

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第890號

原告 林修民

訴訟代理人 黎紹寧律師
徐宏澤律師

被告 張元菁

訴訟代理人 劉雅萍律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年11月25日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣298,652元，及自民國112年9月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔5分之3，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣298,652元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮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3款定有明文。查原告起訴時原訴之聲明第一項為：被告應給付原告新臺幣（下同）790,936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（見本院卷第7頁）。嗣原告於民國113年11月20日具狀變更前開聲明金額為453,486元，利息不變（見本院卷第263頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：原告與被告分別為門牌號碼新竹縣○○市○○○
03 路00巷0號8樓之5房屋（下稱系爭8樓房屋）、9樓之5房屋
04 （下稱系爭9樓房屋）之所有權人，兩造間係上下樓層住戶
05 之關係，原告並將系爭8樓房屋出租予第三人使用。112年5
06 月13日系爭8樓房屋明顯出現天花板大量漏水，承租人於當
07 日緊急遷出該屋，並通知原告處理，原告請社區管理員關閉
08 8、9樓間之供水，並通知被告，直到同年月16日始能進入系
09 爭9樓房屋查看。嗣原告委請新和油漆工程有限公司（下稱
10 新和公司）於112年6月13日會同兩造至系爭8樓、9樓房屋查
11 看漏水情形及原因，發現8樓天花板上夾層全是積水，且
12 天花板和地板均有水珠殘留，新和公司乃出具工程勘查說明
13 書與原告。訴訟中經社團法人新竹市建築師公會鑑定，確認
14 系爭8樓房屋漏水之原因乃系爭9樓房屋造成，回復原狀之裝
15 潢修繕費用扣除折舊後應為262,550元。而此次漏水事件導
16 致系爭8樓房屋之客廳、書房、廚房、浴室上方天花板、客
17 廳與書房間之隔間牆等部分毀損，為避免遭水泡爛部分之損
18 害擴大，原告於112年6月28日拆除及清運上開裝潢，支出拆
19 除裝潢費用53,000元。又系爭8樓房屋原以每月租金18,000
20 元出租予第三人使用，系爭8樓房屋之內部裝潢因漏水而大
21 面積遭毀損，導致承租人於112年5月13日遷出並終止租賃契
22 約，原告因此受有每日592元之租金損失，計至112年12月31
23 日止共受有損害137,936元。被告為系爭9樓房屋所有權人，
24 應就原告上開損失負損害賠償責任，爰依民法第184條第1項
25 前段、第191條第1項規定提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應
26 給付原告453,486元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
27 止，按週年利率5%計算之利息。(二)請依職權宣告假執行。

28 二、被告答辯：

29 (一)系爭8樓房屋漏水期間，兩造數次協同勘查系爭9樓房屋屋
30 況，系爭9樓房屋樓面地板始終乾燥，並無任何管路破裂或
31 漏水跡證，鑑定報告逕以系爭9樓房屋於112年3月31日至同

01 年6月5日有5度之用水度數，認定系爭8樓房屋之漏水係系爭
02 9樓房屋所造成，顯屬率斷。再者，原告於93年8月12日登記
03 取得系爭8樓房屋時才有室內裝潢，迄至本件起訴日即112年
04 7月，使用時間約19年，鑑定報告所列木作工程材料72,000
05 元、櫥櫃及地板工程材料43,000元、水電材料9,000元、室
06 內油漆材料費7,500元等費用均應予以計算折舊。又房東與
07 房客提早終止房屋租賃契約原因很多，原告請求被告賠償租
08 金損失，與本件漏水間並無相當因果關係，且原告早於112
09 年5月即可進入系爭8樓房屋修繕，並無拖延至112年12月後
10 修繕之必要等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
11 如受不利判決，被告願供擔保免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
14 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
15 工作物之所有人負賠償責任，民法第184條第1項前段、第19
16 1條第1項本文定有明文。原告主張被告所有之系爭9樓房屋
17 造成原告所有之系爭8樓房屋漏水之事實，業據提出現場照
18 片、光碟、工程勘查說明書等件為證（見本院卷第21、27、
19 89至129頁），並經本院依原告聲請囑託社團法人新竹市建
20 築師公會會同兩造履勘進行鑑定，鑑定結果略以：系爭9樓
21 房屋被告方自稱長達一年多時間無人使用，由鑑定分析所調
22 閱的自來水用水資料111年10月4日至112年3月30日間是全無
23 用水度數，但112年3月31日至6月5日確有5度的用水度數，
24 與漏水時間點5月13日是吻合的，而由漏水當時5月13日所拍
25 攝的漏水影片，及6月13日原告委請師傅現場勘查時，天花
26 板內仍殘留有水珠，另系爭房屋發生漏水事件期間並無發生
27 公共管路有漏水情形，故系爭8樓房屋漏水之原因是由樓上
28 系爭9樓房屋所造成的等語，有外放之社團法人新竹市建築
29 師公會113年7月22日竹市建師鑑字第112078號鑑定報告書附
30 卷可佐，應認系爭9樓房屋確為系爭8樓房屋漏水之原因。

31 (二)被告雖抗辯鑑定報告僅以用水度數資料認定漏水原因，實屬

率斷，否認系爭8樓房屋漏水係系爭9樓房屋所造成云云，惟審酌鑑定報告係建築師依其專業，至現場勘驗調查及依兩造提供之資料分析所得之結果，又無何不符邏輯或錯繆之處，應認鑑定報告具有可信性。系爭9樓房屋自111年12月3日至112年3月30日之用水度數均為0度，112年3月31日至112年6月5日間之用水度數為5度，112年6月6日至112年8月3日之用水度數為0度，有台灣自來水股份有限公司第三區管理處竹北營運所112年11月24日台水三北室字第1124805433號函附用水資料可佐（見本院卷第133頁），而系爭8樓房屋漏水之時間為112年5月13日，原告並稱系爭8樓房屋於112年5月後已無漏水情形，則系爭8樓房屋漏水之時間點確與系爭9樓房屋之用水情形吻合，復參酌原告提出之系爭8樓房屋照片，漏水係自天花板滲出（見本院卷第91至99頁），應認系爭8樓房屋之漏水係系爭9樓房屋所致。被告抗辯系爭9樓房屋地板於兩造勘查時始終乾燥，認系爭8樓房屋漏水與9樓無關云云。惟112年5月13日發生漏水事件後，原告於3日後即112年5月16日始能至系爭9樓房屋查看，乃兩造所不爭執，其間系爭9樓房屋是否已經清理而使地板乾燥，並非無疑，尚無從以原告查看時系爭9樓房屋地板保持乾燥，即推論8樓天花板漏水非源於9樓。被告所有之系爭9樓房屋因用水不當致原告受有系爭8樓房屋漏水之損害，自屬過失不法侵害原告之權利，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，請求被告負損害賠償責任，即屬有據。茲就原告主張之各項損害項目及金額分別審酌析述如下：

1. 拆除裝潢費用：

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；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損害賠償，民法第213條第1項、第3項、第215條分別定有明文。原告主張系爭8樓房屋之內部裝潢因漏水受損，原告委請他人拆除及

清運，支出拆除裝潢費用53,000元，提出收據為證（見本院卷第29頁），原告請求此部分費用，自屬有據。

2.修繕費用：

(1)按物被毀損時，被害人除得依據民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適用，依民法第196條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73年度台上字第1574號判決意旨、同院77年度第9次民事庭會議決議可資參照。損害賠償之目的，在於填補債權人所受之損害，債務人所應賠償或回復者，並非原來之狀態，而係應有狀態，應將損害事故發生後之變動狀況，如物之折舊等因素考慮在內，以定債務人應賠償或給付之數額。所謂折舊，係以合理有系統之方法，將有形資產之成本扣除殘值後，按其耐用年限加以分攤之會計方法（最高法院110年度台上字第2462號民事判決意旨參照）。

(2)依前開鑑定報告所載，系爭8樓房屋因漏水受損，修復項目包含木作工程132,000元（工資60,000元、材料72,000元）、櫥櫃及地板工程78,000元（工資35,000元、材料43,000元）、水電15,000元（工資6,000元、材料9,000元）、室內油漆16,000元（工資8,500元、材料7,500元）、其他應列入項目60,250元（其他24,100元、廢料清理及運什費12,050元、稅捐管理費24,100元），共301,250元。又依行政院公布之固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表規定，裝潢材料之耐用年數應屬房屋附屬設備之其他分類，耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊千分之206，但其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本額之10分之9。查系爭8樓房屋係原告於93年8月12日登記取得所有權（見本院卷第61頁），其室內裝潢迄至本件起訴日即112年7月27日，使用時間已逾10年，材料費用經計算折舊後之金額為13,150元【計算式：（72,000+43,000+9,000+7,500）×0.1=13,150元】，加計其他無須折舊之工資、廢料清

運費等費用169,750元（計算式：60,000+35,000+6,000+8,500+24,100+12,050+24,100=169,750元），合計為182,900元，故原告得請求被告賠償系爭8樓房屋修繕費用182,900元，逾此範圍之請求，則屬無據。原告固稱裝潢材料本身不具獨立價值，僅能附屬於他物而存在，其更新結果，無獲取額外利益可言，無庸折舊云云。惟查，裝潢材料更新後，整體房屋之外觀將會獲得改善，提昇房屋使用利益，亦增加房屋交換利益，以新品換舊品，自應計算折舊，原告此部分所稱，尚非可採。

3. 租金損失：

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條定有明文。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害。如依外部客觀情事觀之，足認其可預期取得之利益，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即可認為係所失之利益（最高法院109年度台上字第1081號民事判決意旨參照）。原告主張系爭8樓房屋原出租予他人使用，因漏水無法繼續居住，而與房客終止租賃契約，受有自112年5月13日至112年12月31日止每日592元之租金損失137,936元。經查，原告將系爭8號房屋出租予第三人，租賃期間為112年3月5日至113年3月4日，每月租金為18,000元，有原告提出之房屋租賃契約在卷可參（見本院卷第19頁），依通常情形，原告本可取得1年租金之利益，惟系爭8號房屋之裝潢因漏水而毀損，導致承租人無法繼續居住系爭8號房屋，而使原告與承租人終止租賃契約，則原告因此未能獲得之租金，自屬其所失利益。被告則抗辯原告早於112年5月即可進入系爭8樓房屋修繕，不得請求租金損失云云。經查，原告委請查明漏水原因之新和公司係於112年6月27日出具勘查說明書後，原告於翌日即將泡水之裝潢拆除，且於102年6月29日即已支付拆除受損裝潢

之費用，而相關之漏水錄影亦已於事發後不久即完成，5月13日後亦未再發生漏水情形，則原告已得儘早修復、整理系爭8樓房屋，以恢復出租。自新和公司出具工程勘查說明書之112年6月27日起，原告既已得進行修復，而修復之時間以2個月計，至112年8月26日止，原告應可將系爭8樓房屋恢復為適於出租之狀態，故有關租金之損失，本院認以112年5月13日至同年8月26日為度，較為合理。此段期間共計106日，以每日592元計，原告之租金損失應為62,752元（計算式： $592 \times 106 = 62,752$ ）。逾此範圍之請求，則非有據，不應准許。

4. 綜上，原告得請求被告賠償之金額，總計為298,652元（計算式：拆除裝潢費用53,000元＋修繕費用182,900元＋租金損失62,752元＝298,652元）。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，請求被告賠償損害，於被告應給付原告298,652元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年9月19日）起至清償日止，按週年利率5%計算利息之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決第一項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。原告其餘假執行之聲請，因訴被駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，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 113 年 12 月 27 日
民事第一庭 法 官 蔡孟芳

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。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
02 書記官 白瑋伶