

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5750號

原告 胡慶能

訴訟代理人 陳建宏律師

複代理人 鄭旭閎律師

被告 李之楨

訴訟代理人 張世潔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬壹仟零肆拾壹元，及自民國一百一十三年十一月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬壹仟零肆拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查，原告起訴聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）263萬7790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（111年度北司補字第3400號卷，下稱補字卷，第7頁）。嗣於訴狀送達後，於民國113年11月21日變更該項聲明為：被告應給付原告361萬4516元，及自擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷第261頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依上揭規定，應予准許。

01 二、原告主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號10樓
02 (下稱系爭10樓房屋)所有權人，被告為臺北市○○區○○
03 路0段00號11樓(下稱系爭11樓房屋，與系爭10樓房屋所在
04 之建物合稱系爭建物)之所有權人。系爭10樓房屋因受滲漏
05 水影響，伊於111年8月3日委請訴外人台北市結構工程工業
06 技師公會到場鑑定(下稱初勘紀錄表)，經初步鑑定結果顯
07 示，因系爭11樓房屋漏水影響(下稱系爭漏水)，致系爭10
08 樓房屋之臥室、兒童房、廚房、浴室及客廳之天花板與牆面
09 滲水，造成牆面出現大片壁癌、霉斑及牆面油漆脫落之情
10 形，並因潮濕滲漏之環境，造成天花板等相關木製設施遭白
11 蟻蛀蝕，機電、冷氣、廚具、窗簾等各類家具因而損壞，合
12 計256萬4516元。另，系爭10樓房屋於110年2月起即因系爭
13 漏水及損害致伊無法出租使用，依內政部國土管理署300億
14 元中央擴大租金補貼專案計畫資料，系爭10樓房屋以每月租
15 金2萬5000元計算，被告迄今合計受有105萬元(即2萬5000
16 元×42月=105萬元)相當於租金之損失。被告為系爭11樓房
17 屋所有權人，未盡修繕維護之義務，致原告所有之系爭10樓
18 房屋受有附表所示之損害，及相當於租金之損害，爰依民法
19 第184條第1項前段(侵害系爭10樓房屋及家具裝潢設施之財
20 產權)、第191條第1項、第213條第1項、同條第3項、第216
21 條規定，請求被告賠償361萬4516元等語。並聲明：(一)被告
22 應給付原告361萬4516元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
23 償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執
24 行。

25 三、被告則以：系爭建物屋齡已達40年之久，原已老舊且原告自
26 行將其陽台外推、改建系爭10樓房屋，均係造成該屋漏水之
27 可能原因。於108年間，原告之父親向被告表示系爭10樓房
28 屋陽台外推之二個房間漏水，被告找水土工程師查勘比對，
29 原告亦有找人查勘，結果顯示並非系爭11樓房屋所致。嗣於
30 109年12月間，系爭10樓房屋陽台外推之二個房間又發生漏
31 水，該漏水處上方並無水管線，可見系爭10樓房屋之漏水並

01 非系系爭11樓房屋所致，且系爭建物之第6、7、8、9、10層
02 樓之水管暗管經過系爭10樓房屋之外牆，均可能造成該屋漏
03 水之原因，原告遽指被告之水管漏水，顯屬率斷。另，原告
04 所有之系爭10樓房屋於111年4月間曾發生漏水，致系爭建物
05 10樓之1、9樓等房屋住戶向原告反應漏水問題，原告卻不予
06 理會，反而是被告積極配合於各樓層檢查，原告竟指被告均
07 不理會，顯悖於事實。況被告所有之系爭11樓房屋於111年6
08 月間改為明管後，原告房屋之水表度數仍異常增加，原告稱
09 其房屋自111年2月起即無人居住，然自111年8月至12月間，
10 原告房屋水表度數每月仍有1度(即1000公升)用水量，顯見
11 原告所有系爭10樓房屋本身即有漏水問題。再者，初勘紀錄
12 表並非鑑定報告，且當時到場人員並未出示任何專業身分證
13 明，僅以肉眼大略看看現場，自不得作為系爭漏水之責任歸
14 屬依據。此外，於111年8月3日初勘之前，原告即於111年7
15 月26日委由設計師提出修繕費用估價單，然在漏水原因、影
16 響範圍均未知之前，原告竟能預先估出修繕費用，顯與常理
17 有違；且在局部漏水情況下，原告竟要求全面更新其裝潢、
18 家具、甚至添購全新廚具、衛浴設備、書桌櫥櫃、德國洗碗
19 機、冷暖變頻冷氣機多台，顯非回復原狀所需。原告應就其
20 主張系爭漏水造成附表所示損害，負完全之舉證責任，惟原
21 告自認其對損害額不能證明，顯見附表所示估價金額自不可
22 信；如原告請求有理由者，其回復原狀之費用應以必要者為
23 限，且以新品換舊品應予折舊。且依鑑定單位台北市結構工
24 程工業技師公會之鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)，原告所
25 受損害額至多僅限於電線線路開關及家具部分之損害，系爭
26 10樓房屋修繕費用約4萬4771元，況依內政部發布「消防機
27 關辦理火災後建築物及物品損失估算暫行基準」，系爭10樓
28 房屋裝潢損害金額最高為13萬9050元【計算式：9.27(房屋
29 坪數)×(1-50%)×3萬元(每坪最高額)=13萬9050元】。租
30 金部分，因系爭10樓房屋於111年4月間發生漏水，被告即於
31 111年6月間自行花費改為明管，被告至多僅須承擔該2個月

01 租金，並依行政區次分類租金統計資料所示，系爭10樓房屋
02 每月租金應以1萬2000元計算，被告僅須承擔租金2萬4000元
03 （即1萬2000元×2月＝2萬4000元），至原告於110年2月起算
04 租金，復未舉證說明緣由，顯不足採。系爭10樓房屋於108
05 年間、109年12月間有上開漏水狀況，原告未居住在系爭10
06 樓房屋，更於111年4月間發生漏水原因而不予理會，放任事
07 態擴大，依民法第217條原告亦與有過失，不得其所有損害
08 均歸責於被告等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受
09 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

10 四、查，原告為系爭10樓房屋之所有權人，被告為系爭11樓房屋
11 所有權人，各有建物謄本在卷可證，且為兩造所不爭執，堪
12 信為真。

13 五、原告主張系爭漏水係因系爭11樓房屋所致，依民法第184條
14 第1項前段、第191條第1項規定請求被告應賠償附表所示損
15 害361萬4516元等情，為被告所否認，並以前詞置辯，茲析
16 述如下：

17 (一)、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
18 任。民法第184條第1項前段定有明文。又土地上之建築物或
19 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
20 責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保
21 管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在
22 此限。民法第191條第1項亦有明文。是以，除非工作物所有
23 人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行
24 為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即
25 依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責
26 任（最高法院96年度台上字第489號判決參照）。且該條項
27 所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係
28 其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管
29 線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包括在
30 內（最高法院95年度台上字第310號判決參照）。

31 (二)、原告主張：系爭10樓房屋內之臥室、兒童房、廚房、浴室及

01 客廳之天花板與牆面滲水，造成牆面出現大片壁癌、霉斑及
02 牆面油漆脫落之情形，並因潮濕滲漏之環境，造成天花板等
03 相關木製設施遭白蟻蛀蝕而坍塌，且受有機電、油漆、冷
04 氣、廚具、窗簾及家具等損壞等語，固據其提出照片為證
05 (分見補字卷第15至89頁；本院卷第139至241頁)，然為被告
06 所否認，經本院囑託台北市結構工程工業技師公會就系爭10
07 樓房屋漏水發生原因為鑑定，經該會派員於112年8月24日、
08 29日、12月13日、27日會同兩造會勘，認定依系爭10樓房
09 屋、系爭11樓房屋之建物隔間方式，及量測各房間尺寸，可
10 發現兩戶重疊部分格局相同，系爭11樓房屋除因原告反應系
11 爭10樓房屋而將給水管改為明管，過去未曾改造過房間隔間
12 及水管，因此水管材料及位置皆為建商原始使用者，損壞可
13 能是管線老舊或地震、風災等因素造成，應非人為裝修造
14 成。且依兩造所述，於系爭11樓房屋給水管改為明水管工程
15 後，系爭10樓房屋已不再滲漏水，並以系爭10樓房屋住戶臥
16 房區域上方為露臺部分，直接與雨水接觸處現場勘查並無潮
17 濕或新生成之滲水痕跡，應無建築物表面防水施作不佳引致
18 之滲水之情形，縱然因系爭11樓房屋住戶不允施作相關滲水
19 壓力測試，仍可確定系爭10樓房屋之滲水主要是由系爭11樓
20 房屋之給水管破裂所造成，且系爭建物為11樓層，研判應無
21 其他住戶造成等情，有鑑定報告在卷可證。被告雖辯稱系爭
22 漏水非因系爭11樓房屋所致云云，然被告所辯漏水原因並無
23 任何證據可資佐證，且核與上開事實不符，自無足採信。原
24 告依民法第184條第1項前段及第191條第1項規定請求被告應
25 賠償損害，應屬有據。

26 (三)、再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
27 補債權人所受損害為限，此觀民法第216條第1項之規定即
28 明。又物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償
29 外，並不排除民法第213條至第215條之適用。依民法第196
30 條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之
31 標準，但以必要者為限。損害賠償以填補損害發生前之原狀

01 之原則，故修復必要費用如係以新品換舊品者，應予折舊
02 （最高法院77年度第9次民事庭會議決議、82年度台上字第8
03 92號、92年度台上字第2099號判決意旨參照），是就附表所
04 示系爭漏水修復費用中，有關「材料」以新品替換舊品部
05 分，仍應依法予以折舊。又當事人已證明受有損害而不能證
06 明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依
07 所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項雖有明文。揆
08 其立法旨趣，係以在損害已經被證明，而損害額有不能證明
09 或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困
10 難而使其實體法上損害賠償權利難以實現所設之規範，用以
11 兼顧當事人實體權利與程序利益之保護。該條項之規定，性
12 質上乃證明度之降低，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可
13 能之範圍內提出證據，俾法院得本於當事人所主張一定根據
14 之事實，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損
15 害額為適當之酌定。因此，主張損害賠償之當事人，對於他
16 造就事實有所爭執時，仍負有一定之舉證責任（最高法院10
17 1年度台上字第158號判決要旨參照）。經查：

- 18 1. 依系爭鑑定報告，系爭10樓房屋因系爭漏水，就系爭10樓房
19 屋之客廳、廚房、臥房兩間及浴室一間天花板與室內隔間牆
20 面斑剝及白華，需進行裝修打除、頂版及壁面修復作業，核
21 算修復費用為4萬4771元一節，有系爭鑑定報告及所列修復
22 費用可查，觀之原告所提系爭10樓房屋照片及系爭鑑定報告
23 研判系爭10樓房屋之滲水係因系爭11樓房屋之給水管破裂所
24 造成等情，原告得請求被告給付系爭鑑定報告所列上開修繕
25 費用4萬4771元，為有理由。至原告主張被告應賠償拆除保
26 護工程、其他工程等費用，則為被告所否認，原告對於上開
27 修繕項目等並未舉證證明確實為系爭漏水所致之必要費用，
28 故原告主張並不足採。
- 29 2. 系爭建物屋齡已超過40年以上，原告於102年5月9日登記取
30 得系爭10樓房屋之所有權，有建物登記第一類謄本在卷可證
31 （本院卷第47至48頁），原告主張因系爭漏水致其受有漏水電

01 線開關電箱腐蝕無法修復，其修復費用合計33萬8500元(本
02 院卷第135頁)，參諸系爭鑑定報告就鑑定結論略以：系爭漏
03 水造成系爭10樓房屋電線電路開關損壞，因無法判斷受潮損
04 害前之價值，故系爭鑑定報告並未核算此部分修繕費用。原
05 告對此提出訴外人方羣國際設計有限公司之關於漏水電線開
06 關電箱腐蝕無法修復之修繕費用合計33萬8500元，有報價單
07 及照片等可證(補字卷第97至105頁、本院卷第135、163至16
08 5頁)，核其所示工項之材料性質，係屬行政院所頒「固定
09 資產耐用年數表」第二項房屋附屬設備號碼「10205」項下
10 所示之設備，其耐用年限應為10年，參照行政院所頒「固定
11 資產折舊率表」附註(四)之說明，採用定率遞減法者，其最後
12 1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產
13 成本原額之10分之9，本件依原告取得系爭10樓房屋所有權
14 至系爭漏水初勘時即111年8月3日，依行政院所頒固定資產
15 耐用年數表及固定資產折舊率之規定，「其他」之耐用年數
16 為10年，依定率遞減法每年折舊1000分之206，另依營利事
17 業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採
18 用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年
19 者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月
20 者，以1月計」，此修繕項目已使用9年3月，則零件扣除折
21 舊後之修復費用估定為4萬0270元(詳如附件之計算式)，
22 原告得請求被告給付此項目之數額為4萬0270元，原告雖主
23 張另有泥作工程、裝修工程、油漆工程、廚具工程、燈具、
24 冷氣、馬桶及其他家電損害等語，並提出明細表為證(本院
25 卷第135至137頁)，然則，觀之系爭鑑定報告所列鑑定原因
26 及範圍，並未包含原告所列之範圍，故原告逾此之請求並無
27 理由，應予駁回。

28 3.原告另主張其因天花崩塌無法出租起算至本件起訴合計有19
29 個月、至完成結構技師勘驗日增加17個月、再包含裝潢施工
30 時實際損失6個月，合計42個月，每月以2萬500元計算，原
31 告並受有租金損失105萬元等語，則為被告所否認，並稱：

01 系爭10樓房屋自111年4月間發生漏水後，被告已於111年6月
02 間自行花費改為明管，縱要歸責於被告，被告至多僅應負擔
03 該二個月租金，且依內政部國土管理署300億元中央擴大租
04 金補貼專案計畫資料，系爭10樓房屋為9.27坪之小坪數且為
05 40年以上老屋，應適用租金25分位數即1萬2000元，原告僅
06 得請求租金損失為2萬4000元等語。經查，原告並未舉證證
07 明系爭10樓房屋之漏水開始時間，原告所提照片並不足證明
08 各該物品損壞即係因系爭漏水所致，原告主張應自天花板崩
09 塌即予以起算，並無理由；又，原告主張依內政部國土管理
10 署300億元中央擴大租金補貼專案計畫資料，應適用租金75
11 分位數即2萬6000元為依據，然內政部上開資料之租金四分
12 位數，統計方式是將該行政區內所有租約樣本之租金價格，
13 從最低到最高均分為四個部分，並以排序第25%、50%、75%
14 呈現該行政區租金之低、中、高分布情形，衡情系爭建物所
15 在位置為臺北市中正區，依其附近生活機能及交通等情，並
16 考量系爭建物已達屋齡40年以上等情，應認原告此項請求以
17 50%即1萬8000元為適當，且系爭11樓房屋之漏水業已於前開
18 時間更改為明管一節，原告未予爭執，並考量原告前開因系
19 爭漏水所得請求被告修繕範圍之內容，則施工期間以二個月
20 應屬允當，故原告此部分得請求租金損失為3萬6000元（計
21 算式：1萬8000元×2個月＝3萬6000元）。原告逾此數額之租
22 金則無理由，應予駁回。

23 4.至被告辯稱原告與有過失一節，因本院認原告前開請求有理由者，
24 僅以修繕費用及電線等為限，實係因系爭漏水發生即
25 導致之損害，乃直接歸屬於被告所有系爭11樓房屋之漏水所
26 致，故被告所辯應依民法第217條規定原告應負與有過失云
27 云，並不可採。

28 5.綜上，原告得請求被告賠償損害金額為12萬1041元（計算
29 式：4萬4771元＋4萬0270元＋3萬6000元＝12萬1041元），
30 原告逾此數額之請求，並無理由，應予駁回。

31 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段及民法第191條規

01 定，請求被告給付12萬1041元，及自擴張訴之聲明狀繕本送
02 達被告翌日即自113年11月22日起（於113年11月21日送達，
03 本院卷第261頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
04 理由。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

05 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
06 告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第
07 389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執
08 行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔
09 保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，該駁回部分
10 假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，於判決
12 結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

15 民事第六庭 法官 陳智暉

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

20 書記官 簡辰峰

21 (得上訴)

22 附表：

23

編號	請求項目	請求金額
1	拆除保護清運	19萬3000元
2	木作吊頂天花板（原證5）	7萬5000元
3	天花樓板、地面樓板、廚房浴室全防水恢復（原證6）	20萬5000元
4	木作牆面（原證7）	7萬元
5	木作衣櫥書櫥（原證8）	7萬5000元
6	電源電箱電線整理重拉（原證9）	33萬8500元

(續上頁)

01

7	木作地板及次臥木作地台 (原證10)	7萬2000元
8	木作隱藏式拉門 (原證11)	10萬2000元
9	木作書桌帶拉櫃 (原證12)	3萬1500元
10	廁所浴池及乾濕分離 (原證13)	1萬8000元
11	廁所內木作浴櫃、面盆、吊頂天花 (原證14)	6萬6000元
12	廚房吊頂天花及系統廚具 (原證15)	12萬9100元
13	主燈、嵌燈、投射燈及線路 (原證16)	4萬5500元
14	頂板、壁面修復	7萬元
15	建築師現場與圖面簽證及完工核驗費用	8萬元
16	監工管理、稅	25萬0216元
17	系統電視櫃、電器櫃、鞋櫃、造型上櫃 (原證17)	15萬元
18	1對3分離式空調及施工 (原證18)	16萬元
19	免治馬桶 (原證19)	1萬1700元
20	液晶電視32吋 (原證20)	2萬5000元
21	浴室暖風機 (原證21)	1萬3000元
22	腿部按摩器 (原證22)	1萬元
23	冰箱 (原證23)	9萬7000元
24	洗衣機 (原證24)	1萬8000元
25	全實木茶几 (原證25)	3萬6000元
26	沙發椅 (原證26)	6萬元
27	木製床架 (原證27)	3萬元
28	木製五斗櫃 (原證28)	2萬6000元
29	木製皮質腳凳 (原證29)	7000元
30	蒐集25年的郵票、模型雜誌、未上市紙本股票、兩大兩小書籍、衣物、日常用品等 (原證30)	10萬元
	合計	256萬4516元

02 附件

03 -----

04	折舊時間	金額
05	第1年折舊值	$338,500 \times 0.206 = 69,731$
06	第1年折舊後價值	$338,500 - 69,731 = 268,769$

01	第2年折舊值	$268,769 \times 0.206 = 55,366$
02	第2年折舊後價值	$268,769 - 55,366 = 213,403$
03	第3年折舊值	$213,403 \times 0.206 = 43,961$
04	第3年折舊後價值	$213,403 - 43,961 = 169,442$
05	第4年折舊值	$169,442 \times 0.206 = 34,905$
06	第4年折舊後價值	$169,442 - 34,905 = 134,537$
07	第5年折舊值	$134,537 \times 0.206 = 27,715$
08	第5年折舊後價值	$134,537 - 27,715 = 106,822$
09	第6年折舊值	$106,822 \times 0.206 = 22,005$
10	第6年折舊後價值	$106,822 - 22,005 = 84,817$
11	第7年折舊值	$84,817 \times 0.206 = 17,472$
12	第7年折舊後價值	$84,817 - 17,472 = 67,345$
13	第8年折舊值	$67,345 \times 0.206 = 13,873$
14	第8年折舊後價值	$67,345 - 13,873 = 53,472$
15	第9年折舊值	$53,472 \times 0.206 = 11,015$
16	第9年折舊後價值	$53,472 - 11,015 = 42,457$
17	第10年折舊值	$42,457 \times 0.206 \times (3/12) = 2,187$
18	第10年折舊後價值	$42,457 - 2,187 = 40,270$