

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5919號

原告 徐斐芬
達也有限公司

兼 上一人

法定代理人 李金濤

共 同

訴訟代理人 李明諭律師

複 代理人 王君任律師

被 告 葉金鳳

訴訟代理人 王志哲律師

受 告 知

訴 訟 人 羅子淇

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國112年5月26日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號二十五弄十六號
二樓之一房屋，依如附件所示「系爭建物二F」所示之項目及方
法修繕。

被告應給付原告徐斐芬新臺幣壹拾貳萬陸仟伍佰捌拾元，及自民
國一百一十年六月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算
之利息。

被告應給付原告李金濤新臺幣壹仟元，及自民國一百一十年六月
二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告達也有限公司新臺幣伍萬捌仟陸佰柒拾肆元，及
自民國一百一十年六月二十六日起至清償日止，按年息百分之五
計算之利息。

原告李金濤、達也有限公司其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之二十五，原告李金

01 濤負擔百分之四，餘由原告達也有限公司負擔。

02 本判決第一項至第四項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾捌萬玖
03 仟伍佰柒拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 原告李金濤、達也有限公司其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
08 基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；
09 被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視
10 為同意或追加，此觀民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第
11 3 款與第2 項自明。關於訴之聲明第二項、第三項，原告徐
12 斐芬本請求被告給付之本金金額為新臺幣（下同）26萬9,50
13 0 元，原告達也有限公司（下稱達也公司）請求部分則係以
14 民法第184 條第1 項前段為請求權基礎（見本院110 年度北
15 司調字第621 號卷，下稱北司調卷，第7 頁），嗣最終將聲
16 明第二項改請求給付12萬6,580 元，另新增民法第179 條、
17 第176 條、第191 條第1 項、第195 條第1 項為請求權基礎
18 （見本院卷一第439 頁、第106 頁至第107 頁；本院卷二第
19 6 頁），除第二項聲明部分乃減縮應受判決事項之聲明外，
20 其餘均係因滲漏水修繕事宜或所受損害所生，請求之社會
21 事實為同一，主要爭點、證據資料均具共通性，是雖被告程
22 序上不同意民法第195 條第1 項請求權基礎之追加（見本院
23 卷一第382 頁），揆之前開規定，猶應准許。

24 二、第按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
25 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。
26 本件原告原係請求以優舍公司民國110 年5 月17日出具之修
27 繕工程單作為第一項聲明之修繕方式，且原告達也公司主張
28 所受損害權利則限於財產權（見北司調卷第19頁；本院卷一
29 第107 頁），嗣則因於本院審理委由鑑定機關進行鑑定，故
30 將修繕方式更為如附件「系爭建物2F」（下逕稱系爭2 樓）
31 所示，且將原告達也公司所受侵害之權利更為商譽權（見本

院卷一第頁、第頁），核屬補充及更正事實上、法律上之陳述，非為訴之變更或追加，應予准許。

三、又訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；第一項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人，民事訴訟法第254條第1項、第4項各有明文。查門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00弄00號2樓之1房屋（下稱系爭2樓）所有人原為被告，然於訴訟繫屬中之112年1月13日以同年月3日買賣為登記原因而移轉登記予羅子淇所有之事實，有土地建物查詢資料、異動索引、不動產現況說明書、建物登記謄本，及協議書影本等附卷可稽（見本院卷一第387頁至第407頁、第419頁至第423頁），顯見羅子淇與本件修復漏水等事件有法律上利害關係，並因渠未參加或承當訴訟，故依原告之聲請為訴訟告知（見本院卷二第71頁至第72頁），併予敘明。

貳、實體方面

一、原告徐斐芬、達也公司與李金濤（下合稱本件原告）主張：

（一）原告徐斐芬、李金濤為配偶，各任訴外人厚洲有限公司（下稱厚洲公司）負責人、原告達也公司負責人，且原告徐斐芬於93年3月間因買賣取得門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0弄00號（整編前為臺北市○○區○○路000巷00弄00號1樓，下稱系爭26號房屋）之所有權，原告李金濤再於108年8月間因買賣取得門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0弄00號（整編前為臺北市○○區○○路000巷00號1樓，下稱系爭28號房屋），系爭26號、28號房屋（下合稱系爭1樓）則作為厚洲公司、達也公司生產部門及倉庫使用。至被告則於107年3月間因買賣取得系爭2樓所有權，與訴外人葉宏圖及其子同住，系爭2樓恰位於系爭1樓上方，且均位於太平洋閣廈社區B區（下稱系爭社區）。

（二）本件原告於109年7月起即發現系爭1樓橫樑有滴水現象，

01 並曾聯繫被告後與葉宏圖共同檢視、檢測確認非系爭社區公
02 共管道所致，遂由葉宏圖委請訴外人建眾工程有限公司（下
03 稱建眾公司）、由原告李金濤付費1,000 元之方式判斷乃系
04 爭2 樓浴室淋浴間所致，然直至109 年12月間，被告方允許
05 本件原告指定之訴外人優舍室內裝修有限公司（下稱優舍公
06 司）進行漏水修復工程，又限制僅得就「浴室淋浴間之浴室
07 地面」而不得就「馬桶及洗手檯之浴室地面」為之，是於原
08 告達也公司付費、完工未久之110 年3 月起再度漏水至今，
09 並因被告推託乃本件原告拆除隔戶牆或地震因素所生，原告
10 李金濤遂付費由社團法人臺灣省土木技師公會（下稱臺灣省
11 土木技師公會）110 年4 月8 日鑑定確認與系爭1 樓合併裝
12 修無關，參酌財團法人中華民國建築技術學會（下稱建築技
13 術學會）已於112 年1 月11日鑑定確認滲漏水乃系爭2 樓局
14 部防水層老化、施工不良等可能因素，及淋浴間外部地坪防
15 水層老化或未做防水層、室內熱水管線有滲漏疑慮所生，則
16 該等漏水顯係被告過失未盡保管義務所致，更妨害本件原告
17 對系爭1 樓所有權，本件原告應得依民法第767 條第1 項中
18 段、後段及民法第184 條第1 項規定請求被告依如附件所示
19 項目及方式修復系爭2 樓，復因鑑定後確認系爭1 樓也有如
20 附件所示項目及方式修繕之必要，原告徐斐芬將支付共12萬
21 6,580 元之必要費用，是應得向被告請求賠償之。又原告李
22 金濤所支付建眾公司漏水檢測費用1,000 元、臺灣省土木技
23 師公會鑑定費用4 萬元等項目同係系爭2 樓漏水所生損害，
24 基於本係被告與建眾公司成立委任契約檢測漏水原因，原告
25 李金濤實係代墊支出而使被告受有利益，也未違反被告可得
26 推知之意，同得請求之。再原告達也公司不僅因被告漏水支
27 付予優舍公司修繕費用5 萬8,674 元，基於係可歸責於被告
28 事由，其支出使被告無法律上原因受有利益，亦屬有利於被
29 告之事務管理而得依不當得利、無因管理請求之，更因系爭
30 2 樓漏水致系爭1 樓生產部門場地經常有水漬、水滴，惟現
31 場工作流程、傢俱早已設計完善、固定而無法隨時搬離，致

01 令生產流程障礙不順、生產量減少，自109 年9 月25日起共
02 有17筆訂單延遲交貨，對維持高水準產品、獲取各類認證之
03 原告達也公司商譽、形象影響甚鉅，業侵害其財產權及商譽
04 權（兼有財產與非財產上損害），被告應負侵權行為損害賠
05 償責任，以前述17筆訂單總金額美金19萬5,595.25元計算所
06 失利益15%，認損害至少82萬1,500 元。

07 (三)爰依民法第767 條第1 項中段、後段、第184 條第1 項前段
08 、第191 條第1 項、第195 條第1 項、第179 條、第176 條
09 規定，併予主張而為選擇合併，請求擇一為勝訴判決等語。
10 並聲明：1.被告應將系爭2 樓依附件系爭2 樓所示項目及方
11 法修繕；2.被告應給付原告徐斐芬12萬6,580 元，及自起訴
12 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.被
13 告應給付原告李金濤4 萬1,000 元，及自起訴狀繕本送達翌
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；4.被告應給付原告
15 達也公司88萬174 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
16 止，按年息5%計算之利息；5.第二項至第四項聲明，願供擔
17 保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：現經建築技術學會為鑑定後以112 年1 月11日（
19 112 ）鑑字第031 號鑑定報告確定有系爭2 樓因素，是伊不
20 爭執該等漏水情形，也同意以如附件系爭2 樓所示項目及方
21 法修繕，且同意給付原告徐斐芬12萬6,580 元，以及給付原
22 告李金濤對建眾公司支出之檢測費1,000 元。然就其餘部分
23 ，原告李金濤係自行片面委託臺灣省土木技師公會鑑定隔戶
24 牆拆除對大樓建物結構安全之可能性，與被告無涉，要無請
25 求伊賠償之法律依據；另伊先前因本件原告同意自行負擔修
26 繕費用，業已容忍配合修繕，系爭2 樓浴室淋浴間仍有上開
27 滲漏水原因，實可歸責優舍公司專業不足、偷工減料或施工
28 不良等可能因素所致，應由優舍公司對原告達也公司負債務
29 不履行損害賠償責任，伊否認該修繕費用5 萬8,674 元之給
30 付必要性，也否認為合理修繕費用，亦盡相當之注意義務。
31 況系爭1 樓面積共179.23平方公尺（約54.22 坪），滲漏水

01 區域僅半坪至1 坪，仍有大量空間，原告達也公司可避開漏
02 水區域維持運作，抑或視情況排定出貨日，至多僅有無法使
03 用空間1 坪相當於租金之損失，縱系爭1 樓全數均無法使用
04 ，損害應係另行承租相同空間之租金支出，與減少生產、延
05 遲出貨、訂單流失或商譽損害等節無涉，其主張無相當因果
06 關係，也無商譽權受損事實，縱有受損，也應由提供系爭1
07 樓予原告達也公司使用之原告徐斐芬、李金濤依契約之法律
08 關係負其等責任等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其
09 假執行之聲請均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣
10 告免為假執行。

11 三、得心證之理由

12 (一)首查，原告徐斐芬、李金濤為配偶，其等各係厚洲公司、原
13 告達也公司負責人，並為系爭26、28號房屋所有人且出租予
14 厚洲公司、原告達也公司營運使用，被告則為系爭2 樓所有
15 人；系爭1 樓自109 年7 月起發現滲漏水，兩造曾同意由建
16 眾公司進行檢測並經原告李金濤花費1,000 元，且由本件原
17 告指定之優舍公司進行系爭2 樓浴室淋浴間地面範圍修繕，
18 但嗣仍持續漏水等事實，為兩造所不爭，且有原告李金濤身
19 分證影本、厚洲公司與原告達也公司之商工登記公示資料查
20 詢結果、系爭1 樓與2 樓之建物登記謄本、原告李金濤各與
21 系爭社區管理員及葉宏圖間之LINE對話紀錄擷圖、建眾公司
22 估價單、優舍公司系爭2 樓浴室修繕簡報與估價單及統一發
23 票、漏水照片、建築測量成果圖、系爭社區建造執照與使用
24 執照申請書、竣工照片、建築設計圖等附卷可稽（見北司調
25 卷第23頁至第69頁、第85頁至第87頁、第209 頁至第205 頁
26 ；本院卷一第11頁至第33頁、第223 頁至第244 頁）。又參
27 卷外之系爭鑑定報告第8 頁至第11頁，可悉系爭1 樓滲漏水
28 原因應係系爭2 樓浴室淋浴間地坪排水之落水頭與結構體密
29 合不良，加以建物局部防水層老化、施工不良等可能因素，
30 以及系爭2 樓浴室淋浴間之外部地坪防水層老化或未做防水
31 層所造成水滲至地坪之內所致，且系爭2 樓室內熱水管線應

有滲漏之疑慮，至於馬桶、洗手檯、浴室地板之進水、排水或防水層要非滲漏水原因，故建議將熱水管替換、將浴室內地坪與牆高之半之牆面施作防水工程，且應將淋浴間落水頭與結構體充分密合乙節，堪謂系爭1 樓滲漏水情形確因系爭2 樓相關，要無疑問。基上，堪謂被告對伊原所有之系爭2 樓，本應注意卻未盡維護管理責任，致系爭1 樓受有該等滲漏水損害，當負侵權行為損害賠償責任，至為明確。又本件原告請求被告依如附件系爭2 樓所示項目及方法修繕，以及原告徐斐芬請求被告給付12萬6,580 元本息，為被告所同意（見本院卷一第370 頁；本院卷二第92頁），是本件原告此部分請求，自屬可認；本院遂不就是否成立民法第767 條第1 項中段、後段與第191 條第1 項等請求權基礎予以論述，併予指明。

(二)原告達也公司、李金濤各請求之項目與金額，原告達也公司僅其中5 萬8,674 元有理由，原告李金濤則僅1,000 元有理由：

1.原告達也公司部分：

①其請求優舍公司修繕費用5 萬8,674 元，尚屬有理：

(1)按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管理事務利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害；管理事務不合於前條之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第1 項對於管理人之義務，以其所得之利益為限。前項規定，於管理人明知為他人之事務，而為自己之利益管理之者，準用之，民法第172 條、第176 條第1 項、第177 條各有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條同有明定。

01 (2)原告達也公司為修繕系爭2 樓浴室淋浴間而支出5 萬8,674
02 元一情，有統一發票、優舍公司系爭2 樓浴室修繕簡報等在
03 卷可參（見北司調卷第43頁至第59頁、第87頁）。輔以先前
04 建眾公司於109 年7 月23日晚間至系爭2 樓淋浴間行顏料積
05 水測試，系爭1 樓相對位置旋生滲漏水，被告便同意就淋浴
06 間地板防水進行施工，拆除地面足見先前施工時別無防水層
07 之鋪設，遂進行防水層施作一情，有優舍公司111 年3 月14
08 日函覆、修繕簡報、建眾公司111 年3 月31日函等存卷可考
09 （本院卷一第261 頁至第291 頁、第299 頁至第304 頁）。
10 徵以本件原告主張暫無漏水，以及鑑定後確認系爭1 樓未發
11 現滲漏水痕跡，但仍留有水漬、油漆剝落、白華等現象存在
12 於局部區域位置乙情，並有各該照片附卷足考（見卷外鑑定
13 報告第5 頁、第D_1 頁至第D_3 頁；本院卷一第67頁、第79
14 頁至第81頁），堪認優舍公司所為修繕至少已將原毫無防水
15 層之浴室淋浴間地面進行防水工項，令原先滲漏水有些許改
16 善之情況無訛。又被告對伊原所有之系爭2 樓過失未盡維護
17 管理責任，本應負損害賠償責任，而原告達也公司與被告本
18 無關聯，仍為被告委由優舍公司進行修繕，使被告受有利益
19 ，且應不違反被告可得推知之意，揆諸上開規定，原告達也
20 公司請求被告給付5 萬8,674 元本息，自屬有據。被告雖辯
21 稱本件原告原同意自行負擔修繕費用、係優舍公司專業不足
22 致持續漏水，又或爭執合理修繕費用與否云云（見本院卷一
23 第56頁），全乏其據，也未具體說明費用合理性存疑之處，
24 是伊此部分抗辯，要無可採。

25 ②其請求商譽權、財產權損害賠償部分，礙難有理：

26 原告達也公司固提出自109 年6 月15日至110 年3 月31日期
27 間共17筆之訂單、出貨單、電子郵件、商業發票、確認訂單
28 、裝修單與現場照片、經濟部商工登記公示資料查詢結果、
29 109 年度與110 年度營利事業所得稅結算申報書、驗證證書
30 、專利證書等件為此項目主張（見北司調卷第89頁至第201
31 頁；本院卷一第113 頁至第203 頁、第431 頁至第433 頁；

01 本院卷二第33頁至第66頁），不問原告達也公司以該等訂單
02 15% 作為商譽損失損害賠償之依據未明（見本院卷一第73頁
03 ），是否確有各該客戶事後未再下訂致其商譽權受損，也未
04 證明遲延交貨與滲漏水情形間相當因果關係，況買賣交易未
05 能持續交易之因素甚繁，與遲延交貨與否要無必然關聯，原
06 告達也公司之買家電子郵件內容毫無明確表達遲延交貨不滿
07 等文字，是原告達也公司此部分請求，要不足取。

08 2.原告李金濤應得向被告請求1,000 元之建眾公司檢測費用：

09 ①建眾公司檢測費用1,000 元：就此部分費用，有建眾公司11
10 1 年3 月31日函附卷足憑（見本院卷一第299 頁），同經被
11 告同意給付，是原告李金濤此部分請求，應屬有理。

12 ②臺灣省土木技師公會鑑定費用0 元：原告李金濤雖提出其委
13 由臺灣省土木技師公會鑑定系爭1 樓室內裝修結構安全性之
14 鑑定報告、統一收據與電子發票證明聯（見北司調卷第71頁
15 至第83頁），惟紬繹該等鑑定事項實係確認拆除分間牆、隔
16 戶牆是否影響既有結構安全等情形，諒與系爭2 樓或系爭1
17 樓漏水一事無涉，至多僅係原告李金濤為確認、排除漏水原
18 因，俾利後續損害賠償請求權行使，及強化本件訴求，自行
19 委託所為支出，難謂此等支出為侵權行為所生必然損害，或
20 與侵權行為存在相當因果關係，也乏被告同意負擔之證據，
21 尚非損害賠償請求範圍，也未因此使被告受有不當得利或事
22 務之管理，故其請求被告賠償上開金額，即非有據。

23 (三)末按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
24 週年利率為5%；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求
25 給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任
26 。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令
27 ，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第20
28 3 條、第229 條第2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金
29 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民
30 法第233 條第1 項亦有明文。被告應各給付予本件原告前開
31 金額，已如前述，本件原告係以起訴狀繕本送達翌日作為利

01 息起算點，而該書狀繕本係於110 年6 月25日送達被告受僱
02 人即管理委員會等情，有送達回證存卷可稽（見北司調卷第
03 211 頁），揆諸前揭規定，應自送達翌日即同年月26日起負
04 遲延責任，則本件原告請求金額自110 年6 月26日起至清償
05 日止，按年息5%計算之利息，亦屬有理。

06 四、綜上所述，系爭1 樓漏水確係系爭2 樓原因所生，被告當應
07 就過失未盡維護管理義務一事負侵權行為損害賠償責任，抑
08 或依不當得利、無因管理負返還責任，但本件原告就責任範
09 圍因果關係則未完全證明之。從而，本件原告依民法第184
10 條第1 項前段、第179 條、第176 條規定，請求：(一)被告應
11 將系爭2 樓依附件系爭2 樓所示項目及方法修繕；(二)被告應
12 給付原告徐斐芬12萬6,580 元，及自110 年6 月26日起至清
13 償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應給付原告李金濤1,
14 000 元，及自110 年6 月26日起至清償日止，按年息5%計算
15 之利息；(四)被告應給付原告達也公司5 萬8,674 元，及自11
16 0 年6 月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
17 由，應予准許。其等逾此範圍之請求，則屬無由，應予駁回
18 。

19 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核本
20 件判決所命被告給付之金額及價額未逾50萬元，本院就本件
21 原告勝訴部分，應依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定
22 ，依職權宣告假執行，此部分本件原告雖陳明願供擔保聲請
23 宣告假執行，然其等聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不
24 另為假執行准駁之諭知。又被告陳明願供擔保，聲請宣告免
25 為假執行，經核就前開本件原告勝訴部分，合於法律規定，
26 爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告李金濤、達也公司其
27 餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回
28 。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，
30 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論
31 列，併此敘明。

七、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中華民國 112 年 7 月 21 日
民事第三庭 法官 黃鈺純

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 112 年 7 月 24 日
書記官 李心怡

附件（社團法人中華民國建築技術學會112年1月11日（112）
鑑字第031號鑑定報告書節本）