

01 臺灣高雄地方法院民事判決

02 111年度雄簡字第1575號

03 原 告 陳宗男
04 陳淑惠
05 陳淑敏
06 陳淑文
07 陳淑環
08 陳淑芬
09 陳淑芳

10 兼 共 同

11 訴訟代理人 陳麗香

12 被 告 于 維 原住○○市○○區○○○街00號5樓

13 00000000000000000000
14 訴訟代理人 陳惠群

15 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月10日言
16 詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 一、被告應給付原告各新臺幣3,586元，及均自民國113年7月24
19 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

20 二、被告應給付原告陳宗男新臺幣144,000元。

21 三、原告其餘之訴駁回。

22 四、訴訟費用由被告負擔55%，並應於裁判確定之翌日起至清償
23 日止，加給按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。

24 五、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣3,586元各為原
25 告預供擔保後，得免為假執行。

26 六、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣144,000元為原
27 告陳宗男預供擔保後，得免為假執行。

28 事實及理由

29 一、原告主張：伊等為高雄市○○區○○○街00號4樓房屋（下
30 稱4樓房屋）所有權人（應有部分比例各1/8），被告則為高
31 雄市○○區○○○街00號5樓房屋（下稱5樓房屋）所有權

人，兩造為上、下樓層鄰居。伊等於民國110年5月間發現4樓房屋臥室、浴室天花板，因5樓房屋浴室及陽台之給水排水管系統及樓板滲漏水，而有受潮受損（下稱系爭事件），造成4樓房屋屋損（下稱系爭屋損）。被告就系爭事件之發生係有過失，且該過失行為已侵害伊等之財產權，被告自負有修繕5樓房屋浴室及陽台之給水排水管系統及樓板修復至不漏水狀態之義務，並應負擔所需費用新臺幣（下同）318,093元。此外，伊等修繕系爭屋損需費28,688元（詳如附表所示），亦應由被告賠償。又4樓房屋原為原告陳宗男出租使用，每月租金1萬元，然為處理系爭事件，自111年7月起至被告修繕5樓房屋漏水完成之日起，均無從出租收益，原告陳宗男自得請求被告賠償。爰依公寓大廈管理條例第10條第1項、第6條第1項，及民法第184條第1項、第213條、第191條、第767條第1項中段規定，請求擇一為伊等勝訴之判決等語。並聲明：(一)被告應將其所有門牌號碼高雄市○○區○○○街00號5樓房屋浴室及陽台，依高雄市土木技師公會高市土技字第00000000號鑑定報告附件6之1至6之3所示之方式修繕至不漏水狀態。如被告未修繕時，應忍容原告僱工進入依上開方式予以修繕至不漏水狀態。所需修繕費用318,093元由被告負擔。(二)被告應給付原告各3,586元，及均自113年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自111年7月1日起至修繕上開房屋至不漏水狀態之日起，按月給付原告陳宗男1萬元。

二、被告則以：伊已於112年9月12日完成5樓房屋之漏水修繕，並於113年4月13日經測試完成，是5樓房屋目前已無漏水情形。而系爭屋損實際上並沒有那麼嚴重，4樓房屋只有部分範圍漏水，並非整個房屋不能使用，原告陳宗男請求租金損失並無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告為4樓房屋所有權人（應有部分比例各1/8）。被告為5樓房屋所有權人。

01 (二)4樓房屋漏水情形原因係5樓房屋浴廁專用管線滲漏水所致。

02 (三)被告於112年9月12日修繕5樓房屋至不漏水狀況完成。

03 (四)4樓房屋因漏水情形受有系爭屋損，修繕工法如附表所示，
04 折舊後必要費用共28,688元。

05 (五)4樓房屋為原告同意陳宗男一人出租使用，每月租金1萬元。

06 然為處理4樓房屋漏水情形，自111年7月1日起無法出租他
07 人。

08 四、得心證之理由

09 (一)原告請求被告排除5樓房屋滲漏水情形，將5樓房屋浴室及陽
10 台之給水排水管系統及樓板修繕至不漏水狀態，為無理由。

11 1.按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
12 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。
13 所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，公寓大廈管理
14 條例第10條第1項、民法第767條第1項中段，固有明文。惟
15 按自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符
16 或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第3項亦有
17 規定。

18 2.經查，兩造分別為4樓及5樓房屋所有權人，本件4樓房屋漏
19 水原因為5樓房屋浴廁專用管線滲漏水造成，為兩造所不爭
20 執（不爭執事項(一)、(二)），有建物謄本在卷可佐（見本院卷
21 一第27、125至127頁），並經高雄市土木技師公會高市土技
22 字第00000000號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）鑑定確認
23 （見系爭鑑定報告第25頁）。而被告已於112年9月12日將5
24 樓房屋修繕至不漏水狀況完成一節，業經原告於113年7月23
25 日言詞辯論期日時表示「不爭執」（不爭執事項(三)、見本院
26 卷第133至134頁），即生訴訟上自認之效力，如非經合法撤
27 銷，自應受之拘束。原告復於113年10月15日言詞辯論期日
28 時，追加其第1項聲明如前所示，並改口主張被告應排除5樓
29 房屋滲漏水情形等語（見本院卷二第169頁），然核其撤銷
30 自認，並未經被告之同意（見本院卷二第204頁），且原告
31 自陳：4樓房屋現在有沒有漏水，我不知道，我也沒有辦法

確認，目前沒有其他證據提出等語（見本院卷二第204頁），顯見原告亦未能舉證證明其撤銷自認係因與事實不符，是揆諸民事訴訟法第279條第3項規定，難認原告自認之撤銷為合法。準此，被告既已將5樓房屋修繕至不漏水狀態，原告猶主張被告應將5樓房屋修復至不漏水狀態等情，即難認有據。

(二)原告請求被告賠償系爭屋損修繕費用各3,586元，為有理由。

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。又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，民法第191條第1項亦有明定。民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示；而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，亦應包括在內。是以，除非工作物所有人能舉證證明民法第191條第1項但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，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、95年度台上字第310號判決意旨可參）。

2.系爭事件致4樓房屋受有系爭屋損等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)），並有4樓房屋照片、光碟在卷可稽（見本院卷一第15、33至55頁）。而被告並未主張、舉證其有妥適維護5樓房屋管線，就防止損害發生已盡相當注意，是依上開規定，被告怠於管理、維護5樓房屋浴廁管線，致4樓房屋受損，即有過失，自應負賠償之責。

3.次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；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，民法第21

3條第1項、第3項分別定有明文。再按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法第271條前段亦有明文。又共有物因侵權行為滅失毀損之損害賠償請求權，固不在民法第821條規定之列，惟應以金錢賠償損害時，其請求權為可分債權，各共有人僅得按其應有部分，請求賠償（司法院院字第1950號解釋參照）。經查，系爭屋損修繕工法如附表所示，經折舊後必要費用共28,688元等情，為兩造所不爭（見不爭執事項(四)），並經系爭鑑定報告鑑定明確（見系爭鑑定報告附件6之5），是原告請求被告賠償上開修繕費用，自屬有據。又原告為4樓房屋共有人，應有部分比例各1/8，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)），並有前揭建物謄本可佐。是依上開說明，系爭屋損修繕費用之損害賠償請求權屬可分債權，原告依渠等應有部分比例各1/8計算後，各請求被告賠償修繕費用3,586元（計算式：28,688×1/8=3,586），自應准允。

(三)原告陳宗男請求被告賠償144,000元租金損失，為有理由。

- 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條第1、2項分別定有明文。
- 2.經查，4樓房屋為原告同意陳宗男出租使用，每月租金原為1萬元，陳宗男為處理漏水情形，自111年7月1日起未能出租等情，為被告所不爭（見不爭執事項(五)），並有5樓房屋101年7月至111年6月30日間之租賃契約在卷可佐（見本院卷一第57至91、313至435頁）。復參以系爭鑑定報告所載系爭屋損情形及卷附系爭屋損照片所示（見系爭鑑定報告第28頁、本院卷第33至55頁），4樓房屋確因系爭事件導致主臥室中間上方天花板油漆剝落、白華，浴室塑膠天花板內樑側有白華水漬、塑膠天花板骨架腐朽變色，另一臥室之天花板油漆剝落等情形，則依系爭屋損狀況，難認達於適足供人長期生

活起居之房屋通常效用，而堪認4樓房屋自111年7月1日起未能出租，與系爭事件具相當因果關係，原告陳宗男主張因系爭事件而受有相當於每月租金1萬元之預期可得利益損失，自屬有據。

3.次查，被告於112年9月12日修繕5樓房屋至不漏水完成，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），並有修繕費用單據及照片可參（見本院卷二第53至57、65至77頁）。原告陳宗男自111年7月1日起至被告修繕漏水完成之日即112年9月12日止（共14月12日），因房屋漏水問題無從出租收益之租金損失共144,000元（計算式： $10,000 \times 14 + 10,000 \div 30 \times 12 = 144,000$ ，元以下四捨五入），此為其預期可得收入，是原告陳宗男請求被告賠償144,000元，應屬有據。然逾此範圍之請求，因被告已將5樓房屋修繕完成，4樓房屋即處於可得出租之狀態，難認陳宗男仍因漏水問題受有租金損失，其此部分請求，即難憑採。

4.至被告雖辯稱伊不知悉5樓房屋有漏水情形，且4樓房屋只有部分範圍漏水，非整個房屋不能使用，陳宗男請求租金損失無理由等語（見本院卷二第133、204頁）。然查，被告為5樓房屋所有權人，其就5樓房屋有使用、處分之權能，其得以且應該善盡管領能事，以防5樓房屋管線滲漏造成原告損害，被告復未舉證其善盡管理、維護之責，自應為其上開過失負賠償責任，此要與被告主觀上是否知悉5樓房屋有漏水情形無涉，尚無從以此免除或減免其賠償責任，且系爭屋損狀況已非適於出租供人起居，難認仍得為出租使用，是被告前開所辯，自無可採。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段及第191條規定，請求(一)被告應給付原告各3,586元，及均自113年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付陳宗男144,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、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。並由本院依同法第436條第2項準用第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。

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

八、本件僅陳宗男受部分敗訴之判決，然其敗訴部分占其請求金額之比例甚微，是經本院衡酌上情，爰依民事訴訟法第79條規定，命被告負擔本件全部訴訟費用，附此敘明。

中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

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 114 年 1 月 10 日
書 記 官 林勁丞

附表：

編號	項目	單位	數量	(折舊後) 單價	複價
一、					
1	白華壁癌處理	處	4.00	2,720	10,880
2	漏水點1平頂水泥漆粉刷(一底 二度)	m ²	18.14	151	2,737
3	漏水點3平頂水泥漆粉刷(一底 二度)	m ²	7.01	151	1,058
4	拆除原有裝修表層(漏水點2浴 室塑膠企口天花板)	m ²	5.94	230	1,366
5	漏水點2浴室塑膠企口天花板重 置	m ²	5.94	920	5,464
				小計A=	21,505
二、					
1	廢料清理及運什費(約5%)	式	1.00	1,075	1,075

(續上頁)

01

2	零星整修及其他工作(約10%)	式	1.00	2,151	2,151
3	安全衛生管理費(約1%)	式	1.00	215	215
				小計B=	3,441
三、	利潤、稅捐及管理費(15%)	式	$C=(A+B)\times 15\% =$		3,742
	總計		A+B+C=		28,688