臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1343號

上　訴　人　邱慶嵩
兼訴訟代理　簡百淞
人
上　一　人
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
複代理人　何朝棟律師
　　徐瑞霞律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國107年8月16日臺灣臺北地方法院107年度士訴字第1號第一審判決提起上訴，被上訴人為訴之變更、追加，本院於108年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於判命上訴人給付逾附表所示範圍部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上訴人應以附件1、附件2所示工項及工法，依序修復門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○巷○號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，及應自民國107年3月1日起至前開房屋修復至不漏水之日止，按月給付被上訴人新台幣伍萬元，如任一人為給付時，另一人於已給付之範圍內同免給付義務。

四、其餘上訴駁回。

五、被上訴人其餘追加、變更之訴及該部分假執行之聲請均駁回。

六、第二審及變更、追加之訴訴訟費用，均由上訴人連帶負擔。

七、本判決第三項所命給付，被上訴人於到期各期以新臺幣壹萬柒仟元供擔保後，得假執行；但上訴人於到期各期以新臺幣

伍萬元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、在第二審程序為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。本件被上訴人在原審依民法184條第1項前段、第185條第1項、第191條第1項規定，請求上訴人應連帶賠償其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○巷○號1樓房屋（下稱系爭1樓房屋），因上訴人邱慶嵩所有、實際由上訴人簡百淞使用之同棟2號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）漏水，所致生系爭1樓房屋修復費用新台幣（下同）14萬5000元本息、自民國106年1月起至107年2月止每月相當於租金之損害共84萬5000元本息，暨自107年3月1日起至系爭1樓房屋修復至不漏水之日止之每月相當於租金之損害5萬元等語（見原審卷第119頁、第189至190頁）。嗣於本院審理時，被上訴人除追加請求上訴人應依原審囑託鑑定結果即臺北市土木技師公會（下稱北市技師公會）所出具鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）之附件9、附件10（依序列為本判決附件1、附件2）所示工項及工法，連帶修復系爭2樓房屋如前開鑑定報告之2樓漏水區域平面圖（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外，並請求上訴人自107年3月1日起按月連帶給付5萬元部分，變更其請求之終期為「系爭2樓房屋修復至不漏水之日」（見本院卷一第193頁、第272至273頁、第336頁）。核其原訴及追加之訴、變更之訴，均係本於系爭1樓房屋是否因系爭房屋2樓漏水問題導致受有房屋主體損壞及受有所失利益損害乙事所為之請求，其社會基礎事實同一，核符規定，應予准許。另本院就被上訴人前開變更之訴部分，則專就變更之新訴為裁判。

二、被上訴人主張：伊原本將系爭1樓房屋出租訴外人潘奇男經營早餐店，租期約定自104年11月1日起至107年11月30日止，每月可取得5萬元之租金收益；惟潘奇男於105年5月間發

現前開房屋天花板有漏水，致無法營業，已於同年12月底提前終止租約搬離；經伊僱工查看前開漏水情形後，發現是系爭2樓房屋漏水至下方之1樓天花板所致。因邱慶嵩為系爭2樓房屋所有人，本負有保管維護及修繕該屋之責任；又邱慶嵩提供該屋予簡百淞開設牙醫診所，簡百淞亦應注意以通常使用方法管理維護該屋而不致漏水。詎邱慶嵩未善盡保管維護房屋之注意義務，簡百淞亦疏未注意系爭2樓房屋之地板已有裂縫及浴廁地坪防水不完備之情，竟持續使用系爭2樓房屋之浴廁，致該屋之漏水因滲漏至系爭1樓房屋天花板內，終致天花板出現油漆剝落、水泥塊掉落、鋼筋外露之損壞情形（下稱系爭1樓漏水情形），合理修復費用為14萬5000元。另系爭房屋因潘奇男提早退租，且漏水情形遲未改善，致無法再為出租收益，致伊每月受有無法領得租金收益5萬元，係受有損害。為此，爰依民法184條第1項前段、第185條第1項、第191條第1項規定，請求判命上訴人應連帶給付伊84萬5000元，及其中25萬8150元自起訴狀繕本送達翌日（106年5月17日）起，其餘58萬6850元自107年4月27日起，均至清償日止，均按週年利率5%計算之利息、上訴人應連帶以附件1、附件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，及應自107年3月1日起至系爭2樓房屋修復至不漏水之日止，按月連帶賠償伊5萬元等語。

三、上訴人則以：本件於法官到場履勘及北市技師公會派員會勘時，兩造之房屋均無漏水情形，只有在被上訴人將系爭1樓房屋之進水管打開後，該屋才會漏水，倘若關閉該進水管，該屋就不會出現漏水狀況，故系爭1樓漏水情形及該屋自105年12月後無法出租收益乙事，應與系爭2樓房屋有無漏水無關。被上訴人並未舉證證明系爭1樓房屋之漏水問題，是因系爭2樓房屋之地板裂縫或浴廁地坪防水不足所致，其依侵權行為損害賠償法則，請求伊連帶賠償84萬5000元本息、連帶修復系爭2樓房屋如附圖斜線部分所示漏水區域至不漏水

狀態，及按月連帶賠償其相當於租金之損害，均屬無據等語，資為抗辯。

四、原審就被上訴人請求上訴人連帶給付84萬5000元本息，及應自107年3月1日起至系爭1樓房屋修復至不漏水之日止按月連帶給付5萬元部分，判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴。被上訴人在本院追加請求上訴人應連帶修復系爭2樓房屋如附圖斜線部分所示漏水區域至不漏水之狀態，並就其請求上訴人按月連帶給付部分，變更請求之終期為「系爭2樓房屋修復至不漏水之日」（即本件上訴範圍僅餘原審判命上訴人連帶給付被上訴人84萬5000元本息之敗訴部分）。

(一)上訴人之聲明：

1.原判決關於命上訴人應連帶給付被上訴人84萬5000元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

3.變更及追加之訴均駁回。

(二)被上訴人之聲明：

1.上訴駁回。

2.（追加）上訴人應連帶將系爭2樓房屋如附圖斜線部分所示「地板裂縫」及「浴廁地坪防水」漏水區域，依附件1、附件2所示之工項及工法修繕至不漏水之狀態。

3.（變更）上訴人應自107年3月1日起至系爭2樓房屋修復至不漏水之日止，按月連帶給付被上訴人5萬元。

五、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實：

(一)系爭1樓房屋為被上訴人所有；系爭2樓房屋為邱慶嵩所有，實際由簡百淞開設牙醫診所使用。

(二)系爭1樓房屋在105年12月底之前是由潘奇男使用，後潘奇男於105年12月底搬離該屋。

六、兩造之爭點如下：

(一)被上訴人主張因系爭2樓房屋漏水，致系爭1樓房屋於105年5

月間發現有天花板漏水情形，因而致該屋牆面龜裂、剝落，致其受有損害，其得請求上訴人負連帶侵權行為損害賠償責任等語，有無理由？

(二)如認被上訴人之主張有理由，其請求上訴人應連帶給付系爭1樓房屋因漏水所生修復費用14萬5000元本息、無法出租房屋之損害70萬元本息、應連帶修繕系爭2樓房屋至不漏水狀態，暨自107年3月1日起至系爭2樓房屋修復至不漏水之日止，按月連帶給付其5萬元等語，有無理由？

七、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

(一)系爭1樓漏水情形，係肇因於系爭2樓房屋浴廁由南側移設至北側後，因鑿除北側與南側間地坪埋設排水管線（含化糞管），以連接使用原有南側浴廁之排水系統，於鑿除時產生地坪裂縫造成漏水，且浴廁地坪防水系統因使用經年，材料疲乏防水失效所致。

1.按專有部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人為之，公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。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。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項、第191條第1項分別定有明文。是土地上之建築物或其他工作物使他人權利遭受損害時，應推定其所有人就設置或保管有欠缺，被害人請求損害賠償時無須負舉證責任，方能獲得週密之保護，但所有人能證明對其無欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，或損害非因設置或保管有欠缺所致者，仍得免負賠償責任，方為平允，此觀該條88年4月21日修正之立法理由即明。又建築物保管之欠缺，不必為損害發生之唯一原因，其與第三人之行為相結合而發生損害之結果者，建築物所有人如不具備民法第191條第1項但書規定之免責要件時，仍應負該條規定之賠償責任，該第三人如具備侵權行為要件，對被害人應

負民法第184條之一般侵權行為責任，此時該第三人與建築物所有人對被害人負不真正的連帶債務責任（最高法院101年度台上字第1601號判決意旨參照）。

2.經查：

⑴系爭2樓房屋為邱慶嵩所有並無償提供簡百淞使用乙節，為兩造所不爭執（見本院卷一第130頁）；又簡百淞於原審陳述：其於90年間開始使用系爭2樓房屋，當初改變浴廁位置是其出的錢等語（見原審卷第236頁），及於本院審理中陳述：15年前之浴廁修繕行為不是其所為，是邱慶嵩所修繕等語在卷（見本院卷一第67頁），被上訴人對於上訴人所陳述關於系爭2樓房屋於15年前所為浴廁移設行為之行為人、出資人究為何人乙事並無異詞，堪認系爭2樓房屋在經邱慶嵩出借予簡百淞使用當時，確有進行浴廁自南側原有浴廁位置，移設至北側現在浴廁位置之工程，合先認定。

⑵原審業就系爭1樓漏水情形之成因，囑託北市技師公會鑑定，鑑定結果係認：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），故判定現有浴廁排水管線（包括3英吋化糞管）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，導入原有南側浴廁排水系統排放，前述鑿除地坪樓板之行為，造成2樓房屋地坪樓板（即1樓房屋頂板）產生裂縫；且2樓房屋於67年5月12日建築完成，原有南側浴廁及現有北側浴廁均使用年久，材料疲乏防水失效，導致地坪排水經由該屋地坪樓板（即1樓房屋頂板）裂縫管道滲漏，造成系爭1樓房屋在系爭2樓房屋浴廁相對位置下方之平頂漏水；故系爭1樓房屋平頂之4處漏水位置，是與系爭2樓房屋移設浴廁之鑿除地坪埋管行為，造成2樓房屋地坪樓板（即1樓房屋頂版）產生裂縫，及浴廁地坪防水使用經年，材料疲乏防水失效，導致地坪排水經裂縫管道滲漏有關；系爭1樓房屋平面圖標示「店鋪㈡」之滲

水、積水區域，自北內牆往南約135公分，自東內牆往西約105公分，造成平頂油漆剝落及平頂樓板鋼筋外露、騎樓平頂油漆剝落等情，有系爭鑑定報告及其補充說明可稽（見外放系爭鑑定報告2本），且經鑑定證人徐武龍於本院審理中到庭具結證稱：伊於106年9月28日到場會勘，有去1、2樓查看、拍照，並繪製1、2樓的平面圖，因為該房屋建築年代比較久遠，沒有原先的建築圖面可以參照，為了鑑定報告敘述的需求，有繪製1、2樓的平面圖，伊發現1樓滲水、積水有5處，其中有4處經鑑定認為是系爭2樓房屋漏水所導致，該4處為系爭鑑定報告第21至22頁編號5、6、7、8號照片所示的4處，伊會勘時沒有當場看到積水；編號13照片是工作底稿紅筆編號①的位置，編號14照片則是工作底稿紅筆編號②的位置，都是在店舖裡，伊的平面圖是用斜線標示積水範圍，就沒有將13、14照片的位置標明上去。編號5照片是平面圖的「店舖㈠」，照片旁所寫「平頂」就是指天花板，照片內的樑版有異狀，是油漆及粉刷層剝落，伊在照片內用紅筆標示出樑、版的位置；編號6照片是1樓東南側，是平面圖「店舖㈠」左下方位置，也是天花板的「版」，有粉刷層剝落及鋼筋裸露；編號7照片是在1樓「店舖㈠」中北側，也是天花板的版，有油漆剝落；編號8照片是在1樓的南側騎樓，平面圖下方的騎樓位置，也是天花板的版及樑，油漆剝落；伊去看2樓當時沒有漏水，但判斷是因2樓房屋浴廁移設才會造成1樓前開位置漏水；因漏水有經過長達一段時間，才會造成伊看到1樓如照片拍攝到的狀況，這個時間已經很久；伊從會勘照片、會勘時看到的構件異狀即油漆剝落等情形，及由被上訴人提出之編號13、14照片，可以去做積水及漏水範圍的界定；編號6照片可看到的異狀是粉刷層剝落及版鋼筋裸露，與漏水間有因果關係存在，版鋼筋的底下有保護層，保護層是預拌混凝土，保護層是在保護鋼筋不要氧化，伊在現場看到版底下這些保護層已經剝落了，所以會造成鋼筋裸露出來，保護層會剝落是因為版的混凝土含水量飽和，直到其無

法再吸收積水，保護層就會產生裂縫，會剝落掉落，才會出現照片所示情形；剝落的結果，就會使版鋼筋裸露出來，照片所標示粉刷層就是指前述保護層；照片6是伊在現場當場看到所拍攝的，一般RC構造的構件，其鋼筋要與空氣阻絕，這是工程上的要求，伊去鑑定時看到的狀況，與構造的構件基本要求相違背，所以一定是有外力造成此違背的狀況，根據此等狀況，伊認定版裡面是因為有積水，才會造成那樣的現象；建築物的進水管應該都是設在自己樓層的底層，本件所見滲漏之處是在1樓頂，應該不會是簡百淞所說1樓進水管造成該1樓之天花板漏水現況；從編號4照片可看出隔壁房屋的屋頂是斜屋頂，其排水地方高程是比1樓頂板還要低，水是往下流的，不會往高處滲漏，所以不會由隔壁房屋的屋頂排水而導致1樓房屋天花板漏水等語綦詳（見本院卷一第156至163頁），並有系爭鑑定報告及其補充說明、徐武龍工作底稿（本院卷一第171頁）可佐，互核相符。

⑶衡諸常情，一般房屋均需使用化糞管及排水設施排放穢物及污水，系爭2樓房屋移設前開浴廁時，亦同，北市技師公會既於會勘時，得悉系爭2樓房屋現有北側浴廁之排水系統，是使用原南側浴廁之排水系統排出，且北側浴廁內部與外部地坪之地低差為16.2公分（內高外低），因此判定系爭2樓房屋於移設浴廁至北側時，係鑿除該屋南、北兩側間之地坪樓板，以埋設排水管線（含化糞管），再連接至南側浴廁原有之排水系統排放，且前述鑿除地坪樓板之行為，已使該屋地坪樓板產生裂縫，有系爭鑑定報告可按。第經本院受命法官會同北市技師公會指派進行本件鑑定之技師徐武龍、莊耀文到場履勘，查悉系爭1樓房屋坐落位置係如系爭鑑定報告第16頁1樓平面圖所示，1樓沒有放置任何傢俱，輕鋼架天花板已拆掉2/3以上，樑下層油漆均剝落露出水泥；從拆掉的輕鋼架天花板看上去，樑的側面油漆有剝落情形，天花板有數處油漆剝落，露出天花板水泥部分；在樑的另一側與天花板交接處，有2處面積較大的位置油漆已剝落，天花板水泥

亦剝落，可看到天花板的橫向鋼筋；現場騎樓的樑有油漆剝落情形，版的部分也有油漆剝落情形，露出其內水泥鋪面等情，有本院勘驗筆錄、勘驗照片可按（見本院卷一第305至339頁、第349至383頁）。對照系爭鑑定報告所附建築物現況照片及滲漏水區域平面圖，亦無不合（見系爭鑑定報告附件7、附件8）。斟酌系爭鑑定報告及其補充說明書，均係鑑定證人本於專業而為認定，合乎經驗法則及論理法則，並非憑空揣測，則該鑑定結論及其補充說明內容，應堪採信，足認被上訴人主張之系爭1樓漏水情形之成因，係屬有據。

⑷加以證人即系爭1樓房屋原承租人潘奇男已於原審具結證稱：伊承租系爭1樓房屋，每月租金5萬元，105年6、7月間發現系爭1樓房屋有漏水情形，伊先向2樓房屋住戶溝通，請其下來看滴水狀況，2樓住戶表示不是他的問題，請水電來看，伊去2樓灑水，就發現1樓開始滴水了，水電說2樓漏水，施工要先把磁磚打掉然後修復作防水，2樓因為費用太高而且覺得是公共管線所以不願意修復；伊多次口頭跟2樓溝通，只要上訴人有經過1樓就會跟他提及漏水的事情，但上訴人都不理睬，伊就找房東跟上訴人溝通過4次，也有找里長溝通，但是都沒有用；假如2樓使用過廁所，天花板就會像小型瀑布漏下來，已到伊無法使用房屋的程度，漏水情形到伊搬走時沒有改善等語綦詳（見原審卷第190至193頁），且有被上訴人提出之系爭1樓房屋漏水受損照片為佐（見原審卷第17至18頁）。斟酌系爭2樓房屋係於67年間建築完成，以此推認該屋原有南側浴廁排水系統施作完成之時間，距潘奇男發現系爭1樓漏水情形為止，已有30餘年之久，縱以系爭2樓房屋移設浴廁位置之90年間起算，亦已長達15年以上，倘系爭2樓房屋浴廁地坪之防水設施完善，且未於移設浴廁而鑿除南側與北側間之地坪以埋入排水及化糞管線，將不至於使地板出現裂縫，潘奇男當不至於會在105年間發現其承租之系爭1樓房屋天花板漏水情事；由此益徵系爭2樓房屋確實存有系爭鑑定報告所認定因將浴廁由南側移設至北側時

，鑿除地坪樓板致出現裂縫，且如附圖斜線部分所示區域之浴廁地坪防水材料使用經年、材料疲乏失效，致無從防止2樓浴廁之用水滲漏至下方之1樓頂版，致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出來，造成出現系爭1樓漏水情形無疑。

⑸綜上，被上訴人主張系爭1樓漏水情形，是因系爭2樓房屋如附圖斜線部分所示漏水區域之排水滲漏至系爭1樓房屋天花板內，致其房屋主體平頂毀損，且房屋承租人潘奇男因系爭1樓漏水情形無法解決，始提前終止租約，其因此受有財產上之損害等語，應屬有據。至上訴人抗辯：系爭鑑定報告未就漏水狀況作漏水來源檢測分析，未確認系爭1樓房屋是因開啟進水管後始導致該屋室內漏水，且北市技師公會派員現場會勘及法官履勘時，均未看到1樓房屋天花板有漏水，故應摒除2樓浴廁地坪防水層失效或2樓地板裂縫管道導致漏水之情形云云，尚無可採。

3.綜上，被上訴人就前揭主張已盡證明之責，其所指應係實情。至上訴人否認系爭1樓漏水情形之結果，與系爭2樓房屋之地板裂縫、浴廁地坪防水失效等節有關，卻未提出反證以實其說，應無可取。

(二)上訴人邱慶嵩、簡百淞應分依民法第191條第1項、第184條第1項前段規定，對被上訴人就系爭1樓房屋天花板漏水所受損害負賠償責任，並應負不真正連帶債務之責。

1.邱慶嵩為系爭2樓房屋之所有權人，雖自90年起即將該屋無償提供簡百淞使用，依建築法第77條第1項規定，仍負有維護系爭2樓房屋合法構造及設備安全之責任，不因將該屋出借與簡百淞使用，即免除該項義務。依前開規定，應推定邱慶嵩就系爭2樓房屋之維護、保管有欠缺，造成被上訴人之損害。邱慶嵩既未舉證證明自己之維護、保管並無欠缺、或於防止損害之發生已盡相當之注意，準此，邱慶嵩對於該屋之維護、保管係有欠缺，其應依民法第191條第1項規定，就

系爭2樓房屋所致被上訴人權利之損害，負賠償責任；至其得否依同條第2項規定向簡百淞求償，則屬別一問題。

2.又簡百淞向邱慶嵩借用系爭2樓房屋，為該屋之使用人，依建築法第77條第1項規定，應維護建築物合法構造及設備安全。所謂「維護建築物合法構造及設備安全」，係指維護該建築物合乎法律或行政命令規定應具備之安全構造及安全設備而言。參佐鑑定機關是於106年9月28日到場會勘檢視，判斷系爭2樓房屋北側新設浴廁之時間係15年前（見系爭鑑定報告第4頁），對照系爭2樓房屋之浴廁移設行為，是發生在邱慶嵩將房屋出借簡百淞使用斯時所為，業如前述，應可推認簡百淞係以出資方式參與前開浴廁移設行為。斟酌簡百淞於使用該屋期間，既疏於注意該屋浴廁地坪防水層已有缺陷，而疏於維護，終使其排水經由該屋地板裂縫管道而滲漏至系爭1樓房屋天花板內，致肇系爭1樓漏水情形，則其對系爭2樓房屋因漏水而造成被上訴人之系爭1樓房屋毀損乙情，自有過失，其應依民法第184條第1項前段規定，就其過失不法行為所致被上訴人權利之損害，負賠償責任。

(三)被上訴人請求給付84萬5000元本息，及請求上訴人修復系爭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，暨應自107年3月1日起至系爭2樓房屋修復至不漏水之日止，按月給付其5萬元等語，應有理由。

1.按不法毀損他人之物者，應向被害人賠償其物因毀損所減少之價值；又不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。民法第196條定有明文。次按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。又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，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值

性原狀（最高法院106年度台上字第2099 號判決意旨參照）。至損害賠償之範圍，包括所受損害及所失利益，應以被害人實際所受損害為衡；而預期利益，係指依通常情形，或依已定計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益而言。此觀民法第216條第1項、第2項規定即明。準此，凡依外部情事，足認其已有取得利益之可能，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即為所失之利益，應由債務人賠償。

2.經查：

⑴被上訴人請求上訴人賠償系爭1樓房屋修復費用14萬5000元部分：

系爭1樓房屋因本件漏水事件而受有損害，業經本院認定如前，而被上訴人並無隨時注意房屋損害情形自行修復之義務，則被上訴人發現系爭1樓房屋因漏水受損後，當有修繕之必要。系爭鑑定報告就系爭1樓房屋因漏水所致損害之修繕方法，認定前開損害之修復項目為平頂保護層、平頂輕鋼架天花板、平頂（騎樓）油漆剝落等項，其修復方法為平頂輕鋼架天花板拆除運棄、平頂（含騎樓）保護層打除運棄、平頂樓板（含騎樓）含水釋放（約需2個月）、平頂（含騎樓）保護層以1：3水泥砂漿粉刷、平頂輕鋼架天花板新作、平頂（騎樓）油漆刮除後重新油漆，並估算前開修復項目之合理修復費用為14萬5000元等語，有系爭鑑定報告可按（見外放鑑定報告第5至6頁及第36頁，第36頁表格之加總金額誤載為13萬5000元）。依前開說明，被上訴人得依侵權行為損害賠償法則，請求上訴人支付修補或賠償修復費用14萬5000元，以填補技術性貶值之損失而回復該屋之物理性原狀部分，應屬有據。

⑵被上訴人請求上訴人賠償相當於租金之損害部分：

①系爭1樓房屋位於臺北市○○區○○○路○○○巷與致遠二路交岔口處，屬三角窗店面位置，對面有石牌國小、石牌國中以致遠二路與其相隔，毗鄰2條平行巷弄處有石牌公園，有系爭鑑定報告所附鑑定標的物位置圖可參（見外放鑑定報告第

12頁）；參佐被上訴人原將系爭1樓房屋出租予潘奇男，每月租金5萬元係匯入訴外人林成泉帳戶，租賃期間為104年11月1日至107年11月30日止，惟潘奇男因系爭1樓房屋漏水問題遲未解決，已於105年12月間提前終止租約等情，業如前述，另經證人潘奇男於原審具結證述：伊從104年開始承租系爭1樓房屋開店，作蛋餅、韭菜盒，漏水的地方是烤箱，是伊作業的空間；因為系爭1樓房屋是三角窗，旁邊有學校、運動中心跟市場，當時觀察房屋附近的人潮覺得是不錯的店面，簽立3年的租賃契約；每天營業額約4、5000元，整個月都沒有店休等語在卷（見原審卷第193至194頁），且據被上訴人提出房屋租賃契約書、105年度綜合所得稅電子結算申報表、林成泉郵局存摺、潘奇男國泰世華銀行帳戶存摺及交易明細表為憑（見原審卷第10至16頁、第134至169頁）。又本院受命法官於108年8月23日到場履勘時，系爭1樓房屋仍為空屋而無人承租使用之狀態，有本院勘驗筆錄及勘驗照片可稽（見本院卷一第305至383頁、卷二第31至43頁）。可徵被上訴人主張：其原有持續出租系爭1樓房屋並收取租金，因房屋漏水問題遲未解決，致潘奇男於105年12月起終止租約，其因此未取得預期中之106年1月至107年11月間租金收入，於潘奇男搬離後，其迄未能將該屋出租收益乙節，應係實情。審酌系爭1樓房屋因發生漏水情形，如以未修補前之狀況出租，因發生漏水情形嚴重，承租人會有使用不便之情形，承租意願顯會降低，衡情該屋漏水受損情形當會導致租金減少無疑。準此，被上訴人主張：自潘奇男不再續租後之翌月（106年1月）起，即開始受有不能取得系爭1樓房屋每月租金收益之損害，且在系爭2樓房屋漏水問題修復完畢之前，均因無法出租房屋而持續受有損害等語，亦屬有據。

㉒準此，被上訴人所受相當於租金之損害，既與邱慶嵩未善盡維護、保管系爭2樓房屋之行為，及與簡百淞疏於維護、保管系爭2樓房屋且持續使用該屋漏水區域之浴廁地坪排水之過失不法行為間，具有相當因果關係，業如前述，則被上訴

人請求上訴人應賠償自106年1月起至107年2月止共14個月之所失利益損害共70萬元（計算式：50,000× 14＝700,000），及自107年3月1日起至系爭2樓房屋修復至不漏水為止，按月給付其相當於租金之損害5萬元等語，應為可取。

⑶被上訴人請求上訴人應修復系爭2樓房屋如附圖斜線部分所示漏水區域至不漏水狀態部分：

系爭鑑定報告認定系爭2樓房屋修復至不漏水之合理方法，是要進行該屋浴廁移設樓地板裂縫修補、浴廁地坪防水重新施作等項目，其中地板裂縫部分之合理修復項目包括地坪地磚打除、內磚磁磚切割、地坪裂縫清理、地坪裂縫填補EPOXY、其他什料及工具損耗、廢棄物清運及運棄，加計工程管理費及利潤、營業稅等項，估算其修復樓地板裂縫部分之合理費用為8萬3000元，另重新施作浴廁地坪防水部分之合理修復項目，包括拆除工程、泥作工程、防水工程、其他什料及工具損害，加計工程管理費及利潤、營業稅等項，估算其重新施作之合理費用為6萬7000元（以上合計15萬元）等語，亦有系爭鑑定報告可稽（見外放鑑定報告第5頁及第28至35頁）。是被上訴人主張上訴人應依附件1、附件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等語，亦屬有據。

3.次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項、第203條分別定有明文。茲查：

⑴被上訴人就請求上訴人賠償其系爭1樓房屋修復費用及自106年1月起至106年3月止之相當於租金損害部分，係先於起訴時請求上訴人給付10萬8150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，暨應自106年1月

1日起算按月給付相當於租金之損害5萬元，其所提「民事起訴暨聲請調查證據狀」繕本已於106年5月16日送達上訴人，有原法院送達證書可參（見原審卷第36至37頁），可徵被上訴人就前開10萬8150元、15萬元（計算式：3個月x 50,000＝150,000）等2筆請求部分，已催告上訴人給付，上訴人受其催告仍未主動清償，為給付遲延。則被上訴人就此部分併請求加計自起訴狀繕本送達翌日即106年5月17日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

⑵又被上訴人於107年2月27日提出「民事變更聲明暨陳述意見狀」，擴張請求上訴人給付系爭1樓房屋修復費用3萬6850元，及自106年4月起至107年2月止已到期之按月給付金額共55萬元（計算式：11個月x 50,000＝550,000），連同被上訴人起訴時之請求金額，可知迄107年2月底為止，被上訴人所請求之金額中，已到期金額共計84萬5000元（計算式：258,150+36,850+550,000＝845,000），且被上訴人以前開變更聲明書狀繕本送達上訴人，作為其催告上訴人給付之意思表示，簡百淞自陳已於107年2月27日收到前開變更聲明書狀繕本，且原審已於107年4月26日送達前開書狀繕本予邱慶嵩等節，有原審107年4月2日言詞辯論筆錄及送達證書可參（見原審卷第178頁反面、第183頁），可徵被上訴人就其擴張請求之58萬6850元部分，亦已催告上訴人給付，上訴人迄未主動清償，亦為給付遲延，則被上訴人就所擴張之58萬6850元部分，併請求加計自前開變更聲明書狀繕本送達最後上訴人翌日（即107年4月27日）起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦為可取。

4.末按連帶債務之成立，以法律有明文規定或當事人間有明示約定者為限，此觀民法第272條甚明。而不真正連帶債務係指數債務人具有同一目的，本於各別發生之原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務。簡百淞與邱慶嵩所負上開侵權行為損害賠償債務具有同一目的，本於各別發生之原因，對債權人

各負全部給付之義務，並非連帶債務關係，性質上應屬不真正連帶債務關係，是簡百淞與邱慶嵩任一人為給付時，另一人應於其給付金額範圍內同免給付義務。至被上訴人就起訴、追加及變更之訴，所為逾此範圍之請求（即請求上訴人應負連帶責任部分），核非正當，不應准許。

八、綜上所述，㈠被上訴人依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，請求上訴人給付其84萬5000元，及其中25萬8150元自106年5月17日起，其餘58萬6850元自107年4月27日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如任一人為給付時，另一人於已給付之範圍內同免給付義務部分，為有理由，應予准許；被上訴人逾此部分之請求，即非有據，不應准許。原審判決上訴人給付逾附表所示範圍部分（即命上訴人負連帶清償責任），容有未洽，其此部分判決應屬無可維持，上訴意旨雖未指摘原判決此部分不當，惟原判決此部分既有違誤，本院仍應依職權予以廢棄，改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審判決被上訴人勝訴，即無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，為無理由，應駁回此部分之上訴。㈡被上訴人另依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，於本院追加請求上訴人應修復系爭2樓房屋如附圖斜線部分所示漏水區域至不漏水狀態，及變更其訴而請求上訴人應自107年3月1日起至系爭2樓房屋修復至不漏水之日止，按月給付其5萬元；如任一人為給付時，另一人於已給付之範圍內同免給付義務部分，為有理由，應予准許；其逾此部分之請求（即請求上訴人應負連帶責任部分），亦非正當，不應准許。㈢本判決關於變更、追加之訴命上訴人給付部分，被上訴人陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許；並依職權宣告上訴人就此部分預供如主文第七項所示之擔保金額後，得免為假執行。㈣末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，民事訴訟法第79條規定可參，本件被上訴人關於請求上訴人給

付84萬5000元本息部分，固受有不得為連帶請求之敗訴判決，然本院酌量上訴人就是項義務仍應負擔之不真正連帶責任，此與被上訴人原請求之連帶責任，於實質清償責任上幾無差異，爰認本件訴訟費用仍應由上訴人全部負擔為宜，就被上訴人追加、變更之訴之上訴人敗訴部分，亦同，爰就本件上訴、追加之訴、變更之訴部分，依民事訴訟法第78條、第79條、第85條第2項規定，為訴訟費用負擔之判決。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，被上訴人之追加之訴、變更之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　26　　日

民事第八庭

審判長法　官　陳邦豪

法　官　胡宏文

法　官　胡芷瑜

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　108　　年　　11　　月　　26　　日

書記官　莊智凱

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：
上訴人邱慶嵩、簡百淞應給付被上訴人84萬5000元，及其中25萬8150元自106年5月17日起、其中58萬6850元自107年4月27日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如任一人為給付時，另一人於已給付之範圍內免給付義務。