臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第203號

上　訴　人　陳筱柔

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳祥雄

　　陳青云

被 上訴 人　覃崇瑋

訴訟代理人　王琪聖

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年6月4日臺灣高雄地方法院112年度鳳訴字第5號第一審判決提起上訴，經本院於115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人所有門牌號碼高雄市○○區○○路000○0號房屋（下稱281之4號房屋）位於該棟公寓5樓，被上訴人所有門牌號碼同路281之3號房屋（下稱281之3號房屋）則位於4樓，兩戶上下相鄰。惟281之4號房屋自民國110年11月間起因浴室地板防水層毀損造成滲水，致281之3號房屋浴室平頂受損，而不法侵害被上訴人對281之3號房屋之所有權（下稱系爭漏水事故），被上訴人自得請求上訴人修繕281之4號房屋浴室地板防水層。又被上訴人因系爭漏水事故支出281之3號房屋浴室平頂修復費用新臺幣（下同）1萬7,078元（下稱系爭平頂修復費用），又因漏水期間另行租屋居住長達2年，共支出租金12萬1,200元（下稱系爭租金）；另上訴人一再藉故不修繕漏水，所為不法侵害被上訴人之居住安寧權且情節重大，應賠償被上訴人非財產上損害17萬8,800元（下稱系爭慰撫金）。爰依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項及民法第767條第1項規定，請求上訴人

修繕281之4號房屋，如不予修繕，應容忍被上訴人僱工進入修繕，並負擔修繕費用24萬6,850元。暨依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第195條第1項前段規定，請求賠償系爭平頂修復費用、系爭租金及系爭慰撫金共31萬7,078元等情，並聲明：㈠上訴人應將281之4號房屋，依高雄市土木技師公會113年7月12日高市土技字第11303655號函所附漏水修復費用鑑估表（下稱系爭鑑估表）所示之修復方式進行修繕。如不予修繕，應容忍被上訴人僱工進入上開房屋修繕，所需修繕費用24萬6,850元由上訴人負擔。㈡被上訴人應給付上訴人31萬7,078元，及自民事準備㈡暨追加請求狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：被上訴人在281之3號房屋進行打除工程，使用機械工具拆除天花板，並鑿損至鋼筋裸露，281之4號房屋浴廁即位在前揭天花板拆除位置之上方，可見281之3號房屋漏水係因被上訴人打除工程，破壞281之4號房屋浴室防水層所致，此外，依高雄市土木技師公會鑑定報告（下稱系爭鑑定），系爭漏水事故之漏水原因尚包括公寓外牆及5樓隔鄰滲漏，故不應由上訴人就系爭漏水事故負全部責任。再者，系爭鑑估表估列之修繕費用24萬6,850元未計算折舊，且將對止漏毫無必要之「牆貼10×10方塊磁磚」、「地坪鋪20×20磁磚」、「馬桶更新」、「盥洗設備拆除復原」等項目（下合稱系爭牆貼方塊磁磚等項目）納入，屬強迫推修，前揭項目應全數剔除，並重新按比例計算「零星整修及其他工作6%」、「利潤、稅捐及管理費15%」之費用等語置辯。

三、原審判決上訴人應將281之4號房屋，依系爭鑑估表所示修復方式進行修繕，如不予修繕，應容忍被上訴人僱工進入上開房屋修繕，所需修繕費用24萬6,850元由上訴人負擔。上訴人另應給付被上訴人系爭平頂修復費用1萬4,380元本息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就敗訴部分不服，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回

（被上訴人其餘請求遭駁回部分，均未聲明不服，不在本院審理範圍）。

四、協商整理兩造不爭執事項：

㈠上訴人所有281之4號房屋位於公寓5樓，被上訴人所有281之3號房屋則位於4樓，兩戶為上、下樓層關係。

㈡281之3號房屋為被上訴人向訴外人張韶妤購買，依雙方簽訂不動產買賣契約書「其他約定事項」欄記載：「浴室、主臥室屋頂漏水，賣方不負瑕疵擔保責任，以現況交屋」。

㈢被上訴人於111年1月遷入281之3號房屋居住，並於同年5月起進行該屋牆面之打除工程。

五、本院之判斷：

㈠被上訴人請求上訴人應依系爭鑑估表修復281之4號房屋漏水，如不予修繕，應容忍被上訴人修繕，並負擔修繕費用24萬6,850元部分：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；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6條第1項第2款、第10條第1項亦有明文。被上訴人主張上訴人所有281之4號房屋因浴室地板防水層毀損，造成滲水至其所有281之3號房屋等語，為上訴人所否認，並抗辯：被上訴人搬入281之3號房屋後進行天花板打除工程，破壞281之4號房屋地板防水層始導致漏水，自不應由其負修復責任云云，經查：

⑴281之3號房屋廚房、浴室天花板經紅外線熱像儀檢測結果有漏水情形（即系爭鑑定報告檢測位置4-2、4-3、4-4），前揭漏水位置係對應281之4號房屋A、B浴室牆面底部（即系爭鑑定報告檢測位置5-2、5-3）；又前揭檢測位

置5-2、5-3亦經紅外線熱像儀檢測有滲水反應，281之4號房屋浴室B地板有滲水至281之3號房屋浴室平頂之情形，顯示281之4號房屋浴室B地板防水層效果不佳，至該戶浴室A雖長期閒置未使用，惟基於紅外線熱像儀檢測結果顯示浴室B因地坪防水不佳導致滲水至浴室A，故建議281之4號房屋A、B浴室應一併進行防水處理等語，有系爭鑑定附卷可憑（見系爭鑑定第4頁至第5頁），並據鑑定技師周宏一證稱：4樓浴室平頂會有漏水，應該是5樓浴室A、B地板防水層效果不佳，而有滲漏的情形。5樓浴室A、B就在4樓浴室的上方等語明確（見本院卷第103頁、第105頁至第106頁），由此可知281之3號房屋漏水，係因281之4號房屋浴室地板防水層效果不佳所導致，應可認定

⑵上訴人雖抗辯：依系爭鑑定所載，系爭漏水事故之原因尚包括公寓外牆及5樓隔鄰滲漏，不應由上訴人就系爭漏水事故負全部責任云云。查系爭鑑定報告雖提及：「...依據附件六檢測位置4-1及5-1之紅外線熱像儀檢測結果，281-3號4F廚房天花板漏水情事，係由後側外牆下雨時所引導進來...」、「...281-4號5F浴室A，有由隔壁鄰戶（5樓）的共同牆壁滲水至其牆面及地坪之情形...」等語（見系爭鑑定第5頁），可知281之3號房屋之漏水，除有來自於281之4號房屋浴室之滲漏（即系爭鑑定報告檢測位置4-2、4-3、4-4）外，另有來自外牆之雨水滲漏（即系爭鑑定報告檢測位置4-1）；至281之4號房屋A浴室之滲漏，則除有來自浴室B之滲水外，尚有由隔壁鄰戶（5樓）共同壁之滲水等情，惟關於外牆之雨水滲漏，不在被上訴人請求上訴人修繕之範圍，亦與281之3號房屋浴室平頂損害無關，至281之4號房屋A浴室之滲漏，雖有包含來自隔壁鄰戶（5樓）共同壁之滲水，惟此至多僅為上訴人與鄰戶間之滲水爭議，亦無礙於281之4號房屋浴室防水層效果不佳，而滲水至281之3號房屋之認定，此參以周宏一證稱：如281-4號浴室地坪經防水修復後，即使5樓鄰戶再有

滲漏至浴室之情形，亦不致往281-3號天花板滲漏等語益明（見本院卷第107頁），是上訴人前揭所辯，均不足為其有利之認定。

⑶上訴人雖另抗辯：系爭漏水事故係因被上訴人進行天花板打除工程，破壞281之4號房屋地板防水層所致云云，惟查，被上訴人前向張韶妤購買281之3號房屋時，雙方簽訂之不動產買賣契約書「其他約定事項」欄已有關於「浴室、主臥室屋頂漏水，賣方不負瑕疵擔保責任，以現況交屋」之記載，此為兩造所不爭執，可見在被上訴人進行房屋打除工程前，281之3號房屋之浴室（即系爭鑑定報告檢測位置4-4）已有漏水情形，是自時序觀之，系爭漏水事故難認與被上訴人進行之天花板打除工程有關。上訴人雖另聲請傳喚周宏一到庭說明天花板打除工程對系爭漏水事故之影響，惟據周宏一證稱：依現場照片所示天花板局部範圍有打除情形，惟對防水層之影響尚難予以判定等語（見本院卷第105頁至第106頁），是上訴人抗辯系爭漏水事故係因被上訴人進行房屋打除工程所致，尚乏所據，要不足採。

2.據上，281之4號房屋浴室防水層效果不佳，滲水至281之3號房屋浴室平頂，已造成281之3號房屋損壞而侵害被上訴人之所有權，又前揭漏水之修復工法及費用即如系爭鑑估表所載（見原審卷二第39頁至第47頁），從而，被上訴人依民法第767條第1項中段規定，及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項規定請求上訴人應將281之4號房屋，依系爭鑑估表所示之修復方式進行修繕。如不予修繕，應容忍被上訴人僱工進入上開房屋修繕，所需修繕費用24萬6,850元由上訴人負擔，即屬有據。至上訴人雖抗辯系爭鑑估表所列修繕費用24萬6,850元未計算折舊，且有將與止漏無關之系爭牆貼方塊磁磚等項目納入估列範圍之違誤云云，惟查，修復費用計算折舊，係為避免被害人因新品換舊品而獲不當得利，系爭鑑估表所估列者為修復281之4號房屋浴室防水層之

必要費用，上訴人即為281之4號房屋所有權人而無獲不當得利之疑慮，自無計算折舊之必要。又本件係因上訴人不願自行修復281之4號房屋浴室防水層，乃由高雄市土木技師公會以系爭鑑估表估列修復費用，而系爭牆貼方塊磁磚等項目均為修復浴室防水層後回復原狀之必要費用，即不容上訴人事後恣意要求剔除，是上訴人前揭所辯，亦不足憑採。

㈡被上訴人請求系爭平頂修復費用部分；

按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。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，債權人並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213條第1項、第3項定有明文。經查，281之4號浴室B地板有滲水至281之3號浴室平頂，致浴室平頂受損，所需修復費用1萬7,078元（工資1萬4,080元、材料2,998元），有系爭鑑定及高雄市土木技師公會114年1月17日函文檢附修繕費用表附卷可憑（見原審卷二第153頁至第155頁），又281之3號房屋浴室係70年間裝潢，此據兩造陳明在卷（見原審卷二第182頁），則浴室平頂裝潢已逾固定資產耐用年數表規定「其他附屬設備」之耐用年數10年，是前揭修復費用計算折舊後為1萬4,380元，從而，被上訴人依民法第184條第1項前段規定請求上訴人賠償系爭平頂修復費用1萬4,380元，亦屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項規定，請求上訴人依系爭鑑估表所示之修復方式修繕281之4號房屋。如不予修繕，應容忍被上訴人僱工進入上開房屋修繕，所需修繕費用24萬6,850元由上訴人負擔，並請求上訴人給付系爭平頂修復費用1萬4,380元，及自民事準備㈡暨追加請求狀繕本送達翌日即112年10月25日（送達回證見原審卷一第269頁至第270頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此為上訴人敗訴之

判決，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　31　　日

民事第五庭

審判長法　官　邱泰錄

法　官　高瑞聰

法　官　王　琁

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　吳璧娟