臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄簡更一字第5號

原　　告　知識平方有限公司

000000000000000000

法定代理人　張騰龍

被　　告　蕭能維律師即李梅鄉之遺產管理人

訴訟代理人　黃雅慧律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應於管理李梅鄉之遺產範圍內給付原告新台幣玖萬貳仟元，及自民國一一一年七月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告於管理李梅鄉之遺產範圍內負擔五分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新台幣玖萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國109年4月21日購買門牌號碼高雄市○○區○○路00號6樓之5房屋（下稱系爭6樓房屋），於同年6月發現陽台漏水（下稱第一次漏水），於同年11月僱工加強防水處理，支出附表編號1之修繕費用，又因房屋自109年5月起至110年1月間無法出租，受有附表編號8之財物損失及原告之精神損失。詎於110年6月起連續下雨，系爭6樓房屋房間之天花板因嚴重漏水致裝潢全數毀損而無法居住（下稱第二次漏水）。經原告請廠商前來查看漏水原因，發現係因李梅鄉所有同門牌號7樓之5房屋（下稱系爭7樓房屋）積水久未處理，因而漏水滲入所肇致，原告並因此受有如附表編號2至5之修繕費用、壁紙更換、冷氣修繕及衣物損失。又系爭6樓房屋前後2次漏水造成原告附表編號6至7之人員勞務損

失、車資損失，原告自得請求李梅鄉賠償。又李梅鄉已於108年6月19日死亡，無繼承人，經臺灣高雄少年及家事法院以111年度司繼字第474、1008號裁定選任被告擔任其遺產管理人，故被告應於管理李梅鄉之遺產範圍內就李梅鄉之債務負清償責任。為此，爰依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第10條第1項、民法第184條第1項前段、第191條第1項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應於管理李梅鄉之遺產範圍內給付原告新台幣（下同）210,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：原告所提附表編號1、2之估價單僅能證明系爭6樓房屋屋損情形及廠商估價金額，不足以為屋損原因之證明。倘認原告主張有理由，亦應計算修繕材料之折舊費用。原告未提出附表編號3、5、7之損害單據，亦未證明該損害與系爭7樓房屋漏水間有何因果關係。又附表編號8之無法出租損失，依原告所提租約無從證明為系爭7樓房屋漏水所致，且原告為法人，無精神上痛苦可言。原告主張為無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）系爭6樓房屋漏水情形及漏水之原因：

1、系爭7樓房屋為李梅鄉於81年1月25日取得所有權，系爭6樓房屋則為原告於109年5月8日取得所有權，有房屋建物所有權狀、建物登記謄本可佐（雄簡卷第17頁）。原告主張系爭7樓房屋、系爭6樓房屋漏水之事實，已據其提出第一次漏水之系爭6樓房屋照片及第二次漏水之系爭6樓、7樓錄影光碟為證，並經本院當庭勘驗製有勘驗筆錄，且有錄影光碟截圖照片可佐（雄簡更一卷第202、203、213至227、231至245頁），此部分事實自堪認定。

2、系爭6樓房屋之漏水原因為何，經證人陳國中於本院證稱：我是做水電、裝修，從事這個行業至少25年；原告買6樓的套房，原告法代張先生請我去修理，第一次（指第一次漏水）上去7樓時因為沒有下雨所以沒有看到漏水情

形。隔了半年多之後雨季時，我之前施作的部分都沒有漏水，但是此次從鋼板整個漏下來（指第二次漏水），我去7樓看，7樓陽台的地板本來應該鋪設混凝土，僅以鋼板處理，都沒有防水處理；7樓的天花板是從8樓漏下來，7樓的室內都淹水了，從7樓的地板漏到6樓室內天花板，水從6樓天花板漏下來。7樓漏水最明顯的地方是陽台的鋼板，水都滲進來裡面裝潢都已經爛掉，還有靠近陽台的牆壁都有漏水的痕跡。到7樓清除室內的廢棄物，才能看到7樓陽台外擴的地板，敲除木製地板後發現下面只有鋼板，所以在鋼板上施作混凝土（水泥地板）、作止水墩、防水底漆、中塗及表漆，並增作排水道洗洞；到現在沒有再聽到原告法代張先生反應有漏水的情況等語（雄簡更一卷第198、199頁）。而原告於本院亦自陳：目前已修繕完畢等語（雄簡更一卷第138頁）。是本院審酌證人陳國中從事水電裝修業已25年，對於造成房屋漏水原因應有一定之認識，而原告先後2次因房屋漏水請陳國中前往修繕，亦據原告提出陳國中出具之109年11月24日估價單、110年7月15日估價單為佐（雄簡更一卷111、121頁）。而經陳國中修繕後迄今，系爭6樓房屋即再無漏水情形，可見陳國中就漏水處所施以之修繕方式，確實有效阻絕房屋漏水，足認陳國中所證述系爭6樓房屋漏水原因乃因系爭7樓房屋陽台外擴地板僅以鋼板處理，未鋪設混凝土防水處理而造成漏水之證詞為可信。故系爭7樓房屋陽台外擴地板未做好防水處理，確實為系爭6樓房屋漏水之原因。至被告雖辯稱依證人陳國中所述，系爭6樓房屋漏水主因應歸責於8樓房屋漏水導致系爭7樓房屋積水，故原告之損害應可歸責於系爭8樓房屋漏水所致等語。惟系爭7樓房屋陽台地板如有確實做好防水處理，即不會造成系爭6樓房屋漏水，被告自不得以此為卸責之詞。是被告此部分所辯，不足採信。

（二）原告得否請求被告給付附表所示各項費用：

1、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，公寓條例第10條第1項定有明文。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。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。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項定有明文。

2、附表編號1、2部分：

系爭7樓房屋陽台外擴地板漏水，造成系爭6樓房屋漏水，業如前述。是系爭6樓房屋之修繕費用，及將系爭7樓房屋陽台外擴地板修繕至不漏水狀態，為修復系爭6樓房屋漏水回復原狀所必要。依證人陳國中所述：第一次漏水是從6樓陽台由下往上，施作附表編號1工項，包含陽台的內牆及外牆，依序在鋼板上防銹處理，即清除生銹處，塗上鍍鋅漆，再依序作防水膠、防水布、防水膠、防水底漆，最後蓋上矽酸鈣板；第二次漏水，為改善漏水，到7樓清除室內的廢棄物，看到7樓陽台外擴的地板，敲除木製地板後發現下面只有鋼板，所以在鋼板上施作混凝土（水泥地板）、作止水墩、防水底漆、中塗及表漆，並增作排水道洗洞，附表編號2施作工項是為了讓水不要再漏到6樓等語（雄簡更一卷第198、199頁），並有系爭7樓房屋漏水錄影光碟截圖照片（編號十九）所呈現陽台外擴地板景象可佐（雄簡更一卷第225頁），足認附表編號1之系爭6樓房屋修繕費用是因系爭7樓房屋陽台外擴地板漏水所造成必須支出之費用，另附表編號2之費用則為李梅鄉怠於修繕維護系爭7樓房屋陽台外擴地板，造成系爭6樓房屋漏水，

始由原告僱工進入修繕而支出必須之修繕費用。另被告復未舉證證明李梅鄉對於系爭7樓房屋陽台外擴地板之設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或李梅鄉對於防止損害之發生，已盡相當注意之情事，自應由李梅鄉負擔附表編號1、2之修繕費用。又附表編號1之修繕費用均屬工資費用，另附表編號2則屬工資或重新加裝之工項，均不予計算折舊。至被告雖辯稱：目前仍為公示催告李梅鄉之債權人報明債權期間（自111年9月12日起至112年11月11日止），原告不得以遺產管理人為被告提起給付之訴。且原告主張房屋之漏水時點為李梅鄉死亡後，縱有損害發生，因李梅鄉已死亡不得成為權利義務主體，於李梅鄉死亡時尚未成立之債務不得為繼承之標的。況原告未經同意，自行施作系爭7樓房屋之防水工程，所花費之費用非原告所受之損害等語。惟按民法第1181條限制於公示催告期間屆滿前不得償還債務，立法意旨是避免遺產管理人先清償某些債權人影響其他債權人權利，俾維持債權人公平受償之機會，並非債權人行使權利之限制（臺灣高等法院暨所屬法院109年法律座談會民事類提案第7號研討意見參照）。故原告對被告提起給付訴訟取得執行名義，乃維護己身權益，並不影響全體債權人公平受償之機會，並無違反民法第1181條之立法意旨。被告辯稱原告不得於此期間內提起給付之訴，自屬無據。又原告乃於李梅鄉死亡後不到1年之時間即購得系爭6樓房屋並發現漏水，復依證人陳國中所述，房屋漏水原因為系爭7樓房屋陽台外擴地板未做好防水處理所致，並非因年久失修造成漏水，顯然李梅鄉於死亡之前就系爭7樓房屋陽台地板即未盡維護管理之責，導致系爭6樓房屋漏水，並非李梅鄉死亡後才發生，故被告辯稱漏水時點發生於李梅鄉死亡後，亦屬無據。再者，系爭7樓房屋陽台外擴地板未做好防水處理，本應由李梅鄉負責修繕並支付修繕費用，原告為免系爭6樓房屋繼續漏水，僱工進入修繕，該筆費用自應由李梅鄉

支付。故被告上開所辯，均無足採。

3、附表編號3部分：

系爭7樓房屋第二次漏水，造成系爭6樓房屋天花板漏水，使天花板壁紙受損之事實，業據原告提出照片為證（雄簡更一卷第123頁），並經本院當庭勘驗系爭6樓房屋漏水錄影光碟，製有勘驗筆錄及截圖照片可佐（雄簡更一卷第202、213至215頁），且據證人陳國中證述明確（雄簡更一卷第200頁），此部分事實自堪認定。是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，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。原告已證明系爭6樓房屋天花板鋪貼之壁紙因漏水受損，然因未留存單據而無法證明實際受損金額，故本院審酌該壁紙乃原告購屋後重新鋪貼，原價為11,550元（每坪單價550元、共21坪），有原告提出之109年11月28日估價單可佐（雄簡卷第47頁），復參酌前揭漏水之照片、錄影光碟，衡以漏水滲進天花板，壁紙因水勢漫延潮濕不可能僅止於一小點，而損害賠償係在填補被害人所受之損害，並不使之另外受利等一切情狀，酌定原告就此部分得請求之損害賠償數額以2,000元計算為適當。

4、附表編號4部分：

原告主張房屋漏水造成冷氣修繕費用支出，雖據其提出維修及清洗冷氣之照片為佐（雄簡更一卷第123頁）。惟由該照片觀之，並無從得知冷氣之維修及清理是否因房屋漏水所造成，原告復未提出修繕單據為佐，則原告請求冷氣修繕費用，即屬無據。

5、附表編號5至7部分：

原告主張房屋漏水造成衣物損失、原告人員勞務損失及車資損失，並未提出任何證據為佐，實無法證明有因房屋漏水造成該些損失，故原告此部分請求，亦屬無據。

6、附表編號8部分：

原告主張因漏水造成系爭6樓房屋自109年5月起至110年1

月無法出租之財物損失及精神損失，固提出110年1月20日起至111年1月19日、111年2月1日至112年1月31日止之租約為佐。惟原告所購買系爭6樓房屋為80年間建築完成之建築物，有建物所有權狀可佐（雄簡卷第17頁），為老舊房屋，原告購買後為順利出租，本有重新裝潢或裝修之必要，此可由原告提出之109年11月24日、同年11月28日估價單可知（雄簡卷第19至23頁），其上修復項目除防水施作外，尚有其他廁所、電路、地磚施作等工項，自尚難認房屋延後出租時間，全因漏水所造成。況房屋未能立即出租之原因多端，實難認房屋無法出租即與房屋漏水間有相當因果關係，故原告請求房屋無法出租損失，洵屬無據。又原告為法人，且未設址於系爭6樓房屋，則原告請求精神損失，亦屬無據。

7、從而，原告得請求賠償之金額共計92,000元（第一次漏水修繕費用58,000元+第二次漏水修繕費用32,000元+壁紙更換損失2,000元＝92,000元）。又李梅鄉已於108年6月19日死亡，無繼承人，經臺灣高雄少年及家事法院以111年度司繼字第474、1008號裁定選任被告擔任其遺產管理人，有該裁定可佐（雄簡更一卷第77至79頁），故被告自應於管理李梅鄉之遺產範圍內給付原告92,000元。

四、綜上所述，原告依公寓條例第10條第1項、民法第184條第1項前段、第191條第1項之規定，請求被告於管理李梅鄉之遺產範圍內給付原告92,000元，及自起訴狀繕本送達（於111年7月28日送達，見雄簡更一卷第87頁送達證書）翌日即111年7月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並由本院依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行之金額。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，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　　111　　年　　12　　月　　28　　日

高雄簡易庭　法　官　顏珮珊

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　林雅姿

附表

編號	漏水時程	原告主張漏水支出之項目及金額	備註
1	第一次漏水	修繕費用58,000元	修繕項目（雄簡更一卷第111頁）： 1.陽台外擴天花板接縫處（鋼板）作防鏽處理 2.以防水膠泥砌補強補滿作防水處理 3.外牆與7樓陽台處往下作，6樓由下往上作防水底漆兩層、防水面漆3層內外上下施作
2	第二次漏水	修繕費用32,000元	修繕項目（雄簡更一卷第121頁）： 1.清除施工空間含切除地板工資

			2.重作水泥地板、設止水墩、樹脂、水泥、膠泥 3.增設排水道、洗洞含地排器 4.防水底漆、防水中塗、防水面漆
3	同上	壁紙更換損失5,000元	
4	同上	冷氣修繕3,000元	
5	同上	衣物損失3,000元	
6	第一、二次漏水	原告人員勞務損失40,000元	
7	同上	原告人員車資損失4,000元	
8	第一次漏水	房屋自109年5月至110年1月無法出租之財物損失60,000元及精神損失5,000元	
總計：210,000元			