臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4779號

原　　告　黃金月
　　戴自葳
共　　同
訴訟代理人　逄紹峰律師(已解除委任)
　　吳俊達律師
　　王亭涵律師
　　陳禮文律師
被　　告　黃馨
訴訟代理人　簡維能律師
　　楊昀芯律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告黃金月新臺幣69萬9075元，及其中新臺幣58萬3575元自民國112年6月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；其中新臺幣11萬5500元自民國112年9月12日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

二、被告應給付原告戴自葳新臺幣33萬2363元，及自民國112年9月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由原告黃金月負擔百分之8；原告戴自葳負擔百分之4；餘由被告負擔。

五、本判決第一項於原告黃金月以新臺幣23萬4000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣69萬9075元為原告黃金月預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣33萬2363元為原告戴自葳預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第262條分別定有明文。原告原起訴聲明為：(一)被告應給付原告黃金月（與原告戴自葳合稱原告、分稱其名）新臺幣（下同）156萬8856元，及自民國112年6月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給付戴自葳73萬9594元，及自112年6月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院112年度北司補字第4002號卷（下稱補字卷）第7頁）；嗣於114年10月7日具狀變更請求金額分別為79萬8350元、40萬7413元（本院112年度訴字第4779號卷（下稱訴字卷）第259頁）；戴自葳復於114年11月4日具狀捨棄精神慰撫金2萬元之請求，並變更聲明(二)請求金額為38萬7413元（本院卷第327頁）；原告再於115年4月2日具狀變更聲明(一)、(二)請求之金額分別為79萬5590元、38萬4653元（本院卷第361至362頁）；末於115年7月29日具狀變更聲明(一)請求金額為79萬5600元（訴字卷第471頁）。原告迭次變更請求金額，均係基於同一基礎事實所為聲明之擴張或減縮；戴自葳捨棄請求精神慰撫金2萬元部分，係於被告為本案言詞辯論後所為之撤回，被告於本案最後言詞辯論期日即115年8月3日止前，均未提出異議，業已逾10日而視為同意撤回，揆諸前揭規定，原告所為上開訴之變更、撤回，均應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張

(一)黃金月、戴自葳分別係臺北市○○區○○○路000號4樓房屋、439之1號4樓房屋（下分稱系爭439號4樓房屋、系爭439之1號4樓房屋）所有權人，被告則係同址439號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）所有權人。兩造均係「仁愛PAGE 1大樓」區分所有權人，為直接上下樓層區分所有權人關係。

(二)原告黃金月部分：

1.黃金月於111年10月起，發現其屋內之廚房、廁所浴室、臥室、客廳之天花板有水漬，後於111年11月間產生如下雨般之漏水，致需徹夜接水、倒水，且因該滲漏水造成天花板及牆面髒污、潮濕，而衍生壁癌、發霉、天花板變形、房內出現霉味等情。黃金月旋告知「仁愛PAGE 1」管理委員會（下逕稱管委會）請求協助解決，管委會遂於111年11月21日指定配合之「鴻乎工程行」前往勘查，進行系爭5樓房屋水管壓力測試，經測得水管水壓降低，並據其專業判斷意見「非公共管線，係為5樓房屋內水管漏水」。因被告係將其系爭5樓房屋出租他人，且拒絕接受與樓下鄰居直接聯絡，黃金月只能多次透過該屋房客聯繫被告及交付錄影或照片，請該屋房客代為轉達被告處理。被告遲至111年12月7日始同意進行系爭5樓房屋浴室地板淹水測試，經該屋房客及被告委請技師即「簡添義個人工作坊」測試結果，承認系爭5樓房屋漏水至4樓。

2.被告後定於112年1月3日至19日間，委託「簡添義個人工作坊」之技師進行浴室地板防漏處理，然於112年1月20日，又再出現系爭5樓房屋漏水至4樓廚房，造成系爭439號4樓房屋住戶必須以桶接水之現象，接水量以量杯測量測得每日滴漏水量至少有2000CC，甚至可達4000至5000CC。黃金月再託請系爭5樓房屋房客轉達被告漏水問題沒有解決，然被告卻卸責謂其已修理、與其無關云云。黃金月於112年2月4日再委請專科抓漏之水電師父陳財誠檢測，據其判斷結果「為5樓

水管漏水，需5樓配合檢測，方能準確找出漏水管線」。經轉知被告，被告卻稱係系爭439號4樓房屋外牆或公共管線所致；黃金月再於112年2月9日委請技師敲開系爭439號4樓房屋天花板，當場噴出水柱，確定為系爭5樓房屋管線漏水，遂再託請系爭5樓房屋房客及管委會副主委轉達被告配合檢測抓漏；黃金月復於112年2月11日委請訴外人威安室內裝潢有限公司（下稱威安公司）水電師傅進行檢測，並鑿開廁所前面牆角，竟噴出來大量積水，且檢測結果亦認漏水是樓上的進水管或出水管漏水，既非4樓進水管亦非公共管線問題，該檢測師傅並建議「需找出5樓漏水管線」。112年2月13日，里長也介紹水電師父前來查勘，亦為相同意見。

3. 被告於112年2月25日同意四方會同現場檢測，即管委會代表及1樓警衛、系爭439號4樓房屋屋主及技師林永山、系爭439之1號4樓房屋屋主及技師即力通水電之高基昌、系爭5樓房屋房客及被告之技師即「簡添義個人工作坊」進行現場檢測。水管加壓測試中，系爭5樓房屋水管水壓急遽降低，證明係系爭5樓房屋管線漏水，且現場查勘5樓浴廁與更衣室之隔間牆地板有水冒出，發現該隔間牆地板因長期漏水積水已有水漬且已浮起，確認5樓浴廁與更衣室之隔間牆地板下之冷熱水管漏水，此為現場四方人員及各方技師均確認無異議，為被告檢測之「簡添義個人工作坊」技師亦謂「5樓該處舊冷熱水管漏水，需改作明管」解決漏水問題；檢測當日，被告之父即土木技師公會理事黃永盛亦在場全程參與並就上開結論表示肯認意見。被告遂於112年3月6日至8日間進行施工。

4. 被告明知其系爭5樓房屋水管漏水，卻屢屢敷衍卸責未積極處理，自111年10月起任其所有系爭5樓房屋長期漏水滲積至下方系爭439號4樓房屋屋頂天花板，並漫延隔壁系爭439之1號4樓房屋屋頂天花板，直至112年3月22日左右後，系爭439號4樓房屋始未再出現屋頂天花板滴漏水現象。系爭439號4樓房屋漏水情形自111年10月起至112年3月底，長達6個月，

期間經兩造與管委會委請專業水電師傅多次勘查，均判斷係因被告所有系爭5樓房屋浴廁與更衣室之隔間牆地板下之水管漏水，並從4、5樓間縫隙滲水至原告所有系爭4樓房屋，進而造成黃金月4樓屋內廚房、衛浴廊所浴室、臥室、客廳之天花板有大片水漬、漏水滲積現象，甚至直接如下雨般漏水，造成天花板潮化、鋼筋生繡、裝潢、衣櫥衣櫃、電路管線設備泡水。黃金月半年來飽受漏水之苦，徹夜接水、倒水，居家環境遭受嚴重損害，致其身心摧折並產生焦慮與憂鬱，痛苦至極，而生損害如下之請求項目及金額：

⑴系爭439號4樓房屋修繕費用58萬4100元

①因系爭5樓房屋滲漏水，致系爭439號4樓房屋受損，依臺北市建築師公會於114年8月21日出具之114（十七）鑑字第2135鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）、115年6月10日115（十七）鑑字第1537號函（下稱鑑字第1537號函）檢附修正鑑定報告附件8.1，如欲將系爭439號4樓房屋修復至未漏水狀態，預計支出工程項目如附表二所示，其中附表二編號1至5、14至16所示項目，均係將房屋受損裝潢設備予以修補或重作至堪用所需之相關費用及工資，非屬原有裝潢設備材料部分，本無折舊問題；附表二編號6至13所示項目，雖有更換材料重新施作，然更換材料之目的係用於修補瑕疵，其修繕結果僅使系爭439號4樓房屋回歸建築物之基本應有效用狀態，即達於不漏水、無瑕疵、合於堪用之應有狀態，且上開修繕材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合方能形成功能之一部，更換新品之結果對黃金月亦無獲取額外利益可言，市場上復無舊品之交易市價可供參酌，依實務見解，此等項目亦無須予以折舊。是黃金月自得依鑑定結果，請求被告給付修復費用共計58萬4100元。

②縱認修繕費用有材料應為折舊部分，仍應得至少請求46萬1142元：

❶黃金月為修復其所有系爭439號4樓房屋至未漏水狀態，依系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函檢附修正鑑定報告附件8.1施

作工程項目估價單中，其中如附表二編號6至13所示項目之報價已包含工資與材料費用共計27萬3240元，惟系爭鑑定報告未區分工資與材料費用各自為何，則依實務見解及行政院頒訂之固定資產耐用年數表及固定資產折舊率規定「房屋附屬設備之給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備及其他」，耐用年數為10年，系爭439號4樓房屋內裝修設備之耐用年數應比照房屋附屬設備之其他，以10年計之，並依定律遞減法每年折舊千分之206，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之10分之9。是前開包含工資與材料之項目報價共計27萬3240元，以工資與材料1比1比例計算，工資及材料費用應均為13萬6620元（計算式：27萬3240元□2＝13萬6620元）。

❷系爭439號4樓房屋最後一次修繕裝修係於為98年10月，已逾耐用年限10年，依折舊計算修繕費材料部分殘值，應為1萬3662元（計算式：13萬6620元x10%＝1萬3662元），加計此部分工資13萬6620元，及如附表二編號1至5、14至16所示項目不包含材料費之項目費用31萬850元（計算式：3萬元＋6000元＋3萬元＋2萬4000元＋6萬元＋4萬2330元＋4萬2330元＋7萬6200元＝31萬860元），因該部分均係拆除、清潔、消毒、修復施工、廢棄物清運及管理等費用，性質非因新舊物品價值差異所取得之利益，應無扣除折舊必要。故黃金月得依侵權行為法律關係請求被告給付修繕工程費用，至少亦為46萬1142元（計算式：折舊後材料費1萬3662元＋工資13萬6620元＋其餘工程費用31萬860元＝46萬1142元）。

❸至被告辯稱系爭鑑定報告所列修繕項目有諸多非必要且無關之項目，逾越必要修繕程度，且有重複計價並高估修繕費用等語，蓋系爭5樓房屋管線滲漏水，經由樓板滲漏至系爭439號4樓房屋，造成該屋室內客廳、和室、臥室、廚房、浴廁之牆面及天花板、臥室衣櫃、和室櫥櫃、廚房吊櫃均有明顯水漬，天花板內部平頂及屋梁留有滲漏水漬及發霉痕跡，均經鑑定人於114年4月18日會勘時親眼所見並當場拍攝照片。

系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函就系爭439號4樓房屋所列修復必要項目、修繕方法如附表二編號1至3所示項目，均為拆除受漏水影響而留有水漬、發霉痕跡之天花板、牆面及家具，為必要之拆除工程；附表二編號6至14部分則為將拆除部分天花板、牆面、家具回復原狀之工程，自屬於必要修復費用；附表二編號15、16部分，亦與工程實務上估價比例相當。準此，系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函暨檢附修正鑑定報告附件8.1對於系爭439號4樓房屋所列之修復必要項目及其工程款，均係基於現場受滲漏水損害之實際範圍、狀況所為之評估，並無重複計價或高估修繕費用情形，且有臺北市建築師公會115年2月5日115（十七）鑑字第0305號函（下稱鑑字第0305號）逐一為具體且明確之說明與釐清，足認相關修繕費用之計算並無不當，被告所辯，顯無足採。

❹另較之黃金月所洽威安公司評估修繕工程報價135萬7356元、豪祥工程行報價147萬9093元等情，系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函評估修繕費用58萬4100元，其在工程項目、單價上，均較實務業者報價更低廉，亦顯無高估修繕費用情形。是系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函檢附修正鑑定報告附件8.1所列修復費用估價單，其工程項目及工程款，均為修繕系爭439號4樓房屋之必要範圍，並無重複計價或高估修繕費用情形，被告空以系爭439號4樓房屋室內坪數尚小而指摘鑑定報告評估之修繕費用過高云云，究屬其片面揣測之詞，疏不足採。是黃金月得向被告請求修繕費用為58萬4100元，縱認修繕費用應扣除折舊，至少應得請求46萬1142元。

⑵租金損害11萬5500元

黃金月在系爭439號4樓房屋修繕期間，因無法居住使用該房屋而有在外租屋之必要，自得向被告請求此部分之租金損害。另依威安公司提供之工程進度表所示，拆除工程約需1.5週、水電工程約需2.5週、泥作工程約需3週、木作工程約需5週、油漆工程約需1.5週、清潔工程約需0.5週，總計14週即3.5月之工期，則租金損害計算方式以最低租金3萬3000

元、工期3個半月計算，應為11萬5500元（計算式：3萬3000元x3.5月＝11萬5500元）。

⑶精神慰撫金9萬元

被告所有系爭5樓房屋水管滲漏水，致系爭439號4樓房屋屋損有如前述，居住該處之黃金月自111年10月起至112年3月間，飽受漏水之苦，長達半年徹夜接水、倒水，忍受居家滲漏水之不便與干擾，居家安寧之人格利益受到侵害且情節重大，受有精神上痛苦，身心受摧折並產生焦慮與憂鬱，須前往醫院精神科就診；於進行回復工程之3.5月工期期間，亦需承受施工所帶來之不便與干擾，精神上亦受相當之痛苦，復前往醫院精神科就診，靠吃藥方能休息入眠。故請求賠償非財產上損害即慰撫金9萬元。

⑷檢測費6000元

黃金月於112年2月25日四方檢測時，委聘水電技師林永山檢測漏水而支付費用6000元。此係為證明本件滲漏水損害成因之必要而不可缺之費用，被告當時亦有到場，並知悉檢測結果，黃金月自得向被告請求給付。

⑸是黃金月得向被告請求損害賠償金額共計為79萬5600元（計算式：58萬4100元＋11萬5500元＋9萬元＋6000元＝79萬5600元），縱認修繕費用應扣除折舊，黃金月應至少得請求67萬2642元（計算式：46萬1142元＋11萬5500元＋9萬元＋6000元＝67萬2642元）。

(三)原告戴自葳部分

1.戴自葳所有系爭439之1號4樓房屋出租予第三人占有使用。嗣於111年11月12日，經黃金月在通訊軟體LINE群組提及被告所有系爭5樓房屋因上開漏水遲不處理致黃金月系爭439號4樓房屋嚴重滴水，始覺被告明知其管線漏水，卻敷衍卸責未積極處理，長期漏水滲積至其正下方系爭439號4樓房屋屋頂天花板，並漫延至戴自葳所有系爭439之1號4樓房屋天花板。112年2月15日，系爭5樓房屋漏水漫延至系爭439之1號4樓房屋之漏水現象從天花板滲入區域快速擴大，致系爭439

之1號4樓房屋臥室與客廳天花板、艙壁、衣櫃等裝潢受損。戴自葳遂委聘技師即力通水電之高基昌參與112年2月25日四方現場檢測，經確認結果如上述四方檢測之漏水結果與建議修繕情形。

2.戴自葳因被告系爭5樓房屋滲漏水漫延至其住處，而生損害如下之請求項目及金額：

⑴系爭439之1號4樓房屋修繕費用31萬2090元

①系爭5樓房屋滲漏水漫延至戴自葳所有系爭439之1號4樓房屋，致其室內天花板因大片水ㄟ產生龜裂、發霉，鋼筋鏽等損壞，室內天花板裝潢須拆除重作，電線管路亦須拆除整理等情，業經系爭鑑定報告認定，則依系爭鑑定報告鑑定結果暨鑑字第1537號函檢附修正鑑定報告附件8.2，如欲將系爭439之1號房屋修復至未漏水狀態，預計支出工程項目如附表三所示。其中如附表三編號1至5、12至14所示項目，均係將房屋受損裝潢設備予以修補或重作至堪用所需之相關費用及工資費用，非屬材料部分，本無折舊問題，編號6至11等項目雖有更換材料重新施作，然更換材料之目的係用於修補瑕疵，其修繕結果僅使系爭房屋回歸建築物之基本應有效用狀態，即達於不漏水、無瑕疵、合於堪用之應有狀態，且上開修繕材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合方能形成功能之一部，更換新品之結果對原告戴自葳亦無獲取額外之利益可言，市場上復無舊品之交易市價可供參酌，自亦無需折舊。則依系爭鑑定報告及鑑字第0305號函，戴自葳得向被告請求修復費用共計31萬2090元。

②縱認材料部分應計算折舊，仍應得至少請求修繕費用24萬6232元：

❶戴自葳為修復系爭439之1號房屋至未漏水狀態，依系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函檢附修正鑑定報告附件8.2施作工程項目估價單，有如附表三編號6至11等項目，該部分報價包含工資與材料費用共計14萬6340元，惟系爭鑑定報告未區分其中工資與材料費用各自為何。則參酌實務見解，並依行政

院頒訂固定資產耐用年數表及固定資產折舊率規定「房屋附屬設備之給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備及其他」耐用年數為10年，是系爭439之1號4樓房屋內裝修設備之耐用年數亦應比照房屋附屬設備之「其他」項目，以10年計算，並依定律遞減法每年折舊千分之206，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之10分之9。是前開包含工資與材料項目報價共計14萬6340元，以工資與材料1比1比例計算，工資及材料費用應均為7萬3170元（計算式：14萬6340□2＝7萬3170元）。

❷系爭439之1號房屋最後一次修繕裝修係於98年10月，已逾耐用年限10年，依前揭折舊計算修繕費材料部分殘值，應為7317元（計算式：7萬3170元x10%＝7317元），加計此部分工資7萬3170元，及附表三編號1至5、12至14等不包含材料費項目費用合計16萬5750元（計算式：1萬6000元＋3000元＋1萬6000元＋1萬2800元＋3萬2000元＋2萬2820元＋2萬2820元＋4萬1070元－刪除項目760元＝16萬5750元），本件戴自葳得依侵權行為之法律關係請求被告給付修繕工程費用，至少亦為24萬6232元（計算式：7317元＋7萬3170元＋16萬5750元＝24萬6232元）。

❸至被告辯稱系爭鑑定報告所列修繕項目有諸多非必要且無關之項目，逾越必要修繕程度，且有重複計價並高估修繕費用等語，蓋系爭5樓房屋管線滲漏水，經由樓板滲漏至系爭439之1號房屋，導致系爭439之1號4樓房屋室內客廳、臥室、廚房、浴廁、廚房之牆面、天花板內部及廚房吊櫃之木構材料角料及板材均有水漬及發霉現象，平頂及梁留有滲漏水漬及發霉痕跡，均經鑑定人於114年4月18日會勘時親眼所見，並有當場拍攝照片。系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函檢附修正鑑定報告附件8.2就系爭439之1號4樓房屋所列之修復必要項目、修繕方法，與系爭439號4樓房屋類似，均為修復受滲漏水損害範圍之必要修繕方法，鑑定單位評估之修繕項目及其工程款，均以現場實際受損害狀況為依據，並無重複計價或

高估修繕費用，已如前述。又關於被告辯稱系爭439之1號4樓房屋滲漏水範圍不包含廚房及浴廁云云，經鑑定人會勘，確有發現系爭439之1號4樓房屋廚房、浴廁天花板及牆面亦有滲漏水之痕跡，並當場將水漬範圍紀錄於鑑定報告附件7平面圖並拍攝照片，且有鑑字第0305號函逐一為具體且明確之說明與釐清，足認相關修繕費用之計算並無不當，被告所辯，顯無足採。

❹另較之戴自葳洽威安公司評估之修繕工程報價為64萬7031元、豪祥工程行報價73萬4825元等情，系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函檢附修正鑑定報告附件8.2評估修繕費用31萬2090元，其在工程項目、單價上，均較實務業者報價更低廉，亦顯無高估修繕費用情形。是系爭鑑定報告附件8所列修復費用估價單，其工程項目及工程款，均為修繕系爭439之1號4樓房屋之必要範圍，並無重複計價或高估修繕費用之情形，被告空以系爭房屋室內坪數尚小，指摘系爭鑑定報告評估之修繕費用過高云云，究屬其片面揣測之詞，疏不足採。

⑵租金損害：7萬1563元

另依鑑字第2567號函敘明系爭439之1號房屋內之樓板、天花板及牆面均有嚴重之腐爛發霉、水漬現象，必須全部拆除重做，並粉刷，施工期間恐產生粉塵及噪音，影響居住品質，建議房屋內住戶考慮搬出房屋，以維護身心健康等語，且社區大樓室內裝修需依法申請並配合規定，另參系爭鑑定報告第7頁第1.2點所載應為修繕工程，與戴自葳委以威安公司提供之工程進度表之具體內容幾乎一致，並預估拆除工程約需1週、水電工程約需1週、泥作工程約需3週、木作工程約需3.5週、油漆工程約需1週、清潔工程約需0.5週，總計10週即2.5月之工期，應可作為鑑定報告估價單所列工程所需工期之推估。上開回復原狀工程工期計有2.5月，修繕工程涉及天花板及裝潢設備之拆除、木作等回復工程，平頂天花板拆除重作範圍非小，修繕完成前難以繼續居住使用，且需搬走家具物品，則於修繕期間有中止房客租約之必要，請求賠

償此部分之租金收入減少之損害7萬1563元（以每月租金加計管理費1625元，共2萬8625元計之，計算式：2萬8625元×2.5月＝7萬1563元）。

⑶檢測費用：1000元

戴自葳於112年2月25日四方檢測時，委聘水電技師高基昌會同檢測漏水支付費用1000元。被告固辯稱該檢測費屬訴訟上舉證單方需求所為而不應由被告負擔，然上開檢測費係於112年2月25日四方會同現場檢測時，戴自葳支付予到場檢測師傅之費用，係為證明本件滲漏水損害成因之必要不可缺之費用，被告對於當時確有到場檢測及檢測結果亦已知悉，戴自歲自得向被告請求給付。

⑷是戴自葳得向被告請求損害賠償金額為為38萬4653元（計算式：31萬2090元＋7萬1563元＋1000元＝38萬4653元），縱認修繕費用應扣除折舊，應至少得請求金額31萬8795元（計算式：24萬6232元＋7萬1563元＋1000元＝31萬8795元）。

（四）本件兩造所有房屋，在構造上、使用上均有明確界線而得區分為數部分，是為公寓大廈管理條例第3條第1款所規定之公寓大廈。專有部分之修繕、管理、維護由各該區分所有權人為之並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。原告所有房屋之滲水情形，肇因於被告所有系爭5樓房屋之滲漏水，被告為該處專有部分所有權人，本有管理、修繕、維護專有部分之義務，其義務之範圍包括避免滲漏積水，修復漏水管線及於樓地板採取必要之防水措施，避免滲漏水滲入下樓層專有部分，侵害下樓層之專有部分所有權，竟就其管領部分長期疏於維修、清理及為必要之防水措施，任令滲漏水滲入原告專有部分，致4樓區分所有權人即原告受有損害，被告對其所有建物保管是為欠缺，自應就原告因此所受損害負賠償之責。爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項前段、第213條第1項、第3項侵權行為法律關係規定，請求擇一判決被告賠償如原告主張之如上損害。

(五)並聲明：(一)被告應給付原告黃金月79萬5600元及自112年6月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給付原告戴自葳38萬4653元及自112年6月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯

(一)被告所有系爭5樓房屋，於97年購買及裝潢時，便已將管線更改為上配管配置，時至今日均未更動，雖因時間久遠，未能尋得當初裝潢設計相關資料，然依現場被告房屋天花板內之管線位置與狀態，亦可得知被告房屋之管線屬於上配管非下配管，管線並未行經被告房屋樓地板及原告房屋之天花板，因此本件自無有被告樓地板水管向下滲漏之可能。又因被告居住臺中，無法親至現場，然被告一經房客通知即積極配合處理，於111年12月間請被告父親協助至現場了解處理及參與檢測，並委請「玉生工程有限公司」就5樓水管進行壓力測試，前後測試2次均無任何問題。後續四方檢測時，被告父親及被告所找之簡添義水電師傅，均從未表示漏水原因係5樓冷熱水管漏水，是原告表示簡添義曾稱是5樓水管漏水云云，並非事實，且當時原告所找水電師傅對水管進行加壓，係施加較強之壓力為測試，無從以此逕認為5樓水管漏水。此外，黃金月曾施工改造其廚房位置，亦有相當大可能造成其廚房漏水之原因。原告未能舉證其房屋漏水是否與被告有關，自不得將本件漏水歸責於被告。

(二)原告僅空言漏水肇因被告所有系爭439號5樓房屋，然未就該屋與原告所有之系爭439號4樓房屋、系爭439之1號4樓房屋之漏水間，是否具相當因果關係，即是否係因系爭439號5樓房屋致原告所有房屋受有漏水損害事實提出確切證據及鑑定報告。造成房屋漏水成因眾多，原告未能舉證證明，自不得逕將本件漏水歸責於被告；況原告亦未就被告是否確實未加以維護系爭439號5樓房屋有所舉證，可認原告並未依民事訴訟法第277條及實務見解，就侵權行為成立要件即被告有何

歸責性、違法性及不法行為與損害間有何因果關係等盡其舉證義務，難謂有損害賠償請求權存在，是原告請求賠償回復原狀工程費用、租金損害、精神慰撫金及檢測費用，均無理由。縱兩造間確因被告所有房屋漏水致原告所有房屋受漏水損害間具有相當因果關係，被告對於原告所有房屋所受漏水損害亦非屬明知並有意使其發生、預見其發生而其發生不違背其本意、按其情節應注意，並能注意，而不注意者及雖預見其能發生而確信其不發生之情事，故被告於本件難謂有民法第184條第1項前段之故意或過失，被告自不負有侵權行為賠償之責。

(三)被告經房客轉達原告房屋有漏水狀況後，即積極聯繫水電師傅多次查看了解狀況，後於112年1月初自行將浴室地坪磁磚、牆面底部二塊磚、馬桶、洗臉盆全部打除，就地坪防水重新施作，並就5樓牆壁水管進行壓力測試，前後測試兩天均無任何問題；被告積極配合處理，且欲趕在過年前完成，並因年前調派工人困難而提高工資以3個工班配合趕工，終於112年3月間，將浴廁管線及經過天花板到廚房之管線均改為明管，是被告並無原告指稱有敷衍拖延而不積極處理等情。退步言，倘經鈞院或鑑定報告認定系爭439號4樓房屋、系爭439之1號4樓房屋之漏水係系爭439號5樓房屋造成，且被告就本件合於侵權行為成立要件，原告請求之損害賠償金額亦顯屬過高。

1.回復原狀工程費用部分：

系爭439號4樓房屋之面積15.8坪，其聲稱漏水位置之廚房空間亦僅約3坪，而系爭439之1號4樓房屋面積9.7坪，兩間房屋面積尚小，請求之修繕費用卻如此高昂，顯不合理，且依原證12、13、20、21裝潢估價單項目內容，相當於整間房屋重新裝潢之估價，亦非合理，遑論更有折舊問題，原告分別請求如附表一所示之回復原狀工程費用，顯屬不當。又經被告另請「玉生工程有限公司」進行查看及估價，系爭439號4樓房屋修繕費用僅需5萬1975元，系爭439之1號4樓房屋修繕

費僅需2萬8875元，足徵原告請求估價確屬過高。

2.租金損失請求部分：

⑴原告房屋容或因漏水有水漬或掉漆情形，然以汙損修補及油漆粉刷即可修復，自無無法使用居住情事。原告並未提出證明何以修繕工程期間無法繼續使用居住，是原告請求賠償相當於租金之損害，並無理由。況系爭439號房屋面積僅15.8坪，黃金月主張漏水位置廚房空間亦僅約3坪，系爭439之1號房屋面積僅9.7坪，僅有其中一牆面有一兩處水漬痕跡，漏水影響範圍並不大，卻評估修復期長達3個半月、2個半月，顯非合理。又系爭439之1號4樓房屋之租賃期間係自106年9月1日至107年8月31日，目前是否為出租狀態誠有疑問，且戴自葳未實際居住於該處，其以無法使用居住該房屋而請求租金損害，並無理由。縱使修繕期間有無法使用居住情形，原告係以整間房屋重新裝潢評估工期長達3.5月、2.5月，修復期間並非合理；另參照鄰近建物租賃單價實價登錄資料，每月每坪應為790元，則依黃金月、戴自葳分別所有房屋面積15.8坪、9.7坪，計算相當於租金之不當得利數額應分別為每月1萬2482元（計算式：790元x15.8坪＝1萬2482元）、7663元（計算式：790元x9.7坪＝7663元），由是可知原告請求金額過高。

⑵原告係依其自行委請威安公司、豪祥工程行進行估價，評估修復工期達3.5月、2.5月，然觀威安公司估價單，係以整間房屋重新裝潢為估價，修復費用亦較臺北市建築師公會鑑定金額高出達2倍以上，顯然有高估情事，可見其評估修復範圍與工程較鑑定單位認定範圍明顯更大，超出修復必要範圍甚多，是原告委請單位所評估之修復工期自非合理，原告以此分別請求租金損害11萬5500元、7萬1563元，並非可採。

3.黃金月請求精神慰撫金部分：

黃金月主張因漏水受有精神上痛苦而請求精神慰撫金云云，然其亦已自承目前無滴漏水現象，且容或因滲漏水而有水漬污損或掉漆之範圍尚非廣，影響程度亦有限，其所有系爭43

9號房屋仍可供居住使用，對於其生活起居、日常活動影響有限，難認黃金月因此有何人格權受有損害且達情節重大之情形；其僅提出112年2月20日之藥袋照片與醫藥費收據（即原證15），僅憑一次就醫拿藥，實難證明其確受有相當精神上損害，亦無法僅憑藥袋與醫藥收據證明此與本件房屋漏水是否有相當因果關係，黃金月請求被告賠償精神慰撫金9萬元，核屬無據。

4.檢測費用部分

原告分別請求檢測費用6000元、1000元，均係起訴前支出，應屬原告基於訴訟上舉證單方需求所為支出，且後續訴訟程序中亦再行囑託鑑定，則原告於起訴前自行進行檢測並非必要費用，該項費用自難認應由被告負擔。

(四)對系爭鑑定報告及鑑字第0305號函之意見

1.鑑定時除現場並未使用任何儀器或檢測，僅以目視方式查看；且本件系爭房屋係於97年取得使用執照，屋齡15年而非屬老舊房屋，鑑定報告卻僅以屋齡15年推測「至今已15年以上，『有可能』因為水管材料、施工、老化及地震影響，『可能』造成牆內冷水管及熱水管之管線接頭處鬆脫或破裂因素」等語，對於漏水原因除僅以「可能」之推測之詞，並無具體依據或明確之判定，對漏水點係何位置亦未交代，亦無明確認定是否係因被告所有房屋管線或原告所有房屋管線之問題；衡以鑑定報告就修繕至未漏水之鑑定項目中將系爭439號4樓、439之1號4樓房屋全部管線均重作換新，可見鑑定過程與結果粗糙且不明。

2.系爭439號5樓房屋於97年購入裝潢後，未曾更動原有隔間或水管，反觀系爭439號4樓室內隔間包含廚房、廁所移位乃曾大幅更改，並於臥室內新增一間廁所，其原有管線明顯經過大幅度更改與變動；另系爭439之1號4樓之廁所、廚房位置亦經過修改，其水管也已明顯改裝（比對系爭439之1之5樓平面圖有明顯不同），渠等施工變動是否為造成管線滲水之原因乃重要事實，卻未為鑑定報告考量判斷，實有檢測未完

備之情。

3. 被告所有系爭5樓房屋於97年購買及裝潢時，便已將管線更改為上配管配置，迄今未更動，且依現場被告房屋天花板內之管線位置與狀態，亦清楚可見被告房屋之管線屬於上配管而非下配管，5樓管線並未行經被告所有系爭5樓房屋樓地板及原告房屋之天花板，自無有經5樓地板滲透至4樓情形，然而臺北市建築師公會竟於114年9月24日以114（十七）鑑字第2438號函為「因5樓冷水管及熱水管漏水，經由5樓地坪樓板，滲透至4樓平頂樓板、天花板及牆面」之認定，顯與事實不符，系爭鑑定報告對於系爭5樓房屋管線配置之重要事實未詳予考量。

4. 又依據房屋現有結構梁板配置，黃金月主張439號4樓廚房之漏水位置，與其浴室間及廚房與隔壁和室、客廳均有大梁阻隔，縱為其主張之5樓浴廁處滲水，亦無從滲漏至其客廳、和室等區域，且原告439號4樓客廳、臥室、和室與其廚房位置有相當距離達數公尺以上，該等區域之水漬或掉漆痕跡應屬房屋本身之舊有痕跡，實與本件無關。然就該結構梁位置及影響，鑑定人於初勘時雖曾提及此問題，鑑定報告中卻漏未將上開房屋結構之重要事實列入判斷因素，就漏水範圍未具體說明，核有疏漏。

5. 就系爭439之1號4樓房屋部分，不論鑑定報告所附現場拍攝照片或戴自葳主張範圍，均不含廚房或浴廁，按現場實際狀況，其廚房或浴廁亦無任何水痕跡，然鑑定報告卻誤將此部分全數列入，所為認定與事實不符，顯然有誤，況其廚房與浴廁距離原告主張漏水處亦相隔甚遠達數公尺以上，顯無可能與本件有關。又其客廳與臥室與439號4樓房屋相隔，兩戶間有一支大梁及15公分混凝土隔戶牆相隔，如何自黃金月主張之439號4樓廚房主要漏水處，橫跨439號4樓與439之1號4樓之隔戶牆與大梁而滲漏，實有疑義。就該房屋結構梁問題，鑑定報告亦無查明。

6. 另法院函請鑑定事項第（二）點為「欲將系爭439號房屋及

系爭439之1號房屋修繕至未漏水之狀態，其修繕所需之必要項目、修繕方法及費用為何？」然系爭439號房屋、439之1號房屋實際上既已無滲漏水現象，應無修繕至未漏水之項目與費用，然鑑定報告就此鑑定事項列入包含439號房屋及439之1號整間房屋全部之客廳、和室、臥室、廚房、浴廁，甚至更將屋內全部管線、消防設施、櫥櫃、吊櫃、浴廁通風扇、蓮蓬頭等都須換新，顯逾越必要修繕範圍。且依鑑定報告內照片與實際現場狀況，原告屋內水漬汙損狀況或範圍均小，然鑑定報告之修繕項目範圍卻包含原告房屋之全部，且黃金月所有439號4樓房屋面積僅15.8坪，其主張漏水位置廚房空間亦僅約3坪，戴自葳所有439之1號4樓房屋面積僅9.7坪，且僅有牆面一兩處有水漬痕跡，原告房屋面積均尚小，影響範圍亦相當有限，鑑定報告之金額卻如此高昂，形同將原告整間房屋全面重新裝潢與換新，並將諸多無關或非必要之項目，或將原告房屋舊有汙損全數納入要求被告承擔，未詳究漏水影響範圍，鑑定結果顯非合理。

7.系爭鑑定報告修繕估價項目列入諸多無關及非必要之項目，逾越回復原狀之必要範圍，高估修復項目與金額，連帶其餘10%廢棄物清理費、10%其他雜項費用、15%稅捐、利潤及管理費亦相當高，整體估價費用過高，並非合理，有重新鑑定審視之必要：

⑴對於滲漏水之污損痕跡或油漆剝落，必要修繕項目應可透過汙損修補及油漆粉刷方式修復，至多僅以項目3將水漬及發霉處刮除、項目7水泥漆粉刷即可回復原狀，至於其他如項目5刷防霉防潮塗料等，係防止未來其他發霉與潮溼狀況，非屬本件回復原狀之必要項目，應予扣除。系爭鑑定報告修復項目中既已列入水漬與發霉處刮除、水泥粉刷工程進行修復，自無需再次重新施做新的天花板與牆面，此部分屬重複施工，非回復原狀必要費用，應予扣除。

⑵系爭439號房屋修復費用估計單即附表二編號2、9、10、11，依系爭鑑定報告拍攝現場照片，臥室衣櫃或廚房吊櫃縱

有微水漬情形，僅屬櫃子其中一小部分，系爭鑑定報告卻要求將之拆除換新，縱未計算折舊，該估價亦非合理；另和室櫥櫃亦無損壞痕跡，且與原告主張廚房漏水處有相當距離，應與本件無關，系爭鑑定報告就全部櫥櫃、衣櫃、吊櫃均應全部拆除換新，非回復原狀必要或關聯項目，此部分均應以扣除。

⑶系爭439之1號房屋充其量僅在客廳與臥室有一兩處些微水漬痕跡，其廚房、浴廁不論是原告起訴主張範圍或實際狀況或系爭鑑定報告所附照片均不可見，系爭鑑定報告卻誤將該部分納入修繕範圍，係屬有誤。是系爭鑑定報告附件8.2修復費用估價單上項目全數納入廚房與浴廁部分均有違誤，均應扣除；且系爭439之1號房屋客廳與臥室充其量僅一兩處小範圍且不明顯之水漬痕跡，以修補與粉刷即可修復，系爭鑑定報告卻以全數重新施作方式作為修繕費用估計，顯非合理。

⑷依系爭鑑定報告及現場狀況，原告房屋至多牆面有水漬汙損狀況，然而系爭鑑定報告費用估價單即附表二編號1、8、12、13、14、附表三編號1、8、10、11、12，卻以將整間房屋包含客廳、和室、臥室、廚房、浴廁全部之照明燈具、全部管線、消防設施、浴室通風扇、蓮蓬頭列入全數更換，惟上開部分並無任何損壞，該等項目顯有逾越必要修繕範圍，屬無關施工項目，均應扣除。

8.對鑑字第0305號函意見：

⑴認定系爭439之1號房屋廚房與浴廁有漏水痕跡，然依鑑定照片編號16-33號，均係系爭439號房屋照片，未見系爭439之1號房屋廚房與浴廁漏水照片，足見系爭鑑定報告與鑑字第0305號函補充說明存在明顯錯誤；且不論原告自己提出之漏水範圍與照片、實際上現場狀況、鑑定報告照片，均不包含系爭439之1號房屋廚房與浴廁，此乃與事實有嚴重出入情形，建築師亦未至現場再確認釐清，僅回覆因有系爭439號房屋漏水照片，逕論系爭439之1號房屋廚房與浴廁有漏水痕跡，有明顯錯誤之瑕疵。

⑵原告所有房屋之照明燈具、管線、消防設施及管線、浴廁通風扇及管線，均無任何損壞情事，並無換新之必要，況原告亦主張自112年3月後便無任何漏水情事，則所有燈具、消防設施與浴廁通風扇及管線等均得正常使用至今，可見並無受到漏水影響，亦無毀壞，自無全面換新之必要。鑑字第0305號函僅以可能影響之推測不確定之詞，亦證並非必要之修復範圍。

9. 原告房屋裝潢使用期間已逾10年耐用年限，系爭鑑定報告所認定修復費用亦未考量折舊：

依損害賠償以填補損害發生前之原狀為原則，故修復必要費用如係以新品換舊品者，應予折舊，折舊方式則依行政院所頒布固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，房屋附屬設備之「給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備及其他」耐用年數為10年，依定率遞減法每年應折舊千分之206，超過耐用年數時，殘值為資產成本原額之10分之1。原告主張其最後一次裝潢係於98年間，因此系爭439號4樓房屋及系爭439之1號4樓房屋之裝潢使用期間已逾10年之耐用年限，依此折舊計算房屋修繕費之殘值，應為1/10，是原告房屋受損之必要修復費用應以1/10為計。

10. 系爭鑑定報告之鑑定程序與結果粗糙草率，且有未盡完備檢查及錯誤認定漏水範圍之疏漏，有諸多重要事項未列入考量或交代說明，且就漏水原因之認定亦僅用推測之詞，無具體明確依據，對於漏水位置為何亦無明確說明，且就修復項目與費用亦列入諸多無關且非必要之項目與工程，逾越必要修復範圍與程度，系爭439之1號房屋廚房與浴廁有無漏水痕跡之認定，明顯與現場狀況、原告之主張及鑑定報告照片不符，有明顯瑕疵，鑑定理由敘述並不充分，修復費用與項目亦顯有高估，鑑定程序與結果並非合理，核有重新鑑定之必要。

(五)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第297至298頁，並依判決格式調整文句）

(一)黃金月、戴自葳分別為系爭439號4樓房屋、系爭439之1號4樓房屋所有權人，被告為系爭5樓房屋所有權人，兩造均為「仁愛PAGE 1大樓」社區區分所有權人。

(二)黃金月自97年5月間起迄今，均居住在系爭439號4樓房屋；於111年10月間，發現該屋廚房、浴室、臥室、客廳天花板有漏水情形。

(三)戴自葳未居住在系爭439之1號4樓房屋，該屋係出租予他人使用；其於112年2月15日得知該屋漏水情形。

(四)被告於112年3月6日至8日進行系爭5樓房屋漏水修繕工程。系爭439號4樓、439之1號4樓房屋於112年3月間即系爭5樓房屋完成修繕後，未再發生漏水情形。

四、兩造爭執事項（本院卷第298頁、第337頁、第429頁，並依判決格式調整文句）

(一)黃金月所有系爭439號4樓房屋、戴自葳所有系爭439之1號4樓房屋所受漏水損害，是否係被告所有系爭5樓房屋所致？

(二)黃金月依侵權行為法律關係請求被告賠償房屋修繕費用58萬4100元、租金損害11萬5500元、精神慰撫金9萬元、檢測費6000元，有無理由？

(三)戴自葳依侵權行為法律關係請求被告賠償房屋修繕費用31萬2090元、租金損害7萬1563元、檢測費1000元，有無理由？

五、得心證之理由

(一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。次按「土地上之建築物或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責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。」，民法第191條第1項亦有明文。民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電

配置管線設備等，屬建築物之成分者，固為建築物之一部，應包括在內。是以，除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即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任（最高法院95年度台上字第310號判決、96年度台上字第489號判決意旨參照）。則原告房屋若因被告疏於保管，致原告之權利受損，即推定房屋所有人即被告有過失，若被告無法舉證證明其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意時，揆諸前開規定，自應對原告房屋之損害負其責任。

(二)系爭439號4樓房屋、系爭439之1號4樓房屋所受漏水損害，均係系爭5樓房屋所致：

系爭439號4樓房屋之客廳、和室、臥室、廚房、浴廁之牆面、天花板及屋內櫥櫃等有滲漏水情形；系爭439之1號4樓房屋之客廳、臥室、廚房、浴廁、廚房之牆面、天花板及廚房吊櫃等，亦均有滲漏水痕跡等情，有原告提出之系爭439號4樓房屋漏水損害情形照片及錄影光碟(見補字卷第93至107頁)、系爭439之1號4樓房屋漏水損害情形照片及錄影光碟（北司補卷第197至201頁）為證，並有本院113年4月19日勘驗筆錄及勘驗現場照片在卷可佐（本院卷第93至103頁）。另上開漏水情形係因系爭5樓房屋所致乙節，亦據原告提出四方檢測錄音光碟及譯文（本院卷第67至89頁）以證。另本院依原告之聲請囑託臺北市建築師公會就本件漏水原因等為鑑定，經該會指派之建築師至現場勘查並參考原告提出之現場拍攝光碟後，於114年8月21日作成系爭鑑定報告，其鑑定結果略謂：「.....

九、鑑定結果：.....

依據現況會勘情形及兩造提供過去資料，研判本案係於97年取得使用執照，至今已15年以上，有可能因為原有水管材料、施工、老化及地震等影響，可能造成敷設於

牆內之冷水管及熱水管之管線接頭處鬆脫或破裂等因素，以致產生滲漏水，而流經樓板滲透至樓下，造成439號4樓、439號之1號4樓之客廳、和室、臥室、廚房、浴廁之天花板、牆面、櫥櫃均有明顯水漬，櫥櫃及天花板內部之木構材料角料及板材均有水漬及發霉現象，平頂及梁留有滲漏水漬及發霉痕跡。經上綜合研判，依據鑑定申請書鑑定要旨，回覆鑑定事項如下：

(一)、原告黃金月、戴自葳分別所有臺北市○○區○○○路000號4樓房屋、439之1號4樓房屋過去或現在是否有漏水情形？（如天花板剝落毀損、鋼架鏽蝕、牆壁及地板滲水、油漆剝落、壁癌等）？如有漏水範圍與漏水原因為何？

1.過去漏水及留有滲漏水漬範圍：

1.1.439號4樓室內之客廳、和室、臥室、廚房、浴廁之牆面及天花板、臥室衣櫃、和室櫥櫃、廚房吊櫃均有明顯水漬（照片3-16、21-26、34），櫥櫃及天花板內部之木構材料角料及板材均有水漬及發霉現象，平頂及梁留有滲漏水漬及發霉痕跡（照片17-20、27-33、35-41)。目前均無明顯滲漏水情形。

1.2.439之1號4樓室內之客廳、臥室、廚房、浴廁、廚房之牆面、天花板內部及廚房吊櫃之木構材料角料及板材均有水漬及發霉現象（照片47-49)，平頂及梁留有滲漏水漬及發霉痕跡（照片42-46、50-53）。目前均無明顯滲漏水情形。

2.漏水原因：

研判本案於97年取得使用執照，至今已15年以上，有可能因為水管材料、施工、老化及地震等影響，可能造成牆內冷水管及熱水管之管線接頭處鬆脫或破裂因素，以致產生滲漏水，而經樓板滲透至樓下，造成439號4樓、439號之1號4樓之客廳、和室、臥室、廚房、浴廁之天花板、牆面、櫥櫃均有明顯水漬，櫥櫃及天花板內部之木構材料

角料及板材均有水漬及發霉現象，平頂及梁留有滲漏水漬及發霉痕跡。」等語（系爭鑑定報告第5至6頁）。另臺北市建築師公會以114年9月24日114（十七）鑑字第2438號函稱：「鑑定人蘇毓德建築師來函敘明如下：(1)因為5樓冷水管及熱水管漏水，經由5樓地坪樓板，滲漏至4樓平頂樓板、天花板及牆面。(2)4樓之平頂樓板、天花板、牆面及設備滲漏水，確實是5樓水管漏水所造成。」等語（本院卷第243頁）。被告仍爭執上開鑑定意見，本院依被告聲請，就其質疑之處函詢臺北市建築師公會，經該公會以115年2月5日115（十七）鑑字第0305號函回覆略謂：「（所載冷水管及熱水管是否指系爭5樓房屋之冷水管及熱水管？）是」、「（系爭439號房屋、系爭439之1號房屋先前滲漏水情形是否為系爭5樓房屋所致？）是。」、「（系爭439號房屋、系爭439之1號房屋之廚房及浴廁有無水漬痕跡？）有，詳鑑定照片編號16-33號。」等語（本院卷第343頁）。足認系爭439號4樓房屋、系爭439之1號4樓房屋之漏水損害，係因系爭5樓房屋牆內冷水管及熱水管管線接頭處鬆脫或破裂致滲漏水，而經樓板滲透至樓下即系爭439號4樓、系爭439之1號4樓房屋之客廳、和室、臥室、廚房、浴廁天花板、牆面，再向下漏至屋內裝潢及家具所致。而被告既係系爭5樓房屋所有權人，復未能舉證證明其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意等情形，揆諸前揭說明，被告自應就其所有房屋致原告系爭439號4樓、系爭439之1號4樓房屋所受漏水損害負侵權行為損害賠償責任。

(三)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，且債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；另按損害賠償，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。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別

情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第213條第1項、第3項、第216條分別定有明文。又物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適用，惟民法第196條之規定即係第213條之法律另有規定，請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，如修理材料以新品更換被損害之舊品，計算損害賠償額時，應將折舊部分予以扣除，以避免被害人得因侵權行為而有所利得。惟倘若侵權行為所造成之損害，於修復時，市場上難以覓得舊品或因舊品數量稀少反較新品昂貴，則非不得例外不計折舊，否則無異因加害人之侵權，強迫被害人額外付費將舊換新。再者，修理材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修理材料對於物之本體而言，已具獨立存在價值，因更換新品結果，將促成物於修繕後使用效能或交換價值之提昇，則侵權行為被害人逕以新品價額請求賠償，與舊品相較，勢將造成額外利益，而與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分修復費用之請求，非屬必要，應予折舊。反之，若修理材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，更換新品之結果，既無獲取額外利益之可言，且市場上復無舊品之交易市價可供參酌時，侵權行為被害人以新品修繕，就其價額請求賠償，仍屬必要與相當，無須予以折舊。

(四)黃金月請求被告賠償如附表一編號1所示各項損害有無理由？

1.系爭439號4樓房屋修繕費用:

系爭5樓房屋水管管線接頭處鬆脫或破裂為系爭439號4樓房屋滲漏水之原因，業如前述。依上開規定，黃金月自得就系爭439號4樓房屋因本件漏水而受損部分，請求被告賠償回復原狀所必要費用。又系爭439號4樓房屋因本件漏水而受有如上所述之損害（詳如系爭鑑定報告第5、6頁所示），另其修繕所需之必要項目、修繕方法及修繕費用如附表二所示，有

臺北市建築師公會出具之系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函檢附修正鑑定報告附件8.1之系爭439號4樓房屋修復費用估價單（系爭鑑定報告第6至7頁、第30頁、本院卷第457頁）、鑑字第0305號函所為說明（本院卷第343至347頁）。而建物及裝潢等附屬設備有一定之耐用年限，自應扣除合理之折舊，以回復原狀所必要之費用定其損害額，是以被告辯稱系爭439號4樓房屋之修繕費用應計算折舊等語，自屬可採。茲就黃金月依系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函檢附修正鑑定報告附件8.1、鑑字第0305號函所為如附表二各項請求說明如下：

(1)編號1「客廳、和室、臥室、廚房、浴廁之原有天花板及牆面（含照明燈具及消防設施）」、編號2「原有和室櫥櫃、臥室衣櫃、廚房吊櫃拆除」部分：

系爭鑑定報告雖記載編號1之項目名稱為「客廳、和室、臥室、廚房、浴廁之原有天花板及牆面（含照明燈具及消防設施）」，惟其係指必須拆除之項目、數量及金額，此據臺北市建築師公會以系爭0305號函敘明在卷，是以編號1、2均為拆除費用，均屬工資，而非材料費用，無計算折舊之必要。

(2)編號3「原有牆面、平頂及梁之滲漏水漬及發霉處刮除」、編號4「原有天花板拆除內之牆面、平頂及梁全部清潔消毒」部分：

將滲漏水漬及發霉處刮除並進行清潔消毒，其係就牆面、平頂及梁所為之修復，為損傷修補之方法，並無因此增加整體牆面之使用年限，無計算折舊之必要。

(3)編號5「新做天花板及牆面內平頂及梁刷防霉防潮塗料粉刷」、編號7「新做客廳、和室、臥室、廚房之牆面、平頂及天花板水泥漆粉刷」部分：

此部分工作內容所使用之修繕材料，均係附屬於房屋室內結構之材料，其本身不具獨立價值，僅能與他物結合，成為其成分之一部或輔助其功能，縱係以新品材料修繕，仍無法增加其使用價值，且此修繕內容僅係修補漏水受損處之瑕疵，並不因此而增加市場上之交易價值，亦即黃金月就此並未取

得額外利益，依上開說明，自不應扣除折舊。

(4)編號6「新做客廳、和室、臥室、廚房、浴廁之天花板及牆面」、編號8「新做客廳、和室、臥室、廚房、浴廁之照明燈具及管線」、編號9「和室櫥櫃」、編號10「臥室衣櫃」、編號11「新做廚房吊櫃」、編號12「新做浴廁通風扇及管線」、編號13「新做客廳、和室、臥室、廚房之消防設施及管線」部分：

此部分修繕內容係以新品換舊品，具功能上之獨立性，是該修復費用中屬材料費用部分即應扣除折舊後計算其損害。惟系爭鑑定報告及鑑字第0305號函均未將修繕費用分列工資及材料費，黃金月主張工資及材料費之比例應為1：1（本院卷第368頁），被告則辯稱材料費比例應高於工資等語（訴字卷第478頁）。依上開修復費用估價單所列施作項目係包含新作天花板、牆面、照明設施、通風扇及櫃體等，按其施作之數量、範圍，及目前市場缺工嚴重致推升工資等周知之事（可參鑑字第2567號函，訴字卷第283頁），本院認黃金月主張應以工資及材料費1:1之比例亦即各佔修繕費用二分之一認定乙節應屬可採。另依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，房屋附屬設備之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊1000分之206，並以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計算之，且採用定率遞減法者，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之10分之9。而系爭439號4樓房屋之裝潢材料應已逾耐用年數等情，業據原告陳明在卷（本院卷第368頁），故應認附表二編號編號6、8、9、10、11、12及13等項目之材料殘值僅餘十分之一，至其工資則毋庸折舊，故黃金月得請求之系爭439號4樓房屋受損部分修繕費用合計為32萬6715元（計算式參附表二），逾此部分之請求，尚乏依據，應予駁回。

(5)編號14「廢棄物清理及運什費」、編號15「其他雜項費

用」、編號16「稅捐、利潤及管理費」部分：

此部分無以新品換舊品之折舊問題，且其金額業經臺北市建築師公會以系爭0305號函刪除綴載之「新做浴廁蓮蓬頭及管項」之項目，並更正如附表二編號14至16之「金額」欄所示，原告此部分之請求，自屬有據。

2.租金損害

(1)按不動產被侵害，致所有權人不能使用、收益該不動產者，其可能受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院108年度台上字第2338號民事判決意旨參照）。查黃金月主張其於房屋裝修期間需另行在外租屋使用，受有租金損害等情，雖為被告否認，然鑑字第2567號函載明：系爭439號4樓房屋內樓板、天花板及牆面均有嚴重腐爛發霉、水漬現象，必須全部拆除重做、粉刷，施工期間恐產生粉塵及噪音，影響居住品質，建議該屋住戶可以考慮搬出該屋，以維護身心健康等（本院卷第283頁），足認系爭439號4樓房屋修繕期間，將影響原告之日常生活起居，黃金月確有遷出並另租屋使用之必要。

(2)又黃金月主張系爭439號4樓房屋所需修繕期間為3.5個月，並提出威安公司估價單為證（補字卷第159至163頁），此雖經被告否認，然鑑字第2567號函已載明：「有關系爭房屋之修繕所需工期，因目前市面缺工情形非常嚴重，建議直接詢問相關修繕單位，請其提供施工所需工期，以為評估」（訴字卷第283頁），另審酌系爭439號4樓房屋因本件漏水事件所致損壞之區域包含客廳、和室、臥室、廚房及浴廁，及系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函檢附修正鑑定報告附件8.1所示修復之必要項目及修繕方法，本院認黃金月所主張之修繕期間3.5個月實屬合理，應可採信。被告空言否認原告主張之修繕期間，未提出其他事證供本院審酌，其所辯自不足採。

(3)另系爭439號4樓房屋面積為52.45平方公尺（約15.87坪），依黃金月所提出之鄰近房屋租屋行情網路資料所示（補字卷

第179頁），鄰近房屋月租約為每坪2156元至3461元不等，則其主張以月租金3萬3000元計算其租金損失（約每坪2079元），尚未脫逸一般租金行情，應認可採。則黃金月請求租金損害11萬5500元（計算式：3萬3000元×3.5月＝11萬5500元），亦屬有據。

3.精神慰撫金

(1)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操、或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。查黃金月居住之系爭439號4樓房屋客廳、和室、臥室、廚房及浴廁滲漏水，不僅須忍受環境潮濕之苦、積水蔓延之不便，更須耗時耗力避免漏水加劇損害，其生活品質必因之生負面影響，應認系爭漏水事件對黃金月居住安寧之人格法益侵害情節已屬重大。則黃金月依民法第195條第1項前段規定請求賠償精神慰撫金，即屬有據。

(2)按非財產上損害之賠償金額，核給標準得斟酌雙方身分資力與加害程度及其他各種情形定之（最高法院51年度台上字第223號判決意旨參照）。查黃金月及被告訴訟代理人雖於114年10月22日言詞辯論期日陳明將陳報學歷、職業、經濟狀況等資料（訴字卷第299頁），惟均迄未陳報，故本院無從審酌。惟考量本件漏水期間非短，兼衡系爭439號4樓房屋受損情形及原告所受精神痛苦程度等一切情狀，認原告請求被告給付精神慰撫金9萬元，尚屬適當，自應准許。

4.檢測費

黃金月主張於112年2月25日委由水電技師林永山檢測漏水而支付費用6000元，業據其提出收據一紙為憑（補字卷第183頁）。被告固辯稱該檢測費屬原告訴訟上舉證單方需求所為，且於後續訴訟程序中亦再行囑託鑑定，原告起訴前所為自行檢測所支付費用非必要費用而難認應由其負擔等語。然檢測費用係黃金月為實現損害賠償債權所支出之必要費用，且係因被告所有系爭5樓房屋漏水所引起，可認與系爭5樓房

屋漏水之侵害行為有相當因果關係存在，故黃金月請求被告賠償檢測費用6000元，亦屬有據。

(五)戴自葳請求被告賠償如附表一編號2所示各項損害有無理由？

1.系爭439之1號4樓房屋修繕費用

系爭5樓房屋水管管線接頭處鬆脫或破裂為系爭439之1號4樓房屋滲漏水之原因，業如前述。依上開規定，戴自葳自得就系爭439之1號4樓房屋因本件漏水而受損部分，請求被告賠償回復原狀所必要費用。又系爭439之1號4樓房屋因本件漏水而受有如上所述之損害（詳如系爭鑑定報告第6至7頁所示），另其修繕所需之必要項目、修繕方法及修繕費用如附表三所示，有臺北市建築師公會出具之系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函檢附修正鑑定報告附件8.2之系爭439之1號4樓房屋修復費用估價單（鑑定報告第6至7頁、第31頁、訴字卷第459頁）、鑑字第0305號函所為說明（本院卷第343至347頁）。而建物及裝潢等附屬設備有一定之耐用年限，自應扣除合理之折舊，以回復原狀所必要之費用定其損害額，是以被告辯稱系爭439之1號4樓房屋之修繕費用應計算折舊等語，自屬可採。茲就戴自葳依系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函檢附修正鑑定報告附件8.2、鑑字第0305號函所為如附表三各項請求說明如下：

(1)編號1「客廳、臥室、廚房、浴廁之原有天花板及牆面（含照明燈具及消防設施）」、編號2「原有廚房吊櫃拆除」部分：

系爭鑑定報告雖記載編號1之項目名稱為「客廳、臥室、廚房、浴廁之原有天花板及牆面（含照明燈具及消防設施）」，惟其係指必須拆除之項目、數量及金額，此據臺北市建築師公會以鑑字第0305號函敘明在卷，是以編號1、2均為拆除費用，均屬工資，而非材料費用，無計算折舊之必要。

(2)編號3「原有牆面、平頂及梁之滲漏水漬及發霉處刮除」、

編號4「原有天花板拆除內之牆面、平頂及梁全部清潔消毒」部分：

將滲漏水漬及發霉處刮除並進行清潔消毒，其係就牆面、平頂及梁所為之修復，為損傷修補之方法，並無因此增加整體牆面之使用年限，無計算折舊之必要。

(3)編號5「新做天花板及牆面內平頂及梁刷防霉防潮塗料粉刷」、編號7「新做客廳、臥室、廚房之牆面、平頂及天花板水泥漆粉刷」部分：

此部分工作內容所使用之修繕材料，均係附屬於房屋室內結構之材料，其本身不具獨立價值，僅能與他物結合，成為其成分之一部或輔助其功能，縱係以新品材料修繕，仍無法增加其使用價值，且此修繕內容僅係修補漏水受損處之瑕疵，並不因此而增加市場上之交易價值，亦即戴自葳就此並未取得額外利益，依上開說明，自不應扣除折舊。

(4)編號6「新做客廳、臥室、廚房、浴廁之天花板及牆面」、編號8「新做客廳、臥室、廚房、浴廁之照明燈具及管線」、編號9「新做廚房吊櫃」、編號10「新做浴廁通風扇及管線」、編號11「新做客廳、臥室、廚房之消防設施及管線」部分：

此部分修繕內容係以新品換舊品，具功能上之獨立性，是該修復費用中屬材料費用部分即應扣除折舊後計算其損害。系爭鑑定報告及鑑字第0305號函雖未將修繕費用分列工資及材料費，惟戴自葳主張工資及材料費之比例應為1：1（本院卷第375頁）乙節應屬可採（理由同前即黃金月部分所述）。另依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，房屋附屬設備之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊1000分之206，並以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計算之，且採用定率遞減法者，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之10分之9。而系爭439之1號4樓房屋之裝潢材料應已逾耐用年

數等情，業據戴自葳陳明在卷（本院卷第375頁），故應認附表三編號6、8、9、10及11所示項目之材料殘值僅餘10分之1，至其工資則毋庸折舊，故戴自葳得請求系爭439之1號4樓房屋受損部分修繕費用合計17萬3850元（計算式參附表三），逾此部分之請求，尚乏依據，應予駁回。

(5)編號12「廢棄物清理及運什費」、編號13「其他雜項費用」、編號14「稅捐、利潤及管理費」部分：

此部分無以新品換舊品之折舊問題，且其金額業經臺北市建築師公會以鑑字第0305號函刪除綴載之「新做浴廁蓮蓬頭及管項」之項目，並更正如附表三編號12至13之「金額」欄所示，原告此部分之請求，自屬有據。

2.租金損害

(1)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；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。而該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決要旨參照）。

(2)戴自葳主張系爭439之1號4樓房屋以每月租金2萬8625元（含管理費1625元）出租予第三人，並提出該屋租賃契約為憑（北司補卷第235頁），該租賃契約之租賃期間係自106年9月1日至107年8月31日，雖非戴自葳主張系爭439之1號4樓房屋受系爭5樓房屋漏水影響期間，惟依其提出112年2月15日與其房客「AlexPen_皓治」之對話紀錄，與上開租賃契約所載承租人「彭皓治」姓氏拼音及名字均相同，且依該房客訊息有謂該月租金已繳、發現臥室天花板滲水併附具滲水照片，其後並持續匯報該屋滲漏水等情，有相關對話紀錄在卷可憑（補字卷第185頁、第187頁、第193頁），足認戴自葳確有將系爭439之1號4樓房屋出租第三人，每月租金2萬8625

元（含管理費1625元）應屬戴自葳依已定之計畫可得預期之利益，並具有客觀之確定性。又系爭439之1號4樓房屋施工期間，該屋住戶應搬出該屋以維護身心健康（理由同前即黃金月部分所述），足認系爭439之1號4樓房屋修繕期間，戴自葳於有中止上開租約之必要。

(3)又戴自葳主張系爭439之1號4樓房屋所需修繕期間為2.5個月，並提出威安公司估價單為證（補字卷第215至219頁），此雖經被告否認，然鑑字第2567號函已敘明市場上缺工情形嚴重（訴字卷第283頁），另審酌系爭439之1號4樓房屋因本件漏水事件所致損壞之區域包含客廳、臥室、廚房及浴廁，及系爭鑑定報告暨鑑字第1537號函檢附修正鑑定報告附件8.2所示修復之必要項目及修繕方法，本院認戴自葳所主張之修繕期間2.5個月實屬合理，應可採信。則戴自葳請求修繕期間租金收入損失7萬1563元（計算式：2萬8625元x2.5月＝7萬1563元，元以下四捨五入），自屬有據。

3.檢測費

戴自葳主張於112年2月25日委託水電技師高基昌檢測漏水而支付費用1000元，業據其提出收據一紙為憑（補字卷第236-1頁）。被告固辯稱戴自葳起訴前因自行檢測所支付費用非必要費用等語。然檢測費用係戴自葳為實現損害賠償債權所支出之必要費用，且係因被告所有系爭5樓房屋漏水所引起，可認與系爭5樓房屋漏水之侵害行為有相當因果關係存在，故戴自葳請求被告賠償檢測費用1000元，亦屬有據。

(六)綜上，黃金月得請求被告賠償之金額為69萬9075元（計算式：系爭439號4樓房屋之修繕費用48萬7575+租金損害11萬5500元+精神慰撫金9萬元+檢測費6000元＝69萬9075元）；戴自葳得請求被告賠償之金額則為33萬2363元（計算式：系爭439之1號4樓房屋之修繕費用25萬9800+租金損害7萬1563元+檢測費1000元＝33萬2363元）。

(七)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任，其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條亦分別定有明文。本件係以支付金錢為標的，且無給付之確定期限，經查：

1. 黃金月與被告前於112年6月21日就本件漏水爭議進行調解，黃金月請求被告賠償修繕費用、精神慰撫金及檢測費，未請求賠償租金損害，有臺北市信義區調解委員會調解通知書、聲請調解書（筆錄）在卷可參（補字卷第109至111頁），嗣提起本件訴訟後始為租金損害之請求（補字卷第13至15頁），其於112年6月21日僅就修繕費用、精神慰撫金及檢測費催告被告給付，故黃金月就系爭439號4樓房屋之修繕費用48萬7575元、精神慰撫金9萬元及檢測費6000元，合計58萬3575元部分請求給付自112年6月22日起至清償日止之法定遲延利息為有理由；就其租金損害11萬5500元部分，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年9月12日（訴字卷第247頁）起至清償日止之法定遲延利息為有理由，逾此部分之利息請求，則無理由。
2. 戴自葳雖主張其亦參與上開調解程序，故被告應自112年6月21日起計付法定遲延利息等語，惟前開調解通知書之案由欄記載「黃金月與黃馨間」房屋漏水事件，另聲請調解書（筆錄）所列聲請人僅有黃金月（補字卷第109至111頁），未見戴自葳向被告求償之記載，難認戴自葳於該日已催告被告給付。又戴自葳未提出其他向被告催告之事證，嗣提起本件訴訟後始為上開請求（補字卷第17至19頁），則其請求被告自起訴狀繕本送達翌日即112年9月12日（訴字卷第247頁）起至清償日止之法定遲延利息為有理由，逾此部分之利息請求，則無理由。

六、從而，黃金月依民法第184條第1項、第191條第1項、第195條第1項前段等規定，請求被告給付原告69萬9075元，及其中58萬3575元自112年6月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及其中11萬5500元自112年9月12日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。另戴自葳依民法第184條第1項及第191條第1項等規定，請求被告給付33萬2363元，及自112年9月12日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，亦應予駁回

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列。被告雖變稱系爭鑑定報告有諸多缺漏，聲請再進行漏水鑑定，而係爭鑑定報告原檢附之附件8即系爭439號4樓、439之1號4樓房屋修復費用估價單雖有字義不明或誤載、誤算之情形，惟均經臺北市建築師公會以鑑字第2567號、第0305號函釋疑及更正，另綜合兩造陳述、本院勘驗現場所得資料、系爭鑑定告所附屋況及鑑定過程照片，應認臺北市建築師公會就本案所為鑑定並無欠缺證據能力之情形，而得作為本院認定損害原因及回復原狀費用之參考，系爭房屋漏水原因，已臻明確，無再送請鑑定之必要，附此敘明。

八、黃金月勝訴部分，其與被告分別陳明願供擔保，請准為假執行或免為假執行之宣告，依法均無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。另戴自葳勝訴部分，本院所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定應依職權宣告假執行，而被告亦陳明願供擔保，請准免為假執行之宣告，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，爰併予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　21　　日

民事第九庭　法　官　張淑美

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　　115　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　林宜霈

附表一：原告請求項目及金額

編號	原告		請求項目	請求金額（新臺幣）
1	黃金月	⑴	439號4樓房屋修繕費用	58萬4100元
		⑵	租金損害	11萬5500元
		⑶	精神慰撫金	9萬元
		⑷	檢測費	6000元
		合計		79萬5600元

2	戴自葳		請求項目	請求金額（新臺幣）
		⑴	439之1號4樓房屋修繕費用	31萬2090元
		⑵	租金損害	7萬1563元
		⑶	檢測費	1000元
		合計		38萬4653元

附表二：系爭439號4樓房屋修繕費用（新臺幣）

編號	項目	數量及單位	單價	金額	說明	本院認定折舊情形	本院認定修復費用
1.	客廳、和室、臥室、廚房、浴廁之原有天花板及牆面（含照明燈具及消防設施）	60㎡	500元	3萬元	為拆除項目	無折舊	3萬元
2.	原有和室櫥櫃、臥室衣櫃、廚房吊櫃拆除	1式	6000元	6000元		無折舊	6000元
3.	原有牆面、平頂及梁之滲漏水漬及發霉處刮除	120㎡	250元	3萬元		無折舊	3萬元
4.	原有天花板拆除內之牆面、平頂及梁全部清潔消毒	120㎡	200元	2萬4000元		無折舊	2萬4000元
5.	新做天花板及牆面內	120㎡	500元	6萬元		無折舊	6萬元

	平頂及梁刷防霉防潮塗料粉刷						
6.	新做客廳、和室、臥室、廚房、浴廁之天花板及牆面	60㎡	1725元	10萬3500元	含工資及材料費各5萬1750元（計算式：10萬3500元×1/2＝5萬1750元）	逾耐用年數，材料殘值僅餘10分之1即5175元(計算式：5萬1750元x1/10＝5175元)	5萬6925元(計算式：5萬1750元＋5175元＝5萬6925元)
7.	新做客廳、和室、臥室、廚房之牆面、平頂及天花板水泥漆粉刷	267㎡	200元	5萬8740元		無折舊	5萬8740元
8.	新做客廳、和室、臥室、廚房、浴廁之照明燈具及管線	34盞	2000元	6萬8000元	含工資及材料費各3萬4000元（計算式：6萬8000元x1/2＝3萬4000元）	逾耐用年數，材料殘值僅餘10分之1即3400元(計算式：3萬4000元x1/10＝3400元)	3萬7400元(計算式：3萬4000元＋3400元＝3萬7400元)
9.	和室櫥櫃	1組	1萬8000元	1萬8000元	含工資及材料費各9000元(計算式：1萬8000元x1/2＝9000元)	逾耐用年數，材料殘值僅餘10分之1即900元(計算式：9000元x1/10＝900元)	9900元(計算式：9000元＋900元＝9900元)
10.	臥室衣櫃	1組	6000元	6000元	含工資及材料費3000元(計算式：6000元x1/2＝3000元)	逾耐用年數，材料殘值僅餘10分之1即300元(計算式：3000元x1/10＝300元)	3300元(計算式：3000元＋300元＝3300元)
11.	新做廚房吊櫃	1組	1萬2000元	1萬2000元	含工資及材料費各6000元(計算式：1萬2000元x1/2＝6000元)	逾耐用年數，材料殘值僅餘10分之1即600元(計算式：6000元x1/10＝600元)	6600元(計算式：6000元＋600元＝6600元)
12.	新做浴廁通風扇及管線	1式	2000元	2000元	含工資及材料費各1000元(計算式：2000x1/2＝1000元)	逾耐用年數，材料殘值僅餘10分之1即100元(計算式：1000元x1/10＝100元)	1100元(計算式：1000元＋100元＝1100元)
13.	新做客廳、和室、臥室、廚房之消防設施及管線	5處	1000元	5000元	含工資及材料費各2500元(計算式：5000x1/2＝2500元)	逾耐用年數，材料殘值僅餘10分之1即250元(計算式：2500元x1/10＝250元)	2750元(計算式：2500元＋250元＝2750元)
14.	廢棄物清理及運什費	10%		4萬2330元		無折舊	4萬2330元
15.	其他雜項費用	10%		4萬2330元		無折舊	4萬2330元
	小計			50萬7900元			41萬1375元
16.	稅捐、利潤及管理費	15%		7萬6200元		無折舊	7萬6200元
合計				58萬4100元			48萬7575元

附表三：系爭439之1號4樓房屋修繕費用（新臺幣）

編號	項目	數量及單位	單價	金額	說明	本院認定折舊情形	本院認定修復費用
1.	客廳、臥室、廚房、浴廁之原有天花板及牆面（含照明燈具及消防設施）	32㎡	500元	1萬6000元		無折舊	1萬6000元
2.	原有廚房吊櫃拆除	1式	3000元	3000元		無折舊	3000元
3.	原有牆面、平頂及梁之滲漏水漬及發霉處刮除	64㎡	250元	1萬6000元		無折舊	1萬6000元
4.	原有天花板拆除內之牆面、平頂及梁全部清潔消毒	64㎡	200元	1萬2800元		無折舊	1萬2800元

（續上頁）

5.	新做天花板及牆面內平頂及梁刷防霉防潮塗料粉刷	64㎡	500元	3萬2000元		無折舊	3萬2000元
6.	新做客廳、臥室、廚房、浴廁之天花板及牆面	32㎡	1725元	5萬5200元	含工資及材料費各2萬7600元（計算式：5萬5200元x1/2＝2萬7600元）	逾耐用年數，材料殘值僅餘10分之1即2760元(計算式：2萬7600元x1/10＝2760元)	3萬360元(計算式：2萬7600元＋2760元＝3萬360元)
7.	新做客廳、臥室、廚房之牆面、平頂及天花板水泥漆粉刷	137㎡	220元	3萬140元		無折舊	3萬140元
8.	新做客廳、臥室、廚房、浴廁之照明燈具及管線	22盞	2000元	4萬4000元	含工資及材料費各2萬2000元（計算式：4萬4000元x1/2＝2萬2000元）	逾耐用年數，材料殘值僅餘10分之1即2200元(計算式：2萬2000 元 x1/10 ＝ 2200元)	2萬4200元(計算式：2萬2000元＋2200元＝2萬4200元)
9.	新做廚房吊櫃	1組	1萬2000元	1萬2000元	含工資及材料費各6000元(計算式：1萬2000元x1/2＝6000元)	逾耐用年數，材料殘值僅餘10分之1即600元(計算式：6000元x1/10＝600元)	6600元(計算式：6000 元 ＋ 600 元 ＝ 6600元)
10.	新做浴廁通風扇及管線	1式	2000元	2000元	含工資及材料費各1000元。計算式：2000x1/2 ＝ 1000元)	逾耐用年數，材料殘值僅餘10分之1即100元(計算式：1000元x1/10＝100元)	1100元(計算式：1000 元 ＋ 100 元 ＝ 1100元)
11.	新做客廳、臥室、廚房之消防設施及管線	3處	1000元	3000元（參現況數量）	含工資及材料費各1500元(計算式：3000x1/2＝1500元)	逾耐用年數，材料殘值僅餘10分之1即150元(計算式：1500元x1/10＝150元)	1650元(計算式：1500 元 ＋ 150 元 ＝ 1650元)
12.	廢棄物清理及運什費	10%		2萬2620元		無折舊	2萬2620元
13.	其他雜項費用	10%		2萬2620元		無折舊	2萬2620元
	小計			27萬1380元			21萬9090元
14.	稅捐、利潤及管理費	15%		4萬710元		無折舊	4萬710元
合計				31萬2090元			25萬9800元