臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

114年度基簡字第1024號

原　　告　潘三和

000000000000000000

被　　告　蘇淑卿

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　練維詠

上列當事人間修復漏水等事件，本院於民國115年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣123,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第1項得假執行。但被告如以新臺幣123,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告起訴時主張基隆市○○區○○○路0巷00○00號房屋（下稱系爭2樓房屋）漏水至其住處，而對練維詠起訴，嗣於民國115年7月28日言詞辯論當庭表示其起訴對象為系爭2樓房屋所有權人，故追加系爭房屋所有權人蘇淑卿為被告，核原告所為之追加，合於上開規定，應予准許。又原告於115年9月8日言詞辯論時當庭撤回對練維詠之起訴，練維詠當庭同意其撤回，故生撤回起訴之效力，依民事訴訟法第263条第1項前段規定視同未起訴。

二、原告主張：被告所有系爭2樓房屋之浴室廁所漏水，導致原

告所有基隆市○○區○○○路0巷00○00號房屋（下稱系爭1樓房屋）受有浴室牆壁發黃無法洗白、浴室、主臥室、廚房天花板受損、主臥室、廚房、餐廳牆壁油漆剝落、小房間之矽酸鈣板隔間受損等損害，被告已將系爭2樓房屋修繕，現已無漏水。惟系爭1樓房屋因上開漏水受有損害，修復費用為新臺幣（下同）123,000元，被告應負賠償責任。並聲明：被告應給付原告123,000元。

三、被告抗辯：系爭1樓房屋之損害並非系爭2樓房屋漏水導致，原告告知漏水時，被告即安裝明管處理漏水事宜。系爭1樓房屋漏水係因系爭1樓房屋內住戶曾對系爭2樓房屋使用俗稱之「震樓神器」產生不正常強烈震動，恐對建物結構、管線接縫、防水層造成影響。又整體建物年代久遠、管線老舊，並曾經歷淹水，故原告住處漏水與系爭2樓房屋無關。另基隆市建築師公會至系爭1樓房屋鑑定時，鑑定人有表示並非系爭2樓房屋漏水。再者，原告放任系爭1樓房屋漏水，未及時修繕，此損害不應由被告承擔等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院判斷

㈠原告主張系爭1樓房屋、2樓房屋分別為原告、被告所有，系爭1樓房屋原有滲漏水之情形，為兩造所不爭執，且有建物登記第一類謄本、系爭1樓房屋室內滲漏照片在卷可稽。原告主張系爭2樓房屋疏於維護而有漏水之情形，導致系爭1樓房屋受有損害，被告應賠償系爭1樓房屋維修費用123,000元乙情，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。次按專有部分、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。公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。本件經囑託基隆市建築師公會鑑定系爭1樓房屋之漏水原因，鑑定結果略以：系爭1樓房屋漏水原因，經現勘判斷為系爭2樓房屋廁所結構樓層板內給水管

滲漏，再溢流到各空間所致，損害位置為浴室天花樓板混凝土塊脫落、牆面磁磚髒汙、木作天花板破損，其他客廳臥室廚房等空間天花板及牆面嚴重壁癌及白華損害等語，有基隆市建築師公會115年6月2日基建師會鑑字第11502046號函附鑑定報告在卷可憑（下稱系爭鑑定報告）。按基隆市建築師公會與兩造並無利害關係，且系爭鑑定報告並已說明其上開鑑定結果，係依據現場觀察及兩造陳述、漏水點位置綜合判斷所為，本院亦未見有何明顯不合常規之處，自堪採為漏水原因之判斷。被告雖執前詞抗辯，然與系爭鑑定報告所載內容不符，復未舉證證明所辯屬實，核不足採。從而，原告主張系爭2樓房屋之浴室廁所漏水，致其所有系爭1樓房屋發生漏水，應認可採。

2.復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，且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項所明定。次按不法毀損他人之物者，應向被害人賠償其物因毀損所減少之價額，同法第196條亦定有明文。可見回復該物發生前之原狀或賠償該物因毀損所減少之價額，均為損害賠償之方法。又法條既明定回復原狀得以回復原狀所必要之費用替代，則被害人自得以修復費用為損害賠償之計算基準。另修復時所使用之零件材料，若係以新品更換受損時之舊品，則修復結果即與回復受損前原狀不符，且形同被害人反因修復而不當獲益之結果，自應將該新品予以折舊計至與受損時舊品相符之價額，始得採為計算賠償損害之依據，至修復工資則為回復原狀所必要之費用，自亦得列入損害賠償之範圍，且無折舊可言。查依系爭鑑定報告附件5修復費用估算明細表所示，系爭1樓房屋之漏水修繕項目為「1樓廁所廚房天花板結構樓板修復」、「1樓木作天花板修繕」、「整體天花板及牆面壁癌處理」三項工程，其中「1樓木作天花板修繕」之「新作塑膠天花板」10,000元為材料費用，依前開說明，應予折舊。原告自陳系爭1樓房屋天花

板已使用逾15年，參考行政院所發布之固定資產耐用年數表第一類房屋建築及設備之第二項房屋附屬設備中其他設備耐用年數為10年，是系爭1樓房屋天花板已逾耐用年限，依行政院制頒固定資產折舊率規定，依平均法計算其折舊結果，材料費用應以10分之1計算，是「新作塑膠天花板」之材料費用應以1,000元計算【計算式：10,000元×1/10＝1,000元】，而1樓木作天花板修繕項目中管理費及稅捐15%部分亦應以扣除折舊費用後之金額計算，是管理費及稅捐15%項目之金額應為1,050元【計算式：6,000元＋（10,000元×1/10）×15%＝1,050元】，是「1樓木作天花板修繕」項目之費用應為8,050元【計算式：6,000元＋1,000元＋1,050元＝8,050元】，加計不須折舊之「1樓廁所廚房天花板結構樓板修復」25,200元、「整體天花板及牆面壁癌處理」96,600元，系爭1樓房屋必要修繕費用應為129,850元【計算式：8,050元＋25,200元＋96,600元＝129,850元】，原告僅請求被告給付123,000元，未逾上揭鑑定報告所示修復費用之範圍，核屬有據，應予准許。

3.被告抗辯原告放任系爭1樓房屋漏水未及時修繕，此損害不應由被告承擔云云。然查系爭鑑定報告已鑑定系爭1樓房屋漏水原因為系爭2樓房屋廁所結構樓層板內給水管滲漏，再溢流到各空間所致，是並無證據可認原告就損害之發生或擴大與有過失，被告抗辯，不足為採。

㈡綜上，原告請求被告給付系爭1樓房屋因漏水所受損害123,000元，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，被告所有之系爭2樓房屋漏水致原告所有系爭1樓房屋受損，原告請求被告給付123,000元，為有理由，應予准許。

六、本判決所命被告給付之價額未逾500,000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，依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

基隆簡易庭法　官　黃梅淑

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　林逸宸