

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡字第16號

原告 張國豐

訴訟代理人 張德祥

被告 鄔翠珍

訴訟代理人 王玉楚律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年12月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬參仟伍佰零參元，及自民國一百一十三年二月二十一日起至清償日止，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五分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾貳萬參仟伍佰零參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告起訴聲明為：被告應將臺北市○○區○○路000巷0弄00○0號3樓房屋（下稱系爭被告房屋）之漏水予以修復，並給付新臺幣（下同）50萬4000元；嗣於民國112年9月14日行言詞辯論程序時，變更上開聲明為：被告應給付原告50萬元，核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關

01 係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當
02 事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務
03 人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上
04 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度
05 台上字第382號判決參照）。經查，本件原告主張被告就本
06 件漏水損害應自負侵權行為責任，則被告即為適格之當事
07 人，被告另辯稱：應由全體區分所有權人共同賠償而屬固有
08 必要共同訴訟，以其單獨作為被告為不合法云云，然此屬實
09 體上有無理由之爭執，並非當事人適格之欠缺，其所辯即不
10 可採。

11 貳、實體方面

12 一、原告主張：伊為臺北市○○區○○路000巷0弄00○0號2樓房
13 屋（下稱系爭房屋）所有人，被告則為同棟樓上之系爭被告
14 房屋所有人。然系爭房屋於106年1月1日起至113年1月17日
15 止有浴室儲水式熱水器漏水（下稱甲處），於109年3月21日
16 起至112年6月7日間有廚房牆壁下方排水管、排水管路支管
17 漏水（下稱乙處）、於112年6月23日有3樓走道門前積水滲
18 流至大門上方牆面潮濕（下稱丙處）之漏水情形（下合稱系
19 爭漏水），係因被告疏於修繕、管理維護系爭被告房屋而
20 漏水滲漏所致，導致其受有牆壁、油漆、防水等裝修費用38
21 萬8000元及燈具修繕費用4000元之損失，且因系爭房屋漏水
22 無法居住而受有於112年7月5日至113年6月4日止共11個月在
23 外租屋之租金損失共15萬4000元，然僅請求上開損失中之50
24 萬元，爰依民法第184條第1項之規定提起本件訴訟等語，並
25 聲明：(一)被告應給付原告50萬元；(二)願供擔保，請准宣告假
26 執行。

27 二、被告則以：伊自105年起即未使用系爭被告房屋，更無生活
28 廢水，系爭漏水與系爭被告房屋無關，亦不可歸責伊，應係
29 原告未盡管理責任破壞房屋結構導致，又乙處、丙處為共同
30 使用部分之公共排水管破裂及門前走道積水所致，而應由全
31 體區分所有權人共同賠償；又原告雖提出租約主張有租金損

01 失，然該租約之當事人非原告，租金亦非原告給付，系爭房
02 屋在該等租期內均有用水、用電紀錄，足見租金支出與系爭
03 漏水無關，況原告自認係住在三峽區而未實際居住在系爭房
04 屋，本不需另租屋居住，原告之子個人之租屋行為與系爭漏
05 水無關，鑑定報告所認定之修復總面積高於房屋總面積，且
06 稅捐亦非15%，其餘修復費用過高而均屬有誤等語，資為抗
07 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
08 請准宣告免為假執行。

09 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第368、515頁，部分文字依本
10 判決用語修正）：

11 原告為系爭房屋之所有權人，被告為同址樓上之系爭被告房
12 屋之所有權人。

13 四、原告另主張其因系爭被告房屋漏水致系爭房屋漏水而受有損
14 害，被告應賠償裝修及燈具修繕費用、租金損失等節，則為
15 被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：(一)系爭房屋
16 之系爭漏水原因為何？(二)原告得否依民法第184條第1項前段
17 請求被告賠償裝修及燈具修繕費用？(三)原告得否請求被告賠
18 償112年7月5日至113年6月4日之租金損失？茲分述如下：

19 (一)系爭房屋之系爭漏水之原因：

20 1.原告所主張系爭房屋漏水之原因，經兩造合意（見本院卷第
21 369頁）委請臺北市建築師公會就系爭房屋之系爭漏水（即
22 甲、乙、丙處）發生原因為何？是否與系爭被告房屋有關？
23 若有，則必要修復方式及費用等事項為鑑定，其鑑定結果略
24 以：甲處之漏水原因為系爭被告房屋之舊有鑄鐵排水管於接
25 縫處鏽蝕老化而滲漏，水份再沿著旁邊磁磚牆面順流而下，
26 浴廁一但有生活廢水滯留在地坪時，水份經由樓板空隙裂縫
27 及電管線出線盒到處流竄，滴漏到系爭房屋天花板上；乙處
28 漏水原因為系爭被告房屋之舊有排水管阻塞，導致廚房水槽
29 及浴廁生活廢水漫流地板面，經由樓板空隙裂縫及原鏽蝕老
30 化鑄鐵排水管及電管線出線盒滴漏到系爭房屋天花板上，再
31 到處流竄；至丙處漏水原因，經滯水試驗僅得知3樓公共走

01 道有積水時，與系爭房屋室內大門上方天花頂板滲漏水或牆
02 面潮濕無直接關係，且已無法還原當時狀況，故無法驗證與
03 系爭被告房屋有關等語，有系爭鑑定報告隨卷可參（見外放
04 系爭鑑定報告第9至10頁），審酌系爭鑑定報告乃經鑑定人
05 即建築師實地勘查，並以紅外線熱像儀及水分計就排水管
06 路、滯水為檢測等方式，參照漏水歷程及兩造所提出之證據
07 資料，本諸證據、建築經驗及專業知識而為判斷，應認前開
08 鑑定結果可採。足認係因被告所有之系爭被告房屋排水管接
09 縫處鏽蝕老化及舊有排水管阻塞而滲漏，並經由磁磚牆面、
10 樓板空隙裂縫及電管線出線盒滲漏至系爭房屋，而造成甲、
11 乙處漏水，至丙處之漏水則不足認與系爭被告房屋有關。故
12 被告未及時修繕舊有排水管接縫處鏽蝕老化及排水管阻塞而
13 疏於管理及維護房屋，因而導致甲、乙處漏水乙節，應足認
14 定。原告主張被告疏未管理、維護系爭被告房屋致系爭房屋
15 甲、乙處漏水，即屬可採。然就丙處部分漏水之主張，則無
16 理由。

17 2.被告雖另辯稱：系爭漏水係共同使用部分之公共排水管破裂
18 所致，而應由全體區分所有權人共同賠償云云。然系爭房屋
19 甲、乙處之漏水原因，業如前述，被告辯稱：係公共排水管
20 破裂所致云云，惟均未提出證據以實其說，已難憑採。況被
21 告為系爭被告房屋之所有權人，自應就系爭被告房屋之排水
22 管接縫處鏽蝕老化及排水管阻塞為管理及維護，被告卻疏未
23 即時管理、維護致系爭房屋漏水，倘非被告未能就其專有部
24 分盡管理、維護之責，縱共用排水管線亦有堵塞，亦非必然
25 生系爭漏水之損害，況縱有他人需共同維護管理共用管線，
26 亦不因而解免被告管理、維護系爭被告房屋之責，且原告就
27 系爭漏水損害之發生，亦尚難認有何與有過失或可歸責情形
28 存在，故被告此部分所辯，即不足採。

29 (二)原告得否依民法第184條第1項前段請求被告賠償裝修及燈具
30 修繕費用？

31 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

01 任。民法第184條第1項前段定有明文。又按不法毀損他人之
02 物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之金額；負損害
03 賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他
04 方損害發生前之原狀，債權人並得請求支付第一項情形，債
05 權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民
06 法第196條、第213條第1、3項定有明文。

07 2.經查，系爭1樓房屋之甲、乙處漏水係因被告所有系爭被告
08 房屋之地板舊有排水管接縫處鏽蝕老化及排水管阻塞而疏未
09 即時管理、維護所致等情，業如前述，則該漏水已侵害原告
10 就系爭房屋所有權而造成損害，被告自應負侵權行為損害賠
11 償責任。本件經兩造合意委任之臺北市建築師公會鑑定系爭
12 房屋因系爭漏水所生之必要修復費用，鑑定結論略以：系爭
13 房屋因甲、乙處漏水所致損害之必要修復費用為22萬3503元
14 (詳表11)等節，此有系爭鑑定報告(見外放鑑定報告第10
15 頁)可稽，堪認就裝修及燈具等修復工程費用22萬3503元為
16 必要之修復費用。

17 3.被告雖辯稱：修復總面積高於房屋總面積，且稅捐亦非15%
18 足見認定有誤、修復費用過高云云。惟查，細譯鑑定報告表
19 1之必要修復費用表(見鑑定報告第10頁，下稱系爭費用
20 表)中與施作面積有關之項目為將客廳、臥室、浴廁外(原
21 廚房)木作天花板及臥室木作隔牆拆除後，再批土、重作並
22 油漆，另就水泥牆面剝落油漆刮除整理後，再批土並油漆，
23 足見修復之內容非僅限於樓層之平面，故自不足以施作面積
24 大於樓層面積而認不可採。又參以系爭費用表中「管理稅捐
25 及其他」之項目係以工程費用之15%計算，顯見係指5%之
26 營業稅及10%之施工管理費及其他費用，核均屬施作工程必
27 要之支出，被告片面將之解讀為15%之稅捐而辯稱應予以扣
28 除云云，即不可採。至被告另辯稱：修復費用過高云云，然
29 均未提出證據以實其說，亦難憑採。

30 4.綜上，原告所有系爭房屋因被告所致之漏水損害，修復費用
31 為22萬3503元，故原告依民法第184條第1項前段請求被告給

01 付該等修復費用，洵屬有據，逾此範圍之請求，則無理由。

02 (三)原告得否請求被告賠償112年7月5日至113年6月4日之租金損
03 失？

04 1.按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並
05 二者之間，有相當因果關係為成立要件。所謂相當因果關
06 係，係以行為人之行為所造成之客觀存在事實，依經驗法
07 則，可認通常均可能發生同樣損害之結果而言；如有此同一
08 條件存在，通常不必皆發生此損害之結果，則該條件與結果
09 並不相當，即無相當因果關係；不能僅以行為人就其行為有
10 故意過失，即認該行為與損害間有相當因果關係（最高法院
11 90年度台上字第772號判決參照）。又按「損害賠償，除法
12 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
13 所失利益為限」、「依通常情形，或依已定之計劃、設備或
14 其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益」，民法第
15 216條第1、2項定有明文。末按當事人主張有利於己之事實
16 者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有
17 明文。

18 2.原告雖主張：其受有於112年7月5日至113年6月4日期間另行
19 租屋之租金損失共15萬4000元云云，並提出租賃契約書及銀
20 行帳戶明細及轉帳憑證等件為佐。然查，依租賃契約書、銀
21 行帳戶明細及轉帳憑證（見本院卷第375至）所載，係由原
22 告訴訟代理人即原告之子張德祥（下以姓名稱之）向他人租
23 屋，並由張德祥給付租金，且經本院闡明後（本院卷第514
24 頁），原告仍未就其確有給付租金乙節提出證據為舉證，則
25 已難認該等租金為原告所支付而受有損害。

26 3.原告雖另主張：系爭房屋原本規劃張德祥夫妻新婚後居住，
27 但因漏水始需另外租屋，故被告應賠償租金損失云云。然按
28 供物之所有權受有侵害，於回復原狀前如具有無法使用之可
29 能性，此等「使用機會之喪失」，究否應視為所受損害之一
30 部分，我國民法並無明文規定。參諸我國民法就物之損害賠
31 償之內容，規定於民法第196條、第213條至第216條，顯仍

01 以「回復原狀」為賠償之原則，其次才輔以替代回復原狀之
02 金錢賠償以觀，有關物之抽象使用利益，是否係屬前開規定
03 所規範得予請求之「財產上損害」，自有疑義。蓋因同樣物
04 品，各人使用之方法殊異，亦造成物之使用機會明顯不同

05 （例如同為房屋之不動產，有人用以當作住宅，每日使用進
06 出；有人則作為別墅或行館，長年未予使用），故而個人就
07 物之損害所致「使用機會喪失」，尚不適合予以寬認，致有
08 違我國損害賠償制度係以「損害之填補」為其目的之精神。
09 本院認為於此情形，應以一般社會之通念，觀察該等物品之
10 是否係屬債權人一般生活中慣常性使用或吾人在一般生活中
11 普遍經常使用之物，且以該物預估回復原狀致不能使用之期
12 間為限，以目的性擴張法律適用之方式，認該等損害亦屬民
13 法第213條第3項回復原狀所必要之費用。至於回復原狀所需
14 期間以外之期間不能使用該物之抽象利益，除債權人能證明
15 於該物無法使用之期間內業已有明確之計劃或規劃，致有利
16 益之喪失而屬於民法第216條第2項之情形外，並不得遽而請
17 求賠償。經查，原告已自承：原告未住在系爭房屋，張德祥
18 及其配偶都沒有實際入住，而是另行在外租屋，原告亦未住
19 在另行租屋處等語（見本院卷第570、514頁），則原告與張
20 德祥夫妻均未實際居住在系爭房屋中，則就於112年7月5日
21 至113年6月4日期間是否確有供張德祥夫妻居住之使用計劃
22 乙節，仍非無疑。且原告就此亦未能提出證據以實其說，自
23 難憑採。

24 4.再者，綜以現場照片（見北司補卷第13至35頁，本院卷第29
25 9至305頁）所示之漏水情形及於112年6月至113年6月間仍有
26 用水約7至14度不等、用電約146度至310度不等（參本院卷
27 第391至393頁之水電費繳費資料）之使用情形，亦不足認在
28 一般情形下，必然發生須另覓住處供成年子女居住之結果而
29 具有相當因果關係。

30 5.綜上，依卷內事證尚不足認原告確有支出租金損失15萬4000
31 元，且亦不足認確有供張德祥使用之計劃，租金之支出亦難

01 認與系爭漏水間具相當因果關係，故原告此部分主張，即屬
02 無據。

03 五、從而，原告依民法第184條第1項前段之規定，請求被告應給
04 付伊22萬3503元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年2月21日
05 （見北司補卷第43頁）起至清償日止之法定遲延利息（民法
06 第229條第2項、第233條第1項、第203條規定參照），為有
07 理由，應予准許；逾此部分之請求，則非有據，應予駁回。

08 六、本判決係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易訴訟程序
09 為被告一部敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款
10 規定，應依職權宣告假執行。至被告就原告勝訴部分陳明願
11 供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當
12 之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所
13 附麗，應併駁回之。

14 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
15 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
18 民事第六庭 法 官 劉宇霖

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
23 書記官 洪仕萱