

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上易字第103號

上訴人 許進風

訴訟代理人 鍾堯航律師

被上訴人 麗富金城管理委員會

法定代理人 洪玉枝

訴訟代理人 蔡芳宜律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年12月8日臺灣臺中地方法院113年度訴字第2938號第一審判決提起上訴，本院於115年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣3萬5,249元，及自民國113年10月30日起，至清償日止，按年息5%計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一(除確定部分外)、二審訴訟費用，由被上訴人負擔5%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被上訴人之法定代理人於訴訟繫屬中由張志祥變更為洪玉枝，有臺中市大里區公所核備函在卷可稽(見本院卷第79頁)，並據洪玉枝具狀聲明承受訴訟(見本院卷第77頁)，合於規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊為麗富金城大廈(下稱系爭大廈)頂樓即門牌號碼臺中市○里區○○街00號7樓房屋(下稱系爭房屋)之區分所有權人，被上訴人為系爭大廈之管理委員會。因系爭

大廈之屋頂平台漏水嚴重，經伊多次催請被上訴人修繕，惟被上訴人仍拒絕依公寓大廈管理條例(下稱公寓條例)第10條第2項、第36條第2款之規定進行修繕，致因漏水造成系爭房屋內之裝潢及家具嚴重毀損，且因房屋漏水，無法出租收益，致伊受有相當於租金之損失。爰依民法第184條第1項前段、第2項規定，請求法院擇一為命被上訴人給付室內整修費用新臺幣(下同)11萬7,495元；及自伊向臺中市政府陳情並發函請求被上訴人修繕之隔月即民國111年1月起至113年8月止，共32個月相當於租金之損害62萬8,800元(以上2筆金額合計74萬6,295元，併加計起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息)；暨自113年9月1日起，至修繕回復至未漏水狀態止，按月給付伊1萬9,650元之判決(未繫屬本院部分茲不贅述)。

二、被上訴人則以：上訴人請求如附表編號2第②～⑥所示室內整修費用，其原有裝修已逾10年之耐用年限，關於材料部分之費用，自應扣除折舊。另系爭房屋從未招租，上訴人復未提出任何出租計畫，其請求系爭房屋漏水無法出租收益之損害，亦屬無據等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決(判決結果略如附表所示)，上訴人就其敗訴部分提起上訴(被上訴人就其敗訴部分未聲明不服，不在本院審理範圍)，並上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分廢棄；(二)被上訴人應再給付上訴人74萬6,295元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自113年9月1日起至原判決第一項所示修繕回復至未漏水之狀態止，按月給付上訴人1萬9,650元。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點如後：

(一)不爭執事項：

1.上訴人為系爭大廈頂樓之系爭房屋之區分所有權人，取得所有權時間為82年10月間(見原審卷第21-23頁)，被上訴

01 人為系爭大廈之管理委員會。

02 2.系爭大廈之屋頂平台漏水，造成系爭房屋內之裝潢家具毀
03 損(見原審卷第33-59頁)。

04 3.社團法人臺灣省土木技師公會鑑定結果認定：屋頂平台的
05 防水層因使用多年已破損、脫膠和接縫開裂，加上排水坡
06 度不良，導致雨水積在上面，由樓板滲流到7樓，造成天
07 花板和牆角漏水，系爭房屋漏水是因為屋頂防水層破損，
08 建議整個屋頂防水層拆除重做及施作止水墩，才能徹底解
09 決問題，避免以後再滲水等語(見鑑定報告第4頁)。

10 4.被上訴人依公寓條例第10條第2項、第36條第2款規定，對
11 系爭大廈頂樓平台之漏水，有修繕義務。

12 5.上訴人原審聲明及原審判決結果如附表所示。被上訴人就
13 敗訴部分未聲明不服，不在本院審理範圍。

14 (二)本件爭點：

15 1.被上訴人就附表編號2之②～⑥項室內整修費用，應負之
16 損害賠償金額若干？應否扣除折舊？

17 2.上訴人請求被上訴人賠償相當於租金之所失利益，有無理
18 由？金額以若干為合理？

19 五、得心證之理由：

20 (一)上訴人請求給付如附表編號2之②～⑥項所示室內整修費用
21 之損害賠償金額如下：

22 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
23 任，民法第184條第1項前段定有明文。而公寓大廈共用及
24 約定共用部分之修繕、管理、維護由管理委員會為之；公
25 寓大廈共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良係
26 管理委員會之職務，亦為公寓條例第10條第2項、第36條
27 第2款所明定。故如被上訴人就系爭大樓共有、共有部分
28 維護及修繕職務之執行有所未當，致區分所有權人之專有
29 部分受有損害，即應負損害賠償之責。

30 2.查，本件經原審囑託社團法人臺灣省土木技師公會鑑定結
31 果，認系爭大廈屋頂平台的防水層因使用多年已破損、脫

01 膠和接縫開裂，加上排水坡度不良，導致雨水積在上面，
02 由樓板滲流到7樓，造成天花板和牆角漏水，系爭房屋漏
03 水確實是因為屋頂防水層破損所造成，有鑑定報告在卷可
04 稽，並為兩造所不爭執。故系爭房屋內之裝修損壞，與被
05 上訴人未善盡修繕義務之不作為之間，自具有相當因果關
06 係，上訴人請求賠償系爭房屋之室內整修費用，核屬有
07 據。

08 3.關於室內整修費用之認定：

09 (1)按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損
10 所減少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或
11 契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；債權
12 人亦得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原
13 狀，此觀民法第196條、第213條第1項、第3項等規定甚
14 明。而物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠
15 償外，本不排除民法第213條至第215條之適用；是被害
16 人依民法第196條規定，請求賠償物被毀損所減少之價
17 額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（例
18 如：修理材料以新品換舊品，應予折舊）（最高法院77
19 年度第9次民事庭會議決議(一)參照）。

20 (2)次按修繕材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修繕材
21 料對於物之本體而言，已具獨立存在價值，因其更新結
22 果，將促成物於修繕後交換價值之增加，則逕以新品之
23 價額計價，與舊品相較，勢將造成額外利益，與損害賠
24 償僅在填補損害之原理有違，故此部分之請求，自非必
25 要，應予折舊。反之，若修繕材料本身不具獨立價值，
26 僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能
27 之一部者，其更新之結果，既無獲取額外利益之可言，
28 於此情形，以新品修繕，就其價額計價，自屬相當，即
29 無須予以折舊。

30 (3)本件依鑑定報告所估算之系爭房屋室內整修費用，其中
31 附表編號2第②～⑥項，分別為「原有高架木地板拆除

01 新作」費用4萬5,000元、「原有木櫃拆除新做(含五金
02 另料)」費用6,000元、「原有衣櫃拆除新做(含五金另
03 料)」費用3萬1,500元、「原有PVC明架天花板拆除新
04 做」費用8,250元、「原有天花板油漆(一底二度,含
05 表面批土整平)」費用3萬9,800元等6項(合計13萬0,5
06 50元,見鑑定報告第7頁)。該等修繕材料對於系爭房
07 屋而言,具有獨立存在價值,其更新結果,將促成系爭
08 房屋於修繕後交換價值之增加,逕以新品之價額計價,
09 與舊品相較,勢將造成額外利益,而與損害賠償僅在填
10 補損害之原理有違,自應扣除折舊。

11 (4)另上開5項修繕項目,除材料費用外,亦包括工資,惟
12 工資並無折舊的問題。茲兩造於本院審理中關於上開修
13 繕項目之工資,同意按鑑定費用13萬0,550元的30%(即3
14 萬9,165元)計算;材料部分同意按鑑定費用的70%(即9
15 萬1,385元)計算(見本院卷第123頁)。則關於材料費
16 用,於核算損害賠償時,即應計算折舊。

17 (5)上訴人另主張,系爭室內裝潢係於108年間完工,惟迄
18 未舉證以實其說,其於本院審理中並表示已找不到當時
19 裝潢的收據等語(見本院卷第144頁)。衡情,房屋完工
20 與室內裝潢及家具採購之時間,差距不會太遠。茲系爭
21 房屋乃82年間辦理所有權登記,而上訴人又未提出事後
22 曾重新裝潢或重購家具之證明,應認系爭室內裝潢已逾
23 10年。再參照行政院頒布「固定資產耐用年數表」及
24 「固定資產折舊率表」規定,前開室內裝修,性質上應
25 屬第1類第2項房屋附屬設備中之其他設備,故耐用年數
26 應為10年。是關於材料費用9萬1,385元部分,採用定率
27 遞減法,其最後1年之折舊額,加歷年折舊累計額,其
28 總和不得超過該資產成本原額之10分之9,故前開室內
29 裝修之材料費用扣除折舊後為9,139元(元以下4捨5
30 入),加計工資3萬9,165元,上訴人得請求被上訴人賠
31 償此部分之室內整修費用合計為4萬8,304元(計算式:

01 9, 139 + 39, 165 = 48, 304) ，逾此範圍部分，即屬無
02 據。茲原審此部分僅判命被上訴人給付1萬3, 055元，自
03 有未洽，應再給付3萬5, 249元(計算式：48, 304 - 13, 05
04 5 = 35, 249)。

05 (二)上訴人請求給付相當於租金之損害，為無理由：

06 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
07 補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已
08 定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為
09 所失利益，民法第216條第1項、第2項定有明文。次按所
10 謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨
11 害，屬消極損害，固不以現實有此具體利益為限，惟該可
12 得預期之利益，亦非僅指有取得利益之希望或可能為已
13 足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別
14 情事，具有客觀之確定性，始足當之（最高法院113年度
15 台上字第1864號判決參照）。

16 2.上訴人主張爭房屋因漏水致無法出租收益，而受有相當於
17 租金之損害。惟查：

18 (1)上訴人於原審陳稱：系爭房屋為伊於82年9月間購買，
19 伊原本有居住使用，後來就搬出去沒在使用，改由伊配
20 偶使用，伊配偶過世後，因漏水問題，伊也沒有使用，
21 伊從搬出去後迄今都是住在其他房子，系爭房屋也沒有
22 出租過等語（見原審卷第440-441頁）。足證，上訴人
23 自搬離系爭房屋後，即居住在另一住所，未再使用系爭
24 房屋，除無因系爭房屋漏水而需另租用房屋居住外，系
25 爭房屋始終未曾有出租之事實，即可認定。

26 (2)上訴人於本院審理中固提出新的租屋廣告(見本院卷第6
27 7頁)，但刊登之時間為2025年，顯係起訴後才臨訟刊
28 登，且上訴人亦未能證明原有擬承租系爭房屋之人，因
29 該漏水而放棄承租，亦無從證明其原本有出租系爭房屋
30 之既定具體計劃，難認就系爭房屋因為漏水而有喪失可
31 預期之租金利益之情形。基上，上訴人請求給付相當於

01 租金之損害62萬8,800元，及自113年9月1日起，至修繕
02 回復至未漏水狀態止，按月給付1萬9,650元，即屬無
03 據，不應准許。

04 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
05 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
06 起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以
07 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
08 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
09 週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前
10 段、第203條分別定有明文。本件上訴人對被上訴人之侵權
11 行為損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，既經上訴人起
12 訴而送達起訴狀，被上訴人迄未給付，當應負遲延責任。是
13 就上訴人請求有理由部分，自應加計自起訴狀繕本送達翌日
14 即113年10月30日(送達證書見原審卷第119頁)起至清償日
15 止，按年息5%計算之法定遲延利息。

16 (四)本件上訴人依民法第184條第1項前段請求被上訴人賠償，既
17 有理由，其依民法第184條第2項為請求部分，即毋庸再為論
18 述。

19 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段，請求被上訴人
20 再給付3萬5,249元，及自113年10月30日起，至清償日止，
21 按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分
22 之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部
23 分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決
24 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判
25 如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審
26 為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不
27 合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
28 理由，應駁回此部分之上訴。

29 七、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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
02 主文。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 3 日

04 民事第七庭 審判長法官 陳得利

05 法官 廖欣儀

06 法官 高英賓

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 書記官 孫銘宏

10 中 華 民 國 115 年 6 月 3 日

11 附表：上訴人原審請求及原審判決結果之比較

編號	請求之項目		上訴人原審之請求		原審判決結果
1	屋頂平台修繕部分		如原判決主文第1項		同左
2	損害賠償部分	室內整修費用	① 原有燈具拆除復原	3,000元	13萬0,550元 1萬3,055元
		② 原有高架木地板拆除新作	4萬5,000元		
		③ 原有木櫃拆除新做	6,000元		
		④ 原有衣櫃拆除新做	3萬1,500元		
		⑤ 原有PVC明架天花板拆除新做	8,250元		
		⑥ 原有天花板油漆	3萬9,800元		
		假設工程費用	4萬1,650元		4萬1,650元
	相當於租金之損害	62萬8,800元 (及自113年9月1日起按月給付1萬9,650元)		0元	
	合 計		80萬4,000元		5萬7,705元