

臺灣高雄地方法院民事判決

105年度雄簡字第1520號

原告 李元凱
張沈秋桂

共同

訴訟代理人 樓嘉君律師

被告 劉美嬌

輔佐人 謝靜敏

訴訟代理人 謝嘉裕

受告知人 聯鋼營造工程股份有限公司

法定代理人 陳瑞騰

訴訟代理人 周佳宏

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告甲○○新臺幣壹拾參萬零陸佰捌拾貳元，及自民國一〇五年八月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告乙○○○新臺幣壹萬陸仟陸佰陸拾貳元，及自民國一〇五年八月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之四十七；餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾參萬零陸佰捌拾貳元、壹萬陸仟陸佰陸拾貳元各為原告甲○○、乙○○○預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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436條第2項準用同法第255條第1項第3款定有明文。本件原

告起訴時原聲明：（一）被告應給付原告甲○○新臺幣（下同）269,903元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（二）被告應給付原告乙○○98,385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；（三）被告應就坐落附表一編號4所示建物頂樓搭建鐵皮屋以防止漏水（見本院卷一第2至3頁）。嗣於本院審理期間，撤回上揭聲明第三項之部分（見本院卷二第132頁），並就聲明第一項聲明減縮為：被告應給付原告甲○○212,500元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷三第112頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

二、按當事人之適格，指當事人就特定訴訟標的有實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定之。在給付之訴，原告祇須主張自己有給付請求權，對於其主張有給付義務之被告提起，即為當事人適格（最高法院82年度台上字第1801號判決參照）。又連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體同時或先後請求全部或一部之給付，民法第273條第1項定有明文，因此求償連帶債務對於各債務人並非必要共同訴訟。被告固辯稱原告乙○○為附表一編號2、3、4所示公寓1、2樓之所有權人，共有比例為2分之1，應一併將乙○○列為本件被告云云，然依前述，縱認乙○○與被告應負連帶債務，然連帶債務本得對於債務人中之一人，或數人或其全體同時或先後請求全部或一部之給付，而原告乙○○既有請求被告負損害賠償責任之事由（詳後述），其等訴訟程序中地位對立，利害關係相反，無從使乙○○同時擔任原告及被告，是原告未將乙○○列為被告，其當事人適格並無欠缺，則被告此部分所辯，自非可採。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造分別為附表一編號1、2、4所示建物之所

有權人（原告甲○○所有之建物簡稱303之3號建物，原告乙○○所有之建物簡稱305巷1號建物，以下同時提及上開建物時，合稱原告建物；被告所有之建物簡稱被告建物），附表一編號2、3、4號建物為同一棟公寓（本判決提及整棟公寓時，簡稱系爭公寓）。303之3號建物與系爭公寓有接連之共同壁，因被告長期未居住在該處，對於被告建物疏未修繕，任由樹根蔓延，又系爭公寓之樓頂平台，雖屬系爭公寓共用部分，然被告在頂樓平台違建搭蓋鐵皮屋，並將通往頂樓之樓梯間鐵門上鎖，導致頂樓平台年久失修、排水不良，致地坪拱脫積水，積水沿共同壁往下滲漏，致原告建物均因漏水而受損，經估價後303之3號建物修繕費用為212,500元；305巷1號建物修繕費用為98,385元。因被告疏於維護系爭建物及頂樓平台，而漏水至原告建物，致原告建物受損，已構成民法第184條第1項前段、第191條第1項之侵權行為；再依民法第799條之1規定，被告需負擔頂樓之修繕費用，對於系爭公寓頂樓負有修繕義務，該規定屬保護他人之法律，被告違反上開規定，原告自得同時依民法第184條第2項之規定，請求被告負損害賠償責任，爰依第184條第1項前段、第191條第1項、第184條第2項等規定提起本件訴訟，請求法院擇一為原告勝訴之判決等語，並聲明：（一）被告應給付原告甲○○212,500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。（二）被告應給付原告乙○○98,385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。

二、被告則以：原告所提證據無從證明其等房屋漏水為被告建物所致，原告雖提出高雄市土木技師公會（下稱土木技師公會）104年11月20日高市土技字第00000000號鑑定報告（下稱104年鑑定報告）作為證據，然104年鑑定報告係因聯鋼營造工程股份有限公司（下稱聯鋼公司）承攬台鐵大順路段鐵路地下化工程，因興建過程鄰近房屋疑似受工程影響，聯鋼公司為了解損害情形及處理鄰損事件，方委託土木技師公會

進行上開鑑定，非針對附表一所示建物屋內漏水原因所為，故縱使有於鑑定報告中提及屋內漏水情況，仍屬未經科學方法所為之驗證，證人即鑑定人丙○○亦證稱並非鑑定漏水問題，自難以104年鑑定報告作為本件漏水原因之佐證。而原告本應就漏水原因及其等房屋因此受有損害等因果關係負舉證責任，然原告於本件訴訟過程中一再拒納費用，顯然係可歸責於原告而未能完成漏水鑑定，該不利益自應由原告負擔，被告係有使用建物之計畫，而有修補建物必要，故並無民事訴訟法第282條之1所定證明妨害之情事。另縱認被告建物屋頂漏水為本件損害原因，惟原告甲○○自行加蓋兩層樓之違章建築，以H型鋼貫穿樓版及共同壁，並破壞防水層，致每逢下雨時其屋頂上雨水均匯流至旁側之附表一編號5、6建物，並由該建物上所搭蓋之鐵皮浪板屋簷集中往被告建物之屋頂匯流，被告建物之屋頂方因此積水，是原告對於漏水所生之損害，顯有重大過失，依民法第217條之規定，應免除被告之賠償責任等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項

- (一) 兩造為附表一編號1、2、4所示建物之所有權人，303之3號建物與系爭公寓有接連之共同壁。
- (二) 原告建物均有漏水情形。
- (三) 土木技師公會曾於104年11月，因大順路段鐵路地下化工程，受聯鋼公司之委託進行房屋損害修復鑑定，鑑定標的物包含附表一編號1、2、4至6所示，即303之1至303之3號建物及305巷1號、1之2號、之3號等建物，鑑定報告為104年11月20日高市土技字第00000000號（即前述104年鑑定報告）。
- (四) 被告已受領聯鋼公司所給付修復系爭公寓頂樓之費用，並於107年5月間將系爭公寓頂樓施作防水工程。

四、本案爭點及本院之判斷

- (一) 原告建物漏水原因為何？

- 01 1.原告主張其於107年4月19日言詞辯論期日，已同意進行
02 鑑定，然被告竟於107年5月5日至6月5日間就系爭公
03 寓頂樓之防水層進行修復，顯已改變標的物現狀，致無法
04 以原貌進行漏水鑑定，有民事訴訟法第282條之1所定故
05 意妨礙原告使用，將證據滅失或致礙難使用之情形，請法
06 院審酌情形，認原告關於證據之主張或依證據應證之事實
07 為真實等語，惟為被告所否認，並以前詞置辯。按當事人
08 因妨礙他造使用，故意將證據滅失、隱匿或致礙難使用者
09 ，法院得審酌情形認他造關於該證據之主張或依該證據應
10 證之事實為真實，民事訴訟法第282條之1第1項定有明
11 文。參以該條之立法意旨係為防杜當事人利用此等不正當
12 手段以取得有利之訴訟結果，並顧及當事人間之公平，是
13 倘當事人以不正當手段妨礙他造舉證活動，如故意將證據
14 滅失、隱匿或有其他致礙難使用之情事，顯然違反誠信原
15 則時，法院得審酌當事人妨礙他造舉證態樣、所妨礙證
16 據之重要性、其他事證等一切情形，依自由心證認他造關
17 於該證據之主張或依該證據應證之事實為真實。
- 18 2.經查，原告主張系爭公寓頂樓平台年久失修、排水不良，
19 致地坪拱脫積水，積水沿共同壁往下滲漏，導致渠等建物
20 漏水而受有損害，請求被告應進行修繕及賠償損害等情，
21 為被告所否認，並強調應就本件漏水事件進行詳細鑑定，
22 不應以104年鑑定報告為據。是兩造就原告建物漏水之原
23 因及如何修繕，確有爭執，而有委託專業機關鑑定釐清之
24 必要。從而，於107年4月19日言詞辯論期日，經本院詢
25 問原告是否願意繼續鑑定，原告訴訟代理人當庭同意進行
26 鑑定（見本院卷一第273頁至第274頁），原告並於翌（
27 20）日具狀請求本院囑託土木技師公會進行鑑定，本院乃
28 於107年5月17日正式發函囑託土木技師公會，就原告建
29 物漏水原因及修復方法進行鑑定（見本院卷二第7頁）。
30 惟依原告所提出之照片，被告卻於107年5月15日派員清
31 理系爭公寓頂樓（見本院卷二第20頁至第30頁）、107年

01 5月18日則進行頂樓原有裝修表面之打除（見本院卷二第
02 32頁至第36頁）、107年5月20日、21日施作頂樓之防水
03 層（見本院卷第46頁、第54頁至第61頁），被告復不爭執
04 107年5月間將系爭公寓之頂樓施作防水工程，是被告於
05 107年4月19日原告同意鑑定後，旋於107年5月15日開
06 始進行系爭公寓頂樓之防水修繕工程，而破壞系爭公寓頂
07 樓原貌，致無從再以鑑定之方法確定漏水原因。蓋通常漏
08 水案件鑑定流程，以本件有爭執之頂樓防水層失效為例，
09 鑑定機關多會以在頂樓放水測試之方式，確認鑑定戶是否
10 因此有滲漏情形，以釐清漏水原因，確認責任歸屬，惟被
11 告自行將系爭公寓頂樓進行防水工程之修繕，致無從以上
12 開方法進行鑑定，顯已該當民事訴訟法第282條之1故意
13 將證據致礙難使用之證明妨礙。

- 14 3.被告雖辯稱因原告一再拒絕繳納鑑定費用，致訴訟拖延近
15 多年，被告有使用建物之計畫，而有修補建物之必要性，
16 故等待至107年5月方僱工修繕頂樓防水層云云（見本院
17 卷二第210頁），惟被告輔佐人於審理時陳稱因經費僅夠
18 修繕頂樓，被告建物無法修繕等語（見本院卷三第73頁）
19 ，是如被告確有使用建物之計畫，理當在經費有限之狀況
20 下先行修繕自身房屋，而非選擇本件漏水鑑定在即前，逕
21 行修繕系爭公寓頂樓，是被告此部分所辯，顯不足採。而
22 原告前雖有遲延繳納鑑定費用之情事，然此係因本件首次
23 委請土木技師公會鑑定時，土木技師公會通知鑑定費用共
24 計25萬元，有該會106年9月7日高市土技字第00000000
25 號函在卷可佐（見本院卷一第202頁），因原告認鑑定費
26 用過鉅，故請求改囑託高雄市建築公會鑑定，此部分業經
27 被告具狀同意（見本院卷一第231頁），嗣高雄市建築師
28 公會初勘後通知鑑定費用為32萬元，有該會107年3月9
29 日函附卷可考（見本院卷一第245-1頁），本院審酌原告
30 請求被告賠償總額為310,885元（此係原告減縮聲明後之
31 金額），然鑑定費用即已高達25萬、32萬元，幾乎與其請

01 求賠償之金額相當，是其雖有遲延繳納鑑定費用或請求變
02 更鑑定單位之情事，要難認係刻意遲滯訴訟程序之進行，
03 被告執此主張本件並無民事訴訟法第282條之1規定之適
04 用，亦屬無據。

05 4.再者，依104年鑑定報告記載：本案鑑定戶（即附表一編
06 號1、2、4至6所示建物）都有滲水情形，主要原因為
07 大順三路305巷1號頂樓（即系爭公寓頂樓）地坪拱脫積
08 水，積水沿著6戶共同壁下滲所造成，因此只需做好屋頂
09 防水即可避免滲水情形等語（見本院卷一第29頁反面），
10 有該鑑定報告所附之平面示意及照片位置在卷可考（見本
11 院卷一第44頁反面至第49頁，及聯鋼公司提出104年完整
12 鑑定報告卷第8-4-1頁至8-4-6頁）。而證人即鑑定人丙
13 ○○於本院審理時亦證稱：本案較特殊，附表一編號1、
14 5、6所示建物は透天住宅，附表一編號2至4所示建物
15 （即系爭公寓）是公寓住宅，一般傳統公寓與透天是分開
16 ，不會有共同壁，但是此案附表一編號1、5、6所示建
17 物的後牆，與系爭公寓的側牆是共同壁。鑑定是鐵路地下
18 化委託的，並非本案兩造，現場看被告建物之頂樓，就是
19 地坪有積水，而且防水層有損壞，屋頂還有小榕樹根竄入
20 室內，鑑定時有發現305巷1號有漏水情形。303之3號
21 建物及303之1、303之2號建物後牆也因滲水造成壁癌
22 。應該是被告建物之防水層破損，地坪也有積水，還有因
23 為榕樹根竄入室內，所以水會沿著榕樹根向下滲漏。當時
24 整個排水管都已經阻塞。頂樓地坪積水應算是年久失修造
25 成，不是鐵路地下化工程造成，因為鐵路還沒有興建之前
26 有去民房作現況調查，當時303之3號建物及303之1、
27 303之2號建物之牆壁都已經有壁癌。聯鋼公司請我們去
28 看時就發現屋頂漏水問題，因聯鋼公司有保險，如果能一
29 併處理也算是敦親睦鄰。因聯鋼公司需要有賠償對象，故
30 修繕頂樓費用就登記在被告建物等語（見本院卷一第114
31 頁至第116頁），是本院審酌證人丙○○與兩造並無任何

利害關係，又係因受聯鋼公司委託進行104年之鑑定，而兩造對於證人之證述，均無意見（見本院卷一第121頁），則其上開證詞，當屬可採。原告建物均有漏水情形，既為兩造所不爭執，依104年鑑定報告及當時鑑定人丙○○之證詞，均可知系爭公寓頂樓確有地坪拱脫積水、排水管堵塞，被告建物亦有樹根生長之情事，是原告建物漏水原因，乃因系爭公寓頂樓之積水，沿著6戶共同壁下滲所造成，益徵原告主張系爭公寓頂樓平台年久失修、排水不良，致地坪拱脫積水，積水沿共同壁往下滲漏，導致渠等建物漏水而受有損害等節，並非全然無據。

5. 綜上，被告有民事訴訟法第282條之1故意將證據致礙難使用之行為，依前揭規定，綜合審酌104年鑑定報告鑑定結果，及鑑定人丙○○之證述，及被告上開破壞系爭公寓頂樓現狀致妨礙鑑定等一切情形後，認原告主張系爭漏水之原因係系爭公寓頂樓平台年久失修、排水不良，致地坪拱脫積水，積水沿共同壁往下滲漏等節為真實。被告抗辯原告未能舉證證明漏水原因云云，並不足採。

（二）上開漏水原因是否是可歸責與被告之事由所致？原告請求被告賠償上開房屋之修繕費用，有無理由？如有，可請求之金額為何？

1. 按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191條第1項定有明文。是以，除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院九十六年度台上字第四八九號判決參照）。再按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共

有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之，民法第799條第1項至第3項、第799條之1第1項定有明文。經查，系爭公寓為4層樓之建物，如附表一編號2至4所示，乙○○○、訴外人陳○耀及被告，均為系爭公寓之所有權人有建物騰本在卷可參（見附表一所示頁數），原告則自陳系爭公寓樓頂平台並非屬於建築物之專有部分，而屬其公寓大樓之共有共用部分（見本院卷一第4頁），是被告、乙○○○及訴外人陳○耀對於系爭建物頂樓之共有部分，依上開規定，均負有維護及保管之責。再參以被告審理時陳稱其長年未居住於該處（見本院卷三第72頁），依104年鑑定報告所示照片（見104年鑑定報告卷第8-6-4頁）、原告所提出之照片（見本院卷一第92頁、第96頁、第97頁），及證人丙○○前揭證詞，均可知被告建物及頂樓均有積水、排水管堵塞，樹根自天花板蔓延之情事，堪認被告對於其所有之建物，亦疏於維護，致積水沿樹根或因此形成之裂縫向下滲漏，況被告已領取聯鋼公司所賠償修繕系爭公寓頂樓之費用，理當儘速修繕系爭公寓頂樓，則系爭公寓頂樓平台年久失修、排水不良，致地坪拱脫積水，而沿共同壁往下滲漏，致原告建物受有損害，均已認定如前，被告對於其建物本身及頂樓之維護、保管顯然均有欠缺，原告依民法第191條第1項之規定，請求被告賠償其等建物之修繕費用，自屬有據。

2.按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，

民事訴訟法第222條第2項定有明文。原告主張其等建物因漏水而受有損害，業據其提出其等房屋受損照片（見本院卷一第9頁至第23頁、卷二第169頁至第205頁）、杉○營造有限公司報價單（見本院卷一第24頁、第25頁；303之3號建物修繕費用為269,903元、305巷1號建物修繕費用為98,385元）、家的保姆有限公司裝修工程估價單（見本院二第164頁至第166頁；303之3號建物之修繕費用為517,513元、305巷1號建物之修繕費用為757,251元）、京○土木包工業估價單（見本院卷二第167頁至第168頁；303之3號建物之修繕費用為212,500元、305巷1號建物之修繕費用為198,000元）等件為憑，原告並同意以上開估價單所示最低價者請求（見本院卷第162頁），是原告建物確有因漏水而受損之情事，並經多間廠商估價，本院綜合上開事證，認原告請求以最低價之估價單所示內容（即甲○○部分為京○土木包工業估價單之212,500元；乙○○○部分為杉○營造有限公司之98,385元），應屬可採。

- 3.再按請求賠償毀損所減少之價額，得以修復費用為估定標準，但以必要者為限，例如修理材料以新品換舊品，應予折舊，此有最高法院77年5月17日第9次民庭會議決議可供參照。原告因材料之更新而受有利益，因此就材料部分自應予以折舊，並將折舊部分予以扣除。依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，其他之耐用年數為10年，依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率為10分之1，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」。因此，計算修繕費用如下：

- 01 (1) 甲○○之303之3號建物部分（即附表二）：
- 02 依京○土木包工業估價單所示（見本院卷二第168頁），
- 03 項目4浴室天花板共24,000元、編號5木作（含木櫃）66
- 04 ,000元之部分，此等裝潢設施雖未明列於固定資產耐用年
- 05 數表內，其性質上應屬第1類第2項之房屋附屬設備中之
- 06 其他設備，耐用年數應為10年，而甲○○自93年起即為30
- 07 3之3號建物之所有權人，並自陳裝潢係於93年間購買時
- 08 所為（見本院卷三第114頁），迄今已逾前述10年之耐用
- 09 年限，該部分自應以殘值計算，分別為2,182元、6,000
- 10 元（計算式詳附表二）。至於項目1裝潢拆除6,000元、
- 11 項目2壁面粉光打除24,000元、項目3泥作（壁癌處打底
- 12 粉光）21,000元、項目6油漆28,000元、項目7防水工程
- 13 18,000元、項目8建材（黏著計、修邊條、水泥等）16
- 14 ,000元及項次9廢棄物處理9,500元等，均非以新品替換
- 15 舊品，該部分自無折舊問題。核計上開修繕項目，甲○○
- 16 之303之3號建物部分修繕費用為130,682元。
- 17 (2) 乙○○○之305巷1號建物部分（即附表三）：
- 18 依杉○營造有限公司估價單所示（見本院卷一第24頁），
- 19 項目2：2F前間木地板重鋪重作35,000元、2F前間壁紙重
- 20 貼5,500元、2F中間木地板重鋪12,000元；項目3：2F後
- 21 房間木地板重鋪7,000元之部分，依前所述，此等裝潢設
- 22 耐用年數應為10年，而305巷1號建物自70年即登記為乙
- 23 ○○○所有，並自陳裝潢於購買時即存在（見本院卷三第
- 24 114頁），是迄今已逾前述10年之耐用年限，該部分自應
- 25 以殘值計算，分別為3,182元、500元、1,091元、636
- 26 元（計算式詳附表三）。再審酌2F器具設備部分，吊扇4,
- 27 500元、電源開關箱3,000元、電源插座300元、日光燈
- 28 座2,400元均屬一般家庭日常生活所必備或通常擁有之用
- 29 品或設備，原告雖未能提出購置時之價格，本院認報價單
- 30 所示之費用為原始價格，尚屬可信，然該部分同前述使用
- 31 業已超過10年之耐用年限，扣除折舊後之費用為殘值分別

為 409 元、273 元、27 元、218 元（計算式詳附表三）。而項目 1：1F 廚房批土油漆 3,500 元、1F 前房間批土油漆 2,200 元、項目 2 中間房間油漆 3,000 元、項目 3：2F 後房間重油漆 3,000 元、項目 4 之中後房間衣櫃除霉處理 1,800 元等，均非以新品替換舊品，該部分自無折舊問題。至於項目 4. 乳膠床墊一床 4,000 元、棉被 3,500 元等寢具，均為可自由移動決定擺放位置之物品，無事證可認因本件漏水而有毀損，該部分之請求，即屬無據。另杉○營造有限公司報價時係計算上開數額後再加計 5 % 之稅金，是加計稅金後合計上開修繕項目，乙○○○之 000 巷 0 號建物部分修繕費用為 20,828 元。

（三）原告就前揭漏水原因或損害之擴大，是否與有過失？

1. 被告另主張甲○○自行加蓋兩層樓之違章建築，以 H 型鋼貫穿樓板及共同壁，並破壞防水層，致每逢下雨時其屋頂上雨水均匯流至被告建物之屋頂，造成被告建物屋頂積水，因而漏水，是其行為顯有重大過失云云，並提出現場照片為憑（見本院卷二第 242 頁至第 243 頁、卷三第 60 頁、第 105 頁反面至第 106 頁）。惟就其主張 H 型鋼貫穿樓板及共同壁，破壞防水層部分，僅提出現場照片以證，然由照片觀之，無從認定該部分之鐵皮屋確有貫穿樓板或共同壁，進而無從判斷是否以破壞系爭公寓頂樓防水層，是此部分實乏事證可佐。至於就鐵皮屋屋頂雨水均匯流至被告建物屋頂部分，依前所述本件乃因系爭公寓頂樓防水層失效所致，如頂樓防水層之效用正常且無排水阻塞，縱有雨水落至該處亦不至於造成積水之問題，自無從執此認原告就本件漏水之原因與有過失，從而被告此部分所辯，要屬無據，應予駁回。

2. 就乙○○○部分，其與訴外人陳○耀及被告，均為系爭公寓之所有權人，對於系爭建物頂樓之共有部分，均負有維護及保管之責，已如前述，是乙○○○如認系爭公寓頂樓確有積水問題而有維修必要，本得以區分所有權人身份先

01 行修繕，事後再請求被告及其他區分所有權人分擔修繕費
02 用，是其就本件漏水損害之擴大，顯有過失。原告雖主張
03 被告在樓梯處加裝鎖至無法進入系爭公寓頂樓云云，惟被
04 告陳稱該部分僅係假鎖仍可打開，而此為原告於書狀所肯
05 認（見本院卷一第74頁），自不因此而妨礙原告自由進入
06 系爭公寓頂樓。從而，本院審酌其就在系爭公寓為1樓及
07 2樓、被告就其自身建物疏於維護及被告早已領取聯鋼公
08 司賠償之系爭公寓頂樓修繕費用卻仍遲未修繕等一切情狀
09 ，認乙○○○亦有20%之過失，是經減輕被告就乙○○○
10 該部分賠償金額之計算結果，乙○○○得請求被告賠償之
11 金額為16,662元（計算式：20,828元×80%=16,662元，
12 小數點以下四捨五入）。

- 13 3.至於被告另辯稱應按共有比例分擔損害賠償責任云云，惟
14 本件原告所請求者，乃係因漏水造成其等建物受損之損害
15 賠償，並非修繕系爭公寓頂樓之修繕費用，該部分要無依
16 共有人比例分擔之問題，是其此部分所辯，容有誤會，附
17 此敘明。

18 五、綜上所述，本件原告依民法第191條第1項之規定，請求請
19 求被告給付原告甲○○130,682元、乙○○○16,662元，及
20 自起訴狀繕本送達翌日即105年8月23日（見本院卷一第57
21 頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
22 洵屬有據，自應准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁
23 回。又原告依民法第191條第1項之規定請求被告賠償損害
24 為有理由，其復主張民法第184條第1項前段、第184條第
25 2項等規定，請求擇一而為勝訴判決，即毋庸再為判斷，併
26 予說明。

27 六、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定，
28 適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第
29 1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條
30 第2項之規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行
31 。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 108 年 9 月 5 日
高雄簡易庭 法官 鄭珮玟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中華民國 108 年 9 月 5 日
書記官 王芷鈴

附表一：

編號	建物	所有權人	備註
1	高雄市○○區○○段○○○ ○號（層數：4層；登記日期：93年1月6日）門牌號碼：高雄市○○區○○○路000之0號建物（為4層樓之建物，即卷內照片所示之○○教會，簡稱303之3號建物）	原告甲○○（見本院卷三第11頁）	牧恩教會與系爭公寓相鄰，其中一側並有共同壁
2	高雄市○○區○○段○○○ ○號（層數：2層；層次：一、二層；登記日期：70年8月11日）門牌號碼：高雄市○○○路000巷0號（即系爭公寓1、2樓，簡稱000巷0號）	原告張沈秋桂（見本院卷三第19頁）	編號2、3、4號建物為同一棟公寓（本判決提及整棟公寓時，簡稱系爭公寓），
3	高雄市○○區○○段○○○ ○號（層數：4層；層次：三層；登記日期：104年12月24日）門牌號碼：高雄市○○○路○○○巷0之0號（即系爭公寓3樓，簡稱000巷0之0號）	訴外人陳光耀（見本院卷三第17頁）	而分屬不同樓層。

(續上頁)

4	高雄市○○區○○段○○○ ○號（層數：4 層；層次：四層；登記日期：86年9 月17 日） 門牌號碼：高雄市○○○路○○○ 巷1 之3 號（即系爭公寓4 樓，簡稱被告建物）	被告（見本 院卷一第7 頁）
5	高雄市○○區○○段○○○ ○號（層數：4 層；登記日期：93年3 月30日） 門牌號碼：高雄市○○區○○○路000 之 0 號建物（簡稱000之0 號建物）	訴外人林德 良（見本院 卷三第15頁 ）
6	高雄市○○區○○段○○○ ○號（層數：4 層；登記日期：76年5 月1 日）門牌號碼 ：高雄市○○區○○○路○○○ ○○ 號建物 （簡稱000 之0 號建物）	訴外人陳義 山（見本院 卷三第21頁 ）

附表二：甲○○部分之修繕費用

項次	內容及金額
1	裝潢拆除6,000 元
2	壁面粉光打除24,000元
3	泥作（壁癌處打底粉光）21,000元
4	浴室天花板2,182元 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即24,000÷（10＋1）＝2,182元（小數點以下四捨五入）。
5	木作（含木櫃）6,000 元 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即66,000÷（10＋1）＝6,000元
6	油漆28,000元

(續上頁)

7	防水工程18,000元
8	建材（黏著計、修邊條、水泥、沙等）16,000元
9	廢棄物處理9,500 元
合計：130,682元	

附表三：乙○○○之修繕費用部分

項次	內容及金額
1	1F廚房批土油漆3,500 元 1F前房間批土油漆2,200 元
2	2F前間木地板重鋪重作3,182元 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即 $35,000 \div (10+1) \doteq 3,182$ 元（小數點以下四捨五入）。 2F前間壁紙重貼500元 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即 $5,500 \div (10+1) \doteq 500$ 元。 2F中間木地板重鋪1,091 元 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即 $12,000 \div (10+1) \doteq 1,091$ 元。 中間房間油漆3,000 元
3	2F後房間木地板重鋪636元 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即 $7,000 \div (10+1) \doteq 636$ 元（小數點以下四捨五入）。

(續上頁)

	2F後房間重油漆3,000 元
4	吊扇一組409元 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即4,500 ÷（10+1）≐409 元（小數點以下四捨五入）。
	乳膠床墊一床4,000 元：無理由，不應准許。
	棉被3,500 元：無理由，不應准許。
	電源開關箱273元 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即3,000 ÷（10+1）≐273 元（小數點以下四捨五入）。
	電源插座27元 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即300 ÷（10+1）≐27元（ 小數點以下四捨五入）。
	日光燈座218元 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即2,400 ÷（10+1）≐218 元（小數點以下四捨五入）。
	中後房間衣櫃除霉處理1,800 元
	小計：19,836元
加計稅金5 %合計：20,828元（小數點以下四捨五入）	