臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第533號

原　　告　梁哲豪
000000000000000000
　　卞可商行
上　一　人
法定代理人　梁哲豪
共　　同
訴訟代理人　陳姵霓律師
被　　告　得意人生二期公寓大廈管理委員會
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　詹志騰
訴訟代理人　吳錫欽律師
被　　告　温聰和
訴訟代理人　張育銜律師
複代理人　　林原弘律師
　　廖婉茹律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告得意人生二期公寓大廈管理委員會應依照社團法人台灣防水工程技術協進會鑑定報告（鑑定案號：新北院楓民允113年度訴字第533號函）之第38頁至第43頁所述之修繕工法、及第44頁表列之施作工程項目（如附件），將得意人生二期公寓大廈社區1樓公用之花圃、儲水槽、排風孔位置修繕至完全不漏水狀態。

二、被告得意人生二期公寓大廈管理委員會應給付原告梁哲豪新臺幣252,806元，及自民國113年1月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告得意人生二期公寓大廈管理委員會負擔51%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣236,590元為被告供擔保後，得假執行；但被告得意人生二期公寓大廈管理委員會如以新臺幣709,771元為原告供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣84,269元為被告供擔保後，得假執行；但被告得意人生二期公寓大廈管理委員會如以新臺幣252,806元為原告供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第173條前段、第175條分別定有明文。本件被告得意人生二期公寓大廈管理委員會之法定代理人原為廖秀雲（選任吳錫欽律師為訴訟代理人），嗣於本院審理中變更為詹志騰，並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第331頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，自應准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更，但被告同意、請求之基礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。原告起訴原訴之聲明為：㈠被告得意人生二期公寓大廈管理委員會應將原告所有新北市○○區○○路○段000號地下一樓房屋天花板漏水處修繕至不漏水狀態（修復方式俟鑑定後再變更聲明）。㈡被告得意人生二期公寓大廈管理委員會應給付原告新臺幣（下同）800,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起

至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢原告願供擔保，請准宣告假執行（見板司建調卷第9至10頁）。嗣追加被告溫聰和、追加原告卞可商行，並變更聲明為：㈠被告得意人生二期公寓大廈管理委員會應依照社團法人台灣防水工程技術協進會鑑定報告（鑑定案號：新北院楓民允113年度訴字第533號函）之第38頁至第43頁所述之修繕工法、及第44頁表列之施作工程項目，將得意人生二期公寓大廈社區1樓公用之花圃、儲水槽、排風孔位置修繕至完全不漏水狀態。㈡被告等應連帶給付原告梁哲豪252,806元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告等應連帶給付原告卞可商行932,789元，及自民事追加原告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行（下合稱「變更後訴之聲明」，見本院卷第257頁），核與前揭法條規定相符，且被告對原告所為訴之變更追加亦無異議（見本院卷第248頁），應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告梁哲豪為得意人生二期公寓大廈社區（下稱系爭社區）住戶，為新北市○○區○○路0段000號地下1樓（下稱系爭189號地下1樓房屋）所有權人。本件因被告得意人生二期公寓大廈之公共區域漏水，向下滲漏至系爭189號地下1樓房屋，使系爭189號地下1樓房屋有漏水情形，造成原告梁哲豪、卞可商行受損害。本案經鑑定人社團法人臺灣防水工程技術協進會（下稱臺灣防水工程技術協進會）就漏水原因、修繕工法與費用等進行勘查與鑑定，並出具該會114年2月17日鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）明確指出上開漏水是肇因於被告得意人生二期公寓大廈管理委員會（下稱被告得意人生管委會）對於系爭社區中庭花圃平台、儲水槽、排風孔疏於維護，導致防水層失效、有裂縫或損壞，故逢下雨或有其他外來水時，水分向下滲漏至系爭189號地下1樓，依據系爭

鑑定報告之結論與鑑定人即臺灣防水工程技術協進會秘書長楊敏楠出庭證述之內容，可知系爭社區1樓公共區域之防水層失去應有之防水功能，顯係導致系爭地下一樓房屋長期以來持續飽受漏水之苦的原因本案之漏水點為系爭社區全體區分所有人共有部分之平台、儲水槽、排風孔等設施，依前揭公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條之規定，本應由被告得意人生管委會負責修繕、管理、維護。然而多年來，被告得意人生管委會怠於修繕、維護，導致自系爭社區共用部分之平台、儲水槽、排風孔處持續向原告梁哲豪所有之系爭189號地下1樓房屋滲漏水，致原告梁哲豪受有損害，被告得意人生管委會自屬有過失，依法應負損害賠償之責。是以，原告梁哲豪依民法第184條第1項前段、第185條、第213條第1項、第215條、第767條、公寓大廈管理條例第10條第2項（擇一關係）請求被告得意人生管委會依系爭鑑定報告所述之方法（如附件），將系爭社區1樓公用之花圃平台、儲水槽、排風孔位置修繕至完全不漏水狀態。

㈡因被告等怠為維護，導致漏水造成系爭189號地下1樓房屋天花板水泥持續滴漏水，產生嚴重之壁癌狀況，室內裝潢之輕鋼架玻璃纖維天花板也發霉、破損嚴重，為此必須支出修繕費用252,806元（詳參系爭鑑定報告第37頁）。由於系爭189號地下1樓房屋是原告卞可商行之營業處所，存放許多高價值之玩具商品，倘若令被告等進入負責修繕工程，雙方還需要協調配合原告之營業時間、或原告還需要安排員工調班以便陪同被告之工班施工等，必將產生更多不便與摩擦。為此，原告梁哲豪依民法第184條第1項前段、第185條、第213條、第215條等規定（擇一關係），請求被告等連帶給付系爭189號地下1樓房屋之修繕費用252,806元。

㈢查原告梁哲豪將系爭189號地下1樓房屋無償提供給原告卞可商行使用，用以經營正版玩具、限量公仔之零售。系爭189號地下1樓房屋漏水區域本來係原告卞可商行用來貯放待出貨商品、以及行政辦公之區域，但因漏水之故，導致放置於

辦公室區域之正版玩具、公仔等商品因遭到滴漏水淋濕而受潮、發霉、或外盒破損，原告卞可商行經營正版玩具、公仔之銷售，且其中頗多限量、高單價之收藏級商品，不僅直接盛裝玩具或公仔之紙盒有收藏價值，甚至連運輸用的紙箱亦有收藏價值，故一旦外盒受損，對玩家、收藏家而言即已經失去收藏價值，無法對外出售，縱使以原告卞可商行之進貨成本計算，損失金額也高達841,404元。又系爭189號地下1樓房屋漏水區域之影響範圍約20平方公尺，該漏水區域迄今仍時常滴、漏水，需要放置水桶接水，使得該區域無法利用，且自原告等於112年5月間發現漏水之後迄今，被告等遲遲推諉、拖延不願修繕，導致原告卞可商行只能另行承租場地存放貨品及處理辦公事務，本件漏水影響之範圍約為20平方公尺（約6坪），原告卞可商行所承租之中壢場地面積約65坪，系爭189號地下1樓房屋地處鬧區，倘若於附近租賃房屋存放貨品，其租金必定更為高昂，然為衡平之故，原告卞可商行乃先行請求被告等負擔與本件漏水面積相當部分之中壢場地租金即18,462元（計算式：6坪÷65坪x200,000元=18,461.5元，四捨五入），因系爭漏水遲遲無法解決，故原告卞可商行於前揭租期屆至後又另訂租約，自112年9月1日起迄114年4月止，支出租金790,000元，就此部分與本件漏水相當面積之租金應由被告等負擔，即72,923元（計算式：6坪÷65坪x790,000元=72,923.07元，四捨五入），從而原告卞可商行迄今受有共91,385元（計算式：18,462元＋72,923元＝91,385元）之租金損害，是以，原告卞可商行依民法第184條第1項前段、第185條、第213條、第215條等規定（擇一關係），請求被告等連帶負損害賠償，請求被告等連帶負損害賠償932,789元（計算式：商品損害841,404元＋租金損害91,385元＝932,789元）。

㈣爰依民法第184條第1項前段、第185條、第213條第1項、第215條、第767條、公寓大廈管理條例第10條第2項（擇一關係）提起本件訴訟等情。並聲明如「變更後訴之聲明」。

二、被告得意人生管委會則以：系爭社區中庭「花圃、儲水槽、排風孔」為防免滲漏水致危害地下室區分所有權人之權益，被告早於數年前即重鋪中庭磁磚外牆及花圃之防水層面，重設排水渠道，並將儲水槽排空封閉不再使用，惟今檢測仍有滲漏水情事，則本件滲漏水是否確係中庭「花圃、儲水槽、排風孔」所導致，要非無疑？又鑑定報告書認「該建築物經過長期、溫度或濕度變化…等原因，造成局部結構體產生裂縫，水分會沿裂縫或損壞處滲入樓板及牆壁內，而造成內部水量增加，使天花板及牆面滲水並長期含水量增加，這些水份進分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化物。」足見，系爭189號地下1樓房屋滲漏水之時間長久，本件鑑定時間與漏水時間相隔甚遠，上開期間新北市○○區○○路0段000號1樓房屋若有防水層失效情事，則應為系爭189號地下1樓房屋滲漏水之共同原因。惟系爭鑑定報告未就新北市○○區○○路0段000號1樓房屋之廚房衛浴室之防水層是否有效？是否有重鋪？為釐清，其鑑定自有欠周全，何況，系爭鑑定報告就系爭189號地下1樓房屋與中庭「花圃、儲水槽、排風孔」是否滲漏水，其鑑定方法並不一致，並非一律採「多功能分水計」測量，則其鑑定結果是否可遽信，令人質疑。兼且，系爭鑑定報告認中庭「花圃、儲水槽、排風孔」之修復方法，含有「鋪設止滑地磚」乙項目，然此項目與防止滲漏無關，自應予以剔除。又原告梁哲豪起訴主張為釐清漏水原因與修補，預計支出費用云云，然本件業經法院委託鑑定完成，而無另行支出費用之必要，固此項請求非原告已支出或將來必須支出費用之一部，應自損害賠償範圍中排除。另原告卞可商行主張因系爭189號地下1樓房屋漏水致其受有商品損失841,404元云云，原告雖提出原證2之照片及原證10之統計表，主張依民法第184條、第213第3項、第215條請求以金錢替代回復原狀，惟原證2之照片並無拍攝日期，是否係原告所稱侵權期間所拍攝不明，且即便原證2之照片為真，亦不足以證明原告卞可商行受有商品841,404

元之損害，至於原告自行製作原證10之統計表被告否認其真正，原證10不能用以證明原告卞可商行受有商品841,404元之損失，原告此部分之請求，應予駁回。再原告卞可商行又主張因本件漏水致其受有租金損失91,385元云云，原告雖提出原證11、12之租賃契約，惟該租約尚不能據以證明原告卞可商行確有因漏水須另行承租之事實及必要性。且依系爭鑑定報告，於113年12月27日初勘，初勘現場照片顯示（見系爭鑑定報告第14頁）原告主張之漏水區域，仍設有員工辦公區及堆放商品，至114年2月17日複勘時，該區域仍放置商品及員工辦公情形（見系爭鑑定報告第31頁），原告主張其發現漏水起即多次要求被告修繕，並於112年5月因漏水而須另行租賃倉庫儲放商品、辦公，然觀諸前開勘驗現場照片所示，原告漏水之區域仍正常使用，並存放商品及供員工在該場域辦公，且滲漏水影響區域約16平方公尺（見系爭鑑定報告第34頁），影響區域有限，且只是造成壁癌而已，尚非不可使用。基上可知，原告主張因滲漏水而有另行租用倉庫云云，應非屬必要，其請求自屬無理由。原告梁哲豪起訴請求精神慰撫金6萬元云云，惟於民事追加原告暨訴之聲明變更狀中，已不復主張，該部分應認生捨棄之效果等語資為抗辯。並聲明：㈠原告訴之聲明及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、被告溫聰和則以：系爭鑑定報告已明確指出漏水原因與新北市○○區○○路0段000號1樓房屋無關即與被告溫聰和無涉，原告仍未舉證漏水與被告溫聰和有因果關係，故原告請求被告溫聰和連帶賠償修繕費用252,806元、商品毀損滅失損害841404元及租金損害91,385元，難認有據。並聲明：㈠原告訴之聲明及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

四、本院之判斷：

㈠原告為系爭189號地下1樓房屋所有權人，被告為系爭189號地下1樓房屋上方之新北市○○區○○路0段000號1樓房屋

（下稱系爭1樓房屋）所有權人，系爭社區之1樓公用之花圃、儲水槽、排風孔位置等公用設施係被告得意人生管委會依公寓大廈管理條例規定為管理維護等情，為兩造所不爭執（見本院卷第299至301頁），並有建物登記謄本在卷可參（見板司建調字卷第19至25頁、本院卷第37頁、第77頁），該部分事實應堪認定。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則(最高法院99年度台上字第483號判決意旨參照)。

㈢系爭189號地下1樓房屋漏水原因為何：

1.系爭189號地下1樓房屋經本院囑託臺灣防水工程技術協進會鑑定，於114年2月17日完成系爭鑑定報告，依卷附系爭鑑定報告所示鑑定結果略以：系爭189號地下1樓房屋有漏水情形，原因為系爭社區1樓中庭「花圃、儲水槽、排風孔」當有外來水至牆面、地面時會滲透入結構混凝土裡，水分沿裂縫或損壞處滲入（系爭189號地下1樓房屋）的樓板造成滲透水現象，系爭189號地下1樓房屋漏水原因與系爭社區1樓花圃、儲水槽或水溝等公設施有關，系爭189號地下1樓房屋天花板之鈣化結晶柱、發霉、發黑或產生壁癌是因上開中庭「花圃、儲水槽、排風孔」之漏水所致；系爭189號地下1樓房屋漏水原因與系爭1樓房屋無關等語，系爭鑑定報告並敘明就系爭社區1樓「花圃、儲水槽、排風孔」之漏水具體修復方法及合理費用（如附件）、系爭189號地下1樓房屋之漏水具體修復方法及合理費用（約252,806元）（見系爭鑑定報告第31至44頁），有系爭鑑定報告在卷可參，核與鑑定人

即臺灣防水工程技術協進會秘書長楊敏楠於本院證稱：系爭189號地下1樓房屋天花板有多處縫隙出現白華及滲漏水現象，初勘的時候有看到就記載，縫隙產生原因可能是房子蓋的時候品質關係，系爭鑑定報告有提及建築物經長期溫度、濕度變化等原因造成局部結構產生裂縫，上開裂縫跟本件系爭房屋的滲漏水有關係，有關係才會漏水，但漏水點如果沒有漏水，下方的房屋就算有縫隙也不會從上方漏水；系爭189號地下1樓房屋推斷漏水大概在3個月到一年，白華會長1公分，看水量、溫度、流速會有不同，最起碼要3 個月起跳，系爭189號地下1樓房屋的漏水白華還不到1公分，停車場那邊超過1公分；系爭1樓房屋（即「八方雲集」）我們有去看過，地板是乾的，排水管有做測試，沒有對系爭189號地下1樓房屋有滲漏水影響；本件鑑定時有採用A、B點（見系爭鑑定報告第20頁下方相片）、C點（見系爭鑑定報告第25頁相片），A點、B點是系爭1樓房屋（即「八方雲集」）的廚房，在建築物裡面，不在公共區域，C點在B1停車場，對應的上方是大概社區公共區域排風口附近，可以參見系爭鑑定報告第16頁相片，上面有植物盆栽的地方的構造物就是排風口，排風口下面是公共區域停車場，另外由相片可見該構造物後方還有另外一個構造物是儲水槽，在排風口跟除水槽中間有一個凹槽空間，另外，原告的系爭189號地下1樓房屋有一個地方看出去可以看到排風口，放水時就是在上開排風口根除水槽中間放水，從而認為是在這附近會有漏水，至於鑑定報告第16頁下面在相片下方有一些用水泥填滿的位置，那些地方本來是設計設置花圃，被告已經用水泥把它們填滿，應該就是被告所指的平台，依照鑑定結果平台部分是否是漏水點不知道，但是我們有在凹槽空間測試確定滲漏水是在那附近；鑑定報告之修繕方式有記載「花台地坪」面積是現場測量出來的範圍，是平面的面積，現場測量的長寬乘出來就知道了，維修部分也包括立面牆壁，是因為漏水包括垂直及水平的維修都需要，修復範圍還要包括平台（或稱花圃）因

為兩塊地面相連很近，為了要做到徹底斷水必須要有這樣範圍的維修，一般來說防水工程修繕範圍會大於漏水點，因為水受到阻礙會跑到其他路徑，如果只修凹槽空間水會跑到平台繼續滲漏，必須要整個平台一起修繕，才能徹底斷水，基於防水專業判斷考量，漏水範圍印象中目視大概4坪左右，有些地方有輕鋼架擋住，如果說只單純考量斷水或許只需要修花台的一半，但漏水修繕除了為了達到必要斷水措施所需要修繕的範圍也要一併考量工程發包實務的經濟性，我在鑑定報告中提出的修繕方式跟範圍就是依照專業知識跟經驗判斷等語（見本院卷第265至268頁、第273至275頁）相符，觀諸臺灣防水工程技術協進會之系爭鑑定報告及鑑定人楊敏楠經實地勘查測試而完成鑑定且對系爭189號地下1樓房屋漏水原因、鑑定方式等節（輔以照片及圖示）說理清晰且論述綦詳，上開鑑定意見（含漏水原因及修復方式）應堪採信。

2.至被告得意人生管委會辯稱：漏水是否確係中庭「花圃、儲水槽、排風孔」所致，要非無疑；本件漏水時間長久，鑑定時間相隔甚遠，系爭1樓房屋若有防水層失效，應為漏水共同原因；系爭鑑定報告有欠周全且鑑定方法並非一致，鑑定結果是否可遽信，令人質疑；且修復方法含「鋪設止滑地磚」與防止滲漏無關者應予剔除云云。惟對系爭189號地下1樓房屋漏水原因、鑑定方式等節（輔以照片及圖示）說理清晰且論述綦詳，業如前述，衡以鑑定人本於其專業，本可綜合運用各種鑑定方式檢測而為判斷，且漏水修復涉及拆除於符合經濟性情況下為必要範圍內的修復亦非不合理，被告所稱流於臆測，且所舉事證尚不以反證上開鑑定有違誤或不可採之處，從而，被告該部分抗辯尚非可採，上開鑑定意見（含漏水原因及修復方式）應堪採信。

3.綜上所述，堪認系爭189號地下1樓房屋之漏水應系爭社區1樓中庭「花圃、儲水槽、排風孔」等處公共設施所致，且與系爭1樓房屋無關，且系爭社區1樓中庭「花圃、儲水槽、排風孔」之漏水修復方式（如附件），系爭189號地下1樓房屋

之因漏水損害之修復方式花費約252,806元。

㈣按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，不能知其中孰為加害人者亦同；造意人及幫助人，視為共同行為人；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；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第185條、第213條第1項、第3項、第215、公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。

㈤原告梁哲豪請求被告得意人生管委會應依照社團法人台灣防水工程技術協進會鑑定報告（鑑定案號：新北院楓民允113年度訴字第533號函）之第38頁至第43頁所述之修繕工法、及第44頁表列之施作工程項目，將得意人生二期公寓大廈社區1樓公用之花圃、儲水槽、排風孔位置修繕至完全不漏水狀態，是否有據：

1.系爭189號地下1樓房屋之漏水應系爭社區1樓中庭「花圃、儲水槽、排風孔」等處公共設施所致，且系爭社區1樓中庭「花圃、儲水槽、排風孔」之漏水修復方式（如附件），業如前述，衡以系爭社區1樓公用區域由被告得意人生管委會管理維護，原告基於系爭189號地下1樓房屋所有權人身分，依民法第767條第1項中段、民法第184條第1項前段、第213條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項規定請求被告得意人生管委會應依照社團法人台灣防水工程技術協進會鑑定報

告（鑑定案號：新北院楓民允113年度訴字第533號函）之第38頁至第43頁所述之修繕工法、及第44頁表列之施作工程項目，將得意人生二期公寓大廈社區1樓公用之花圃、儲水槽、排風孔位置修繕至完全不漏水狀態，核屬有據，應予准許。

2.又該部分於本件既已採納原告梁哲豪前揭請求權基礎，則就其另主張（擇一關係）之民法第767條第1項前段、後段、民法第185條、民法第215條規定，即無庸再予審酌，併予敘明。

㈥原告梁哲豪請求被告等應連帶給付原告梁哲豪252,806元，是否有據：

1.系爭189號地下1樓房屋之漏水應系爭社區1樓中庭「花圃、儲水槽、排風孔」等處公共設施所致，且系爭189號地下1樓房屋之因漏水損害之修復方式花費約252,806元，業如前述，足見系爭189號地下1樓房屋漏水損害回復原狀所必要之費用應為252,806元，衡以系爭社區1樓公用區域由被告得意人生管委會管理維護，其自應就此負損害賠償責任，是依上開說明，原告梁哲豪依民法第184條第1項前段、第213條，請求被告得意人生管委會應給付原告梁哲豪252,806元，核屬有據，應予准許（又該部分於本件既已採納原告梁哲豪前揭請求權基礎，則就其另主張【擇一關係】之民法第185條、民法第215條規定，即無庸再予審酌，併予敘明）。

2.又系爭189號地下1樓房屋之漏水應系爭社區1樓中庭「花圃、儲水槽、排風孔」等處公共設施所致，且與系爭1樓房屋無關，業如前述，依上開說明，系爭1樓房屋之所有權人被告溫聰和自不應負損害賠償責任，從而，原告梁哲豪依民法第184條第1項前段、第185條、第213條、第215條，請求被告溫聰和應連帶給付原告梁哲豪252,806元，核屬無據，不應准許。

㈦原告卞可商行請求被告等應連帶給付原告卞可商行932,789元本息，是否有據：

1.原告卞可商行請求被告等連帶賠償因系爭189號地下1樓房屋漏水受有商品損害841,404元部分：

⑴系爭189號地下1樓房屋之漏水應系爭社區1樓中庭「花圃、儲水槽、排風孔」等處公共設施所致，且與系爭1樓房屋無關，業如前述，依上開說明，系爭1樓房屋之所有權人被告溫聰和自不應負損害賠償責任，從而，原告卞可商行依民法第184條第1項前段、第185條、第213條、第215條規定，請求被告溫聰和應連帶賠償原告卞可商行商品損害841,404元，核屬無據，不應准許。

⑵又原告固提出漏水區域照片、受損商品照片、受損商品列表、進貨單（見板司建調卷第27頁、本院卷第201至217頁），然部分照片僅為牛皮紙箱照片，部分照片為可見商品包裝，可見商品包裝者亦非均可明顯識別有受潮損害，又受損商品照片、受損商品列表並非兩造會同清點而僅為原告單方拍攝製作，則系爭189號地下1樓房屋漏水是否確有造成該等商品損害，容有疑問。

⑶證人即卞可商行店長方紹宇於本院審理時證稱：我是卞可商行的員工我是擔任店長職務，我瞭解漏水經過。我們同仁上班時，發現辦公室地板都是積水，我同事立即拍照通報工作群組，告知發生經過，我當時不在現場。我到現場時水已經退了，同仁有在拖地，就我所見，辦公室是放我們出國外的高單價公仔模型收藏，有盒子裝有的是放在紙箱，裡面如果是牛皮紙箱我們稱運輸箱，有收藏價值，最靠近玩具的是包裝（含紙盒或塑膠）一般放在商店櫃上的是包裝，我們是出國外，在販售時還會註明是含運輸箱，不能拆開，有的含運輸箱有受損，有的是包裝箱有受損，法官提示原證9（受損商品照片）就是我當時所見受損情形。原證10（受損商品列表）這個統計表是卞可商行的同仁，我也有參與，我有參與製作，因為當時要清點受損商品狀況，我們有通知管委會，管委會是總幹事有來現場看狀況，跟拍照，總幹事說會再找人處理，我告知他有受損商品，他請我們自己整理，他就走

了，我不知道有無向國稅局申報受災損失如果是電子產品泡水後損害機率，如果測試後無法作用不能賣，單純公仔可以折價出售，如果是包裝盒壞掉，基本是6折，如果傷到商品本身，就是6折以下。原證10編號3、5、6是電子產品，編號18、19不太確定等語（見本院卷第268至272頁）。惟證人方紹宇既為原告卞可商行員工，其證述公證性顯有疑慮，其證明力顯然較低，又原告既未提出受損商品供檢視或經第三方鑑驗，實難逕認定有原告卞可商行確實受有所主張之商品損害。

⑷綜上所述，參酌卷內事證，本件尚難認原告卞可商行因系爭189號地下1樓房屋漏水受有商品損害841,404元。從而，原告卞可商依民法第184條第1項前段、第185條、第213條、第215條規定請求被告等連帶賠償因系爭189號地下1樓房屋漏水受有商品損害841,404元，核屬無據，不應准許。

2.原告卞可商行請求被告等連帶賠償因系爭189號地下1樓房屋漏水增加租金支出91,385元部分：

⑴系爭189號地下1樓房屋之漏水應系爭社區1樓中庭「花圃、儲水槽、排風孔」等處公共設施所致，且與系爭1樓房屋無關，業如前述，依上開說明，系爭1樓房屋之所有權人被告溫聰和自不應負損害賠償責任，從而，原告卞可商行依民法第184條第1項前段、第185條、第213條、第215條規定，請求被告溫聰和應連帶賠償原告卞可商行租金支出91,385元，核屬無據，不應准許。

⑵原告固提出漏水區域照片、受損商品照片、受損商品列表、租約、進貨單（見板司建調卷第27頁、本院卷第201至223頁），惟該等證據至多能證明系爭189號地下1樓房屋曾有堆置商品，且曾有漏水，上開租約則僅能證明有租賃空間使用，均無從直接證明確因漏水影響而有另行租賃空間堆置商品之必要性。再者，觀諸系爭鑑定報告現場照片（見系爭鑑定報告第31頁、第34頁）所示狀況，現場空間是否已達不能使用，商品是否不能透過挪移堆高留在系爭189號地下1樓房

屋內，亦不無疑問。是原告卞可商行是否因上開漏水有另行租賃空間堆置商品之必要性，容有疑問。

⑶證人方紹宇於本院審理時證稱：有看過原證11、12的租約系爭房屋是我們出國外貨品的辦公室兼倉庫受損，因為現場沒有適合的場地，所以去租其他地方來從事來將系爭房屋內的商品轉放過去及辦公。系爭房屋在第一次漏水後，我們把部分商品搬離系爭房屋，有些還在系爭房屋，有避開第一次漏水的地方，後來又發生第二次漏水，起因應該是管委會停車場集水盤修繕不當，受損商品在土城跟中壢的辦公地點跟倉庫等語（見本院卷第268至272頁），惟證人方紹宇既為原告卞可商行員工，其證述公證性顯有疑慮，其證明力顯然較低，自不能逕憑其所述，認定原告卞可商行因上開漏水有另行租賃空間堆置商品之必要性。

⑷綜上所述，參酌卷內事證，本件尚難認原告卞可商行因上開漏水有另行租賃空間堆置商品之必要性，自難認原告卞可商行因系爭189號地下1樓房屋漏水增加租金支出91,385元，況原告卞可商行係無償使用系爭189號地下1樓房屋，該處房屋之所有權人並非原告卞可商行，亦難認就該部分原告卞可商行有何權利受侵害。從而，原告卞可商依民法第184條第1項前段、第185條、第213條、第215條規定請求被告等連帶賠償因系爭189號地下1樓房屋漏水所增加租金支出91,385元，核屬無據，不應准許。

⑸綜上，原告卞可商行依民法第184條第1項前段、第185條、第213條、第215條規定請求求被告等應連帶給付原告卞可商行932,789元本息，核屬無據，不應准許。

㈦按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203

條分別規定甚明。查原告梁哲豪本件所得請求被告得意人生管委會給付之252,806元，未約定給付期限及遲延利息之利率，揆諸前揭法條規定，原告主張自起訴狀繕本送達翌日即113年1月6日（見板司建調卷第91頁）起算法定遲延利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第213條、公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求：㈠被告應依系爭鑑定報告書所示修繕漏水方法，將系爭5樓房屋及系爭鐵皮屋修復至不漏水狀態；㈡被告應給付原告92,862元，及自112年4月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　21　　日

民事第四庭　　法　官　胡修辰

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　24　　日

書記官　林品秀

附件：系爭鑑定報告所載第38頁至第43頁所述之修繕工法、及第44頁表列之施作工程項目。