

臺灣士林地方法院簡易民事判決

111年度湖簡字第1213號

原告 劉蔚藍

送達址：臺北市○○區○○○路0段000
號0樓

被告 林玉花

訴訟代理人 廖倩倩

0000000000000000

上列當事人間修復漏水等事件，於民國112年年11月15日言詞辯
論終結，判決如下：

主 文

被告應將座落於臺北市○○區○○街0巷0弄00號3樓之房屋，依
臺北市土木技師公會112年10月11日函所附初步損害修復概算表
所列項目(如附件)，加以修復至不漏水為止。

被告應給付原告新台幣130,620元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項可以假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人
於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、這是一件房屋漏水糾紛衍生的訴訟。就如本判決當事人欄所
示：原告在樓下，被告在樓上。原告認為她家漏水是被告房
屋疏於維護所導致，所以起訴請求如主文第一項所示以及命
被告賠償原告新台幣(下同)130,620元。被告則根本否認原
告家中漏水的原因是被告房屋所導致，請求駁回原告訴訟。

三、原告房屋漏水的原因，經送請臺北市土木技師公會(下稱本
案公會)鑑定結果，已查明：(一)被告房屋浴廁蓮蓬頭熱水管
改為明管時於浴廁牆面鑽孔設置該管線，施工廠商未落實進
行管線外空間之填孔防水作業，導致使用蓮蓬頭時水經該管
線處滲漏水致外陽台積水，進而導致原告房屋浴廁頂板滲漏

01 水的外陽台地板積水、冷水給水管用水時加壓而滲水導致原
02 告房屋浴廁頂板滲漏水；(二)被告房屋既有給水管線埋設於外
03 陽台樓板，其冷水給水管有微裂情況，用水時在經給水加壓
04 後而導致管線滲漏，其後經2樓浴廁後方曬衣區之鋼構斜屋
05 頂縫隙流入原告房屋後方曬衣區木質頂板漏水。這有本案公
06 會於派員現場實地鑑測後，提出來的鑑定報告可憑（下稱本
07 案鑑定報告，外放，其中第7頁參照）。

08 四、被告對於以上鑑定結果，有下列疑問：(一)鑑測過程中，針對
09 熱水管出水口持續沖水，這並不是正常淋浴會用水的情形，
10 而且此部分都沒有沖水測試時間、儀器照片，更沒有外陽台
11 積水測試，何以能夠驗證外陽台積水會導致原告房屋滲水；
12 (二)鑑測過程進行管路加壓測試，但都沒有使用壓力表，如此
13 怎知加壓本身是否會造成給水管爆裂？且此部分也沒有鑑定
14 照片可以佐證；(三)鑑定報告所述被告房屋給水管有微裂，但
15 並無儀器或照片佐證，又所稱「經鋼構斜屋頂縫隙流入原告
16 房屋」乙節，其鐵皮屋頂是屬於戶外區域，如是下雨所造成的
17 雨水滲漏，責任又應該如何歸屬；(四)鑑定報告中的表層水
18 分含量檢測成果，測試前後的水分含量數值完全相同，何以
19 最後會得到有滲漏水的結果？（以上可見被告於最後言詞辯
20 論期日提出的「鑑定報告疑問整理」，本院卷第249-263
21 頁）。

22 五、審酌被告以上疑問以及案內事證，可以回應如下：

23 (一)在以漏水請求修復為原因事實的訴訟中，原告可以主張的請
24 求權基礎包括有民法第767條第1項的妨害除去請求權以及
25 同條第2項的妨害防止請求權（依民事訴訟法第428條第1項
26 規定，於簡易訴訟中，原告無須特別表明）。其中的妨害防
27 止請求權，並無須已有所有權的妨害，才能請求，只要已經
28 存在有妨害所有權的疑慮，就可以請求。就是因為這樣，所
29 以才稱此為妨害「防止」請求權。因此，在漏水請求修復的
30 訴訟中，只要案內事證足以支持被告房屋的防水措施不足，
31 可能造成原告房屋漏水，這就已經符合可能有「妨害所有權

01 的疑慮」，原告自可請求防止，並沒有必要以「通常用水」
02 情形為考慮前提。畢竟，被告房屋平日如何用水，根本難以
03 查悉證明（住戶用水完全存在他人無法探知的專有空間
04 內），也無法由原告控制，要求必須以通常用水為考慮前
05 提，將造成原告遇有漏水源非通常用水時，既無法舉證，也
06 難以即時主張排他權利的窘境，這對漏水受災戶顯然並不公
07 平。更何況，漏水鑑定時，本來就難以完全複製「長期間日
08 常生活」下之用水情形（就算可以，也將造成鑑定人力成本
09 過於高昂），在短時間內，透過鑑定就要辨別房屋有無漏水
10 可能，自應該容許在鑑定時採用較為激烈的非通常用水模
11 式。也因此，在漏水鑑定時常見的積水、加壓等測試方式，
12 均應肯定為合理的鑑測方式。所以，本件被告所質疑：鑑測
13 時對於熱水管出水口持續沖水一節，我認為並沒有問題，也
14 不影響鑑定的可信度。

15 (二)承前所述，加壓測試可以肯定為合理的鑑測方法。雖然本案
16 公會指派的陳秉梁技師（其實也是本案前往實地鑑測的技
17 師）在本院審理中說明時，也同意本案鑑定結果中的「冷水
18 給水管微裂」不排除是加壓測試時所造成（本院卷第216
19 頁），但他也同時說明：如果本來水管的壓力耐受度已經瀕
20 臨臨界點，自然有可能在加壓時，導致破裂。然而，如果本
21 案的情形真的是被告房屋的冷水給水管壓力耐受度已經瀕臨
22 臨界點，這正好證實了被告房屋已有漏水的疑慮（雖然不是
23 已經漏水），而這也正是有妨害原告房屋所有權的疑慮，而
24 應支持原告請求被告加以修復。換句話說，區分所有的住戶
25 對於自己房屋防水的維護，本應該達到一定程度的安全範圍
26 以上，而能夠通過合理的漏水鑑測試驗，這樣才能保障其他
27 住戶房屋有免於漏水受害的疑慮。

28 (三)有關被告所稱下雨所造成滲漏，責任應如何歸屬的問題，其
29 前提應該要確定下雨確實會造成原告房屋滲漏水，但對於這
30 點，被告並沒提出證據以實其說，自然也無法進一步論斷責
31 任歸屬問題。而被告提出這樣未經證實的假說，也就不能免

01 除其原本應負的責任。

02 (四)本案鑑定報告中的表層水分含量檢測成果表，確實出現前後
03 水分測試數值相同的情況（本案鑑定報告第5頁），但根據
04 本案鑑定報告的說明，這只是浴廁範圍地板的積水試驗結
05 果，鑑定結果之所以認定被告房屋是造成原告房屋漏水的原因，
06 並不是根據此部分的試驗結果，而是之後針對浴廁範圍
07 牆面的試驗，才發現有明顯造成原告房屋滲漏水的情形（本
08 案鑑定報告第6頁第1-5行）。此部分顯然是被告自己沒有詳
09 讀本案鑑定報告所發生的誤會。

10 (五)至於被告提出的疑問中有質疑：鑑測過程中進行沖水測試
11 時，沒有測試時間、相關儀器照片；加壓測試也缺乏相關詳
12 細數值照片佐證，鑑定結果稱被告房屋給水管有微裂，但也
13 沒有照片或儀器佐證等各節，確實是鑑定品質可以再進一步
14 提升之處，但本案公會本身有一定公信力，其鑑定經指派技
15 師進一步實地施測，也有鑑定過程的相對詳細說明，並不能
16 只因還有進步提供空間，就認為鑑定報告不可採信。此外，
17 被告的疑問都只是停留在質疑層次，而沒有提出相反舉證，
18 足以證明原告房屋漏水是其他原因造成，或者不是被告房屋
19 造成，依照民事訴訟合理的舉證責任分配，應該是要採取優
20 勢證據，在有本案鑑定報告意見的情形下，應認為原告的舉
21 證已處於相對優勢，可以進一步認定被告的房屋不只是有造
22 成原告房屋漏水疑慮而已，而是過去原告房屋的漏水，就是
23 被告房屋的防水維護不良所造成。

24 六、根據以上說明，本案鑑定報告應該可以採信，從而可以認定
25 原告房屋的漏水，確實是被告房屋所致，原告請求被告依照
26 台北市土木技師公會後來補充提出的鑑定報告所列項目對於
27 被告房屋進行修復至不漏水，依民法第767條第1項第3句規
28 定，應該予以准許。另外，因為被告房屋漏水對於原告房屋
29 造成損害，其修復的回復原狀費用也已經鑑定明確，其金額
30 為107,776元，此有本案鑑定報告及本案公會112年10月16日
31 函之補充說明可憑（本院卷第219頁）。原告雖然另外提出

員碩室內裝修有限公司的請款單（本院卷第171頁），主張此部分回復損害的費用為130,620元，但相對於本案公會的公信力，還是應該以本案公會的鑑定結果，比較可以採信。故此部分，僅能在107,776元的範圍內准許原告的請求。

七、原告另外也有請求因房屋漏水所造的精神損害賠償（起訴狀第3頁，本院卷第11頁），此部分核屬居住人格權的非財產上損害，審酌原告房屋的全部漏水情形（原告提出的照片及光碟參照，本院卷第15-19、77），可認為情節重大，應依民法第195條第1項准許其賠償請求，並依以上原告房屋漏水情形的審酌結果，此部分賠償金額應以25,000元為適當。

八、以上准許原告請求賠償的金額合計結果為132,776元（107,776+25,000），已經超過原告聲明請求金額130,620元，依法只能依其聲明金額照准。

中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
內湖簡易庭 法 官 蔡志宏

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，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
書記官 趙薇莉