後透過每戶輪流停水兩天，才發現是上訴人的進水管線有漏水，後來做了明管後就沒有再漏水。本件系爭被上訴人房屋漏水原因確為上訴人之管線漏水所致，且上訴人之管線亦造成其他房屋之損害。上訴人迄今未予修繕，因工資上漲，請求追加給付31,300元等語。於本院聲明：(一)上訴駁回。(二)上訴人應再給付被上訴人31,300元，及自110年4月27日民事陳報(三)狀繕本送達對造之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

五、兩造不爭執事項

(一)被上訴人為高雄市○○區○○路000 號11樓之2 被上訴人房屋之所有權人，上訴人為同棟10樓之2 上訴人房屋之所有權人，兩造均為侏羅紀庭園大樓（系爭大樓）之住戶。

(二)被上訴人房屋照片（橋簡卷第8 至11頁）、頂樓平台明管工程照片（橋簡卷第26至26頁反面）、頂樓各戶管路水錶配置照片（橋簡卷第75頁）、269 號10樓之2 管路更換明管後照片（橋簡卷第76頁）、頂樓照片2 幀（橋簡卷第102 頁、簡上卷第85頁），形式真正不爭執。

(三)特力屋室內裝修設計股份有限公司109 年1 月2 日防水工程報價單（橋簡卷第13頁）、信旭水電材料有限公司108 年10 月6 日估價單（橋簡卷第14頁）形式真正不爭執。

(四)侏羅紀庭園大樓管理委員會109 年12月16日函覆資料（本院卷第175 至543 頁），形式真正不爭執。

(五)侏羅紀庭園大樓管理委員會會議記錄、公告（橋簡卷第27至27頁反面、簡上卷第45至83頁、第87至89頁）、109 年12月16日函覆資料（本院卷第175至543頁），形式真正不爭執。

(1)107 年9 月12日委員會會議紀錄（本院卷第261 頁）。257-11F-1 、255-11F-1 及269-11F-2 仍有滲水現象。259-11F-1 反應頂樓水錶箱處未做防水，有滲水現象。決議：因269 、267 頂樓防水層已失效，滲水較為嚴重。已污損269 棟頂樓層住戶牆面，商請防漏廠商評估修繕施作費用。

(2)108 年10月15日委員會會議工作報告案由三269-11F-2 管道間

01 漏水維修事宜（本院卷第349 至355 頁）。決議先請副主任
02 尋找廠商過來勘查後再議。

03 (3)108 年12月3 日委員會議工作報告案由一269 頂樓漏水事宜
04 （本院卷第465 頁）。決議先由裕祥居先行施作引水作為
05 後，再尋覓漏水責任歸屬。

06 (4)108 年12月26日管委會臨時會議紀錄（本院卷第473 頁）。
07 決議暫訂為公共管線漏水，改善工程先由管委會出資先行施
08 作10F-2 的明管以供有水可用。其餘代區權大會討論表決
09 後，再行議定為公管或私管管線。經10F-2 、11F-2 住戶無
10 異議通過。

11 (5)109 年1 月14日委員會議紀錄（本院卷第481 頁）。109 年
12 1 月6 日裕祥居至11F-2勘查沒有漏水情形。

13 (6)109 年2 月18日委員會議紀錄（本院卷第489 至491 頁）。

14 (六)高雄市政府工務局108 年12月24日高市工務建字第10840565
15 100 號函（橋簡卷第39頁）形式真正不爭執。

16 六、本件爭點

17 (一)被上訴人主張上訴人專有部分管線破裂漏水，致被上訴人受
18 有損害，有無理由？

19 (二)被上訴人主張上訴人應賠償維修費100,900 元、漏水勘查費
20 1,500 元有無理由？

21 七、被上訴人主張上訴人專有部分管線破裂漏水，致被上訴人受
22 有損害，有無理由？

23 (一)因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；
24 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
25 物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或
26 損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相
27 當之注意者，不在此限，民法第184 條第1 項前段、第191
28 條第1 項分別定有明文。次按民法第191 條第1 項所謂之
29 「土地上之工作物」，係指以人工作成之設施，建築物係其
30 例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線
31 設備等，既屬建築物之成分者，且為建築物之一部，應包括

在內（最高法院95年度台上字第310 號判決意旨參照）。
是以，如建築物內部之水電配置管線，確實已使他人之權利
受有損害，除非建築物之所有人得舉證證明其具民法第191
條第1 項但書之情形，否則此等建築物造成他人之損害，依
法應推定建築物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責
任（最高法院96年度台上字第489 號判決意旨參照）。

(二)被上訴人主張兩造分別為被上訴人房屋、上訴人房屋之所有
權人，均為系爭大樓之住戶，被上訴人於108 年10月1 日發
現被上訴人房屋發生系爭漏水事件，被上訴人因系爭漏水事
件受有損害，經被上訴人與系爭大樓管理委員會（下稱系爭
管委會）先後請水電廠商勘查、測試後，於同年12月10日發
現系爭漏水事件是上訴人房屋之自來水進水管線破裂漏水所
致，後來系爭管委會於109 年1 月雇工將系爭漏水管線改成
明管後，漏水問題即解決；又系爭漏水管線是從頂樓延伸到
上訴人房屋，漏水位置在頂樓上之系爭上訴人房屋自來水分
表後方之事實，業據證人即系爭管委會財委顏順意於原審證
稱：水管在水錶即用戶分錶的後面破掉，是在頂樓屋頂裡
面，眼睛看不到的地方，管委會認為那是住戶自己的專用管
路，上訴人認為是公用管路，所以管委會決定先將管路修
好，以後再來釐清責任。伊帶人去把水管從頭到尾接到上訴
人房屋，施作明管從頂樓管路間接到上訴人房屋的水管，是
接到上訴人房屋的浴室裡面，如果沒有做明管的話，被上訴
人房屋會繼續漏水等語明確（橋簡卷第65至68頁）。核與證
人即修繕公司易祥居員工甲○○於本院訊問時證稱：曾於10
8 年3 、4 月間幫267 號、269 號頂樓做整面地板的防水工
程加耐磨地板，是兩棟屋頂平面補強，之前不是地磚，是別
人做的防水層，伊公司是補防水層上去。108 年10月3 日早
上系爭管委會管理員通知伊到被上訴人房屋看漏水。11樓之
1 、11樓之2 都是被上訴人家的房屋，伊看漏水房屋是電梯
出去後右手邊。10月3 日一開始時看的時候漏是一小片、一
小片壁癌，天花板有一個地方在滴水，如果管道間在伊的左

01 手邊，漏水的地方在伊的右手邊約3、4米左右的地方。漏
02 水的地方上面就是水錶與管道間的地方。那間伊第一次去看
03 的時候他們原本是有放衣櫥。第一次看完有跟被上訴人說如
04 果是屋頂防水層漏水的話，我們會去做樓下的修繕。當時沒
05 有做任何處理，因為還是要觀察，那段期間沒有下雨，10月
06 3日前剛好他們洗水塔，發現有漏水，所以通知我們是否是
07 屋頂防水問題，當時是再觀察。第二次是10月18日再去繼續
08 觀察牆面是否有濕，如果牆壁沒有濕的話就要做屋頂試水，
09 當天還有去同棟的10樓上訴人房屋看，沒有進入房間，伊就
10 站在客廳看，那時10樓就只有一小塊漏水情形。被上訴人房
11 屋漏水範圍有加大，原本是一塊一塊的，那次去一塊一塊的
12 地方就連在一起，但是牆面已經乾了。當天會去10樓上訴人
13 房屋的原因，是上訴人說上訴人房屋也會漏，要伊公司賠
14 償。伊去上訴人房屋看，因為上訴人房屋屋頂有裝潢，大約
15 有巴掌大部分變色，位置大概在外面那間廁所門口上面，應
16 該是因為被上訴人房屋的地板已經吸飽水才會漏出去。當天
17 被上訴人房屋牆面是乾的，所以決定10月22日開始試水。試
18 水是伊去的，試水在管道間那塊用小擋板擋著，把屋頂的水
19 放滿，經過5、6天左右，10月27日時通知被上訴人房屋開
20 始漏水，10月27日伊公司就再去看，被上訴人房屋漏水漏的
21 跟瀑布一樣，看到的情形是那片牆的上面都是壁癌，衣櫥都
22 爛掉撤走，還有一條明顯的水流沒有停止，當時伊認為是防
23 水層有破損，決定把屋頂的水放掉後，把防水層加強，伊在
24 11月8日時去加強防水層，加強完後等被上訴人家牆壁完全
25 乾燥後，再一次去試水，等了一個多月被上訴人家牆壁都沒
26 有乾，管委會有再開一次會，伊就有明確說可能是水管的水
27 破掉，因為我們試水的水量不會永遠都在，還會增加，管委
28 會就說他們要自己試。管委會有問處理方式為何，伊告知如
29 果不查水管，至多只能把水引出去，但是水還是會繼續漏。
30 管委會有說他們就三支三支水管關起來試水，從一、二、三
31 樓開始逐一打開，開到九樓時都沒事情，十樓、十一樓一起

01 打開時，11樓被上訴人家大約一個小時就開始漏水，10樓、
02 11樓就一支一支試才知道是10樓上訴人房屋的水管破掉。後
03 面就是水電處理水管的事情，與防水層沒有關係，12月4 日
04 施作引水工程，引水工程原則上是把從水錶來的水擋住不要
05 讓它往樓下滲漏，把水引到排水管，隔天被上訴人就說他們
06 家的潺潺流水消失了，但牆壁還是濕的，因為管道間下面還
07 是有水。等到水管換完不會漏水，伊公司還有試一次水，大
08 約是在12月底左右，因為當時沒有拍照，時間忘記了，109
09 年1 月6 日做頂樓漏水測試，109 年1 月13日至被上訴人房
10 屋勘查漏水情形，當時牆壁已經乾了，沒有漏水的情形，整
11 片牆壁都是壁癌，109 年1 月16日時回復防水層的耐磨面
12 漆。第一次去看只有一點點壁癌，是否不是漏水引起的不確
13 定，後來第二次、第三次去看壁癌的範圍愈來愈大最後是連
14 起來幾乎整面牆都是，該處也有天花板，漏水的範圍是從這
15 個房間延伸到外面要去陽台的走廊，從漏水的源頭延伸到外
16 面，木質的衣櫃也都全部壞掉等語相符（本院卷二第27至34
17 頁）。並有被上訴人房屋漏水情形照片、系爭漏水管線裝明
18 管前後之照片、水表配置照片、系爭大樓頂樓照片可參（橋
19 簡卷第8 至11頁、第75至76頁、第102 頁）。上開事實，堪
20 以認定。

21 (三)按專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，
22 且為區分所有之標的者；共用部分：指公寓大廈專有部分以
23 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
24 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分
25 所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；共
26 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人
27 或管理委員會為之，公寓大廈管理條第3 條第3 款、第4
28 款、第10條第1 項、第2 項分別規定甚明。而公寓大廈管理
29 條例對於供公寓大廈個別住戶專用或全體住戶共同使用之管
30 線，雖未有明文界定具體修繕維護之責，惟考諸該條例第3
31 條第3 款立法理由已明稱：專有部分係指公寓大廈之一部

分，在構造上可獨立使用，且為區分所有之標的者；如住宅、店鋪、事務所等，由四周牆壁、天花板包圍，可不經過相鄰的專有部分而直接經由共同的走廊、樓梯或電梯與外界溝通者等語。可知公寓大廈專有部分區分標準，毋寧係以構造上不須藉由其他住戶專有部分協助，僅透過共用部分協力，即可達成歸由特定住戶獨立使用之目的加以區別。是以，基於損益兼歸之原則，並考量公寓大廈公共基金或管理費之運用，應為全體住戶之共同利益此一基本性質，則於未經由其他住戶專有部分協助，僅需透過共用部分，即可達成由特定住戶單獨使用之管線進行修繕時，解釋上自應將該專用管線視為特定住戶專有部分之延伸。

(四)經查：(1)系爭漏水管線是上訴人房屋之自來水供水管、漏水點是在頂樓之系爭房屋自來水分表後方等事實，業經認定如前，系爭漏水事件之漏水點，係在專門供水給上訴人房屋之管線上，而系爭漏水管線原本經過分表之後的管子就進入屋頂，接明管後從頂樓接水到上訴人房屋之方式，是從頂樓經過管道間，接到上訴人房屋浴室的自來水總管，接明管施工當日有進入系爭上訴人房屋等事實，亦據證人顏順意於原審理時證述明確（橋簡卷第67至68頁），堪認系爭漏水管線水表後到上訴人房屋之間部分，並不需要透過其他住戶專有部分之協助，即可單獨達成為上訴人房屋供水之目的，依前述說明自應屬於上訴人之專有部分，由上訴人負維護、修繕之責。上訴人雖主張漏水點位在共用之頂樓平台，應由管委會負責等語，然本件漏水之水源係來自上訴人專用管線，且並非頂樓平台毀損所致，故上訴人此部分抗辯自難憑採。(3)上訴人雖辯稱系爭大樓已經老舊，且漏水管線位在共用區域，上訴人無從設置、維護系爭漏水管線，並無故意、過失或設置管理之欠缺等語。惟系爭大樓老舊與否，並非上訴人得據以免除注意義務之原因，反而毋寧正因大樓老舊存在之風險較高，反而更應就管線可能產生之問題盡較高注意義務，又無論給水管線或防水層效用，均有其使用年限，通常建設公

01 司銷售房屋所提供之防水保固並非永久，應為一般消費者所
02 週知且符合經驗法則，故在建設公司或營造公司之防水保固
03 期過後，相關管線及防水之維護，即屬所有權人之責任。上
04 訴人知悉房屋已老舊，亦得知悉房屋各設備也應老舊，而需
05 負起維護維護之責。且依前述說明，關於民法第191 條第1
06 項但書之「設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有
07 欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意」之免責要
08 件，應由上訴人負舉證責任，但上訴人並未提出證明自己有
09 上述情形之具體事證。況依上訴人所陳事件經過，原告於10
10 8 年10月1 日即表示被上訴人房屋漏水，上訴人於108 年10
11 月7日亦發現上訴人房屋漏水，嗣管委會於108 年12月9 日
12 將上訴人房屋水表關閉，發現上訴人房屋斷水後，被上訴人
13 房屋就不會漏水，上訴人於當時就與管委會就系爭漏水事件
14 之原因及責任歸屬發生爭議（橋簡卷第23頁反面），由此可
15 見上訴人在109 年1 月系爭管委會雇工將漏水問題解決前，
16 應該就已知悉系爭漏水事件與上訴人房屋之進水管線有關，
17 然上訴人仍未採取管理、修繕之必要行為，亦難認上訴人就
18 系爭漏水管線有何積極維護之意，自無從為有利上訴人之認
19 定。

20 (五)綜上所述，系爭漏水事件既肇因於上訴人專有部分管線之漏
21 水所致，上訴人又未能舉證證明自己有何符合民法第191 條
22 第1 項但書之情形，被上訴人依侵權行為之法律關係，請求
23 上訴人賠償其因系爭漏水事件所受損害，自屬有據。

24 八、被上訴人主張上訴人應賠償維修費100,900 元、漏水勘查費
25 1,500 元及追加請求31,300元有無理由？

26 (一)按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減
27 少之價額；而負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另
28 有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，且債權人得請求
29 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第196
30 條、第213 條第1 項、第3 項分別定有明文。

31 (二)被上訴人主張上訴人位於系爭大樓屋頂管道間專用管線漏

01 水，致被上訴人房屋受有損害，上訴人應予賠償等情，業經
02 認定如前。被上訴人房屋因上訴人專用水管漏水而發生損
03 害，先後於109 年1 月2 日、110年4月22日委請特力屋公司
04 至被上訴人房屋就修繕費進行估價，特力屋公司估價為105,
05 900元、133,700元等情，據被上訴人提出估價單為佐（橋簡
06 卷第13頁、本院卷二第23頁）。惟為上訴人所否認，是本件
07 被上訴人得請求上訴人賠償項目分列如下：

- 08 1.關於壁癌天花板修繕部分，證人即特力屋公司防水工程估價
09 人員乙○○於本院訊問時證稱：伊負責丈量、勘驗，從業時
10 間約25年。大約20年前就和特力屋合作，特力屋的價格與外
11 面一般防水、抓漏價格差不多。被上訴人房屋，伊去兩次，
12 依109 年1 月2 日估價單所示，伊有至被上訴人房屋估價，
13 印象中浴室旁有一道牆，應該是管道間，那道牆上有壁癌。
14 到場時被上訴人房屋沒有漏水，伊看到漏水所致的損害就是
15 壁癌。依伊該次防水工程報價單所示，施工類別為內牆、天
16 花板，內牆是指管道間旁小房間的內牆整面牆要打掉，天花
17 板也要重做。施工位置、尺寸面積記載：天花板長28公尺、
18 寬21公尺、牆面長3 公尺、高2.3 公尺，是管道間旁的小房
19 間的牆面、上面天花板；天花板長1 公尺、寬1 公尺，是另
20 外一個有壁癌的天花板，這2 個天花板距離多近遠印象不清
21 楚，但伊確定都有看到壁癌。13.78 平方公尺，係指是伊看
22 到室內壁癌受損要做的部分。室內壁癌5,000 元×13.78 平
23 方公尺＝68,900元。該5,000 元是施作價格，施作方式是
24 把內牆打掉，做2 層壁癌防水上去，固化後請泥作工人來整
25 平，整平後請油漆師父來油漆，及廢棄物清理，包含施工前
26 要做好房屋、家具的防護，大約要10天時間。打工一天3,50
27 0元、粗工一天2,000元，泥作師父一天3,000元，小工一天
28 2,000元。一單位5,000元部分約55%以上都是工資，材料約
29 20%，其餘是管理費。材料大約一萬出頭，因為水泥沙、油
30 漆都不貴，主要都是工錢，運送也是工錢，其它的就是工
31 錢、管理費。伊第二次去現場看，面積有擴大，現在用同樣

01 的面積要施作，每平方公尺單價已經漲到6,000元，找不到
02 工人來做，材料也大約長了20%。報價單包含防水，如果不
03 做防水馬上又會有壁癌。依伊之經驗管道間建設公司不會做
04 防水，如果不做防水就是把壁癌鏟掉再上油漆，本件大概只
05 有5、6坪，只請一個工人刮掉壁癌，上油漆大約一天就可以
06 做完，大約8,000元就可以等語（本院卷二第256至261
07 頁）。核與證人甲○○證稱：特力屋公司防水工程報價單所
08 示，施工位置、尺寸面積記載如下：天花板長28公尺、寬21
09 公尺、牆面長3公尺、高23公尺、天花板長1公尺、寬1公
10 尺=13.78平方公尺，上開施工位置及面積與伊現場所見被
11 上訴人房屋內漏水的範圍差不多。一般來說，管道間是柱
12 體，不管它的上面、下面即與屋頂連接的地方，四面都會做
13 防水，其餘的部分不會做防水，各樓層相鄰的管道間牆面是
14 否需做防水，看業主要求，不是必要的。被上訴人房屋壁癌
15 處有修繕的必要，伊公司的施工方式通常因為有壁癌就表示
16 會漏水，會把打底層清除到結構體，再做一次抗水壓防水工
17 程，再重新粉光回去，對客戶比較好，有些人會因為價格而
18 不做等語大致相符（本院卷二第28至34頁）。並有109年1
19 月2日防水工程報價單、房屋照片、被上訴人房屋平面圖在
20 卷可佐（橋簡卷第13頁、第8至10頁、本院卷一第161頁、
21 本院卷二第75、79、101至105頁）。被上訴人房屋之主臥
22 浴室、共用浴室、及次臥房間，因在管道間旁，因漏水而生
23 壁癌損害，而有修復之必要，堪以認定。惟管道間與各房屋
24 相鄰處本無防水之設計，被上訴人房屋與管道間相鄰處施作
25 防水，可避免再次漏水等情，固據證人乙○○、甲○○證述
26 明確，然依上開證人乙○○、甲○○之證述，亦可知悉防水
27 工程係為將來房漏水而為，故堪認關於防水部分之工程，即
28 非本件回復原狀所必須。再依上開證人乙○○證稱被上訴人
29 房屋修復面積約5、6坪（計算式： $17.65 \times 0.3025 = 5.3$ ，小
30 數點後一位四捨五入，面積參本院卷第339頁報價單），如
31 不做防水，大約1天8,000元即可完成等語，亦核與上訴人提

01 出110年4月16日宜興油漆工程行提出之估價單價格大致相符
02 （本院卷一第611至612頁），則本件上訴人之壁癌修繕費
03 用，於回復應有無防水之狀態，應以8,000元即可完成，堪
04 以認定。

05 2.關於浴室天花板修繕部分：

06 (1)證人甲○○於本院訊問時證稱：浴室天花板也有漏水，連抽
07 風機都壞調，有更換的必要，因為骨架已經爛掉，廁所天花
08 板無法局部更換，要換一定是全部更換，它也無法拆卸等語
09 （本院卷二第32頁）。證人乙○○證稱：109年1月2日估價
10 關於浴室天花板更新部分，是整個天花板都要更新，毀損情
11 形已經不大記得，應該有看到污垢等語（本院卷二第256至2
12 61頁）。佐以被上訴人房屋浴室天花板於108年10月14日、1
13 5日確有水分自上方流下、108年12月11日仍在滴水，天花
14 板上木頭有潮濕情形、滴水處就在抽風機旁，有現場照片可稽
15 （橋簡卷第10頁、本院卷二第245頁）。至證人乙○○雖亦
16 證稱：伊依據業主的主張報價，沒有立即的危險等語，然證
17 人乙○○自承：因為有單據，所以伊有去，但伊一天要看好
18 幾個案子，可能印象不會很清楚，浴室天花板之毀損情形已
19 經不大記得等語（本院卷二第256頁至261頁）。而證人甲○○
20 則自108年10月起陸續至109年1月間陸續至現場勘查漏水
21 情形，亦經證人甲○○證述在卷（第28至34頁），則現場狀
22 況應以證人甲○○較為清楚，且證人甲○○所述，亦與現場
23 照片相符，應可採信，被上訴人浴室天花板應有更換之必
24 要，堪以認定。

25 (2)被上訴人主張浴室天花板更新需支出32,000元部分，證人乙
26 ○○證稱：關於浴室天花板更新16,000元×2 間＝32,000元
27 部分，浴室天花板2 間長2公尺、寬1 公尺，長2 公尺、寬1
28 公尺，包含要把原有的天花板拆掉後，清除廢棄物，用塑鋼
29 材料釘上去，包含開燈孔、維修，換新一間16,000元。是整
30 個天花板更新，沒有區分零件及工資等語（本院卷二第256
31 至261頁）。並有報價單可佐，是此部分費用堪以認定。再

01 按請求賠償毀損所減少之價額，得以修復費用為估定標準，
02 但以必要者為限，例如修理材料以新品換舊品，應予折舊
03 （最高法院77年5月17日第9次民庭會議決議）。上訴人房
04 屋為84年4月15日取得建築執照，有高雄市政府工務局使用
05 執照在卷可參（本院卷二第179頁），被上訴人房屋為上訴
06 人上層房屋，是被上訴人房屋亦為84年4月15日取得使用執
07 照。依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率規
08 定，如以耐用年數「房屋附屬設備」之「其他」，耐用年數
09 為10年（本院卷二第53頁），則被上訴人浴室天花板材料顯
10 已逾耐用年限。依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成
11 本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年
12 數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率為10分之1，並
13 參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資
14 產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用
15 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
16 之，不滿1月者，以1月計」，則扣除折舊後之修復費用估
17 定為2,909元【計算方式：1. 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋
18 1）即 $32,000 \div (10+1) \div 2,909$ （小數點以下四捨五入）；2. 折
19 舊額＝（取得成本－殘價） $\times 1 / (\text{耐用年數}) \times (\text{使用年數})$
20 即 $(32,000 - 2,909) \times 1 / 10 \times (10 + 0 / 12) \div 29,091$ （小數點
21 以下四捨五入）；3. 扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折
22 舊額）即 $32,000 - 29,091 = 2,909$ 】。

23 3.漏水勘查費1,500元部分：被上訴人主張109年10月6日請水
24 電行勘查漏水原因並施工，支出1,500元部分，有信旭水電
25 材料有限公司估價單可參（橋簡卷第14頁），而上訴人住處
26 於109年10月7日起亦有漏水情形，足見109年10月6日前後確
27 為被上訴人房屋、上訴人房屋因系爭管線漏水嚴重之始，被
28 上訴人請水電行前往勘查漏水，與常情相符，且漏水確因上
29 訴人房屋專有之管線破裂所致，業經認定如前，是此部分損
30 害為上訴人應予負責一節，應屬有據。

31 4.又被上訴人主張因廠商表示原物料及工資上漲，施工金額應

01 增加31,300元等語，提出特別訂購單為證（本院卷一第23
02 頁）。而近年原物料及工資價格高漲，為眾所週知之事實，
03 亦經證人乙○○證述明確，被上訴人主張物料價格上漲，致
04 被上訴人房屋之修繕費隨之增加，應可採取。依110年4月22
05 日之特別訂購單與109年1月2日防水報價單所示，相同商品
06 編號000000000、000000000之價格為105,900元，並區分為
07 防水工程及假設修繕費用，另27,800元大理石紋天花板則為
08 浴室天花板之材料與安裝之價格。又證人乙○○於110年4月
09 6日重新進行估價時，室內壁癌金額記載為105,900元，有防
10 水工程報價單可稽（本院卷二第339頁）。因被上訴人房屋
11 因本件漏水修繕部分得向上訴人請求部分不包含防水部分，
12 經證人乙○○證述僅需1天8,000元費用即可完成，業經認定
13 如前，則110年4月6日或110年4月22日關於室內壁癌以防水
14 方式施作而增加金額部分，即非上訴人所需負擔之部分。而
15 關於天花板更新部分，其材料部分應扣除折舊費用，是就被
16 上訴人追加請求之天花板裝潢工程部分，自仍須就材料費用
17 扣除折舊。110年4月16日提出之報價單金額為27,600元，零
18 件為7,600元、工資為20,200元，依行政院所頒固定資產耐
19 用年數表及固定資產折舊率規定，如以耐用年數「房屋附屬
20 設備」之「其他」，耐用年數為10年，則被上訴人浴室天花
21 板材料顯已逾耐用年限。依平均法計算其折舊結果（即以固
22 定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定
23 之耐用年數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率為10 分
24 之1，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6 項規定「
25 固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1 年為計算單位，
26 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
27 例計算之，不滿1月者，以1 月計」，則材料費扣除折舊後
28 之修復費用估定為691元【計算方式：1. 殘價＝取得成本÷（
29 耐用年數＋1）即 $7,600 \div (10+1) \div 691$ （小數點以下四捨五
30 入）；2. 折舊額＝（取得成本－殘價） $\times 1 / （耐用年數） \times$
31 （使用年數）即 $(7,600 - 691) \times 1 / 10 \times (10 + 0 / 12) \div 6,909$

(小數點以下四捨五入)；3.扣除折舊後價值＝(新品取得成本－折舊額)即 $7,600 - 6,909 = 691$ 】。加計不折舊之工資20,200元，合計20,891元。浴室天花板因材料、工資增加17,982元(計算式： $20,891 - 2,909 = 17,982$)，被上訴人追加此部分之請求，為有理由，逾此範圍之請求，即非有據。

5.被上訴人雖辯稱估價單未扣除折舊等語。惟查，修理材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修理材料對於物之本體而言，已具獨立存在價值，因更換新品結果，將促成物於修繕後使用效能或交換價值之提昇，則侵權行為被害人逕以新品價額請求賠償，與舊品相較，勢將造成額外利益，而與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分修復費用之請求，非屬必要，應予折舊，此即最高法院77年度第9次民事庭會議決議一所指有關新品應予折舊之情形。反之，若修理材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，更換新品之結果，既無獲取額外利益之可言，且市場上復無舊品之交易市價可供參酌時，侵權行為被害人以新品修繕，就其價額請求賠償，仍屬必要與相當，無須予以折舊。本件被上訴人房屋因漏水發生壁癌、浴室天花板損壞之修繕，諸如塗抹水泥砂漿、批土、油漆材料等等，均僅能附屬建物本身而存在，不具備獨立存在之價值，對被上訴人而言，並無獲取超越原物使用利益或額外交換利益可言，則被上訴人以新品修繕，就其價額請求上訴人賠償，仍屬必要且相當，揭諸前開說明，自無須就材料部份予以折舊，至天花板更新部分，業經計算折舊，上訴人此部分所辯，亦無足採。

6.上訴人雖辯稱被上訴人無實際進行修繕，不得請求等語。然依民法第213條所示，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。則被上訴人非不得請求支付回復原狀所必要之費用，

01 已代回復。是上訴人主張被上訴人尚未回復即不得請求等
02 語，即非可採。

03 (三)從而，被上訴人請求上訴人賠償12,409元（計算式：8,000
04 +2,909+1,500=12,409）；追加請求上訴人給付17,982元
05 部分，均有理由，均應予准許，逾上開範圍之請求，均無理
06 由，均應予駁回。

07 九、綜上所述，被上訴人依侵權行為之規定，請求上訴人賠償1
08 2,409元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年5月12日（送
09 達證書，橋簡卷第21頁）起至清償日止，按年息5%計算之利
10 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應
11 予駁回。原審就逾上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判
12 決，容有違誤，上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄
13 改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主
14 文第二項所示；原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之
15 判決，並為為准、免假執行之宣告，核無不合，上訴意旨指
16 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。被上
17 訴人提起追加之訴請求上訴人給付被上訴人17,982元，及自
18 民事陳報(三)狀送達之翌日即110年5月1日（本院卷二第332
19 頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予
20 准許，逾此範圍之請求，即非有據，應予駁回。

21 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
22 經審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘
23 明。

24 十一、據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由、一部無
25 理由，判決如主文。

26 中 華 民 國 111 年 6 月 15 日
27 民事第二庭 審判長法 官 謝文嵐

28 法 官 蕭承信

29 法 官 許家菱

01 以上正本係照原本作成。

02 本件不得上訴。

03 中 華 民 國 111 年 6 月 15 日

04 書記官 簡鴻雅