

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第881號

上訴人 潘寶蓮

兼訴訟代理人 程立杰

被上訴人 許曉嵐

0000000000000000

訴訟代理人 程立全律師

複代理人 游聖佳律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年6月15日臺灣桃園地方法院110年度訴字第2516號第一審判決提起上訴，本院於111年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人程立杰負擔三分之二，餘由上訴人潘寶蓮負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊等原分別為門牌桃園市○○區○○路000巷0弄00○000號公寓大樓（下稱系爭公寓）2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）、5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）之所有權人；被上訴人則為系爭公寓3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之所有權人。系爭公寓因漏水老舊，有施作女兒牆防水布、5樓頂防水、公寓梯間油漆粉刷、更換燈泡、通水管、清水溝、對講機修理換新，及樓下水箱浮球更新等公共設施修繕工程之必要，已於多年前完工，共計支出修繕費用47萬1000元，惟被上訴人不願共同出資，已由上訴人程立杰代墊其應分攤之公共設施修繕費用共新臺幣(下同)11萬8703元；且因被上訴人不讓伊等前往頂樓修繕公共設施，致系爭5樓房屋屋頂漏水，於程立杰出售系爭5樓房屋予訴外人吳若妮時，因漏水瑕疵遭減價10萬元，而受有損害；又因系爭3樓房屋漏水，致系爭2樓房屋遭承租人退租，上訴人潘寶蓮因此受有租金

01 損失10萬元，被上訴人亦應負賠償責任等情。爰依侵權行為
02 法則，求為命被上訴人給付程立杰21萬8703元、潘寶蓮10萬
03 元之判決（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴；
04 未繫屬本院部分，不予贅述）。並於本院上訴聲明：(一)原判
05 決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應
06 給付程立杰21萬8703元、潘寶蓮10萬元。

07 二、被上訴人則以：程立杰並未舉證證明伊委託其等施作系爭公
08 寓之公共設施修繕工程，及工程項目為何、費用若干、何人
09 支付修繕費用，是否已付清等，亦不能證明有修繕必要性，
10 竟依侵權行為法則，請求伊賠償修繕費用11萬8703元，顯非
11 有理。另伊從未阻止上訴人前往系爭公寓頂樓修繕，住戶均
12 可自由進出頂樓，程立杰出售系爭5樓房屋折讓價金10萬
13 元，乃買賣雙方磋商之結果，實無從依侵權行為法則請求伊
14 賠償價金折讓損失10萬元。又系爭2樓房屋之承租人係因與
15 上訴人發生債務糾紛始遷離，上訴人並未舉證證明承租人退
16 租係因系爭2樓房屋漏水所致，伊毋庸賠償潘寶蓮10萬元之
17 租金損失，且該租金債權亦非民法第184條第1項保護之客體
18 等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：如主文所示。

19 三、查，(一)程立杰原為系爭5樓房屋之所有權人，潘寶蓮為系爭2
20 樓房屋之所有權人，被上訴人則為系爭3樓房屋之所有權
21 人；(二)程立杰已於109年9月22日，將系爭5樓房屋出售予吳
22 若妮等情，有卷附系爭2樓、5樓、3樓房屋之建物登記謄
23 本，地籍異動索引及不動產買賣契約書可稽（見原審卷第27
24 -39頁、第73頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第68頁），
25 堪信為真。

26 四、本件應審究者為(一)程立杰依侵權行為法則，請求被上訴人賠
27 償公共設施修繕費用11萬8703元，及系爭5樓房屋漏水減價
28 損失10萬元，有無理由？(二)潘寶蓮依侵權行法則，請求被上
29 訴人賠償系爭2樓房屋租金損失10萬元，有無理由？茲分別
30 論述如下：

31 (一)程立杰依侵權行為法則，請求被上訴人賠償公共設施修繕費

01 用11萬8703元，及系爭5樓房屋漏水減價損失10萬元，有無
02 理由？

03 1.按依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為
04 人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責
05 性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，
06 且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立
07 要件應負舉證責任。

08 2.經查：

09 (1)、關於公共設施修繕費用11萬8703元部分：

10 ①、上訴人主張系爭公寓多年前由2樓、4樓、5樓房屋
11 之所有權人委託訴外人即承包商范三秋(已死亡)修
12 繕公共設施部分，並已完工，歷年支出系爭5樓房
13 屋屋頂防水工程費用28萬6000元、外牆4樓、5樓至
14 屋頂女兒牆防水布工程費用14萬元、整棟樓梯油漆
15 與燈泡更換費用4萬2000元、通水管與清水溝費用3
16 000元、對講機更新費用7500元，及樓下水箱浮球
17 費用1100元，共計47萬1000元，惟被上訴人不願出
18 資，而由程立杰代墊其應分攤之修繕費用11萬8703
19 元云云，固據提出三秋水電工程之范三秋名片、沐
20 斯企業社工程估價單總表、系爭公寓頂樓、外牆照
21 片與手機簡訊為證(見原審卷第13頁、第61-67頁、
22 第75-77頁)。

23 ②、惟上訴人於原審即自陳被上訴人不願施作公共設施
24 修繕工程，且上開公共設施修繕項目係多年前所施
25 作，單據已經滅失，承包商范三秋已經死亡等語
26 (見原審卷第49頁)，實無法證明上訴人確有施作上
27 開公共設施修繕工程，並為被上訴人所同意。另觀
28 諸上訴人提出之范三秋名片(見原審卷第13頁)，僅
29 為單純之名片；而系爭公寓頂樓與外牆照片(見原
30 審卷第63-65頁、第75-77頁)，僅係拍攝系爭公寓
31 之頂樓與外牆，並無工程項目、修繕費用金額，或

01 修繕費用由何人付清等相關記載，實難僅憑上開名
02 片及照片，遽認上訴人確有施作上開修繕工程。又
03 上訴人提出之沐斯企業社工程估價單總表(見原審
04 卷第61頁)，係系爭3樓房屋進行清運、拆除、泥
05 作、木作、油漆、水電/弱電及系統櫃工程之估價
06 單；而上訴人提出之手機簡訊(見原審卷第23頁)，
07 僅可證明上訴人曾向被上訴人請求分攤浮球修繕費
08 用，亦無從證明上訴人確有施作上開工程，並支付
09 修繕費用47萬1000元，且均由程立杰代為支付。

10 ③、況縱上訴人確有施作上開工程，並支付修繕費用47
11 萬1000元，且由程立杰代墊被上訴人應分攤之公共
12 設施修繕費用共11萬8703元，亦屬公寓大廈管理條
13 例第10條第2項規定公寓大樓區分所有權人如何分
14 攤共用部分或約定共用部分之修繕、管理及維護費
15 用之問題，核與侵權行為無涉。尚難僅以被上訴人
16 不同意修繕公共設施或分攤修繕費用，即認被上訴
17 人涉有不法侵權行為。故程立杰依侵權行為法則，
18 請求被上訴人賠償公共設施修繕費用11萬8703元，
19 洵非有理。

20 (2)、關於系爭5樓房屋漏水減價損失10萬元部分：

21 ①、上訴人主張因被上訴人不同意讓伊等前往系爭公寓
22 頂樓修繕公共設施，致系爭5樓房屋屋頂漏水，於
23 程立杰出售系爭5樓房屋予吳若妮時，因漏水瑕疵
24 遭減價10萬元，而受有損害云云，固據提出不動產
25 買賣契約書、系爭5樓屋頂照片、福益不動產有限
26 公司(太平洋房屋平鎮中豐站前加盟店)證明書為
27 證(見原審卷第15、63、293頁)。

28 ②、惟被上訴人否認拒絕上訴人前往系爭公寓頂樓施作
29 公共設施修繕工程，且證人吳若妮於原審出具聲明
30 狀表示「對於承購系爭5樓房屋時，所有實際交易
31 金額均為雙方房屋議價，並無賣方所言之折讓金額

01 作為給予施作漏水修繕防水之實，及對頂樓重新施
02 作多層防水工程，此防水工程費用為我方自行吸
03 收，賣方及其所謂代理人(管理人)並未給付任何金
04 額給予補貼，對於賣方對外宣稱：有給我們錢做防
05 水之事，實為不實的說法」等情，有卷附聲明狀可
06 稽(見原審卷第231頁)。證人吳若妮並於原審到庭
07 證稱：當初買賣房屋時，上訴人開價290萬元，10
08 萬元是議價空間，並不是針對漏水問題的減價；當
09 時伊不知道房屋有漏水，若知道伊就不會買了，伊
10 是搬進去住才知道房屋漏水的事情；當初議價10萬
11 元並未在合約書上註記用途；伊本來不想買，但上
12 訴人不同意，當時議價的10萬元與防水工程無關，
13 漏水的部分他不負責，伊只好自己吸收此部分的防
14 水工程費用；福益不動產有限公司(太平洋房屋平
15 鎮中豐站前加盟店)證明書並不正確，應以伊之陳
16 述為準等語(見原審卷第314-315頁)。可見證人
17 吳若妮已明確證稱系爭5樓房屋之成交價280萬，係
18 買賣雙方磋商議價所得之結果，並非因漏水而折讓
19 10萬元。故上訴人主張因被上訴人不同意伊等修繕
20 公共設施，致系爭5樓房屋出售予吳若妮時，因漏
21 水瑕疵遭減價10萬元云云，亦非可採。

- 22 (3)、準此，上訴人並未舉證證明其確有施作系爭公寓上開公
23 共設施修繕工程，並支付修繕費用47萬1000元，且均由
24 程立杰代為支付；縱上訴人確有施作上開工程，並支付
25 修繕費用，亦屬公寓大樓區分所有權人如何分攤共用部
26 分或約定共用部分修繕、管理與維護費用之問題，核與
27 侵權行為無涉；又系爭5樓房屋之成交價280萬，係買賣
28 雙方磋商議價所得之結果，並非因漏水瑕疵而折讓10萬
29 元。故程立杰依侵權行為法則，請求被上訴人賠償公共
30 設施修繕費用11萬8703元，及系爭5樓房屋漏水減價損
31 失10萬元，共計21萬8703元，均非有理。

01 (二)潘寶蓮依侵權行為法則，請求被上訴人賠償系爭2樓房屋租
02 金損失10萬元，有無理由？

03 1.上訴人主張系爭3樓房屋漏水，致系爭2樓房屋承租人黃金龍
04 因此終止租約，潘寶蓮受有租金損失10萬元云云，業據提出
05 系爭2樓房屋漏水照片、租屋契約書及簡訊對話為證(見原審
06 卷第71、149頁、第327-331頁、本院卷第89-91頁)。

07 2.惟依上訴人提出之照片，僅可證明系爭2樓房屋有滲漏水之
08 情形，但無法以此證明此漏水現象係因系爭3樓房屋漏水所
09 致。且上訴人於原審即自陳系爭3樓房屋開設宮廟，而依上
10 訴人提出其與系爭2樓房屋原承租人黃金龍之對話記錄，可
11 知黃金龍似有欠繳租金之情事(見本院卷第87頁)。參諸私法
12 自治及契約自由原則，形成當事人內心意思之因素複雜，而
13 承租人終止租約之原因甚多，無法僅以單一情事判斷其作成
14 意思表示之原因。則黃金龍終止租約之意思表示，究竟係因
15 漏水、宮廟、個人經濟狀況不佳，或其他因素所形成，實屬
16 不明，尚無法僅憑系爭2樓房屋滲漏水之照片，認系爭2樓房
17 屋原承租人終止租約，與系爭2樓房屋漏水間，必然具有相
18 當因果關係。故潘寶蓮依侵權行為法則，請求被上訴人賠償
19 系爭2樓房屋之租金損失10萬元，亦非有理。

20 五、從而，上訴人依侵權行為法則，請求被上訴人給付程立杰21
21 萬8703元、潘寶蓮10萬元，均為無理由，不應准許。原審就
22 此部分為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤。上訴人仍執前
23 詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其
24 上訴。

25 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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

29 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日

30 民事第九庭

31 審判長法 官 楊絮雲

01

法 官 陳賢德

02

法 官 郭顏毓

03 正本係照原本作成。

04 不得上訴。

05

中 華 民 國 111 年 12 月 30 日

06

書記官 馬佳瑩