

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第173號

原告 高張彩霞

訴訟代理人 高誠忠

被告 邱陳阿真

訴訟代理人 邱益豐

上列當事人間請求修繕漏水等事件，本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○○○○○○號五樓房屋依社團法人新北市建築師公會民國一百一十三年十二月十九日鑑定報告書「十、鑑定結果」項次(四)編號「2、3。」及附件七項次「1、10至20」所示之修復項目及方法修繕至不漏水之狀態。

被告應給付原告新臺幣參拾捌萬玖仟捌佰參拾壹元。

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。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾萬壹仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參拾萬伍仟貳佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹拾貳萬玖仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參拾捌萬玖仟捌佰參拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被

01 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條
02 第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。又不變更訴訟標
03 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
04 或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。查原告起訴時原聲
05 明：(一)被告應自行修繕其區分所有坐落門牌號碼新北市○○
06 區○○路00號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）之漏水部分使其
07 不會漏水並回復原狀。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）20
08 0萬元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行等語（見卷第9
09 頁）；嗣原告於民國114年2月6日言詞辯論期日當庭變更其
10 訴之聲明為：(一)被告應將系爭5樓房屋依社團法人新北市建
11 築師公會113年12月19日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告
12 書）「十、鑑定結果」項次(四)及附件七所示之修復項目及方
13 法修繕至不漏水之狀態。(二)被告應給付原告58萬4,747元。
14 (三)原告願供擔保，請准宣告假執行等語（見卷第163頁）。
15 核原告所為，或屬補充事實上之陳述，或係減縮應受判決事
16 項之聲明，且基於同一基礎事實，亦不甚妨礙被告之防禦及
17 訴訟之終結，揆諸前揭規定，應予准許。

18 貳、實體部分：

19 一、原告主張：被告為系爭5樓房屋之所有權人，系爭5樓房屋長
20 年以來均有漏水問題，致原告所有門牌號碼新北市○○區○
21 ○路00號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）天花板漏水，系爭4
22 樓房屋裝潢因而損壞。爰依侵權行為損害賠償法律關係，提
23 起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭5樓房屋依系爭
24 鑑定報告書「十、鑑定結果」項次(四)及附件七所示之修復項
25 目及方法修繕至不漏水之狀態。(二)被告應給付原告58萬4,74
26 7元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：系爭5樓房屋長期無人居住，惟被告均定期察看
28 系爭5樓房屋狀況，且予維護，故屋況良好，原告除應舉證
29 系爭4樓房屋天花板漏水為被告所造成，並應就原告請求損
30 害賠償金額部分為舉證等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
31 訴駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、經查，原告主張其為系爭4樓房屋之所有權人，被告為系爭5
02 樓房屋之所有權人，兩造房屋為同棟公寓上、下相鄰之5、4
03 樓分戶住宅；系爭4樓房屋之天花板有漏水情事等情，業據
04 原告提出與所述相符之建物登記第一類謄本、系爭4樓房屋
05 受損照片等件為證（見卷第11頁至第27頁），並經本院職權
06 調取系爭4、5樓房屋之土地建物查詢資料、異動索引查詢資
07 料等件為憑（見卷第41頁至第46頁），且經本院會同兩造至
08 現場，拍攝勘驗照片、作成勘驗筆錄附卷可查（見卷第99頁
09 至第119頁），堪信為真實。

10 四、本院之判斷：

11 至原告主張系爭5樓房屋長年以來均有漏水問題，致系爭4樓
12 房屋天花板漏水，系爭4樓房屋裝潢因而損壞等情，為被告
13 所否認，並以前詞置辯。是本件兩造爭點厥為：(一)系爭4樓
14 房屋有無滲漏水現象？如有，該滲漏水原因為何？是否因此
15 導致系爭4樓房屋之損害？(二)倘若為是，原告主張被告應將
16 系爭5樓房屋依系爭鑑定報告書「十、鑑定結果」項次(四)及
17 附件七所示之修復項目及方法修繕至不漏水之狀態，有無理
18 由？(三)原告請求被告賠償系爭4樓房屋所受損害58萬4,747
19 元，有無理由？茲判斷如下：

20 (一)系爭4樓房屋有滲漏水之現象；系爭4樓房屋受到滲漏水之原
21 因，乃系爭5樓房屋從上而下滲漏水至系爭4樓房屋之故；系
22 爭5樓房屋之滲漏水與系爭4樓房屋之損害間，具相當因果關
23 係：

24 1.參諸系爭鑑定報告書「十、鑑定結果 (一)本件是否有系爭5樓
25 房屋從上而下滲漏水至系爭4樓房屋之情形？」內容，可
26 知：經會勘檢視並以水分計檢測系爭4樓房屋客廳、臥室
27 (1)、臥室(2)、臥室(3)、廚房、走道、餐廳之平頂，當下雖無
28 滲漏水，但有明顯滲漏水痕跡。查混凝土材料具有吸水性，
29 若鋼筋混凝土樓版 (Slab) 及梁 (Beam) 有長期間歇性滲漏
30 水情況，通常會於樓版底 (平頂) 及梁底產生濕式白華，又
31 稱為白華垂流，形成的原理與鐘乳石相似。即當滲入混凝土

01 的水份太多，水份與水泥中的游離鈣（CaO）會結合成氫氧
02 化鈣〔Ca(OH)₂〕，水份將氫氧化鈣 Ca(OH)₂帶出混凝土
03 面，在水蒸發後形成結晶，或是隨水流沉澱。上述系爭4樓
04 房屋平頂漏水痕跡情況，研判係系爭5樓房屋長期間歇性從
05 上而下滲漏水所致。

06 2.另參諸系爭鑑定報告書「十、鑑定結果(二)倘若為是，上開滲
07 漏水情形之原因為何？」內容，可知：

08 (1)系爭5樓房屋從上而下滲漏水至系爭4樓房屋平頂之主要原
09 因，研判為系爭5樓房屋地坪時有積水所致，依建築工程實
10 務，通常公寓住宅客廳、臥室、餐廳、廚房等使用空間之地
11 坪均未施作防水層，不具防水功能，因此，若地坪積水即會
12 滲漏至直下層平頂。

13 (2)研判系爭5樓房屋地坪時有積水之原因如下：

14 ①系爭5樓房屋直上方之屋頂防水層已年久失修，不具防水功
15 能，故一遇較大雨勢或長時間下雨時，雨水即會滲漏滴至系
16 爭5樓房屋地坪，造成系爭5樓房屋地坪積水。此由會勘當天
17 下午下雨，經過2小時即發現系爭5樓房屋平頂滲漏水情形可
18 證。惟由於系爭5樓房屋空置多年，當系爭5樓房屋頂版平頂
19 滲漏水時，因被告未居住此處，即無法及時察覺平頂有滲漏
20 水，並將地坪積水快速排除，而俟隔一段時日至系爭現場巡
21 查時，地坪積水已呈乾燥狀況。

22 ②系爭5樓房屋廚房牆壁裂縫滲漏水，從室內可見廚房牆壁裂
23 縫有植物氣根，會勘當天下午下雨，雨水從該裂縫滲入沿牆
24 壁順流至室內地坪，又從室外可見，廚房牆壁為砌紅磚，並
25 無防水粉刷及表面貼磁磚，磚牆縫有植物攀附生長。

26 ③新北市瑞芳區鄰接基隆市，年降雨量較高，經查自2022年1
27 月至2024年11月18日止，基隆氣象站統計降雨量約為台北氣
28 象站統計降雨量之1.6988倍；由此可知，系爭5樓房屋因下
29 雨而造成其平頂滲漏水，繼而滲漏至系爭4樓房屋平頂之頻
30 率，會大於台北市建築物。

31 (3)末參諸系爭鑑定報告書「十、鑑定結果(三)倘若為是，5樓房

01 屋之滲漏水是否因此導致4樓房屋之損害？」內容，可知：
02 混凝土材料具有吸水性已如前述，混凝土若經常有水滲入，
03 時間長久之後，輕者會使得表面油漆剝落，嚴重者會導致鋼
04 筋鏽蝕，及保護層剝落等損害。基上研判，5樓房屋之滲漏
05 水會因此導致系爭4樓房屋之損害。

06 3.據上以觀，系爭4樓房屋之平頂，於會勘當下雖無滲漏水，
07 但有明顯滲漏水痕跡，堪認系爭5樓房屋確有從上而下滲漏
08 水之情，又系爭5樓房屋之平頂及牆壁均有滲漏水情形，此
09 亦有會勘當日所拍攝系爭5樓房屋現場照片存卷可查（見系
10 爭鑑定報告書第19頁至第23頁），足認系爭鑑定報告書所示
11 內容及結論均有所憑據；再衡以社團法人新北市建築師公會
12 與兩造並無利害關係，是其本於建築專業所為鑑定報告，內
13 容均應無偏頗之虞，系爭鑑定報告書就本件爭點之判斷及說
14 明，誠可信實，故系爭鑑定報告書得出系爭4樓房屋有滲漏
15 水之現象，其原因係系爭5樓房屋地坪時有積水，長期間歇
16 性從上而下滲漏水所致等情，以及系爭5樓房屋從上而下滲
17 漏水因而致系爭4樓房屋之天花板產生壁癌及裝潢毀損之結
18 論，當屬可採。

19 (二)就原告主張被告應將系爭5樓房屋依系爭鑑定報告書「十、
20 鑑定結果」項次(四)及附件七所示之修復項目及方法修繕至不
21 漏水之狀態，有無理由乙節，現說明如下：

22 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
23 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
24 工作物之所有人負賠償責任。民法第184條第1項前段、第19
25 1條第1項前段規定分別定有明文。次按負損害賠償責任者，
26 除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前
27 之原狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之
28 費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項亦有明
29 文。又民法第191條第1項規定所稱土地上之工作物，係指以
30 人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物內部之設備如
31 天花板、樓梯、門窗、水電配置管線設備等，固屬建築物之

成份者，為建築物之一部，應包括在內。且該條第1項規定是基於社會安全義務而設，則所謂設置或保管有欠缺，自不以其本體之崩壞或脫落瑕疵為限，舉凡建築物或工作物缺少通常應有之性狀或設備，以致未具備可合理期待之安全性者，均應包括在內。至於所謂設置有欠缺，係指土地上之建築物或其他工作物，於建造之初即存有瑕疵而言。所謂保管有欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物發生瑕疵而言。是以，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107年度台上字第1611號、105年度台上字第2320號、50年度台上字第1464號、96年度台上字第489號民事判決意旨參照）。另按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。亦為公寓大廈管理條例第10條第1、2項規定所明定。又按共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例第3條第4款亦有明文。

2. 系爭鑑定報告書「十、鑑定結果」項次(四)編號「2、3.」部分：

查系爭4樓房屋滲漏水之原因之一，即為系爭5樓房屋廚房牆壁裂縫滲漏水，雨水從該裂縫滲入沿牆壁順流至系爭5樓房屋室內地坪，致系爭5樓房屋室內地坪積水，此情業經本院認定如前，故系爭5樓房屋廚房牆壁裂縫滲漏水即與系爭4樓房屋所受損害間，具相當因果關係。又系爭5樓房屋之廚房牆壁，為被告房屋之專有部分，揆諸上開規定，被告自應負修繕、管理、維護之責任，並自行負擔費用。又為將系爭4樓房屋漏水情形回復原狀，參諸系爭鑑定報告書「十、鑑定結果」項次(四)編號「2、3.」部分，被告應將系爭5樓房屋

01 之廚房牆壁修繕至不漏水狀態，且應就系爭5樓房屋客廳、
02 臥室（A）、臥室（B）之鋁窗外側，全面檢查窗框四周塞水
03 路材質是否已老化、劣化，並應清除老化、劣化部分而重新
04 施打矽利康。由上可知，被告就系爭5樓房屋牆壁裂縫滲漏
05 水及窗框四周塞水路材質老化、劣化部分，依上開規定，本
06 應負擔費用而對系爭5樓房屋為修繕、管理、維護，被告卻
07 怠於修繕、管理、維護系爭5樓房屋之防水結構，就系爭5樓
08 房屋積水導致系爭4樓房屋所受滲漏水損害，主觀上具有過
09 失，從而，原告主張依侵權行為損害賠償法律關係，請求被
10 告應將系爭5樓房屋之廚房牆壁修繕至不漏水狀態，並就系
11 爭5樓房屋客廳、臥室（A）、臥室（B）之鋁窗外側，全面
12 檢查窗框四周塞水路材質是否已老化、劣化，並應清除老
13 化、劣化部分而重新施打矽利康（按：即系爭鑑定報告書頁
14 9，項次「四」編號「2、3」部分及其附件七項次「1、10至
15 20」之修復費用估算明細表），即屬有據。至被告空言辯
16 稱：系爭5樓房屋長期無人居住，惟被告有定期察看系爭5樓
17 房屋狀況，且予維護，故屋況良好云云，顯難採信。

- 18 3.系爭鑑定報告書「十、鑑定結果」項次(四)編號「1.」部分：
19 按依社會通常觀念，倘構造物係屬維持建築物安全所必要之
20 支柱、屋頂、外牆、承重牆、或為公共樓梯間、消防設備、
21 電梯間、機電室、公共大門、走廊、水塔等之使用者，在構
22 造上及使用上均不具有獨立性，應認為屬於共同使用部分而
23 不能單獨成為所有權之客體（臺灣高等法院106年度上字第9
24 0號民事判決意旨參照），是系爭5樓房屋之屋頂平台，核屬
25 全棟建築物之屋頂，依前揭說明，自係屬整體建物之共用部
26 分，而為整體建物區分所有權人所共有，非各區分所有權人
27 之專有部分，亦即系爭5樓房屋之屋頂平台非被告之專有部
28 分，而係整棟建物之全體區分所有權人所共有。對此，原告
29 雖主張被告應按系爭鑑定報告書所示之修復方式，進行系爭
30 5樓房屋之屋頂平台之修復（即系爭鑑定報告書第8頁至第9
31 頁，項次「四」編號「1」部分及其附件七項次「2至9」之

01 修復費用估算明細表)，將其修繕至不漏水狀態云云，但揆
02 諸前揭說明，建物之屋頂平台應屬整棟建物「全體區分所有
03 權人」之「共用部分」，難認屬系爭5樓房屋區分所有權人
04 之專有部分範圍，且原告復未證明系爭5樓房屋之屋頂平台
05 係屬約定專用部分，則系爭5樓房屋屋頂平台之修繕，自應
06 依前揭公寓大廈管理條例第10條第2項規定為之（按：倘無
07 成立管理委員會，其修繕仍屬系爭公寓全體區分所有權人之
08 義務，而應由該建物全體區分所有權人為之，包括原告自
09 身），被告自無單獨修繕系爭5樓房屋屋頂平台之義務

10 （按：依系爭鑑定報告書所建議之修補方法，除須將屋頂平
11 台拆除至結構體、灌注環氧樹脂、施作防水水泥砂漿粉光並
12 控制良好洩水坡度外，尚須將改質瀝青防水毯、單液PU防水
13 層等分別鋪貼、塗佈至頂樓女兒牆20公分高處，且應施作汎
14 水壓腳磚及防水水泥砂漿粉光，顯已非被告專有部分所應負
15 責之範疇），則原告請求被告依系爭鑑定報告書項次「四」
16 編號「1.」所示修復方法修繕系爭5樓房屋之屋頂平台，即
17 乏所據，是原告就此部分之主張，為無理由，無從准許。

18 4.職故，原告依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告應將
19 系爭5樓房屋依系爭鑑定報告書「十、鑑定結果」項次(四)編
20 號「2.、3.」及附件七項次「1、10至20」所示之修復項目
21 及方法修繕至不漏水之狀態，為有理由，應予准許；逾此範
22 圍之請求，即乏所據，應予駁回。

23 (三)就原告請求被告賠償系爭4樓房屋所受損害58萬4,747元有無
24 理由乙節，說明如下：

25 有關原告主張系爭4樓房屋因滲漏水而受損乙情，業如前述
26 （按：受損情形如系爭鑑定報告書「附件五、標的物照片編
27 號位置示意圖及現況照片」所示，全室多處平頂滲漏水、油
28 漆剝落）。再者，本院審酌造成系爭4樓房屋滲漏水之原因
29 包含「系爭5樓房屋之屋頂平台防水失效」、「系爭5樓房屋
30 廚房牆壁裂縫滲漏水」、「系爭5樓房屋地坪積水」等情，
31 並綜觀系爭鑑定報告書等全部卷證，參照民事訴訟法第222

01 條第2項規定，依上開因素就系爭4樓房屋漏水之影響程度，
02 「系爭5樓房屋廚房牆壁裂縫滲漏水」、「系爭5樓房屋地坪
03 積水」因素約占3分之2。則被告既未妥善維護其專有部分之
04 牆壁及地坪，就原告上開損害，自應負責3分之2部分損害賠
05 償之費用。又本件業經專業鑑定機關鑑定，計算系爭4樓房
06 屋上開損害之回復原狀所需費用為58萬4,747元，有系爭鑑
07 定報告書附件八之系爭4樓房屋修復工程費用明細表內容以
08 佐，是以，被告應負擔系爭4樓房屋損害賠償回復原狀之費
09 用即應為38萬9,831元（計算式：58萬4,747元 \div 3 \times 2=38萬9,
10 831元，元以下四捨五入），爰於此範圍內予以准許。原告
11 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。。

12 五、綜上所述，原告依侵權行為損害賠償法律關係，請求被告：
13 1.應將系爭5樓房屋依系爭鑑定報告書「十、鑑定結果」項
14 次(四)編號「2、3。」及附件七項次「1、10至20」所示之修
15 復項目及方法修繕至不漏水之狀態。2.應給付原告38萬9,83
16 1元，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，
17 應予駁回。

18 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
19 與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許，至原
20 告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁
21 回。

22 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
23 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
25 民事第二庭法 官 曹庭毓

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
31 書記官 羅惠琳