

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1216號

原告 黃敘嘉

訴訟代理人 林復華律師

林柏瑞律師

被告 皇家貴賓大廈管理委員會

法定代理人 李之銘

訴訟代理人 徐德勝律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將高雄市○鎮區○○○路000號皇家貴賓大廈甲棟依附件一方法所示修復內容進行修繕並負擔修繕費用。

二、被告應將高雄市○鎮區○○○路000號26樓依附件二項次一編號1 至7、9 至11方法所示修復內容（即判決附表編號甲1至甲8、甲10至甲11）進行修繕並負擔修繕費用新臺幣（下同）80,009元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔76%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、本件被告之法定代理人原為莊家樺，嗣由李之銘接任之，李之銘已具狀聲明承受訴訟（本院卷二第109頁），符合法律規定，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。經查：

（一）原告起訴時原請求：「1.被告應給付原告539,478元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之

01 利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。」（審訴卷第11
02 頁）。

03 (二)嗣變更請求為：「1.被告應將高雄市○鎮區○○○路000號
04 皇家貴賓大廈甲棟（下稱系爭大樓）依附件一方法（下稱甲
05 方法，內容同本院卷一第661頁鑑定報告附件十八）所示修
06 復內容進行修繕並負擔修繕費用。2.被告應將高雄市○鎮區
07 ○○○路000號26樓（下稱系爭房屋）依附件二項次一編號1
08 至7、9至11所示方法（下稱乙方法，內容同「本院卷一第
09 669頁鑑定報告附件十九」及「判決附表編號甲1至甲8、甲1
10 0至甲11」）所示修復內容進行修繕並負擔修繕費用。3.被
11 告應給付原告100,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
12 償日止，按週年利率5%計算之利息。」（本院卷二第117
13 頁）。被告並無異議而為本案之言詞辯論，視為同意原告之
14 變更，自應准許。

15 三、再按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
16 於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。故當事
17 人於訴訟繫屬中，移轉其訴訟標的法律關係時，為求訴訟程
18 序安定、保有原訴訟遂行成果、避免增加負擔等理由，本於
19 當事人恆定主義之原則，該移轉人仍為適格之當事人，可繼
20 續以本人名義實施訴訟行為。經查，原告於民國105年9月5
21 日至112年12月20日登記為系爭房屋之所有人，並於110年8
22 月4日提起本件訴訟，嗣系爭房屋於起訴後之112年12月21
23 日，已以買賣為登記原因，移轉登記予訴外人邱紀超等節，
24 有建物謄本、起訴狀、土地建物查詢資料及異動索引查詢資
25 料可證（審訴卷第105頁、第9頁、本院卷二第91頁、第93頁
26 至第94頁）。本院業依民事訴訟法第254條第4項規定，以書
27 面將訴訟繫屬之事實通知邱紀超，另有本院函及回證在卷可
28 查（本院卷二第97頁至第101頁），原告及邱紀超均未聲明
29 承當訴訟，原告自得就本件訴訟標的法律關係，繼續以其本
30 人名義實施訴訟行為，先予敘明。

31 貳、實體事項：

01 一、原告主張：

02 (一)伊自105年9月5日起至112年12月20日止，為系爭房屋之區分
03 所有權人。被告為系爭大樓之管理委員會，惟被告未妥善維
04 護系爭大樓之頂樓樓板，致該樓板排水不良及防漏設施年久
05 失效，且於105年9月及106年7月間颱風來襲，使系爭大樓之
06 樓板排水不良、大量漏水，並造成系爭房屋之室內裝潢受
07 損，伊已於105年12月5日、106年9月18日委請訴外人多摩室
08 內裝修設計公司（下稱多摩公司）修復系爭房屋屬樓中樓之
09 27樓裝潢，包含「起居室（即判決附件三平面圖當中之主臥
10 書房，下稱A房間）之木地板、牆面、更衣室、組合衣櫃、
11 天花板及A房間內部隔間牆」、以及「臥室（即判決附件三
12 平面圖之小孩房，下稱B房間）之木地板、室內牆面」等屋
13 損，因而支付191,964元、76,450元，共268,414元之修繕費
14 （下稱裝潢修繕費損害）

15 (二)伊起訴請求被告賠償裝潢修繕費損害、以及漏水所致伊及其
16 家人因上述漏水事件，費盡心力，每逢下雨就擔心漏水所生
17 之精神慰撫金損害100,000元，經本院於107年1月30日以106
18 年度雄簡字第1654號（下稱前案）判決被告應賠償伊裝潢修
19 繕費損害，惟駁回伊精神慰撫金之請求。

20 (三)於前案判決後，被告雖於107年7月13日曾就系爭大樓樓頂為
21 防水施工，惟仍未妥善維護、修繕位於系爭大樓樓頂之三角
22 錐玻璃塔（下稱系爭玻璃塔）之窗框及其下方基座（即防溢
23 水墩）、系爭大樓27樓頂板RC樓板（下稱27樓樓板）及外牆
24 等系爭大樓共用部分（下稱系爭共用部分），致前開共用部
25 分自109年3、4月發生雨水滲漏情事，並導致系爭共用部
26 下方系爭房屋屬樓中樓之27樓之「A房間之天花板、牆面、
27 地板、窗廉盒及更衣室木作壁櫃」、「B房間之天花板、牆
28 面、地板」受損（下稱系爭損害）。

29 (四)又因被告自109年3月起至112年12月20日為止，就系爭共用
30 部分欠缺管理維護，致伊不能正常使用系爭房屋，需反覆於
31 室內接雨水、搬遷家具衣物、擦拭漏水區域，經向被告反

01 應，惟未列入管委會會議討論，致伊不能使用情況依舊，實
02 已侵害伊居住安寧之權利情節重大，而受有精神慰撫金100,
03 000元之損害。

04 (五)故依公寓大廈管理條例（下稱大廈條例）第10條第2項、民
05 法第767條第1項中段及後段、第184條第1項前段、第2項、
06 第196條、第213條第1項、第3項、第229條第2項擇一請求被
07 告依社團法人高雄市建築師公會（下稱建築師公會）112年9
08 月1日鑑定案號第00000000號（下稱鑑定報告）附件18（同
09 判決附件一）方法（即甲方法）所示修復內容修繕系爭共用
10 部分並負擔修繕費用，依鑑定報告附件19（同判決附件二）
11 項次一編號1至7、9至11方法（即乙方法）所示修復內容修
12 復系爭房屋因漏水所受之屋損並負擔修繕費用。另依民法第
13 184條第1項前段、第2項、第195條第1項擇一請求被告賠償
14 伊100,000元精神慰撫金。並聲明：如變更後之聲明。

15 二、被告則以：

16 (一)系爭玻璃塔為系爭大樓86年6月所設立之裝置藝術，然27樓
17 樓板原屬全面封閉性樓板，惟遭系爭房屋之不明所有人破
18 壞，並設置掀翻鐵板裝置（下稱系爭鐵板），該鐵板僅能通
19 行至系爭房屋，且玻璃塔維修門之門門，亦僅能從內部開
20 啟，可認系爭玻璃塔內部已經變為排他性、遭系爭房屋所有
21 人無權占有之使用空間，當由系爭房屋所有人自行修繕、管
22 理、維護，伊僅就27樓樓板外部負修繕、管理、維護責任。

23 (二)又前案判決後，伊已於107年7月至8月就已修繕玻璃塔外側
24 之頂板，並無管理不當。且因高雄109年5月23日至110年8月
25 2日之雨量不大，原告又已設置外溢接水盤，可排洩一定之
26 水量，不致使系爭房屋因漏水受有屋損。況係因系爭房屋之
27 A房間、B房間之外牆外推、變更該等房間之窗戶位置、加大
28 窗戶外框，始導致前述外牆之防水功能喪失，系爭房屋縱受
29 有漏水損害，亦屬可歸責於原告，而非伊管理不當所致。

30 (三)如認伊需負管理修繕責任，原告於前案時，即已知悉大樓頂
31 板管理維護不當，而可向伊主張管理修繕責任，惟原告於前

案並未主張，故其修繕請求權已罹於侵權行為之消滅時效。
且原告於前案已修復過「A房間之木地板、牆面、更衣室、
組合衣櫃、天花板及A房間內部隔間牆」以及「B房間之木地板、室內牆面」，自不得於本件再為請求。

(四)又系爭房屋漏水所致之系爭損害，並未影響原告之起居，也與人格法益無關，情節亦非重大，原告不得請求伊賠償精神慰撫金，如可請求，損害程度之認定，應以原告實際居住時間為斷。

(五)退步而言，系爭房屋之漏水既係因系爭鐵板、房屋改裝外推所致，應認原告與有過失，應負80%之責任，應減輕或免除伊之損害賠償等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告於前案主張之屋損與本件訴訟標的不同，故前案對本件並無遮斷效之適用。

1.按訴訟標的之法律關係，於確定判決中經裁判者，依民事訴訟法第400條第1項規定，除別有規定外，有既判力。是既判力之客觀範圍，應以存於當事人為確定判決之事實審言詞辯論終結時主張或否認之法律關係經法院裁判者為限，不及於未為裁判之法律關係。又判決之既判力，係關於為確定判決之事實審言詞辯論終結時之狀態而生，則既判力之基準時點以言詞辯論終結時為其界限，當事人不得於該確定判決言詞辯論終結前所提出或得提出而未提出之其他攻防方法，為與該確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為反於該確定判決意旨之裁判。此種既判力之作用，即學說所稱之遮斷效，亦係以訴訟標的法律關係為據所發生之法律效果。準此，倘若前訴之訴訟標的為基礎法律關係所派生之法律關係，對於後訴因基礎法律關係所派生之其他不同法律關係，既不發生既判力，自無遮斷效的作用（最高法院113年度台上字第1417號判決意旨參照）。

2.被告固辯稱：原告於前案已修復過「A房間之木地板、牆面、更衣室、組合衣櫃、天花板及A房間內部隔間牆」以及

「B房間之木地板、室內牆面」，該等屋損因既判力產生遮斷效，原告不得再為本件請求云云，然查：

(1)、原告於前案係就其已於105年12月5日、106年9月18日委請多摩公司修復系爭房屋之裝潢修繕費損害，請求被告予以賠償，有前案判決、多摩公司出具之估價單可參（審訴卷第35頁至第37頁、本院卷一第41頁至第43頁）。另查原告所提之施工照片及多摩公司出具之證明書（本院卷一第47頁、審訴卷第167頁），可認原告於110年8月4日起訴前，多摩公司已將裝潢修繕費損害所涉之相關屋損修繕完畢。

(2)、再觀原告於本件起訴時，另提出由訴外人大丞室內裝修工程有限公司於110年7月31日就系爭房屋漏水之裝潢費工程估價預算表（審訴卷第91頁），且查鑑定報告記載鑑定機關與雙方律師於112年6月1日至系爭房屋，仍可見系爭房屋有天花板、牆壁之面性漏水、剝落等現象（本院卷一第401頁），益徵多摩公司修繕A、B房間後，系爭房屋另新產生漏水。

(3)、前案與本件係就系爭房屋「不同時間」所生之漏水損害，分別向被告起訴請求，被告亦未證明系爭損害於前案事實審言詞辯論終結時就已發生，可認前案與本件二者訴訟標的法律關係不同，前案判決就本件不發生既判力，自無遮斷效的作用，被告此部分所辯，難以採信。

(二)系爭損害中，A房間天花板裝潢及上方樓板漏水為27樓樓板滲水及漏水所致，B房間及A房間牆面漏水，主要為雨水自外牆或窗框滲入所致，少部分為27樓樓板滲漏水流入牆壁所致。B房間連接窗型冷氣牆面之天花板裝潢之漏水，為27樓樓板滲水及漏水所致。

1.本件經兩造合意囑託建築師公會就系爭房屋有無漏水、漏水原因、範圍、修復方法及修復所需費用等事項進行鑑定，經該公會鑑定後作成鑑定報告，鑑定結果略為：

(1)、A房間（即鑑定報告所稱之起居室）天花板裝潢及上方樓板漏水原因為27樓樓板滲水及漏水所致，B房間（即鑑定

報告所稱之臥室)及A房間牆面漏水，主要原因為雨水自外牆或窗框滲入所致，亦有少部分是由27樓樓板滲水、漏水流入牆壁所致(本院卷一第409頁、第673頁)。

(2)、系爭玻璃塔外面的「頂樓地面的積水及外部雨水」，是會從系爭玻璃塔的下方基座(即防溢水墩)，滲漏到系爭玻璃塔內部區域，造成27樓樓板漏水及外牆滲水…且經灑水測試後，系爭玻璃塔之玻璃接縫處(即窗框)也有滲水…雖可確定系爭玻璃塔之窗框及防溢水墩會滲漏，但無法量化滲漏之水量為多少…時雨量越大，滲漏水越多，下雨時間越長，滲漏水越嚴重等語(本院卷一第413頁至第415頁)。

2. 本件鑑定經過概為：

(1)、建築師公會係指派具有建築師專業證照之人進行鑑定，鑑定機關因於112年6月1日至現場發現A、B房間之平頂、天花板面性滲水、系爭平頂具油漆及粉刷層剝落現象，先以紅外線熱影像儀進行拍攝。

(2)、嗣鑑定機關於112年6月8日在系爭玻璃塔上方模擬下雨天之噴水管線，實際進行噴水測試，用以確認A、B房間之漏水與系爭共用部分有無關連，嗣於112年6月10日即獲原告反應系爭房屋已有漏水情形，故於當日下午關閉漏水管線，而至112年6月12日再以紅外線熱影像儀檢測，發現系爭房屋部分位置之含水程度均有增加。

(3)、而紅外線熱影像儀用於漏水檢測之操作原理，乃是針對建築物樓板、牆面、裝潢建材進行攝影，並觀察有無漏水潮濕造成之溫差比對與溫度改變，來判斷漏水狀況，拍攝藍色部分可顯示構造物之結構體、樓板、牆面、裝潢建材等處含水潮濕，溫度相對偏低之反應，可用來判定漏水與否及追蹤漏水源頭，若源頭溫度過高，例如加熱水後熱水管路或剛漏水出來的頂樓曝曬自來水源，顯像儀將以橘色部分顯示(本院卷一第395頁至第401頁、第405頁、第527頁第543頁)。

01 3.考量鑑定機關係指派具建築師資格者親自至現場確認漏水原因，該等建築師實具有相當建築計畫、建築設計、建築結構與建築施工、建築環境控制等專業，再本件鑑定機關複委託操作紅外線熱影像儀之人員龔勢方，具有甲種電匠考驗合格、自來水管配管乙級合格，且具初級紅外線熱影像檢測師證書，有高雄市政府建設局電匠考驗合格證明書、中華民國技術士證書、初級紅外線熱影像檢測師證書可供證明（本院卷二第167頁至第169頁），應已具備操作紅外線熱影像儀之相當能力。而就滲漏水之原因，鑑定機關亦已於鑑定報告檢附比對相片並詳加說明，且其對漏水原因之推論亦無不合理之處，則鑑定機關以專業知識研判系爭漏水中，A房間天花板裝潢及上方樓板漏水原因為27樓樓板滲水及漏水所致，B房間及A房間牆面漏水，主要原因為雨水自外牆或窗框滲入所致，亦有少部分為27樓樓板滲水、漏水流入牆壁所致，應屬可信。

02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16 4.另查鑑定報告附件七照片7、8就，針對B房間天花板裝潢經鑑定機關編為「27-3處」（本院卷一第477頁附件四編號7、本院卷一第479頁附件四編號9），於112年6月1日、112年6月12日模擬下雨測試前、後，以紅外線熱影像儀檢測均屬乾燥無漏水反應情形（本院卷一第541頁至第543頁）。惟鑑定報告就附件七照片9就B房間窗型冷氣牆面、天花板裝潢等處，於112年6月1日模擬下雨測試前，以紅外線熱影像儀檢測牆面天花板裝潢上方處，為乾燥無漏水反應（本院卷一第545頁），於112年6月12日模擬下雨測試後，以外線熱影像儀檢測牆面天花板裝潢上方處，則產生含水潮濕、溫度相對偏低之漏水反應（本院卷一第547頁），應可認定B房間窗型冷氣牆面所連接天花板裝潢等處之漏水現象，應係27樓樓板滲漏所致。

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29 5.被告雖辯稱：高雄地區109年5月23日至110年8月2日之雨量不大，且原告至遲於105年12月5日就已設置外溢接水盤，可排洩一定之水量，不致於使系爭房屋因漏水而受有屋損云

01 云。惟查：

02 (1)、鑑定報告就雨量部分之鑑定結果略以：原本27樓樓板就會
03 滲水、漏水，又沒有作防水整修，當密集降雨量大時（10
04 7.8.23-11時），就會漏水，尤其是連續幾天的降雨（10
05 7.8.23-29），更容易累積雨水造成漏水等語（本院卷一
06 第417頁），如以24小時雨量達80mm以上、時雨量40mm以
07 上，即屬中華民國交通部中央氣象署之「大雨」程度作為
08 標準（本院卷二第227頁），考量鑑定機關逐一記載109年
09 5月23日至110年8月2日降雨量期間時雨量、日雨量，確實
10 已有相當時日達大雨或接近大雨之情況（本院卷一第417
11 頁至第419頁），實難認高雄地區於109年5月23日至110年
12 8月2日之雨量，不足造成系爭房屋漏水。

13 (2)、而就外溢接水盤部分之鑑定結果略以：鑑定機關於112年2
14 月23日下午初勘、112年7月25日最後一次勘驗時，有看到
15 系爭房屋裝設有四方形不鏽鋼接水盤，亦有看到水管連接
16 至窗外，目測接水盤尺寸約為110cm*42cm*10cm，裝設在
17 系爭玻璃塔樓板圓型開口下方，並由兩個紅色塑膠臉盆及
18 木料角材支撐，置於裝修天花板上，再經由水管連接到窗
19 戶外面洩水，原本27樓樓板就會滲水、漏水，又沒有作防
20 水整修，當密集降雨量大時（107.8.23-11時），就會漏
21 水，尤其是連續幾天的降雨（107.8.23-29），更容易累
22 積雨水造成漏水等語（本院卷一第415頁至第417頁），該
23 接水盤可導引之水量不多（滿水位大約為0.046公升），
24 它只是把上方「三角錐玻璃塔」漏水接到盤子內後，再經
25 由黑色水管連接到窗戶外面洩，只是一個轉接工具，無法
26 減緩漏水自屋頂板及外牆漏水之程度，而進行灑水測試
27 前，水管內的水就已排除而屬無水狀態，水管出水口有作
28 封閉口，故無水量流出等語（本院卷一第417頁、本院卷
29 二第170頁至第171頁），另有外溢接水盤之照片在卷可證
30 （本院卷一第617頁至第619頁）。依據上述，外溢接水盤
31 可承載之水量僅有0.046公升，得以外洩的水量有限，自

01 難以原告曾裝設外溢接水盤，即推認系爭房屋不致發生漏
02 水。是被告上開部分所辯，不可採信。

03 (三)原告依民法第767條第1項中段、大廈條例第10條第2項，請
04 求被告應就系爭大樓依甲方法所示修復內容進行修繕並負擔
05 修繕費用，為有理由。

06 1.系爭玻璃塔（含內部、外部）及其窗框、防溢水墩，該玻璃
07 塔坐落之樓頂板均屬共用部分，應由被告負修繕、管理、維
08 護之責任。

09 (1)、按「三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之
10 獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓
11 大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，
12 而供共同使用者。」「共用部分、約定共用部分之修繕、
13 管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由
14 公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例
15 分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事
16 由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分
17 所有權人會議或規約另有規定者，從其規定」、「管理委
18 員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維護、修
19 繕及一般改良。」，大廈條例第3條第3項、第4項、第10
20 條第2項、第36條分別有明文。

21 (2)、經查，系爭玻璃塔及其下方基座位於系爭大樓之樓頂，系
22 爭玻璃塔屬三角椎型態，外圍具有水泥圓柱及鐵欄杆，需
23 以攀爬越過鐵欄杆之方式，才得靠近系爭玻璃塔之基座，
24 於圓錐玻璃上有兩個窗戶型之維修孔，於本院111年10月2
25 5日至現場勘驗時，因無法進入系爭玻璃塔內側，無法確
26 認窗型維修孔得否開關，另於系爭玻璃塔內側有一掀翻鐵
27 板裝置（即系爭鐵板），有本院勘驗筆錄及現場勘驗照片
28 在卷可查（本院卷一第253頁、第259頁至第277頁）。而
29 系爭玻璃塔設置於系爭大樓樓頂，當屬屋頂構造，就系爭
30 玻璃塔及其窗框、防溢水墩及該玻璃塔坐落之樓頂板，當
31 屬系爭大樓專有部分以外供共同使用之「共用部分」。

01 (3)、被告另提出：位於玻璃塔內部之27樓樓板已遭系爭房屋之
02 不明所有人破壞並設置系爭鐵板，系爭玻璃塔內部已經變
03 為排他性、遭系爭房屋所有人無權占有之使用空間，當由
04 系爭房屋所有人自行修繕、管理、維護，如被告需負修繕
05 責任，系爭損害之漏水原因為系爭鐵板所致，原告也具8
06 0%之與有過失責任等答辯。惟查：

07 ①依原告所提照片、本院現場勘驗照片及鑑定報告所附之位
08 置圖及照片（審訴卷第165頁、本院卷一第271頁至第275
09 頁、第615頁至第623頁），可見系爭玻璃塔之窗型維修孔
10 位於玻璃塔中間左右兩側，呈長方形，目測無法使人全身
11 穿越窗型維修孔進入玻璃塔內。而系爭鐵板開口位於玻璃
12 塔內側，需自系爭大樓內部、越過系爭房屋之天花板後，
13 才可得向上開啟，依據目測該鐵板開口大小，應足使人全
14 身自下穿越鐵板爬升至系爭玻璃塔內部。

15 ②被告辯稱：系爭鐵板為系爭房屋不明所有人破壞、設置，
16 被告「僅」對玻璃塔「外部」具管理責任，「內部」則無
17 管理責任，不清楚該鐵板所涉孔洞是何時開的等內容（本
18 院卷一第89頁），原告則表示：玻璃塔窗孔的門栓是可以
19 打開，而無上鎖，系爭鐵板非原告所設置，且系爭鐵板上
20 的小門，因下方連結的是天花板，也無法從天花板去打開
21 鐵蓋，入住後無法從下方打開系爭鐵板上的小門，購屋時
22 並未告知此部分屬約定專用或專有部分，系爭玻璃塔及窗
23 孔門栓設置拆除封閉，原告均無權去動，只有被告才有權
24 管理等陳述（本院卷一第89頁）。

25 ③考量系爭玻璃塔及下方基座及該玻璃塔坐落之樓頂板均屬
26 共用部分，縱依玻璃塔塔身上小長方形窗孔，不易使人全
27 身進入玻璃塔內部，然玻璃塔內部區域既未依法約定由系
28 爭房屋所有人專用，自不影響玻璃塔本身（含內部、外
29 部）及其坐落樓板均屬「共用部分」，自應由被告負管
30 理、維護之責。尤其系爭玻璃塔外部屬開放空間，被告可
31 定期確認系爭玻璃塔外部及其坐落之樓板，防水機能是否

01 仍足夠，亦可透過清理位於樓板之排水孔，增進排水功
02 能，被告如認為玻璃塔設計結構不便維修，亦可積極增設
03 維修管道，或評估是否拆除系爭玻璃塔，而非全無管理之
04 可能。

05 ④再鑑定報告就系爭鐵板部分稱：若無系爭鐵板，如果防水
06 層被破壞或防水施工不良一樣會產生系爭漏水，只是加裝
07 此掀翻鐵板，維修人員可以從27樓頂板進入三角錐玻璃塔
08 內部維修，而不需要破壞三角錐玻璃塔之玻璃，即可進入
09 （玻璃塔）內部等語（本院卷一第411頁）。可認系爭玻
10 璃塔坐落之樓頂板或外部防水設施設置不當，仍可能會導
11 致系爭房屋受有漏水損害。

12 ⑤被告未能證明系爭鐵板究竟為系爭房屋何時、哪位所有人
13 增設，就系爭玻璃塔及其坐落範圍之客觀空間呈現，也難
14 認定，系爭房屋所有人已立於排除他人干涉之占有狀態，
15 是被告辯稱系爭玻璃塔內部，當由系爭房屋所有人自行修
16 繕、管理、維護或原告因系爭鐵板之設置就其請求之損害
17 發生與有過失等內容，皆難以採信。

18 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

19 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767 條第1 項
20 中段定有明文。A房間之天花板、A、B房間之部分牆面漏水、
21 B房間連接窗型冷氣牆面之天花板裝潢既為27樓樓板滲水及漏
22 水所致，則27樓樓板防水失效，顯已妨害原告就系爭房屋之
23 所有權完整性。

24 3.就27樓樓板防水失效及系爭玻璃塔周圍防水之修繕方法，經
25 建築師公會鑑定就屋頂層部分，需將原有防水層剝除乾淨後
26 （需刨除到RC版的保護層），重新施作新的防水層，防水層
27 要上捲至少1公尺牆體…而就系爭玻璃塔部分，外部需搭設鷹
28 架、更換破損之玻璃，並將原有玻璃間填縫、連結之速利康
29 刮除乾淨，重新施作新的速利康…玻璃塔內部需將原有防水
30 層或雜物剝除乾淨後（需刨除到RC版的保護層），重新施作
31 新的防水層，防水層要上捲至牆體…系爭玻璃塔內之方形人

01 孔蓋（即系爭鐵板）建議封死後，進行防水施工處理，有鑑
02 定報告在卷可查（本院卷一第431頁）。

03 4.而鑑定機關就上述系爭玻璃塔外部、圓環內部地坪、圓環外
04 部到花台地坪應重新施作防水，方形人孔蓋（即系爭鐵板）
05 應封死並做速利康防水施工，就修繕工程項目估算所需修繕
06 費用為547,214元，另有鑑定報告在卷可查（本院卷一第661
07 頁至第665頁），原告為除去造成系爭損害之漏水原因，依上
08 開規定請求被告應將系爭大樓依甲方法所示修復內容進行修
09 繕，應屬有據。又前開修復費用，為建築師公會參考中華民
10 國全國建築師公會出版之111年之鑑定案例附錄四所估定，尚
11 符合市場行情（本院卷一第661頁），且被告亦屬系爭共用部
12 分之管理維護機關，故原告請求被告應負擔甲方法之修繕費
13 用，亦屬有據。

14 5.至被告辯稱：其於107年7月至8月就曾修繕系爭玻璃塔外側之
15 頂板，無管理不當等語：經查：

16 (1)、鑑定報告就此稱：比對報告附件十二之現場照片（本院卷
17 一第585頁至第587頁）及提供報告附件十七之系爭房屋105
18 年屋頂現況照片（本院卷一第645頁至第647頁），因105年
19 間之屋頂地板及女兒牆大部分為綠色，現今前開部分均為
20 灰色，可認前案定驗後，被告有於107年7月13日進行防水
21 施工，包含屋頂層防水施工、PU施作及粉光、三角錐防水
22 施工等項目，修繕工程費用71,000元。修復後仍會造成系
23 爭房屋漏水，可能牽涉到防水塗佈沒有全面施作、沒有上
24 捲女兒牆1公尺以上，水會從交接處滲漏，容易造成滲漏
25 水…防水塗佈層只施作1次，也比較容易漏水… 防水塗佈
26 施作前，施工面必需至少乾燥3天以上，否則於樓板內含有
27 水分即作施工防水，容易失敗…一般防水材料壽命大約3至
28 5年，如果超過使用壽命，也比較容易漏水…防水施工後未
29 定期保養、維護及維修，也容易造成滲漏水…若樓板外牆
30 龜裂，也容易造成防水層破壞之滲漏水等語（本院卷一第4
31 23頁至第425頁）。

01 (2)、可見被告雖於107年7月13日有進行防水施工，然被告未能
02 舉證該防水施工之工法、施作方式已有「防水塗佈全面施
03 作、上捲女兒牆1公尺以上、防水塗佈層施作達1次以上、
04 防水塗佈施作前，施工面已至少乾燥3天以上」，及被告已
05 定期維護、維修或更替防水材料，尤其於112年6月經模擬
06 下雨測試，仍有水分自27樓樓板滲漏，實難認107年間之施
07 工，足以確保系爭共用部分自107年至112年已達相當之防
08 水程度，則被告以此辯稱其管理並無不當等內容，實不可
09 採，另予敘明。

10 (四)原告依民法第184條第1項前段、第213條第1項、第3項，請求
11 被告就A、B房間依乙方法所示修復內容進行修繕並負擔附表
12 癸欄編號甲16之修繕費用80,009元，為有理由。

13 1.次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
14 任。民法第184條第1項前段定有明文。再按負損害賠償責任
15 者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發
16 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
17 之費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項分別定有
18 明文。

19 2.就系爭房屋因漏水所造成之損害，經建築師公會鑑定為「造
20 成27樓（即系爭房屋）天花板裝潢損壞，甚至無法使
21 用。」、「造成27樓部分牆面及櫥櫃裝潢損壞，甚至無法使
22 用。」、「造成27樓地板裝潢損壞，雖然肉眼無法辨識，但
23 是漏水會滲入木質地板內，造成腐爛、膨脹、發霉、翹曲及
24 變形，甚至無法使用。」（本院卷一第429頁），而就該等損
25 害之修復方式，則鑑定為「27樓天花板裝潢損壞，木作部分
26 予以拆除更新，原樣復原」、「27樓牆面裝潢損壞，木作部
27 分，予以拆除更新，原樣復原；RC牆面油漆剝落部分，待牆
28 體乾燥及外牆防水施工完成後，剝落部分刮除並重新油漆
29 （一底兩度）」、「27樓地板裝潢損壞，木作部分予以拆除
30 更新，原樣復原」（本院卷一第429頁）。A、B房間所受之損
31 害，既均有因27樓樓板滲水及漏水所致，則原告請求被告依

乙方法所示修復內容修復系爭損害，當屬有據。

3.另按專有部分、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。大廈條例第10條第1項亦有規範。又為謀求加害人與被害人間之公平，倘受害人於損害之發生或擴大與有過失時，仍由加害人負全部賠償責任，未免過苛，因而民法第217條第1項規定，賦予法院得不待當事人之主張，減輕其賠償金額或免除之職權。是鑑定報告就系爭房屋因漏水受損之修復方式經鑑定為必要費用，經鑑定為196,010元（詳附件二項次一），有鑑定報告可查（本院卷一第669頁至第673頁），該等金額為建築師公會參考中華民國全國建築師公會出版之111年之鑑定案例附錄四所估定，尚符合市場行情（本院卷一第669頁），自屬可信。

4.而A房間天花板裝潢及上方樓板漏水、B房間連接窗型冷氣牆面之天花板裝潢之漏水，皆係為27樓樓板滲水及漏水所致，B房間及A房間牆面漏水，有少部分是由27樓樓板滲水、漏水流入牆壁所致，業如前述，則被告就其未能妥適管理維護27樓樓板，所致A房間天花板裝潢及上方樓板、B房間連接窗型冷氣牆面之天花板裝潢、B房間及A房間牆面所受之漏水損害，固負損害賠償責任，惟依本院認定結果，B房間及A房間牆面漏水僅「少部分」為27樓樓板滲水、漏水流入牆壁所致，「主要」為雨水自外牆或窗框滲入所致，且原告就系爭房屋外牆、窗框部分，需負自行管理、維護、修繕之責任，則就A、B房間牆面漏水及衍生造成之損害所生之修復費用（包含地板），應由原告負擔70%、被告負擔30%，其餘部分之修復費用則由被告負擔100%之修復費用。從而，本院認定被告對A、B房間天花板、牆面、地板以及位於A房間之木作壁櫃、窗簾盒等項，應負擔之修繕費用比例，詳如附表寅欄編號甲1至甲8所示。

5.又按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切狀況，依所得心證定其數額，民

事訴訟法第222條第2項亦有明文。考量附表編號甲1至甲8均係以連工帶料方式進行估價，而回復原狀之費用，僅以必要者為限，如係以新品換舊品，應予折舊，故就各項之材料、工資各以複價50%、50%作為本件計算依據，故附表編號甲1至甲8複價中工資、折舊前材料之金額概如壬、癸欄所示。

6.另考量參酌行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，就住宅用之鋼筋混凝土建造房屋之耐用年數為50年，惟就類如商店用簡單隔間此房屋附屬設備之耐用年數為3年，則就編號甲1至甲8等室內裝修裝潢之耐用年數應以10年計算為合理。

7.又考量原告就A、B房間曾於105年12月、106年11月間進行裝修（審訴卷第167頁），則自106年11月（以106年11月15日為基準）計算至原告主張系爭損害最後產生之時間即112年12月20日為止，如以平均法計算折舊，每年折舊 $1/10$ 計算，附表編號甲1至甲8折舊後之材料費用如該表子欄所示，計算折舊後之工資材料合計如丑欄所示，另考量被告應負擔賠償金額之比例，則本院認定被告就附表編號甲1至甲8之金額為56,381元（計算式詳附表編號甲9卯欄）。

8.再鑑定報告就附表甲1至甲8之修繕費用總額為130,000元，然被告僅需負擔56,381元，可認被告之賠償比例為43%【計算式： $56,381 \div 130,000 = 0.4337$ ，小數點第3位以下四捨五入】，故被告就附表編號甲10、甲11、甲13至甲15等搬運、雜費、職業安全管理費、管理及利潤、稅金等等修繕費用，應僅需按43%為負擔，綜合上述，被告就系爭房屋以乙方法修繕，所應負擔之回復原狀必要費用應計算為80,009元（計算式如附表編號甲16卯欄）。

9.原告就系爭害之損害賠償請求權尚未罹於時效。

(1)、按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，民法第197條第1項前段定有明文。又加害人之侵權行為如連續(持續)發生者，則被害人之請求權亦不斷發生，而該請求權之消滅

01 時效亦應不斷重新起算。因此，連續性侵權行為於侵害終
02 止前，損害仍在繼續狀態中，被害人無從知悉實際受損情
03 形，自無法行使損害賠償請求權，其消滅時效自應俟損害
04 之程度底定知悉後起算（最高法院86年度台上字第1798號
05 民事判決意旨參照）

06 (2)、被告雖辯稱原告之損害賠償請求權已罹於時效云云，然查
07 A、B房間至建築師公會112年鑑定時仍持續存在系爭損害，
08 可認此等漏水損害仍持續發生，原告尚無從知悉實際受損
09 情形，依前引規定及說明，應待系爭損害最終受損程度底
10 定時，或不法侵害行為終了時，始得起算其時效。則原告
11 提起本件訴訟時，其侵權行為損害賠償請求權，仍未罹於
12 消滅時效。被告所為時效抗辯，為無理由，不得以時效已
13 經完成為由，拒絕給付。

14 (五)原告依民法第184條第1項前段、195條第1項前段請求被告賠償
15 精神慰撫金100,000元，為無理由。

16 1.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
17 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
18 上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第195條第1項定有
19 明文。即因其他人格法益受侵害者，須達情節重大之程度，始
20 得請求非財產上之損害。又民事訴訟如係由原告主張權利者，
21 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
22 之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所
23 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台
24 上字第415號判決意旨參照）。

25 2.經查，原告稱其於109年3月至111年10月實際居住於系爭房
26 屋，惟於111年10月就已搬離，而非持續居住於系爭房屋內
27 （本院卷二第123頁），並考量系爭房屋共有26、27樓之設
28 計，漏水集中於27樓之A、B房間，而非系爭房屋各處均有漏水
29 現象；再依鑑定報告所附滲漏水照片（本院卷一第471頁至第4
30 79頁），雖有漏水所致損害雖致油漆剝落，但並未達使天花
31 板、牆壁發霉之程度，且就地板受有之漏水損害，也非肉眼可

直接察知；而系爭損害中涉及牆面之漏水，主要原因係雨水自系爭房屋外牆或窗框滲入所致，而非被告管理維護系爭共用部分不當所致，可認系爭損害雖使原告受有經濟上之不利益，惟仍然難認就居住安寧之人格法益，侵害達情節重大程度，則原告請求被告賠償精神慰撫金100,000元，自屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、大廈條例第10條第2項，請求被告應將系爭大樓依方法所示修復內容進行修繕並負擔修繕費用，原告依民法第184條第1項前段、第213條第1項、第3項，請求被告就A、B房間依乙方法進行修繕並負擔附表癸欄編號甲16之修繕費用80,009元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 12 月 18 日
民事第九庭 法官 葉晨暘

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 113 年 12 月 18 日
書記官 許雅惠

【附表】

【本附表欄位代稱庚欄至卯欄之貨幣單位均為新臺幣/元】

欄位代稱	乙	丙	丁	戊	己	庚	辛	壬	癸	子	丑	寅	卯
本附表編號	對應附件二項次一之編號	工作項目	單位	數量	備註	單價	複價	複價中工資部分	複價材料折舊前部分	複價材料折舊後之金額	計算折舊後工資及材料合計	本院認定被告需負擔比例	本院認定被告需負擔費用
甲1	1	起居室(書房)【即A房間】天花板部分損壞，原樣修復(含油漆)	m ²	12	天花板：1350/m ² 油漆：450/m ²	1,800	21,600	10,800	10,800	4,746	15,546	100%	15,546
甲2	2	起居室(書房)【即A房間】牆面部分損壞，剷除、披土、油漆復原	m ²	12	外牆內面牆	800	9,600	4,800	4,800	2,109	6,909	30%	2,073
甲3	3	起居室(書房)【即A房間】地板部分損壞，原樣修復	m ²	12	含部分拆除	3,000	36,000	18,000	18,000	7,909	25,909	30%	7,773
甲4	4	臥室【即B房間】天花板部分損壞，原樣修復(含油漆)	m ²	7	天花板：1350/m ² 油漆：450/m ²	1,800	12,600	6,300	6,300	2,768	9,068	100%	9,068
甲5	5	臥室【即B房間】牆面部分損壞，剷除、批土、油漆復原	m ²	9	剷除：100元/m ²	800	7,200	3,600	3,600	1,582	5,182	30%	1,555
甲6	6	臥室【即B房間】地板部分損壞，原樣修復	m ²	7		3,000	21,000	10,500	10,500	4,614	15,114	30%	4,534
甲7	7	更衣室【依據卷一第501頁之位置圖，位於A房間】木	式	1	木作壁櫃隔牆	12,000	12,000	6,000	6,000	2,636	8,636	100%	8,636

(續上頁)

		作壁櫃部分損壞，原樣修復											
甲8	9	起居室【即A房間】窗簾盒拆除新作	台尺	10	含拆除原有窗簾盒	1,000	10,000	5,000	5,000	2,197	7,197	100%	7,197
甲9		本附表編號甲1至甲8之合計					130,000	65,000	65,000	28,561	93,561		56,381
甲10	10	材料設備搬運費	式	1		10,000	10,000					43%	4,337
甲11	11	雜費、拆除合法運棄及其他	式	1		20,000	20,000					43%	8,674
甲12	無編號	小計					160,000					43%	69,392
甲13	無編號	職業安全衛生管理費（編號12小計列X0.03%）	%	0.3			480					43%	208
甲14	無編號	管理及利潤（編號12小計列X10%）	%	10			16,000					43%	6,939
甲15	無編號	税金（編號12小計列X5%）	%	5			8,000					43%	3,470
甲16		總計											80,009
備註	一、辛欄＝戊欄X度欄。 二、壬欄＝辛欄X50%。 三、壬欄＝癸欄X50%。 四、丑欄＝壬欄＋子欄。 五、甲11至甲15之寅欄43%為編號甲九卯欄金額÷編號甲九卯欄金額，取小數點第2位以下四捨五入，【計算式：56,381÷130,000＝0.4337】												