最高法院民事判決

110年度台上字第728號

上　訴　人　邱慶嵩
　　簡百淞
共　　同
訴訟代理人　曾勁元律師
被上訴人　林黃滿
訴訟代理人　林宜君律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國 108年11月26日臺灣高等法院第二審判決（ 107年度上字第1343號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人自民國 107年3月1日起至修復門牌號碼為臺北市○○區○○○路 ○○○巷○號2樓房屋至不漏水之日止，按月給付新臺幣伍萬元，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人連帶負擔。

理　由

一、本件被上訴人於原審提起變更及追加之訴主張：上訴人邱慶嵩將其所有門牌號碼為臺北市○○區○○○路 ○○○巷○號2樓房屋（下稱系爭 2樓房屋）提供予上訴人簡百淞開設牙醫診所，惟上訴人未善盡保管及維護責任，將系爭 2樓房屋原有南側之浴廁改設在北側，造成該屋地坪產生裂縫，加以浴廁地坪防水層使用年久失效，致伊所有原出租予訴外人潘奇男經營早餐店之門牌號碼臺北市○○區○○○路 ○○○巷○號1樓房屋（下稱系爭 1樓房屋）之天花板漏水，導致牆面龜裂、剝落，潘奇男亦因系爭 1樓房屋漏水受損，無法繼續經營早餐店，而提前於民國105年12月底終止租約，致伊在系爭2樓房屋修復至不漏水狀態前均無法出租系爭 1樓房屋，每月受有相當於租金之損害新臺幣（下同）5萬元。爰依民第184條第 1項前段、第191條第1項規定，求為命上訴人以原判決附件（下稱附件）1、附件2所示工項及工法，依序修復系爭 2

樓房屋如原判決附圖（下稱附圖）斜線部分所示地板裂縫、浴廁地坪之漏水區域至不漏水狀態，及自 107年3月1日起至系爭2樓房屋修復至不漏水之日止，按月給付5萬元，如任一人為給付時，另一人於已給付範圍內同免給付義務（下稱系爭給付）之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭 1樓房屋於原審勘驗現場時並無漏水或積水情形，經被上訴人打開該屋進水管後，始出現漏水情形，足見系爭1樓房屋漏水非系爭 2樓房屋造成，而係1樓進水管所致。又被上訴人並未舉證證明係因系爭 2樓房屋漏水，造成其所有系爭 1樓房屋無法出租，難認二者間有因果關係，且系爭 2樓房屋係於15年前改建浴廁，縱有過失，已逾侵權行為之請求權時效期間，被上訴人請求伊修繕系爭 2樓房屋至不漏水狀態及按月給付 5萬元，均屬無據等語，資為抗辯。

三、原審以：邱慶嵩所有系爭 2樓房屋自90年起無償提供予簡百淞使用，而分別為該屋之所有人、使用人，負有保管、維護該屋構造及設備安全之責。惟邱慶嵩將系爭 2樓房屋出借予簡百淞使用後，該屋原有南側之浴廁移設至北側現在浴廁位置，經第一審法院囑託台北市土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定結果，系爭 2樓房屋之浴廁約於15年前由南側移設至北側，沿用原有南側浴廁排水系統，包括化糞管、小便斗排水、地坪排水等，現有北側浴廁內部與浴廁外部地坪，兩者高差16.2公分（內高外低），研判現有浴廁排水管線移設時，係鑿除地坪樓板後設置排水管線，與原有南側浴廁排水管線銜接導入排放，該鑿除地坪樓板之行為，造成系爭 2樓房屋地坪樓板（即系爭1樓房屋頂板）產生裂縫。且系爭2樓房屋於67年 5月間建築完成，浴廁地坪防水因使用年久，材料疲乏防水失效，導致地坪排水經由該屋地坪樓板（即系爭1樓房屋頂板）裂縫管道滲漏，造成系爭2樓房屋浴廁下方之系爭1樓房屋平頂漏水，且系爭1樓房屋平面圖所示「店鋪」之滲、積水區域，自北內牆往南約 135公分，自東內牆

往西約 105公分，亦有平頂油漆剝落、樓板鋼筋外露及騎樓平頂油漆剝落，有該公會之鑑定報告書及補充說明（下合稱系爭鑑定報告）可稽。佐以鑑定證人徐武龍證述：伊有繪製1、2樓的平面圖，發現 1樓滲水、積水有5處，其中4處為系爭 2樓房屋漏水所致，判斷係因系爭2樓房屋浴廁移設造成1樓漏水，經過長達一段時間，始造成如系爭鑑定報告所附編號 5、6、7、8、13、14照片所示之系爭1樓房屋天花板之樑、版有油漆、粉刷層剝落及鋼筋裸露情形等語。復經受命法官會同土木技師公會指派進行上開鑑定之技師徐武龍、莊耀文到場勘驗，發現系爭 1樓房屋1樓輕鋼架天花板已拆掉3分之2 以上，天花板及現場騎樓之樑、版有油漆、水泥剝落或鋼筋裸露情況，亦有勘驗筆錄及照片可考。足認系爭 1樓房屋漏水，係因系爭 2樓房屋浴廁由南側移設至北側，於鑿除地坪樓板埋設排水管線時產生裂縫，且浴廁地坪防水系統年久失效所致。再參酌證人潘奇男證稱伊承租系爭 1樓房屋，租期自104年11月1日至107年11月30日止，每月租金5萬元，105年6、7月間發現該屋有漏水情形，如2樓使用廁所，天花板就會像小型瀑布漏下來，已到無法使用房屋程度等語，並有房屋租賃契約書可憑。堪認系爭 2樓房屋確因移設浴廁鑿除地坪樓板致出現裂縫，加上浴廁地坪防水層使用經年失效，致2樓浴廁之用水滲漏至下方1樓頂版，造成該頂版混凝土保護層因吸收水分飽和，超逾其吸收能力後，致油漆剝落、保護層水泥塊脫落，使1樓頂版內之鋼筋裸露，造成系爭1樓房屋漏水，房屋主體平頂毀損，侵害被上訴人權利，該屋承租人潘奇男因此提前終止租約，被上訴人亦因系爭 2樓房屋遲未修復漏水問題，致在修繕完成前均無法出租系爭 1樓房屋而未能獲取可得預期每月 5萬元之租金收益，受有損害。邱慶嵩既為系爭 2樓房屋之所有權人，且未舉證證明其對該屋之保管並無欠缺或對於損害之發生已盡相當之注意，應依民法第191條第1項規定，負賠償責任。又簡百淞不僅自承有出資參與前開移設浴廁行為，且於使用系爭 2樓房屋期間，

復疏於維護浴廁地坪防水層，導致系爭 1樓房屋漏水損壞，自有過失，應負民法第184條第1項前段規定之損害賠償責任，二者為不真正連帶債務。審酌系爭鑑定報告認系爭 2樓房屋修復至不漏水之合理方法，應進行該屋浴廁移設樓地板裂縫修補及浴廁地坪防水重新施作等如附件1、2所示項目，則被上訴人依上開規定，於原審追加請求邱慶嵩、簡百淞依如附件1、2所示之工項及工法，依序修復系爭 2樓房屋如附圖斜線部分所示漏水區域至不漏水之狀態，及變更聲明請求邱慶嵩、簡百淞自107年3月1日起至系爭2樓房屋修復至不漏水之日止，按月給付 5萬元。如任一人為給付時，另一人於已給付範圍內同免給付義務，為有理由，應予准許，因而判命上訴人為系爭給付。

四、關於廢棄發回部分（原判決關於命上訴人自 107年3月1日起至系爭2樓房屋修復至不漏水之日止，按月給付5萬元部分）：

惟查上訴人於原審迭次抗辯系爭1樓房屋漏水，係因1樓進水管所致等語（見原審卷一第161、323、337頁，卷二第15、17、65頁）。觀之系爭鑑定報告雖認系爭1樓房屋滲水、積水之原因，係因系爭 2樓房屋浴廁由南側移設至北側，鑿除地坪樓板設置排水管線時，造成系爭 2樓房屋地坪樓板（即系爭 1樓房屋頂板）產生裂縫，且原先施作之浴廁地坪防水材料使用年久疲乏失效，致地坪排水經裂縫管道滲漏，造成 1樓房屋平頂漏水等情（見土木技師公會 106年12月15日鑑定報告書第4頁），但並未提及系爭1樓房屋之進水管有無漏水情事。而該報告之鑑定人徐武龍技師於原審固證稱：建築物的進水管都是設在自己樓層的底層，伊看到的滲漏處係在 1樓頂，應非簡百淞所說的 1樓進水管造成等語（見原審卷一第 161頁）。然觀諸卷附上訴人所稱之進水管照片（見原審卷一第 375頁、卷二第23頁），似見該進水管管線係以拉設明管方式由上往下沿系爭 1樓房屋牆壁舖設於室內使用（見原審卷一第375頁，卷二第23頁），而非設置於系爭1樓房屋

之底層，與徐武龍技師所述情形尚有不同。縱系爭 2樓房屋有地坪樓板裂縫及浴廁地坪防水層失效情形，惟系爭 1樓房屋之進水管究有無漏水？與該屋平頂漏水是否存在相當因果關係？似有未明。且經原審受命法官勘驗現場時，就兩造當場關於究為 1樓進水管或2樓房屋導致系爭1樓房屋漏水之爭議，徐武龍技師曾提議稱：可在關閉 1樓進水管之前提下，由一人在樓上浴廁開水或按壓馬桶，一人在樓下觀察之方式，實驗看可否看出問題等語，受命法官亦當場諭知：除依照技師建議實驗外，另在二樓無人開啟用水或按壓馬桶情形下，打開簡百淞所稱 1樓進水開關來看有無漏水情形（見原審卷一第 323、337、338頁）。果爾，似非不能依此方式調查釐清系爭 1樓房屋之進水管是否與該屋平頂漏水有關。乃原審未遑詳為調查審認，徒以系爭鑑定報告及鑑定人徐武龍之陳述為依據，遽認系爭1樓房屋漏水毀損全因系爭2樓房屋所致，不免速斷。倘上訴人所辯上情並非虛妄，則與上訴人應負損害賠償責任範圍之判斷攸關，自屬重要之防禦方法。原審就此恝置未論，遽以上開情詞為上訴人不利之判決，亦有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、關於駁回其他上訴部分（原判決關於命上訴人修復系爭 2樓房屋至不漏水狀態部分）：

被上訴人於原審追加請求上訴人以附件1、2所示工項及工法，依序修復系爭 2樓房屋如附圖斜線部分所示地板裂縫、浴廁地坪之漏水區域至不漏水狀態部分，原審為其勝訴之判決，認事用法，尚無違誤。上訴論旨，就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第 477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條、第85條第 2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　2　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　林　恩　山

法官　邱　瑞　祥

法官　吳　青　蓉

法官　黃　麟　倫

法官　吳　美　蒼

本件正本證明與原本無異

書記官

中　華　民　國　111　年　6　月　10　日