

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第1319號

原告 石陞福

訴訟代理人 林柏睿律師

訴訟代理人 曾獻賜律師

訴訟代理人 石陞祿

被告 億載金城社區管理委員會

法定代理人 鄧承恩

訴訟代理人 裘佩恩律師

訴訟代理人 蘇泓達律師

訴訟代理人 戴龍律師

上當事人間請求請求修復漏水等事件，業經本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將原告所有臺南市○區○○路○段0000號房屋，如附件所示編號1至編號9-1之漏水點修復至不漏水狀態。

二、被告應給付原告新臺幣235,270元，及其中新台幣192,160元自民國110年7月21日起至清償日止，又其中新台幣43,110元自民國112年8月10日起，均按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國112年8月1日起至主文第一項漏水修繕完畢止，按月給付原告新臺幣25,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之六十四，其餘由原告負擔。

六、本判決主文第一項、第二項、第三項，得假執行。但被告分別以新臺幣85,587元、新台幣78,423元、新台幣58,333元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘之假執行聲請駁回。

事實及理由

[illegible]

二、按民事訴訟法第435條規定：「因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有適用簡易程序之合意。」經查，原告起訴時僅請求：「1.被告應將原告所有如附圖原證2所示部分進行修復至不漏水狀態（依系爭鑑定報告書第119頁記載，修復費用為256,760元，是第一項聲明之訴訟標的價額為256,760元）。2.被告應給付原告192,160元」，嗣後於112年8月9日追加聲明第二項，請求被告應給付原告464,921元（訴訟標的價額為464,921元），聲明第

01 一、二項合計為721,681元，原告請求金額超過50萬元，已
02 逾民事訴訟法第427條第1、2項之範圍，然被告不抗辯而為
03 本案言詞辯論，依上揭規定即視為有適用簡易程序之合意，
04 本院自得依簡易訴訟程序為審理、裁判，先予敘明。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：

07 (一) 原告為億載金城社區（下稱系爭社區）門牌號碼臺南市○
08 區○○路○段0000號（下稱系爭房屋）之所有權人，而被
09 告為系爭社區之管理委員會。原告所有系爭房屋位在系爭
10 社區之地下一樓，因系爭社區年久失修，適逢近日乾旱後
11 大雨連連，系爭社區一樓之中庭、花圃等公設有部分位置
12 產生漏水，導致位在地下一樓之系爭房屋多數區域產生滲
13 漏水情形。系爭房屋滲漏水係一樓中庭、花圃等公設因雨
14 水積存滲漏水所致，而中庭、花圃係屬系爭社區之共用部
15 分，且屬被告管理之範疇，依據公寓大廈管理條例第10條
16 第2項前段規定，自應由被告負修繕、管理、維護之責，
17 是原告請求被告應將系爭社區之中庭、花圃等滲漏水區域
18 修復至不漏水之狀態。

19 (二) 位在一樓之中庭、花圃為公共設施，被告負有維護修繕之
20 義務，被告未盡其維護修繕之義務，導致原告所有系爭房
21 屋漏水而受有損害，兩者間有相當因果關係，原告依據公
22 寓大廈管理條例第10條第2項前段規定請求被告賠償以下
23 損害：1.因漏水支出修繕費130,160元；2.因漏水而支出
24 清潔費用6,000元；3.因漏水導致租客陳博安解約之7個月
25 租金損失49,000元；4.依臺南市土木技師公會111年7月19
26 日鑑定報告書（下稱鑑定報告書）第119頁、112年5月11
27 日補充鑑定報告書（下稱補充鑑定報告書）第45頁所示系
28 爭房屋損害金額鑑估表，原告共受有279,761元（計算
29 式：251,630元+28,131=279,761）之損害。5.以上金額
30 合計為：464,921元（計算式：130,160+6,000+49,000
31 +279,761=464,921）。

01 (三) 另系爭房屋受滲漏水損害前，原告係出租予訴外人陳博
02 安、郭釗盅、蔡明宏、賴有人，依房屋租賃契約及調解筆
03 錄記載，每月租金分別為7,000元、25,000元、20,000
04 元、15,000元，可徵原告受有預期租金收益之損害每月共
05 計67,000元（計算式：7,000+25,000+20,000+15,000
06 =67,000）。而系爭房屋漏水問題無法排除，導致上開承
07 租人向原告要求終止租約，不欲繼續承租，二者間具有相
08 當因果關係至明。基此，原告請求被告賠償其所受之預期
09 租金收益損害67,000元。

10 (四) 並聲明：

- 11 1.被告應將原告所有臺南市○區○○路○段0000號房屋，如
12 臺 南 市
13 ○○○○○○000○0○00○ ○○○○○○00○ ○○○○○○
14 00 ○○○○○○ ○○○○○○ 00 ○○○○○○ ○○○○○○ 區○○位
15 ○○○○○○號1至編號9-2之漏水點修復至不漏水狀態。
16 2.被告應給付原告464,961元，及自起訴狀繕本送達翌日起
17 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
18 3.被告應自112年8月1日起至臺南市○區○○路○段0000號
19 房屋漏水修繕完畢止，按月給付原告67,000元。
20 4.訴訟費用由被告負擔。
21 5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一) 原告所有之系爭房屋，原無任何裝修及隔間，僅為一空
24 蕩蕩之空間，原告取得該建物所有權後，未經主管機關核
25 准，擅自變更建物內部主體，予以隔間為十數間，並施以
26 裝潢，將之分別出租予他人使用，合先敘明。原告所指漏
27 水位置究竟為共用部分或原告專有部分，應待鑑定舉證；
28 鑑定結果，如漏水位置屬原告專有部分，或因原告擅自裝
29 修造成，被告不負賠償責任；如漏水位置為共用部分且其
30 責任非可歸責於原告，縱使被告應負賠償責任，惟據原告
31 起訴狀所提出之原證五所示，原告於110年6月12日即雇人

01 清潔系爭房屋，除因原告未經主管機關核准擅自變更建物
02 主體，或為造成漏水之原因外，原告迄今仍拒絕被告進入
03 其建物內部勘查漏水位置及造成漏水之原因，以致被告至
04 今無法認定責任歸屬，亦無法因此即時雇人進行修繕，因
05 此原告對於因漏水造成之損害及損害之擴大非無責任，依
06 民法第217條之規定，應減輕被告賠償金額或免除之。

07 (二) 編號1-編號9之漏水問題，係可歸責於原告而生，縱被告
08 應就漏水負修繕之責，亦因原告與有過失，而應減輕或免
09 除被告之賠償金額，說明如下：

10 1. 系爭房屋原為商場設計，原告卻私自將其改為辦公室使
11 用，並將排管水管線、污廢水管線配置等重新配置，此
12 外，亦於地下一樓鑽孔40餘處再接管線至地下二、三、四
13 樓，甚至私接公共管線或截斷地下一樓頂之公共排水管線
14 導致大樓中庭之排水未能及時疏導而淹水。此外，原告每
15 次改建或施工（例如：廢除消防總機，自行改裝更換防火
16 門等）時，均未向被告報請施工，且禁止系爭社區之管理
17 室人員入內查看，因其數次不當施工之結果，造成天花
18 板、壁面等龜裂。系爭社區為30年以上之老舊建築，且曾
19 歷經大、小地震，內部排水管線本應汰舊換新，然被告多
20 次要進入地下一樓維修、汰換老舊管線，卻遭原告拒絕，
21 此有維護系爭社區之廠商森羚工程有限公司負責人陳泰淋
22 可證。基上所述，系爭漏水問題，均因原告私自修改管
23 線、拒絕管線更新、維護等所致，是以，對於漏水等問題
24 應認原告與有過失。

25 (三) 原告主張因漏水，致生租金損害等所失利益係無理由，說
26 明如下：

27 1. 被告否認原告檢附所有租賃契約（原證6、原證11）之形式
28 真實性，蓋原證6、原證11之系爭租賃契約極易偽造，究
29 竟為何時所簽，尚非無疑，是以，原告未提出證據證明契
30 約之真實性（例如：報稅證明、向管委會為出租登記），
31 有關所失利益之請求應無理由。

01 2.再者，若前開租賃契約，係在出租人即原告刻意隱瞞或承
02 租人知悉建物會漏水之情況下所簽，應由契約當事人自行
03 承擔契約責任，而無轉嫁由被告負擔之理。本件係於110
04 年7月7日起訴，然原告卻於111年10月1日與「訴外人賴有
05 人」成立租賃關係，除原告有刻意隱瞞漏水之情事外，承
06 租人顯知悉租賃標的有漏水等問題卻仍願意承租，嗣又因
07 漏水等問題主張終止租賃契約，此應屬可歸責契約當事人
08 之情事，原告不當轉嫁給被告承擔，顯不合理。

09 3.另原告與「訴外人郭釗盅」之房屋租賃關係，僅有調解筆
10 錄，未見租賃契約，尚難相信前開二人間有租賃關係存
11 在，縱使存在，依調解筆錄內容，原告已免除訴外人郭釗
12 盅之租金給付義務，債之關係應已消滅，恆無以此作為所
13 失利益向被告請求之理。

14 4.系爭社區為30年以上之老舊建物，又歷經大、小地震，因
15 而致壁面或天花板龜裂漏水乃為物體折舊等自然因素使
16 然，屬不可歸責被告之事由，且在原告為漏水之告知前，
17 被告對此毫不知情，故原告將所有系爭租賃契約所失利
18 益，全責由被告負責顯不合理。

19 5.承上，原告具地下一樓之管理權限，多年來私自更改、變
20 更室內結構並禁止被告等人入內維護、修繕，且未曾於發
21 生漏水時，立即通知被告進行修繕，再者，原告簽訂租賃
22 契約時，被告尚不知悉系爭建物有漏水之情事，亦未擔保
23 原告建物之完整性，是以，原告逕將漏水而終止之租賃契
24 約視為其所失利益，顯無理由。

25 (四)並聲明：

26 1.原告之訴駁回。

27 2.訴訟費用由原告負擔。

28 3.被告如受不利之判決，願供擔保，請准免予假執行。

29 三、兩造不爭執之事實及爭執事項：

30 (一)兩造不爭執事實：

31 原告為億載金城社區門牌號碼臺南市○○路○段0000號之

所有權人，系爭房屋位於系爭社區地下一樓；被告為系爭社區之管理委員會。

(二) 兩造爭執事項：

1. 原告主張，其所有之系爭房屋，如臺南市○○○○○○○○000○0○00○○○○○○○○00○○000○0○00○○○○○○○○○○00○○○○○○○○區○○位○○○○○○號1至編號9-1、9-2漏水（下稱系爭漏水點），乃係系爭社區一樓中庭、花圃等位置因雨水積存滲漏水所致，因中庭、花圃係屬系爭社區之共用部分，且屬被告管理之範疇，爰依據公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第184條第1項規定，請求被告將系爭漏水點修復至不漏水狀態，是否有理由？

2. 原告主張其因系爭漏水點受有下列損失464,921元，乃依民法第184條第1項前段、第213條第1、3項規定，請求被告賠償是否有理由？

(1) 漏水修繕費用130,160元（原證4）。

(2) 因漏水導致租客提前終止租金損失49,000元（原證6，110年7月至111年1月）。

(3) 系爭房屋之因漏水而受有損害，修復金額279,761元。

3. 系爭房屋受漏水損害前，原告出租他人每月受有67,000元之利益，因系爭房屋漏水問題無法排除，導致各該承租人向原告要求終止租約，不欲繼續承租，使原告受有損害，乃依民法第184條第1項前段、第213條第1、3項規定，請求被告應自112年8月1日起至系爭房屋漏水修繕完畢止，按月給付原告67,000元，是否有理由？

四、得心證之理由：

(一) 原告主張，其所有之系爭房屋，如系爭鑑定報告書第95頁、系爭補充鑑定報告書第40頁漏水位置全區平面位置圖所示系爭漏水點，乃係系爭社區一樓中庭、花圃等位置因雨水積存滲漏水所致一節，被告則以前揭情詞置辯。經查：

01 1.經兩造合意囑託台南市土木技師公會鑑定本件漏水原因、
02 位置，依鑑定人會同兩造於111年4月15日會勘系爭房屋，
03 鑑定結果如下，滲漏水情形：「編號1～編號7及編號9-
04 1、編號9-2會滲漏水，編號8不會滲漏水。滲漏水現況詳
05 如系爭鑑定報告書附件六（現況照片及平面示意圖、照片
06 位置）。編號1～編號8、編號9-1、編號9-2位置詳如系爭
07 鑑定報告書附件七（漏水位置全區平面位置圈）」漏水原
08 因權責歸屬：「編號1～編號7及編號9-1之滲漏水是由一
09 樓中庭滲漏至地下一樓，因一樓中庭屬公共區域，故其漏
10 水原因權責歸屬為管委會。編號8目前不會滲漏水，因編
11 號8屬公共區域之管線，若其有漏水，權責歸屬為管委
12 會。編號9-2之滲漏水是由四樓地板滲漏至樓下之三樓頂
13 版，因四樓屬私人區域，故其漏水原因權責歸屬為四樓住
14 戶。」（參見系爭鑑定報告第5頁）；嗣兩造聲請補充鑑
15 定，依鑑定人會同兩造於112年3月3日會勘系爭房屋，鑑
16 定結果如下，編號10位置是否會滲漏水：「編號10位置有
17 滲水現象（修復費用此部分業經被告修復，原告亦於具狀
18 表示不再請求修復，資不贅述）」編號8是否會滲水：
19 「會勘時漏水點8位置有滲水現象；滲水之水管為雨污水
20 排水管，屬於公共排水管線，權責歸屬為管理委員會」
21 （參見系爭補充鑑定報告第5-6頁）。本院審酌鑑定報告
22 係由鑑定機關隨機選任有專業知識經驗之土木技師，經其
23 現場勘查，聽取兩造陳述，而為之專業判斷，且核其鑑定
24 意見亦無明顯違反經驗法則及論理法則之處，當屬可信，
25 由上開鑑定及補充鑑定可知，編號1-10，均有滲漏水情
26 形，而其中編號9-2係由4樓地板漏至三樓頂版，漏水責任
27 歸屬四樓住戶，其餘因中庭屬公共區域，故漏水責任歸屬
28 被告。因此，原告請求被告應將原告所有臺南市○區○○
29 路○段0000號房屋，如附件所示編號1至編號9-1之漏水點
30 修復至不漏水狀態，自屬有據。

31 2.系爭鑑定報告書、補充鑑定報告書之鑑定人朱安凱到庭結

01 稱：「（提示鑑定報告第85頁，問：關於編號8 漏水點是
02 在地下一樓露天平台，露天平台正上方一樓到三樓是中空
03 設計，若因風雨原因，是否會產生編號8平台的水痕？）
04 若是風雨飄進來的水，大部分會飄到地下一層，少部分會
05 飄到四樓底板就是地下三樓頂版，但本件雨水因為天候的
06 關係在南部很快就蒸發掉了，所以排除。若是四樓浴廁排
07 水所造成，現場的漏水會每天都在滴水，在鑑定期間的觀
08 察是沒有，故排除。依據我們的鑑定，是屋頂的公共排水
09 線有漏水，下到地下三層頂版，如鑑定報告結論所述。

10 （提示鑑定報告第57頁，問：編號2 的漏水點是位於一樓
11 到三樓中空設計的角落，是否可能因為雨天或有水氣從外
12 部沿角落沿著牆面順流而下，乃屬正常現象？）漏水點2
13 會因為雨天有水氣從外部沿角落或至牆面順流而下，依照
14 南部天氣，這部分水會蒸發掉，因為現場有同樣條件的室
15 內、室外有滲水、白華現象，故研判現場位置右側及其前
16 方就是一樓戶外，故水應該是從一樓戶外中庭滲水、積水
17 所造成。（問：編號1 、3 、4 、9-1 漏水點是位於系爭
18 建物周圍，周圍是臺南市政府地下水管鋪設位置，是否有
19 可能是因為施工單位施工導致牆面龜裂造成地下水管之水
20 氣滲入？）若因為市政府地下管線鋪設所造成，那應該現
21 場地下一的牆面會有滲水，但本案是地下一的頂版滲水所
22 造成，所以應跟臺南市政府地下水管鋪設無關。（問：對
23 於證人證詞有無意見？）（被告訴訟代理人問：補充詢
24 問：編號8 剛提到若是四樓滲水，應會每天都有水，公共
25 設施部分沒有每天滲水？）公共排水若是屋頂是蒐集屋頂
26 的水，有大雨時才會有，有一次大雨後我有去看，大雨後
27 才有。若是四樓，因為每天用水每天都會有，所以排除。
28 我現場從管線看，還有格柵都有滲水。（被告訴訟代理人
29 問：既然是頂樓集水設施有滲水，如何從編號8 回推是頂
30 樓的排水管線？）我們的水只有外來的雨水、給水管、排
31 水這三種，排除外來的就是排水。（被告訴訟代理人問：

01 編號8有水痕，如何得知編號8水痕來自屋頂公共排水管
02 線？）這邊比較特殊，有4層樓，地下一到三，我們希望
03 到現場架設施工架，但他們沒有回應，所以現場無法架設
04 施工架。我是建議直接架設直接修補，那邊是公共使用屬
05 於管委會，直接去修。若需要提出，就是現場架設施工架
06 四個樓層，我再補資料。（問：是以排除方法將雨水、給
07 水管排除掉，而剩下排水？）是。（問：有無補充詢
08 問？）（被告訴訟代理人問：縱使剩下排水部分，排水可
09 能來自其他樓層管線破裂，如何判斷來自於屋頂之排水管
10 線？）其他樓層都是上下層，九樓漏到八樓，八樓漏到七
11 樓，所以這部分不是。三樓頂是公共排水區域。（被告訴
12 訟代理人問：三樓頂是四樓要負責？）為何是公共負
13 責？）如果是四樓，每天都會漏，但這邊沒有。（被告訴
14 訟代理人問：漏水部分是來自於格柵嗎？）沒有架修護
15 架，如何判斷是來自於屋頂排水線？）現場沒有搭施工架
16 給我，我是專門做這個房屋結構已經二、三十年的，水就
17 是外來水、給水跟排水，如剛才所述，如果搭施工架可以
18 百分之百確定，我是根據我的經驗。（被告訴訟代理人
19 問：外來水的定義？）雨水。（被告訴訟代理人問：是否
20 會做蓄水測試、滲水測試？）一般漏水最多的是樓上、樓
21 下，這個部分我們會做。（被告訴訟代理人問：為何本案
22 沒做？）兩者不一樣。屋頂要蓄水那個量非常大，另有下
23 雨時可以測試，下雨時我有去看。（被告訴訟代理人問：
24 下雨時去看現場，發現有漏水？）對。（被告訴訟代理人
25 問：下雨外的時間有無去現場看過？）第一次報告那天沒
26 下雨，所以第一次報告說沒有滲水。第二次報告補充鑑
27 定，我另外找壹個雨天過去。（被告訴訟代理人問：（請
28 提示補充鑑定報告第49頁編號3 照片），是何時去拍攝？
29 雨天或非雨天？）補充鑑定第5 頁111 年12月20日中午，
30 前幾天有下過雨，我去時有無下雨不確定。（被告訴訟代
31 理人問：編號2滲水或漏水來自於一樓的判斷是如何判

01 斷？）因為是一樓室外，一樓中庭地板上方就是一樓室
02 外，只有植栽，平常會用的水就是雨水跟澆花的水，所以
03 就是一樓戶外的雨水或是澆花的水滲漏到地下一樓頂版。

04 （被告訴訟代理人問：有無當場測試過？模仿澆花動作
05 等？）跟屋頂的狀況是一樣，我們也會考量試水，這個短
06 暫時間可以得到結果，整個中庭非常大要封起來成本非常
07 高；第二個就是長期下雨有積水會滲到地下一層，我的經
08 驗是戶外的水下到頂版，我排除試驗方式，成本太大。

09 （被告訴訟代理人問：編號1、3、4、9-1，若是牆壁
10 上有裂縫滲水的話，可以歸責於政府施工單位？）還是要
11 請第三方鑑定，做下水道有無影響到地下室外牆，若是
12 有，也是屬於公用、是管委會的。1、3、4的位置都是
13 在戶外的中庭，故這些位置的滲水就只有雨水下到一樓中
14 庭再滲到地下一樓頂版。（問：對於證人證詞有無意
15 見？）（原告問：當初漏水差不多十年，我在那邊觀察十
16 年，每次漏水我會跟管委會講，我現在是建設公司負責
17 人，我們有知會要補哪些漏水，朱技師去時有時沒有下
18 雨，不敢亂寫報告，如果有下雨、漏水才通知他，後來12
19 月20號有下幾天雨，每次下雨不會只漏一天，裝設管線橫
20 向的埋在地板裡面，約1.5-2 英吋，縱向的是5-7 英吋，
21 到四樓有轉折點，16樓一直下到四樓所有幹管的轉折點。
22 漏水點編號8 一旦下雨過後會連續漏壹個禮拜到十天的
23 水，漏水當天量很大，等技師來已經過兩、三天，水已經
24 變小。（被告訴訟代理人問：證人不管於漏水點8、2 或
25 其他1、3、4、9-1 好像都只有依照漏水點做推測，無
26 實際透過科學或其他工具去發現漏水原因。是以對原告提
27 出的漏水點部分應由被告管委會負擔應無理由。」等語
28 （見本院卷第399-404頁）。另系爭鑑定報告書、補充鑑
29 定報告書之鑑定人朱安凱到庭結稱：「（提示鑑定報告第
30 85頁，問：關於系爭鑑定報告中編號8漏水點，有無其他
31 補充？）剛才朱技師、鑑定報告都有陳述，我沒有補充。

（問：編號2、1、3、4、9-1漏水點，有無其他補充？）
引用朱技師、鑑定報告內容。（問：對於證人證詞有無意見？）（被告訴訟代理人問：證人從事此行業大概幾年？）至少十年。（被告訴訟代理人問：鑑定此類案件約幾件？）法院鑑定約五、六件。法院鑑定外之大樓漏水鑑定數量至少四、五件。（被告訴訟代理人問：平均一年做過一件？）平均壹年約一、二件。都是公會的。（被告訴訟代理人問：鑑定方式全部都相同嗎？）這是我們兩人討論後做的決定。（被告訴訟代理人問：故可能討論後做出不一樣的鑑定方式嗎？）我們就是有一致的決定。找出最合理的方式來做鑑定報告。」等語（見本院卷第404-406頁）。由上開朱安凱、施慶隆土木技師之證言可知，附件編號1-10，均有滲漏水情形，而其中編號9-2係由4樓地板漏至三樓頂版，漏水責任歸屬四樓住戶，其餘因中庭屬公共區域，故漏水責任歸屬被告，核與系爭鑑定報告書、補充鑑定報告書之鑑定意見相符。

3. 又被告辯稱原告迄今仍拒絕被告進入其建物內部勘查漏水位置及造成漏水之原因，以致被告至今無法認定責任歸屬，亦無法因此即時雇人進行修繕云云。然為原告所否認。經查，被告聲請訊問森羚工程有限公司負責人陳泰淋以證明上情，經陳泰淋到庭結稱：「（問：職業？）營造業。（問：是否為森羚工程有限公司負責人？）是。（問：森羚工程有限公司營業項目是否包含抓漏、漏水防水工程？）有。（問：是否曾經受託到億載金城社區去抓漏、做防水工程？）有。（問：何時去那邊？受何人委託？）時間忘了，很久，好幾年，有去看過億載金城社區，主要看漏水，很多地方漏水，整個地下室好像都漏水蠻嚴重的，好大一片。（問：最近一次去億載金城社區是何時？）好像是上個月。去看地下室，看了之後沒有做。（問：沒有做的原因？）要問管委會，我不太清楚，看過很多地方都沒做。（問：有無去看過地下室的漏水情

01 形？）很多房間都很嚴重。（問：每間漏水情形是否都有
02 去檢視過？）有漏水的地方有去看，沒有漏水就沒進去。
03 （問：有無被阻止進去？）沒有。帶我們去的人在現場。
04 （問：被告請求證人作證之待證事項為何？）（被告訴訟
05 代理人問：管委會多次有請證人前往系爭建物地下一樓之
06 建物漏水點進行修繕，但卻遭原告方拒絕。沒有這個現
07 象，我沒有碰過這個情況。」等語（見本院卷第333-337
08 頁）。由陳泰淋上開證言可知，原告並未阻止被告派員修
09 繕。是被告上開所辯，並無可採。

10 4. 至於被告抗辯滲漏水係原告私自改建辦公室，並將排管水
11 管線、污廢水管線配置等重新配置、鑽孔等，而造成滲漏
12 水情形，應負與有過失之責云云，惟被告並未提出任何證
13 據來明其說法，空言主張自難以採信。

14 （二）原告主張其因系爭漏水點受有下列損失464,921元，乃依
15 民法第184條第1項前段、第213條第1、3項規定，請求被
16 告賠償：

17 1. 原告主張業已支出漏水修繕費用130,160元，並提出原證4
18 估價單一紙（見調解卷第53頁）。惟查，依該估價單所
19 示，並無法證明系爭房屋何處發生漏水，且依施工項目記
20 載「砂岩、地磚」等項目，亦無從得知僅滲漏水，何以需
21 更換砂岩、地磚，再依原證3所示之滲漏水照片並無修復
22 前後之對照照片，可見上開估價單應僅是原告委託他人預
23 為估算損害，並無實際施作及支付價金。此外，原告復未
24 能舉出其他證據以證明其實其說，則原告請求被告賠償修
25 繕費用130,160元之損害，自屬無據。

26 2. 原告主張因漏水而支出清潔費用6,000元，並提出原證5免
27 用統一發票估價單（見調解卷第55頁）為據，經參酌原證
28 3之滲漏水照片（參見調解卷第31、35、51頁），確有因
29 滲漏水造成髒汙之情形，而有清潔之必要，是此部分之請
30 求應予准許。

31 3. 原告主張因滲漏水，導致租客陳博安解約，請求賠償7個

01 月租金損失49,000元云云，被告則以前揭情詞置辯。經
02 查：

03 (1)私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執
04 者，不在此限。民事訴訟法第357條定有明文。又按文
05 書之證據力，有形式上證據力與實質上證據力之分。前
06 者係指真正之文書即文書係由名義人作成而言；後者則
07 為文書所記載之內容，有證明應證事實之價值，足供法
08 院作為判斷而言。必有形式上證據力之文書，始有證據
09 價值可言。文書之實質上證據力，固由法院根據經驗法
10 則，依自由心證判斷之。但形式上之證據力，其為私文
11 書者，則應依民事訴訟法第三百五十七條規定決定之，
12 即私文書之真正，如他造當事人有爭執者，應由舉證人
13 證其真正（參見最高法院91年度台上字第1645判決意
14 旨）。

15 (2)本件原告固提出原證6房屋租賃契約為據（見調解卷第5
16 7-61頁），然被告既已否認原告檢附之租賃契約之形式
17 真實性，自應由原告證明該租賃契約書真正。惟原告並
18 未能舉證證明該租賃契約書為真正，自無證據價值可
19 言，難以供本院作為判斷。是原告請求被告賠償7個月
20 租金損失49,000元，自屬無據。

21 4.原告主張系爭房屋因漏水而受有損害，修復金額279,761
22 元等語。被告則以前揭情詞置辯。經查：附件編號1-10，
23 均有滲漏水情形，而其中編號8雖有漏水但無損害、編號
24 10被告已修復，原告亦不再請求、編號9-2係由4樓地板漏
25 至三樓頂版，漏水責任歸屬四樓住戶，其餘因中庭屬公共
26 區域，故漏水責任歸屬被告等情，已如前述，原告請求被
27 告賠償滲漏點造成損害之修復金額279,761元，自應扣除
28 編號8、編號9-2、編號10部分，其中編號8原告未請求、
29 編號9-2之22,360元、編號10之28,131元，應予扣除。因
30 此，原告得請求之修復費用為編號1-7、編號9-2，合計為
31 229,270元（計算式：30,740+7,390+23,220+112,000

+13,160+13,430+14,770+14,560=229,270；詳見鑑定報告書第119頁），逾此範圍之請求，則屬無據。

5.據上，原告得請求被告損害賠償235,270元（計算式： $6,000+229,270=235,270$ ）。

（三）系爭房屋受漏水損害前，原告出租他人每月受有67,000元之利益，因系爭房屋漏水問題無法排除，導致各該承租人向原告要求終止租約，不欲繼續承租，使原告受有損害，乃依民法第184條第1項前段、第213條第1、3項規定，請求被告應自112年8月1日起至系爭房屋漏水修繕完畢止，按月給付原告67,000元。被告則以前揭情詞置辯。經查：

- 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，且依通常情形或已定之計劃或其他特別情事，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。又按文書，依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真正。民事訴訟法第355條第1項定有明文。
- 2.原告固主張系爭房屋因滲漏水未修復，致各承租人要求終止租約，使其受有租金損失，並提出原證6（見調解卷第57-61頁、原證11之房屋租賃契約、臺南市東區調解委員會調解筆錄（見本院卷第267-275頁）為證。然被告既已否認原告檢附之租賃契約、調解筆錄之形式真實性，自應由原告證明該租賃契約書真正。惟原告並未能舉證證明該租賃契約書為真正，自無證據價值可言，難以供本院作為判斷。因此，就每月租金7,000元、20,000元、15,000元之請求，則屬無據。至於原證11之調解筆錄為公文書，依上開規定，應推定為真正，自有證據價值，而得供本院作為判斷。該調解筆錄為原告與承租人郭釗盅所訂立，其租金為每月25,000元，足見原告就系爭房屋既有持續出租之計劃及客觀事實，依外部客觀情事觀之，足認其已有取得租金利益之可能，而系爭房屋有滲漏水情形，於被告修復前

01 致無從出租，堪認原告受有預期租金收益之損害，確屬信
02 而有徵，其間具有相當因果關係至明。是原告請求被告應
03 自112年8月1日起至系爭房屋漏水修繕完畢止，按月給付
04 原告25,000元，應屬有據。

05 (四) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
06 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
07 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
08 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債
09 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
10 之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付
11 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
12 率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項及第
13 203條定有明文。查本件起訴狀之繕本於110年7月20日送
14 達被告、112年8月9日民事陳報（更正聲明）狀繕本於112
15 年8月9日送達被告（見本院卷第287頁），則原告請求被
16 告應給付235,270元，及其中192,160元自110年7月21日起
17 至清償日止，又其中43,110元自112年8月10日起，均按週
18 年利率百分之五計算之利息，核與上開規定並無違背，自
19 無不合。

20 五、綜上所述，原告請求被告應將原告所有系爭房屋，如附件所
21 示編號1至編號9-1之漏水點修復至不漏水狀態；原告請求被
22 告應給付235,270元，及其中192,160元自110年7月21日起至
23 清償日止，又其中43,110元自112年8月10日起，均按週年利
24 率百分之五計算之利息；被告應自112年8月1日起至主文第
25 一項漏水修繕完畢止，按月給付原告25,000元，為有理由，
26 應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

27 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核本
28 件判決原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用
29 簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第
30 389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行；又被告陳明
31 願供擔保免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額

01 宣告之。另原告敗訴部分假執行之聲請失所依附，應予駁
02 回。

03 七、兩造其餘攻防暨訴訟資料，經審酌後，認對本判決結果不生
04 影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
07 台南簡易庭 法 官 張麗娟

08 以上為正本係照原本作成。

09 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
10 附繕本）。

11 中 華 民 國 113 年 3 月 5 日
12 書記官 高培馨