

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1335號

上訴人 張永賢

訴訟代理人 李滋誠律師

被上訴人 蘇明鈺

追加被告 君城食品有限公司

法定代理人 邱仕峯

訴訟代理人 黃鼎盛

上列當事人間請求修復漏水事件，上訴人對於中華民國111年8月26日臺灣士林地方法院111年度士訴字第5號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於112年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第一項關於命上訴人給付逾「上訴人應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○號三樓如原判決附圖一編號A、A-1、B區域天花板及牆壁按原判決附件一鑑定報告鑑定結果（1）（2）及原判決附件二估價單項次壹一、二、五、六所示之修復方法回復原狀」部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

追加被告、上訴人應各給付被上訴人新臺幣壹萬伍仟元、新臺幣貳萬元。

被上訴人其餘追加之訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（不含追加之訴部分）訴訟費用由上訴人負擔三分之二，餘由被上訴人負擔。追加之訴訴訟費用，由追加被告負擔百分之三十五、上訴人負擔百分之四十五，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更

之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款，雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明。查原審判命：(一)原審共同被告君城食品有限公司（下稱君城公司）及上訴人應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號4樓房屋（下稱4樓房屋）如原判決附圖二（下稱附圖二）編號A、A-1、B區域之漏水，按臺北市土木技師公會（下稱北市土技公會）民國111年5月25日北土技字第1112002297號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）中如原判決附件一（下稱附件一）鑑定結果(1)(2)所示之修復方法修復至不漏水狀態；並應將同號3樓房屋（下稱3樓房屋）如原判決附圖一（下稱附圖一）編號A、A-1、B區域天花板及牆壁按系爭鑑定報告中如附件一鑑定結果(1)(2)及如原判決附件二（下稱附件二）估價單項次壹一、二、五、六所示之修復方法回復原狀（下稱原審主文第1項）。(二)上訴人應將3樓房屋如附圖一編號C、D區域按系爭鑑定報告中如附件一鑑定結果(3)(4)及如附件二估價單項次壹三、四、五、六所示之修復方法回復原狀（下稱原審主文第2項）（見本院卷第5頁）。上訴人原係就其敗訴部分全部不服而聲明廢棄改判（見本院卷第27頁），嗣減縮其上訴範圍，僅就其敗訴之原審主文第1項部分不服（見本院卷第182、183、219、220頁），核屬上訴聲明之減縮，應予准許（減縮上訴聲明部分，不在本院審理範圍內，茲不贅述）。

二、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查被上訴人於本院審理時主張3樓房屋進行如原審主文第1、2項所示回復原狀工程施工需時2個月，伊於施工期間無法居住使用3樓房屋，乃依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段、第191條第1項規定，追加請求君城公司及上訴人應給付另行租屋相當於租金損失各新臺幣（下同）2萬元，合計為4萬元

(見本院卷第59、116、183、220頁)。經核被上訴人所為追加，與原起訴請求均係本於君城公司與上訴人應否就3樓房屋漏水損害負回復原狀責任之同一基礎事實，上訴人及君城公司就此在程序上雖表示不同意（見本院卷第220頁），揆諸前開說明，並無不合，仍應予准許。

三、末按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。查上訴人於本院始提出被上訴人之本件侵權行為損害賠償請求權已罹於時效，伊得拒絕給付之抗辯（見本院卷第33、227、228頁），固屬於二審提出新攻擊防禦方法，惟債務人是否援用時效抗辯而拒絕給付、是否享受或願意拋棄時效完成之利益，法律宜尊重當事人意思，而上訴人於原審未曾表示過拋棄其時效利益，且時效抗辯攸關上訴人是否得拒絕給付，如不許於本院提出，對其有顯失公平之虞，是依上開規定，應准許其提出。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為3樓房屋之所有權人，上訴人為4樓房屋之所有權人，君城公司則向上訴人承租4樓房屋從事製作西點相關業務。詎上訴人自行擴建4樓房屋，形成違章建築，且君城公司於承租4樓房屋後放置大型冷凍櫃、發酵箱等營業設備，以致破壞建築物結構及承重能力，並因上開設備連續運轉造成溫差及積水、排水不良等問題，致3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域天花板及牆壁發生漏水情事而多處受損，君城公司及上訴人即負有修繕4樓房屋漏水狀態以防止3樓房屋該部分繼續受損之作為義務，爰依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段、第191條第1項規定，請求君城公司及上訴人應將4樓房屋如附圖二編號A、A-1、B區域之漏水按系爭鑑定報告中如附件一鑑定結果(1)(2)所示之修復方法修復至不漏水狀態，並應將3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域天花板及牆壁按系爭鑑定報告中如附件一鑑定結果(1)(2)及附件二估價單項次壹一、二、五、六所示之修復方

01 法回復原狀等語（未繫屬於本院者，茲不贅述）。（原審就
02 此判決被上訴人勝訴，上訴人不服提起上訴，至於兩造及君
03 城公司就其餘敗訴部分均未聲明不服，該部分非屬本院審理
04 範圍）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。另於本院追加主張
05 3樓房屋進行如原審主文第1、2項所示回復原狀工程施工需
06 時2個月，伊於施工期間無法居住使用3樓房屋，依民法第18
07 4條第1項前段、第767條第1項中段、第191條第1項規定，請
08 求君城公司及上訴人應給付另行租屋相當於租金損失各2萬
09 元等語。並追加聲明：君城公司及上訴人應各給付被上訴人
10 2萬元。

11 二、上訴人、君城公司抗辯如下：

12 (一)上訴人則以：3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域之漏水係
13 君城公司所造成，與伊無關。君城公司在4樓房屋設置之烘
14 焙區發酵箱、冷凍櫃等器具，均非屬民法第191條第1項所稱
15 之「土地上之工作物」，自不得適用該條項規定命伊須負修
16 復漏水及回復原狀責任。有關漏水爭議並非土木技師之法定
17 執業範圍，則被上訴人引用北市土技公會所作成系爭鑑定報
18 告向伊為本件主張，顯無可採。依被上訴人寄發之109年10
19 月14日臺北成功郵局第749號存證信函（下稱系爭信函），
20 其中已表示建管處人員於107年11月19日有至現場勘查及拍
21 照存證，足見被上訴人斯時已知悉上開漏水現象，其提起本
22 件訴訟已逾侵權行為損害賠償之請求權時效，爰以時效抗辯
23 拒絕給付。被上訴人追加請求相當於租金之損失係屬經濟上
24 損害，伊無賠償義務，縱被上訴人有無法居住之情，伊充其
25 量僅於施工期間讓被上訴人有居住地點，且合理之月租金不
26 可能高達2萬元，施工期也僅需21天等語，資為抗辯。並於
27 本院上訴聲明：1.原判決關於命上訴人應將4樓房屋如附圖
28 二編號A、A-1、B區域之漏水按系爭鑑定報告中如附件一鑑
29 定結果(1)(2)所示之修復方法修復至不漏水狀態；並應將3
30 樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域天花板及牆壁按系爭鑑
31 定報告中如附件一鑑定結果(1)(2)及附件二估價單項次壹

01 一、二、五、六所示之修復方法回復原狀之部分廢棄；2.上
02 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
03 回。對被上訴人追加之訴則答辯聲明：追加之訴駁回。

04 (二)君城公司則以：3樓房屋施作回復原狀工程僅係局部修繕施
05 工，且施工期間會配合被上訴人作息時間之要求，不會發生
06 完全無法居住使用之問題，被上訴人請求伊賠償相當於租金
07 之損失並無理由等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：追加
08 之訴駁回。

09 三、查被上訴人、上訴人分別為3、4樓房屋之所有權人，君城公
10 司則係向上訴人承租4樓房屋作為西點烘焙使用等情，為兩
11 造三方所不爭執，並有建物查詢資料在卷可稽（見原審卷第
12 94、96頁），堪信屬實。

13 四、得心證之理由：

14 (一)3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域之漏水原因為何？

15 1.被上訴人主張其所有之3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域
16 之天花板及牆壁存有多處滲漏水情形，業據提出現場照片為
17 憑（見原審卷第50至61頁）。

18 2.就上開區域滲漏水原因部分，經原審彙整兩造對於鑑定單位
19 及鑑定問題之意見後（見原審卷第113頁），囑託北市土技
20 公會進行鑑定（見原審卷第130頁），再經北市土技公會指
21 派鄭清江、李彥鋒土木技師為鑑定人。而鑑定人會同兩造
22 （含訴訟代理人）於111年2月25日、同年5月10日、同年5月
23 17日至現場會勘，搭配3、4樓房屋於建管處留存之平面圖、
24 結構平面圖，及4樓房屋增建後現況平面圖等圖說進行現況
25 拍照、外觀觀察，並採用有色染液進行積淹與排放測漏，及
26 水管接上測漏加壓儀器進行測漏之檢測，其觀察及試驗結果
27 為：「……發現3樓前廳天花板上靠小梁左側角落有潮濕發
28 霉痕跡、3樓前廳頂版中央靠大梁角落有發霉痕跡、3樓右房
29 間頂版有潮濕發霉漏現象，部分有輕微裂縫產生……。接著
30 赴4、5樓檢視對應於3樓滲漏區上方之情況，其中4樓烘焙區
31 地板有開槽排水溝，發酵箱前地板有積水狀況、發酵箱後方

01 地板有積水，管線直接排水至地面。並至頂樓察看4樓進水
02 管線與閥門開關位置，以及屋頂排水孔，同時在屋頂俯視4
03 樓左右兩側外牆之管線狀況，另由1樓屋前拍攝4樓往外穿牆
04 管線情況，以及在4樓烘焙區與整形區地面切槽水溝、水
05 槽，使用紅色染液進行積淹與排放測漏，並赴5樓辦公區、
06 研發配料室2座水槽、廁所洗手槽、2間廁所馬桶進行黃色染
07 液排放測漏，並於樓頂陽台排水孔進行綠色染液排放測漏。
08 此外，另於4樓烘焙區水槽水管接上測漏加壓儀器進行測
09 漏，染液及測漏後均再行檢視1次3樓所有滲漏點之變化情
10 況。4樓進水管加壓測試結果……經保壓約半小時後壓力維
11 持不變，顯示4樓給水系統沒有漏水。……再特別檢視4樓急
12 速冷凍櫃下方空間，得知急速冷凍櫃底面有不銹鋼板，內置
13 有除濕機，除濕機排水接入地面排水管，惟後方地面有開槽
14 水溝，內有積水，底下並無不銹鋼包覆，據4樓詢問原施工
15 廠商，係直接在地面磁磚上披覆PU防水層作為水溝底層，
16 排水引導經由水管排至後陽台。複勘時亦特別檢視3樓右房
17 間頂版，可發現右房間頂版有許多微裂縫。此外，再次檢視
18 4樓烘焙區發酵箱後方水管情況，原發酵箱排水PVC管已改用
19 透明塑膠管，接入排水管內，惟尚有另1小段從牆面伸出之P
20 VC水管，直接排水至地板，地面上仍有小塊積水情況，此部
21 分已當場告知4樓，建議將另1小段從牆面伸出之PVC水管亦
22 接入排水管內，以確保樓地板為乾燥狀態」等語（見外放之
23 系爭鑑定報告第3至4頁）。

24 3.故北市土技公會基於上開觀察及試驗結果，認定（見外放之
25 系爭鑑定報告第5至8頁）：

26 (1)在測試期間給水管無滲漏現象……接著進行4樓烘焙區與整
27 型區地板切槽排水溝與水槽排水管測漏……結果均未發現3
28 樓滲漏點有染色液體滲出現象。

29 (2)由於一般滲漏水都有上下位置關係，研判3樓前廳A區與A-1
30 區滲漏，應與4樓烘培區發酵箱附近地面積水或排水管微滲
31 漏有關。4樓若處理好該區地面排水積水來源，則3樓滲漏點

01 A與A-1修復後應可解決漏水情況，A點修復須拆除現有天花
02 板與燈具，除霉補上油漆後再行回復。

03 (3)3樓右側房間頂版B區滲漏點，因頂版部分可見微裂縫存在，
04 由建管處結構圖得知，因該區樓板並無小梁結構，對照4樓
05 該區為冷凍庫、急速冷凍櫃、冷藏庫之區域，據4樓敘述，
06 急速冷凍櫃操作溫度為攝氏-30至-22度，每天約操作4小
07 時；冷凍庫操作溫度約攝氏-23度，每天24小時持續運轉操
08 作，冷藏庫操作溫度約攝氏2至3度，亦為持續使用。4樓若
09 有較重機具加載，再加上冷凍櫃、庫與樓下房間之溫差，將
10 可能造成地板下方微裂縫及潮濕發霉情況。鑑定複勘時得知
11 急速冷凍櫃底面有不銹鋼板，惟後方地面有開槽水溝，內有
12 積水，底下並無不銹鋼包覆，據4樓詢問原施工廠商，係直
13 接在原地面磁磚上披覆PU防水層作為水溝底層，排水引導經
14 由水管排至後陽台，若溝底PU防水層有破損，積水可能沿磁
15 磚縫隙滲入樓板，更加劇潮濕發霉情況，故研判3樓B區滲漏
16 點，應與4樓冷凍庫、櫃與3樓房間之溫差，以及樓板存在可
17 能之滲漏排水來源有關。鑑定時雖無發現3樓右房間頂版有
18 滲漏水滴，惟用手觸摸頂版，確實可感覺潮濕發霉情況，因
19 微裂縫對樓板結構體仍有不利影響，故建議應對3樓右側房
20 間頂版部分進行碳纖維結構補強，補強材料應涵蓋該區樓板
21 至四周梁結構側邊，故房間木隔板須拆除後重設。4樓部分
22 應減少冷凍庫區對樓地板溫差之影響，可考慮施作隔溫層材
23 料或高架地板，應由4樓另委由專案處理。

24 (4)3樓房屋漏水修繕的項目及費用：根據上述滲漏可能因素推
25 斷及修復建議，以下僅就應編列給被上訴人之修繕費用，詳
26 如附件六（即3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域修繕部分
27 應如原判決附件二估價單項次壹一、二、五、六所示）
28 ……，加上施工期間對3樓住戶之租金補貼4萬元。

29 4.上開鑑定結果係賦予兩造到場及陳述意見之機會，其鑑定程
30 序之進行應屬公平，而無偏頗一造之處，再由鑑定人憑其專
31 業智識、經驗，根據3、4樓房屋相對位置，以有色染液及儀

01 器檢測輔以現場觀察，復經北市土技公會審核後所出具之意
02 見，且該鑑定內容大致上並無明顯不合理之處，自堪採為本
03 件審認基礎。上訴人雖以漏水、粉刷、室內裝修設計與施工
04 等皆非土木技師執業範圍，其所作成系爭鑑定報告應無可採
05 云云，並提出中華民國全國建築師公會函文為憑（見本院卷
06 第123至124頁），惟上開函文乃該公會片面之意見，且上開
07 函文亦稱土木工程科執業範圍包括建築物結構工程，及其他
08 有關土木工程之調查、規劃、設計、研究、分析、試驗、評
09 價、鑑定、施工、監造、養護、計畫及營建管理等業務，顯
10 與本件鑑定須具備工程及建物結構專業知識極度相關，是系
11 爭鑑定報告應非土木技師逾越其專業能力及執業範圍所為，
12 上訴人此部分所辯，非為可採。

13 5.準此，參諸上開鑑定意見及鑑定人現場勘查3樓房屋如附圖
14 一編號A、A-1、B區域天花板及牆壁確實已有潮濕滲漏發霉
15 及微裂縫等情（見外放之系爭鑑定報告第50至58頁）；是3
16 樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域天花板及牆壁滲漏水、
17 室內多處受損之原因，就A、A-1區部分，乃因上訴人所有之
18 4樓房屋屋內，由君城公司設置之烘培區發酵箱排水管微滲
19 漏，以及有1小段PVC管直接排水到地面，附近地面積水所
20 致，且鑑定人鄭清江土木技師另於本院證稱：除了發酵箱排
21 水管滲漏水以外，既然水已經流到樓下，樓地板理論上也會
22 有縫隙，如果沒有縫隙的話，應該積水在4樓，而不會流到
23 樓下等語（見本院卷第160頁），可見發酵箱產生之水分係
24 沿樓地板縫隙處滲漏至3樓房屋，以致3樓房屋對應該處部分
25 之A、A-1區域有潮濕發霉現象；就B區部分，則因君城公司
26 設置之冷凍庫、櫃等較重機具加載造成地板下方產生微裂
27 縫，又因上開冷凍櫃與3樓房屋房間之溫差形成潮濕水氣沿
28 著縫隙滲入樓板，且冷凍櫃後方地面開槽水溝PU防水層破
29 損，溝內積水亦會沿磁磚縫隙滲入樓板，並致3樓房屋對應
30 該處部分之B區域有潮濕發霉現象等情，應堪認定。

31 (二)被上訴人依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段、第

191條第1項規定，請求上訴人應將4樓房屋如附圖二編號A、A-1、B區域，按系爭鑑定報告中如附件一鑑定結果(1)(2)所示修復方法修復至3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域為不漏水狀態，是否有理？

經查，系爭鑑定報告就3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域之漏水部分，係建議4樓房屋處理好烘焙區發酵箱附近地面排水積水來源，亦即發酵箱PVC管應接入排水管內，以確保樓地板為乾燥狀態，則3樓滲漏點A、A-1修復後應可解決漏水情況，且應減少4樓房屋冷凍庫區對樓地板溫差之影響，可考慮施作隔溫層材料或高架地板等情（參附件一鑑定結果(1)(2)所示）；惟該等修復至不漏水狀態內容均係針對君城公司放置於4樓房屋內營業設備運轉時所衍生物、積水應予減少、排除而為之調整，並非4樓房屋建築本體（含固有管線）應為如何修繕之處理，而該等營業設備乃君城公司所有，尚與上訴人無涉，上訴人對之並無改變狀態或處置、調整之權限（上訴人並非發酵箱及冷凍櫃之所有權人，並無逕行變更發酵箱PVC管排水方向，及對於冷凍櫃下方施作隔溫層或架高地板之權限），被上訴人既主張4樓房屋應依附件一鑑定結果(1)(2)所示內容修復至3樓房屋對應區域為不漏水狀態（見原審卷第200至201頁），自應由該等營業設備之所有權人即君城公司負擔此等修繕義務，而非由不具該等營業設備處分權之上訴人負擔，是被上訴人依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段、第191條第1項規定，請求上訴人應將4樓房屋如附圖二編號A、A-1、B區域，按系爭鑑定報告中如附件一鑑定結果(1)(2)所示修復方法修復至3樓房屋對應區域為不漏水狀態，非為有據，不應准許。

(三)被上訴人依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，請求上訴人應將3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域天花板及牆壁，按系爭鑑定報告中如附件一鑑定結果(1)(2)及附件二估價單項次壹一、二、五、六所示之修復方法回復原狀，是否有理？

01 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
02 作物之所有人負賠償責任；負損害賠償責任者，除法律另有
03 規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。民
04 法第191條第1項本文、第213條第1項定有明文。又土地上之
05 建築物或其他工作物之所有人縱將建築物或其他工作物出租
06 予第三人，對該建築物或其他工作物所致他人權利之損害，
07 除所有人對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管
08 有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意外，所有人
09 仍應負賠償責任。是以，除非建築物所有人能舉證證明上開
10 法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任
11 外，因土地上之建築物造成他人之損害，即依法推定建築物
12 所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任。再民法第19
13 1條第1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，
14 建築物係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水
15 電配置管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，
16 應包括在內。

17 2.經查，上訴人為4樓房屋之所有權人，即負有保管、維護該
18 房屋之本體構造（含樓板及固有管線），防免產生瑕疵對於
19 他人造成損害之義務。而3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區
20 域天花板及牆壁於鑑定人現場勘察時，確實仍有潮濕滲漏發
21 霉及微裂縫等情，業如前述，上開區域滲漏水原因，參照前
22 揭鑑定結論及鑑定人鄭清江土木技師於本院之補充說明，可
23 知除君城公司設置之發酵箱有排水管微滲漏，及冷凍櫃存有
24 溫差形成潮濕水氣以外，尚因該等水分或積水沿4樓房屋之
25 「樓地板縫隙」向下滲漏，且冷凍櫃後方地面「開槽水溝」
26 PU防水層破損，溝內積水亦會沿磁磚縫隙滲入樓板，暨B區
27 域樓板無小梁結構支撐，放置大型冷凍櫃等較重機具造成
28 「樓板微裂縫」，溫差形成之水分沿裂縫滲漏，以上致使3
29 樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域天花板及牆壁對應部分
30 有潮濕發霉現象；足認本件水分或積水之來源固肇因於君城
31 公司所有之前揭營業設備運轉發動所致，惟4樓房屋之樓地

01 板若無縫隙或裂縫，或無設置「開槽水溝」者，水源自無從
02 向下滲漏進而造成3樓房屋之損害，故水源及樓板裂縫、
03 「開槽水溝」皆為造成3樓房屋損害之共同原因甚明，上訴
04 人辯稱被上訴人所受3樓房屋潮濕發霉之損害全為君城公司
05 所有之營業設備運轉過程滲漏水所致，與4樓房屋本體均無
06 關聯，該等營業設備不屬於建築物之一部而無民法第191條
07 第1項規定之適用餘地云云，非為可採。

08 3.揆諸上訴人既將4樓房屋出租予君城公司使用，且君城公司
09 自承其租用後有進行全場地重新整平、加厚地板的工程等語
10 （見放外之系爭鑑定報告第36頁），顯見上訴人應係同意、
11 允許君城公司進行含樓板在內之室內裝修工程，及擺放大型
12 冷凍櫃等較重機具於4樓房屋內，惟上訴人基於保管、維護4
13 樓房屋本體構造之所有權人義務，自應於君城公司進行室內
14 裝修工程前、後，瞭解及審視君城公司施作過程是否合於法
15 令、已否影響房屋樓板及結構，且應注意君城公司裝修、使
16 用4樓房屋期間是否造成樓板因遭水浸潤或大型機具壓力產
17 生縫隙、裂縫未適時填補，以免造成他人之損害，始得謂
18 已盡相當之注意、防免義務；況被上訴人前曾於109年10月1
19 4日以系爭信函通知上訴人及君城公司，關於君城公司營業
20 設備造成3樓房屋屋頂破洞、牆壁損壞及漏水等語（見原審
21 卷第74至76頁），可徵被上訴人於發生漏水現象時已有告知
22 上訴人，上訴人當能自行檢查4樓房屋樓板、結構是否存有
23 滲漏水原因而加以修補、除去；然本件上訴人並未舉證證明
24 其對4樓房屋之保管並無欠缺，甚至容任君城公司於4樓房屋
25 地面設置「開槽水溝」造成積水可能性大增，亦未舉證漏水
26 損害非因保管有欠缺，或於防止漏水損害之發生已盡相當之
27 注意義務，符合民法第191條第1項但書規定之情，是被上訴
28 人依民法第191條第1項本文、第213條規定，請求上訴人應
29 將3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域遭滲漏水處修復以回
30 復原狀，自屬有據。

31 4.而系爭鑑定報告就3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域天花

01 板及牆壁遭滲漏水毀損而回復原狀乙節，係認定就A、A-1區
02 域應拆除前廳現有天花板與燈具，除霉補土油漆後再行回復
03 （見外放之系爭鑑定報告第7頁、施作工項詳如附件二估價
04 單項次壹一、五、六部分）；另就右側房間部分，因4樓房
05 屋B區域放置大型冷凍櫃加載重壓，造成地板下微裂縫（見
06 外放之系爭鑑定報告第6頁），微裂縫對樓板結構體仍有不
07 良影響，應對3樓右側房間頂版部分進行碳纖維結構補強，
08 補強材料應涵蓋該區樓板至四周梁結構側邊，故房間木隔板
09 須拆除後重設（見外放之系爭鑑定報告第7頁，施作工項詳
10 如附件二估價單項次壹二、五、六部分），衡情已根據現場
11 情況及工程實務專業為適當之評估，應堪可採，上訴人自應
12 依此修復方法以回復3樓房屋原狀。

13 5.再按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損
14 害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自有侵權行為
15 時起，逾10年者亦同，民法第197條第1項定有明文。又若侵
16 害行為未間斷，他人所受之損害，既屬繼續不斷發生，則其
17 損害賠償請求權，自應隨損害之發生，漸次開始進行；另侵
18 害狀態之繼續延續者，應以不法侵害之行為終了時起算其時
19 效。是以加害人之侵權行為如連續（持續）發生者，被害人之
20 請求權亦不斷發生，則該請求權之消滅時效亦應不斷重新
21 起算。因此，連續性侵權行為，於侵害終止前，損害仍在繼
22 續狀態中，被害人無從知悉實際受損情形，自無法行使損害
23 賠償請求權，其消滅時效自應俟損害之程度底定知悉後起
24 算。上訴人雖辯稱被上訴人早在107年11月間即知有漏水情
25 形（見原審卷第44至46頁），卻於110年10月13日始具狀提
26 起本件訴訟（見原審卷第8頁），已罹於侵權行為損害賠償
27 時效云云，惟3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域天花板及
28 牆壁，於被上訴人提起本件訴訟時仍有漏水導致潮濕滲漏發
29 霉及微裂縫現象，業據鑑定人於現場勘察時確認無誤（見外
30 放之系爭鑑定報告第50至58頁），足認漏水之侵害狀態仍繼
31 續延續中，尚未終了，上訴人所提時效抗辯即屬無據，礙難

01 採認。

02 6.又本院既認被上訴人依民法第191條第1項本文主張上訴人應
03 將3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域遭滲漏水處修復以回
04 復為有理由，即毋庸續為審酌其另依其他請求權基礎所為之
05 同一主張，附此敘明。

06 (四)被上訴人依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段、第
07 191條第1項規定，於本院追加請求君城公司及上訴人應各給
08 付2萬元，是否有理？

09 被上訴人主張君城公司及上訴人進行如原審主文第1、2項所
10 示3樓房屋回復原狀工程施工需時2個月，伊於施工期間無法
11 居住使用3樓房屋，受有相當於租金之損害，以每月2萬元計
12 算，請求君城公司及上訴人應各給付2萬元等情，為君城公
13 司及上訴人所否認。經查：

14 1.此部分業據證人鄭清江土木技師證稱：A區是客廳，B、C區
15 是房間，會影響晚上睡覺，D區在後陽台與室內起居較無影
16 響，伊是預估工期約需2個月，以1個月2萬元去預估需要的
17 租金等語（見本院卷第163頁）；且施作上開回復原狀工程
18 時，3樓房屋之客廳天花板及右側房間頂版需拆除、清霉、
19 補強、油漆，而左側房間頂版與牆面則需重新批土油漆，其
20 範圍已含括客廳房間等一般生活起居之主要區域，確實影響
21 被上訴人正常使用3樓房屋之權利，亦屬被上訴人因滲漏水
22 所受損害，是其援引上開民法第191條第1項本文規定，請求
23 君城公司及上訴人應一併賠償施作如原審主文第1、2項所示
24 回復原狀工程之2個月期間，無法使用3樓房屋所受相當於租
25 金之損害，自為有據。上訴人及君城公司固辯稱上開回復原
26 狀工程需時僅21天，並提出訴外人興進室內裝修工程有限公
27 司出具之報價單乙紙為憑（見本院卷第185頁），惟該報價
28 單所示之工項未含附件二估價單項次壹、二、3所示關於右
29 側房間頂版微裂縫應以碳纖維補強部分，則其所預估之工期
30 顯非完全對應附件二估價單項次壹所列全部工項，非為可
31 取。

01 2.兩造及君城公司均不爭執3、4樓房屋面積大小相同（見本院
02 卷第163頁），君城公司及上訴人亦自承4樓房屋每月租金超
03 過2萬元（見本院卷第163至164、184頁），是被上訴人於修
04 繕3樓房屋之2個月期間受有相當於租金之損害，自得依此標
05 準即每月2萬元、合計4萬元予以評價計算。爰審酌君城公司
06 及上訴人應共同負擔原審主文第1項關於修繕3樓房屋如附圖
07 一編號A、A-1、B區域之義務，另上訴人應獨自負擔原審主
08 文第2項關於修繕3樓房屋如附圖一編號C、D區域之義務；其
09 中原審主文第1項之修繕工項及工程款均較原審主文第2項為
10 繁多，原審主文第2項之C區域即左側房間僅需補土油漆、D
11 區域位於後陽台與生活作息無關等情，認君城公司應負擔其
12 中15,000元、上訴人應負擔其中25,000元，則被上訴人追加
13 請求君城公司、上訴人應各給付15,000元、2萬元部分，均
14 有理由，均有理由，逾此範圍之主張，即屬無憑，應予駁
15 回。

16 3.又本院既認被上訴人依民法第191條第1項本文，追加主張上
17 訴人及君城公司應賠償無法使用3樓房屋相當於租金之損害
18 為有理由，即毋庸續為審酌其另依其他請求權基礎所為之同
19 一主張，附此敘明。

20 五、綜上所陳，被上訴人依民法第191條第1項本文之規定，請求
21 上訴人應將3樓房屋如附圖一編號A、A-1、B區域天花板及牆
22 壁，按系爭鑑定報告中如附件一鑑定結果(1)(2)及附件二估
23 價單項次壹一、二、五、六所示之修復方法回復原狀，自屬
24 正當，應予准許。被上訴人另依民法第184條第1項前段、第
25 767條第1項中段、第191條第1項規定，請求上訴人應將4樓
26 房屋如附圖二編號A、A-1、B區域，按系爭鑑定報告中如附
27 件一鑑定結果(1)(2)所示修復方法修復至3樓房屋相對應區
28 域為不漏水狀態，則無理由，不應准許。從而原審就上開不
29 應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指
30 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
31 廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為

上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴人仍執陳詞指摘原
判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部
分上訴。又被上訴人追加依民法第191條第1項本文之規定，
請求君城公司、上訴人應給付3樓房屋回復原狀修繕期間無
法使用相當於租金之損害各15,000元、2萬元，為有理由，
應予准許，逾此範圍之主張，即無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，被上訴人
追加之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450
條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主
文。

中 華 民 國 112 年 5 月 30 日

民事第十四庭

審判長法 官 周群翔

法 官 黃珮禎

法 官 周珮琦

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 5 月 30 日

書記官 強梅芳