

臺灣士林地方法院民事簡易判決

106年度湖簡字第1266號

原告 憶揚資訊股份有限公司

法定代理人 陳妍文

訴訟代理人 簡銘昱律師

被告 張振宇

訴訟代理人 張樹萱律師

被告 朱秀瓊

水貝比企業有限公司

兼

法定代理人 程筱臻

訴訟代理人 孟南君

蔡佳媛

謝孟馨律師

上一人

複代理人 黃文欣律師

黃宗哲律師

上列當事人間請求修復漏水事件，本院於民國108年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告先位之訴及其假執行之聲請均駁回。

二、被告水貝比企業有限公司應按照台北市土木技師公會107年6月13日北土技字第10730000957號鑑定報告書第5頁、第6頁（如附表）所示之修復項目及修復方式，就門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號1樓房屋進行漏水修繕工程。

三、被告張振宇、朱秀瓊應連帶給付原告新臺幣貳拾壹萬捌仟柒佰肆拾捌元，及自民國一百零八年二月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告水貝比企業有限公司、程筱臻應連帶給付原告新臺幣貳拾壹萬捌仟柒佰肆拾捌元，及自民國一百零八年二月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、第三項、第四項給付，如其中任一被告已履行給付義務，其

- 01 餘被告就該被告履行給付範圍內免除給付義務。
- 02 六、被告張振宇、朱秀瓊應在民國一百零九年十一月九日以前之
- 03 期間內，自收受本案一審判決之翌月起至被告水貝比企業有
- 04 限公司完成第一項工程之日止，按月於當月十日連帶給付原
- 05 告新臺幣陸仟捌佰肆拾元，及各自應給付日之翌日起至清償
- 06 日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 07 七、被告水貝比企業有限公司、程筱臻應在一百零九年十一月九
- 08 日以前之期間內，自收受本案一審判決之翌月起至被告水貝
- 09 比企業有限公司完成第一項工程之日止，按月於當月十日連
- 10 帶給付原告新臺幣陸仟捌佰肆拾元，及各自應給付日之翌日
- 11 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 12 八、第六項、第七項給付，如其中任一被告已履行給付義務，其
- 13 餘被告就該被告履行給付範圍內免除給付義務。
- 14 九、原告其餘備位之訴駁回。
- 15 十、訴訟費用新臺幣壹拾捌萬參仟貳佰玖拾元，其中新臺幣壹萬
- 16 捌仟參佰貳拾玖元由被告水貝比企業有限公司負擔，其中新
- 17 臺幣參萬陸仟陸佰伍拾捌元由被告水貝比企業有限公司、程
- 18 筱臻、張振宇、朱秀瓊連帶負擔，餘由原告負擔。
- 19 十一、本判決第二項得假執行。但如被告水貝比企業有限公司以
- 20 新臺幣壹拾伍萬肆仟捌佰捌拾陸元為原告預供擔保，得免
- 21 為假執行。
- 22 十二、本判決第三項、第四項得假執行。但如被告以新臺幣貳拾
- 23 壹萬捌仟柒佰肆拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 24 十三、本判決第六項、第七項得假執行。但如被告按月以新臺幣
- 25 陸仟捌佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 26 十四、原告其餘備位訴訟之假執行聲請駁回。

27 事實及理由

28 壹、程序部分：

- 29 一、按簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。
- 30 但請求之基礎事實同一者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終
- 31 結者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第

01 1 項第 2 款、第 7 款定有明文。查，原告起訴原以被告張振
02 宇、水貝比企業有限公司（下稱水貝比公司）為被告，並以
03 民法第 184 條第 1 項前段、第 191 條第 1 項、第 191 條之 3
04 第 1 項、第 28 條及第 767 條第 1 項中、後段規定為請求權基
05 礎，後追加程筱臻、朱秀瓊為被告，及追加以公寓大廈管理
06 條例第 6 條第 1 項第 2 款規定為請求權基礎，並數次變更聲
07 明，最後聲明為（見本院卷第 245 頁至 247 頁）：

08 （一）先位部分：

- 09 1. 張振宇、朱秀瓊（下合稱張振宇 2 人）、水貝比公司及程筱
10 臻（下合稱被告，若個別指稱則省略稱謂）應容忍原告雇工
11 進入門牌號碼臺北市○○區○○路○○○ 號 1 樓房屋（下稱系
12 爭 155 號房屋），按照附表所示之修復項目及修復方式，進
13 行修繕工程。
- 14 2. 水貝比公司應於收受本件判決送達翌日起立即停業，至第 1
15 項漏水修繕工程驗收日止。
- 16 3. 張振宇 2 人應連帶給付原告 141 萬 244 元及自民事追加被告
17 狀繕本送達朱秀瓊翌日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之
18 利息。
- 19 4. 水貝比公司及程筱臻應連帶給付原告 141 萬 244 元及自民事
20 追加被告狀繕本送達朱秀瓊翌日起至清償日止，按週年利率
21 5% 計算之利息。
- 22 5. 張振宇 2 人應自收受判決之翌月起至任一被告容忍原告依第
23 1 項聲明修繕完畢之日止，按月於當月 5 日連帶給付原告 4
24 萬元及各自應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率 5% 計
25 算之利息。
- 26 6. 水貝比公司、程筱臻應自收受判決之翌月起至任一被告容忍
27 原告依第 1 項聲明修繕完畢之日止，按月於當月 5 日連帶給
28 付原告 4 萬元及各自應給付日之翌日起至清償日止，按週年
29 利率 5% 計算之利息。
- 30 7. 第 3 項、第 4 項給付，如其中任一被告已履行給付義務，其
31 餘被告就該被告履行給付範圍內免除給付義務。

01 8.第5項、第6項給付，如其中任一被告已履行給付義務，其
02 餘被告就該被告履行給付範圍內免除給付義務。

03 9.願供擔保，請准宣告假執行

04 (二) 備位部分：

05 1.被告應依附表所示之修復項目及修復方式，就系爭155號房
06 屋進行漏水修繕工程。

07 2.水貝比公司應於收受本件判決送達翌日起立即停業，至第1
08 項漏水修繕工程驗收日止。

09 3.張振宇2人應連帶給付原告118萬388元及自民事追加被告
10 狀繕本送達朱秀瓊翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
11 利息。

12 4.水貝比公司及程筱臻應連帶給付原告118萬388元及自民事
13 追加被告狀繕本送達朱秀瓊翌日起至清償日止，按週年利率
14 5%計算之利息。

15 5.張振宇2人應自收受判決之翌月起至任一被告依第1項聲明
16 修繕完畢之日止，按月於當月5日連帶給付原告4萬元及各
17 自應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
18 。

19 6.水貝比公司、程筱臻應自收受判決之翌月起至任一被告依第
20 1項聲明修繕完畢之日止，按月於當月5日連帶給付原告4
21 萬元及各自應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計
22 算之利息。

23 7.第3項、第4項給付，如其中任一被告已履行給付義務，其
24 餘被告就該被告履行給付範圍內免除給付義務。

25 8.第5項、第6項給付，如其中任一被告已履行給付義務，其
26 餘被告就該被告履行給付範圍內免除給付義務。

27 9.願供擔保，請准宣告假執行。

28 上開追加被告及變更聲明之事實理由與起訴主張均為系爭15
29 5號房屋漏水，造成系爭房間損害所生之請求，應屬基礎事
30 實同一，且此部分所得利用之訴訟及證據資料，均與原起訴
31 請求部分有高度重疊性及可利用性，而不甚妨礙被告之攻擊

防禦，依前開法條規定，應予准許。
二、被告朱秀瓊經合法通知未於言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條規定各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）先位部分：緣訴外人即張振宇2人之前手周達偉前將其所
有系爭155號房屋出租予水貝比公司作為游泳教學營業使用，水貝比公司之負責人程筱臻並於104年7月至8月間，在其內僱工改裝設置淋浴間，後張振宇2人於105年9月間買受系爭155號房屋後，因張振宇2人就系爭155號房屋仍欠缺管理維護，致建築物老舊而產生樓板裂縫，另水貝比公司明知其在系爭155號房屋經營游泳教學事業，其用水、防水需求高於一般人家，卻於裝潢整修淋浴間疏於注意，造成浴室排水孔及熱水管均有漏水產生，進而自105年5月間起，水貝比公司在淋浴間使用水時，與淋浴間相鄰之原告所有門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號1樓房屋（下稱系爭153號房屋）內房間（下稱系爭房間）牆壁即出現漏水情形，造成油漆剝落、地磚磁磚滲水。就上開漏水原因，經系爭鑑定報告確認係系爭155號房屋淋浴間之樓板裂縫造成滲水至系爭房間，而樓板裂縫之可能原因有建築物老舊造成及裝潢整修造成。又系爭鑑定報告雖稱目前尚無科學儀器或可靠方法可確認樓板裂縫原因。然如系爭155號房屋樓版有裂縫，若非水貝比公司有使用水，亦不致造成系爭房間漏水，故如被告主張其等上開行為與漏水損害無因果關係，應由水貝比公司就此部分負舉證責任，如其無法舉證，應認其行為亦為漏水損害之原因。又被告遲不進行漏水之修繕，原告就系爭房屋之損害，自得依民法第184條第1項前段、第767條第1項中、後段、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款擇一請求被告容忍原告按附表所示之修復項目及修復方式，進行修繕工

程，以除去該侵害源，且系爭155號房屋修繕之費用，經系爭鑑定報告鑑定為15萬4,886元，另拆除系爭155號房屋淋浴間之費用為7萬4,970元，由原告修繕後，應由被告負擔上開費用22萬9,856元。再系爭原告房屋因漏水所受有如下損害：1.系爭房間修繕費用2萬388元。2.租金損失：原告自94年間起即將系爭153號房屋出租予訴外人帥垚生技有限公司（下稱帥垚公司）營業使用，因上開漏水情形，原告不得已將原約定租金自105年10月份起每月9萬5,000元減至5萬5,000元，至108年2月份止共29個月，受有租金損失共116萬元。再系爭原告房屋自107年11月10日起續租予帥垚公司2年，原告自107年12月起起至系爭155號房屋修繕完畢之日止，將繼續受有每月4萬元之租金損害。就上述損失，張振宇2人既為系爭155號房屋之所有權人，其對所有建物築疏於管理維護所致原告權利之損害，應依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定負損害賠償責任。而程筱臻為水貝比公司之負責人，其於水貝比公司承租系爭155號房屋後，執行水貝比公司之職務，進行裝潢施工及管理不當，所致原告權利之損害，水貝比公司應與程筱臻依民法第28條、第184條第1項前段、第191條之3第1項規定負連帶損害賠償責任。

（二）備位部分：如認被告無容忍義務，原告亦得依民法第184條第1項前段、第767條第1項中、後段規定，請求被告依附表所示之修復項目及修復方式，就系爭155房屋進行漏水修繕工程，並賠償原告所受損失即修繕費用2萬388元，租金損失116萬元，共118萬388元，另應自收受判決之翌月起至任一被告履行修繕義務之日止，按月於當月5日連帶給付原告4萬元。

（三）另水貝比公司亦應於收受本件判決送達翌日起立即停業，至漏水修繕工程驗收日止。

（四）爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第191

條之3第1項、第28條、第767條第1項中、後段及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定提起本件訴訟。並聲明：如前揭壹、變更後聲明所示。

二、被告之答辯及聲明：

(一) 張振宇則以：水貝比公司係向張振宇2人之前手周達偉承租系爭155號房屋。張振宇2人於租賃契約關係存續中，在105年9月間向周達偉買受系爭155號房屋，並在同年11月間與水貝比公司簽立租賃契約。張振宇2人取得系爭155號房屋所有權後，系爭155號房屋仍繼續由水貝比公司租賃使用，張振宇2人並未實際占有管理系爭155號房屋。而原告主張系爭房間開始漏水係在105年5月間，係在周達偉與水貝比公司租約期間，則張振宇2人顯與系爭房間發生漏水之損害無關，原告主張張振宇2人為侵權行為人，自屬有誤。又依系爭鑑定報告，系爭房間之漏水係因水貝比公司自行設置淋浴間發生裂縫所致，而水貝比公司設置淋浴間係在張振宇取得系爭155號房屋所有權之前，張振宇2人就系爭房間之漏水自無可歸責之處。又水貝比公司承租系爭155號房屋後，因營業而另外不當設置淋浴間，造成系爭155號房屋及系爭153號房屋發生漏水情形而需進行修復，張振宇2人得依民法第432條規定請求水貝比公司負賠償責任，是以就系爭155號房屋之修復賠償，張振宇2人應為賠償請求權人而非賠償義務人。又系爭房間漏水無法使用之範圍應僅有系爭房間14.04平方公尺之一半，原告減免帥垚公司之租金與系爭房間漏水無法使用之範圍不相相當等語，以資抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

(二) 被告水貝比公司、程筱臻則以：原告僅主張系爭房間之漏水係筱臻於裝潢整修淋浴間疏於注意，造成浴室排水孔及熱水管有漏水產生所致，然並未就程筱臻有何工程裝修之疏失為具體說明並舉證證明之。系爭鑑定報告內容只能證明系爭房間之漏水與系爭155號房屋有關，但尚非可認係

01 可歸責於水貝比公司裝潢整修淋浴間工程之疏失，況衡諸
02 常情，系爭155號房屋已30年歷史建物，系爭鑑定報告所
03 稱漏水原因「樓板裂縫」應與房屋老舊有關，而與淋浴間
04 之排水孔漏水無關。是以原告依侵權行為法則要求水貝比
05 公司及程筱臻負損害賠償責任，洵屬無據。再張振宇2人
06 向周達偉買受系爭155號房屋後，依民法第425條規定，
07 即與水貝比公司發生租賃關係，而為出租人，其應依民法
08 第423條規定，於租賃關係存續中提供符合經營所需之租
09 賃物予水貝比公司，如今系爭155號房屋發生樓板裂縫之
10 瑕疵，張振宇2人即應負修繕之責，以盡其出租人就租賃
11 物之保持義務，並應就此瑕疵所致原告之損害負賠償責任
12 。縱認水貝比公司應對系爭房間之漏水負賠償責任，然帥
13 垚公司因系爭房間漏水無法使用之範圍應僅有系爭房間14
14 .04平方公尺之一半，原告竟同意帥垚公司減免租金超過
15 40%，顯不符常情，是其與帥垚公司間私下之減免租金協
16 議，不足作為認定租金損失之依據等語，以資抗辯。並聲
17 明：駁回原告之訴。

18 （三）被告朱秀瓊未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
19 明或陳述。

20 三、經查，原告為系爭153號房屋之所有權人，張振宇2人為系
21 爭155號房屋之所有權人乙節，有權狀及建物所有權狀為憑
22 （見本院卷第154頁、第221頁至222頁），並為兩造所不
23 爭執，自堪信實。又系爭155號房屋前由張振宇2人之前手
24 周達偉出租予水貝比公司，後張振宇2人於105年9月間買
25 受系爭155號房屋後，繼續出租予水貝比公司，並由張振宇
26 2人與水貝比公司簽立房屋租賃契約書等情，亦有不動產租
27 賃契約書、臺灣臺北地方法院所屬律衡民間公證人事務所公
28 證書及房屋租賃契約書在卷可佐（見本院卷第117頁至124
29 頁），亦堪信為真實。

30 四、就先位部分之判斷：

31 原告先位請求被告容忍原告進入系爭155號房屋，按附表所

示之修復項目及修復方式進行修繕工程，並負擔修復費用及賠償原告所受損害，有無理由？

(一) 經查，系爭房間與系爭155號房屋相鄰牆壁下方有壁癌及疑鋼筋鏽蝕現象，有本院勘驗筆錄及照片在卷可佐（見本院卷第99頁至101頁），另經本院囑託台北市土木技師公會鑑定，結果略以「經進行浸水滲漏試驗後，系爭房間之室內地板鋪設之廚房紙巾有明顯紅色滲水痕跡。故有漏水情形。」、「由系爭155號房屋淋浴間之浸水滲漏試驗得知，連續浸水約2小時後，觀察系爭房間牆面有滲、漏水之現象。故研判漏水原因為系爭155號房屋淋浴間之樓板裂縫造成滲水至隔壁系爭房間牆面及地板」、「受損之項目為牆壁有多處呈現滲水、白樺、油漆剝落之情形」等語，有系爭鑑定報告可佐（見報告第5頁）。可認系爭房屋確實因相鄰之系爭155號房屋淋浴間之樓板裂縫造成滲水至系爭房間牆面及地板，並造成牆壁有多處呈現滲水、白樺、油漆剝落之情形。

(二) 再就前揭淋浴間之樓板裂縫，其原因為何乙節，台北市土木技師公會於107年8月8日以北土技字第10730001311號函覆稱「可能之原因如下：1.原有建物施工不良造成。2.外在地震力造成。3.建築物老舊造成。4.裝潢整修造成。上述原因皆有可能，無法經由本次鑑定確認形成地板裂縫之主要原因。」、「目前尚無科學儀器或可靠方法可確認樓板裂縫原因。」等語（見本院卷第147頁）。則淋浴間之樓板裂縫原因，究係原有建物施工不良、外在地震力或建築物老舊造成，或係裝潢整修所造成，以目前之鑑定技術及儀器，固處於不明確之狀態。然經台北市土木技師公會在淋浴間進行浸水滲漏試驗結果，可知系爭房間之漏水與淋浴間之裝潢及用水有關係，即若淋浴間之裝潢如有防水效能，縱使系爭155號房屋樓板有裂縫，將不致發生漏水之結果，同時，若系爭155號房屋樓板本身並無裂縫而具有防水效能，縱令水貝比公司之淋浴間設置欠缺防水

效能，其後又在淋浴間用水，亦不會發生水滲透至系爭房間之結果。是以可推知，系爭155號房屋之樓板裂縫及水貝比公司就淋浴間之設置及使用均是造成系爭房間漏水之不可或缺之必要因素。此二部分共同構成系爭房間漏水之整體之充要條件。

(三) 就水貝比公司及程筱臻部分：

1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。土地上之建築物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償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第28條、第191條第1項分別定有明文。是以，除非工作物所有人能舉證證明民法第191條第1項但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任。又民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示；而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，亦應包括在內（最高法院96年度台上字第489號、95年度台上字第310號判決意旨參照）。再按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條中段亦定有明文。又按數人因共同過失不法侵害他人之權利者，依法應負連帶賠償責任，苟各行為人之過失均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為（最高法院66年台上字第2115號判例要旨參照）。

2. 查，系爭155號房屋之淋浴間係經水貝比公司為經營游泳事業而於承租後裝潢施作。證人即承作淋浴間工程之監工范宥森到庭證稱其於104年7、8月間施作工程，裝修過

程係依據舊有配管路做延伸修改並墊高地板，及在原有牆壁外再做一面牆，下面約1米2高度為磚頭，上方為輕隔間，沒有動到原來樓板及牆壁等語（見本院卷第189頁至190頁）。另依水貝比公司與張振宇2人所簽租賃契約書第6條第1項約定乙方（即水貝比公司）於租期屆滿時應按照原狀遷空交還甲方（即張振宇2人），第9條明文約定乙方有改裝設施，於交還房屋時應負責回復原狀等語（見本院卷第122頁至123頁），可認水貝比公司與張振宇2人就水貝比公司於租賃關係期間所為改裝，仍由水貝比公司保有其處分權能。因此尚不能認水貝比公司因裝設淋浴間所為裝潢業已因與系爭155號房屋結合，而成為系爭155號房屋之重要成分，亦即水貝比公司就淋浴間仍保有該設置之所有權。再者，程筱臻為水貝比公司之負責人，其因執行公司職務而在系爭155號房屋內為淋浴間之設置行為，依前揭說明，應由程筱臻就其設置淋浴間或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，負舉證責任，始得免其責任。就此，雖證人范宥森證稱淋浴間有加強防水，完工後只有磁磚縫，並無裂縫，淋浴間最底層有做基礎防水，施作三層等語（見本院卷第191頁至192頁）。然證人證述內容要僅能認定施工內容，但尚不能認定設置淋浴間確已無缺失或其後保管已盡其注意義務，是以，依前揭說明，應推認程筱臻有過失之不法情事，且與系爭房間漏水損害之間具有相當因果關係，應負損害賠償責任。所有權人即原告並得本於所有權之權能，請求排除侵害。另水貝比公司應就程筱臻執行職務所加於他人之損害，應與程筱臻連帶負賠償之責任。

3. 水貝比公司及程筱臻抗辯張振宇2人為出租人，應依民法第423條規定，於租賃關係存續中，提供符合經營所需之租賃物予水貝比公司，既系爭155號房屋發生樓板裂縫之瑕疵，張振宇即應負修繕之責，以盡其出租人就租賃物之

01 保持義務，並應就此瑕疵所致原告之損害負賠償責任等語
02 。然張振宇2人未盡其等就系爭155號房屋樓板裂縫之維
03 修義務，固然有過失（如下述），並不因此即免除水貝比
04 公司前述之就淋浴間設置管理之過失責任，水貝比公司及
05 程筱臻此部分抗辯，尚無足採。

06 （三）就張振宇2人部分：

- 07 1.張振宇2人既為系爭155號房屋所有人，其2人對房屋樓
08 板即有維護、修繕之權能。且2人於買受系爭155號房屋
09 後，繼續將房屋出租予水貝比公司經營游泳事業，依水貝
10 比公司所經營事業之性質，有大量用水之情形，張振宇2
11 人於繼續出租時應能預見水貝比公司就租賃物之使用就防
12 水性有別於其一般承租人，如樓板欠缺防水功能，將造成
13 對他人之損害，而有加強該樓板防水功能之義務。而該樓
14 板既因裂縫而欠缺防水功能，致於水貝比公司亦因淋浴間
15 設置管理疏失，共同造成系爭房間漏水損害結果，可認張
16 振宇2人未能及早排除該房屋樓板裂縫失去防水效能之問
17 題，實有過失不法情事，並與系爭房間發生漏水所受損害
18 有相當因果關係，是其2人對此損害之發生，應連帶負損
19 害賠償責任。原告並得本於所有權之權能，請求排除侵害
20 。
- 21 2.張振宇辯稱系爭155號房屋由水貝比公司租賃使用，張振
22 宇2人並未實際占有管理系爭155號房屋，且系爭房間開
23 始漏水係在105年5月間，係在前任所有權人周達偉與水
24 貝比公司租約期間，則張振宇2人顯與系爭房間間發生漏
25 水之損害無關等語。按出租人應以合於所約定使用收益之
26 租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合
27 於約定使用、收益之狀態。租賃物之修繕，除契約另有訂
28 定或另有習慣外，由出租人負擔。出租人為保存租賃物所
29 為之必要行為，承租人不得拒絕。民法第423條、第429
30 條分別定有明文。亦即，出租人於租賃關係存續中，仍有
31 修繕租賃物之義務，不因其將租賃物交付予承租人占有使

01 用而免除對租賃物之管理維護責任。另外，縱認系爭房間
02 開始漏水時，張振宇2人尚非系爭155號房屋之所有權人
03 ，惟上開漏水情形持續至105年9月間2人向周達偉買受
04 系爭155號房屋後，張振宇2人既接手為所有權人，即有
05 維護管理權能，而其令漏水情形持續，尚不能認其已盡管
06 理維護之責，是其此部分抗辯，並無足採。

07 (四) 又按他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置
08 管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不
09 得拒絕。住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶
10 、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關
11 或訴請法院為必要之處置。公寓大廈管理條例第6條第1
12 項第2款、第3項定有明文。上開規定立法意旨係為處理
13 他住戶因就修繕維護其專有部分或約定專用部分時，而有
14 使用或進入住戶之專有部分或約定專用部分之情形，明文
15 規定住戶「不得拒絕」，而有容忍之義務，以利他住戶就
16 其專有部分或約定專用部分修繕維護之進行，此係對住戶
17 專有部分或約定專用部分權利行使之限制。因此條文所指
18 「住戶不得拒絕」他住戶進入或使用住戶之專有部分或約
19 定專用部分，係指他住戶因維護、修繕「該他住戶自己之
20 專有部分、約定專用部分」之情形，亦即，他住戶進入住
21 戶之專有部分或約定專用部分之目的，係為維護、修繕「
22 他住戶自己之專有部分或約定專用部分」。至於住戶因違
23 反對其專有部分、約定專用部分之修繕、維護義務，而故
24 意、過失不法侵害他住戶之所有權，應負損害賠償責任者
25 ，他住戶雖得依民法第213條規定請求回復原狀，或本於
26 所有權之權能，請求排除之，即請求住戶修繕其專有部分
27 或約定專用部分，以排除對他住戶所有權產生侵害之狀態
28 ，而為回復原狀。然此時尚無判令住戶容忍他住戶雇工進
29 入住戶專有部分或約定專用部分就「住戶之專有部分或約
30 定專用部分」為修繕、維護行為之必要。蓋加害人所負回
31 復原狀之給付義務，其如何回復原狀及由何人為之，應則

01 由加害人決定。加害人得自為回復原狀或交由他人為之，
02 並應承擔回復原狀失敗之危險，及由此所生之費用（王澤
03 鑑著損害賠償，第129頁參照）。尤其在回復原狀之內容
04 係就加害人之專有部分或約定專用部分為修繕之情形，此
05 一定作為義務即如何修繕，加害人本人應較他人為清楚，
06 更應由加害人本人自行修繕始為合理。另按依執行名義，
07 債務人應為一定行為而不為者，執行法院得以債務人之費
08 用，命第三人代為履行。強制執行法第127條第1項規定
09 甚明。倘住戶經法院命為修繕、維護行為確定，而不願履
10 行修繕、維護義務者，則屬住戶應為可替代之一定行為而
11 不為之情形，自得由債權人（即他住戶）聲請強制執行，
12 由執行法院實施強制執行以住戶之費用命第三人代為履行
13 ，以處理債務人（即住戶）不願自行修繕而履行回復原狀
14 義務之情形。亦即，依公寓大廈管理條例第6條第1項第
15 2款規定，並不能作為逕命住戶容忍他住戶雇工進入其專
16 有部分或約定專用部分為修繕、維護行為之依據。本件張
17 振宇2人及水貝比公司、程筱臻就系爭房間漏水應負回復
18 原狀之義務，業如前述。另依原告主張之回復原狀方式，
19 應依附表所示之修復項目及方法，就系爭155號房屋為修
20 繕。原告請求被告應容忍原告僱工進入系爭155號房屋，
21 由原告按附表所示之修復項目及方式進行修繕工程部分，
22 依前揭說明，與公寓大廈管理條例第6條第1項第2款要
23 件不符，是原告此部分請求，難認有理由。另原告請求被
24 告給付原告22萬9,856元（系爭鑑定報告估價之修繕費用
25 15萬4,886元，及系爭鑑定報告未估算之拆除系爭155號
26 房屋淋浴間之費用7萬4,970元），及請求被告自收受判
27 決之翌月起至容忍原告修繕系爭155號房屋完畢之日止，
28 按月於當月5日連帶給付原告4萬元部分，自亦無理由，
29 不應准許。

30 五、就備位部分之判斷：

31 原告備位主張被告應依附表所示之修復項目及修復方式，就

01 系爭155房屋進行漏水修繕工程，並賠償原告之損失，有無
02 理由？

03 (一) 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外
04 ，應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得
05 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；損害賠
06 償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人
07 所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃
08 、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益
09 ，民法第213條第1、3項、第216條定有明文。查，被
10 告固均應就系爭房間之漏水負責，業如前述。而依原告聲
11 明請求之內容，其回復原狀之方式為「依附表所示之修復
12 項目及修復方式，就系爭155房屋進行漏水修繕工程」。
13 觀之附表所示之修復項目內容為現有表層敲除、防水層打
14 除、重新施作PU防水3mm厚、重新鋪設同等級磁磚等，均
15 係對水貝比公司所有之淋浴間為修繕，此部分應屬水貝比
16 公司之權能，應由水貝比公司為之，原告請求水貝比公司
17 負責修繕，即有理由，至於原告另請求程筱臻及張振宇2
18 人依附表所示之修復項目及修復方式進行修繕，難認有理
19 由。

20 (二) 原告得請求之損害賠償金額：

21 1. 原告所有之系爭房間牆壁有多處呈現滲水、白樺、油漆剝
22 落之情形，依系爭鑑定報告所載之修繕方式，系爭房間修
23 繕之必要費用為2萬388元，有系爭鑑定報告可稽（見鑑
24 定報告第55頁），原告請求被告賠償此部分修復費用，應
25 予准許。

26 2. 原告主張其自94年起將系爭153號房屋出租帥壺公司營業
27 使用，105年間每月租金為9萬5,000元，因系爭房間自
28 105年5月起出現滲水、白樺、油漆剝落之情形，原告遂
29 於106年5月1日與帥壺公司協議回溯自105年10月起減
30 免每月租金為5萬5,000元，至108年2月份止共29個月
31 ，原告已受有房租損失共116萬元等語，並提出房屋租賃

契約書、協議書等件為憑（見本院卷第150頁至153頁、第205頁至209頁、第69頁）。查，原告就系爭153號房屋出租予帥垚公司，原告與帥垚公司並於107年10月4日簽約續租，租期為107年11月10日至109年11月9日，月租金為9萬5,000元等情，有房屋租賃契約書在卷可佐（見本院卷第205頁至209頁），被告對此部分並未爭執，堪信為真實。而系爭153號房屋既因系爭房間漏水無法使用，致使原告減免承租人帥垚公司之租金，應認為屬原告所失利益。系爭153號房屋之室內面積為97.62平方公尺，有建物所有權狀可佐（本院卷第154頁），另系爭房間之面積為14.04平方公尺，為原告及張振宇、程筱臻及水貝比公司所不爭執，應認可信。然系爭房間因漏水而生壁癌、油漆剝落之範圍為與系爭155號房屋相鄰一側之牆壁，有勘驗筆錄可佐，可認系爭房間僅部分受漏水影響而無法使用或難以使用，並非已達全室無法使用之程度，張振宇、程筱臻及水貝比公司抗辯原告因而無法使用之範圍應僅為系爭房間之一半（即7.02平方公尺）等語，應屬合理可採，以此計算系爭153號房屋受漏水影響之部分應占系爭153號房屋室內全部面積7.2%，則原告減免帥垚公司租金，在每月減免6,840元（計算式： $95,000 \times 7.2\% = 6,840$ ）範圍內，始為合理。因而原告得請求被告賠償租金損失為19萬8,360元（計算式： $6,840 \times 29 = 198,360$ ）。是以原告主張張振宇2人應連帶給付原告21萬8,748元（系爭房間修繕費用2萬388元、租金損失19萬8,360元），水貝比公司及程筱臻應連帶給付原告21萬8,748元，上開給付各於任一被告為給付後，他被告在給付範圍內同免責任部分，為有理由，逾此範圍，即無理由。

- 3.再按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。查，原告與帥垚之租賃契約期間至109年11月9日期滿，有前揭租賃契約可佐，則原告於109年11月9日以前將因系爭房間漏水而

01 持續受有租金損失之情形，被告既始終否認系爭房間漏水
02 情形與可歸責於其等，拒絕修繕系爭155號房屋，堪認原
03 告將來有拒絕賠償原告所受租金之損害之可能，原告在其
04 與帥垚公司之上開租賃期限內，自有預為請求至系爭155
05 號房屋漏水修繕完畢之日止租金損失之必要。又帥垚公司
06 應於每月10日以前繳納租金，可認原告租金之損失至遲係
07 於各月份之10日發生。是以原告請求張振宇2人在109年
08 11月9日以前之期間內，自收受一審判決之翌月起至水貝
09 比公司依附表所示之修復項目及修復方式修復完畢之日止
10 ，按月於當月10日連帶給付原告6,840元及各自應給付日
11 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。及請求
12 水貝比公司、程筱臻在109年11月9日以前之期間內，自
13 收受一審判決之翌月起至水貝比公司依附表所示之修復項
14 目及修復方式修復完畢之日止，按月於當月10日連帶給付
15 原告6,840元及各自應給付日之翌日起至清償日止，按週
16 年利率5%計算之利息，上開給付各於任一被告為給付後，
17 他被告在給付範圍內同免責任部分，為有理由，應予准許
18 ，逾此範圍，為無理由。

19 (三) 又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
20 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經
21 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
22 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務
23 ，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
24 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
25 可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第
26 233條第1項本文、第203條分別定有明文。查，本件被
27 告應賠償原告損失，屬給付無確定期限者，而其中朱秀瓊
28 最後收受民事追加被告狀（追加朱秀瓊）係於108年2月
29 21日（見本院卷第260頁），是原告上開請求經准許部分
30 ，其中21萬8,748元併請求自追加被告狀繕本送達朱秀瓊
31 翌日即108年2月22日起至清償日止，按週年利率5%計算

之利息，即有理由。

六、原告主張水貝比公司應於收受本件判決送達翌日起立即停業，至漏水修繕工程驗收日止，有無理由？

按訴訟標的為起訴應表明之事項，所謂訴訟標的係指原告為確定私權所主張或否認之法律關係欲法院對之加以裁判者而言。另依民事訴訟法第428條規定，簡易訴訟程序之原告起訴時，就民事訴訟法第244條第1項第2款所定事項，得僅表明請求之原因事實，而不用表明「訴訟標的」。然於具體事件，如依原告所表明請求之原因事實，尚難判斷其所得主張之法律關係時，審判長應適時行使闡明權，命其敘明或補充之（同法第428條立法理由參照）。本件原告主張水貝比公司應於收受本件判決送達翌日起立即停業，至第1項漏水修繕工程驗收日止等語。查，原告起訴時未表明此部分之請求權基礎（訴訟標的），經本院於107年9月10日向原告確認，原告仍未說明其之請求權基礎（見本院卷第172頁），則原告既未提出此部分請求權基礎，其此部分請求難認合法，自不能准許。

七、從而，原告先位依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第191條之3第1項、第28條、第767條第1項中、後段及公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定，請求被告容忍原告雇工進入系爭155號房屋，按照附表所示之修復項目及修復方式，進行修繕工程，並負擔修繕費用22萬9,856元，另請求被告自收受判決之翌月起至容忍原告修繕系爭155號房屋完畢之日止，按月於當月5日連帶給付原告4萬元，為無理由，應予駁回。另原告備位依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第28條及第767條第1項中、後段規定，請求：（一）水貝比公司按附表所示之修復項目及修復方式，就系爭155號房屋進行漏水修繕工程。（二）張振宇2人應連帶給付原告21萬8,748元及自108年2月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。另水貝比公司及程筱臻應連帶給付原告21萬8,748元及自108年2月22日起至

清償日止，按週年利率5%計算之利息。上開給付各於任一被告為給付後，他被告在給付範圍內同免責任。（三）張振宇2人在109年11月9日以前之期間內，自收受一審判決之翌月起至水貝比公司依附表所示之修復項目及修復方式修復完畢之日止，按月於當月10日連帶給付原告6,840元及各自應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。水貝比公司、程筱臻在109年11月9日以前之期間內，應自收受一審判決之翌月起至水貝比公司依附表所示之修復項目及修復方式修復完畢之日止，按月於當月10日連帶給付原告6,840元及各自應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，上開給付各於任一被告為給付後，他被告在給付範圍內同免責任部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，不能准許，應予駁回。又原告請求水貝比公司應於收受本件判決送達翌日起立即停業，至漏水修繕工程驗收日止部分，其訴不合法，應予駁回。本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣告假執行，原告之聲明，僅為促使本院依職權發動，自無庸為准駁回之諭知。原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。另由本院依職權酌定相當擔保金准許被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。並確定訴訟費用額為18萬3,290元（第一審裁判費2,760元、證人日旅費530元、鑑定費18萬），其中10%即1萬8,329元由水貝比公司負擔，其中20%即3萬6,658元由水貝比公司、程筱臻、張振宇、朱秀瓊連帶負擔，餘由原告負擔。

中 華 民 國 108 年 4 月 15 日
內湖簡易庭 法 官 林銘宏

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 108 年 4 月 15 日
書記官 王美韻

以上正本係原本作成。

附表：

台北市土木技師公會107年6月13日北土技字第000000000000
號鑑定報告書第5頁、第6頁所載系爭155號房屋地板及週牆
滲、漏水之修復方法

- 1.原有之磁磚及砂漿層敲除及清理。
- 2.原防水層打除。
- 3.重新施作3mm PU防水。
- 4.重新鋪設同等級之磁磚。