

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度上易字第409號

上訴人 林琇甘

訴訟代理人 劉建廷

被上訴人 壯觀羅馬大樓帝王區管理委員會

法定代理人 劉文中

訴訟代理人 鄭勝智律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年9月24日臺灣橋頭地方法院108年度訴字第743號第一審判決提起上訴，本院於110年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：上訴人為壯觀羅馬大樓帝王社區（下稱系爭社區）頂樓之所有權人（門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號15樓，下稱系爭房屋），上訴人於民國107年6月經房客通知系爭房屋有滲水之情，旋即通知被上訴人，然被上訴人僅雇人做緊急處置，對財物損失卻置若罔聞，該緊急處置亦未臻完善，故滲水情形持續發生，遲至108年3月12日才完成除鏽上漆工程。因被上訴人疏於管理、維護房屋上方共有部分之露臺、水管，致管線因年久失修漏水，滲水至系爭房屋，上訴人因此須將房屋受損之天花板、櫃體、地板拆除，並重新施作，支出新臺幣（下同）449,500元；又因屋況不佳，原本承租系爭房屋之房客蔣靜月提前終止租賃契約，致上訴人喪失自107年8月至109年4月間每月3萬元之租金收入，受有租金損失63萬元。另因房屋滲漏水嚴重，上訴人為煩惱不已，嚴重侵害上訴人之居住安寧，受有非財產損害10萬元，合計1,179,500元。爰依公寓大廈管理條例第3條第9款、第10條第2項前段、第36條第2款、民法第184條第1項、第195條、第216條第1項、第2項之規定，提起本件訴訟，聲明：(一)被上訴人應給付上訴人1,179,500

元，及自109年6月19日訴之聲明追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：本件漏水點位在頂樓陽台水錶箱壁內6樓住戶蕭吳秀敏之自來水管內線，乃專有部分之附屬物，並非供社區共同使用。系爭社區108年3月之除鏽上漆工程，係針對大樓頂樓消防，灑水管路除鏽上漆，並非進行漏水修繕工程。系爭房屋縱於局部範圍有滲漏水情形，亦無須將次臥房地板全部重新施作，且次臥房之木地板為超過20年之老舊裝潢，上訴人請求按全新價格賠償無理由。上訴人與蔣靜月間就房屋租賃之簽約日為107年5月1日，與上訴人起訴狀所稱上訴人於107年6月間經房客通知有滲水之情事，二者時間點不排除有刻意安排之嫌，而上訴人之配偶劉建廷每年有1、2個月居住系爭房屋，亦有名女子大約2、3個月會居住該屋2、3日，租約之形式及實質是否為真正，被上訴人均有爭執。上訴人長期住在新北市，並未居住於系爭房屋，上訴人稱嚴重影響其居住安寧，與事實不符等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人在原審之訴。上訴人不服，提起一部上訴，請求判命被上訴人應給付上訴人386,800元（即次臥房架高地板所受損害16,800元、107年8月至109年4月間之租金損失27萬元、精神慰撫金10萬元，共計386,800元）；被上訴人則請求駁回對造之上訴。

四、不爭執事項：

(一)上訴人為系爭房屋之所有權人，亦為該社區之區分所有權人。

(二)王振義於104年曾在系爭社區頂樓平台（含系爭房屋）施作防水補強工程。

五、本院判斷：

(一)系爭房屋內次臥房高架地板受損是否係因社區頂樓公共平台漏水所致？

01 1.上訴人主張：社區頂樓公共平台於107年4月、6月漏水
02 導致該屋之次臥房高架地板滲水毀損云云。惟查，據證
03 人即社區大樓總幹事崔為生證述：當時劉建廷有親自來樓
04 下通知我們天花板有漏水，我有上去看，有請做屋頂防漏
05 的師傅去看過一次，之後再去一次做天花板粉刷。當時劉
06 建廷反應漏水，本來要找防漏師傅來做防漏，但那陣子下
07 雨很久，防漏師傅說要3天太陽才能作防漏，陰天會把濕
08 氣咬在天花板，無法做防漏，雨下很久，劉建廷很心急，
09 本來要等好天氣才去做，劉建廷問我們是否做好防漏，並
10 說不滴水了，所以我們通知防漏師傅去做粉刷，我有問防
11 漏師傅是否頂樓防水有問題，或是從牆壁滲漏，防漏師傅
12 判斷應該是牆面的問題，本來說頂樓給防漏師傅做防漏，
13 後來沒做，就沒有防漏的費用，只有粉刷，就沒有收錢。
14 進去時裝潢是如照片所示，地板應該是有白白的痕跡，不
15 像照片是黑色的，天花板沒有受損，當時沒有原證2的情
16 形；裝潢應該是原證8，那時進去只有天花板有水痕，其
17 他地方沒有受損；天花板旁邊燈的木板也沒有照片所示情
18 形浸水的樣子。當初劉建廷帶我們去看客廳及左轉右邊的
19 臥室天花板，我們看天花板只有一點水痕而已，劉建廷沒
20 有說和室有漏水，我們沒有進去和室跟廚房（原審訴字卷
21 第74至75頁）；證人即107年6月前往施工之廠商王振義
22 亦證稱：我做防水防漏10幾年了，系爭房屋我有進去過，
23 他們說天花板會漏水，我去看的時候，沒有漏水，我只有
24 去客廳，客廳有一點痕跡，沒有滴水，跟原證2、8照片
25 不一樣，客廳天花板油漆有一點冒泡，我去摸沒有水，油
26 漆沒有掉屑，摸起來沒有濕濕的，我只有看客廳，不知道
27 和室的情形，我就用油漆補漆，系爭社區我有做過頂樓防
28 水，當時已經都過保固，該房屋當時情形水痕很少，不太
29 像漏水，如果有漏水下大雨痕跡就會擴大，若下大雨好幾
30 天，室內潮濕，油漆也會冒泡，我先把冒泡的地方刮除，
31 再油漆一次，那次去沒有收錢，是服務性的，一定要大太

01 陽，天花板沒有潮濕才能作，裡面有潮濕不能做，屋主說
02 房間的漆有剝落，請我順便補油漆，因為後來沒有再叫我
03 ，我判斷後來應該沒有問題了等語（原審訴卷第216至22
04 0頁）。從上揭證人證述上情，可見系爭屋內當時情形（
05 即107年6月）與原證2、8照片並不相符，即當時房屋
06 內僅有客廳、次臥房天花板油漆有點冒泡，滲漏痕跡輕微
07 ，刮除後再重新上漆，即未見後續尚有滲漏水之情。而10
08 7年夏季時，高雄地區因豪雨成災，無論於下雨日數及雨
09 量均突破歷年平均紀錄，造成許多未曾漏水之房屋亦發生
10 滲漏之情事乙節，為眾所周知之事實，證人崔為生亦證陳
11 ：當時雨下很久，一直等不到晴天可以施作，師傅判斷是
12 潮濕，從牆角滲水進來，粉刷後就沒有再漏（原審訴卷第
13 74頁），堪認107年4月、6月縱使系爭房屋有出現滲漏
14 水之情形，其滲漏水之原因不排除係來自外牆受大雨侵襲
15 、或多日大雨之潮濕所致，乃因豪雨季節之故，該棟大樓
16 係已二十餘年之建築（完成於85年間），是而上該情形尚
17 難據以推認是被上訴人對於樓頂平台之維護有疏失。且，
18 該房屋之頂樓於104年間，曾經王振義施作防水補強工程
19 ，有被上訴人陳報而提出之照片可考（原審訴卷第229頁
20 ），王振義亦證陳：我做防水工程就打底漆1次，面漆漆
21 3次，如果沒有外力擦傷刮傷，或地震有裂痕，不然應該
22 不會自然失效（原審訴卷第217、220頁），此由107年
23 間，王振義僅前往油漆修補後，滲漏水情形即未再發生乙
24 情，可認上開防水工程應未失效，上訴人對於房屋於107
25 年間滲漏水之發生，與頂樓平台缺乏維護、維修有關一情
26 ，並未舉證證明，而該大樓且係於104年間，就有委人施
27 作防水補強工程，亦見其並無疏於管理、維修之情，是上
28 訴人就此向被上訴人請求損害賠償，即乏所據。

29 2. 上訴人主張：其於107年7月13日發函並檢附受損照片予被
30 上訴人，被上訴人函覆將於天氣晴朗後施工，且社區管委
31 會亦決議就系爭房屋之室內地板損壞部分賠償6000元，可

見被上訴人已承認107年6月間頂樓漏水導致系爭房屋滲水乙情。查系爭社區於85年建造完成，上訴人於100年購屋時就已有訟爭之次臥房木地板裝潢，為上訴人不爭之事實（本院卷第90頁），該木地板既已使用20餘年，通常會有相當程度之污損。觀諸上訴人提出之受損照片，僅原審訴字卷第287頁照片顯示上訴人有在不詳處所擦拭地板，其餘照片即原審訴卷第281、283、285頁顯示天花板燈具旁、樓梯間有些微油漆浮起脫落，均與地板受損無關，自難據而認定該次臥房地地板有積水甚而導致地板受損。社區107年8月15日管理委員會會議記錄記載：經請木地板師傅勘查系爭房屋地板後表示，該住戶地板應屬海島型地板…工程費用為18,000元。委員會經討論後決議，考量折舊及未能確定責任歸屬，補貼住戶1/3即6000元維修費用（本院卷第65頁），從該決議內容可知，管委會係為免興訟，始而同意補貼上訴人6000元以解決紛爭，該息訟所為之考量，並非承認有疏於管理、維護致頂樓漏水造成毀損。此再徵諸崔為生所證：下大雨那次有跟我們討論，請求管委會重做「和室地板」，劉建廷說地板白白的痕跡是因為水乾掉。那時找楠梓調解委員會調解，他請求八萬元，含和室地板五萬及租金損失三萬元。我們請木工師父來看地板，五萬元是原木地板的價格，海島型木地板整個和室大約1萬8000元，我們認為地板已經使用20幾年，沒有道理賠償全新的，只願意負擔6000元（原審訴卷第77頁），可見107年6月大雨後，上訴人係就和室地板受損向被上訴人請求修繕費用，而非次臥房地地板。上訴人提出原證2、8房屋受損照片（原審審訴卷第17、19頁、訴卷第41至46頁），拍攝日期係108年4月7日，此為6樓住戶自來水管內線破裂而滲水所致之事實，業經原審參考卷內資料詳為認定（原審判決理由(二)），上訴人於本院時未再爭執，是上訴人主張次臥房高架地板於107年6月時受損，亦無足採。其請求次臥房架高地板毀損之修繕費用1萬6,80

01 0 元，自屬無據。

02 (二)上訴人請求賠償107年8月至109年4月間之租金損失27萬元及
03 精神慰撫金10萬元，是否有據？

04 上訴人對於其主張被上訴人有疏於管理、維護，導致系爭房
05 屋滲漏水之侵權行為事實並未舉證證明，其依民法第195條
06 規定請求侵權其居住安寧之慰撫金，自屬無據，不能准許。
07 至其主張租金損失，參諸上訴人提出之舉證，該107年4月
08 、107年6月之滲漏水情況輕微，且於上訴人配偶劉建廷於
09 107年6月向崔為生反應後即終止，業經劉建廷證述明確（
10 原審訴卷第269頁），上訴人請求被上訴人賠償自107年8
11 月至108年4月間租金之損失，已乏依據。況據證人蔣靜月
12 證陳：我那時剛好要離職，想換工作，漏水之前就離職，打
13 算換工作，剛好漏水就不打算住這裡等語（原審訴卷第262
14 至265頁），足見其在系爭房屋漏水之前就已經打算離職，
15 則其終止租約與系爭房屋滲漏水，亦難認有相當因果關係，
16 上訴人對於此部分所為之請求，亦屬無據，不能准許。

17 六、綜上，上訴人依侵權行為法律關係，請求被上訴人給付上訴
18 人38萬6,800元，及自追加書狀送達翌日起至清償日止，按
19 年息5%計算之利息，不應准許。原審為上訴人敗訴判決，
20 並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
21 理由，應予駁回其上訴。上訴人聲請勘驗，微論目前狀況與
22 當時狀況並不相同，且核與待證事實無涉，並無調查之必要
23 。兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提資料，核均不足以影響
24 判決之結果，爰不逐一論列。

25 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、
26 第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 110 年 1 月 27 日

28 民事第二庭

29 審判長法官 黃國川

30 法 官 李怡諄

31 法 官 許明進

01 以上正本證明與原本無異。

02 本件不得上訴。

03 中 華 民 國 110 年 1 月 27 日

04 書 記 官 林昭吟