

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2250號

原告 萬邦外貿股份有限公司

法定代理人 陳進鏞

原告 英屬維京群島商新捷利貿易有限公司臺灣分公司

法定代理人 陳錦郎

共同

訴訟代理人 程弘模律師

被告 翔苡有限公司

法定代理人 蔡耀翰

訴訟代理人 魏上青律師

受告知訴訟

人 賀圓企業有限公司

法定代理人 劉祥祺

訴訟代理人 薛進坤律師

複代理人 方景平

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年8月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告萬邦外貿股份有限公司新臺幣30萬6836元，及自
民國110年9月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應給付原告英屬維京群島商新捷利貿易有限公司臺灣分公司
新臺幣49萬0882元，及自民國110年9月19日起至清償日止，按年
息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告萬邦外貿股份有限公司負擔百分之21、原告英屬
維京群島商新捷利貿易有限公司臺灣分公司負擔百分之26，餘由

01 被告負擔。

02 本判決於原告萬邦外貿股份有限公司、原告英屬維京群島商新捷
03 利貿易有限公司臺灣分公司分別以新臺幣10萬2279元、新臺幣16
04 萬3627元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以新臺幣30萬
05 6836元、新臺幣49萬0882元為原告萬邦外貿股份有限公司、原告
06 英屬維京群島商新捷利貿易有限公司臺灣分公司預供擔保，得免
07 為假執行。

08 原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 甲、程序部分：

11 一、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知因自己敗訴而有法律
12 上利害關係之第三人；受告知人不為參加或參加逾時者，視
13 為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴
14 訟法第65條第1項、第67條分別定有明文。經查，原告主
15 張：被告設置於其辦公室之飲水機管線漏水，造成原告受有
16 損害等語。被告則抗辯：該飲水機係向受告知訴訟人賀圓企
17 業有限公司（下稱賀圓公司）購買，因賀圓公司設置不當造
18 成水管爆管等語。是本件訴訟之結果，應認與賀圓公司有法
19 律上利害關係，被告並於民國110年12月10日具狀聲請對賀
20 圓公司為告知訴訟（見本院卷第106頁），而賀圓公司業經
21 本院通知到庭，固未具狀聲請參加訴訟，然依民事訴訟法第
22 67條之規定，已生民事訴訟法第63條規定之參加訴訟效力，
23 合先敘明。

24 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
25 基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
26 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件
27 原告原起訴請求：1. 被告應給付原告萬邦外貿股份有限公司
28 （下稱萬邦公司）新臺幣（下同）68萬4554元，及自起訴狀
29 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 被告
30 應給付原告英屬維京群島商新捷利貿易有限公司（下稱新捷
31 利公司）93萬1142元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

01 止，按年息5%計算之利息。3. 願供擔保請准宣告假執行。嗣
02 原告於112年1月3日以民事減縮訴之聲明狀將上開聲明變更
03 為如後述之原告聲明（見本院卷第247-249頁），經核原告
04 前開所為變更，係減縮應受判決事項之聲明，而其請求之基
05 礎事實均屬同一，當不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，既與
06 前開規定相符，應予准許。

07 乙、實體部分：

08 一、原告主張：門牌號碼臺中市西屯區市○路000號15樓之1及15
09 樓之2房屋（位於豐邑市政都心大廈內，用途為商業辦公大
10 樓，下稱系爭房屋）分別為新捷利公司、萬邦公司所有，被
11 告係同棟大廈17樓之1及17樓之2房屋（下稱17樓房屋）之承
12 租戶，伊於110年6月15日接獲管理中心通知位於17樓房屋設
13 置之飲水機管線漏水，經伊檢查系爭房屋，發現因遭滲漏水
14 淹損房屋天花板、裝潢、設施、設備及地板有積水現象，致
15 伊甫裝修完竣，原計畫於110年6月吉日喬遷啟用之新辦公室
16 損毀無法營業運作，新捷利公司、萬邦公司分別受有支付如
17 附表一所示修繕費用53萬1844元、30萬6836元之損害，及3.
18 5個月修繕期間無法使用收益系爭房屋之損害34萬550元、32
19 萬1045元。伊依民法第184條第1項前段、第213條第1項、第
20 3項及第216條規定，請求被告賠償。伊於110年6月15日接獲
21 通知後即到場察看，翌日會同被告人員到場會勘，並無怠於
22 處理及通知之情形，被告主張伊就損害之擴大與有過失，並
23 無理由，況被告早於110年6月13日即知悉漏水溢出，並未及
24 時阻止水源繼續溢漏始淹損相隔1個樓層之系爭房屋，顯見
25 被告怠於管理水源，具有重大過失等語。並聲明：1. 被告應
26 給付萬邦公司62萬7881元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
27 償日止，按年息5%計算之利息。2. 被告應給付新捷利公司87
28 萬2394元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
29 5%計算之利息。3. 願供擔保請准宣告假執行。

30 二、被告則以：伊不具備飲水機及相關零件、耗材專業知識，系
31 爭飲水機及管線由賀圓公司設置，且均定期保養維修，水管

01 爆管亦非發生於伊使用期間，且未有不符規定使用之處，難
02 認飲水機爆管係伊事先所能知悉注意並加以防免，而就本件
03 飲水機漏水淹損事故之發生有何過失可言。對於附表一項次
04 4、5、6之賠償金額伊不爭執，其餘原告主張皆無理由。系
05 爭房屋已於109年4月14日給付裝潢工程尾款，家具設備業已
06 於109年10月21日前全數採購完畢，相隔本件發生之110年6
07 月間已長達6個月至1年9個月，裝潢及家具設備自非屬全
08 新，應扣除折舊。又於本件事務發生時，系爭房屋尚未啟
09 用，亦無出租予他人，原告於該期間自無無法使用收益之事
10 實，且系爭房屋未達全部無法使用狀態，故原告實際上並無
11 支付租金之積極損害或無法收取租金之消極損害，原告請求
12 租金損害，並無理由。又滲漏水造成之損害係持續且緩慢，
13 原告遲至110年6月15日接獲通知後，始知其辦公室有漏水淹
14 損之情形，則原告就其辦公室淹損達此嚴重程度始著手處理
15 及通知，應認原告就損害之擴大為與有過失等語置辯。並聲
16 明：原告之訴駁回。

17 三、受告知訴訟人則以：本件水管爆管乃為三通位置，並非伊之
18 產品，且飲水機設備需求及安裝位置係由被告指定，伊否認
19 水管爆管為飲水機所致。兩造與鑑定單位到場勘查時，並未
20 通知伊到場一併說明，鑑定項目中爭執與不爭執項目僅係兩
21 造之協商，無法拘束伊。另伊否認原告受有相當於租金之損
22 害。

23 四、兩造不爭執事項

24 （一）門牌號碼臺中市西屯區市○路000號15樓之1及同址15樓
25 之2房屋（位於豐邑市政都心大樓內，用途為商業辦公大
26 樓；下合稱系爭房屋）分別於107年7月23日、107年7月2
27 6日由原告等取得所有權。系爭房屋於108年9月至109年1
28 0月間完成房屋裝修，至發現遭漏水淹損之時止，原告
29 等尚未遷入使用系爭房屋。

30 （二）系爭房屋自原告等取得所有權至房屋修護完成後至今皆
31 無出租予第三人使用。

01 (三) 被告係同棟大廈門牌號碼臺中市西屯區市○路000號17樓
02 之1、之2樓(下稱17樓房屋)承租戶。

03 (四) 被告於110年6月13日接獲豐邑市政都心總管理中心通知
04 ，位於17樓辦公室內設置之賀眾牌飲水機管線漏水(參原
05 證8)。

06 (五) 原告於110年6月15日接獲豐邑市政都心總管理中心e-mai
07 l通知：「您好：因樓上有業戶飲水機漏水，造成樓下
08 室內滲漏水，請您檢查室內是否有漏水情況，…」(參原
09 證6)。

10 (六) 系爭房屋因滲漏淹水損害項目、因果關係、修復費用、
11 修復期間、系爭房屋每月租金等經法院囑託正心不動產
12 估價師聯合事務所實施鑑定，提出「中院110年度訴字第2
13 250號市○路000號15樓之1、2 漏水受損事件不動產估
14 價報告書」在案。

15 (七) 兩造對於原告等請求賠償費用明細表中「華經資訊+ 泓
16 順科技」、「震旦行」、「八號家俱運輸」、「宇勝環
17 保」之費用不爭執。

18 五、本院之判斷

19 (一) 原告主張其為系爭房屋之所有權人，被告為17樓房屋之承
20 租戶，被告於110年6月13日接獲管理中心通知位於17樓辦
21 公室設置之飲水機管線漏水，原告於110年6月15日接獲管
22 理中心通知稱因樓上有業戶飲水機漏水，造成樓下室內滲
23 漏水，請原告檢查室內是否有漏水情況等情，為兩造所不
24 爭執，並有建物所有權狀、電子郵件、律師事務所函文
25 (見本院卷第25-28、31-32、43-44頁)在卷可稽，堪信
26 原告主張為真實。

27 (二) 原告主張因被告設置之飲水機管線漏水，造成滲漏水淹損
28 系爭房屋，致受有天花板、裝潢、設施、設備等損壞及地
29 板有積水現象，提出照片、錄影光碟等為證(見本院卷第
30 47-53頁)，被告對於其設置之飲水機管線漏水乙事，並
31 不爭執，惟辯稱不具備飲水機及相關零件、耗材專業知

識，就本件淹損事故並無過失等語。經查：

1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。是侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有相當因果關係，始能成立。又所謂過失，係指行為人雖非故意，但按其情節，應注意、能注意而不注意，或對於侵權行為之事實，雖預見其發生，而確信其不發生者而言（最高法院93年度台上字第2180號、100年度台上字第328號判決意旨參照）。次按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第2項亦定有明文。又建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，建築法第77條第1項定有明文。所稱使用人係指對建築物具有實際管領、支配權限者而言，例如承租人（臺灣高等法院104年度上易字第988號判決意旨參照）。而建築物構造及設備之安全與否，除攸關該建築物所有權人及使用人之生命、身體、財產等安全及權利外，亦同樣影響相鄰建物及其使用者之安全及權利，該規定自屬民法第184條第2項所指保護他人之法律，而所謂「維護建築物合法使用」，係指維護建築物不得供為逾越法規許可用途以外之使用，所謂「維護建築物合法構造及設備安全」，係指維護該建築物合乎法律或行政命令規定應具備之安全構造及安全設備。
2. 被告為17樓房屋之承租戶，其對17樓房屋即負有維護設備安全之義務，以維護相鄰建物及使用者之安全及權利。而兩造對於因位於17樓房屋設置之飲水機管線漏水，造成滲漏水淹損系爭房屋等情，並無爭執，且同意不需鑑定，是系爭房屋所受損害即與被告所設置之飲水機管線漏水有因果關係，被告本應依善良管理人注意義務，妥善管理維護17樓設備安全，竟疏未注意及此，致飲水機管線漏水，造成滲漏水淹損系爭房屋，則其就本件淹損事故自具有過

01 失，即應對原告因此所受損害負賠償責任。被告復未證明
02 其對於飲水機設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保
03 管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，是被
04 告上開所辯，殊非可取。

05 (三) 原告主張系爭房屋需支出如附表一所示金額之修復費用及
06 具有租金損失等情，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就
07 原告得請求賠償之數額審酌如下：

08 1. 按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所
09 減少之價額；而負損害賠償責任者，除法律另有規定或契
10 約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，且債權人
11 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法
12 第196條、第213條第1項、第3項分別定有明文。又物被毀
13 損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除
14 民法第213條至第215條之適用，惟民法第196條之規定即
15 係第213條之法律另有規定，請求賠償物被毀損所減少之
16 價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（最
17 高法院77年5月17日民事庭總會決議參照）。

18 2. 原告主張本件修復費用如附表一所示。其中就附表一項次
19 4、5、6之修復費用，被告不予爭執（見本院卷第107
20 頁），應予准許。另就附表一項次1（除四、地面工程、
21 A、高架地板外）、2+3之修復費用，兩造於111年10月19
22 日鑑定時，經鑑定單位協同兩造共同審視原告所主張之賠
23 償費用明細，決議為不爭之項目，其修復必要性不在鑑估
24 範圍，有不動產估價報告書附卷可參（下稱鑑定報告，外
25 放）。顯然兩造就此部分項目、金額均不爭執，同意不為
26 鑑定，則原告請求此部分費用，應屬有據。被告嗣再辯稱
27 兩造僅是合意不予鑑定，並非同意賠償等語，顯不足採。

28 3. 關於新捷利公司請求高架地板修復費用16萬7248元（即如
29 附表一項次1、四、地面工程、A、高架地板）：

30 鑑定機關鑑定後認定高架地板應予以汰換方式修復，評估
31 本案高架地板合理單價為1,600元/平方公尺，復乘受損範

圍面積約104.53平方公尺，所得本案高架地板修復總費用為16萬7248元（詳見鑑定報告第29-32頁），本院認鑑定機關為專業機關，其所為之說明尚屬合理，是此項鑑定結果應可採用。另被告抗辯需扣除折舊，合於法律規定，應予扣除。本院審酌新捷利公司於107年7月26日取得15樓之1房屋所有權，於108年間開始進行室內裝修，並於109年4月14日給付室內裝修尾款完畢，有建物所有權狀、工程款發票在卷可稽（見本院卷第25頁、第307-309頁），堪認高架地板於此時應屬完工。而高架地板屬房屋附屬設備，具備拆卸、功能上之獨立性，依行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」之規定，耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊千分之206，另依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」，上開高架地板自109年4月14日完成迄110年6月15日本件事故發生時止，已使用1年2月，則扣除折舊後之修復費用估定為12萬8236元。

4. 關於新捷利公司、萬邦公司各請求3.5個月租金損失：

按民法第216條規定，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（積極損害）及所失利益（消極損害）為限。既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之。又依通常情形，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。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參照）。是無論原告依照何種請求權基礎，均係證明有損害存在。原告固以鑑定報告為據，主張受有3.5個月修繕期間之租金損失各為34萬5

50元、32萬1045元等語。惟原告稱原計畫於110年6月吉日喬遷啟用，並未舉證證明，況系爭房屋於事故發生前並未出租收益，亦無出租收益之計畫，原告亦無修繕期間無法進駐使用而須另行租屋之租金損害，是縱無本件事故發生，系爭房屋是否能順利於該期間出租，收取租金，均難客觀確定，自非依一般通常情形，即當然可得該預期利益。是原告請求租金損失，均無從准許。

5. 綜上，新捷利公司、萬邦公司得請求被告賠償修復費用各為49萬0882元、30萬6836元（詳如附表二所示）。

（四）再按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文；所謂與有過失，係指雙方行為為損害之共同原因者而言（最高法院68年台上字第967號裁判意旨參照）；此項規定之目的，固在謀求加害人與被害人間之公平，惟仍須被害人之過失行為為損害之共同原因，予損害之發生或擴大以助力，並與損害之發生與擴大有相當因果關係者，始有其適用。被告雖辯稱：原告未即時發現辦公室淹損致達此嚴重程度，原告就損害之擴大與有過失等語。惟原告於110年6月15日接獲管理中心通知後隨即派員到場查看，並於翌日會同被告人員到場會勘，難認原告就系爭房屋淹水所生損害之擴大與有過失，且被告迄本院言詞辯論終結止，均未能提出任何事證證明原告有何與有過失，是被告此部分辯解亦無可採。

六、綜上所述，新捷利公司、萬邦公司各得請求被告賠償49萬0882元、30萬6836元，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年9月19日（見本院卷第95頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，核屬有據，自應准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核均於判決

結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 112 年 8 月 30 日

民事第六庭 法官 謝慧敏

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日之不變期間內，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 112 年 8 月 30 日

書記官 葉卉羚

附表一：修復費用明細表

項次	工作內容/廠房	新捷利公司	萬邦公司
		金額(含稅)	金額(含稅)
1	鈞豪室內裝修		
	一、保護工程	25,000元	25,000元
	二、天花板工程	5,000元	
	三、壁紙工程	8,000元	
	四、地面工程		
	A、高架地板	167,248元	
	B、立面封邊高低差	2,000元	2,000元
	C、全區更換方塊地毯	124,800元	104,000元
	五、電線及弱電工程	39,200元	16,800元
	六、矮櫃工程	6,000元	
	七、拆除清運費	34,000元	34,000元
	八、清潔工程	25,000元	25,000元
	合計	436,248元	206,800元
2+3	營業稅(5%)	21,812元	10,340元
	總計金額	458,060元	217,140元
2+3	華經資訊+泓順科技		56,989元
4	震旦行	38,346元	17,745元

(續上頁)

01

5	八號家俱運輸	20,475元	
6	宇勝環保	14,963元	14,962元
7	辦公室租金損失(市政路)	340,550元	321,045元
	總金額	872,394元	627,881元

02

附表二：修復費用明細表

03

項次	工作內容/廠房	新捷利公司	萬邦公司
		金額(含稅)	金額(含稅)
1	鈞豪室內裝修		
	一、保護工程	25,000元	25,000元
	二、天花板工程	5,000元	
	三、壁紙工程	8,000元	
	四、地面工程		
	A、高架地板	128,236元	
	B、立面封邊高低差	2,000元	2,000元
	C、全區更換方塊地毯	124,800元	104,000元
	五、電線及弱電工程	39,200元	16,800元
	六、矮櫃工程	6,000元	
	七、拆除清運費	34,000元	34,000元
	八、清潔工程	25,000元	25,000元
	合計	397,236元	206,800元
	營業稅(5%)	19,862元	10,340元
	總計金額	417,098元	217,140元
2+3	華經資訊+泓順科技		56,989元
4	震旦行	38,346元	17,745元
5	八號家俱運輸	20,475元	
6	宇勝環保	14,963元	14,962元
	總金額	490,882元	306,836元

