

臺灣高等法院高雄分院民事判決

107年度上字第230號

上訴人 李銘堂
訴訟代理人 黃建雄律師
被上訴人 京城雅典大樓管理委員會
法定代理人 陳睿霈
訴訟代理人 林靜如律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年6月29日臺灣高雄地方法院105年度訴字第1971號第一審判決提起上訴，並為訴之擴張，本院於108年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣玖拾柒萬參仟貳佰伍拾柒元，及自民國一〇五年八月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴及擴張之訴均駁回。

第一（除確定部分外）、二審及擴張之訴訴訟費用，由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、被上訴人之法定代理人於訴訟繫屬中變更為陳睿霈，有被上訴人第24屆管理委員會7月臨時委員會會議紀錄、高雄市政府工務局建築管理處查詢資料可佐（本院卷第100～101頁），是其具狀聲明承受訴訟（本院卷第98頁），核無不合，應予准許。

二、按民事訴訟採處分權主義，原告應於起訴時，依民事訴訟法第244條第1項第2款、第3款規定，表明及特定其作為訴訟上請求之訴訟標的及其原因事實、應受判決事項之聲明。而原告就同一訴訟標的法律關係下之不同請求項目間，在原應受判決事項聲明之範圍內，將請求金額予以流用，非法所不許

（最高法院 98 年度台上字第 340 號、99 年度台上字第 593 號、100 年度台上字第 477、675 號民事判決可資參照）。次按於第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第 446 條第 1 項及第 255 條第 1 項第 3 款定有明文。本件上訴人於原審請求被上訴人賠償房屋修復費新臺幣（下同）1,390,000 元，嗣提起上訴後，則僅請求賠償房屋修復費 973,257 元，所減少之金額則流用至另請求賠償之房屋使用利益，並在本院擴張請求 337,250 元，合計請求被上訴人賠償房屋修復費及使用利益共 1,727,250 元。核上訴人係依同一訴訟標的即侵權行為損害賠償之法律關係，就其於不同請求項目間為金額之流用，就超過上訴人原審請求金額為訴之擴張，亦與民事訴訟法第 446 條第 1 項、第 255 條第 1 項第 3 款規定相符，應准其擴張。

貳、實體事項

一、上訴人主張：伊為京城雅典大樓（下稱系爭大樓）I 棟頂層即門牌號碼高雄市○○區○○路○○號 26 樓之 1 建物（下稱系爭房屋）之區分所有權人，而被上訴人依公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項、第 36 條第 2 款規定，就屋頂平台共用部分負有修繕、管理、維護之義務，卻怠於積極維護、修繕，致系爭大樓頂樓公共平台嚴重龜裂漏水，造成系爭房屋內之天花板、裝潢等其他設施受損，其處理委任事務顯有過失，並已不法侵害伊權利。又伊上開損害之修復費用為 973,257 元，且伊自 104 年 3 月間發現系爭房屋漏水無法居住至今 51 個月，受有無法居住使用之損失 835,100 元，合計因系爭房屋漏水損害 1,808,357 元【計算式：房屋修復費 973,257 元＋房屋使用利益損害 835,100 元＝1,808,357 元】，伊僅請求 1,727,250 元。爰依民法第 184 條第 1 項前段、第 544 條規定，求為命被上訴人應給付 1,390,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息；並擴張請求 337,250 元，及自民事上訴狀繕本送達翌日起至清償

01 日止，按週年利率5 %計算利息之判決（至原審原告方榮亮
02 、呂素合請求部分，未據上訴，業已確定，不予贅述）。

03 二、被上訴人則以：伊僅為執行區分所有權人會議決議事項及公
04 寓大廈管理維護工作，本身並不具有侵權行為能力，自非損
05 害賠償之義務人。另伊雖不爭執與上訴人有委任關係，但系
06 爭房屋損害與頂樓公共平台漏水無涉。縱認房屋損害係因頂
07 樓公共平台漏水所致，伊亦曾修繕，無故意或過失延誤、怠
08 於修繕情事。另上訴人未如原審原告方榮亮（未據上訴）將
09 房屋出租他人，並未損失系爭房屋之使用利益等語置辯。

10 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並為訴
11 之擴張，聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人
12 應給付上訴人1,390,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
13 清償日止，按週年利率5 %計算之利息。(三)被上訴人應另給
14 付上訴人337,250元，及自民事上訴狀繕本送達翌日起至清
15 償日止，按週年利率5 %計算之利息。被上訴人則答辯聲明
16 ：上訴及擴張之訴均駁回。

17 四、兩造不爭執事項

18 (一)上訴人係位於系爭大樓I棟頂層之系爭房屋區分所有權人。

19 (二)系爭大樓頂樓公共平台在104年3月間有龜裂漏水。

20 (三)系爭大樓於84年9月11日興建完成。

21 五、兩造協議簡化爭點

22 (一)系爭房屋內之天花板、裝潢及牆壁等處受損是否係因系爭大
23 樓頂樓公共平台漏水所致？上訴人就上開漏水損害，得否依
24 民法第184條第1項前段、第544條規定，請求被上訴人賠
25 償？

26 (二)上訴人請求被上訴人賠償系爭房屋修復費及使用利益共1,72
27 7,250元，有無理由？

28 六、本院之判斷

29 (一)系爭房屋內天花板、裝潢及牆壁等處受損是否係因系爭大樓
30 頂樓公共平台漏水所致？上訴人就上開漏水損害，得否依民
31 法第184條第1項前段、第544條規定，請求被上訴人賠償？

- 01 1.上訴人主張系爭房屋內天花板、裝潢及牆壁等處受損係因系
02 爭大樓頂樓公共平台漏水所致乙情，業據提出系爭房屋漏水
03 前裝潢原貌照片（原審卷一第281至285頁）、105年5月
04 9日天花板漏水照片（原審卷一第279至208頁）為憑，雖
05 為被上訴人所否認。經查，上訴人所有系爭房屋內之天花板
06 、裝潢及牆壁等處原屋況良好，之後則開始有受潮損壞等情
07 形，此觀諸上訴人所提上開照片即明（原審卷一第279至28
08 5頁）。又本院囑託高雄市土木技師公會就系爭房屋漏水原
09 因進行鑑定，鑑定結果認：(1)現場勘驗發現從天花板上方明
10 顯可見混凝土版底滲水、白華痕跡，甚至有條狀碳酸鈣結晶
11 形成。(2)由於系爭房屋為最頂樓，平頂滲水顯然係因大樓頂
12 樓平台漏水所致等情，有高雄市土木技師公會108年5月10
13 日高市土技字第00000000號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告
14 ）附卷可稽，核與該公會於108年3月17日勘驗系爭房屋屋
15 況所呈現之情節吻合，有該勘驗照片可佐（鑑定報告附件九
16 ），自堪認系爭房屋內之天花板、裝潢及牆壁等處受損係因
17 系爭大樓頂樓公共平台漏水所致。
- 18 2.按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，
19 民法第184條第1項前段定有明文。又「管理委員會為執行區
20 分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分
21 所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」、「
22 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
23 人或管理委員會為之。」、「共有及共用部分之清潔、維護
24 、修繕及一般改良為管理委員會之職務。」公寓大廈管理條
25 例第3條第9款、第10條第2項前段、第36條第2款分別定有明
26 文。所謂共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及
27 不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，同條例第3條第4
28 款亦定有明文。公寓大廈大樓屋頂平台，乃所以維護建築之
29 安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應
30 由全體住戶共同使用，自係公寓大廈之共用部分。由上說明
31 ，被上訴人係系爭大樓之管委會，依法對大樓頂樓公共平台

負有修繕、管理、維護義務，且被上訴人亦坦承對上訴人負有委任義務（原審卷二第105頁反面）。又被上訴人既負有修繕、管理、維護頂樓平台之義務，惟上開頂樓平台卻仍有漏水情形，已如前述，自堪認被上訴人怠於管理、維護、修繕上開頂樓平台，處理委任事務顯有過失。從而，上訴人就系爭房屋漏水損害，依民法第184條第1項前段、第544條規定，請求被上訴人負損害賠償，自屬有據。

3. 雖被上訴人辯稱伊僅為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，本身並不具有侵權行為能力，自非損害賠償之義務人云云。惟依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，公寓大廈之管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是，而民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定管委會於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有固有訴訟實施權。故管委會倘基於法律規定、規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要

耗費（最高法院98年度台上字第790號、98年度台上字第2248號判決意旨參照）。查本件被上訴人因執行頂樓平台之修繕、管理、維護有過失，肇致上訴人受損害，上訴人自得選擇非以全體區分所有權人，而向管委會求償，故上訴人列被上訴人為被告，提起本件賠償訴訟，於法並無不合，被上訴人上揭所辯，委無可採。

(二)上訴人請求被上訴人賠償系爭房屋修復費及使用利益共1,727,250元，有無理由？

1.關於房屋修復費部分

①本院囑託高雄市土木技師公會鑑定結果認：因系爭房屋裝潢完工日期為96年11月，實際使用年數超過7年，其材料以使用年限7年依固定資產耐用年數表折舊計算現值，則修復系爭房屋因頂樓平台漏水所致損害之必要費用含稅共973,257元（含工資830,256元），因本件修復工程非新建工程，且工程規模亦不大，故工資比例稍重。另前陽台既設氣冷式空調主機因與滲漏水無明顯之因果關係，並未列入損害金額。室內三台空調用吊隱式送風機，現況因受裝修天花板遮蔽，無法就該吊隱式送風機相關組件進行全機檢視，無法判定是否受樓版裂縫之滲漏水影響，亦未列入損害金額等情，此有系爭鑑定報告可憑（系爭鑑定報告第6至7頁），佐以上開鑑定係現場勘驗測繪平面空間位置、丈量漏水導致損壞之尺寸面積與數量；就修復漏水所導致房屋裝潢、線路或空調損害所必要之工項分列出，計算其數量製作工程標單；並將工程標單提供給專業廠商「硯峻工程有限公司」及「允星室內裝修工程有限公司」，至現場勘查就現況依工程標單填具單價，製作報價單；另就消防及空調設施拆除及回復工程，請專業廠商「恆豪工程有限公司」及「鑫喬水電工程有限公司」至現場勘查就現況製作報價單（見系爭鑑定報告第5至6頁），其鑑定方法並無違反技術法規或悖於經驗法則之情事，其鑑定結果應屬客觀可採。足見上訴人請求系爭房屋必要修復費973,257元，洵屬有據。

01 ②至被上訴人辯稱系爭鑑定報告記載漏水點不只來自頂樓，尚
02 包括房屋結構及管線漏水，是系爭鑑定報告估算之修復費並
03 非均係頂樓滲漏水所致云云。然觀諸系爭鑑定報告第6至7頁
04 記載：前陽台既設氣冷式空調主機因與滲漏水無明顯之因果
05 關係，並未列入損害金額。室內三台空調用吊隱式送風機，
06 現況因受裝修天花板遮蔽，無法就該吊隱式送風機相關組件
07 進行全機檢視，無法判定是否受樓版裂縫之滲漏水影響，亦
08 未列入損害金額等語，可知上開鑑定修復金額已排除與頂樓
09 漏水無關之損害，是被上訴人此部分所辯，洵無可採。

10 ③另被上訴人以原審原告方榮亮所有26樓之2房屋（面積136.
11 07平方公尺），面積多系爭房屋48.66平方公尺，而方榮亮
12 房屋於原審僅估修復費301,183元、油漆180元/m²，然系
13 爭鑑定報告卻估系爭房屋修復費高達973,257元；平頂水性
14 水泥漆450元/m²、內牆油漆水性水泥漆375元/m²，並有
15 無回復可能之木作櫃體透明保護漆53,000元/式，可見系爭
16 鑑定報告不可採信云云。惟查，方榮亮房屋與系爭房屋之內
17 部裝潢、設備及牆面油漆並非相同，且方榮亮房屋受損情形
18 較為輕微，系爭房屋則損壞嚴重，此經比對高雄市土木技師
19 工會107年2月2日高市土技字第00000000號鑑定報告檢附
20 方榮亮房屋現況照片（該報告第4-3頁至4-10頁）及系爭鑑
21 定報告檢附系爭房屋現況照片（該報告附件八-4至附件八-9
22 頁）即明，況系爭鑑定報告所採鑑定方法，並無違反技術法
23 規或悖於經驗法則之情事，已如前述，故被上訴人以上開情
24 詞指摘系爭鑑定報告不可採及聲請另送高雄市建築師公會鑑
25 定云云，均無足取。

26 2.關於房屋使用利益之損害部分

27 上訴人主張：原審原告方榮亮房屋與系爭房屋位在同一樓層
28 隔壁，方榮亮房屋自99年12月25日起至105年1月出租他人，
29 103年12月25日起租金為每月26,000元，以面積比例計算，
30 系爭房屋之使用利益每月為16,702元【計算式：（87.41/13
31 6.07）*26,000元=16,702元】，上訴人自104年3月間發

01 現系爭房屋漏水至今51個月無法居住使用系爭房屋，損失使
02 用利益835,100元云云，被上訴人則否認上訴人有何使用利
03 益損失乙情。經查，系爭房屋原係上訴人自住，而未出租他
04 人，又該屋漏水期間，上訴人係無償居住其女所提供之其他
05 房屋內等情，業據上訴人坦承明確（本院卷第96頁暨其反面
06 ），顯見系爭房屋漏水無法居住並未造成上訴人短收租金或
07 另支付額外租金之損失。此外，上訴人復未提出其他證據證
08 明因系爭房屋漏水受有使用利益損失835,100元之事實，故
09 其此部分請求，洵屬無據。

10 七、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、第544條規
11 定，請求被上訴人賠償973,257元，及自起訴狀繕本送達翌
12 日即105年8月27日（原審卷一第81頁）起至清償日止，按
13 週年利率5%計算之範圍內，於法有據，應予准許，逾此範
14 圍之請求，則不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人
15 敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘此部分原判決不當，
16 求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文
17 第二項所示。原審就上訴人超過上開應准許部分之請求，為
18 上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合。上
19 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，
20 應予駁回。另上訴人於本院擴張請求被上訴人再給付上訴人
21 337,250元本息，於法無據，應予駁回。

22 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 九、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由；
26 擴張之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1
27 項、第78條、第79條，判決如主文。

28 中 華 民 國 108 年 10 月 9 日

29 民事第六庭

30 審判長法官 魏式璧

31 法官 李育信

01 法官 洪培睿
02 以上正本證明與原本無異。
03 本件不得上訴。
04 中 華 民 國 108 年 10 月 9 日
05 書記官 馬蕙梅