臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2938號

原　　告　許進風

訴訟代理人　鍾堯航律師

被　　告　麗富金城管理委員會

000000000000000000

法定代理人　張志祥

訴訟代理人　蔡芳宜律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將原告所有門牌號碼臺中市○里區○○街00號7樓房屋所在之麗富金城大廈屋頂平台，依附件一、附件二即社團法人臺灣省土木技師公會鑑定報告書（案號：0000000000號）檢附之麗富金城大樓詳細價目表（估算）、屋頂建築整修平面圖所示之漏水修繕項目及方法，修繕回復至未漏水之狀態。

二、被告應給付原告新臺幣5萬7,705元，及自民國113年10月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之38，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣13萬5,717元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣40萬7,150元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣1萬9,235元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣5萬7,705元為原告預供擔保，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、程序部分：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或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2款、第3款定有明文。本件原告起訴時聲明第一項請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）116萬6,640元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」（見本院卷第11頁），嗣原告訴之聲明迭經變更，並於最後言詞辯論期日確認聲明第一項、第二項為：「一、被告應將原告所有坐落門牌號碼臺中市○里區○○街00號7樓房屋（下稱系爭房屋）頂樓平台，依臺灣省土木技師公會「113年訴字第2938號損害賠償事件」鑑定報告書（案號：0000000000號，下稱系爭鑑定報告）附件六、修繕費用評估明細表及修復平面圖所示「屋頂建築整修項目及平面圖」（ 見系爭鑑定報告第48頁麗富金城大樓詳細價目表（二）及第51頁），修繕回復至未漏水狀態；二、被告應給付原告80萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國113年9月1日起，至前項修繕回復至未漏水狀態止，按月給付原告1萬9,650元」（見本院卷第442頁），核被告所為，屬請求之基礎事實同一及減縮應受判決事項之聲明，依照前揭說明，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為位於麗富金城大廈（下稱系爭大廈）頂樓之系爭房屋區分所有權人，被告則為系爭大廈之管理委員會，因系爭大廈之屋頂平台持續漏水，影響系爭房屋使用，經原告多次催請被告進行修繕，然被告拒不修繕，致系爭房屋滲水位置高達10處以上，為避免日後再滲水，請求被告應依系爭鑑定報告建議之修繕方式，將系爭大廈屋頂平台修繕回復至未漏水狀態；又系爭房屋因漏水情形嚴重，致造成家具嚴重毀損，請求被告應給付系爭鑑定報告所估算之室內整修費用13萬3,550元及假設工程費用4萬1,650元；再系爭房屋因漏水致無法使用收益，受有損害，請求自原告向臺中市政府陳情並發函請求被告修繕之隔月即111年1月起至113年8月止（共32個月），每月按1萬9,650元計算，相當於租金之

損害62萬8,800元，及自113年9月1日起，至修繕回復至未漏水狀態止，按月給付原告1萬9,650元，爰依公寓大廈管理條例第36條第2款及民法第184條第1項、第2項、第216條第1項、第2項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭大廈屋頂平台，依附件一、附件二「麗富金城大樓詳細價目表」、「屋頂建築整修平面圖」所示之漏水修繕項目及方法，修繕回復至未漏水之狀態；㈡被告應給付原告80萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自113年9月1日起至前項修繕回復至未漏水狀態止，按月給付原告1萬9,650元；㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）系爭鑑定報告所估算之室內整修費用13萬3,550元及假設工程費用4萬1,650元部分，金額雖不爭執，但系爭鑑定報告檢附之詳細價目表所載「室內整修」項目，其中「原有高架木地板拆除新作」、「原有木櫃拆除新做（含五金另料）」、「原有衣櫃拆除新做（含五金另料）」部分，耐用年限為7年；其中「原有燈具拆除復原」、「原有PVC明架天花板拆除新做」、「原有天花板油漆（一底二度，含表面批土整平）」部分，耐用年限為10年，因原告未提出任何證據證明其係何時進行系爭房屋之室內整修工程，審酌原告係於82年10月間取得系爭房屋之所有權，應可認原告於取得系爭房屋之所有權時，即進行系爭房屋之室內整修工程，迄至本件110年間發生漏水時，應已使用近30年，已逾上開耐用年數，殘值應為資產成本原額之10分之1，是系爭鑑定報告檢附之詳細價目表所載「室內整修」項目折舊後應為1萬3,355元（計算式：13萬3,550元×0.1＝1萬3,355元）。

（二）依系爭鑑定報告可知，系爭房屋僅於下雨時發生局部滲漏水，並非長期間之滲漏水，而系爭房屋所在地點在臺中市，平時下雨機率不高，是客觀上系爭房屋應未達完全不

能入住使用之情形，原告並未舉證證明系爭房屋已達完全不能居住之情，且原告及其長子許景祥均未居住於系爭房屋，系爭房屋亦從未招租，是原告就受有相當於租金之損害，洵屬無據；又相同地區會因各租賃標的物之狀況不同而影響租金金額，原告以「社會住宅包租代管公會版租金水準區間表」作為租金請求依據，及其主張以111年1月起計算起算日等情，亦屬無據。

（三）並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）原告主張其為系爭房屋之區分所有權人，系爭房屋上方為系爭大廈之屋頂平台；又系爭房屋因漏水情形嚴重，造成家具毀損，被告為系爭大廈之管理委員會等情，業據提出土地所有權狀、建築改良物所有權狀、系爭房屋漏水照片為證（見本院卷第21頁至第23頁、第33頁至第59頁），堪信原告前揭主張為真實。

（二）本件經本院囑託社團法人臺灣省土木技師公會進行鑑定，並由鑑定人薛志宏、潘哲寬土木技師於114年7月作成系爭鑑定報告，鑑定結果認：屋頂平台的防水層因使用多年已破損、脫膠和接縫開裂，加上排水坡度不良，導致雨水積在上面，由樓板滲流到7樓，造成天花板和牆角漏水，系爭房屋漏水是因為屋頂防水層破損，建議整個屋頂防水層拆除重做及施作止水墩，才能徹底解決問題，避免以後再滲水等語，有系爭鑑定報告可參（見系爭鑑定報告第4頁），且為被告所不爭執（見本院卷第410頁、第428頁），是原告主張系爭房屋之漏水原因係肇因於系爭大廈屋頂平台漏水所致等情，堪以採信。

（三）原告請求被告應將系爭大廈屋頂平台，依附件一、附件二「麗富金城大樓詳細價目表」、「屋頂建築整修平面圖」所示之漏水修繕項目及方法，修繕回復至未漏水之狀態，為有理由

1. 按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。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；共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，為管理委員會之職務；公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造者，並不得為約定專用部分，公寓大廈管理條例第7條第3款、第10條第1項、第2項、第36條第2款分別定有明文。

2. 經查，原告為系爭房屋所有權人，因系爭大廈共用部分即屋頂平台防水層破損，致其專有部分即系爭房屋出現漏水情形，業如上述，是依前揭說明，被告就系爭大廈屋頂平台自負有維護、修繕之責，倘被告疏於維護、修繕，原告自得依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款規定，請求被告將系爭大廈之屋頂平台修繕回復至未漏水之狀態，使系爭房屋不再出現漏水情形。而修繕之方式，經社團法人臺灣省土木技師公會鑑定結果，建議整個屋頂防水層拆除重做及施作止水墩，才能徹底解決問題，避免以後再滲水，屋頂滲漏主要因防水層破損，需進行整體防水重作與配件拆除、復原作業，屋內天花板亦受漏水影響，應同時施作內部修復（如油漆、天花板、地板等），亦有系爭鑑定報告可佐（見系爭鑑定報告第4頁），且經被告於言詞辯論期日陳稱：願意依照鑑定方法作修復等語（見本院卷第441頁），是原告請求被告應將系爭大廈之屋頂平台，依附件一、附件二「麗富金城大樓詳細價目表」、「屋頂建築整修平面圖」所示之漏水修繕項目及方法，修繕回復至未漏水之狀態，自屬有據。

（四）原告請求被告給付系爭鑑定報告所估算之系爭房屋室內整修費用13萬3,550元及假設工程費用4萬1,650元部分

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；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任；但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第191條第1項定有明文。

2.經本院囑託社團法人臺灣省土木技師公會鑑定結果，系爭房屋室內整修之費用合計為13萬3,550元，假設工程（含乙種施工圍籬、施工動線保護、施工中用電、用水費、營建廢棄物處理）之費用為6萬650元（詳附件一），且為被告所不爭執（見本院卷第442頁），是依首揭規定，系爭大廈屋頂平台既為區分所有權人共有，而由被告負修繕、管理、維護之責，被告復未能舉證證明其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，則原告主張因系爭大廈屋頂平台漏水，致系爭房屋室內裝潢受損，請求被告賠償假設工程費用及系爭房屋之室內整修費用，核屬有據。

3.原告主張修繕費用無須計算折舊，被告則抗辯須計算折舊。經查：

⑴按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額；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；債權人亦得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，此觀民法第196條、第213條第1項、第3項等規定甚明。而物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，本不排除民法第213條至第215條之適用；是被害人依民法第196條規定，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77年度第9次民事庭會議決

議可資參照）。次按修繕材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修繕材料對於物之本體而言，已具獨立存在價值，因其更新結果，將促成物於修繕後交換價值之增加，則逕以新品之價額計價，與舊品相較，勢將造成額外利益，與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分之請求，自非必要，應予折舊。反之，若修繕材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，其更新之結果，既無獲取額外利益之可言，於此情形，以新品修繕，就其價額計價，自屬相當，即無須予以折舊。又實務上對於折舊之計算，均係參照行政院所頒固定資產耐用年數表，就固定資產列明折舊年限，而就非固定資產部分，係參照行政院主計處公布之「什項設備分類明細表」所載認定使用年限。再採用定率遞減法，依固定資產折舊率表計算折舊。

⑵原告主張因系爭房屋室內裝修工程與系爭大廈屋頂整修為不同工程，假設工程項目中之「乙種施工圍籬（拆裝含工料），租用」費用7,650元、「施工動線保護」費用1萬5,000元，於室內整修及屋頂整修時，均需支付費用，其餘「施工中用電、用水費」3,000元、「營建廢棄物處理」費用3萬5,000元則予以均分，故而，就施作室內整修時，假設工程費用為4萬1,650元（計算式：「乙種施工圍籬（拆裝含工料），租用」費用7,650元+「施工動線保護」費用1萬5,000元+「施工中用電、用水費」1,500元、「營建廢棄物處理」費用1萬7,500元）乙節，此亦為被告所不爭執（見本院卷第442頁），上開假設工程費用4萬1,650元部分，性質均屬工資、水電或清運費用，自無須計算折舊，是原告請求被告給付系爭鑑定報告所估算之假設工程費用4萬1,650元部分，核屬有據。

⑶原告主張系爭鑑定報告所估算之系爭房屋室內整修費用13萬3,550元部分，項目含有「原有高架木地板拆除新作」費用4萬5,000元、「原有木櫃拆除新做（含五金另料）」

費用6,000元、「原有衣櫃拆除新做(含五金另料)」費用3萬1,500元、「原有燈具拆除復原」費用3,000元、「原有PVC明架天花板拆除新做」費用8,250元、「原有天花板油漆（一底二度，含表面批土整平）」費用3萬9,800元等6項（見系爭鑑定報告第7頁），是否需計算折舊，分述如下：

①就「原有燈具拆除復原」費用3,000元部分，純屬工資性質，自無須計算折舊，是原告此部分主張，核屬有據。

②就「原有高架木地板拆除新作」費用4萬5,000元、「原有木櫃拆除新做（含五金另料）」費用6,000元、「原有衣櫃拆除新做(含五金另料)」費用3萬1,500元、「原有PVC明架天花板拆除新做」費用8,250元、「原有天花板油漆（一底二度，含表面批土整平）」費用3萬9,800元，合計13萬0,550元部分，該等修繕材料對於系爭房屋而言，具有獨立存在價值，其更新結果，將促成系爭房屋於修繕後交換價值之增加，逕以新品之價額計價，與舊品相較，勢將造成額外利益，而與損害賠償僅在填補損害之原理有違，自應扣除折舊。而依行政院頒布「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」規定，前開修繕材料雖未明列於固定資產耐用年數表內，然其性質上應屬第1類第2項房屋附屬設備中之其他設備，耐用年數為10年；又系爭房屋為原告於82年10月間取得所有權，迄至113年8月27日原告起訴時，已逾10年之耐用年限，原告既未提出相關事證，以資證明其於購入後有重新裝修之情，自仍應計算折舊。是前開修繕費用合計13萬0,550元部分，採用定率遞減法，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原額之10分之9，故前開修繕材料費用扣除折舊後為1萬3,055元。

③從而，原告得請求被告給付系爭房屋回復原狀所必要之室內整修費用為1萬6,055元（計算式：3,000元+1萬3,055元=1萬6,055元），逾此範圍部分，即屬無據。

4.綜上，原告依侵權行為之規定，請求被告給付系爭鑑定報告所估算之系爭房屋室內整修費用1萬6,055元及假設工程費用4萬1,650元，合計5萬7,705元，為有理由；逾此部分之請求，為無理由。

（五）原告請求被告給付相當於租金之損害62萬8,800元，及自113年9月1日起，至修繕回復至未漏水狀態止，按月給付原告1萬9,650元部分

1.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條第1項、第2項定有明文。次按所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬消極損害，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非僅指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，始足當之（最高法院113年度台上字第1864號判決參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。是民事訴訟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（最高法院103年度台上字第2264號判決、107年度台上字第182號裁定意旨參照）。

2.原告主張爭房屋因漏水致無法使用收益，而受有損害等語，然為被告所否認。經查，原告於本院言詞辯論期日陳稱：系爭房屋為伊於82年9月間購買，伊原本有居住使用，後來就搬出去沒在使用，改由伊配偶使用，伊配偶過世後，因漏水問題，伊也沒有使用，伊從搬出去後迄今都是住在其他房子，系爭房屋也沒有出租過等語（見本院卷

第440頁至第441頁），則原告自搬離系爭房屋後，即居住在另一住所，未再使用系爭房屋，本無因系爭房屋漏水而需另向他人承租房屋之損害，而系爭房屋始終未曾有出租之事實，原告更無預計將系爭房屋出租他人之具體計畫，難認原告就系爭房屋因漏水有喪失可預期之租金利益之情，原告復未為任何舉證以實其說，是原告請求被告給付相當於租金之損害62萬8,800元，及自113年9月1日起，至修繕回復至未漏水狀態止，按月給付原告1萬9,650元，即屬無據。

四、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者，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，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之侵權行為損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達起訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。是就原告請求有理由部分，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即自113年10月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例及侵權行為之法律關係，請求被告應將系爭大廈屋頂平台，依附件一、附件二「麗富金城大樓詳細價目表」、「屋頂建築整修平面圖」所示之漏水修繕項目及方法，修繕回復至未漏水之狀態，暨應給付原告5萬7,705元（即系爭房屋室內整修費用1萬6,055元、假設工程費用4萬1,650元），及自113年10月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息部分，均為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分，所命給付之價額及金額未逾50萬元，

依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，爰依職權宣告假執行，並依聲請酌定相當之擔保金額准被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　8　　日

民事第一庭　　法　官　簡佩珺

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（須附繕本）。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　　12　　月　　8　　日

書記官　郭盈呈

附件一：麗富金城大樓詳細價目表（系爭鑑定報告第48頁）

附件二：屋頂建築整修平面圖（系爭鑑定報告第51頁）