

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1261號

原告 周伊婷

訴訟代理人 周俊賢

被告 台科晶品社區管理委員會

法定代理人 范揚清

訴訟代理人 李政雄

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國115年7月1日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告台科晶品社區管理委員會應給付原告新臺幣143,740元，及自民國114年11月8日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之72，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。被告台科晶品社區管理委員會如以新臺幣143,740元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項分別定有明文。查原告起訴時原聲明：「(一)被告台科晶品社區管理委員會(下稱被告管委會)與被告翁勤禮應給付屋內修繕費新臺幣(下同)143,740元，及自起訴狀繕本送

達日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告管委會與被告翁勤禮應給付等待社區修繕導致房屋無法出租費用53,750元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告翁勤禮隱匿漏水事實，造成房價損失應須減少價金800,000元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)被告安珈不動產經紀公司，業務過失導致損害，請求退還292,000元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)訴訟費用由被告負擔。(六)願供擔保請准宣告假執行。」(見本院卷第13頁)。嗣原告於民國115年3月5日撤回對被告翁勤禮、安珈不動產經紀公司之訴，並變更聲明：「(一)被告管委會應給付原告143,740元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告管委會應給付原告53,750元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)願供擔保請准宣告假執行。」(見本院卷第201頁)，原告上開所為，核屬請求之基礎事實同一，且為減縮應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭法條規定，不在禁止之列，自應准許。另原告之撤回，經已為言詞辯論之被告翁勤禮、安珈不動產經紀公司同意，揆諸前開說明，應屬適法，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣原告於113年11月28日與翁勤禮簽訂不動產交易契約，約定買受翁勤禮所有之新竹縣○○市○○○路00號15樓之6房屋(下稱系爭建物)及土地，114年1月15日完成房產交易，114年5月6日發現系爭建物天花板漏水，與被告管委會討論後，被告管委會僅回覆頂樓漏水部分會安排施工修繕，但屋內毀損由屋主自行修繕。然系爭建物頂樓排水孔阻塞導致排水失效，積水問題未及時察覺處理，再加上頂樓防水也五年之久未修繕補強，導致積水時間過久，以至於滲水

01 情況更加嚴重，此乃被告管委會管理疏失所致屋內裝潢損
02 壞，被告管委會應賠償屋內修繕費用143,740元，及修繕期
03 間無法出租之租金損失53,750元。為此，爰依侵權行為損害
04 賠償之法律關係提起本件訴訟，並聲明：

05 (一)被告管委會應給付原告143,740元，及自起訴狀繕本送達之
06 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

07 (二)被告管委會應給付原告53,750元，及自起訴狀繕本送達之翌
08 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

09 (三)訴訟費用由被告負擔。

10 (四)願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告管委會則以：原告是否因公共設施造成原告房屋損害尚
12 待釐清，目前無法賠償等語。答辯聲明：

13 (一)請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。

14 (二)訴訟費用由原告負擔

15 (三)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、本院之判斷：

17 原告為系爭房屋所有權人，因系爭房屋滲漏水而受有損害，
18 業據提出房屋現況表、買賣合約、驗屋照片、拆除天花板後
19 照片、室內水痕照片、防水保固書等件為證(見本院卷第23
20 至39頁)，被告管委會就此部分內容亦無爭執，自堪信為真
21 實。惟被告否認原告之請求，並為前揭答辯，茲就本件爭點
22 判斷如下：

23 (一)經查，本院囑託新竹縣建築師公會就系爭房屋漏水原因及時
24 間點進行鑑定，經鑑定人會同兩造於115年1月21日至現場以
25 水分計測量、兩造陳述及拍攝現場照片後，判斷系爭房屋滲
26 漏水之原因及時間點如下：「觀看原告提供之漏水影片顯
27 示：系爭房屋曾滲漏，天花板木架尚有受潮發霉，樓板粉刷
28 剝落痕跡，原告主張114/5/6開始漏水，研判係屋頂防水層
29 老化失修，遇大雨積水而滲漏。原告房屋滲漏點集中在屋頂
30 落水頭周邊，因屋頂樓板施作洩水坡度因素，雨季時大雨積
31 水將往最低點集中，一般屋頂防水層15年會老化失去防水功

01 能，是造成原告臥室天花板漏水之主因。」此有經社團法人
02 新竹縣建築師公會115年1月27日建師竹縣鑑字第0000000-0
03 號函檢送鑑定報告書在卷可參(見本院卷第135至190頁)。是
04 原告主張系爭房屋漏水原因係因頂樓防水未修繕、積水甚久
05 致滲漏情形嚴重等情為真，則原告請求被告管委會應負損害
06 賠償責任，應屬可採。

07 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
08 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
09 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得
10 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第18
11 4條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。次按
12 損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債
13 權人所受損害為限，此觀民法第216條第1項之規定即明。查
14 原告系爭房屋修繕費用部分，經鑑定報告認定系爭房屋之修
15 復費用，以原告所提出修繕當時估價單143,740元，尚屬必
16 要項目及合理費用(見本院卷第146頁)，是請求被告應賠償
17 修繕費用143,740元乙節，自屬可採。

18 (三)次按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
19 補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定
20 之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失
21 利益，民法第216條定有明文。是既存利益減少所受之積極
22 損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之，又
23 所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之
24 利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通
25 常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀
26 之確定性(最高法院95年台上字第2895號判決意旨參照)。
27 原告主張受有無法獲得租金收益之損失53,750元，自應就原
28 告於修繕前已有既定計畫將系爭房屋出租之事實負舉證責
29 任。然依原告所提事證，僅係原告與代租房仲針對租金定價
30 之對話紀錄，然實際是否可依此條件出租，是否有房客願以
31 此條件承租，皆屬未定，難僅憑上開對話紀錄即謂原告受有

01 此部分所失利益，是原告主張受有53,750元之租金收益損
02 失，尚難憑採。

03 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債
05 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
06 遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
07 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百
08 分之五，民法第229條第2項前段、第233條第1項及第203條
09 分別定有明文。本件原告對被告之請求，核屬無確定期限之
10 給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。
11 準此，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即114年11月8日
12 起至清償日止（見本院卷第55頁），按週年利率百分之5計
13 付遲延利息，經核並無不合，應予准許。

14 四、綜上所述，原告依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告
15 管委會給付143,740元，及自114年11月8日起至清償日止，
16 依年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；原告逾
17 此範圍之請求，核屬無憑，應予駁回。

18 五、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第38
19 9條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，併依民事訴訟
20 法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告
21 預供擔保後，得免為假執行。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
23 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
26 民事第二庭 法 官 高上茹

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
31 書記官 謝佩芸