臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第530號

上　訴　人　黃芷俞

000000000000000000

訴訟代理人　蔡琇媛律師

複 代理 人　林柏漢律師

上　訴　人　陳怡如

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　林松虎律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，兩造對於中華民國113年8月9日臺灣臺中地方法院111年度訴字第1239號第一審判決，各自提起上訴，黃芷俞並為訴之追加，本院於115年2月4日辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第一項關於命陳怡如給付逾新臺幣21萬7,830元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨該部分訴訟費用之裁判廢棄。

上開廢棄部分，黃芷俞在第一審之訴及假執行之聲請駁回。

陳怡如其餘上訴駁回。

黃芷俞之上訴駁回。

陳怡如應給付黃芷俞新臺幣7萬8,580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。

黃芷俞其餘追加之訴駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄部分，由黃芷俞負擔。第二審訴訟費用關於陳怡如上訴部分，由陳怡如負擔百分之九十一，餘由黃芷俞負擔；關於黃芷俞上訴部分，由黃芷俞負擔；關於追加之訴部分，由陳怡如負擔二十五分之六，餘由黃芷俞負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按提起第二審上訴，雖應於上訴狀表明對於第一審判決不服之程度及應如何廢棄或變更之聲明，但其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，仍得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明（最高法院96年度台抗字第155號裁定意旨參照）。本件上訴人黃芷俞（下稱姓名）原就原審敗訴部分全部聲明不服，提起上訴（見本院卷第7、91至92頁），嗣於本院審理中減縮上訴聲明，僅就原審駁回其請求對造上訴人陳怡如（下稱姓名）給付修復費用新臺幣（下同）17萬5,402元及加給自民國111年5月6日起算法定遲延利息（下稱17萬5,402元本息）部分提起上訴（見本院卷第305至307頁），依前說明，毋庸陳怡如同意，應予准許。

二、按民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款所稱請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，因社會生活紛爭事實同一性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內，於變更或追加後新訴之審理程序有高度利用之可能性，為節省兩造當事人之訴訟時間成本，暨司法資源避免浪費重複審理，因而規定准予變更或追加，無須經他造同意，並期出於同一或重要相關紛爭事實之一次解決（最高法院114年度台抗字第271號裁定意旨參照）。查黃芷俞於原審以陳怡如所有門牌號碼臺中市○○區○○○路00○0號4樓之2房屋（下稱系爭4樓房屋）發生滲漏水，致其所有門牌號碼臺中市○○區○○○路00○0號3樓之2房屋（下稱系爭3樓房屋）天花板牆面及室內裝潢、建材毀損為由，請求陳怡如給付系爭3樓房屋因113年6月以前滲漏水所生修復費用損害與租金損失（見原審卷第453頁，本院卷第180頁）。嗣於本院以系爭3樓房屋於同年8月間又因系爭4樓房屋發生滲漏水受損為由，追加請求陳怡如再給付33萬4,105元及加給自114年9月8日民

事更正聲明暨準備狀繕本送達翌日起算法定遲延利息（下合稱33萬4,105元本息）之判決（見本院卷第305至307、380、452頁），核係基於系爭3樓房屋於密接時間內因系爭4樓房屋發生滲漏水致受損之同一基礎事實而為訴之追加，該追加之訴與原訴有社會事實上之共通性及關聯性，主要爭點亦有共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴亦得加以利用，避免重複審理，依前說明，與民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定尚無不合，應予准許。陳怡如抗辯：追加之訴不合法云云（見本院卷第315至316、428頁），並不可採。

貳、實體事項

一、黃芷俞主張：系爭3樓房屋為伊所有；該房屋之上層即系爭4樓房屋為陳怡如所有，兩造同屬〇〇帝國社區之區分所有權人，伊並將系爭3樓房屋出租予第三人使用。系爭4樓房屋因冷、熱水管路破裂滲漏水、外浴廁隱藏式馬桶水箱內部管線系統滲漏，致系爭3樓房屋客廳旁廁所、主臥室、次臥室及主臥室廁所天花板出現滲漏水，造成該房屋天花板牆面及室內裝潢、建材毀損，並導致原已表明欲續租系爭3樓房屋之承租人於111年3月31日租期屆至後不願續租。系爭4樓房屋之設置及保管有欠缺，致伊對系爭3樓房屋之所有權因滲漏水無法圓滿行使，陳怡如應賠償系爭3樓房屋因113年6月以前滲漏水所生修復費用損害48萬96元，及自111年4月1日起至履行修繕義務至系爭3樓房屋不再漏水止，按月給付租金損失2萬7,000元等情。爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，求為命陳怡如給付48萬96元及加給自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息，及自111年4月1日起至履行修繕義務至系爭3樓房屋不再漏水止，按月給付2萬7,000元之判決（原審判命陳怡如給付修復費用30萬4,694元及加給自111年5月6日起算之法定遲延利息，另以陳怡如於113年5月4日即將系爭3樓房屋修繕至不漏水狀態為由，判命陳怡

如給付租金損失67萬8,484元，駁回黃芷俞其餘請求。黃芷俞就修復費用敗訴部分、陳怡如就其敗訴部分，各自聲明不服，提起上訴）。並於本院主張：系爭4樓房屋於113年8月間，因廚房流理台水槽下方排水軟管與聯外排水管並非完全防水密封，流理台範圍下方僅為鋼筋混凝土樓板面層、未施作防水層，且斯時無人居住無法及時阻止廚房流理台水槽排水管冒水溢流，致系爭3樓房屋室內天花板發生滲漏水損害，原自同年月1日起承租該房屋之訴外人○○○因此提前終止租約。陳怡如應賠償系爭3樓房屋因113年8月以後滲漏水所生修復費用損害10萬5,040元、及自同年9月1日起至114年5月16日止，按每月2萬7,000元計算之租金損失計22萬9,065元等情。爰追加依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，求為命陳怡如給付33萬4,105元本息之判決。並上訴、追加及答辯聲明：㈠原判決關於駁回黃芷俞後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請廢棄；㈡陳怡如應再給付黃芷俞17萬5,402元本息；㈢陳怡如應給付黃芷俞33萬4,105元本息；㈣陳怡如之上訴駁回。

二、陳怡如則以：伊於113年5月4日就系爭4樓房屋滲漏水進行最後一次修繕後，黃芷俞即表示無漏水情形，且系爭4樓房屋於同年6月16日承租戶提前解約搬離後，已無人居住、用水。系爭3樓房屋於113年8月間再度發生漏水，係因大樓公共排水管阻塞倒灌並往系爭4樓房屋廚房流理台水槽排水管溢流所致，與系爭4樓房屋之使用與給、排水無關，亦與系爭4樓房屋廚房流理台水槽下方排水軟管與聯外排水管非完全防水密封、流理台範圍下方未施作防水層等項無相當因果關係，且非可歸責於伊，伊無須負損害賠償責任。次系爭3樓房屋因113年5月4日以前滲漏水所需修復費用僅如附表一各編號所示（下各稱附表一-編號項目；合稱附表一費用），且黃芷俞請求之修復費用中，材料應予折舊。再租金損失屬純粹經濟上損失，不得依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定請求賠償；且黃芷俞未證明111年4月1日以

後有人欲承租而因漏水無法出租，或○○○終止租約之原因為何，其請求之租金損失金額偏高等語，資為抗辯。並上訴及答辯聲明：㈠原判決不利陳怡如部分廢棄；㈡上開廢棄部分，黃芷俞在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；㈢黃芷俞之上訴及追加之訴均駁回。

三、本院之判斷：

㈠查系爭3樓房屋為黃芷俞所有；該房屋之上層即系爭4樓房屋為陳怡如所有，兩造同屬○○帝國社區之區分所有權人等情，為兩造所不爭執（見本院卷第97、185頁），且有建物登記謄本可稽（見原審卷第107至113頁），堪信為真。

㈡黃芷俞因系爭3樓房屋113年5月4日以前發生滲漏水，得請求陳怡如賠償修復費用21萬7,830元及租金損失67萬8,484元：

1.按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191條第1項定有明文。其規範意旨在於：建築物或其他工作物之設置或保管有欠缺，即隱藏損害他人之危險，故所有人應善盡必要注意維護安全，以防範、排除危險，避免損害之發生，此為其應盡之社會安全義務。為使被害人獲得週密保護，本條規範意旨先推定建築物或其他工作物所有人之設置或保管有欠缺，被害人僅需證明其權利受損害係因建築物或其他工作物所致，即得請求損害賠償；所有人則須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，始得免責。又所有人之設置或保管有欠缺，係指設置之初即欠缺其應有之品質或安全，或設置以後之保管方法有欠缺，且不以其本體之崩壞或脫落瑕疵為限，缺少通常應有之性狀或設備不具備可合理期待之安全性亦包括在內；建築物內部之設備，如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分，為建築物之一部。至設置或保管之欠缺，是否因建築物或其他工作物所有人之過失所致，則非

所問（最高法院108年度台上字第1645號判決意旨參照）。查黃芷俞主張系爭4樓房屋因冷、熱水管路破裂滲漏水、外浴廁隱藏式馬桶水箱內部管線系統滲漏，致系爭3樓房屋客廳旁廁所、主臥室、次臥室及主臥室廁所天花板出現滲漏水，造成該房屋天花板牆面及室內裝潢、建材毀損等情，為陳怡如所不爭執（見原審卷第383頁，本院卷第95頁），並有現場照片可據（見原審卷第19至25、55至67頁），且經原審至現場勘驗無誤，有原審勘驗筆錄可憑（見原審卷第173至177頁），復經原審囑託社團法人臺中市土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定屬實，有該公會112年2月17日（111）中土鑑發字第374-05號函所附鑑定報告、同年12月8日（111）中土鑑發字第374-08號函所附補充鑑定報告可參（下依序稱第一次鑑定報告、補充鑑定報告，均外放卷後）。足見黃芷俞因系爭4樓房屋有上述欠缺，致其所有系爭3樓房屋發生滲漏水而所有權受侵害，陳怡如復未舉證證明就系爭4樓房屋之設置或保管無欠缺，或於防止損害之發生已盡相當之注意，則黃芷俞自得依民法第191條第1項規定，請求陳怡如賠償其因此所受損害。

2.關於修復費用：

⑴按負損害賠償責任者，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；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項各有明文。次損害賠償之目的，在於填補債權人所受之損害，故債務人所應賠償或回復者，並非原來之狀態，而係應有狀態，故應將損害事故發生後之變動狀況，如物之折舊等因素考慮在內，以定債務人應賠償或給付之數額（最高法院112年度台上字第2339號判決意旨參照）。而民法第213條第3項所定回復原狀之費用，既以必要者為限，如損害賠償之方法係以新品更換舊品，使物之整體價值增加，被害人因而受有利益時，本諸禁止得利之原則，自應從其得請求賠償金額中扣除（最高法院110年度台上字第158號判決

意旨參照）。建物裝潢材料雖須與建物結合存在，然裝潢有一定耐用年限，以新材料更換舊材料，必然延長該裝潢之使用年限，更新結果衡情亦可增加建物整體價值，建物所有人自因此受有利益，故修復裝潢材料以新品換舊品者，應予折舊。至為修復室內漏水損害須重新油漆者，衡諸油漆工程包含保護層及修飾層之施作，其主要價值來自施工技術（如批土、打磨、粉刷），漆料本身價格不高；且油漆附著於壁面，並無獨立功能、效用，雖其一旦因漏水發霉、剝落，如不重新粉刷，即無法回復外觀正常居住使用之狀態，然通常對建物整體價值之影響尚屬有限。經審酌受損物之性質與價值耗損，難謂建物所有人因油漆材料之更新獲得額外利益，應認無須折舊。

⑵查經原審囑託土木技師公會鑑定系爭3樓房屋因系爭4樓房屋前揭1.所述原因發生滲漏水，應以何方法修復及所需修復費用為若干，據覆：系爭3樓房屋之房間1（即主臥室）、房間3（即第3臥室）應清除頂板、樑、牆面之壁癌、批土及重新刷漆等；房間2（即次臥室）應拆除及重作有損壞之天花板及木作面飾材、加高的木質地板、清除頂板、樑、牆面之壁癌、批土及重新刷漆及壁紙重新貼覆；浴廁與外浴廁均應拆除及重作損壞之木作天花板，外浴廁並應清除牆面之壁癌、批土及重新刷漆等；客廳及餐廳應清除頂板、牆面之壁癌、批土及重新刷漆等；後陽台應清除頂板之壁癌、批土及重新刷漆等，所需修復費用共計30萬4,694元（即附表一費用），此觀第一次鑑定報告、補充鑑定報告即明。衡諸上開鑑定報告已就鑑定分析過程詳細說明，經核並無何等論理或邏輯上之謬誤，或與客觀經驗法則顯然相悖之情事，是土木技師公會本於專業所為之鑑定意見，自屬可採。黃芷俞雖主張：伊於113年1月間就系爭3樓房屋外浴廁以外部分之壁癌、油漆或裝潢僱工修繕，已支付修復費用36萬176元，且實際所需修復費用金額應為48萬96元云云（見本院卷第29、408頁），並提出工程估算書、統一發票為佐（見原審卷第2

29至231頁，本院卷第43至45頁）。然細繹前載工程估算書內容，尚包括冷氣、燈具、浴室排風扇、書桌等未經土木技師公會認定應修繕項目；黃芷俞亦未證明逾該公會鑑定結果之費用確具必要性，所陳上詞，自無可取。

⑶附表一編號2、7、11、14、16項目為牆面及平頂滲水、白華、壁癌處理（含臨時施工架）之工資，附表一編號18、19項目為拆除、清理及現場小搬運工資，附表一編號20至23項目為一式計價之施工保護工程費、廢料清理及運什費、利潤、稅捐及管理費、其他費用等，均非材料；附表一編號3、8、12、15、17項目為牆面及平頂水泥漆（含批土），依前說明，亦不應扣除折舊。又附表一編號1、4至6、10、13項目為木作造型牆面、木作造型壁櫥、大樑木作面飾材、高架企口木地板及浴廁木作天花板修復，附表一編號9項目為牆面貼壁紙，雖均按尺或面積計價，然衡諸第一次鑑定報告並未記載此等項目純屬材料單價，依附表一其餘編號項目之名稱，亦難認得涵蓋重作或修復木作牆面、壁櫥、木作面飾材、木地板、天花板、貼壁紙之工資，應認附表一編號1、4至6、9、10、13項目為連工帶料之修復費用，以一般工程計價習慣工料比為3：7，材料費、工資依序為9萬6,516元（計算式：137,880×70％＝96,516）、4萬1,364元（計算式：137,880×30％＝41,364），依前說明，材料部分應予折舊。黃芷俞主張：修繕所使用之材料已附和或結合於房屋內部結構，伊未因此獲得額外利益，不應扣除折舊云云（見本院卷第114、408、454至455頁），並不可採。

⑷系爭3樓房屋於96年10月8日辦理第一次登記，此觀建物登記謄本即明（見原審卷第107頁）。雖黃芷俞係於106年11月13日登記取得該房屋所有權（參上開建物登記謄本），惟距房屋建築完成日已逾10年，其間亦歷經2位所有權人，有建物異動索引可參（見本院卷第77至79頁），依一般社會經驗，系爭3樓房屋倘於黃芷俞買入時仍為毫無天花板等裝潢之毛胚屋，實與常情有違；且陳怡如否認黃芷俞購入系爭3樓房

屋時有重新裝潢（見本院卷第456頁），黃芷俞就此亦未舉證證明，應認系爭3樓房屋室內裝潢迄於110年5月間黃芷俞以簡訊、存證信函請求陳怡如處理漏水問題（見原審卷第41至54頁）時，已使用超逾10年。參酌行政院頒佈之固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表所示，室內裝潢材料比照房屋附屬設備之「其他」，耐用年數為10年，依定率遞減法每年應折舊千分之206，惟採用定率遞減法者，最後一年之折舊額，加歷年折舊累計額，總和不得超過該資產成本原額之10分之9，而系爭3樓房屋之室內裝潢材料自第11年起，歷年折舊累計數額即已超過材料成本原額之10分之9，依上說明，超過部分之折舊金額即不予計算。據此，附表一費用經折舊後之材料費為9,652元（計算式：96,516×10%＝9,652，小數點下四捨五入，下均同），加計工資與非屬材料或不應折舊之費用後，共計21萬7,830元（計算式：9,652＋41,364＋166,814〈附表一編號2、3、7、8、11、12、14至23項目總和〉＝217,830）。是黃芷俞請求陳怡如賠償系爭3樓房屋因前揭1.所述原因發生滲漏水所需修復費用21萬7,830元，應予准許；逾此範圍之請求，則不應准許。

3.關於租金損失：

⑴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條定有明文。凡依外部客觀情事觀之，足認其已有取得利益之可能，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即為所失之利益，應由債務人賠償，不以確實可取得之利益為限（最高法院112年度台上字第260號判決意旨參照）。查：

①黃芷俞自110年4月1日起，將系爭3樓房屋出租予訴外人○○○居住使用，約定租金每月2萬7,000元，租期至111年4月1日止，有租賃契約可稽（見原審卷第79至93頁）。○○○於租期屆滿前曾傳訊向黃芷俞稱「我還要繼續跟您承租房子」

而表明續租意願，亦與黃芷俞相約簽約時間，然嗣於111年3月26日傳訊予黃芷俞告知系爭3樓房屋又發生漏水後，即於同年月27日表示不再續約，且稱「要是沒漏水這問題，我們真的也住得很舒服！離工作和學區也近！你們人也很好！」，有黃芷俞與○○○間LINE通訊軟體（下稱LINE）對話紀錄可憑（見原審卷第75至77頁），足見黃芷俞原業與○○○約明期滿繼續出租，依通常情形及已定之計畫，應可得預期繼續收取租金。則黃芷俞因系爭3樓房屋發生滲漏水，致對該屋所有權之使用、收益權能受限制，因而自111年4月1日起未能繼續出租，自受有租金損失每月2萬7,000元。且黃芷俞既原得向承租人收取每月租金2萬7,000元，無論租金是否內含管理費、車位費用，黃芷俞皆受有不能取得此租金額之消極損害（所失利益）；此與陳怡如出租系爭4樓房屋時與承租人約定之每月租金額為若干，並無必然關連。陳怡如泛謂黃芷俞未證明111年4月1日以後有人欲承租而因漏水無法出租云云（見本院卷第72、129、442頁），要非足取；其另抗辯：因租賃契約記載租金含管理費、車位，故管理費、車位費用非減少租金損害，且伊出租系爭4樓房屋時之每月租金為2萬5,000元，黃芷俞請求之租金損失金額偏高云云（見原審卷第429頁，本院卷第72、442頁），亦不可採。

②陳怡如業於112年5月間委託第三人將系爭4樓房屋冷、熱水管自工作陽台之公共給水管改接明管至屋內廚房及浴廁，於113年5月4日就系爭4樓房屋滲漏水進行最後一次修繕，為兩造所不爭執（見本院卷第98、184至185頁）；黃芷俞亦陳稱：系爭3樓房屋外浴廁部分天花板原滲漏水處，截至113年6月21日書狀遞出時止，以肉眼觀察已無滴漏水情形。同年8月以後發現漏水之位置與原審發現漏水位置均不相同等語（見原審卷第425頁，本院卷第29、93、184頁），於同年7月8日原審言詞辯論期日復坦言：漏水已修復等語（見原審卷第453頁），堪認陳怡如於同年5月4日已將系爭4樓房屋因冷、熱水管路破裂滲漏水、外浴廁隱藏式馬桶水箱內部管線

系統滲漏所致漏水狀態修繕完畢。是黃芷俞請求陳怡如賠償自111年4月1日起至113年5月4日止，按每月2萬7,000元計算之租金損失67萬8,484元【計算式：27,000×（25＋4/31）＝678,484】，亦屬有據。

⑵陳怡如復抗辯：租金損失屬純粹經濟上損失，不得依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定請求賠償云云。然按因財產權被侵害所造成之營業利益之減少或喪失，乃權利（財產權或所有權）受侵害而附隨（伴隨）衍生之經濟損失，屬於民法第216條第1項規定「所失利益」（消極的損害）之範疇（最高法院103年度台上字第845號判決意旨參照）。查黃芷俞請求之租金損失，乃其因系爭3樓房屋所有權受侵害而附隨衍生之經濟損失，並非未與其他有體損害如人身損害或財產損害相結合之純粹經濟上損失。陳怡如所辯前詞，要有誤會。至陳怡如援引本院109年度重上字第199號判決所持見解為佐（見本院卷第149至166頁），然該判決所涉基礎事實，乃出租人主張其財產因遭債權人假扣押查封致原承租戶退租，受有減收租金損失。此與本件要屬不同，無從攀附。

4.基上，黃芷俞因系爭3樓房屋113年5月4日以前發生滲漏水，得依民法第191條第1項規定，請求陳怡如賠償修復費用21萬7,830元及租金損失67萬8,484元，合計89萬6,314元（計算式：217,830＋678,484＝896,314）。

㈢黃芷俞因系爭3樓房屋113年8月以後發生滲漏水，得請求陳怡如賠償修復費用7萬8,580元：

1.按所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，在一般情形上，有此環境、有此行為之同一條件，足以發生同一之結果者，該條件即為發生結果之相當條件，其行為與結果為有相當之因果關係（最高法院108年度台上字第1008號判決意旨參照）。又民法第191條第1項建築物設置及保管缺失之所有人責任，並不以其係由所有人占有中，或其欠缺為損害發生之唯一原因為必要，倘建築物之缺陷與第三人之行為相結合而發生損害

之結果，而所有人不具備民法第191條第1項但書規定之免責要件者，即應負該條規定之賠償責任。縱使該第三人亦具備侵權行為要件，對被害人應負損害賠償責任，僅係建築物所有人向被害人負賠償責任後，得依民法第191條第2項規定，向該第三人為求償之問題，並非建物所有人因而免責（最高法院109年度台上字第1438號判決意旨參照）。查：

⑴黃芷俞主張系爭3樓房屋於113年8月下旬再次發生滲漏水乙節，為陳怡如所不爭執（見本院卷第434頁）。且經本院於114年3月3日會同兩造至現場勘驗，顯示系爭3樓房屋之廚房木作天花板有部分木板突起、凹陷及水漬殘留現象、廚房混凝土頂板有水漬、白華現象，餐廳、客廳與主臥室、第3臥室之天花板有水漬殘留、或油漆脫落或突起現象，亦有本院勘驗筆錄、勘驗照片與系爭3、4樓房屋平面示意圖可參（見本院卷第201至218頁）。

⑵經本院囑託土木技師公會鑑定，據覆：系爭3樓房屋之廚房、餐廳頂板、客廳、房間1、房間3前揭⑴所述範圍曾有滲漏水，惟於114年5月16日鑑定時已無持續滲漏水狀況。鑑定結果顯示，距離廚房流理台水槽最近之廚房頂板滲漏痕跡最嚴重，其次依序是客廳、餐廳及房間1、房間3，各區滲漏痕跡發生較嚴重位置均為室內燈具接線盒（孔洞）周圍，其次是滲流路徑沿線的既有細微裂縫處。依兩造均陳述系爭4樓房屋於113年8月間發生不明原因冒水現象，因一般水槽下方排水軟管與聯外排水管並非完全防水密封，若遇排水管道阻塞則可能由接頭處溢流，或由水槽處滿溢至樓板面，又因系爭4樓房屋當時無人居住以致無法及時發現阻止持續溢流，且廚房流理台範圍下方並無石英磚鋪面，僅為鋼筋混凝土樓板面層，一般建築設計室內樓板並未施作防水層，研判因水槽周遭溢流水於上述不明原因冒水時滿溢至水槽下方無防水層之鋼筋混凝土樓板內，入滲之水量再沿樓板內電管線擴散至3樓囑託鑑定之各區，並因重力作用於各區孔洞、縫隙滲出。綜上研判，系爭3樓房屋室內頂板滲漏水係因系爭4樓房

屋廚房水槽曾發生不明原因冒水滲流所致，有土木技師公會114年7月10日（114）中土鑑發字第008-03號函所附鑑定報告可稽（下稱114年鑑定報告，外放卷後）。再參以陳怡如陳稱：伊於113年8月22日至系爭4樓房屋查看，發現廚房水槽不斷冒水，即委請訴外人即○○工程行負責人○○○前來處理等語（見本院卷第127、286至287、339頁）；證人○○○於本院亦證述：伊於是日親自至系爭4樓房屋處理廚房水槽冒水事宜。房屋已有一陣子無人居住，當天伊進去時，排水管髒污都已溢流到4樓地板，水是從廚房水槽專用的排水管冒水出來，且有淹水情況，但伊看到的當下已沒有繼續冒水等語（見本院卷第383至386頁），並有陳怡如與○○○間LINE對話紀錄與照片、報價單可佐（見本院卷第139至147、289頁）。足見系爭3樓房屋於113年8月以後之滲漏水原因，係因系爭4樓房屋廚房水槽排水管於同月下旬發生冒水溢流情形，而廚房流理台水槽下方排水軟管與聯外排水管並非完全防水密封，流理台範圍下方樓板面層亦未施作防水層，復因系爭4樓房屋斯時無人居住無法及時阻止溢流，致水持續溢流並滲入樓板，造成系爭3樓房屋室內天花板發生滲漏水損害。

⑶按設置或保管是否有欠缺，應依建築物或工作物之所在地及其種類、目的，客觀判斷之（最高法院105年度台上字第2320號判決意旨參照）。廚房流理台係供洗滌食材之用而有排水需求，水槽排水管須與聯外排水管相接，始能達成排水功效，聯外排水管道位置亦應於建築規劃時即已確定。而廚房流理台水槽既須經常排水，舉凡與水槽相接之排水管本身破裂、堵塞、與聯外排水管相接處未完全防水密封等，皆有造成水滲漏或溢流，致滲入結構層之可能，則依此設置目的客觀判斷，廚房流理台水槽下方排水軟管與聯外排水管自應防水密封，流理台範圍下方之樓板面層亦應鋪設防水層，始得謂符合該建築物通常應有之性狀而無欠缺，不因一般建築設計是否未慮及此情，概未就室內樓板施作防水層有別。陳怡

如抗辯：廚房流理台下方未施作防水層為一般建築設計施作習慣云云（見本院卷第318、440頁），不足為其有利之認定。是系爭4樓房屋廚房流理台水槽下方排水軟管與聯外排水管非完全防水密封，流理台範圍下方樓板面層亦未施作防水層，設置自有欠缺。

⑷據此，雖○○○證稱：伊於113年8月22日有用發條通管，一開始都很順、無障礙物，直到大概通了250至300公分長度後，水才消下去；因3至5樓配置都是一樣，伊打開系爭4樓房屋廚房天花板，看到5樓地板下方之排水管與存水彎，依此判斷上述通管長度的位置有到屬公共管線之範圍。如果是戶內管路阻塞，公共的水跑不進來，戶內現在是淹水，故伊判斷戶內管線連通至公共管線的管路是通的，阻塞應該是大樓主要管路。該次冒水與系爭4樓房屋給、供水系統之滲漏水無關等語（見本院卷第384至387頁），然由○○○所證前詞，至多可認系爭3樓房屋天花板於113年8月下旬發生滲漏水，係因系爭4樓房屋設置欠缺結合外力（大樓排水管溢流）所造成，依前說明，並不影響系爭4樓房屋設置欠缺與系爭3樓房屋損害結果之因果關係。又系爭4樓房屋於同年8月間既因無人居住致無法及時阻止溢流，尤難認陳怡如對於防止損害之發生已盡相當之注意。是黃芷俞自得依民法第191條第1項規定，請求陳怡如賠償其因系爭3樓房屋113年8月以後發生滲漏水所受損害。陳怡如執前詞抗辯：系爭3樓房屋於113年8月間再度發生漏水，與系爭4樓房屋之設置、使用無相當因果關係，且非可歸責於伊云云（見本院卷第127至129、297至298、316至317、343、437至440頁），並不可採。陳怡如固又抗辯：廚房流理台下方未施作防水層，為建築公司交屋時之現況云云（見本院卷第297、318、440頁）。惟民法第191條所指設置欠缺，並不以因建築物所有人之過失所致為要，已如前述；陳怡如既繼受取得系爭4樓房屋所有權，縱非施作該房屋之建商，稽諸民法第191條第1項之規範意旨，就該房屋因設置瑕疵所致他人損害，仍應負

責，所辯前詞，亦無足取。

⑸陳怡如復抗辯：系爭4樓房屋地板與系爭3樓房屋頂板為系爭3、4樓房屋所有人共有，維修應由兩造共同負擔。系爭3樓房屋頂板漏水，係因頂板有縫隙及未做防水，不可歸責伊云云（見本院卷第298、440至441頁）。查公寓大廈上下樓間固共用樓地板，惟衡諸常理，防水層應施作在樓地板結構體之上方（迎水面），而非樓地板結構體下方即樓下層之天花板，則系爭4樓房屋廚房流理台下方鋼筋混凝土樓板面層之防水層施作，自屬系爭4樓房屋設置或保管之範圍；此與樓地板是否為上下樓層區分所有權人共有與共用，係屬二事。再系爭3樓房屋於113年8月下旬發生滲漏水，係因系爭4樓房屋有廚房流理台水槽下方排水軟管與聯外排水管非完全防水密封、流理台範圍下方樓板面層未施作防水層之設置欠缺結合外力所造成，悉經認定如前，要難倒果為因，遽指係因系爭3樓房屋頂板有縫隙方致漏水。又黃芷俞係依民法第191條第1項規定，請求陳怡如修復系爭3樓房屋因滲漏水所致廚房木作天花板及室內天花板油漆損害（詳後述），並非請求修繕樓地板本身，自無公寓大廈管理條例第12條之適用。陳怡如所辯前詞，皆無可取。

2.關於修復費用：

⑴經本院囑託土木技師公會鑑定系爭3樓房屋因系爭4樓房屋前揭1.所述原因發生滲漏水，應以何方法修復及所需修復費用為若干，據覆：系爭3樓房屋之廚房應拆除及重作有損壞之木作天花板；餐廳、客廳、房間1、房間3應清除頂板之油漆凸起剝落處、批土及重新刷漆等，所需修復費用如附表二各編號所示共計10萬5,040元（下各稱附表二-編號項目；合稱附表二費用），此觀114年鑑定報告即明。

⑵附表二編號1項目為廚房木作天花板拆除及小搬運之工資，附表二編號9至12項目為一式計價之施工保護工程費、廢料清理及運什費、利潤、稅捐及管理費、其他費用等，均非材料；附表二編號3、5、7項目為牆面及平頂水泥漆（含批

土），亦不應扣除折舊。再附表二編號2項目為廚房木作天花板修復，雖按面積計價，然衡諸114年鑑定報告並未記載此項目純屬材料單價，依附表二其餘編號項目之名稱，亦難認得涵蓋修復廚房木作天花板之工資，應認附表二編號2項目為連工帶料之修復費用，以一般工程計價習慣工料比為3：7，材料費、工資依序為2萬9,400元（計算式：42,000×70％＝29,400）、1萬2,600元（計算式：42,000×30％＝12,600），依前說明，材料部分應予折舊。又系爭3樓房屋於96年10月8日辦理第一次登記，黃芷俞未舉證證明其於購入該房屋時有重新裝潢，應認系爭3樓房屋廚房木作天花板裝潢已使用超逾10年；且系爭3樓房屋因113年5月4日以前滲漏水所需修繕範圍未包括廚房，尚不生是否重複計算折舊問題。據此，附表二費用經折舊後之材料費為2,940元（計算式：29,400×10％＝2,940），加計工資與非屬材料或不應折舊之費用後，共計7萬8,580元（計算式：2,940＋12,600＋63,040〈附表二除編號2外其餘編號項目總和〉＝78,580）。是黃芷俞請求陳怡如賠償系爭3樓房屋因前揭1.所述原因發生滲漏水所需修復費用7萬8,580元，應予准許；逾此範圍之請求，則不應准許。

3.關於租金損失：

查黃芷俞自113年8月1日起，將系爭3樓房屋出租予○○○居住使用，約定租金每月3萬元，租期至114年7月30日止。嗣○○○於113年8月間提前搬離等情，雖為兩造所不爭執（見本院卷第184至186、221、296、454頁），且有租賃契約、黃芷俞與○○○間LINE對話紀錄可憑（見本院卷第33至35、225至228頁）。然繹諸該LINE對話紀錄，並未提及○○○提前終止租約之原因；黃芷俞亦陳稱：○○○因私人因素，只租了一個多月就不再承租等語（見本院卷第94頁），尚難遽謂○○○係因系爭3樓房屋於113年8月下旬發生滲漏水始退租，已難認黃芷俞確因漏水受有租金損失。再者，陳怡如除委請○○○於同年月22日至系爭4樓房屋疏通廚房水槽排水

管外，未再就該房屋進行任何修繕，為陳怡如陳述在卷（見本院卷第183、455頁）；本件亦無事證可認系爭4樓房屋於是日以後仍有發生廚房水槽排水管冒水溢流情事。佐以本院於114年3月13日至現場勘驗時，固觀得水漬殘留現象，惟未見持續滴水情形，此觀本院勘驗筆錄、照片即明（見本院卷第202、241至248頁）；黃芷俞復稱：114年5月16日鑑定會勘時，系爭3樓房屋已無滲漏水等語（見本院卷第311頁）。準此，由陳怡如於113年8月22日後未就系爭4樓房屋為何修繕、處置，然系爭3樓房屋嗣亦不再發生滲漏水狀況，可見系爭4樓房屋於113年8月間發生廚房水槽排水管冒水溢流情事，應屬偶發事件，於同年月22日即經排除，尚難認於同年9月以後，仍因系爭4樓房屋設置欠缺致系爭3樓房屋持續發生滲漏水，造成黃芷俞受有未能繼續出租房屋之租金損失。是黃芷俞請求陳怡如賠償自113年9月1日起至114年5月16日止之租金損失22萬9,065元，尚乏所憑，不應准許。

4.基上，黃芷俞因系爭3樓房屋113年8月以後發生滲漏水，得依民法第191條第1項規定，請求陳怡如賠償修復費用7萬8,580元。

㈣又黃芷俞另依民法第184條第1項前段規定請求部分，係以單一聲明，請求法院與民法第191條第1項部分為同一之判決，而為訴之重疊合併。本院既認黃芷俞依民法第191條第1項規定之請求為一部有理由，且其依民法第184條第1項前段規定請求部分縱經斟酌肯認，得請求給付之範圍亦同於前開應准許部分，即無庸別為論究。

四、綜上所述，黃芷俞依民法第191條第1項規定，請求陳怡如給付89萬6,314元及其中21萬7,830元自起訴狀繕本送達翌日即111年5月6日（送達證書見原審卷第103頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由；逾此範圍之請求，為無理由。原審就上開不應准許部分（即主文第一項命陳怡如給付修復費用超逾21萬7,830元本息部分），為陳怡如敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。陳怡如上訴意旨

指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。至原審就上開應准許部分，為陳怡如敗訴之判決，並為假執行之宣告；就上開不應准許部分，為黃芷俞敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核於法並無不合，兩造上訴意旨分別指摘原判決各該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。又黃芷俞於本院追加依民法第191條第1項規定，請求陳怡如給付7萬8,580元，及自114年9月8日民事更正聲明暨準備狀繕本送達翌日即同年月9日（見本院卷第380頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

六、據上論結，陳怡如之上訴及黃芷俞之追加之訴為一部有理由、一部無理由，黃芷俞之上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　11　　日

民事第四庭　　審判長法　官　楊熾光

法　官　戴博誠

法　官　李佳芳

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　卓佳儀

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　11　　日

附表一：

項次	內容	單位	數量	單價	複價	備註
房間1修復工程						
1	木作造型牆面修復	尺	10	2,800	28,000	
2	牆面及平頂滲水、白華、壁癌處理（含臨時	工	4	2,500	10,000	

	施工架）					
3	牆面及平頂水泥漆（一底二度，含批土）	㎡	36	240	8,640	
4	浴廁木作天花板修復	㎡	3	5,600	16,800	
房間2修復工程						
5	木作造型壁櫥修復	尺	4	5,000	20,000	
6	大梁木作面飾材修復	尺	33	1,050	34,650	
7	牆面及平頂滲水、白華、壁癌處理（含臨時施工架）	工	4	2,500	10,000	
8	牆面及平頂水泥漆（一底二度，含批土）	㎡	26	240	6,240	
9	牆面貼壁紙	㎡	7	290	2,030	
10	高架企口木地板修復	㎡	5.6	3,500	19,600	
房間3修復工程						
11	牆面及平頂滲水、白華、壁癌處理（含臨時施工架）	工	2	2,500	5,000	
12	牆面及平頂水泥漆（一底二度，含批土）	㎡	28	240	6,720	
外浴廁修復工程						
13	浴廁木作天花板修復	㎡	3	5,600	16,800	
客廳及餐廳修復工程						
14	牆面及平頂滲水、白華、壁癌處理（含臨時施工架）	工	2	2,500	5,000	
15	牆面及平頂水泥漆（一底二度，含批土）	㎡	6	240	1,440	
後陽台修復工程						
16	牆面及平頂滲水、白華、壁癌處理（含臨時	工	2	2,500	5,000	

	施工架）					
17	牆面及平頂水泥漆（一底二度，含批土）	㎡	4	240	960	
拆除、清理及現場小搬運工資						
18	大工及小工	工	12	2,500	30,000	含臨時施工架及安全考量
19	地坪水漬清除	工	1	2,500	2,500	
施工保護工程						
20	室內既有設備及電梯等設備保護及復原	式	1	5,000	5,000	
工作小費小計（A）					234,380	
21	廢料清理及運什費（B=5%×A）	式	1	11,719	11,719	
22	其他費用（C=10%×A）	式	1	23,438	23,438	
23	利潤、稅捐及管理費（D=15%×A）	式	1	35,157	35,157	含加值型營業稅
合計（G=A+B+C+D）					304,694	

附表二：

項次	內容	單位	數量	單價	複價	備註
廚房修復工程						
1	廚房木作天花板拆除及小搬運	工	4	2,500	10,000	
2	廚房木作天花板修復	㎡	7.5	5,600	42,000	
客廳及餐廳修復工程						
3	牆面及平頂滲水、白華、壁癌處理(含臨時施工架）	工	2	2,500	5,000	
4	牆面及平頂水泥漆(一底二度，含批土）	㎡	24	240	5,760	
房間1修復工程						
5	平頂滲水、白華、壁癌	工	1	2,500	2,500	

	處理(含臨時施工架)					
6	牆面及平頂水泥漆(一底二度，含批土)	㎡	12	240	2,880	
房間3修復工程						
7	牆面及平頂滲水、白華、壁癌處理(含臨時施工架)	工	1	2,500	2,500	
8	牆面及平頂水泥漆(一底二度，含批土)	㎡	9	240	2,160	
施工保護工程						
9	室內既有設備及電梯等設備保護及復原	式	1	8,000	8,000	
工作費小計（A）					80,800	
10	廢料清理及運什費（B=5%×A）	式	1	4,040	4,040	
11	其他費用（C=10%×A）	式	1	8,080	8,080	
12	利潤、稅捐及管理費（D=15%×A）	式	1	12,120	12,120	含加值型營業稅
合計（G=A+B+C+D）					105,040	