

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3212號

原告 許芸嘉
訴訟代理人 廖健智律師

王靖宜
被告 楊國忠
吳淑娟

共同

訴訟代理人 楊榮富律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國109年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣肆拾捌萬參仟柒佰陸拾柒元，及被告楊國忠自民國一〇七年十一月六日起，被告吳淑娟自民國一〇七年十一月七日起，均至清償日止，各按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之四十五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如各以新臺幣肆拾捌萬參仟柒佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告主張其受有被告滲水損害而起訴，原請求：「被告應連帶給付原告新臺幣（下同）100萬元，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。」（見本院卷第2頁），嗣於民國109年10月6日以民事訴之追加暨準備(二)狀追加租金損害，並聲明：「被告應連帶給付原告1,090,000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。」（本院卷二第21頁），

01 復於同日言詞辯論期日當庭再追加109年7、8、9月租金25,
02 000元，並就其中112,500元之法定遲延利息起算日變更為自
03 109年10月7日起算（本院卷二第13頁），核其所為，屬擴張
04 受判決事項之聲明，合於上開法律規定，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告方面：

07 (一)門牌號碼臺中市○區○○○○街○○號4樓之2房屋（下稱系爭
08 房屋），為原告所有，被告為系爭房屋樓上門牌號碼為臺中
09 市○區○○○○街○○號5樓之2房屋（下稱5樓房屋）之共有
10 人，應有部分各為2分之1。被告前委託訴外人永慶不動產臺
11 中市政加盟店進行銷售，為利於出售5樓房屋，避免5樓房屋
12 原設置之排水管內有蟑螂爬出，竟於107年7月間（起訴狀誤
13 繕為106年7月），以膠帶黏貼各處排水孔，致原排水設施失
14 去排水功能，復因馬桶水管破裂，造成積水漫流於室內無法
15 排洩，經相當時日後積水滲漏至下層之系爭房屋，致系爭房
16 屋各處嚴重漏水，不僅天花板、壁面漏水，致傢俱泡水、受
17 潮，木質地板多處受潮隆起之重大損失，原告因而無法居住
18 ，需另行租屋，自108年7月1日起並受有支出租金費用之損
19 害。原告曾於107年7月26日委請訴外人晟傑設計工程有限公
20 司就系爭房屋受損所需修繕費用進行估價，預估為1,297,
21 800元，另委請訴外人均典國際企業有限公司進行估價，已
22 高於晟傑設計工程有限公司之估價，顯見原告因上開漏水事
23 件所受損害即修繕費用至少已達1,297,800元。依訴外人林
24 坤翰建築師製作勘驗報告書（下稱勘驗報告）之107年8月10
25 日系爭房屋現場照片，可見系爭房屋因漏水導致水漬變色、
26 油漆剝落、壁面水漬變色、油漆龜裂、書架受潮、書本受潮
27 毀損、木地板因漏水變質，且5樓房屋積水漫流至系爭房屋
28 ，非待積水已滲出天花板、壁面、地面時，無從由外觀立即
29 查知，況櫥櫃內積水隱蔽，待原告發現時已無從阻止或補救
30 ，縱發現漏水，亦無從立即得知係5樓房屋積水漫流所致，
31 原告自無與有過失。而原告多次與被告楊國忠弟弟楊榮富律

01 師聯繫，請其轉達予被告，促能磋商，亦委請律師提供各廠
02 商估價單予楊榮富律師，並於107年8月13日以律師函請被告
03 進行磋商，均未獲被告誠意協商。被告既為5樓房屋之共有
04 人，其共同侵害原告於系爭房屋之權利，依民法第184條第1
05 項前段、第185條應連帶負責，原告爰依民法第213、215條
06 規定，一部請求被告給付損害賠償100萬元，及租金損害每
07 月7,500元，自108年7月1日至109年9月30日止，共15月，共
08 為112,500元之損害，及法定遲延利息部分。

09 (二) 依法院囑託社團法人臺中市土木技師公會（下稱臺中市土
10 木技師公會）以109年3月6日鑑定報告書（下稱鑑定報告）
11 所示，可知系爭房屋確實因5樓房屋漏水而受損，雖鑑定報
12 告就修復費用區分為「全面修復」及「局部修復」，惟局部
13 修復勢必無法回復受損部份於損害發生前之原狀，且採局部
14 修復費用估算，將來實際修復時，倘底部材料不堪使用或基
15 於衛生考量而需全部更換，原告所受損害將無法全數獲得填
16 補。況鑑定報告之鑑定僅就損壞部分為表面勘驗，內部毀損
17 未列入修復項目，縱鑑定報告所列應修復工程項目全部修復
18 ，亦無法使系爭房屋回復至損害發生前之狀態。另原告本來
19 是住在婆家，是因為婆家空間不夠居住，所以只好搬去外面
20 ，係從108年7月1日開始租屋，故從該日起計算所受租金損
21 害。

22 (三) 聲明：被告應連帶給付原告1,112,500元，及其中100萬元自
23 起訴狀繕本送達翌日起、其中112,500元自109年10月7日起
24 ，均至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告
25 假執行。

26 二、被告方面：

27 (一) 被告就5樓房屋將排水管以膠帶黏貼，及馬桶水管破裂，水
28 流於室內無法排洩，才造成系爭房屋有漏水情形，就原告主
29 張漏水原因及應由被告連帶負責部分不爭執。但原告未舉證
30 證明系爭房屋因滲水受損情形，訴外人晟傑設計工程有限公
31 司及均典國際企業有限公司進行估價項目及金額，是否均屬

01 滲水所致損害？是否必要修復方式與金額未明，系爭房屋經
02 自然風乾後，其天花板、地板、傢俱受損情形極為輕微，無
03 全面拆除換新必要。且因目前工程技術無法回推漏水時間之
04 科學驗證，無法鑑定，業經鑑定報告說明甚詳，於新品更換
05 舊品時亦必須計算折舊，系爭房屋內之天花板、地板設施已
06 逾20年，傢俱亦非新品，縱有更換新品必要，依法亦應予折
07 舊。縱系爭房屋損害係因5樓房屋漏水所致，系爭房屋修復
08 木作工程及鋪企口木地板工程係屬裝潢之一部分，耐用年數
09 為10年，原告自承系爭房屋裝潢及傢俱使用年數為15年，已
10 逾10年耐用年數，即以10分之1核算其裝潢材料之殘餘價額
11 。系爭房屋之修復方法係以鑑定報告所採「局部修復」方式
12 進行估算，實屬適當之回復原狀方法，即倘採局部修復方式
13 ，並扣除折舊後，修復費用應為457,703元。至原告主張採
14 「全面修復」方式，已逾越回復原狀之必要程度。另原告未
15 居住於系爭房屋內，致未即時發現滲水情形，復未妥善處理
16 滲水問題，致損害擴大，亦難辭與有過失責任，依民法第
17 217條規定，亦應減輕或免除被告賠償責任。

18 (二)原告未居住於系爭房屋內，系爭房屋因本件漏水至多留有水
19 漬痕跡，油漆剝落之損害，經自然風乾或以除濕機除濕，並
20 無發霉問題，未達無法居住狀況，原告自不得請求另行租屋
21 之租金損害，況原告另有居住處，並無租屋必要，衡以本件
22 漏水時間係107年7月間，與原告所提108年7月1日至109年6
23 月30日房屋租賃期間，及其後租賃期間未合，以系爭房屋漏
24 水問題，若有修繕必要，亦能於短時間內完成，原告請求長
25 達1年餘租金損害，亦無理由。

26 (三)聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；若受不利判決，願
27 供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、兩造經本院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響
29 爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語
30 ，本院卷第118頁反面），其結果如下：

31 (一)兩造不爭執之事項：

01 1.系爭房屋為原告所有，被告於107年7月間為5樓房屋之共有
02 人，應有部分各為2分之1。

03 2.被告就5樓房屋有用膠帶黏貼排水孔、馬桶水管破裂有滲水
04 到4樓的事實不爭執。

05 (二)兩造爭執之事項：原告主張因為被告在5樓房屋黏貼排水孔
06 、馬桶水管破裂，造成原告主張受損害金額部分，被告否認
07 ，則原告因5樓房屋滲水，導致原告所受損害金額為何？

08 四、得心證之理由：

09 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
10 。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。
11 負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
12 回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，
13 自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得請求支
14 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第184條第1
15 項前段、第185條第1項前段、第213條分別定有明文。被告
16 對其為5樓房屋共有人，因5樓房屋將排水管以膠帶黏貼，及
17 馬桶水管破裂，水流於室內無法排洩，才造成漏水至系爭房
18 屋情形均不爭執，兩造僅就原告所受損害金額、是否折舊，
19 及原告是否與有過失有爭執，本院分論如下：

20 (一)原告雖主張其就系爭房屋至少受有100萬元以上損失，並提
21 出訴外人晟傑設計工程有限公司之估價明細、均典國際企業
22 有限公司之報價單為依據，惟此為被告所否認，且該2份估
23 價，既未經被告同意即進行估價，尚難認可拘束被告。就告
24 所受損害，本院依兩造合意，送請臺中市土木技師公會進行
25 鑑定（本院108年5月7日言詞辯論筆錄，本院卷一第131頁）
26 ，經該會提出鑑定報告，認因目前工程技術仍無法回推漏水
27 時間之科學驗證，就原告主張所受損害部分，依目前工程技
28 術亦無法進行工程時間之科學驗證，所以無法進行鑑定。就
29 原告主張系爭房屋修復部分，認可分為二種修復方式，第一
30 種不妨礙美觀之局部修復，費用為684,258元，第二種較為
31 嚴謹之全面修復，費用為1,226,544元等情（見鑑定報告第1

01 -6頁、附件七之全面修復詳細價目表、單價分析表、局部修
02 復詳細價目表、單價分析表、數量計算圖)。因被告質疑上
03 開修復價目表，並未區分材料及工資部分，經本院再函請
04 臺中市土木技師公會補充鑑定，該會於109年8月24日函覆本
05 院，並整理如附表所示。

06 (二)原告雖主張局部修復勢必無法回復受損部份於損害發生前之
07 原狀，且採局部修復費用估算，將來實際修復時，倘底部材
08 料不堪使用或基於衛生考量而需全部更換，原告所受損害將
09 無法全數獲得填補等語。惟查，依鑑定報告說明，鑑定機關
10 經過現場會勘後，認為漏水損害情形可以歸納分為二類，「
11 第一類」室內油漆水漬變色、油漆剝落、油漆龜裂、櫥櫃表
12 面髒污未變形等，此類損害屬於底部材料堪用之瑕疵，可以
13 採用原有底部材料不拆除之表面修復方式。「第二類」櫥櫃
14 變形、損壞、木地板浸水變色等，此類損壞屬於無法僅更新
15 表面材料之瑕疵，需要以全面拆除更新方式修復，所以本會
16 編列以下二種修復方式以供法院參酌。第一種以不妨礙美觀
17 之「局部修復」進行估算，針對勘檢報告書中23號4樓之2房
18 屋內之天花板、壁面、地板、櫥櫃，若會勘時現場產生「第
19 一類」情形時，進行底部材料保留僅更新面材或進行表面清
20 潔，例如天花板之骨架、矽酸鈣板、玻璃燈箱、書房書櫃、
21 書桌等瑕疵均以不拆除之改善方式估算，若現場產生「第二
22 類」情形時，進行拆除更新。第二種較為嚴謹之「全面修復
23 」，針對勘檢報告書中23號4樓之2房屋內之天花板、壁面
24 、地板、櫥櫃，若會勘時現場產生「第一類」情形時，考量
25 因受水漬所產生之衛生問題，不論底部材料或表面材料均進
26 行全部拆除更新，若現場產生「第二類」情形時，亦均進行
27 全部拆除更新等語（見鑑定報告第4頁），且依鑑定報告附
28 件八之全面、局部修復差異統計表所示，確實就局部修復項
29 目部分，也有與全面修復價格完全相同之第一類情形甚明，
30 故本院認被告所辯本件採局部修復方式即可達成回復原狀之
31 目的，自屬可採，至原告主張採取全面修復方式，本院認已

01 超出回復原狀所必要之費用，自不可採。

02 (二)原告雖主張參照最高法院107年度台上字第1618號民事判決
03 見解，及88年修正施行民法第213條第3項規定，原告請求被
04 告賠償系爭房屋修復漏水瑕疵所生損害即修復費用，尚不得
05 主張扣除折舊。況財政部賦稅署於106年2月3日台財稅字第
06 106045112060號發布之「固定資產耐用年數表」，不得據為
07 計算損害賠償基準之用，至行政院主計處訂頒之「什項設備
08 分類明細表」，係以政府機關財務採購預算管之用，使用年
09 限非即真實使用年限，不足作為計算折舊之基準，況與本件
10 受損裝潢類別無關。且以勘檢報告及鑑定報告所附照片，可
11 知室內裝修維護良好，如非因被告過失致漏水，尚可使用至
12 少20年，自無應予扣除折舊等語。惟查：

13 1.按損害賠償之方法包括回復原狀與金錢賠償二者。回復原狀
14 ，係以事實上回復之方式俾維護被害人權益狀態之完整性，
15 故身體健康之損害應治癒之，物之滅失應以同種類、品質、
16 數量之他物代替之，物之毀損應修繕之。金錢賠償，則為權
17 益價值之填補，與被害權益狀態之完整，尚無直接關係。進
18 一步言，為回復原狀必要費用之請求，係以請求支付回復原
19 狀所必要之費用，以代回復原狀，其意旨仍在實現被害權益
20 狀態之完整，並非權益價值差額之填補。是回復原狀必要費
21 用之規範性質，係屬回復原狀之評價範疇（參見邱聰智，民
22 法債編通則，修訂六版，第162頁、第219至222頁）。且由
23 88年修正公布民法第213條第3項，將回復原狀必要費用之請
24 求與回復原狀並列規範於同一條文，可知立法者亦認回復原
25 狀必要費用之請求，係屬回復原狀之評價範疇。至民法第
26 196條關於物遭毀損，被害人得請求賠償其物因毀損所減少
27 之價額之規定，其規範性質顯為權益價值差額之填補，核屬
28 金錢賠償之賠償方法。從而，判斷請求回復原狀之必要費用
29 應否隨同物之價值折舊時，自與屬金錢賠償性質即物因毀損
30 所減少價額之衡量標準，兩不相涉。實則，修繕毀損之物而
31 對零件材料以新品換舊品時，須依物之使用年數予以折舊，

始得謂係必要費用之主要理由，係因該修繕費用屬於回復原狀之評價範疇，而回復原狀係指事實上回復而言，故當零件材料組裝、附合於物，構成物整體功能之一部分後，自應隨同依物之使用年數予以折舊來評價，始能符合事實上回復之意義。從而，本件更換系爭房屋材料之支出，自亦應隨同依系爭房屋之使用年數予以折舊，始屬妥當，況原告訴訟代理人於本院107年11月27日言詞辯論時亦表示：同意有折舊的問題，原告並沒有不同意折舊等語，故原告上開所述不須折舊自不足採信。

2. 就系爭建物，其登記日期為89年1月13日，距離原告所主張被告侵權行為之107年7月間，約已有18年6月，核與原告訴訟代理人於本院107年11月27日言詞辯論時所述，實際使用的年數只有使用15年之詞，大致相符。而原告請求項目，包括天花板、壁面、地板、櫥櫃、矽酸鈣板、玻璃燈箱、書房書櫃、書桌等，業如前述鑑定報告所述，核屬房屋之附屬設備，自應認屬固定資產而用年數表之房屋附屬設備之「其他」，耐用年數10年，超過耐用年數，參考行政院所訂固定資產折舊率表規定：採用定率遞減法者，其最後一年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之十分之九規定，應認殘值為資產成本原額之1/10，且此為實務上計算折舊之方法，自無不採用之理由。故本件就附表所示之局部修復詳細價目表所示之木作工程、鋪企口木地板工程，就材料部分應僅能以78,920元及143,848元之1/10，即7,892元及14,385元（四捨五入）來計算復原費用，則就局部修復費用684,258元，自應扣除其中之200,491元（計算式：78,920+143,848-7,892-14,385=200,491）折舊部分，而僅得請求483,767元（計算式：684,258-200,491=483,767），故原告主張此部分之金額，自屬可採。至被告雖就其中廢料清理及運什費、稅捐及管理費等，亦依此扣除後之3%、10%計算部分，惟本院認就原告主張修繕費用，需扣除折舊部分，僅係為維護被害人權益狀態之完整性，與廢

料清理及運什費、稅捐及管理費等是否扣除無關，就此二項金額，自應以原來局部修復之全部費用加以估算始為有理，故認被告此部分所述尚不可採，併予敘明。

(四)按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之。民法第217條第1項定有明文。另按被害人之行為須予損害之發生或擴大以助力，而與損害之發生與擴大有相當因果關係者，始有過失相抵之適用（最高法院71年度台上字第419號民事裁判意旨參照）。本件5樓房屋積水漫流至系爭房屋，非待積水已滲出天花板、壁面、地面時，原告實無從由外觀立即查知，縱原告發現漏水，亦無從立即得知係5樓房屋水流漫流所致，則原告於107年8月3日即委請律師發送原證5之信函予被告楊國忠，難謂原告有與有過失情形，被告所辯自不可採。

(五)原告雖於本院109年10月6日言詞辯論時，再主張其受有租金損害每月7,500元，自108年7月1日至109年9月30日止，共15月，共為112,500元之損害，及請求法定遲延利息部分，惟此為被告所否認，自應由原告舉證確實係因系爭房屋受損所造成之損害。查系爭房屋係因兩造就修繕費用均各有堅持，本院依兩造合意，送請臺中市土木技師公會進行鑑定，始造成於109年10月6日言詞辯論終結，以系爭房屋受損情形為樓上漏水所導致，非一定不能居住，且如加以修繕，一般自不會於原告107年8月發現，委請律師發函後，需修理達1年之久之情形，則原告於系爭房屋遭5樓房屋漏水導致損害後，隔了約一年才開始請求租金之損害賠償，原告亦表示原來是住在婆家，是因為婆家空間不夠居住，所以只好搬去外面住等語，自難認與本件原告之侵權行為間有因果關係存在，故原告此部分之請求自無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告連帶賠償483,767元，及自起訴狀繕本送達之翌日即被告楊國忠自107年11月6日起，被告吳淑娟自107年11月7日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬正當，應予准許，

逾此部分之請求，則屬無據，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或舉證，經審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論列。

七、上開原告勝訴部分，因所命被告連帶給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，自應依職權宣告假執行。原告雖陳明願擔保聲請宣告假執行，然此僅係促請本院注意而已，毋庸就其聲請為准駁之裁定。被告陳明願供擔保聲請免為假執行之宣告，經核與規定相符，爰酌定相當擔保金額准許之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中華民國 109 年 10 月 27 日
民事第五庭 法官 黃建都

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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 109 年 10 月 27 日
書記官 劉子瑩

附表：臺中市土木技師公會補充鑑定結果：

	全面修復詳細價目表		局部修復詳細價目表	
	木作工程	鋪企口木地板工程	木作工程	鋪企口木地板工程
工資	182,993	57,368	31,462	57,368
材料	319,156	143,848	78,920	143,848
合計	502,149	201,216	110,382	201,216

