臺灣士林地方法院民事判決

107年度湖訴字第20號

原　　告　長來建設開發股份有限公司
法定代理人　王玉女
訴訟代理人　楊朝鈞律師
　　李麗卿
　　李衍傑
被　　告　宋筱貞
　　張嘉玲
　　李牧耘
訴訟代理人　黃信湏

上列當事人間修復漏水等事件，經本院於民國108年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號三樓房屋之漏水，按臺北市建築師公會108年1月29日(108)(十七)鑑字第0293號鑑定報告書所示之方式及項目（如附件），修復至不漏水狀態。

被告應連帶給付原告新臺幣壹拾伍萬柒仟叁佰捌拾柒元，及被告宋筱貞自民國一零六年八月三日起，被告張嘉玲、李牧耘自民國一零六年七月二十日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一零六年六月十五日起至第一項房屋漏水修復之日止，按月連帶給付原告新臺幣貳萬壹仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾陸萬伍仟伍佰壹拾元，由被告連帶負擔十分之九即新臺幣壹拾肆萬捌仟玖佰伍拾玖元，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項、第三項於原告分別以新臺幣柒萬陸仟元、新臺幣伍萬叁仟元、新臺幣壹拾陸萬壹仟元供擔保後，各得假執行；但被告如分別以新臺幣貳拾貳萬陸仟叁佰貳拾元、新臺幣壹拾伍萬柒仟叁佰捌拾柒元、新臺幣肆拾捌萬叁仟元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告為門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號3樓房屋（下稱系爭3樓）所有權人，被告宋筱貞為同址4樓房屋（下稱系爭4樓）之所有權人，被告張嘉玲、李牧耘（下稱張嘉玲2人，與宋筱貞合稱被告）則自民國102年1月1日起向被告宋筱貞承租系爭4樓。被告張嘉玲2人未善盡管理人注意義務，不當裝修系爭4樓，導致系爭3樓會議室、事務機○○○區○○道、董事長室、廚房及儲藏室等處天花板、牆面出現滲漏水狀況，造成多處木作天花板、木作包樑、牆面、木作櫃子等遭腐蝕、多處天花板呈現髒痕，迫使原告自106年6月起，必須暫時另外承租、搬遷至他處，以維持公司正常營運。經法院囑託臺北市建築師公會鑑定，依該公會108年1月29日(108)(十七)鑑字第0293號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）之內容，可知系爭3樓滲漏水原因確係來自於系爭4樓設施之問題。原告自得依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第191條第1項前段、第213條第1項、第3項、第215條、第216條第1項等規定，請求被告連帶將系爭3樓之漏水回復至不漏水狀態，並賠償系爭3樓因漏水所致受損狀態之修復費用274,907元（以系爭鑑定報告書鑑定金額為據），以及原告無法使用系爭3樓而另行租屋所受每月租金50,000元之損失。為此，依上述規定之法律關係，提起本訴。

㈡並聲明：1.如主文第一項；2.被告應連帶給付274,907元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.被告應自106年6月15日起至系爭3樓漏水修復之日止，按月連帶給付原告50,000元；4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠被告抗辯：原告於104年間向被告宋筱貞反應系爭3樓會議室天花板有滲漏情形後，被告宋筱貞即通知被告李牧耘處理，

被告李牧耘即請兆明水電工程企業社（下稱兆明水電）進行修繕，並於同年5月20日修繕完畢，致電原告，其亦回應已無此狀況。105年間因颱風造成風災，原告於同年9月通知被告宋筱貞，又發生滲漏情形，經被告李牧耘聯繫兆明水電，期間由原告與兆明水電自行聯繫，惟兆明水電須觀察是否因風災導致系爭外牆滲漏水，由於觀察時間較久，致使原告心生不滿。而於106年3月至6月期間被告宋筱貞仍有通知被告李牧耘處理，至106年6月13日被告透過通訊軟體與原告確認，原告回應已無新滴水，卻於同年7月提起訴訟。由於原告已搬離系爭3樓，被告李牧耘為修繕之事多次向原告表達欲進入系爭3樓進行觀察處理，皆遭原告拒絕，實無從理解原告之動機與目的等語。

㈡被告宋筱貞另抗辯：系爭4樓房屋出租時是由聯創物業管理（下稱聯創物業）的人員與被告宋筱貞接洽，簽訂租約時由被告張嘉玲為承租人，被告李牧耘為連帶保證人，被告李牧耘表示其為聯創物業之負責人，依雙方簽訂之租約，承租人有改裝設施之必要時，須取得出租人同意，但不得損害原有建築，且於交還房屋時應負回復原狀義務，故被告宋筱貞、張嘉玲於105年8月25日簽署書面，被告宋筱貞同意被告張嘉玲在不損害原有結構下，進行改裝及加工，並自行負擔費用即自付管理維護責任，改裝後限作住家或宿舍使用，若有問題，由承租方負擔全部責任；其後，被告張嘉玲即將系爭4樓改為現今之出租套房。被告宋筱貞經原告方面告知有漏水情事起，即與聯創物業之負責人即被告李牧耘連絡處理之事，其間均不間斷溝通協調。被告宋筱貞僅為出租人，相關之修繕及賠償均應由被告張嘉玲2人負責，被告宋筱貞並無共同侵權行為，且已積極協調處理，107年11月30日租約到期後未再續約，惟經請求，被告張嘉玲2人並未返還房屋，其無法進入屋內，亦無庸負民法第191條之責任。此外，原告提出其另行租屋之租約，承租標的為臺北市○○區○○街○○○巷○○號房屋，與系爭3樓相較，行政區由南港區變為信義區

，樓層由3樓變為1樓，租金必然高於原系爭3樓之價格；再者，系爭3樓之漏水，亦未達到無法居住或營業之客觀事實，原告遷址另行租屋與被告宋筱貞無關等語。

㈡被告張嘉玲另抗辯：其為員工，只是代理承租系爭4樓，實際上房屋如何處理，其不清楚，房屋裝修都是被告李牧耘處理等語。

㈢被告李牧耘另抗辯：鑑定履勘現場時，經其現場詢問，鑑定單位人員表示老舊房屋之管線本來就會有問題等語。

㈣均聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、經核：

㈠原告與被告宋筱貞分別為系爭3樓、系爭4樓之所有權人。

㈡被告張嘉玲2人，前於102年11月21日，由被告張嘉玲為承租人、被告李牧耘為連帶保證人，與被告宋筱貞簽訂房屋租賃契約書，向被告宋筱貞承租系爭4樓，約定租期至107年12月31日，租約每月21,000元。租期屆滿後，系爭4樓尚未點交返還被告宋筱貞。

㈢前項租賃其間，被告張嘉玲與宋筱貞曾於105年8月25日簽署書面協議，約定「甲方（即宋筱貞）同意乙方（即張嘉玲）在不得損害原有建築結構下，乙方進行房屋改裝設施及加工，並自行負擔費用及自負管理維護責任。」、「房間在改裝設施後限做住家或宿舍使用，乙方需善加管理，若有任何問題，則由乙方負擔全部責任，乙方並願意賠償甲方所遭受一切損失。」之內容。租賃期間，有關系爭4樓之改裝設施事宜，被告李牧耘均有參與處理。

㈣原告於106年6月12日與訴外人劉俊宏簽訂房屋租賃契約書，承租門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○號房屋，約定租期自106年6月15日起至107年6月14日止，每月租金50,000元。

以上各項，有原告提出之系爭3樓建物登記謄本、系爭4樓建物登記謄本、房屋租賃契約書，以及被告宋筱貞提出之房屋

租賃契約書、105年8月25日協議書面（以上均影本）在卷可稽，且為兩造所不爭執，均堪認定為真正。

四、法院之判斷

原告主張系爭3樓滲漏水係系爭4樓設施所致，而請求被告連帶將系爭3樓之漏水回復至不漏水狀態，並賠償系爭3樓因漏水所致受損狀態之修復費用，以及無法使用系爭3樓而另行租屋所受租金損害等語。被告則以上揭情詞置辯。是本件所應審究者，乃：㈠系爭3樓滲漏水之損害是否與系爭4樓之管線或設施有關？㈡原告請求被告連帶將系爭3樓之漏水回復至不漏水狀態，有無理由？㈢原告請求被告連帶賠償系爭3樓修復費用之損害，有無理由？㈣原告請求被告連帶賠償租金損害，有無理由？茲分述如下：

㈠系爭3樓滲漏水之損害確為系爭4樓變更格局之管線及設施不完善所致：

1.就系爭3樓是否有滲漏受損狀況，及其發生原因、與系爭4樓是否有關等問題，經本院依原告聲請囑託臺北市建築師公會鑑定，該公會提出之系爭鑑定報告書，載明系爭3樓之會議室、事務機○○○區○○道、董事長室、廚房、儲藏室等空間，有附表一所示之滲漏水、潮溼等損害狀況（參見系爭鑑定報告書第9頁），並有系爭鑑定報告附件㈤之現況及照片位置平面示意圖、測點及照片位置平面示意圖暨照片可佐，足見系爭3樓滲漏受損之狀況，甚為明確。關於系爭3樓滲漏之原因，系爭鑑定報告書則敘明：【…1.被告（4樓）房屋現有格局、使用現況與原核准使用執照平面圖比對結果，確實已變更格局及其使用為「出租套房」。…】、【…2.被告變更移設浴廁A與浴廁B，再新增設浴廁C，其污水管、排水管、給水管等亦需配合移設，故各浴廁樓板必須各自墊高約13.5公分至24.0公分，經現場檢視各浴廁其不銹鋼方型地板落水頭與PVC排水管間有明顯離縫，露出水泥沙漿層…，因二者未確實緊密連結，此滲漏水通路，導致「墊高樓板」內部含水潮溼，研判應為系爭漏水原因之一。3.經現場沖水檢

測被告（4樓）浴廁A之馬桶，發現按裝接縫處有明顯滲漏水現象，…此亦為滲漏水通路，導致「墊高樓板」內部含水潮溼，研判亦應為系爭漏水原因之一。…5.於被告（4樓）陽台，以加壓幫浦及水壓表檢測PVC冷水管，加壓初始水壓值至4.0kg/c㎡，歷經加壓50分鐘後，水壓值降至0.5kg/c㎡；故研判PVC冷水管應有洩壓滲漏水現象…。6.現場檢視告（4）樓陽台之不銹鋼方形地板落水頭，有雨天積水淤塞現象，經清除後其與PVC排水管間有明顯離縫，露出水泥沙漿層…，因二者未確實緊密連結，並且PVC排水管亦有裂損漏水現象…，此滲漏水經常滲流至其下方原告房屋之儲藏室、董事長室，導致其天花板與牆壁潮溼、粉刷層剝落等損害現象。㈢…原告房屋各項漏水損害原因係為被告房屋管線或設施變更移設問題所致，研判應屬公允合理。】等內容（參見系爭鑑定報告書第9至11頁）。由此以觀，系爭3樓滲漏之損害，與系爭4樓變更格局之管線及設施未完善，確有關連性，甚為明確。被告雖抗辯曾經修繕，原告於106年6月13日訊息回應已無新滴水云云，然縱認被告曾為修繕，依上述系爭鑑定報告書所載鑑定情形及結果，可知被告並未確實排除系爭3樓之滲漏原因及回復損害，自不足影響上述鑑定之結果，所辯無足憑採。

㈡原告得請求被告連帶將系爭3樓之漏水回復至不漏水狀態：

按，因故意或過失，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，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人。又，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。民法第184條第1項前段、第185條、第191條第1項前段分別定有明文。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。同法第213條亦有明文。復按民法第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，應包括在內（最高法院95年度臺上字第310號判決意旨參照）。本件系爭4樓變更格局、移置管線及設施不完善等情，為系爭4樓之承租人即被告張嘉玲與被告李牧耘共同參與所為，而被告宋筱貞任令承租人為上述行為，未盡建築物所有權人保管維護義務，亦有不作為之過失，原告主張被告構成共同侵權行為，應連帶負賠償責任，當屬有據。而系爭3樓滲漏水原因如何排除修復之方法，亦經系爭鑑定報告建議如附件所示，原告請求被告連帶按附件所載方式及項目（如附件）將系爭3樓漏水修復至不漏水狀態，即有理由。

㈢原告得請求被告連帶賠償系爭3樓修復費用之損害計157,387元：

按，民法第213條第1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。同條第3項亦有明文。而損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，是修復費用倘有新品換舊品之情形，計算損害賠償額時，即應扣除折舊，以必要之修復費用為限。本件原告請求系爭3樓漏水損害之修復費用274,907元，固有系爭鑑定報告書出具之工程費用表可參（如附表二），惟其中項次2、3、4、7、8、9、10等項目部分，均屬包含材料、工資之裝潢項目，其中屬材料更新部分當予以折舊；然依其記載方式，無法區別材料費及工資數額，參酌民事訴訟法第222條第2項規定：「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。」本院審酌本件一切情狀，認上開工項之材料費與工資比例應以1：1為適當，據此計算材料費及工資，應各為104,567元【算式：（60,750+9,090+11,616+19,314+72,964+17,700+17,700）÷2＝104,567】。而原告係101年1年30日登記取得系爭3樓所有權，有卷附建物登記謄本影本可參，而以被告自陳原告104年反應系爭3樓滲漏水情事，其裝

潢應已使用逾3年。參酌行政院頒佈之固定資產耐用年數表所載房屋附屬設備中「商店用簡單裝備及簡單隔間」之耐用年數為3年，上述木作設施之裝潢材料之耐用年數以3年計算，當屬合理。復參考行政院頒佈之固定資產折舊率表，採用定律遞減法計算，材料部分扣除折舊後之殘值應為10,457元，加計上述項目之工資104,567元，以及附表二項次1、5、6應屬拆除或清潔工資無庸扣除折舊部分15,048元（10,260+1,500+3,648=15,408），計130,072元，再加計附表二項次11、12、13各按6%、5%、10%比例計算之其他費用7,804元、廢料清理及運什費6,504元、稅捐及管理費13,007元，總計為157,387元。原告此項賠償之請求，於此金額範圍部分，應屬有據，超過此金額部分，即難准許。

㈣原告得請求被告自106年6月15日起至系爭3樓漏水修復之日止，按月連帶賠償租金21,000元之損害：

原告復主張因系爭3樓上述滲漏水之損害，迫使其自106年6月起，必須暫時另外承租、搬遷至他處，以維持公司正常營運，而受有每月租金50,000元之損害等語，並提出其於106年6月12日與訴外人劉俊宏簽訂之房屋租賃契約書影本為憑。被告宋筱貞雖抗辯系爭3樓之漏水未達無法居住或營業之客觀事實，原告遷址另行租屋與其無關云云。然觀諸系爭鑑定報告書所載如附表一所示滲漏水、潮溼等損害狀況，遍及於系爭3樓之會議室、事務機○○○區○○道、董事長室、廚房、儲藏室等空間，單以天花板部分合計已達約45平方公尺，以系爭3樓建物登記謄本所所載該樓層面積108.89平方公尺（不含陽台4.93平方公尺）而言，比例達1/2，各牆面之滲漏範圍亦甚大，再檢視原告提出滲漏受損之照片，以及系爭鑑定報告書內附各空間滲漏及受損狀況照片所示，滲漏損害狀況甚為嚴重，以公司營業而言，客觀上可認已達難以正常使用之狀況，原告主張有另行承租搬遷他處之必要，應屬合理。惟原告搬遷之承租房屋係位於臺北市○○區○○街○○○巷○○號之1樓，客觀區域與條件與系爭3樓確有差異，被

告宋筱貞抗辯租金必然高於系爭3樓之價格乙節，尚非無據。本院審酌被告張嘉玲向被告宋筱貞承租系爭4樓之租金為每月21,000元，認系爭3樓相當於租金之使用利益，當以客觀條件相當之系爭4樓租金為認定標準，方屬合理。是原告得請求自106年6月15日起至系爭3樓漏水修復之日止，按月賠償租金之損害應為21,000元；逾此金額部分，即非有據。

四、從而，原告民法第184條第1項前段、第185條第1項、第191條第1項前段、第213條第1項、第3項、第215條、第216條第1項等侵權行為規定之法律關係，請求：㈠被告應連帶將系爭3樓之漏水，按附件所示項目及方式，修復至不漏水狀態；㈡被告應連帶給付原告157,387元，及自起訴狀繕本送達、即被告宋筱貞自106年8月3日起，被告張嘉玲2人自民106年7月20日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息;㈢被告應自106年6月15日起至第一項房屋漏水修復之日止，按月連帶給付原告21,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核，就原告勝訴部分，均無不合，爰分別酌定相當擔保金額各自准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

六、本件訴訟事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

七、另依職權確定本件訴訟費用額為165,510元（含第一審裁判費5,510元、鑑定費160,000元），應由被告連帶負擔9/10、即148,959元，餘由原告負擔。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　17　　日

內湖簡易庭法　官　施月燿

以上為正本係照原本作成。

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（須依對造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　17　　日

書記官　王玉雙