

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第247號

上訴人 青成漂亮Lavie管理委員會

法定代理人 陳靈瑋

訴訟代理人 弓長家昌

被上訴人 林英堯

訴訟代理人 陳正宏

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國113年2月23日本院臺中簡易庭112年度中簡字第1530號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國113年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於判命上訴人給付超過新臺幣93,275元及自民國112年5月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及該部分假執行宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之89，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)上訴人青成漂亮Lavie社區（下稱系爭社區）甲棟大樓屋頂漏水，致戶號12D被上訴人所有門牌號碼臺中市○○區○○街00號12F之2房屋（下稱系爭房屋）室內，自民國110年8月2日至111年8月29日間斷斷續續滲漏水長達1年，導致室內裝潢受損，因而自行支出①鷹架搭設新臺幣（下同）29,400元、②漏水修復工程24,675元、③捲簾拆裝工程14,175元、④地板工程36,855元等修繕費用，共計105,105元（下稱系爭工程）。嗣新光產物保險股份有限公司（下稱新光產

01 險公司)核定修復估價金額為68,000元,上訴人竟於管理委
02 員會決議通過「送區權會決議後」,始可進行系爭工程,明
03 顯拖延修復工程之進行,其後以111年4月24日區分所有權人
04 會議決議「管委會負擔以社區投保之公共意外責任保險理賠
05 金額為上限,管委會不予代墊任何修繕費用」為由,並要求
06 被上訴人支付差額、漲價費用、工程保證金、工程清潔費方
07 可施工,致系爭工程停擺,被上訴人僅能代墊修繕費用105,
08 105元。另被上訴人已對上訴人提出於室內建置「屋頂漏水-
09 接水導水排水」工程之正式申請書,該工程款項折扣後實際
10 金額為37,300元。爰依侵權行為、所有權妨害除去請求權及
11 公寓大廈管理條例等規定,請求上訴人給付被上訴人142,40
12 5元(計算式:105,105元+37,300元=142,405元)等語。

13 (二)對上訴人抗辯之陳述:

14 1.兩造並未就系爭工程修繕費用達成和解,被上訴人訴訟代理
15 人雖有簽立「12D室內修繕事實陳述及12D應補繳工程款」之
16 明細表(見原審卷第239頁),然此僅係兩造協商之一部
17 分,因上訴人以111年4月24日區分所有權人會議通過之「頂
18 樓露臺漏水處理實施辦理」,僅願以新光產險公司核定之理
19 賠金額68,000元為賠償金額上限,並聲明不予代墊系爭工程
20 款,並要求被上訴人必須支付工程款差額、保證金及清潔費
21 等才願意施工。被上訴人聲請送區公所調解,上訴人即以停
22 止工程應對,拖延系爭工程進行,致系爭房屋漏水長達4
23 年(見原審卷第278頁),被上訴人為求工程順利進行,僅
24 能承諾願意代墊全額工程款,兩造最終無法就金額達成共
25 識,並未簽立正式和解書。

26 2.上訴人僅願意依新光產險公司核定之理賠金額賠償68,000
27 元,係迴避民法之規定,且漏水情形係於110年8月4日開
28 始,而系爭社區係於111年4月24日始通過樓漏水處理實施辦
29 法,不能作為民法免除責任事由(見原審卷第312頁)。

30 二、上訴人則以:上訴人對於被上訴人請求修繕費用105,105元
31 部分,並無爭執(見原審卷第265、267頁),惟上訴人為解

01 決屋頂露臺滲漏問題，於111年4月3日舉行協調會議，由受
02 屋頂露臺滲漏影響之住戶出席討論，經與會住戶即12A、12
03 B、12C及12D住戶同意「管理委員會負擔頂樓屋頂室內滲漏
04 修繕費用，以社區投保公共意外責任保險理賠金額為上限
05 （產物保險公司專業判斷）」，並均由前開住戶簽名同意，
06 被上訴人委任陳正宏代為出席，雖提前離席，亦有於會議紀
07 錄上簽名並記載「先行退席，口頭同意」等語。另111年4月
08 24日區分所有權人會議，被上訴人亦有出席，足認上訴人已
09 同意「頂樓露臺漏水處理實施辦法」，即「管理委員會負擔
10 頂樓屋頂室內滲漏修繕費用，以社區投保公共意外責任保險
11 理賠金額為上限（產物保險公司專業判斷），管委會不予代
12 墊任何修繕費用」之內容，被上訴人自應受其拘束。且被上
13 訴人於112年1月16日已簽署證物5《12D室內修繕過程事實陳
14 述及12D應補繳工程款明細》之和解契約（原審卷第239
15 頁），同意扣除新光產險公司同意理賠68,000元，自行負擔
16 37,105元，被上訴人復已依雙方約定，向修繕廠商分別給付
17 工程款差額10,000元、27,105元，自不應再請求上訴人給付
18 其餘工程款。又系爭工程費用應依新光產險公司提出之試算
19 表（見原審卷第371頁）予以區分工資與材料費用，並就窗
20 簾盒、木質地板、油漆等屬於材料費用部分予以折舊等語，
21 資為抗辯。

22 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判命上訴人應
23 給付被上訴人105,105元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112
24 年5月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
25 並依職權為假執行之宣告，及酌定相當擔保金為免為假執行
26 之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人對於原審判決其
27 敗訴部分不服提起上訴，並為上訴聲明：(一)原判決不利上訴
28 人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁
29 回。被上訴人則為聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部
30 分，未據聲明不服，已告確定，非本院審理範圍）。

31 四、得心證之理由：

01 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
02 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
03 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
04 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
05 已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第
06 191條第1項定有明文。又按公寓大廈共用部分、約定共用部
07 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，
08 則為公寓大廈管理條例第10條第2項前段所明定。經查：被
09 上訴人為系爭房屋之所有權人，上訴人主張系爭社區甲棟大
10 樓屋頂平台漏水，自110年8月2日至111年8月29日間斷斷續
11 續漏水長達1年，致使系爭房屋室內裝潢受損，被上訴人為
12 此支付修繕費用105,105元，包含①鷹架搭設29,400元、②
13 漏水修復工程24,675元、③捲簾拆裝工程14,175元、④地板
14 工程36,855元等情，業據上訴人提出統一發票、收據、報價
15 單等為證（見原審卷第175、177、179頁），且為上訴人所
16 不爭執（見原審卷第259、277頁）。依首揭規定，系爭社區
17 屋頂平台既為該公寓大廈區分所有權人共有，而由上訴人負
18 修繕、管理、維護之責，上訴人復未就其設置或保管無欠
19 缺、已注意防止損害發生等免責事由為其他主張及舉證，則
20 被上訴人因屋頂平台漏水，致使系爭房屋室內裝潢受損，請
21 求上訴人賠償前揭維修費用105,105元，應屬可採。

22 (二)上訴人主張兩造已簽立「12D室內修繕事實陳述及12D應補繳
23 工程款」明細（見原審卷第239頁），就上訴人起訴請求系
24 爭房屋室內修繕費用乙事達成和解，上訴人已同意自行負擔
25 扣除新光產險公司同意理賠68,000元之修繕費用，並無理
26 由：

27 1.按所謂和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防
28 止爭執發生之契約，民法第736條定有明文。亦即，締約雙
29 方約定相互讓步，各自捨棄權利或負擔義務，以求解決紛
30 爭。

31 2.依卷附「12D室內修繕過程事實陳述及12D應補繳工程款」之

01 文義（見原審卷第239頁），主要係記載工程報價日期、廠
02 商名稱、稅金，及2022年度區權會決議實施辦法已明確規定
03 室內修繕，管委會（社區全住戶）負擔以投保保險理賠金額
04 為上限，依調漲後112年1月之工程款報價及扣除保險公司同
05 意理賠68,000元後，上訴人應補繳工程款10,705元等事項，
06 無從認定兩造當事人有何同意互相讓步以終止紛爭之情。又
07 被上訴人訴訟代理人陳正宏於上開「12D室內修繕過程事實
08 陳述及12D應補繳工程款」右下角，親筆手寫「本人（指被
09 上訴人訴訟代理人陳正宏）同意先墊付差額10705」、「陳
10 正宏」、「112 1/16」等語，至多僅能認為被上訴人同意先
11 行墊付差額10,705元，而無相互讓步以保險公司理賠金額為
12 賠償金額上限，不另向上訴人請求損害賠償之意思合致。從
13 而，上訴人據此作為兩造和解依據，主張被上訴人已同意以
14 保險公司理賠金額為賠償金額上限云云，並無足採。

15 (三)上訴人以111年4月24日區分所有權人會議決議，管理委員會
16 負擔住戶室內修繕費用，以社區投保公共意外責任保險理賠
17 金額為上限，主張不負保險公司理賠金額以外之損害賠償責
18 任，並無理由：

19 1.上訴人曾針對頂樓屋頂長期滲漏導致室內修繕費用問題，於
20 111年4月24日區分所有權人會議前，就頂樓漏水處理實施辦
21 法之訂定，與被上訴人等4名住戶協商，並請被上訴人等4名
22 住戶表達同意與否，嗣於111年4月24日區分所有權人會議作
23 成決議通過頂樓漏水處理實施辦法，其中第4項第2項第2款
24 規定：「頂樓屋頂露臺長期滲漏導致室內修繕：1.管委會負
25 擔以社區投保公共意外責任保險理賠金額內為上限（產物保
26 險公司專業判斷），管委會不予代墊任何修繕費用。……4.
27 住戶需實際報銷修繕費用及內容明細，交予管委會申請理
28 賠。……」，並自111年5月試行開始等情，此有系爭社區11
29 1年4月3日協調會議紀錄、111年4月24日區分所有權人會議
30 決議紀錄、頂樓漏水處理實施辦法等在卷可稽（見原審卷第
31 325、327、329頁、本院卷第21、23頁）。

01 2.上訴人固主張依前揭頂樓漏水處理實施辦法第2項之規定，
02 超過保險理賠金額之修繕費用，應由上訴人自行負擔云云。
03 然查：公寓大廈共用部分之缺陷，如損及第三人，包含區分
04 所有權人，上訴人依法應負之損害賠償責任為何，應依相關
05 法律認定，非可依區分所有權人會議決議或規約而得單方減
06 免上訴人應負之民事責任，且依前揭頂樓漏水處理實施辦法
07 第2項規定之文義觀之（見原審卷第325頁），及上訴人於本
08 院所陳：所謂「管委會不予代墊任何修繕費用」之意，係因
09 先前由上訴人代墊住戶提出之修繕費用，因後續住戶不願和
10 解，導致保險公司無法理賠，方才有此規定之訂立，針對之
11 前的案件，也沒有溯及既往等語（見本院卷第106、107至10
12 8頁），足認上開處理辦法僅係明訂未來頂樓屋頂露臺漏水
13 導致住戶專有部分受損之修繕費用，應由住戶提出修繕費用
14 單據及內容明細，交由上訴人向保險公司申請保險理賠，上
15 訴人不先行代為支付任何修繕費用之處理程序，並不溯及適
16 用在前揭實施辦法通過之前，已發生之室內裝潢損害事件，
17 亦不影響住戶依民事法律關係向上訴人請求損害賠償之權
18 利，而無直接減免上訴人損害賠償責任之效果。故上訴人逕
19 以上開決議內容或頂樓漏水處理實施辦法，主張不負新光產
20 險公司核定理賠金額以外之侵權行為損害賠償責任，並非有
21 據。

22 (四)上訴人主張依新光產險公司計算金額，扣除窗簾盒、木質地
23 板、油漆等材料價值之折舊金額，應有理由：

24 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減
25 少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有
26 訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；債權人亦得請求支
27 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，此觀民法第196
28 條、第213條第1項、第3項等規定甚明。而物被毀損時，被
29 害人除得依民法第196條請求賠償外，本不排除民法第213條
30 至第215條之適用；是被害人依民法第196條規定，請求賠償
31 物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以

01 必要者為限（例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊）

02 （最高法院77年度第9次民事庭會議決議可資參照），亦即
03 以新品換舊品之材料費用，應予折舊計算。又實務上對於折
04 舊之計算，均係參照行政院所頒固定資產耐用年數表，就固
05 定資產列明折舊年限，而就非固定資產部分，係參照行政院
06 主計處公布之「什項設備分類明細表」所載認定使用年限。
07 再採用定率遞減法，依固定資產折舊率表計算折舊。

- 08 2.參諸被上訴人所提出之世紘實業有限公司報價單（見原審卷
09 第179頁），修繕費用36,855元中，其中木地板材料之價格1
10 6,500元；另窗簾盒、油漆部分，分別經新光產險公司核定
11 材料價值為12,500元、5,000元，其中窗簾盒於108年因事故
12 重置已由該公司賠付，故已使用2年、地板依住戶入住日起
13 算，故已使用4年、油漆於109年經上訴人重置，故已使用1
14 年，亦有新光產險公司折舊計算表（見原審卷第371頁）、1
15 13年10月21日新產法簡發字第1130000419號函（見本院卷第
16 81頁）在卷可稽，則被上訴人以新品換舊品，依上開說明，
17 自應扣除折舊後計算其損害。又被上訴人未提出其他關於窗
18 簾盒、木質地板、油漆等材料價值之證據，爰參酌前揭報價
19 單、折舊計算表及行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資
20 產折舊率之規定，「木片、人造板及其他製造及加工設備」
21 之耐用年數為7年，而油漆比照房屋附屬設備之「其他」，
22 耐用年數為10年，以此計算被上訴人之請求金額，其中應扣
23 除窗簾盒、木質地板、油漆等材料價值之折舊金額，各為3,
24 125元【計算式：殘價＝取得成本÷（耐用年數+1）即12,50
25 0÷（7+1）≐1,563（小數點以下四捨五入）；折舊額＝（取
26 得成本－殘價）×1/（耐用年數）×（使用年數）即（12,500
27 －1,563）×1/7×（2+0/12）≐3,125元（小數點以下四捨五
28 入）】、8,250元【計算式：16,500÷（7+1）≐2,063（小數
29 點以下四捨五入）；（16,500－2,063）×1/7×（4+0/12）≐
30 8,250（小數點以下四捨五入）】、455元【計算式：5,000÷
31 （10+1）≐455（小數點以下四捨五入）；（5,000－455）×

01 1/10×(1+0/12)≐455(小數點以下四捨五入)】。從而，
02 被上訴人所得請求上訴人給付之金額為93,275元(計算式：
03 105,105元-3,125元-8,250元-455元=93,275元)，逾此
04 範圍之請求，乃屬無據。

05 (五)末查，新光產險公司雖同意理賠被上訴人68,000元(見原審
06 卷第366頁)，惟於言詞辯論終結前，被上訴人尚未受有理
07 賠，此為兩造均不爭執(見本院卷第68頁)，是無從就新光
08 產險公司同意理賠金額68,000元，自被上訴人請求上訴人給
09 付金額扣除，惟如被上訴人於判決後，取得新光產險公司給
10 付之理賠金額，於請求上訴人給付時，應將該理賠之金額自
11 賠償額中扣除，附此敘明。另上訴人與新光產險公司簽訂公
12 共意外責任保險契約，此有保險單及保單條款在卷可考(見
13 原審卷第293至298頁)，新光產險公司為責任保險契約之保
14 險人，上訴人應得依保單條款第13條之約定，依法院確定判
15 決向被保險人申請理賠，亦附敘明。

16 五、綜上所述，被上訴人依侵權行為法律關係，請求上訴人給付
17 被上訴人93,275元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月16
18 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，
19 應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原
20 審就超過上開應准許部分(即11,830元，計算式：105,105
21 元-93,275元=11,830元)，為上訴人敗訴之判決，並依職
22 權為假執行之宣告，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分
23 為不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部
24 分予以廢棄改判如主文第2項所示。至原審就上開應准許部
25 分(即93,275元)，判令上訴人給付，並依職權宣告假執
26 行，經核於法並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，
27 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰依民事

01 訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79
02 條，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

04 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

05 法官 蔡汎沂

06 法官 孫藝娜

07 正本係照原本作成。

08 本判決不得上訴。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

10 書記官 資念婷