

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第358號

原告 卓欣實業有限公司

法定代理人 蘇孟綺

訴訟代理人 李振華律師

被告 康寧大廈管理委員會

法定代理人 陳鵬飛

訴訟代理人 胡盈州律師

林怡均律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國110年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

(一)原告自民國105年1月1日起向其法定代理人蘇孟綺承租位於臺北市○○區○○路000號10樓之1房屋(下稱系爭房屋)，租期6年；被告為系爭房屋所在康寧大樓之管理委員會。107年間，康寧大樓公共管路破裂漏水，屋頂嚴重漏水，致系爭房屋室內裝潢毀損，無法使用收益。原告向被告反應未果，徵求被告同意後，先行墊付鑑定費用，委請臺北市建築師公會進行鑑定，經臺北市建築師公會109年4月27日作成鑑定報告書，判斷滲水點漏水現況應與落水管漏水有關，足證系爭房屋漏水為大廈屋頂平台落水管漏水所致。

(二)訴外人譚念祖，原自107年6月25日起，向原告承租系爭房屋，租期1年，每月租金新臺幣(下同)14萬元，然因漏水，雙方合意提前於107年7月24日終止租約。原告因屋頂平台落水管漏水致系爭房屋裝潢受損，已支出回復原狀費用、實現

01 債權必要費用，所失利益受損及衣櫥等毀損。其中：

- 02 1. 回復系爭房屋原狀之必要費用，包括室內裝潢損壞維修費
03 用115,290元、鑑定期間做暫時天花板固定費用2,415元、
04 高架防水地板腐爛維修更新費用32,918元、踢腳板損壞之
05 更新費用2,625元。因原告是房屋承租人為合法占有人，
06 原告承租後，以自己費用裝潢，雖有部分裝潢附合於不動
07 產，使房東取得所有權，然原告有因承租而占有、使用收
08 益裝潢之權利，因康寧大廈屋頂平台落水管漏水導致系爭
09 房屋漏水，使系爭房屋裝潢受損，被告依公寓大廈管理條
10 例第10條第2項前段、第36條第2款規定就共有及共用部分
11 應負管理維護及修繕之責，自應隨時注意社區共同排水管
12 是否破損，及保持共同汙水管之通暢，然怠於履行就共有
13 管線之修繕、管理、維護義務，造成漏水，並致系爭房屋
14 裝潢毀損，自有過失，原告以自己費用維修系爭房屋裝潢
15 以回復系爭房屋原狀，自得依民法第184條第1項前段、第
16 213條第3項規定請求被告給付。
- 17 2. 漏水造成窗簾損壞更新費用8610元、價值7000元之衣櫃損
18 壞，窗簾、衣櫃屬原告所有，因漏水損壞，係對所有權之
19 侵害，原告依民法第184條第1項前段、第213條第3項規定
20 請求被告賠償。
- 21 3. 漏水造成之租金損失自107年7月25日至108年6月24日止，
22 共計11個月，共1,540,000元，依民法第184條第1項前
23 段、第216條規定，被告應賠償予原告。訴外人譚念祖，
24 自107年6月25日起，向原告承租系爭房屋，租期1年，每
25 月租金14萬元，然因漏水，致無法完整使用系爭房屋，雙
26 方合意提前於107年7月24日終止租約，致原告未能依既定
27 計畫收取租金，依民法第184條第1項前段、第216條規定
28 請求被告應賠償原告所失利益。
- 29 4. 另原告墊付之臺北市建築師公會鑑定費及其他臨時性之施
30 工共計98,240元，乃原告為實現求償支出之必要費用，依
31 民法第184條第1項前段、第213條規定請求被告給付。

01 (三)原告請求並未罹於時效，從原證8可知，系爭房屋天花板漏
02 水，可能是頂樓公共管路或11樓之原因，兩造因無法知悉，
03 始達成共識由公正第三方鑑定，經臺北市建築師公會109年4
04 月27日作成鑑定報告書後，原告始知係公共管線漏水，而得
05 向被告請求損害賠償，依民法第197條第1項，侵權行為所生
06 之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起
07 算，本件時效最早應自109年4月28日起算，原告請求並未罹
08 於時效。並聲明：(一)被告應給付原告1,807,098元，及自起
09 訴狀繕本送達翌日起迄清償日止按年利率百分之五計算之利
10 息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告答辯意旨略以：

12 (一)系爭房屋經原告等違建改變建築主體構造設計、變動室內隔
13 間牽拉水管、破壞室外外牆梁柱、經營水療場所致生漏水等
14 等自招行為，致生系爭房屋本來就存有許多漏水疑慮，應當
15 就私自違建部分(陽台變室內)自負防水及修繕責任，而不得
16 轉嫁予全體區分所有權人。原告等為將系爭房屋作為營業使
17 用，經屢次勸阻制止不聽仍強行在康寧大廈外牆梁柱(包含
18 本件爭議B落水管所在柱體)鑽孔打釘，固定裝設大型廣告招
19 牌及電源管線，亦造成康寧大樓梁柱受損以及管線破裂而發
20 生漏水情事。

21 (二)臺北市建築師公會漏水鑑定報告書具有瑕疵，不足採用作為
22 判決依據，參諸證人黃森田建築師證述內容，可徵原告私自
23 委外作成之鑑定報告，因鑑定範圍過於狹隘，未使用最適宜
24 鑑定方法，漏水原因亦未釐清，甚至鑑定前已變動鑑定現
25 況，該鑑定報告實不足採。鑑定過程未經被告充分表示意
26 見，僅偏聽原告提供之資料，鑑定時間過長已非現況，鑑定
27 測試滲水點位置有誤，該鑑定報告自非可採。

28 (三)原告尚無法證明屋頂是否確實發生漏水、漏水是否為B落水
29 管滲漏所致、是否致生原告損害、有無因果關係，原告請求
30 洵屬無據。退步言，原告主張損害額亦未舉證甚至有誇大虛
31 報之嫌，原告依民法184條第1項前段請求回復系爭房屋原狀

之必要費用云云，是否必要即有可議，而窗簾是否因漏水而受損業已不堪使用，衣櫃原本即非全新須折舊，原告以全新且未實際購買價格作為請求依據，亦於法不合。

(四)原告請求因漏水造成租金損失1,540,000元云云，是否有濫用訴訟賺取暴利，並非無疑，原告與譚念祖簽約時間為107年6月24日、每月租金14萬元(顯高於康寧大樓平均租金價格)，原告早就向被告主張漏水甚至已委外鑑定，卻又故意轉租，隔月107年7月24日隨即以漏水為由終止租約，創設預期利益損失，尤其，原告提出之工程報價單日期為2018年6月15日，裝潢維修報價時間明顯在轉租契約簽約之前，原告與譚念祖兩人在明知、肉眼可見漏水嚴重裝潢損壞之情況下仍簽立轉租契約，隨即在下個月提前終止租約，兩人通謀意思表示為原告創設預期利益損失之目的甚明。

(五)退萬步言，縱認本件確有漏水且致原告受損，原告主張之侵權行為損害賠償請求權業已逾民法第197條時效規定，被告依法得拒絕給付。原告於起訴狀主張本件於107年間發生漏水情事，原告多次向被告反應、復於107年6月22日私人委外鑑定等情，可知原告早在委請鑑定前即自知有損害及賠償義務人存在，卻遲至109年7月始提起訴訟，已逾越二年，時效業已完成，被告得拒絕給付。原告稱侵權行為請求權時效應於鑑定報告作成隔日即109年4月28日起算云云，顯係將「知有賠償義務人」與「證明被告確有賠償義務」混為一談，從原告主張及原告委外鑑定等情以觀，可見原告於委外鑑定即107年6月22日以前即已知悉系爭房屋受損，並知被告之侵權行為責任，已知特定賠償義務人為何人，卻逾兩年多始向被告起訴請求，已罹民法第197條時效。至於漏水誰該負責，本來就交由訴訟審理，不得以此混淆罹於時效之事實。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件原告自105年1月1日起向其法定代理人蘇孟綺承租系爭房屋，租期6年，被告為系爭房屋所在康寧大樓之管理委員

01 會等情，有租賃契約可憑，並兩造所不爭，堪以認定。

02 四、按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害
03 及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅。自有侵權行為時
04 起，逾十年者亦同，民法第197條第1項定有明文。又關於侵
05 權行為損害賠償請求權之消滅時效，應以請求權人實際知悉
06 損害及賠償義務人時起算。查，依原告起訴狀之記載，原告
07 主張於107年間，社區公共管路破裂漏水，致系爭房屋屋頂
08 嚴重漏水，室內裝潢付之一炬，損失重大，多次向被告反
09 應，被告推諉卸責，拒絕處理等情，且原告於107年6月22日
10 委託臺北市建築師公會進行鑑定，有鑑定報告可憑(見本院
11 卷第38頁)，可見原告於委託鑑定即107年6月22日之前，即
12 知系爭房屋漏水造成損害，並擬以被告為對象請求回復原狀
13 損害賠償，足見原告於送請鑑定前即知被告為賠償義務人，
14 依上開說明，原告之侵權行為損害賠償請求權之消滅時效至
15 遲應自107年6月22日起算，算至109年6月22日即滿二年，然
16 原告於109年7月20日始提起本件訴訟，有收文戳可憑，原告
17 侵權行為損害賠償請求權顯已罹於2年之消滅時效。

18 五、原告雖主張從原證8可知，系爭房屋天花板漏水，因原因無
19 法知悉，經109年4月27日作成鑑定報告書後，始知公共管線
20 漏水，得向被告請求損害賠償，本件時效最早應自109年4月
21 28日起算云云。經核原證8之記載(見本院卷第159頁)，兩造
22 於107年6月12日固達成本件應尋求專業公正第三方鑑定之共
23 識，惟此乃被告拒絕承認損害賠償責任所致，由原證8適足
24 以證明原告係知被告為求償對象，僅因被告拒絕承認責任，
25 故原告尋求第三方鑑定以取得證據，斯時，可認原告已知系
26 爭房屋所受損害，並知被告為賠償義務人，縱使原告尚未取
27 得足夠證據已為證明，然此僅原告尚無法證明被告應負損害
28 賠償責任而已，與原告知情被告為損害賠償請求對象，二者
29 並不可混為一談，原告前揭主張，顯係誤會。

30 六、原告於107年6月間應已知悉系爭房屋損害，並知被告為求償
31 對象，已如前述，原告依侵權行為損害賠償請求權請求被告

給付，依民法第197條規定，消滅時效期間為2年，原告遲至109年7月20日始起訴請求被告給付，且原告並未舉證證明於此之前有時效中斷事由存在，被告抗辯本件請求權時效已經消滅因而拒絕給付，自有理由，從而，原告依民法侵權行為規定請求被告給付回復原狀費用、物品損壞賠償、租金損失及墊付之鑑定費等及其法定遲延利息，均無理由，應予駁回。至原告假執行之聲請，因訴之駁回而失其依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提證據，因與本判決結果不生影響，毋庸再予審酌，附此敘明。

訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 12 月 20 日
民事第四庭法 官 陳正昇

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。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 110 年 12 月 20 日
書記官 廖宣惟