

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第351號

原告 台灣基達科技股份有限公司

法定代理人 柯傑元

訴訟代理人 曾學立律師

邱敏維律師

被告 民權大廈管理委員會

法定代理人 王相茹

訴訟代理人 黃志文律師

上列當事人間修復漏水等事件，於民國115年1月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣144,860元，及自民國114年9月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣111,630元，其中新臺幣70,898元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣144,860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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、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2、3款分別定有明文。本件原告原訴之聲明為：「(一)被告應將坐落於新北市○○區○○路00號2樓之房屋（下稱系爭房屋）修繕至不漏水狀態；如被告未予修繕，被告應容忍並不妨礙原告雇請施工人員進入系爭房屋，並依有容室內裝修有限公司（下稱有容公司）估價單

01 所示方式修繕至不漏水狀態，修繕費用由被告負擔。(二)被告
02 應給付原告新臺幣（下同）11,592元及自起訴狀繕本送達翌
03 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，
04 請准宣告假執行。」（見本院卷一第11頁），嗣原告於民國
05 115年1月20日最終變更、確認其訴之聲明為：「(一)被告應給
06 付原告228,084元，及自民事變更聲明狀繕本送達翌日起至
07 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣
08 告假執行。」（見本院卷二第65頁），核與前揭規定相符，
09 應予准許。又被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
10 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
11 請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

12 二、原告主張：原告與訴外人余禾卉於111年1月13日就門牌號碼
13 新北市○○區○○路00號（下稱系爭大樓）2樓房屋（即系
14 爭房屋）簽立房屋租賃契約，由原告向余禾卉承租系爭房
15 屋，承租期間自111年4月1日起至113年3月31日止，並於原
16 租期屆滿後，與余禾卉續簽租賃契約，租賃期間自113年4月
17 1日起至115年3月31日止。被告為系爭大樓之管理委員會，
18 於原告承租期間，因被告疏於維護外牆，導致系爭大樓外牆
19 防水工程及排水系統年久失修，自111年6月24日起系爭房屋
20 即出現漏水情形，致原告承租時所施作之裝潢毀損，經有容
21 公司估價之結果，其回復原狀總費用為218,350元，故請求
22 被告賠償此部分損害。又系爭房屋因外牆漏水，導致原告無
23 法使用完整租賃物，其漏水之範圍及面積如附表一所示，漏
24 水之日期如附表二所示，以每月租金80,000元、受漏水之坪
25 數比例23%計算，原告因此所受無法完整使用租賃物之損失
26 合計為9,734元，加計前開回復系爭房屋原狀所需之必要費
27 用218,350元，共228,084元。爰依民法第184條第1項前段規
28 定，提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後之聲明所
29 載。

30 三、被告則以：

31 (一)本件漏水懷疑是因原告冷氣主機排水所導致，並非外牆漏水

01 所導致。原告所提出之證物，無從證明有其主張之漏水事
02 實，亦不足以證明原告提出之系爭房屋租賃平面圖及其所標
03 示之漏水區域確有受到漏水影響而有損壞；原告所提之有容
04 公司估價單內所載之施作項目與修繕費用，並未證明其係因
05 漏水受損，亦無將折舊計算在內，顯屬無據；就原告就其主
06 張因漏水無法使用租賃物所生之損害，並未提出其計算損害
07 金額之基礎為何。

08 (二)本件經委託由財團法人台灣防水工程技術協進會（下稱防水
09 協進會）進行鑑定，惟防水協進會於114年11月15日及同年
10 月18日之複勘前，均僅有事前通知原告而未通知被告及其訴
11 訟代理人，對於該會於上開二日是否有進行複勘以及其進行
12 狀況、過程是否妥適等，被告均無從得知，其立場顯有偏
13 頗，鑑定報告之真實性實有疑義。又鑑定報告稱系爭大樓外
14 牆經檢測確認存在破損、裂縫、接縫失效及防水功能喪失等
15 缺陷，惟該鑑定報告僅有該會於室內檢測含水率之紀錄，而
16 無針對外牆檢測之紀錄，是其所稱之上開缺陷，自難認有
17 據；鑑定報告稱，依照現場外牆帷幕玻璃構件觀察，其滲漏
18 水「可能」肇因於鑑定報告中所列之因素，故其上開漏水原
19 因僅為推論；鑑定報告僅泛稱外牆存在破損、裂縫、接縫失
20 效及防水功能喪失等缺陷，致外來雨水自外牆弱點滲入，沿
21 結構體巷內擴散，但並無說明外牆弱點之具體位置與雨水擴
22 散路徑；報告以114年11月15日及同年月18日之含水率比較
23 以認定是否有漏水，但此二次測試僅相隔3日且僅擷取特定
24 區域、無法排除人為因素；防水協進會亦無提供檢測儀器之
25 校正、保養紀錄，檢測儀器是否精確亦有疑問。而原告主張
26 之修繕費用乃係拆除、油漆與裝潢之費用，鑑定報告亦未稱
27 上開修繕項目與系爭大樓外牆漏水有關，鑑定報告亦不足證
28 明原告主張之修繕金額為有理由等語，資為抗辯，並聲明：
29 1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免
30 為假執行。

31 四、本院之判斷：

01 (一)系爭房屋之漏水係因系爭大樓外牆防水功能失效所致。

02 1. 經查，經本院囑託防水協進會就系爭房屋之漏水情形進行檢
03 測之結果顯示，系爭房屋現況於室內多處區域（含走道牆
04 壁、窗邊牆面及牆角處）可明顯見到滲水痕跡、油漆剝落、
05 壁面潮濕及含水率偏高等現象，均屬建物受水分浸潤後之典
06 型表現，足認系爭房屋確有漏水之情形；而經防水協進會進
07 行現場勘驗、含水率量測及滲漏機制檢測後，於室內走道牆
08 壁、窗邊牆面及牆角等部位均可觀察到混凝土結構滲水痕
09 跡、油漆剝離及壁面受潮情形；又經以MMS2/BLD8800多功能
10 水分計於系爭房屋靠外牆之五個點於114年11月15日進行試
11 水前含水率檢測，並於114年11月18日下雨之日進行雨後含
12 水率檢測之結果，顯示該五處之含水率分別升高11.2%、6.
13 2%、30.9%、14.0%及85.9%，足認系爭大樓外牆經檢測確存
14 在破損、裂縫、接縫失效及防水功能喪失等缺陷，致遇外來
15 雨水時水份自外牆弱點滲入，沿結構體內向內擴散，最終於
16 系爭房屋前述部分形成漏水現象，經檢測結果系爭房屋之漏
17 水主因，確係由系爭大樓外牆之破損與防水失效所致之外來
18 雨水入侵，並非室內管線或其他內部設施所引起，有防水協
19 進會鑑定報告可參，是系爭房屋之漏水確係由系爭大樓之外
20 牆漏水所致，堪以認定。被告所稱系爭房屋漏水係因室內冷
21 氣主機所造成云云，並非可採。

22 2. 被告雖辯稱：防水協進會派員至系爭大樓複勘前，均未通知
23 被告及其訴訟代理人，對於該會於上開二日是否有進行複勘
24 以及其進行狀況、過程是否妥適等，被告均無從得知，其立
25 場顯有偏頗，鑑定報告之真實性實有疑義云云。然查，防水
26 協進會於114年11月15日、114年11月18日複勘時雖漏未通知
27 被告及其訴訟代理人，惟從該會提供之鑑定報告附件三照
28 片，已可清楚知悉該會於該二日進行檢測之實際情況及水分
29 計上所顯示之數據，堪認該會確有實際進行檢測，鑑定報告
30 之真實性並無疑問。

31 3. 被告雖又辯稱：鑑定報告僅於室內檢測含水率之紀錄，而無

01 針對外牆檢測之紀錄，是其所稱「外牆經檢測確認存在破
02 損、裂縫、接縫失效及防水功能喪失等缺陷」難認有據云
03 云。然依鑑定報告之內容可知，防水協進會雖僅有檢測室內
04 含水率，惟依該室內含水率之數據於試水前及下雨後之大幅
05 升高變化幅度，即已足認定外牆存在破損、裂縫、接縫失效
06 及防水功能喪失等缺陷，故防水協進會以此得出「外牆經檢
07 測確認存在破損、裂縫、接縫失效及防水功能喪失等缺
08 陷」，乃有其依據，被告此部分所辯，並非可採。

09 4. 被告另辯稱：鑑定報告稱，依照現場外牆帷幕玻璃構件觀
10 察，其滲漏水「可能」肇因於鑑定報告中所列之因素，故其
11 上開漏水原因僅為推論，且鑑定報告僅泛稱外牆存在破損、
12 裂縫、接縫失效及防水功能喪失等缺陷，致外來雨水自外牆
13 弱點滲入，沿結構體巷內擴散，但並無說明外牆弱點之具體
14 位置與雨水擴散路徑云云。然查，透過上開試水前及雨後之
15 含水率測試，既已足認定系爭房屋漏水之原因乃係來自於系
16 爭大樓之外牆防水功能失效，而原告或被告均未聲請就漏水
17 原因修復之方式進行鑑定，故就系爭大樓外牆具體是因何原
18 因造成防水功能失效，即非本件囑託鑑定之範圍，故縱使防
19 水協進會未就系爭大樓外牆確切防水功能失效之原因或具體
20 位置、路徑為更仔細之說明，亦難認其所作成「系爭房屋漏
21 水係因系爭大樓外牆防水功能失效所導致」之結論有何不可
22 採之情形。

23 5. 至被告雖質疑二次測試僅相隔3日且僅擷取特定區域、無法
24 排除人為因素，檢測儀器是否精確有疑問云云。惟就鑑定過
25 程中有何人為因素介入或檢測儀器有何不精確之可疑情形，
26 被告均未具體說明，自不得僅憑被告憑空臆測，即逕認該鑑
27 定報告有何不可採之情形。

28 (二)原告依民法第184條第1項前段之規定請求被告賠償回復原狀
29 費用144,860元，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由。

30 1. 按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
31 任」，民法第184條第1項前段定有明文。次按「公寓大廈之

01 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
02 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
03 權人按其共有之應有部分比例分擔」，公寓大廈管理條例第
04 10條第2項前段亦有明定。

05 2. 經查，系爭房屋確有因系爭大樓外牆防水功能失效而造成滲
06 漏等情，已如前述，而外牆屬系爭大樓之共用部分，依前開
07 規定，即應由被告就原告因系爭大樓外牆之管理維護不當所
08 造成之損害負侵權行為損害賠償責任。而原告主張系爭房屋
09 靠近系爭大樓外牆處之櫃檯區、廊道、置物櫃區、總經理辦
10 公室、接待室、8-10人會議室其所裝潢之塑膠地磚、窗台、
11 裝潢柱面及天花板因有浸水潮濕而受損之情形，業據其提出
12 照片及系爭房屋平面圖為證（見本院一卷第277頁、第319
13 頁、第323頁、第369至381頁、第395至449頁），且有本院
14 現場勘驗之照片為佐（見本院卷一第356至359頁），故堪認
15 定。而經本院囑託防水協進會鑑定系爭房屋因漏水所致損害
16 之必要修復方式及費用，該會雖僅就系爭房屋室內牆壁之修
17 復方式及費用進行回覆，而未提及關於原告所主張塑膠地
18 磚、窗台、裝潢柱面及天花板等裝潢受損之部分，然審酌原
19 告主張上開受損部位均位於系爭房屋靠近系爭大樓外牆處，
20 且系爭大樓外牆確有防水功能失效之情形，於發生漏水期間
21 上開受損部分亦確有出現水大範圍漫流、浸滲之情形，有原
22 告提出之照片可參（見本院卷一第235頁、第241頁、第245
23 至249頁），故堪認原告主張上開損害均係因系爭大樓外牆
24 漏水所導致乙節，乃與常情相符，是原告自得請求被告就上
25 開損害進行賠償。

26 3. 按「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
27 外，應回復他方損害發生前之原狀」、「債權人得請求支付
28 回復原狀所必要之費用，以代回復原狀」，民法第213條第1
29 項、第3項亦有明定。又按「不法毀損他人之物者，被害人
30 得請求賠償其物因毀損所減少之價額」，民法第196條定有
31 明文；又物被毀損時，被害人除得前揭規定請求賠償外，並

01 不排除民法第213至215條之適用；依民法第196條請求賠償
02 物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以
03 必要者為限（例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊）。

04 4. 原告主張就系爭房屋裝潢因漏水所生之前開損害，其修復費
05 用共計218,350元，固據其提出有容公司之估價單為憑（見
06 本院卷一第113頁），惟其中關於「地坪工程113,850元」部
07 分，觀諸原告於系爭房屋平面圖上以橘色螢光筆所標示因漏
08 水受影響有損害發生之區域（見本院卷一第233頁），並未
09 包含「小慈部門辦公室」及「機房/儲藏室」，故系爭估價
10 單上關於此兩處所之地坪工程即難認屬本件漏水所生回復原
11 狀之必要範圍，故其工程費用19,800元及7,700元均應予剔
12 除；又參諸原告於系爭房屋平面圖上以橘色螢光筆所標示因
13 漏水受影響有損害發生之區域（見本院卷一第233頁），於
14 「接待室」及「8-10人會議室」之地板受漏水影響之範圍僅
15 有靠門口牆面之部分，約僅占各該空間之10分之1面積，是
16 就「接待室」之地坪工程費用10,450元及「8-10人會議室」
17 之地坪工程費用15,400元，均應予剔除其中10分之9之費
18 用；從而，系爭估價單上關於「地坪工程費用」應予剔除之
19 金額共計50,765元（計算式：「小慈部門辦公室」費用19,8
20 00元－「機房/儲藏室」費用7,700元＋「接待室」10,450元
21 $\times 9/10$ ＋「8-10人會議室」15,400元費用 $\times 9/10 = 50,765$
22 元），則系爭房屋因漏水所生損害回復原狀之必要費用總額
23 應為167,585元（計算式：218,350元－50,765元＝167,585
24 元），其中「地坪工程」之費用為63,085元（計算式：113,
25 850元－50,765元＝63,085元），堪以認定。至原告雖主
26 張：為避免材料色差，所以才會一併將非為漏水區域之地坪
27 一併更換云云，然系爭房屋之地磚為灰色素色地磚，並非特
28 殊花色，故縱使新地磚與舊地磚間有些許色差，應仍不致於
29 造成外觀上過大之歧異，故尚難認原告有將未漏水區域一併
30 更換地磚之必要，是認原告此部分主張並非可採。

31 5. 又系爭估價單中，關於「拆除工程57,500元」部分因無材料

01 費用，故均得認屬工資，而就「壁面飾材工程20,000元」、
02 「天花板工程12,500元」、「油漆工程14,500元」、「地坪
03 工程63,085元」部分，該估價單上並未區分工資及材料之費
04 用，顯係以連工帶料計算，而原告未能舉證證明上開費用之
05 工資、材料金額為何，是本院乃依民事訴訟法第222條第2項
06 之規定，審酌一般工程計價習慣及兩造之公平，認上開工程
07 費用中之工資、材料比例應以1:1計算，故上開修繕費用16
08 7,585元中，所包含材料之金額即為55,043元【計算式：

09 （壁面飾材工程20,000元+天花板工程12,500元+油漆工程
10 14,500元+地坪工程63,085元） $\times 1/2 \div 55,043$ 元，小數點以
11 下四捨五入】，所包含工資金額即為112,542元（計算式：
12 必要工程費用總額167,585元-材料費用金額55,043元=112,
13 542元）。

14 6. 而依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規
15 定，房屋建築及設備之房屋附屬設備—其他設備耐用年數為
16 10年，依定率遞減法每年折舊1000分之206，另依營利事業
17 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
18 定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，
19 按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，
20 以1月計」，而原告於111年4月1日起開始承租系爭房屋使
21 用，故原告原有裝潢應係於111年4月間所完成，則系爭房屋
22 之裝潢自111年4月間裝潢完成日起至113年8月22日有容室內
23 裝修有限公司估價之日止，約已使用2年5月，則其材料扣除
24 折舊後之修復費用定為32,318元（詳如附表三之計算式），
25 加計工資112,542元，則原告所得請求系爭房屋之回復原狀
26 費用為144,860元（計算式：32,318元+112,542元=144,86
27 0元），逾此部分之請求，則無理由。

28 (三)原告依民法第184條第1項前段之規定請求被告無法使用租賃
29 物之損失，為無理由，逾此範圍之請求，為無理由。

30 1. 按民法第184條第1項前段所保護之法益，原則上限於權利
31 （固有利益），而不及於權利以外之利益特別是學說上所稱

01 之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系
02 上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責
03 任，適當填補被害人所受損害之目的，故該條項前段所定過
04 失侵權行為之成立，須有加害行為及權利受侵害為成立要件
05 （最高法院101年度台上字第496號民事判決意旨可資參
06 照）。易言之，民法第184條第1項前段之侵權行為客體應為
07 「權利」，該權利應僅限於絕對權即人格權、身分權、物權
08 等。如受害人並無任何具體「權利」受侵害，而僅受有財產
09 上之損失而已，應認被害人不得依此規定向行為人請求侵權
10 行為之損害賠償。

- 11 2. 本件原告依民法第184條第1項前段規定主張被告應給付原告
12 其無法依租賃契約使用完整租賃物之損失，乃屬原告基於租
13 約所享有之利益，顯非民法第184條第1項前段所保護之固有
14 權，原告僅受有純粹經濟上損失，依前開說明，原告自不得
15 請求賠償。

16 (四)末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
17 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
18 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
19 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，
20 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
21 利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
22 據者，週年利率為5%」，民法第229條第2項、第233條第1項
23 前段、第203條分別定有明文。原告依侵權行為之法律關係
24 請求被告賠償前揭金額，為未定給付期限、以支付金錢為標
25 的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任；本
26 件原告主張以民事變更聲明暨聲請調查證據(二)狀繕本送達被
27 告翌日起算遲延利息，惟原告並未提出其將繕本送達被告之
28 日期之相關證明資料，而審酌本件於原告提出民事變更聲明
29 暨聲請調查證據(二)狀後，已於114年9月8日開庭進行言詞辯
30 論，原告當日有提及上開書狀之聲明，被告訴訟代理人亦有
31 到庭，有本院言詞辯論筆錄可參（見本院卷一第329頁），

01 故應認被告至遲於114年9月8日已收受原告變更訴之聲明之
02 意思表示，則原告得向被告請求該日之翌日起即114年9月9
03 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告給
05 付如主文第1項所示金額，為有理由，應予准許。逾此範圍
06 之請求，為無理由，應予駁回。

07 六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民
08 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；
09 依同法第392條第2項規定，依職權就該部分為被告供擔保後
10 得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失
11 所附麗，應併予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
14 敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本
16 件訴訟費用額為裁判費111,630元（如附表四所示）。

17 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日
18 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

19 法 官 許 容 慈

20 以上正本係照原本作成。

21 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
22 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

23 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日
24 書記官 黃亮瑄

25 附表一：原告主張漏水之範圍及面積
26

編號	漏水範圍	漏水面積
1	入口及玄關處	37平方公尺
2	走廊及接待/面試室	18平方公尺
3	走廊	9.5平方公尺

(續上頁)

01

4	8-10人會議室入口	8.5平方公尺
5	機房/儲藏室入口	2平方公尺
合	計	75平方公尺

02

03

附表二：原告主張漏水日期及所生無法使用整體租賃物之損害

月份 (民國)	該月份 工作日數	漏水日期(民國) 及該月漏水日數	該月漏 水日數	漏水日數 佔該月份 工作日數 比例	以每月租金 8萬為基礎 計算之無法 使用整體租 賃物損害 (新臺幣)
111年6月	21日	6月24日	1日	4.8%	3,840元
111年8月	24日	8月2日	1日	4.2%	3,360元
111年9月	23日	9月5日、9月12日	2日	4.3%	3,440元
111年10月	21日	10月16日	1日	4.8%	3,840元
112年4月	18日	4月19日	1日	5.6%	4,480元
112年9月	21日	9月6日	1日	4.8%	3,840元
113年6月	21日	6月24日、6月29日	2日	9.6%	7,680元
113年7月	27日	7月2日至4日、7月 19日	4日	14.8%	11,840元
合 計	176日		13日	7.4%	42,320元

04

05

附表三：

折舊時間	金額
第1年折舊值	$55,043 \times 0.206 = 11,339$
第1年折舊後價值	$55,043 - 11,339 = 43,704$
第2年折舊值	$43,704 \times 0.206 = 9,003$
第2年折舊後價值	$43,704 - 9,003 = 34,701$
第3年折舊值	$34,701 \times 0.206 \times (4/12) = 2,383$
第3年折舊後價值	$34,701 - 2,383 = 32,318$

01
02

附表四

項次	費用名稱	金額（新臺幣/元）	備註
1	第一審裁判費	2,430	原告減縮訴之聲明後之訴訟標的金額為228,084元，以起訴時所適用舊法計算。
2	鑑定初勘費用	5,000	
3	鑑定複勘費用	90,000	
4	鑑定人員出席費	14,200	
總計		111,630	