

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1302號

原告 合麗實業有限公司

法定代理人 賴仁儀

訴訟代理人 程萬全律師

被告 林嫩媽

訴訟代理人 劉鎧齊

劉文勇

林嫦芬律師

吳鴻奎律師

上列當事人間請求修復漏水事件，經本院於民國112年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號5樓房屋花台漏水部分，修復至停止滲漏水至門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號4樓房屋。修復方式如附件即社團法人新北市土木技師公會民國112年2月4日新北土技字第1110000310號補充鑑定回函所示即：將前開5樓房屋之花台防水層重新處理。

二、訴訟費用(減縮部分除外)由被告負擔。

三、本判決得假執行，但被告如以新臺幣2萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項前段定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但被告同意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不

甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第3款及第7款、第2項分別定有明文。經查，原告起訴時原列被告林嫩媽，及美佳企業有限公司(下稱美佳公司)、大當家食品股份有限公司(下稱大當家公司)為被告，並聲明：(一)被告林嫩媽應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號5樓之房屋(下稱系爭5樓房屋)漏水情形，修復至停止滲、漏水至門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號4樓房屋(下稱系爭4樓房屋)為止。(二)被告美佳公司應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號5樓之房屋漏水情形，修復至停止滲、漏水至門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號4樓之房屋為止。(三)被告大當家公司在系爭5樓房屋滲、漏水情形修繕完成前，不得再將事業用水排放至系爭5樓房屋之地面。(四)如獲勝訴判決，原告願供擔保，請准宣告假執行(見108年度板簡字第1109號卷一下稱板簡卷一第11頁至第12頁)。嗣於民國109年4月13日具狀撤回對美佳公司之訴訟，且為美佳公司所同意(見本院卷第167頁、第171頁)，並變更上開聲明為：(一)被告林嫩媽應將系爭5樓房屋之漏水情形，修復至停止滲、漏水至系爭4樓房屋為止。(二)被告大當家公司在系爭5樓房屋滲、漏水情形修繕完成前，不得再將事業用水排放至系爭5樓房屋之地面。(三)被告林嫩媽、大當家公司應給付原告新臺幣(下同)81,600元，及自民事準備(一)暨追加聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷第169頁至第170頁)。再於最終言詞辯論期日112年4月13日當庭撤回對大當家公司之訴訟，復為大當家公司所同意(見本院卷第409頁)，並變更訴之聲明為：(一)被告林嫩媽應將系爭5樓房屋花台漏水部分修復至停止漏水至系爭4樓房屋。修復方式如附件即社團法人新北市土木技師公會(下稱新北市土木技師公會)民國112年2月4日新北土技字第1110000310號補充鑑定回函(下稱補充鑑定回函)所示即：將系爭5樓房屋之花台

01 防水層重新處理（見本院卷第409頁）。經核原告所為撤回
02 美佳公司、大當家公司部分，及上開變更聲明，係於本案言
03 詞辯論時為之，被告均未異議而為本案之言詞辯論，且與民
04 事起訴狀所載之聲明，訴訟標的相同，並係本於同一基礎事
05 實，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當
06 程度範圍內具有一體性，亦不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終
07 結，是原告所為上開撤回被告美佳公司、大當家公司部分，
08 及訴之聲明之變更，均合於前揭法條規定，皆應准許。

09 貳、實體部分：

10 一、原告主張：

11 (一)原告為系爭4樓房屋之所有權人，並將系爭4樓房屋作為工業
12 廠房使用多年，營業項目為基板組測、包裝組立、測試等項
13 目。而系爭5樓房屋之所有權人為被告，被告於107年間，將
14 系爭5樓房屋出租予大當家公司作為處理食品加工之工廠之
15 相關業務使用。因大當家公司於使用系爭5樓房屋作業時，
16 疏未注意系爭5樓房屋相關排水、防水之功能不佳，逕自將
17 生產產品過程中，所產生之事業廚廢水等，直接排放於系爭
18 5樓房屋樓地板上，導致4、5樓間之樓地板、樑柱間，發生
19 滲、漏水之情事，並造成原告財物損害。此外，每次下雨後
20 隔兩天，系爭4樓房屋就會漏水，應是系爭5樓房屋花台防水
21 失效。

22 (二)由新北市土木技師公會109年2月6日新北土技字第109000025
23 0號鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)、111年9月16日新北土
24 技字第1110003092號補充鑑定報告書(下稱系爭補充鑑定報
25 告)，及函覆內容結論可知，系爭4樓房屋漏水位置之原因為
26 系爭5樓房屋內設有洗腳池，其排水管接頭不良及廚房洗滌
27 槽排水管接頭漏水所致，因上開原因導致系爭4樓房屋之
28 樑、版、柱多處漏水。此部分雖經大當家公司於本件訴訟審
29 理中進行修繕，惟大當家公司在遷離系爭5樓房屋後，系爭4
30 樓房屋現仍有發生漏水情況，且漏水之原因係系爭5樓房屋
31 花台防水層年久失修所致，則被告自應對於系爭5樓房屋之

01 滲、漏水等相關問題負責。從而，爰依公寓大廈管理條例第
02 10條第1項、民法第184條第1項、第429條之規定，提起本件
03 訴訟等語。

04 並聲明：如主文所示。

05 二、被告則以：

06 本件依系爭鑑定報告之結果可知，系爭4樓房屋已無漏水情
07 形，且就系爭5樓房屋花台漏水部分，於大當家公司搬離後
08 亦有重新粉刷、打防水針之修繕行為，被告復於112年4月10
09 日向原告詢問漏水一事，原告亦表明自大當家公司搬走後即
10 無漏水情形，故原告請求被告應修復部分，並無理由。新北
11 市土木技師公會函文仍認本件還有漏水情況，係因先前系爭
12 鑑定報告判斷漏水部分尚未修復，然現已無漏水情況發生。
13 又原告已自承本件漏水原因係大當家公司營運排放廢水所
14 致，顯見系爭4樓房屋漏水原因並非被告所造成，縱認被告
15 有責，然滲、漏水既已修復完成，原告再請求修復同無理由
16 等語置辯。

17 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
18 准宣告免為假執行。

19 三、本院之判斷：

20 (一)原告主張兩造分別係系爭4樓房屋、系爭5樓房屋之所有權
21 人，系爭4樓房屋天花板、樑柱有滲、漏水之情形，業據提
22 出建物所有權狀、使用執照、現場照片、建物謄本等件為證
23 (見板簡卷第17頁至第41頁、第49頁至第51頁、第79頁至第
24 81頁，本院卷第173頁至第177頁、第211頁至第213頁、第24
25 7頁至第259頁)，並經本院會同二造及鑑定機關新北市土木
26 技師公會所派技師張錦峯、呂俊德於108年9月27日至現場勘
27 查，有勘驗筆錄及現場照片在卷可佐(見本院卷第73頁至第
28 98頁)，堪信為真。惟原告主張系爭4樓房屋天花板、樑柱
29 有滲、漏水情形之原因，係因系爭5樓房屋花台防水層損壞
30 所致等節，則為被告所爭執，經查：

31 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

任，民法第184條第1項前段定有明文。又損害賠償之債，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（最高法院48年台上字第481號判例意旨參照）。而所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係（最高法院87年度台上字第154號、98年度台上字第673號判決意旨參照）。再負損害賠償責任者，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之原狀，民法第213條第1項亦有明定。另專有部分、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，公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。

(三)依鑑定機關鑑定結果為：「新北市○○區○○路000巷0號4樓及同巷3號4樓房屋部份樑、頂版、柱位有潮溼斑塊、油漆剝落現象，顯示此些地方曾有過漏水或滲水情形，其位置詳現況調查紀錄表及照片位置平面示意圖；前開各處漏水位置之原因為系爭5樓房屋內原設有洗腳池，其排水管接頭不良及廚房洗滌槽排水管接頭漏水所致，因上開原因導致4樓之樑、版、柱多處漏水。…漏水部分被告已修繕完竣…」等語（見系爭鑑定報告第3頁）。嗣因系爭4樓房屋於系爭鑑定報告後仍有漏水情況，鑑定人員再至現場勘驗再就系爭4樓房屋漏水情事原因為補充鑑定，而系爭補充鑑定報告結論為：「…經鑑定技師仔細察看，始終找不到漏水之處。再察看戶外花台處，發現花台內部防水層有損壞，即請承租戶修繕，承租戶亦稱有請工人前來修繕。惟4樓住戶仍然反映，其平頂仍有多處在漏水，本會鑑定技師前前後後前往現勘查十餘次，因系爭5樓房屋花台處內部有承租戶（即大當家公司）設置之廚房用品，且承租戶在室內地坪有澆置約20公分高之混凝土，造成原地面與新澆置之混凝土間形成一間隙，可能由

01 花台防水不佳之處所滲入之雨水經由地坪間之縫隙到處竄流
02 所致(據承租戶稱滲水皆在下大雨後數日內)。故而本會鑑定
03 技師在鈞院開庭詢問時告知，若承租戶後來澆置於原有地坪
04 上層混凝土不拆除的情形下，是無法查出滲水之所在地方。
05 現在承租戶已拆除後來澆置之混凝土，經本會鑑定技師再次
06 前往會勘，證實滲水原因可能就是外面花台之防水層損壞所
07 致，本會鑑定技師已轉告系爭5樓房屋所有人須將外面花台
08 防水層修好。現在若5樓房屋所有人將外面花台防水層修
09 好，且若有再滲水之處亦可立即查出加予修繕，則4樓住戶
10 平頂即可不再漏水。」等語(見系爭補充鑑定報告書第2
11 頁)，有109年2月6日系爭鑑定報告書、111年9月16日系爭補
12 充鑑定報告書附卷可考。再參以新北市土木技師公會於112
13 年2月4日新北土技字第1110000310號補充鑑定回函稱：「11
14 1年7月19日被告通知其廚房設備已搬走，且地坪加鋪20公分
15 之混凝土亦已拆除，本會鑑定技師再前往會勘，發現地坪乾
16 燥並無明顯水漬現象，惟被告告知在照片3(嗣有列入系爭補
17 充鑑定報告中)，牆壁有發現滲水痕跡，此證實本會鑑定技
18 師每次會勘告知被告可能為花台防水層損壞有關。…漏水原
19 因，本會鑑定技師研判為系爭5樓房屋花台防水層年久失修
20 所致，修復費用為將系爭5樓房屋花台防水層重新處理，費
21 用約2萬元…。」等語，有補充鑑定回函存卷可考(見本院
22 卷第393頁至第394頁)，足見系爭4樓房屋確實受有漏水損
23 害，且係因被告未妥善維護系爭5樓房屋花台防水層，致雨
24 水等滲入經由地坪間之縫隙到處竄流，才導致系爭4樓房屋
25 之樑、版、柱多處滲漏水。又倘被告善盡維護管理其所有系
26 爭5樓房屋花台之防水層，適時加以修補，即可避免防水功
27 能減損而造成滲漏水現象，可認被告係因過失疏於維護、更
28 新其所有系爭5樓房屋花台之防水層，致防水層防水功能減
29 損，而造成系爭4樓房屋因而受有損害，自屬可歸責於被
30 告，且原告上開損害與被告之過失行為間有相當因果關係。
31 是原告主張其所受漏水之損害係可歸責於被告，並依前開規

01 定，請求被告修復一節，堪以採信。

02 (四)被告雖辯稱系爭4樓房屋於111年7月19日大當家公司搬離後
03 已修繕完成，現已無漏水情形，且不確定鑑定技師是否於大
04 當家公司搬離後再去現場勘查云云，惟查，新北市土木技師
05 公會已於111年7月5日通知兩造，鑑定技師將於111年7月14
06 日至現場會勘及辦理相關鑑定工作，且嗣因111年7月19日大
07 當家公司將廚房設備、地坪加鋪20公分之混凝土拆除，鑑定
08 技師再次前往會勘，發現地坪乾燥無明顯水漬現象，惟被告
09 告知在照片3，牆壁有發現滲水痕跡，故有將照片3列入111
10 年9月16日製作系爭補充鑑定報告等情，有新北市土木技師
11 公會111年7月5日新北土技字第1110002100號函、系爭補充
12 鑑定報告、新北市土木技師公會112年2月4日新北土技字第1
13 110000310號函附卷可稽（見本院卷第353頁、第393頁、394
14 頁、系爭補充鑑定報告），顯見鑑定技師於製作系爭補充鑑
15 定報告前已有通知兩造會勘事宜，並於111年7月19日大當家
16 公司遷離後再去現場勘查，最終鑑定本件系爭4樓房屋於111
17 年7月19日後仍有漏水情況，其肇因為系爭5樓房屋花台防水
18 層年久失修，則被告上開所辯，尚無足採。

19 (五)復審酌鑑定技師與兩造並不認識，堪認其應係客觀公正立場
20 為本件鑑定，且於鑑定過程中已提供兩造就系爭4樓房屋漏
21 水原因、鑑定技師依其專業性所認定之爭議問題為充分之說
22 明及澄清之機會，兩造亦有到場參與，鑑定程序公平、公
23 開，鑑定技師並先經現場勘查後始擬定試驗計畫，復於過程
24 中亦有針對兩造就系爭4樓房屋漏水原因之爭執事項特別考
25 量、注意，再依據科學檢測方法逐一測試檢驗，而具體說明
26 其等參酌三方提出之資料或意見，並佐以現場實地勘見聞
27 情狀，再依現場試驗實際結果，而為認定或排除漏水原因之
28 依據，始確認系爭4樓房屋漏水原因，其鑑定之內容亦均無
29 明顯違背常理或存有矛盾等瑕疵，是認本件鑑定機關所為之
30 鑑定意見應屬可信而為可取。

31 (六)再查，修復系爭4樓房屋漏水損害之方式，本院亦已囑託兩

01 造同意之鑑定機關即新北市土木技師公會鑑定，其建議之修
02 繕方法即如附件補充鑑定回函所示：將系爭5樓房屋花台防
03 水層重新處理（見本院卷第393頁至第394頁），則原告請求
04 被告依上開補充鑑定回函所示修繕方法，修復系爭5樓房屋
05 花台漏水部分，修復至停止滲漏水至系爭4樓房屋之狀態，
06 即屬有據。

07 四、綜上所述，本件原告依第184條第1項前段、公寓大廈管理條
08 例第10條第1項規定，請求被告依如附件即補充鑑定回函所
09 示之修復方式，將系爭5樓房屋花台漏水部分，修復至停止
10 滲漏水至系爭4樓房屋之狀態，為有理由，應予准許。

11 五、本件事證已臻明確，其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，
12 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
13 論列，附此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 112 年 5 月 11 日
16 民事第七庭 法 官 謝宜雯

17 以上正本係照原本作成

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 5 月 11 日
21 書記官 劉德玉