臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄簡字第320號

原　　告　曾正龍

000000000000000000

被　　告　黃淇淪

000000000000000000

上列當事人間請求給付修繕費等事件，於民國115年6月4日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣捌萬參仟伍佰玖拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十七，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊為高雄市○○區○○路000巷00號13樓之7房屋（下稱13樓之7房屋）之所有權人，被告為同棟大樓13號14樓之7房屋（下稱14樓之7房屋）之所有權人。詎14樓之7房屋之浴廁水管滲漏水，自民國114年3月起至同年8月下旬止，前開滲漏水往下溢流至13樓之7房屋，而毀損該房屋之2樓天花板、衣櫥、和室地板，及1樓浴廁天花板、地板（下稱系爭事件），伊為修復前開損壞須支出修繕費新臺幣（下同）72,996元，而受有損害。又13樓之7房屋自114年10月5日起（即原房客租約期滿次月）迄115年5月5日止（共7個月），因被告遲延修繕14樓之7房屋，且拒不賠償修復13樓之7房屋所需費用，致伊無從出租13樓之7房屋而為使用收益，是按每月租金10,600元計算，伊於前開期間受有預期可得租金之損害74,200元（計算式：10,600×7=74,200）。合計伊因系爭事件得向被告求償147,196元（計算式：72,996+74,200=147,196）。爰依侵權行為之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告147,196元。

二、被告則以：系爭事件固肇因於伊所有之14樓之7房屋水管滲

漏水，惟原告仍應舉證證明修復13樓之7房屋毀損所需必要費用，並應予折舊。又系爭事件直至114年7月間始確認14樓之7房屋私管漏水為造成13樓之7房屋滲漏水之原因，伊隨即自114年7月21日起至同年9月21日止（共2個月）進行整修工程修復漏水，在此期間14樓之7房屋已斷水斷電，再無滲漏水情形，從而原告因系爭事件所受租金損失應計自114年3月起至同年7月21日止（約4個月），逾此期間者，尚難認與系爭事件有因果關係等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、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。民法第184條第1項前段、第191條第1項前段分別定有明文。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。」、「應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害。」、「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213條第1項、第214條及第216條第1、2項亦有明定。經查：

㈠原告主張因14樓之7房屋浴廁水管漏水，往下溢流至伊所有之13樓之7房屋，致13樓之7房屋內的2樓天花板、衣櫥、和室地板，及1樓浴廁天花板、地板潮濕受損等情，業據提出14樓之7房屋抓漏照片、13樓之7房屋受損照片在卷可稽（見本院卷第11至19、21至27頁），並有證人陳得修（即13樓之7、14樓之7房屋所在新樓中樓大樓總幹事）證稱：伊於114年5月22日找訴外人即水電業者陳基發前來抓漏，陳基發直到同年6月7日始發現14樓之7房屋之熱水管（進水管）漏水是造成13樓之7房屋漏水之原因，於同年7月14日確定是14樓之7房屋表後自來水進水管（私管）滲漏水，於同年7月22日打除14樓之7房屋浴室牆壁進行修繕。伊曾於114年5月22日

進入13樓之7房屋察看內部遭漏水毀損情形，其情況與原告提出之13樓之7房屋受損照片一致等語為憑（見本院卷第343至345頁），上情亦為被告所不爭執（見本院卷第346頁），堪信實在，足見被告疏未維護伊所有之14樓之7房屋浴室熱水管，致生系爭事件，係有過失，且其過失行為已不法侵害原告之財產權，依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段規定，被告自應就系爭事件所致原告損害，負賠償責任。

㈡又原告主張為修復13樓之7房屋內遭漏水毀損的2樓天花板、衣櫥、和室地板，及1樓浴廁天花板、地板，需費72,996元（含稅），業據提出慕言設計有限公司（下稱慕言公司）報價單為憑（見本院卷第245頁），本院審酌前開報價單內容所載工項包含閣樓儲藏室地板及受損天花板、浴室輕鋼架天花板，核與13樓之7房屋受損照片內容一致，較諸原告就13樓之7房屋修繕工程所需費用，另向訴外人慶豪室內裝修工程行詢價，其報價內容除13樓之7房屋天板、地板等屋損外，尚包括房間內之矮櫃及梳妝台修繕、大樓梯廳及公共區域保護等工項在內，高達195,090元（含稅，見本院卷第247頁），可知慕言公司報價內容著重在屋損修復，其報價金額係屬合理適當，而慕言公司按其報價提出之修繕工料經與13樓之7房屋附合後，始達回復原狀效果，核其性質係屬必要費用，自無庸再予折舊等一切情形，認原告請求被告賠償13樓之7房屋修繕費72,996元為有理由。

㈢再者，原告主張13樓之7房屋原供伊出租使用收益，每月可得租金收入10,600元，有租約為憑（見本院卷第217至223頁），且為被告所不爭執，堪信實在。惟原告主張因系爭事件致無從出租13樓之7房屋取得租金收益之起迄期間自114年10月5日起（即原房客租約期滿次月）迄115年5月5日止，被告則抗辯僅其中發生在114年7月21日開始進行14樓之7房屋漏水修繕工程以前者，始謂與系爭事件有因果關係。查：

1.原告主張13樓之7房屋原出租予訴外人戴郁方、何承翰，約定租期自113年9月6日起至114年9月5日止，有租約在卷可稽

（見本院卷第219頁），而13樓之7房屋在前開租約租期屆滿以前，即因系爭事件遭滲漏水毀損之事實，業據證人陳得修證述如前（見本院卷第345頁），原告復自承系爭租約係因期滿而終止（見本院卷第342頁），原告請求以原租約期滿次月之相當日114年10月5日視為按原定計畫出租13樓之7房屋之起始時點，核與出租人在原租約期滿後，接續出租房屋之通常經驗法則無違，應屬可採。至於證人陳得修證稱伊曾私下探詢13樓之7房屋房客實際搬遷日為114年11月云云（見本院卷第345頁），核與系爭租約約定租期不符，且屬傳聞證據，要非可採。

2.又14樓之7房屋遲至114年7月22日始打除14樓之7房屋浴室牆壁進行修繕，業據證人陳得修證述如前（見本院卷第344頁），被告抗辯14樓之7房屋自114年7月21日起整修2個月（即至114年9月21日止），核與上情大致相符，應屬可採。本院審酌14樓之7房屋漏水經修繕完畢，確認再無滲漏水之虞後，原告始能修復13樓之7房屋，待修復後始能招租而有租金收益，參諸原告陳報修復13樓之7房屋遭滲漏水毀損部分，需時1個月，招租至少需時半個月（見本院卷第215頁），上情未經被告提出反證推翻等一切情形，認系爭事件影響原告不能按原定計畫出租房屋之止期，應自114年9月21日14樓之7房屋修復後再加計1個半月，亦即以114年11月5日為期間末日。至於原告主張因被告始終拒絕賠償，應按前開狀態連續計算至115年5月5日云云（見本院卷第342頁），無非將系爭事件所致損害之因果關係，與被告拒絕賠償之不作為混為一談，尚非可採。

3.從而，原告因系爭事件致不能按原定計畫出租13樓之7房屋獲取租金收益之起迄期間應自114年10月5日起算至114年11月5日止，為期1個月，是按每月租金10,600元計算其於前開期間所受預期可得利益損失為10,600元。

四、綜上所述，原告因系爭事件得向被告求償修復13樓之7房屋所需費用72,996元，及預期可得租金收入之損失10,600元，

合計83,596元。從而，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付83,596元為有理由，應予准許；逾此範圍者，為無理由，應予駁回。

五、本判決主文第1項乃依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，法院應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防及證據方法均不影響判斷結果，不再贅述。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、 一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

高雄簡易庭　法　　官　賴文姍

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　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書　記　官　陳秋燕