

臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第168號

原告 林學良

被告 梵谷星空社區管理委員會

法定代理人 吳旻祐

訴訟代理人 彭成桂律師

訴訟代理人 程鳳珠

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國115年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣586,201元。
- 二、訴訟費用由被告負擔59%，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

原告為桃園市○○區○○○街000號3樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋之共有部分之水管應由被告負責修繕、管理及維護。詎被告未維護公共排水管，致公共排水管於民國112年6月5日間堵塞並致使系爭房屋漏水（下稱系爭漏水），致系爭房屋之主臥室、次臥室多處因漏水而毀損，侵害原告系爭房屋裝潢、傢俱等物品之財產權，系爭房屋之維修費為新臺幣（下同）834,391元，原告為緊急處理漏水而支出費用6,000元，系爭房屋以每月26,000元出租予第三人，修復期間原告無法繼續出租系爭房屋達6個月，受有租金損害156,000元，原告為提起本件訴訟支出100元之文件費用，原告所受損害共計996,491元，原告自得請求被告賠償上開金額，爰依民法侵權行為之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告996,491元。

01 二、被告則以：

02 對於系爭房屋之共有部分水管於112年6月間漏水不爭執，且
03 該水管已於112年9月5日前修繕完成，系爭房屋維修之金額
04 應予折舊，且金額過高，維修範圍過大，原告應就其損害負
05 擔舉證之責。漏水緊急處置費用之發票為電器行與常情不
06 符，原告尚未修復系爭房屋，其修復期間無法確定，無法證
07 明系爭房屋施工期間需6個月，且至今尚未維修，並無租金
08 損害，且系爭房屋並非全部遭漏水毀損，其尚有其他可以出
09 租使用之部分，原告請求6個月之租金損害156,000元不合
10 理，且系爭房屋會漏水是因為系爭房屋樓下之2樓住戶將排
11 水口封閉才導致水溢流至三樓，故2樓住戶才是侵害原告權
12 利之人，另原告對於系爭漏水之損害擴大亦與有過失等語置
13 辯。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 原告主張被告應就系爭房屋113年6月間之漏水負擔侵權行為
16 之責，並應給付原告996,491元等語，則為被告所否認，並
17 以前揭情詞置辯，是本件爭點為：(一)被告是否應就系爭漏水
18 負擔侵權行為之責？(二)原告請求被告給付系爭房屋之維修費
19 834,391元，有無理由？(三)原告請求被告給付系爭房屋6個月
20 之租金損害156,000元，有無理由？(四)原告請求被告給付緊
21 急處理漏水費用6,000元、司法文書費用100元，有無理由？
22 茲分述如下：

23 (一)被告是否應就系爭漏水負擔侵權行為之責？

24 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
25 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
26 任。但能證明其行為無過失者，不在此限；土地上之建築物
27 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
28 償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或
29 保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不
30 在此限，民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1項分
31 別定有明文。又侵權行為可分為積極之作為及消極之不作

為，不作為侵權行為以行為人具有「作為義務」為前提，包括基於法律規定、契約約定、危險前行為、家庭或危險共同體之緊密關係，以及基於特定營業或職業對於一定場所具有危險控制權所生之作為義務。復按，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；管理委員會之職務包含共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款規定甚明。公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定係以保護公寓大廈區分所有權人居住環境之安全、衛生為目的，屬民法第184條第2項前段之「保護他人之法律」。被告既係系爭房屋大廈之管理委員會，就屬於共用部分之公共排水管，依上開規定，自負有修繕、管理及維護之作為義務，如違反該作為義務，即係違反保護他人之法律，如致生損害於他人，應負不作為之侵權行為責任。

2. 經查，系爭房屋之公共管線堵塞並在112年6月5日漏水至系爭房屋等情，為被告所不爭執，足堪認定，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，被告即有負責修繕、管理、維護該公共管線之義務，且該規定核屬民法第184條第2項前段之「保護他人之法律」，是原告主張被告應就系爭漏水負擔侵權行為之責，核屬有據。至被告辯稱係系爭房屋樓下之2樓住戶將排水口封閉才導致水溢流至系爭房屋，被告無庸負侵權行為責任等語，然若被告依公寓大廈管理條例第10條第2項前段妥善維護、管理公共管線，則公共管線不會阻塞，水亦不會溢流至系爭房屋及其2樓房屋，是被告未依公寓大廈管理條例第10條第2項維護、管理系爭房屋公共管線之行為，自與系爭房屋之漏水具有相當因果關係，被告應就此負擔侵權行為損害賠償之責，被告上開所辯，無從採憑。

(二)原告請求被告給付系爭房屋之維修費834,391元，有無理由？

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；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；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，民法第213條第1項、第215條、第216條第1項分別定有明文。次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。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條第1項、第3項分別定有明文。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（最高法院110年度台上字第3205號判決意旨參照）。系爭漏水導致系爭房屋主臥室及次臥室裝潢、地板毀損，此有照片在卷可參（本院卷第179-247頁），足見被告之侵權行為與致系爭房屋主臥室及次臥室裝潢、地板毀損具有相當因果關係，原告自得請求被告賠償此部分之損害。

2. 又原告請求毀損維修費用之部分包括主臥室及次臥室地板、衣櫃、床頭櫃之修復拆除、油漆修補、壁紙更換、冷氣拆裝、窗簾拆卸清洗、廢棄物清運、完工清潔、動線保護工程、原有家具搬遷等，此有匠意室內設計有限公司之估價單可參（本院卷第259頁），又上開維修項目均與其遭系爭漏水毀損之項目相符，足認其均屬回復原狀之必要費用。
3. 又依上開估價單所示其中牆面及包樑木作包板、木作窗簾盒之油漆批土刷漆及其他污染牆面修補為工加料55,000元，兩造均同意其中5,000元為材料，50,000元為工資，則就50,000元為工資部分無庸計算折舊，另動線保護工程20,000元、原有家具搬遷15,000元、牆面木作包板拆除9,000元、主臥既有床頭櫃拆除9,000元、主臥室既有衣櫃拆除10,000元、主臥全室木地板拆除24,000元、廢棄物清運88,000元、廢棄物搬運20,000元、完工全室清潔38,000元、既有冷氣拆裝30,000元、窗簾拆卸清洗部分6,000元部分均屬工資，均無庸計算折舊，是上開工資部分共計319,000元。
4. 又上開估價單中關於牆面及包樑木作包板19,176元、木作窗

簾盒2,640元、主臥木地板換新+夾板153,000元、PVC踢角版12,000元、主臥木作床頭櫃（面貼美耐板）81,700元及主臥木作床頭櫃之五金3,500元、主臥木作衣櫃（面貼美耐板）86,400元及主臥木作衣櫃五金5,000元、主臥室壁紙更換35,000元、木作窗簾盒之油漆批土刷漆及其他污染牆面修補材料5,000元部分等項目均屬材料，共計403,416元，衡以上開工程既以新材料更換被損害之舊材料，則在計算損害賠償額時，自應將其折舊部分予以扣除（最高法院77年5月17日第9次民事庭會議決議(一)意旨參照），再依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表之規定，上開裝潢比照房屋附屬設備之「其他」，耐用年數為10年，依定率遞減法每年應折舊206‰，超過耐用年數時，殘值為資產成本原額之10分之1。

5. 又系爭房屋於107年10月11日向被告申請退還裝潢之保證金，此有被告之存摺影本可證（本院卷第285頁），足認系爭房屋之裝潢係於107年10月11日完成，又系爭房屋係於112年6月5日發生系爭漏水，系爭房屋之裝潢距系爭漏水發生時已使用4年8月，則扣除折舊後之修復費用估定為138,317元（詳如附表之計算式），上開金額與工資319,000元合計為457,317元，又457,317元尚未計入工程監管費10%及營業稅5%，計入上開費用後為528,201元（計算式：457,317元 $\times$ 1.1 $\times$ 1.05=528,201元，元以下四捨五入），是原告得請求被告賠償其系爭房屋之修繕費用為528,201元。

6. 至被告辯以系爭漏水是發生在112年，被告僅提出114年之維修估價單不能參考，金額過高等語，然被告僅空言辯稱114年之估價單與112年金額不同，且金額過高，而未提出其他證據佐證112年與114年估價單之差距為何，難認被告此部分所辯可信。

(三)原告請求被告給付系爭房屋6個月之租金損害156,000元，有無理由？

1. 再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填

01 補償權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定
02 之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失
03 利益，民法第216 條定有明文。而該所失利益，固不以現實
04 有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得
05 利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計
06 劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性(最高法院95
07 年度台上第2895號判決要旨參照)。

08 2. 原告主張系爭房屋出租予第三人每月租金26,000元，系爭房
09 屋維修之6個月期間無法出租，而受有租金損失156,000元等
10 語。又原告與第三人就系爭房屋簽訂租約，租期為112年1月
11 1日至116年12月31日，每月租金26,000元，此有系爭房屋租
12 約在卷足參（本院卷第27-38頁），足認系爭房屋確實有出
13 租予他人，每月26,000元之租金應屬原告依已定之計劃可得
14 預期之利益，並具有客觀之確定性。又系爭房屋之所需之維
15 修期間為2個月，此有匠意室內設計有限公司之估價單可參
16 （本院卷第259頁），本院審酌系爭房屋維修項目，認2個月
17 之維修期間尚與交易常情相符，是足認原告在維修系爭房屋
18 之2個月期間無法將系爭房屋出租與第三人，原告因此所受
19 之損害應為52,000元（計算式：26,000元 $\times$ 2=52,000元），
20 原告在此範圍內之請求，應屬有據，超過此範圍之請求，為
21 無理由，應予駁回。至被告辯稱系爭房屋並非全部遭漏水毀
22 損，其尚有其他可以出租使用之部分，然維修主臥室及次臥
23 室期間，尚須將主、次臥室內之床墊及其他未毀損之家具搬
24 至客廳暫放，且維修時亦有施工粉塵遍布屋內，難認維修期
25 間系爭房屋之其他部分仍得出租供他人使用，是被告此部分
26 所辯，難認可採。

27 3. 至被告辯稱原告尚未維修系爭房屋，因此損害尚未發生等
28 語。然按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，
29 得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。又本件被告拒不
30 負擔其侵權行為損害賠償之責，且原告確實受有上開租金之
31 損害，足認原告有預為請求之必要，被告上開所辯，要屬無

據。

(四)原告請求被告給付緊急處理漏水費用6,000元、司法文書費用100元，有無理由？

1. 緊急處理漏水費用6,000元：

原告主張為緊急處理系爭漏水而支出費用6,000元等語，並提出收據及現場維修照片為證（本院卷第39-41頁、第233-235頁）。經查，收據日期分別為112年6月7日、112年6月22日、112年6月20日，收據項目記載為公共管線積水溢流、室內機排水處理、漏水處理、排水管塞頭，其均與系爭漏水之情狀有關，且日期相近，足認其為緊急處置系爭漏水之必要費用，且依被告所提出之會議紀錄，於112年7月13日時系爭漏水之修復進度僅在維修金額之報價階段（本院卷第107頁），顯見系爭漏水於112年6月5日後經一個月仍尚未修復完畢，被告自有緊急處理之必要，從而，原告請求緊急處理漏水費用6,000元尚屬有據。至被告辯稱原告找電器行來維修與常情不合，且被告維修系爭漏水僅支出3,000元，原告請求6,000元不合理等語，然電器行具有維修水電技術並非罕見，是原告所提出之收據並未與常情不符。再者，被告雖稱維修系爭漏水僅支出3,000元等語，然未能提出任何收據供本院審酌，難認可採，且其是否係因原告已先行修繕部分，始致被告修繕範圍縮小及費用下降等情，亦有可議，是被告上開所辯，難認可採。

2. 司法文書費用100元：

原告固主張因系爭漏水提起本件訴訟而支出系爭司法文書費用100元，然此費用係原告為保護其權益所支出之訴訟成本，與被告上開侵權行為間，難認有相當因果關係存在，是原告此部分請求，不應准許。

(五)從而，原告得請求被告給付金額共計586,201元（計算式：528,201元+52,000元+6,000元=586,201元）。至被告辯稱原告就系爭漏水亦有過失等語，然按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文

訂有明文，被告自應就原告之過失情節負擔舉證之責，惟被告並未就原告有何過失情節提出任何證據供本院審酌，難認被告此部分所辯可採。

四、綜上所述，原告依民法侵權行為之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

民事第五庭 法 官 江碧珊

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 7 月 30 日

書記官 林冠諭

附表

折舊時間	金額
第1年折舊值	$403,416 \times 0.206 = 83,104$
第1年折舊後價值	$403,416 - 83,104 = 320,312$
第2年折舊值	$320,312 \times 0.206 = 65,984$
第2年折舊後價值	$320,312 - 65,984 = 254,328$
第3年折舊值	$254,328 \times 0.206 = 52,392$
第3年折舊後價值	$254,328 - 52,392 = 201,936$
第4年折舊值	$201,936 \times 0.206 = 41,599$
第4年折舊後價值	$201,936 - 41,599 = 160,337$
第5年折舊值	$160,337 \times 0.206 \times (8/12) = 22,020$
第5年折舊後價值	$160,337 - 22,020 = 138,317$