臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6135號

原　　告　陳映如
訴訟代理人　王仁民
　　江敏瑜
被　　告　希爾商旅有限公司
000000000000000000
法定代理人　何亞宸
訴訟代理人　蔡宜衡律師
被　　告　賴正昌
訴訟代理人　賴聖鈞
000000000000000000
被　　告　陳良吉
000000000000000000
　　陳良棣
上二人共同
訴訟代理人　林維堯律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告希爾商旅有限公司應給付原告新臺幣貳佰萬元及自本判決送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告希爾商旅有限公司負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣陸拾陸萬元供擔保後，得假執行。但被告希爾商旅有限公司如以新臺幣貳佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但基礎事

實同一，不甚礙被告防禦及訴訟終結，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項定有明文。查，原告起訴時原請求：㈠被告應連帶修繕臺北市○○區○○○路0段00號（下稱系爭房屋)3樓房屋天花板及漏水源，至不漏水為止；㈡就侵權損害賠償，被告應連帶給付原告新臺幣(下同)985,373元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈢被告應連帶給付自民國113年4月3日起至清償日止，按月以2萬元計算之營業損失。嗣於審理時變更聲明及請求為：㈠被告應連帶給付原告2,411,429元及自判決送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行，合於上開規定，應予准許。

二、被告賴正昌經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告陳良吉、陳良棣（共同為系爭房屋4樓所有權人）及賴正昌（系爭房屋5樓所有權人）將系爭房屋4樓、5樓出租予被告希爾商旅有限公司（下稱希爾商旅）從事商旅經營。因被告希爾商旅營業需求而改裝、加高地板安裝管線，增加房間與浴室，但未盡維修責任導致滲漏水，113年4月3日系爭房屋5樓水管因地震破裂漏水，造成原告承租使用之系爭房屋3樓多處淹水，漏水損害之修繕費用經鑑定為2,411,429元，爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第191條請求被告連帶賠償。並聲明：㈠被告應連帶給付原告2,411,429元及自判決送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告陳良吉、陳良棣則以：其等為系爭房屋4樓之共同所有權人，另一被告賴正昌則為系爭房屋5樓之所有權人，系爭房屋4樓、5樓均出租予被告希爾商旅，系爭房屋5樓水管破裂漏水係因113年4月3日地震造成，為不可抗力之天災，而

系爭房屋5樓水管加壓馬達為希爾商旅設置，希爾商旅請來之修繕師傅於地震後，堅持重啟自來水開關而造成第二次漏水，此應由希爾商旅自行負責。又依社團法人建築物漏水鑑定暨房屋科技點交技術協進會所作之鑑定報告書（下稱系爭報告書）中勘查結果，可知漏水與給水管無關，又因系爭房屋4樓已出租予希爾商旅使用，則房屋之使用、管理、維護則由希爾商旅負責，希爾商旅在房屋內裝設、加工，應自負管理維護之責，與其等無關，原告請求其等與希爾商旅連帶負賠償責任，並無理由。系爭房屋4樓之漏水處，係希爾商旅增設房間浴室防水層損壞所致，非屬系爭房屋4樓原有之設備，系爭房屋為11層樓商業大樓，原作辦公室使用，各層並無施作防水之必要，希爾商旅之前手亦為商旅，因經營需要為裝潢隔間、增設浴室，增設浴室之位置，為原無需施作防水功能之樓地板，希爾商旅接手經營，因營業需求增設浴室，防水層之設置及維護應由希爾商旅負責，原告依民法第191條請求其等連帶負損害賠償，並無理由。再原告請求之修繕費用應計算折舊。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請宣告准予免為假執行。

三、被告希爾商旅則以：本件造成系爭房屋3樓漏水之原因，一為系爭房屋5樓水管因113年4月3日地震損壞，二是系爭房屋4樓房間防水層損壞所致，地震導致水管損壞，係不可抗力，不可歸責於希爾商旅，況系爭房屋5樓水管係公共管道或私有管道無法單憑證人證詞認定，被告陳良吉、陳良棣原將系爭房屋4樓出租給訴外人澄舍商旅，由澄舍商旅將房屋裝潢成旅館使用，除隔間外，並設置冷氣，墊高地板安裝進水及排水管線，浴室施作防水層，多年後由希爾商旅接手，系爭房屋4樓若有結構損壞、管線老舊之情形，亦非希爾商旅應負修繕之範圍。系爭報告書有多處違誤，除面積計算錯誤外，所稱系爭房屋4樓中011、013、015號房下方漏水現象是防水層因素造成3樓房屋漏水云云，難予採信，況原告已

修繕完畢，且亦有折舊問題。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

四、被告賴正昌並未於最後言詞辯論期日到場，其訴訟代理人曾到庭稱原告之訴駁回。

五、本院得心證之理由：本件被告陳良吉、陳良棣為系爭房屋4樓之共同所有權人，被告賴正昌為系爭房屋5樓之所有權人，系爭房屋4樓、5樓均出租予希爾商旅使用，原告則承租系爭房屋3樓使用等情，有建物登記謄本、系爭報告書可憑，並為兩造所不爭，堪以認定。經查：

㈠被告賴正昌、陳良吉、陳良棣並無須連帶負責賠償：

1.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項固有明文，但所有人若能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，即得免責。

2.原告前揭主張系爭房屋4、5樓漏水，使3樓受有損害，系爭房屋4、5樓之設置或保管有所欠缺云云，已經被告陳良吉、陳良棣否認，系爭房屋4樓、5樓均已出租予希爾商旅使用，希爾商旅因經營商旅而在屋內裝設、加工，自已變更房屋原有之結構、設備，應自負管理維護之責，與所有權人無關，況希爾商旅係接手澄舍商旅經營，澄舍商旅早將房屋裝潢成商旅使用，除隔間外，並設置冷氣，墊高地板安裝管線，並設置浴室施作防水層，經營多年後始由希爾商旅接手，希爾商旅於接手後自應負責修繕、維護，又依證人即管理員王超明之證述，系爭房屋5樓管線因113年4月3日地震破裂，修復時，因希爾商旅雇用之水電工堅持打開水閥而產生第二次淹水，縱認水管係因113年4月3日地震此一不可抗力而破損導致漏水，惟希爾商旅雇用之水

電工堅持打開水閥而發生第二次淹水，自應由希爾商旅負責。

3.又依系爭報告書十一之鑑定分析項下表2「鑑定論點說明」欄記載：1.於初勘前被告表述113年4月3日地震造成漏水已修復。2.被告表述漏水仍在持續中。3.被告表述因113年4月3日地震造成全室漏水，無法營業。4.經現場查驗隔間內曾經有漏水現象，平面計算面積為204.74㎡。5.現況經檢測4樓011-017號房積蓄水檢測，確認為011、013、015，3房間浴廁防水層造成3樓漏水。...（見系爭報告書第6頁），可知系爭房屋5樓水管雖因113年4月3日地震導致損壞，但經鑑定單位會勘時，因地震造成之漏水已經修復，然系爭房屋3樓仍持續有漏水狀態，經檢測後確認係因系爭房屋4樓之3間房間浴廁防水層所致(見系爭報告書第7頁），而此應歸責於希爾商旅未善盡修繕之責，原告雖主張房屋所有權人應連帶負責云云，但系爭房屋4樓、5樓之隔間、管線配置及裝潢等，應屬希爾商旅所有，再依希爾商旅與出租人之租約（見本院卷第127至131頁），當中第8條已約定希爾商旅應盡善良管理人之注意義務使用、管理暨維護租賃房屋，希爾商旅並因此就系爭房屋4樓、5樓取得排他性占有，房屋所有權人對希爾商旅之用益並不得任意干預，再依本件情況，希爾商旅復無不能注意之情事，竟疏予注意變更隔間房間防水層之維護而致原告使用之系爭房屋3樓漏水，其間有因果關係存在，希爾商旅對原告所受損害自應負賠償責任，至於被告賴正昌、陳良吉、陳良樺僅為系爭房屋所有權人，系爭房屋3樓漏水係因希爾商旅變更隔間之防水層損壞滲漏造成，並非系爭房屋原有結構所致，原告主張房屋所有權人應依民法第191條連帶負責賠償，自屬無據。

㈡原告得請求希爾商旅賠償之金額：

1.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；第一項情形，債權人

得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第3項、第215條定有明文。而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；建物裝潢、設備具有一定耐用年限，以修復費用估定損害額時，自應扣除合理折舊，以回復原狀所必要之費用核定損害額。

2.原告主張系爭房屋3樓之天花板、地板及裝潢因漏水受有如系爭報告書表4(見系爭報告書第9頁）所示之各項損害，並提出受損照片等件為證，且經過專業鑑定，當中記載之修繕項目、工作範圍及施作內容，與本件漏水照片所示實際受損位置、範圍大致相符，並無明顯無關或不實摻雜其中，應屬可採。被告進一步爭執應與折舊，本院審酌該表4編號3至7所示項目，即天花板修復、地板修復、水電修復、施工配線含零件、批土、壁紙、活動軌道玻璃白板等項，具連工帶料性質，系爭報告書雖未就此區分工料所占比例，但依民事訴訟法第222條第2項，衡諸一般工程計價習慣及公平，認此類工項多採連工帶料計價，斟酌一切情況定其材料與工資比為7比3，當中材料部分，具有耐用年限，該部分修復費用有以新品替換舊品之情形，應予折舊，至其餘項目核屬施工所生之工資、雜項等，自無庸折舊，爰採用平均法計算折舊，復參以原告就材料年限僅泛稱房屋裝潢之木工、油漆係108年施作，壁紙係於4年前施作（見本院卷第309頁），本院僅能大致估算，並援用民事訴訟法第222條第2項之意旨，以公平角度衡量後定之，是依行政院發布固定資產耐用年數表所定房屋建築及設備中「房屋附屬設備－其他設備」之耐用年數為基礎，參考表4編號3至7所示項目，並依本院實地勘察損害狀況所得之心證，認折舊攤提應屬有限，公平衡量後，認原告請求扣除折舊後大約仍有200萬元，此為原告所得請求之金額，逾此範圍之請求，即屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第184條第1項規定請求被告希爾商旅賠償如聲明所示，僅200萬元之本息為有理由，應予准許，逾此範圍即無理由，應予駁回。

七、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於規定，爰分別酌定相當擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　7　　日

民事第五庭法　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　　115　　年　　10　　月　　7　　日

書記官　林思宜