# 臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第243號

上　訴　人　莊銘泉
　　江秀稻
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　林石猛律師
　　高鈺婷律師
被上訴人　　郭昕睿
訴訟代理人　江雍正律師
　　陶德斌律師
　　黃宣喻律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年8月27日臺灣橋頭地方法院112年度橋訴字第1號第一審判決提起上訴，本院於115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決主文第二項關於命上訴人給付逾新臺幣壹佰零玖萬柒仟貳佰壹拾參元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之十二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為門牌號碼高雄市○○區○○路00號00樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，上訴人為系爭房屋樓上、門牌號碼高雄市○○區○○路00號00樓房屋（下稱上訴人房屋）之所有權人（上訴人2人應有部分各2分之1）。系爭房屋之天花板自民國98年12月間持續間歇性漏水至今，伊於107年6月18日自行僱請訴外人堡雅室內設計有限公司（下稱堡雅公司）修繕系爭房屋內因漏水而損壞之部分天花板，

支出維修費用新臺幣（下同）16萬元。嗣伊於110年7月12日向高雄市土木技師公會（下稱土木技師公會）申請鑑定（下稱第1次鑑定），其鑑定結果認為系爭房屋之預估修繕費用為275,393元。復於111年11月22日，經原審囑託土木技師公會針對第1次鑑定進行補充鑑定（下稱第2次鑑定），鑑定結果認如欲解決本件漏水問題，系爭房屋需修繕如原判決附表一、二所示之項目、金額，合計支出修繕費用1,460,319元；上訴人應容忍被上訴人進入上訴人房屋內修繕如原判決附表三所示之項目。綜上，伊所受損害共計1,620,319元（計算式：天花板維修費16萬元+〈附表一至三〉所示修繕費用1,460,319元），爰依民法第184條第1項前段侵權行為之法律關係及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款及第2項規定，聲明：㈠上訴人應容忍被上訴人進入被上訴人房屋內，進行（如附表三）房屋漏水修繕工程（至不漏水狀態）。㈡上訴人應給付被上訴人1,620,319元，及自112年7月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，准予宣告假執行（被上訴人於原審請求超逾1,247,432元本息部分，經原審判其敗訴，未據上訴，非本件審理範圍）。

二、上訴人則以：被上訴人於107年6月18日修繕天花板時即已知悉00樓房屋有漏水情形，竟遲至110年11月12日方提起本件訴訟，已罹於民法第197條規定之2年時效。縱未罹於時效，第1次鑑定為被上訴人私人鑑定，未經伊等參與，其正確性顯有疑義。第2次鑑定報告顯高估修繕費用，伊等抗辯如原判決附表一至三「被告抗辯」欄所示，並應刪除「被告抗辯應刪減之金額」欄所示之金額。又伊等自行僱請訴外人嘉承工程有限公司（下稱嘉承公司）對上訴人房屋進行鑑定（下稱第3次鑑定），發現上訴人房屋之冷水管並無漏水，土木技師公會對上訴人房屋之冷水管進行第2次鑑定之高壓泵浦加壓測試前，疏未將會造成冷水管水壓下降之上訴人房屋主臥室按摩浴缸內及馬桶儲水箱內之2個水龍頭拴緊，始導致第2次鑑定得出上訴人房屋「冷水管漏水」之錯誤結果。嗣

原審囑託國立中央大學智慧營建研究中心再次進行鑑定（下稱第4次鑑定），其鑑定結果認為本件漏水點不在上訴人房屋之專有部分內，而係在系爭房屋之專有部分內，伊等並無設置或保管欠缺之情事。縱第4次鑑定所認定之漏水點，係位在系爭房屋、上訴人房屋之共用樓板間，按公寓大廈管理條例第12條前段規定，亦應由兩造共同負擔修繕費用。又被上訴人支出系爭天花板維修費，並未提出收據佐證，縱有支出，亦非必要費用。縱伊等應負損害賠償責任，亦應以鑑定日期較近之第4次鑑定結果為主，抗辯理由、金額如原判決附表四至六「被告抗辯」、「被告抗辯如其應負責，有理由之金額」欄所示。此外，被上訴人於107年6月間已知漏水情事，卻不曾聯繫伊等注意漏水問題，至同年11月方提起本件訴訟，被上訴人放任被上訴人房屋漏水逾3年，致損害擴大，亦與有過失，伊等自得請求減輕賠償金額等語，資為抗辯。

三、原審判決命上訴人應容忍被上訴人進入上訴人房屋內修繕，及命上訴人給付被上訴人1,247,432元本息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分提起上訴，於本院聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分均廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠系爭房屋（00樓）為被上訴人所有，上訴人房屋（00樓）為上訴人所有，且上訴人2人之應有部分各為2分之1。

㈡訴外人被上訴人之父○○○曾於103年12月27日16時20分許，對上訴人Ａ０１為傷害及公然侮辱等行為，並經臺灣高雄地方法院以104年度簡字第4476號及105年度簡上字第5號刑事判決，判決有罪確定。

㈢上訴人Ａ０１與訴外人即被上訴人之母○○○曾於104年1月19日就漏水紛爭簽訂備忘錄1份（如原審卷一第79頁）。

㈣被上訴人及○○○前於104年9月3日，對上訴人就上訴人房

屋漏水一事，提起訴訟（台灣橋頭地方法院104年度訴字第272號，下稱前案），嗣於前案105年10月6日準備程序時，當庭撤回訴訟。

㈤倘若被上訴人之訴有理由之修繕項目，上訴人同意容忍被上訴人進入上訴人房屋修繕。

五、兩造之爭點：被上訴人依民法第184條第1項前段侵權行為法律關係及公寓大廈管理條例第6條第1項第6款及第2項規定，請求上訴人應容忍被上訴人進入上訴人房屋內進行系爭房屋漏水修繕如原判決附表三（同附表三）所示之工程（至不漏水狀態），及上訴人應給付被上訴人1,247,432元（修繕費用1,160,159元及天花板維修費87,273元），有無理由？

六、本院之判斷：

㈠被上訴人依民法第184條第1項前段侵權行為法律關係及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款及第2項規定，請求上訴人應容忍被上訴人進入上訴人房屋內進行系爭房屋漏水修繕如原判決附表三（同附表三）所示之工程（至不漏水狀態），及上訴人應給付被上訴人1,247,432元（修繕費用1,160,159元及天花板維修費87,273元），有無理由？

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。自有侵權行為時起，逾10年者亦同。民法第197條第1項定有明文。所謂「知有損害」，加害人之侵權行為如連續（持續）發生者，被害人之請求權亦不斷發生，則該請求權之消滅時效亦應不斷重新起算。因此，連續性侵權行為，於侵害終止前，損害仍在繼續狀態中，其消滅時效自應俟損害底定後起算（最高法院97年度台上字第2739號判決意旨參照）。經查，本件漏水爭議自98年12月間持續至今，最遲於114年3月19日第4次鑑定復勘時，仍有漏水現象，此觀第4次鑑定報告記載：「本中心鑑定人員於114年3月19日11時許進行復勘鑑定……現況為有漏水痕跡，可判斷於未檢測前，曾經有漏水現象」等語益明（見原審卷二第201頁），堪認本件漏水為連續性，應待

損害底定後始起算消滅時效，上訴人抗辯：被上訴人自承於107年6月18日委請其他公司修繕天花板，即已知悉有本件侵權行為，應自107年間時起算消滅時效云云，應屬無據。是以，本件被上訴人侵權行為損害賠償請求權尚未罹於時效。

2.被上訴人本件請求係以第2次鑑定報告為據等語，上訴人則抗辯：應以第4次鑑定報告為據云云。

⑴自本件囑託鑑定之過程以觀，第2次鑑定之囑託，係因上訴人抗辯：第1次鑑定未經其參與，且鑑定範圍不完整等語（見原審卷一第76至77頁），嗣由原審囑託鑑定單位即土木技師公會鑑定（見原審卷一第120頁）。嗣因上訴人以第3次鑑定報告，抗辯：第2次鑑定報告之結論有誤，因為如將被證6、7（即原審卷一第387至389頁）所示之2處漏水點拴緊，均不會再漏水云云，復經原審囑託營建中心就上開抗辯，是否足以動搖第2次鑑定之結論乙節（見原審卷二第115至116頁）為鑑定（即第4次鑑定）。

⑵再查，第2次鑑定報告鑑定結果，載明：漏水原因係上訴人房屋陽台柱滲水導致廚房地板滲水及落水管滲漏所致，而上訴人房屋地板與系爭房屋廚房平頂（天花板）係同一樓板之上、下面，故上訴人房屋廚房地板如有漏水，必將流向系爭房屋天花板。以肉眼觀察系爭房屋天花板有明顯漏水痕跡，且在裂縫中有析晶現象（見鑑定報告第32頁，附件7編號5），均為上訴人房屋地板漏水往下滲向系爭房屋天花板所致。鑑定技師以紅外線熱像儀測得系爭房屋天花板及鄰近廚房之客餐廳天花板漏水影像，證實其漏水原因均係上訴人房屋漏水所致。又鑑定技師以高壓泵浦測得上訴人房屋廚房冷水管有漏水情事。熱像儀所拍攝之照片中，顯示拍攝處之溫度較低者為潮溼，係滲水之處等語（見第2次鑑定報告第6至7頁1.2.3.4.5.）。

⑶第4次鑑定報告載明：系爭房屋確實有漏水之現象。漏水原因為上訴人房屋給水管（即第2次鑑定報告所指之冷水管）有漏水情形。本件漏水現象，經進行給水管壓力檢測，上訴

人房屋室內明管及浴廁蓮蓬水龍頭接頭仍有多處漏水，但上開明管接頭處漏水應非造成系爭房屋廚房天花板滴漏水原因，漏水的主因為系爭房屋廚房天花板漏水處與上訴人房屋廚房地板相關位置有暗管經過，該暗管經給水管壓力檢測後，系爭房屋天花板濕度及滴漏速率增加。又第3次鑑定報告並未影響第2次鑑定報告之結論，以及造成系爭房屋漏水原因，上訴人房屋廚房地板（即系爭房屋廚房頂板）給水暗管滲漏等語（見原審卷二第205至206頁）。

⑷經對照第2次及第4次鑑定報告所認定之漏水原因，第2次鑑定報告指摘陽台柱漏水，以上訴人房屋（26樓）陽台冷水管加壓測試結果有漏水，系爭房屋廚房平頂以熱像儀漏水檢測有漏水滴水，附有現場照片在卷可證（見第2次鑑定報告第52至59頁），且上訴人對第2次鑑定報告之「漏水原因」無意見（見原審卷一第219頁）；而第4次鑑定報告對於陽台柱部分，並未論述。又就上訴人房屋冷水管、給水管滲漏乙節，兩份鑑定報告均認給水管（即第2次鑑定報告所指之冷水管）有漏水情形，並有現場照片12張及檢測數據彙整表在卷可稽（第2次鑑定報告第58頁、第99至102頁。見原審卷二第201至202頁、第215至216頁）。另第3次鑑定結果不影響第2次鑑定結果，亦據營建中心於第4次鑑定報告載明（見原審卷二第205頁），理由如前述⑷。

⑸第2次鑑定報告係由鑑定人即土木技師林仉侃及鄭振銘所作成，且經於原審到庭具結作證（見原審卷一第355至367頁，詳如下述），其等之證述，係本於其專業，亦無常情顯無違背。另就如原判決附表一至三所示之修繕費用估價方法，亦逐項明確記載所參考之「比照營建物價」、「不動產估價2021年8月刊」及「高雄市建築施工鄰房損壞鑑定手冊」等出處與計算公式（見第2次鑑定報告第119至124頁）相互佐證，其鑑定分析意見應可參採。而第4次鑑定報告之估價方法，即原判決附表四至六所示修繕費用，雖亦為營建中心專業人員所作成，於估算表最下方泛稱係參考行政院公共工程

委員會價格資料庫、財團法人臺灣營建研究院營建物價平台及現行市價之單價估算等語，並未逐項指出估價之依據（見原審卷二第202至204頁）。本院審酌技師公會為兩造合意選定鑑定機關（見原審卷一第120頁），且係國內從事有關土木工程調查、研究、鑑定之專業單位，其參考價值自高，再觀其報告所得之結論，係以紅外線熱像儀測試方法及管線加壓等儀器相互佐證，另就修繕費用估價方法，亦逐項明確記載所參考之「比照營建物價」、「不動產估價2021年8月刊」及「高雄市建築施工鄰房損壞鑑定手冊」等出處與計算公式，而為上開比較與分析，應認第2次鑑定報告較可參採。

⑹再按專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔，公寓大廈管理條例第12條前段定有明文。上訴人雖抗辯：本件漏水點在系爭房屋之專有部分內，自無令伊負責之理。縱漏水點係位在系爭房屋與上訴人房屋之樓板間，亦應依上開條例由兩造共同負擔修繕費用。縱伊應對系爭房屋漏水負責，應以鑑定日期較近之第4次鑑定結果為主云云。惟系爭房屋漏水原因係上訴人房屋陽台柱滲水導致廚房地板滲水及落水管滲漏所致，再往下滲向系爭房屋天花板所造成乙節，業如前述，而上訴人房屋陽台柱屬上訴人房屋之專有部分，並非共同壁或樓地板或其內之管線部分，上訴人援引上開公寓大廈管理條例第12條前段規定抗辯：本件修繕費用由兩造均分云云，尚有所誤，洵無可採。另雖第4次鑑定之鑑定日期較近，惟鑑定日期之遠近與鑑定結果較可採信與否、並無必然之關係，第2次鑑定報告之鑑定結果為本院所參採，業如前述，故上訴人此部分抗辯，應屬無據。

4.被上訴人修繕費用1,460,319元之請求有無理由？

被上訴人請求修繕費用共1,460,319元，並舉第2次鑑定報告為據，即如附表一至三「項目」、「被上訴人主張」欄所示之項目、金額，上訴人抗辯如原判決附表一至三「被告抗

辯」欄所示。茲參考第2次鑑定報告，並鑑定人林仉侃、鄭振銘技師於原審之證述，本院認定被上訴人之主張是否合理？說明如下：

⑴附表一即系爭房屋廚房部分：

①項次1、5、6、7部分之修繕費用如附表一「被上訴人主張」欄所示，為上訴人所不爭執，此部分之請求應予准許。

②項次2部分：

上訴人抗辯：大樓建築已逾24年之久，樓板老舊及地震、混凝土老化等因素亦會發生裂縫），乃一般建築物所常見，並非上訴人房屋水管漏水所致，無因果關係等語。證人鄭振銘於原審具結證稱：地震可能是造成裂縫原因之一，如果長期漏水，鋼筋鏽蝕可能會有膨脹，就有裂縫。第2次鑑定時天花板已經有鐘乳石之現象，可見已經漏（水）很久，但這個很難判定，因為因素很多，無法判定是哪一個原因，也許是綜合的等語。參以證人林仉侃於原審亦具結證稱：裂縫產生之原因不曉得等語（見原審卷一第358頁、第365至367頁）。依前揭證述，自難認系爭房屋之裂縫為上訴人房屋所導致，故被上訴人請求修復此部分修復費用66,450元，應屬無據。

③項次3部分：

上訴人抗辯：項次1所聘請之拆除及貨車清運工，即可處理項次3事務，無須再另聘拆除及貨車清運工處理云云。經證人鄭振銘於原審具結證稱：拆除木構造跟拆除廢棄物，廢棄物就是RC，因為在做的時候必須要打出凹槽，找出漏水點，再打進去，打下去的時候會有一些廢料，這些都要運出去，合法清運是需要花錢，金額就是30,000元。清運不是1次可以清運完畢，會比較耗工，因為要分次計算，且非以大卡車進去運送等語（見原審卷一第356、367頁），審酌鑑定人係參考其清運工程之複雜性始為估價，上訴人就其抗辯並未舉證以實其說，故被上訴人請求此部分修繕之必要費用3萬元，應予准許。

④項次4部分：

上訴人抗辯：應扣除折舊云云。查被上訴人委請堡雅公司107年6月18日裝潢，有堡雅公司估價單在卷可證（見臺灣高雄地方法院111年度雄簡字第339號卷（下稱雄院卷）第25頁），迄至110年11月12日起訴時，已使用3年5個月，此項修繕費用為32,428元，則按行政院固定資產耐用年數表所載「木片」之耐用年數為7年（見本院卷第218頁），是以計算折舊後為18,579元【計算式：（購入成本32,428元-殘價4,054元〈計算式：32,428/(7+1)=4,054〉）÷耐用年數7年×已使用年月數3.417＝（累積折舊費用）13,849元，現值為：32,428元-13,849元＝18,579元】，故被上訴人請求18,579元為有理由，逾此範圍之請求為無理由。

⑤項次8部分：

上訴人抗辯：此部分金額2萬元過高，應刪減至1萬元云云。據鑑定人技師鄭振銘於原審時具結證稱：完工後需要清潔費，預估就是需要這麼多，這是針對完工後之清潔，包含電梯間、大樓公共區域等語（見原審卷一第356頁、第367頁）。審酌鑑定人係基於專業知識經驗所為之估價，上訴人就其抗辯並未舉證以實其說，故被上訴人請求此部分金額20,000元應予准許。

⑥管理費（10%)19,583元部分：

本院認被上訴人請求有理由及金額如附表一「備註」欄及「本院判准金額」欄所示。

⑦營業稅（5%）部分：本院認被上訴人請求有理由及金額如附表一「備註」欄及「本院判准金額」欄所示。

⑧非工程性補償(約20%)45,327元部分：

鑑定人林仉侃技師於原審固證述：非工程性補償可能是一些精神上的損失或房租、屋主要搬出去不便之類的，一般我們就會抓一個金額，20%就是業界慣用的等語（見原審卷一第356、365頁）。然本院審酌系爭房屋廚房之修繕，既以前揭修復費用賠償被上訴人之損害，此外，被上訴人並未主張因

人格法益受侵害而受有非財產上損害並請求精神慰撫金，亦未指稱其受有支出房租之損害，故難認被上訴人此部分請求為有理由。

⑵附表二系爭房屋客餐廳部分：

除項次5部分為上訴人所不爭執，應予准許外，其餘敘述如下：

①項次1部分：

上訴人抗辯：經第2次鑑定報告之鑑定結果紅外線熱像儀檢測成果照片以及目視均無法得出客餐廳天花板漏水現象，故無天花板損壞，被上訴人此部分請求應無理由云云。然系爭房屋客餐廳因上訴人房屋漏水而損壞（見原審卷二第203至204頁，第2次鑑定報告附件9），經鑑定人林仉侃技師於原審時具結證稱：附表二項次1，施工通道兩側需要做保護才不會撞到設備。項次3是客餐廳的修補。項次4、6、7、8、9也都是因為客餐廳受到廚房的漏水所影響。第2次鑑定報告第104頁上圖藍色的部分就是有漏水，那是客餐廳的部分，第105頁上圖也是有漏水，那是廚房的部分，都是儀器測出來的，因為上訴人房屋把陽台打通變成廚房，所以第111頁所指的廚房漏水其實就是附表二項次6陽台的部分。系爭房屋天花板是木料做的，潮濕後面就會損壞，而且客廳天花板也不是全部損壞，只是靠近廚房那部分有滲到，所以就是估算那部分，都是儀器測出來之範圍，潮濕就是漏水等語（見原審卷一第356至357頁、第359至360頁、第365頁）。則依鑑定人鑑定意見，上訴人應就系爭房屋客餐廳之損壞負賠償之責。至上訴人雖引其訴訟代理人蘇南所撰之文章，抗辯：熱像儀不能作為漏水之證據云云（見原審卷二第99至100頁、第263頁）。然細繹上開文章之意旨，係在強調熱像儀之溫度差不能準確找出漏水點，應透過其他工具交叉比對。惟第2次鑑定報告鑑定結果，均非以熱像儀為唯一鑑定方法，均係先以水管壓力測試，找出漏水點後，才輔以熱像儀推論水之滲透範圍，並無所指過度仰賴熱像儀之缺失。

②項次2：

上訴人抗辯同附表一項次2（即⑴②），本院認被上訴人此部分請求亦屬無據，理由同前述⑴②。

③項次3：

上訴人抗辯同附表二項次1，本院認被上訴人此部分請求應屬有據，理由同前述①。

④項次4：

上訴人抗辯同附表二項次1，本院認被上訴人請求修繕應屬有據，理由同前述①。惟上訴人抗辯：項次4應扣除折舊云云。查，本項次「新作客、餐廳夾板天花板(不含油漆）」，而系爭大樓於88年1月18日竣工後，系爭房屋客餐廳天花板未曾換，迄至110年11月12日起訴時，已使用22年10個月，此項修繕費用為52,797元，則按行政院固定資產耐用年數表規定「木片」之耐用年數為7年，基此計算折舊後殘值為6,600元【計算式：購入成本52,797元÷（7+1）＝6,600元，小數點以下四捨五入】。故被上訴人請求6,600元為有理由，逾此範圍之請求為無理由。

⑤項次6、8、9：

上訴人抗辯同附表二項次1，本院認被上訴人請求修繕費用應屬有據，理由同前述①。

⑥項次7：

被上訴人並未舉證證明系爭房屋之客餐廳平頂於損害發生前有PU防水，故此部分施作並無必要，故駁回被上訴人請求32,135元之金額。

⑦項次10清潔費：

鑑定人鄭振銘於原審具結證稱：完工後需要清潔費，預估就是需要這麼多，這是針對完工後的清潔，包含電梯間、大樓公共區域等語（見原審卷一第356頁、第367頁），衡諸鑑定人係基於專業知識經驗為估價，故被上訴人請求14,400元應予准許。至上訴人雖提出自己住家清潔費用僅需9,000元之收據為據（見原審卷二第276頁），抗辯：第2次鑑定報告所

估之清潔費過高云云。然而，上訴人上開收據，係日常髒污及灰塵之清潔，不得採為清除施工後之廢棄物清潔之依據，故上訴人此部分抗辯應屬無據。

⑧項次11：

被上訴人請求金額准否及理由，如附表二「本院判准金額」欄、「備註」欄所示。其中非工程性補償此部分金額不予准許，理由同前⑧所述。

⑶附表三上訴人房屋部分：

除項次4、8、10、11、12、13為上訴人所不爭執，應予准許外，其餘敘述如下：

①項次1、2、3：

上訴人抗辯將冷水管損壞之處即冷水管更換為新水管即可確保廚房及客廳地板不再滲水潮濕（即原判決附表三「被告抗辯」欄所示），此部分費用無必要應不予准許云云。然審酌此項目乃進行施工之保護措施，如未准許此項費用，致無法施工，或施工過程損及上訴人房屋，本項次自屬必要費用，本院認被上訴人此部分請求有據。

②項次5、6、7、9：

上訴人抗辯同前。審酌第2次鑑定報告之結論（見第2次鑑定報告第7頁），已載明系爭房屋天花板縫隙中之析晶現象，係上訴人房屋廚房地板往下滲漏所造成，並有系爭房屋天花板產生析晶現象之照片在卷可證（見原審卷二第65至67頁），並參酌第2次鑑定報告（第6頁（二）B.）「地坪滲水修補方式」部分，乃鑑定人基於專業知識經驗評估修補所需之費用，已詳述具體解決方法，應認此部分費用應為可採。

④項次14「其他費用6%及勞工安全費1%」、「工程利管稅（約15%)」部分：

本院並未駁回被上訴人前述項次之請求，故被上訴人請求此部分之金額，均應予准許。

⑷綜上所述，被上訴人得請求之金額為附表一至附表三總金額為1,009,940元【計算式：133,437元（附表一）+180,603元

（附表二）+695,900元（附表三）＝1,009,940元】；逾此部分之請求，應屬無據。

5.被上訴人系爭天花板維修費160,000元之請求有無理由？

⑴被上訴人於107年6月18日自行僱請堡雅公司修繕系爭房屋天花板，並支出維修費用160,000元等節，業據證人劉家伃於原審具結證稱：被上訴人有支付系爭天花板維修費160,000元，現場查看時系爭房屋天花板的矽酸鈣板有變形，顏色也有水痕現象，當下我跟被上訴人說上面有管線漏水，我建議被上訴人拆掉把漏水現象找出來再重新製作天花板。我沒有如土木技師等鑑定相關背景，但我從事裝潢很久了，現場的經驗我可以判斷等語明確（見原審卷一第84至85頁）。審酌本件系爭房屋之漏水原因，業經歷次鑑定，為上訴人所致，滲漏面積及於系爭房屋之天花板，則系爭天花板維修費之支出，自屬上訴人應賠償之範圍。

⑵按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條定有明文。次按請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院77年度第9次民事庭會議決議（一）意旨參照）。依被上訴人提出之堡雅公司107年6月18日估價單（見雄院卷第25頁），並未區分修繕之工資費用與零件費用各為何，應為各半未合理。再者，其中零件部分之修復，既以新零件更換被損害之舊零件，揆諸前揭說明，應將零件折舊部分予以扣除，始屬合理。依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，木造天花板裝潢屬於房屋附屬設備之「其他」項，耐用年數為10年，依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率為10分之1，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不

滿1月者，以1月計」，系爭房屋之建築完成日為88年1月28日（見雄院卷第169頁），迄98年間天花板開始因漏水而損壞時，已使用超過10年使用年限，則零件扣除折舊後之修復費用僅剩於殘值7,273元（計算式：80,000/(10+1) = 7,273），加計不予折舊之工資費用80,000元，合計為87,273元。

6.「住戶應遵守下列事項：....二、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。」「前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。」，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款及第2項定有明文。本件被上訴人請求上訴人應將系爭房屋漏水處依前述第2次鑑定報告所示之修復方式及必要費用進行修繕完畢，如上訴人不予修繕，應容忍被上訴人僱工進入上訴人房屋代為修繕（如附表三），所需修繕費用並由上訴人負擔，且兩造不爭執倘若被上訴人之訴有理由之修繕項目，上訴人同意容忍被上訴人進入上訴人房屋修繕，故被上訴人此部分主張上訴人應容忍被上訴人進屋修繕之請求，核屬有據。

㈢被上訴人是否與有過失？

上訴人雖抗辯：被上訴人於107年6月間委請堡雅公司修繕時已知漏水情事，故意不告知上訴人，遲至同年11月12日方提起本件訴訟，放任系爭房屋漏水逾3年，致損害擴大，被上訴人亦與有過失云云。惟查，上訴人於104年1月19日所簽訂之系爭備忘錄固約定系爭房屋廚房天花板發生漏水狀況時，應立即申請鑑定，然此為系爭房屋發生漏水情形應為鑑定之約定，與任令損害之擴大係屬二事，自難以此逕認被上訴人就本件損害與有過失可言。至上訴人固舉上訴人房屋114年10月4日至同年12月3日水單記載用水度數零，滲水量非常微小，若非被上訴人持續放任不通知伊處理，不致於造成現在損害程度云云，固舉水費繳費單（見本院卷第169頁）為

據；惟上開水費繳費單，至多僅能證明被上訴人有此上開期間用水度數及應繳水費金額，與被上訴人就本件漏水之損害擴大有過失應無關連，不足採為不利於被上訴人之認定。

㈣從而，上訴人應給付之總金額為1,097,213元【計算式：1,009,940元（附表一至附表三）+87,273元（天花板維修費）＝1,097,213元】。

七、綜上所述，被上訴人依民法第184條第1項前段侵權行為之法律關係及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款及第2項規定，請求上訴人容忍被上訴人進入上訴人房屋內進行（如附表三）漏水修繕工程（至不漏水狀態），並給付被上訴人1,097,213元，及自112年7月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息範圍內，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　15　　日

民事第四庭

審判長法　官　洪能超

法　官　張琬如

法　官　郭慧珊

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　15　　日

書記官　邱李如

附表一：系爭房屋廚房部分　　（單位：新臺幣）

| 項次 | 項目 | 被上訴人主張 | 上訴人抗辯 | 本院判准金額 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 平頂漏水產生之泥漿清除，泥漿由人工從00樓搬到1樓後運棄 | 40,000元 | 不爭執 | 40,000元 |
| 2 | 平頂漏水處灌epoxy填縫 | 66,450元 | 有爭執 | 0元 |
| 3 | 舊木構造暗架天花板拆除運棄 | 30,000元 | 有爭執 | 30,000元 |
| 4 | 木構造暗架天花板 | 32,428元 | 有爭執 | 18,579元 |
| 5 | 木構造暗架天花板坪頂油漆 | 3,234元 | 不爭執 | 3,234元 |
| 6 | 木構造暗架天花板批土 | 997元 | 不爭執 | 997元 |
| 7 | 天花板崁燈安裝 | 2,720元 | 不爭執 | 2,720元 |
| 8 | 完工善後清潔費 | 20,000元 | 有爭執 | 20,000元 |
| | 管理費(10%) | 19,583元 | 有爭執 | 11,553元 |
| | 營業稅(約5%) | 10,771元 | 不爭執 | 6,354元 |
| | 非工程性補償(約20%) | 45,237元 | 有爭執 | 0元 |
| 合計 | | 271,420元 | | 133,437元 |
| 備註 | 1、項次8之管理費（10%）：因刪減項次2之66,450元及項次4之13,849元（計算式：32,428元-18,579元=13,849元），故管理費應刪減8,030元（計算式：〈66,450元+13849元〉×10%=8,030元），則此部分僅能請求11,553元（計算式：19,583元－8,030元＝11,553元）。<br>2、項次8營業稅（5%）：應調整為6,354元【計算式：（40,000＋30,000＋18,579＋3,234＋997＋2,720＋20,000＋1 | | | |

| | |
|---|---|
| | 1,553＝127,083元）x5%＝6,354元，小數點以下四捨五入】。 |

附表二：系爭房屋客餐廳部分　　（單位：新臺幣）

| 項次 | 項目 | 被上訴人主張 | 上訴人抗辯 | 本院判准金額 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 施工動線牆面及地坪相關設備保護 | 50,000元 | 有爭執 | 50,000元 |
| 2 | 坪頂漏水裂縫處灌注EPOXY填縫 | 116,220元 | 有爭執 | 0元 |
| 3 | 客、餐廳夾板天花板及陽台鋁企口天花板拆除運棄(含合法運棄) | 50,000元 | 有爭執 | 50,000元 |
| 4 | 新作客、餐廳夾板天花板(不含油漆) | 52,797元 | 有爭執 | 6,600元 |
| 5 | 新作客、餐廳夾板天花板平頂PVC油漆 | 6,509元 | 不爭執 | 6,509元 |
| 6 | 陽台鋁企口天花板安裝 | 7,676元 | 有爭執 | 7,676元 |
| 7 | OO樓坪頂漏水區域PU防水t=3mm | 32,135元 | 有爭執 | 0元 |
| 8 | 天花板崁燈拆除及安裝(含挖洞、拉線，不含燈具) | 4,080元 | 有爭執 | 4,080元 |
| 9 | 天花板施工之工作架組裝及拆卸 | 10,000元 | 有爭執 | 10,000元 |
| 10 | 完工善後清潔費 | 14,400元 | 有爭執 | 14,400元 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | (含拆除保護工事) | | | |
| 11 | 其他費用6%及安全管理費1% | 21,400元 | 有爭執 | 7,781元 |
| | 工程管理費及營業稅(約15%) | 54,783元 | 有爭執 | 23,557元 |
| | 非工程性補償(約20%) | 73,000元 | 有爭執 | 0元 |
| 合計 | | 493,000元 | | 180,603元 |
| 備註 | 1、項次11之其他費用及安管費（7%）：因刪減項次2之116,220元、項次4之46,197元（計算式：52,797元-6,600元=46,197元）、項次7之32,135元，故此部分費用應刪減13,619元（計算式：〈116,220元+46,197元+32,135元〉×7%=13,619元，小數點以下四捨五入），則此部分僅能請求7,781元（計算式：21,400元-13,619元＝7,781元）。<br>2、項次11管理費及營業稅（15%）：應調整為23,557元【計算式：（50,000＋50,000＋6,600＋6,509＋7,676＋4,080＋10,000＋14,400+7,781＝157,046元）×15%＝23,557元，小數點以下四捨五入】。 | | | |

附表三：上訴人房屋部分　　（單位：新臺幣）

| 項次 | 項目 | 被上訴人主張 | 上訴人抗辯 | 本院判准金額 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 保護工程(含移動設備至不影響工作處) | 18,000元 | 有爭執 | 18,000元 |
| 2 | 被告房屋室內櫃體及牆面保護工 | 25,000元 | 有爭執 | 25,000元 |
| 3 | 客、餐廳櫥櫃、廚房及陽台流理台、施工通道墻面與地面保護 | 40,000元 | 有爭執 | 40,000元 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 原牆（柱）面磁磚、客、餐廳及陽台與廚房介面地坪瓷磚與大理石打除 | 245,968元 | 不爭執 | 245,968元 |
| 5 | 客、餐廳、廚房及陽台漏水區域PU防水t=6mm | 52,645元 | 有爭執 | 52,645元 |
| 6 | 1:2防水水泥砂漿打底 | 29,799元 | 有爭執 | 29,799元 |
| 7 | 客、餐廳及廚房地坪舖貼台產大理石磚t=1.8cm | 84,431元 | 有爭執 | 84,431元 |
| 8 | 墻(柱）面舖貼20×20磁磚 | 1,575元 | 不爭執 | 1,575元 |
| 9 | 陽台地坪舖貼20×20磁磚 | 6,818元 | 有爭執 | 6,818元 |
| 10 | 漏水管段止水工(含材料) | 4,000元 | 不爭執 | 4,000元 |
| 11 | 漏水區域(含客、餐廳、廚房及陽台)瓦斯噴燈烤乾燥 | 7,500元 | 不爭執 | 7,500元 |
| 12 | 復原及室內清潔(含拆除施工保護工事) | 25,000元 | 不爭執 | 25,000元 |
| 13 | 廢棄物清運(合法運棄) | 26,800元 | 不爭執 | 26,800元 |
| 14 | 其他費用6%及勞工安全費1% | 37,600元 | 有爭執 | 37,600元 |
| | 工程利管稅（約1 | 90,764元 | 有爭執 | 90,764元 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 5%) | | | |
| 合計 | | 695,900元 | | 695,900元 |
| 備註 | 被上訴人附表三所示全部請求金額695,900元均有理由,應予准許。 | | | |

附表一至附表三總金額為1,009,940元【計算式：133,437元（附表一）+180,603元（附表二）+695,900元（附表三）＝1,009,940元】