臺灣高等法院民事判決

114年度上字第811號

上　訴　人　曹瑞蓮
訴訟代理人　丁福慶律師
複 代理 人　陳智勇律師
被 上訴 人　梁氏秋莊
訴訟代理人　周　易律師
　　周　岳律師
被 上訴 人　陳珮妤
000000000000000000
000000000000000000
　　邢宇得
被 上訴 人　鼎藏晶華社區管理委員會
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　王佳恩
訴訟代理人　楊富淞律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於中華民國114年1月6日臺灣桃園地方法院111年度訴字第1250號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮及追加，本院於115年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人下列第二至五項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

梁氏秋莊、鼎藏晶華社區管理委員會應連帶給付上訴人新臺幣壹拾壹萬伍仟肆佰捌拾參元，及梁氏秋莊自民國一一一年十一月十六日起、鼎藏晶華社區管理委員會自民國一一三年三月七日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

鼎藏晶華社區管理委員會應給付上訴人新臺幣參萬參仟玖佰陸拾捌元，及自民國一一三年三月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

梁氏秋莊應給付上訴人新臺幣伍萬貳仟壹佰柒拾玖元，及自民國一一三年三月九日起起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

鼎藏晶華社區管理委員會應給付上訴人新臺幣貳萬肆仟零捌拾捌元，及自民國一一三年三月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一、二審（含追加之訴，但確定部分除外）訴訟費用，由梁氏秋莊、鼎藏晶華社區管理委員會連帶負擔百分之二十，梁氏秋莊負擔百分之九、鼎藏晶華社區管理委員會負擔百分之十，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人鼎藏晶華社區管理委員會（下稱鼎藏晶華管委會）之法定代理人原為李忠翰，嗣變更為王佳恩，其並具狀聲明承受訴訟，有桃園市中壢區公所民國114年5月29日桃市壢工字第1140030439號函及聲明承受訴訟狀可稽（見本院卷第79至90頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符。

二、被上訴人陳珮妤、邢宇得（下合稱陳珮妤等2人）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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、按原告於判決確定前，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。訴經撤回者，視同未起訴。第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但被告同意者、因擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。為民事訴訟法第262條第1項、第263條第1項前段、第446條第1項、第255條第1項第1款、第3款所定。查上訴人於原審依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第767條第1項中段、第800條準用第776條規定請求被上訴人修繕漏水，及依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求被上訴人賠

償其所受每月新臺幣（下同）1萬4,813元租金及修繕費用之損害，聲明：㈠被上訴人梁氏秋莊（下稱梁氏秋莊）、陳珮妤等2人應依附表一編號1、2、3所示，將門牌號碼桃園市○○區○○路○段000巷00號6樓房屋（下稱系爭6樓房屋）之漏水處修繕至完全不漏水狀態。㈡鼎藏晶華管委會應依附表一編號4所示，將系爭6樓房屋之側面外牆及門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00號5樓（下稱系爭5樓房屋）側面外牆漏水處修繕至完全不漏水狀態。㈢梁氏秋莊、陳珮妤等2人、鼎藏晶華管委會應自110年11月16日起至訴之聲明第1、2項漏水修繕至完全不漏水為止，連帶按月給付上訴人1萬4,813元。㈣梁氏秋莊、陳珮妤等2人應連帶給付上訴人5萬5,776元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。㈤被上訴人應連帶給付上訴人4萬9,802元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息（見原審卷二第261至262頁）。上訴人於本院以系爭5樓房屋已無漏水，所受租金損害已可確定為由，撤回上開㈠、㈡之訴，減縮上開㈢應受判決事項聲明為：梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會應連帶給付上訴人26萬2,634元，陳珮妤等2人、鼎藏晶華管委會應連帶給付上訴人11萬5,541元，及均自111年11月16日起至清償日止之法定遲延利息。並減縮上開㈣、㈤之利息起算日為113年3月9日。另以租金損害為每月1萬8,813元為由，追加請求：㈠梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會應連帶給付上訴人7萬0,920元，及自114年12月13日起至清償日止之法定遲延利息。㈡陳珮妤等2人、鼎藏晶華管委會應連帶給付上訴人3萬1,200元，及自114年12月16日起至清償日止之法定遲延利息（見本院卷第220至221、240頁），撤回起訴及減縮部分均得被上訴人同意（見本院卷第240至241頁），追加部分，亦核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊為系爭5樓房屋所有權人；梁氏秋莊為108年9月16日至112年5月8日間系爭6樓房屋所有權人，陳珮妤等2

人為112年5月9日起該屋所有權人，均負有維護該屋之責，鼎藏晶華管委會則負維護系爭5、6樓房屋外牆之責，其等未盡其責致系爭5樓房屋漏水如附表一所示，梁氏秋莊、陳珮妤等2人就附表一編號1、2部分應賠償修繕費用5萬5,776元，鼎藏晶華管委會就附表一編號3、4部分則應賠償修繕費用4萬9,802元。伊因而未能按計畫出租取得每月租金1萬8,813元之利益，梁氏秋莊與鼎藏晶華管委會應連帶賠償110年11月16日起至112年5月8日止租金損害33萬3,554元，陳珮妤等2人、鼎藏晶華管委會則應連帶賠償112年5月9日起至113年1月3日止租金損害14萬6,741元。爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定求為命：㈠梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會應連帶給付上訴人26萬2,634元，及自111年11月16日起加計法定遲延利息。㈡陳珮妤等2人、鼎藏晶華管委會應連帶給付上訴人11萬5,541元，及自111年11月16日起加計法定遲延利息。㈢梁氏秋莊、陳珮妤等2人應連帶給付上訴人5萬5,776元，及自113年3月9日起加計法定遲延利息。㈣被上訴人應連帶給付上訴人4萬9,802元，及自113年3月9日起加計法定遲延利息之判決（原審判決駁回上訴人之請求。上訴人不服，提起上訴並為一部撤回及減縮應受判決事項聲明）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回下列二至五項部分廢棄。㈡梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會應連帶給付上訴人26萬2,634元，及自111年11月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢陳珮妤等2人、鼎藏晶華管委會應連帶給付上訴人11萬5,541元，及自111年11月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣梁氏秋莊、陳珮妤等2人應連帶給付上訴人5萬5,776元，及自113年3月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈤被上訴人應連帶給付上訴人4萬9,802元，及自113年3月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。及追加聲明：㈠梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會應再連帶給付上訴人7萬0,920元，及自114年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡陳珮妤等2人、鼎藏晶

華管委會應再連帶給付上訴人3萬1,200元，及自114年12月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人抗辯：

㈠梁氏秋莊則以：社團法人臺灣住宅品質消費者保護協會（下稱住宅消保會）不具專業性，所採鑑定方法有瑕疵，出具之鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）、補充鑑定函並存在浮報工程費用、計算錯誤等情，上訴人未舉證證明系爭5樓房屋漏水與系爭6樓房屋有因果關係。系爭5樓房屋尚可居住，上訴人未有出租計畫，未受租金損害，且其所主張之租金損失包含管理費，此屬其應負擔者，非所失利益等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

㈡鼎藏晶華管委會則以：住宅消保會未注意天氣狀況及系爭5樓、6樓側面外牆位置不至有大量水分沖刷之情形，逕以持續性灑水之方式測試，且未設置對照組，鑑定有瑕疵，系爭5樓房屋主臥室側面牆壁漏水非大樓側面外牆防水層破損所致。系爭5樓房屋僅局部單點漏水，房屋結構仍健全完整，屬可供居住之安全建築，雖因漏水導致房屋租金價值降低，僅須調降租金，即可使用收益，上訴人將之閒置，請求伊連帶賠償每月租金，並不合理等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

㈢陳珮妤、邢宇得則以：伊買得系爭6樓房屋後，該屋已無漏水等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、上訴人為系爭5樓房屋所有權人；梁氏秋莊於108年9月16日至112年5月8日間為系爭6樓房屋所有權人，於112年5月9日因買賣移轉所有權予陳珮妤、邢宇得等節，為兩造所不爭（見本院卷第272頁），並有土地、建物登記謄本及桃園市地籍異動索引可查（見壢簡卷第14至19頁，原審卷一第151至161頁），信為可採。

四、上訴人主張系爭5樓房屋漏水處及其原因如附表一所示，其得依民法第184條第1項前段、第185條規定請求被上訴人賠償所失租金利益及修繕費用等語，為被上訴人否認，並以前

詞置辯。茲依兩造爭點析述如下：

㈠上訴人已舉證證明系爭5樓房屋存在如附表一編號1、2、4所示漏水情形及其漏水原因，且其雖已證明系爭5樓房屋存在附表一編號3所示漏水情形，但未能舉證證明漏水原因與梁氏秋莊、陳珮妤等2人有關。

1.附表一編號1、2部分：

⑴經查，住宅消保會於112年1月12日以對系爭6樓房屋次臥外牆冷媒管開口處持續注水之方式檢測該處防水層是否破損，半小時後發現系爭6樓房屋次臥踢腳板滲出水流，判斷前述未填縫導致水由該處滲入次臥踢腳板處牆壁，並因室內房間地壁一般均無施作防水工程再滲至系爭5樓房屋次臥牆壁及壁面，為該處形成壁癌之原因（即附表一編號2）。該會於112年3月15日對系爭6樓房屋浴室洗手台進行壓力測試，於10分鐘後發現有掉壓情形，即再以電動加壓機加入藍色食用色劑檢測冷水管破損處，旋於廚房水槽後方壁面埋設冷水管之出口發現藍色色劑滲出，因而認廚房水槽之冷給水管破損，水流循廚房壁面經玄關壁面匯集至系爭5樓房屋玄關之天花板及壁面，為該處形成壁癌之原因（即附表一編號1），有系爭鑑定報告書可查（見原審卷一第87至125頁）。又系爭5樓、6樓房屋格局、管路一致且與管路圖相符，玄關後方為廚房，廚房水槽靠兩者共同壁乙節，有住宅消保會115年1月12日住保鑑字第115000034號函及所附管路圖照片可查（見本院卷第253至255頁）；建商創景建設股份有限公司（下稱創景公司）115年3月11日函並稱：鼎藏晶華社區地坪施作防水之區域為浴室及陽台，其他未施作防水之區域，若樓板積水久未處理，確實有可能逐漸擴散並向旁、向下滲透等語（見本院卷第279頁）。則系爭6樓廚房水槽後方壁面埋設之冷水管破損，自可能造成系爭6樓房屋玄關牆壁靠近地面處、系爭5樓房屋玄關天花板及牆壁之漏水，系爭6樓次臥冷氣冷媒管開口處未填縫造成之漏水，並可能造成系爭6樓房屋次臥牆壁踢腳板處、系爭5樓次臥牆壁及天花板漏水，此

亦有系爭6樓、5樓房屋玄關、次臥照片可查（見原審卷一第101、103至104、109頁）。另參諸住宅消保會於112年1月12日鑑定後，梁氏秋莊即於同年3月8日進行系爭6樓房屋洗手台給水管路漏水、洗手台與客廳共用壁修繕工程，有鼎藏晶華管委會113年3月25日言詞辯論說明狀所附照片足證（見原審卷一第279頁）；及住宅消保會於112年1月12日檢查發現之系爭6樓房屋冷氣冷媒管開口處未填縫缺失、系爭6樓房屋客廳與洗手台間共同壁壁癌等情形，於同年3月15日均已不復存等情，有系爭鑑定報告所附照片為憑等情（見原審卷一第107、110頁）。堪認，住宅消保會鑑定系爭5樓房屋玄關天花板及牆壁係因系爭6樓房屋廚房水槽冷給水管破損而漏水，系爭5樓房屋次臥天花板及牆壁則因系爭6樓房屋冷氣冷媒管開口處未填縫而漏水乙節，應為可採。

⑵梁氏秋莊雖稱住宅消保會使用色劑檢測系爭6樓房屋廚房冷水管時未於系爭5樓房屋玄關處發現染色痕跡，檢測系爭6樓房屋冷氣冷媒管有無漏水時未使用色劑，鑑定應有瑕疵等語。然系爭6樓房屋地板除浴室及陽台外並無施作防水層，且系爭6樓房屋廚房冷水管破損、冷氣冷媒管開口處未填縫所造成之漏水會漏至系爭5樓房屋，上訴人於鑑定期間先行修繕漏水處等情，前均經說明，此一抗辯，自難認為可採。

⑶依上，上訴人主張系爭5樓房屋玄關天花板及牆壁漏水係因系爭6樓房屋廚房水槽冷給水管破損所致，系爭5樓房屋次臥天花板及牆壁漏水肇因於系爭6樓房屋冷氣冷媒管開口處未填縫等語，堪可採信。

2.附表一編號3部分：

⑴上訴人主張系爭5樓房屋主臥正面牆壁及樑漏水係因系爭6樓房屋水龍頭未關、浴室洗手台排水管破損所致，為梁氏秋莊、陳珮妤等2人所否認，自應由上訴人就漏水原因與其等有關一事，負舉證之責。

⑵經查，住宅消保會於112年1月12日、3月15日、5月17日就系爭6樓房屋之給水管、排水管、防水層進行測試，結果顯示

系爭5樓主臥天花板、樑與牆壁均無色劑滲出，再輔以水分儀檢測，亦發現該處數值並無上升情形，判斷系爭5樓房屋主臥室天花板、樑及牆面之漏水與系爭6樓房屋之室內用水無涉等節，有系爭鑑定報告為憑（見原審卷一第87至125頁）。可見，系爭5樓房屋主臥之漏水非肇因於系爭6樓房屋之用水，上訴人主張系爭6樓房屋洗手台排水管破損造成系爭5樓房屋主臥正面牆壁及樑漏水，鼎藏晶華管委會抗辯系爭5樓房屋側面牆壁漏水與系爭6樓房屋用水有關等語，均難認有據。

⑶住宅消保會於112年8月21日就系爭5樓房屋主臥漏水情形為補充鑑定，上訴人雖據補充鑑定函說明一、㈢記載：「鑑定過程中系爭6樓房屋有修繕之情事，且經被告之房客說明，先前有洗手台水龍頭未關導致系爭6樓房屋全室淹水（該水流有可能經共用樓板滲漏至系爭5樓主臥之樑）」等語（見原審卷一第190、206至207頁），及112年1月12日時系爭5樓主臥正面牆壁之樑有水滴滴落之情形，主張系爭5樓房屋主臥正面牆壁及樑之漏水與系爭6樓房屋水龍頭未關有關。然上訴人自承於108年因系爭5樓房屋主臥正面牆及樑漏水問題請求創景公司協助等語（見原審卷二第15頁），依創景公司108年11月28日函載：「貴戶00號5樓於108年9月2日向本公司申請修繕，本公司亦隨即與屋主會勘現場，會勘當下主臥室與廁所同側的外牆樑柱有打石修補及漏水的情況，打石部分係屋主自主施作，漏水部分因樓上無人無法會勘…。9月中旬第二次會勘現況發現樓上使用者雖然前一陣子並無居住但廁所淋浴間龍頭滴水不止，且淋浴區地磚現況有重新施工更換的情況，會勘後判斷00號5樓主臥室漏水應為樓上屋主後續施工淋浴間造成。基於上述情況可確定台端漏水實為樓上淋浴間施工問題造成，並非結構施工的瑕疵…」等語（見原審卷二第133頁）。足徵，系爭5樓房屋主臥正面牆壁及樑之漏水於108年間即已存在，上訴人並有進行打石修補，且創景公司依當時會勘情形認漏水原因與系爭6樓房屋淋浴間

施工有關。又梁氏秋莊於109年9月15日取得系爭6樓房屋所有權，有建物登記謄本可查（見壢簡卷第18至19頁），陳珮妤等2人於112年5月9日取得該屋所有權，則為兩造不爭。系爭5樓房屋主臥正面牆壁及樑之漏水既於108年間存在，系爭6樓房屋於住宅消保會鑑定期間發生水龍頭未關而淹水之情形為何，復無相關證據佐證，自難認上訴人業已舉證證明系爭5樓房屋主臥正面牆壁及樑之漏水與112年間系爭6樓房屋水龍頭未關緊有關。

⑷依上，上訴人就附表一編號3部分，雖已證明系爭5樓房屋主臥正面牆之牆壁、樑有漏水情形，但未能證明漏水原因與梁氏秋莊、陳珮妤等2人有關。

3.附表一編號4部分：

⑴經查，住宅消保會於112年8月21日就系爭5樓房屋主臥漏水一事為補充鑑定，目視主臥與次臥共同壁靠近主臥側面牆壁處、主臥側面牆壁存在壁癌、霉斑及水痕，並以水份儀量測共同壁上標示位置1、側面牆壁上標示位置2至5之數值，其中位置2、3之數值為11%、11.5%，該會嗣就大樓側面外牆磁磚填縫未確實處、磁磚銜接裂縫處、空調排水積累青苔滋生處進行持續性撒水測試，以檢測外牆壁面防水層是否破損，並撕除主臥側面牆壁部分不透水之壁紙，擦拭該處殘留水分後，在該處置放衛生紙測試是否持續滲水，並以紅外線熱像儀檢測主臥側面牆壁壁面溫度，因發現壁面溫度下降及置放之衛生紙出現水痕，而判斷系爭5樓房屋主臥側面牆壁漏水與系爭5樓、6樓房屋主臥側面外牆防水層破損有關，有補充鑑定函可稽（見原審卷一第189至207頁）。

⑵鼎藏晶華管委會雖以住宅消保會進行灑水測試時僅在主臥側面牆壁放置衛生紙作為實驗組，未同時在未漏水之牆壁放置衛生紙以作為對照組，致無從得知實驗組產生水痕之原因究係因外牆防水層破損所致或室內濕度極高所致，復未以水分儀量測水分數值作為輔助判斷，及未考量鑑定時為盛夏，對大樓外牆持續性灑水，室內本就會降溫，無從以紅外線熱像

儀顯示之溫度下降鑑定外牆防水層有無破損，另未考量大樓側面外牆所在位置遭雨水沖刷可能性，更有修復費用工序及金額加總錯誤，未將工資、材料分別列明等情，抗辯補充鑑定意見有瑕疵而不足採信等語。然至現場檢測之鑑定人呂忠信結證稱：一般鑑定大樓外牆漏水的鑑定方法，是在沒有下雨的條件下，先以水分儀及紅外線熱像儀量測測試前的牆體狀態，再於外牆灑水並限制灑水範圍，經此檢測後，再觀測牆體的狀態。以灑水範圍內A點有水滲出，B點無水滲出而言，一般都是以A點檢測前及檢測後來對照，不是以A、B點做為實驗組及對照組。一般在實施測試前，均會使用水分儀作測試前的水分檢測，檢測後，倘若有明確水滴滲出，則毋庸再以水分儀檢測。考量到後續清潔及外牆使用色素產生的污損，針對外牆檢測，通常不會使用染色劑檢測。檢測當日係先以水分儀檢測系爭5樓房屋主臥側面牆壁，進行衛生紙及紅外線檢測後，因未有明顯水滴滲出，所以未再進行水分儀檢測、染色劑檢測等語（見本院卷第241至243頁）。且鼎藏晶華管委會就大樓側面外牆完全不致遭雨水沖刷、補充鑑定時系爭5樓房屋屋內濕度，及濕度高會使放置在牆壁上之衛生紙產生水痕一事，並未舉證證明，所辯修復費用之計算錯誤與鑑定之漏水原因是否可採並無關聯。是以，鼎藏晶華管委會以上開情詞否認補充鑑定意見，為無可取。

⑶鼎藏晶華管委會雖復以呂忠信非系爭鑑定報告鑑定人，亦非補充鑑定函製作人，不瞭解系爭5樓、6樓房屋格局及管線，具備之專業證照與漏水鑑定專業關聯不足等詞，抗辯呂忠信上開所言不足採信。然鑑定人呂忠信係就補充鑑定當日檢測為說明，因未攜帶管線圖到庭，且時間已久，而未能當庭確認系爭5樓、6樓房屋格局及管線與管線圖相符，其情形與一般鑑定人作證之常情並無不符；且呂忠信持有建築物室內裝修工程管理乙級技術士證照，為鼎藏晶華管委會所未爭執，室內裝修工程與水電、管路、防水有涉，呂忠信所述亦與一般漏水鑑定無重大不符，鼎藏晶華管委會否認其陳述之真

正，自難謂為可採。

⑷從而，上訴人主張系爭5樓房屋主臥側面牆壁因大樓側面外牆5樓、6樓處之防水層破損而漏水等語，堪可採信。

㈡上訴人依民法第184條第1項前段、第185條第1項請求梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會連帶給付所失利益11萬5,483元，請求鼎藏晶華管委會給付所失利益3萬3,968元，請求梁氏秋莊給付修繕費用5萬2,179元、鼎藏晶華管委會給付修繕費用2萬4,088元，為有理由，逾此請求及追加請求均無理由。

1.上訴人主張系爭5樓房屋於110年11月16日至113年1月3日間因附表一所示漏水情形致未能出租，每月租金1萬8,813元，梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會應連帶給付其自110年11月16日起至112年5月8日止之所失利益33萬3,554元（原訴26萬2,634元、追加請求7萬0,920元），陳珮妤等2人、鼎藏晶華管委會應連帶給付其自112年5月9日起至113年1月3日止之所失利益14萬6,741元（原訴11萬5,541元、追加請求3萬1,200元）；其另受有修繕費用之損害，梁氏秋莊、陳珮妤等2人應連帶給付5萬5,776元，被上訴人並應連帶給付4萬9,802元等語，均為被上訴人否認，應由上訴人就上開主張負舉證之責。

2.上訴人請求陳珮妤等2人賠償，為無理由。

經查，附表一編號2「漏水原因」所示系爭6樓房屋冷氣冷媒管開口處未填縫情形於112年3月15日已不復存，編號1「漏水原因」所示系爭6樓房屋廚房水槽冷給水管破損情形於該日存在，編號3所示系爭5樓房屋主臥正面牆壁漏水則與系爭6樓房屋無關等節，前經認定，可見系爭6樓房屋造成系爭5樓房屋漏水之部分，於112年3月15日時僅存廚房水槽冷給水管破損尚未修繕。上訴人雖主張系爭6樓房屋之漏水於113年1月3日始為修復，然陳珮妤等2人抗辯其等取得系爭6樓房屋後，該屋已無漏水等語。而梁氏秋莊於112年5月9日以買賣為原因移轉系爭房屋所有權予陳珮妤等2人，為兩造所不爭，參諸房屋漏水屬減少買賣標的物通常效用瑕疵，出賣人

依法應負瑕疵擔保之責（民法第354條參照），買受人於買受前知悉房屋漏水時，通常會要求出賣人修繕，並衡以前述梁氏秋莊於112年3月8日曾就系爭6樓房屋洗手台排水管及客廳與洗手台間共用壁為修繕乙節，陳珮妤等2人抗辯其等取得系爭6樓房屋後，系爭6樓房屋已無漏水等語，並非子虛，其等取得系爭6樓房屋後，該屋既已無漏水，上訴人自無從請求其等負侵權行為損害賠償之責。

3.上訴人依民法第184條第1項前段、第185條第1項得請求梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會連帶給付所失利益23萬0,967元，請求鼎藏晶華管委會給付所失利益10萬2,001元，請求梁氏秋莊給付修繕費用5萬2,179元、鼎藏晶華管委會給付修繕費用2萬4,088元。

⑴按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負賠償責任，不能知其中孰為加害人者亦同。民法第184條第1項前段、第185條第1項定有明文。系爭5樓房屋玄關、次臥之天花板及牆壁因系爭6樓房屋漏水，主臥側面牆壁因大樓側面外牆5樓、6樓處防水層破損而漏水，前經認定，梁氏秋莊為系爭6樓房屋漏水期間所有權人，鼎藏晶華管委會依公寓大廈管理條例第10條第2項規定應負共有部分修繕之責，上訴人主張梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會因故意或過失不法侵害其所有之物，應負侵權行為損害賠償之責，並應就共同不法侵害部分負連帶賠償之責，信屬有據。

⑵所失利益部分：

①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。為民法第216條所定。當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項並有明文。

②經查，系爭5樓房屋自108年起即有漏水情形，前經認定，且

系爭5樓房屋原由上訴人出租予張姓之人，為鼎藏晶華管委會所是認（見原審卷一第277頁）；上訴人於109年9月15日至110年9月14日間復出租予王姓之人，亦有租賃契約書為證（見原審卷一第297至302頁）。可見，上訴人持續出租系爭5樓房屋予他人，漏水期間並發生承租人更迭情形。參諸系爭5樓房屋為二房一廳格局，主臥、次臥、玄關均有漏水、壁癌，衡以一般社會常情，上訴人主張其自110年11月16日起因系爭5樓房屋漏水未能繼續出租而取得租金利益等語，足堪採信，梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會抗辯上訴人無出租計畫，系爭5樓房屋僅需調降租金即可繼續出租等語，難認可取。再者，系爭5樓房屋存在附表一所示漏水，且編號1、2所示漏水肇因於系爭6樓房屋漏水，系爭6樓房屋至遲於112年5月9日時已無漏水，編號4所示漏水肇因於大樓外側牆壁5樓、6樓間防水層破損，編號3所示漏水則未經上訴人舉證證明與被上訴人有關，前均經認定，上訴人主張梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會於110年11月16日至112年5月9日間共同不法侵害其所有物，自屬有據。又上訴人業已於114年自行修繕系爭5樓房屋，其主張以住宅消保會提出補充鑑定日即113年1月3日作為鼎藏晶華管委會應賠償租金損失之末日，並無不可。是以，梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會應就系爭5樓房屋因附表一編號1、2、4所示漏水，未能於110年11月16日至112年5月8日間出租一事，連帶賠償上訴人該段期間之租金損失；鼎藏晶華管委會應就系爭5樓房屋因附表一編號4所示漏水未能於112年5月9日至113年1月3日間出租一事，賠償上訴人於該段期間之租金損失。

③系爭5樓房屋於109年至110年間以每月1萬3,000元之租金出租，有租賃契約書及存摺內頁影本可查（見原審卷一第297至309頁），上訴人主張租金應以1萬8,813元計，為無可取。本院審酌系爭5樓房屋如附表一編號1、2、3、4所示漏水位置、範圍、外觀等一切情狀，參諸一般住宅租賃消費者對於各該漏水情形可能之關注程度，認110年11月16日至112

年5月8日間附表一編號1、2、3、4所示漏水對未能出租之影響程度為1：1：4：2，112年5月9日至113年1月3日間附表一編號3、4所示漏水對未能出租之影響程度為2：1，應為適當。基此，梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會就系爭5樓房屋因附表一編號1、2、4所示漏水未能於110年11月16日至112年5月8日間出租一事，應連帶賠償上訴人之租金損失為11萬5,483元【計算式：13,000×（17＋23/30）×4/8，元以下四捨五入，下同】，鼎藏晶華管委會就系爭5樓房屋因附表一編號4所示漏水未能於112年5月9日至113年1月3日間出租，應賠償上訴人之租金損失為3萬3,968元【計算式：13,000×（7＋26/31）×1/3】。

④從而，上訴人依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會連帶賠償所失利益11萬5,483元，鼎藏晶華管委會應賠償所失利益3萬3,968元，為有理由，逾此則無理由。

⑶修繕費用部分：

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。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。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，民法第213條定有明文。債權人所得請求者既為回復原狀之必要費用，倘以修復費用為估定其回復原狀費用之標準，則修理材料以新品換舊品時，即應予折舊。

②經查，系爭5樓玄關、次臥及主臥漏水與梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會有關而應修繕處為玄關之天花板及牆壁（下稱A部分）、次臥天花板及無壁紙牆壁（下稱B-1部分）、有壁紙牆壁（下稱B-2部分），主臥側面牆壁（下稱C部分），有照片可查（見原審卷一第101、193、207頁）。上訴人主張修繕費用明細如附表二、三所示，茲審酌如下：

①鑑定評估修繕金額欄部分：

❶附表二編號1所列乃A、B-1、C部分及主臥正面牆壁及樑（下

稱D部分）之鑑定評估修繕金額，編號2至8所列乃A、B-1部分之鑑定評估修繕金額，編號9至17所列乃B-2部分之鑑定評估修繕金額，附表三所列為C、D部分之鑑定評估修繕費用，且附表二編號11、12、17費用經併入附表三編號3、4、9計算等節，有系爭鑑定報告第12至13頁、補充鑑定函可查（見原審卷一第99至100、189至191頁）。可見，附表二編號1與附表三編號1之費用部分重疊，以附表二編號1費用2,000元扣除附表三編號1費用1,500元，附表二編號1費用應為500元。又B-2部分如附表二編號11、12、17所列鑑定評估修繕費用經列入附表三編號3、4、9合併計算，應有析分必要。參諸該等工項與拆除、重新施作範圍有關，住宅消保會依現況量測B-2、C及D部分打除、重新施作數量分別約為7、15平方公尺（見原審卷一第190至191頁），可認B-2、C及D部分就該等工項費用所占比例為7/22、15/22，依此，附表二編號11、12、17所需費用應以955元、1,909元、955元（計算式：3,000×7/22、6,000×7/22、3,000×7/22）為適當，附表三編號3、4、9所列鑑定評估修繕費用則應以2,045元、4,091元、2,045元（計算式：3,000×15/22、6,000×15/22、3,000×15/22）為適當。依上，附表二編號1、11、12、17所列鑑定評估修繕費用應為500元、955元、1,909元、955元，附表三編號3、4、9所列鑑定評估修繕費用應為2,045元、4,091元、2,045元，餘均可堪採信。

❷梁氏秋莊雖抗辯住宅消保會估算之修繕費用以坪計價，垃圾裝袋及搬運、清運及清潔之價格，工程費用等均與桃園市建築工程施工損害鄰房鑑定手冊不符，顯有浮報等語。然一般室內裝潢工程常見以坪為計價，且垃圾清運、工程費用等均與工程規模大小、周邊市場行情有涉，尚難以桃園市建築工程施工損害鄰房鑑定手冊逕認住宅消保會估算之修繕費用有何違誤，梁氏秋莊上開抗辯，要難逕採。而鼎藏晶華管委會固另抗辯住宅消保會估算之修繕費用除上述外尚有其他重複部分，計算應修繕之坪數有誤等語，然未舉證證明，所述亦

難逕採。

◎附表二、三「應否折舊」、「材料費占項目支出比例」、「材料費、材料折舊率、材料折舊後金額」欄部分：

❶附表二編號1至4、8至12、17、附表三編號1至4、9工項為回復原狀所必需之工程費用，無新品換舊品之情形，無庸折舊，其餘工項即重新施作水泥打底、粉光、油漆、壁紙等項係以新品換舊品，材料費用部分應予折舊。住宅消保會以113年5月24日住保鑑字第113011499號函表示：系爭5樓房屋主臥、次臥壁癌重新施作水泥砂漿打底工資約1萬4,000元、材料費約4,000元；重新施作水泥粉光工資約1萬0,500元、材料費約3,000元；重新油漆粉刷上漆工資約1萬0,500元、材料費約3,000元；重新壁紙施作工資約7,000元、材料費約5,000元等語（見原審卷一第395至397頁）。堪認，水泥相關部分之材料費占比均為22.22%，壁紙部分之材料費占比為41.66%。是以，附表二、三關於應否折舊、材料費占比及材料費計算應無違誤。

❷水泥屬房屋結構之一部分，壁紙屬裝潢，為房屋附屬設備之其他設備，油漆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，油漆之耐用年數為50年，依定率遞減法每年折舊1000分之45，壁紙之耐用年數為10年，依定率遞減法，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9/10。另依營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「 固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」。系爭5樓房屋於100年7月11日建築完成，上訴人於100年11月2日取得所有權，有建物所有權狀可稽（見壢簡卷第5頁），起訴狀繕本於110年12月17日送達梁氏秋莊，民事變更追加狀繕本於113年3月6日送達鼎藏晶華管委會，則有送達證書為憑（見壢簡卷第24頁、原審卷一第239頁）。是油漆部分自100年7月11日建築完成時起計至110年12月17日上訴人請求梁

氏秋莊給付修繕費之日止，已使用10年6月，附表二編號5、6、7、13、14、15所示材料折舊後金額依序為411元、275元、822元、1,096元、822元、822元（以司法院網站折舊自動試算表系統計算），計至113年3月6日上訴人請求鼎藏晶華管委會給付修繕費之日止，已使用12年8月，附表三編號5、6、7所示材料折舊後金額依序為1,243元、931元、931元（以司法院網站折舊自動試算表系統計算）。附表二編號16、附表三編號8所示壁紙部分，則已逾耐用年限，材料現值以1/10計各為250元。

③再者，附表三所列為C、D部分之鑑定評估修繕費用，前經說明，又編號8所列為重新貼壁紙費用，應僅與C部分有涉，其餘編列所列鑑定評估修繕費用應有析分之必要。參諸補充鑑定函估算C、D部分牆壁需打除、修繕之面積約為5坪，貼壁紙即C部分牆壁之面積約為3坪（見原審卷一第190至191頁），是認附表三編號8以外鑑定評估修繕費用關於C、D部分之比例為3/5、2/5。依上，系爭5樓房屋玄關、次臥修繕費用如附表四所示，主臥側面牆壁修繕費用如附表五所示，則上訴人依民法第184條第1項前段請求梁氏秋莊給付5萬2,179元、鼎藏晶華管委會給付2萬4,088元，核屬有據，逾此則屬無據。

㈢按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。查上訴人得請求梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會連帶給付所失利益11萬5,483元、鼎藏晶華管委會給付所失利益3萬3,968元、梁氏秋莊給付修繕費用5萬2,179元、鼎藏晶華管委會給付修繕費用2萬4,088元，起訴狀繕本於110年12月17日送達梁氏秋莊，民事變更追加狀繕本於113年3月6日送達鼎藏晶華管委會，前均經認定。梁氏秋莊、鼎藏晶

華管委會所負債務屬無確定期限之給付，上訴人就所失利益請求梁氏秋莊給付自111年11月16日起算之法定遲延利息，請求鼎藏晶華管委會給付自113年3月7日起算之法定遲延利息，就修繕費用請求梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會給付自113年3月9日起算之法定遲延利息，應為可取，餘則無理由。

五、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求：㈠梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會應連帶給付上訴人11萬5,483元，及梁氏秋莊自111年11月16日起、鼎藏晶華管委會自113年3月7日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡鼎藏晶華管委會應給付上訴人3萬3,968元，及自113年3月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢梁氏秋莊應給付上訴人5萬2,179元，及自113年3月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣鼎藏晶華管委會應給付上訴人2萬4,088元，及自113年3月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項至第五項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不當，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。上訴人依上開規定，追加請求：㈠梁氏秋莊、鼎藏晶華管委會應再連帶給付上訴人7萬0,920元，及自114年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡陳珮妤等2人、鼎藏晶華管委會應再連帶給付上訴人3萬1,200元，及自114年12月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，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，追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、449條第1項、第79條、第463條、第385條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　26　　日

民事第八庭

審判長法　官　邱育佩

法　官　陳雯珊

法　官　趙雪瑛

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　26　　日

書記官　楊璧華