

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2989號

原告 永富開發股份有限公司

法定代理人 陳淞澗

訴訟代理人 柏有為律師

施旻孝律師

被告 王秀榕

訴訟代理人 劉王湘

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國111年3月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其所有新北市○○區○○路000號3樓建物之前陽台(即
約定被告專用之露台處)，依附件CASE1及CASE2所示之方法為修
繕。

被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟玖佰柒拾伍元，及自民國一〇八
年九月二十八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。

訴訟費用由被告負擔百分之十五，餘由原告負擔。

本判決第一、二項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬壹仟肆
佰貳拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件原告之法定代理人業於民國108年11月1日變更為陳淞
澗，此有「經濟部商工登記公示查詢資料」在卷可稽，茲據
原告依法聲明承受訴訟（見本院卷二第160、167頁），核無
不合，應予准許。

二、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，民事訴訟法第25

5條第1項第2款、第3款及第7款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。復按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條著有明文。經查，本件原告起訴原請求：(一)被告王秀榕應將門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓建物(下稱系爭3樓建物)之約定專用露台之漏水區域加以修繕，確定不再漏水至原告所有之門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓建物(下稱系爭2樓建物)為止。(二)訴外人黃立宗(嗣已撤回)應將門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓之2建物之約定專用露台之漏水區域加以修繕，確定不再漏水至原告所有之系爭2樓建物為止。(三)被告王秀榕、黃立宗應連帶給付原告新臺幣(下同)87萬8,325元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按利率5%計算之利息。(四)原告願供擔保，請准假執行(見本院卷一第12頁)；再於109年7月14日以民事一部撤回起訴狀具狀到院撤回對於黃立宗之起訴(見本院卷一第375至376頁，故以下僅以「被告」稱「被告王秀榕」；復於110年7月8日以民事變更聲明暨調查證據聲請續(二)狀具狀到院，變更聲明為：(一)被告應將系爭3樓建物之約定專用露台之漏水區域加以修繕，確定不再漏水至原告所有之系爭2樓建物為止。(二)被告應連帶給付原告87萬8,325元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按利率5%計算之利息。(三)原告願供擔保，請准假執行(見本院卷二第89至90頁)；又於111年3月10日當庭變更並更正聲明為：(一)被告應將系爭3樓建物之約定專用露台之漏水區域加以修繕，確定不再漏水至原告所有之系爭2樓建物為止。(二)被告應給付原

01 告87萬8,325元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
02 利率5%計算之利息。(三)原告願供擔保，請准假執行（見本院
03 卷二第173頁）。經核原告上開所為撤回、變更、更正，核
04 與前開規定相符，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：

07 (一)緣原告所有門牌號碼新北市○○區○○路000號1、2樓建物
08 （下合稱系爭1、2樓建物）目前出租予訴外人日盛國際商業
09 銀行股份有限公司（下稱日盛銀行）作為雙和分行之營業店
10 面使用。經查，日盛銀行自107年11月中旬以來，即有數度
11 向原告反應所承租空間之系爭2樓建物天花板有來自於上方
12 之嚴重滲漏水情狀，造成規劃設置之理財專員室、電腦主機
13 機房、茶水間及男廁等發生牆壁剝落、壁癌等嚴重毀損。經
14 比對屋內漏水毀損之現場拍攝照片並對應2樓現況平面圖，
15 系爭2樓建物之VIP室、機房等漏水區域之上方樓層，即為被
16 告（系爭3樓建物所有人）、黃立宗（上址322號3樓之2建物
17 所有人）各自約定專用之3樓露臺區域，復從本棟建物外部
18 觀察可明顯發現，被告及黃立宗均已在各自房屋對應之3樓
19 露臺空間搭蓋違章建築，使原先專有部分向露台擴增、成為
20 渠等實質上管領專用之封閉性空間（即所謂「露台外推」）
21 足可確認，本件漏水原因當係被告將原先透天露台逕自搭蓋
22 成封閉空間之時，對於原先露台防水層（工法）有所毀損，
23 導致水管滲漏、地坪防水失效或排水管阻塞所致。承上述，
24 原告在事發之初為求和諧，曾數度聯繫被告協商處理前開漏
25 水情狀，惟始終未能獲致善意回應、造成漏水修繕作業長期
26 延宕迄今。此外，原告復曾囑託務實法律事務所以108年5月
27 21日務實發文法字第043號、第044號函催處理露台漏水修繕
28 事宜，詎料被告仍藉詞推託，原告不得已提起本件訴訟（嗣
29 因原告與黃立宗已達成修繕協議，故原告已具狀一部撤回對
30 於黃立宗之起訴）。

31 (二)針對台北市土木技師公會製作之110年5月20日北土技字第11

02002237號鑑定報告書認定系爭2樓建物之VIP理財專員室確遭到漏水損害之事實，原告無意見，此部分確係上方被告所有系爭3樓建物所致，蓋本件造成原告所有系爭2樓建物天花板漏水之原因，當係被告擅將3樓「露台外推」，且施工品質不良、造成原先露台防水層（工法）有所毀損，導致水管滲漏、地坪防水失效或排水管阻塞所致，此即係對於原告房屋所有權合法、圓滿行使之嚴重妨害。爰依民法第767條第1項中段排除妨害之物上請求權規定，請求被告應將系爭3樓建物對應約定專用空間（露台）之漏水區域加以修繕，並確定不再漏水至原告所有之系爭2樓建物為止。

(三)且細究系爭1、2樓建物之原始起造圖說，並對照系爭2樓建物現況平面圖可知，被告與黃立宗就各自專有部分對應之3樓露台固有約定專用（公寓大廈管理條例第3條第5款參照）之權，惟不代表渠等可以違背建築法令、逕將「露台外推」改建成封閉性空間，且因施工品質不良致原先露台防水層（工法）有所毀損，足見被告對於系爭3樓建物（約定專用空間）之維護管理即有過失，復已違反建築法第77條規定甚明，原告自得主張民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1項規定請求被告負損害賠償責任。

(四)原告所受漏水、壁癌等損害之賠償數額暫估為87萬8,325元，蓋原告在108年8月間委請訴外人格記企業有限公司（下稱格記公司）針對前揭牆壁剝落、壁癌等受損情狀進行修繕費用之估算，核計須支出68萬9,325元，此有該公司出具之108年8月28日估價單可稽；而此僅係原告提訴當下初估之修復金額，在被告將漏水原因完全除去以前，所受財產權損害非無可能持續發生，遂暫以此數額作為損害賠償之依據，待後續聲請鈞院囑託專業鑑定機構確認漏水原因、完整修復費用以後，再據以追加請求款項。茲因漏水情狀迄今仍持續發生，為避免漏水、壁癌毀損情況持續惡化，在系爭3樓建物漏水原因完全修復以前，原告於108年4月22日另有委請格記公司到場評估相關施作工法，經該公司初步認定，本件若不直接由3

樓露台區域進行完整修復，僅能採取暫時收攏漏水之工法（即在2樓天花板內施作集水盤）暫緩漏水情狀，避免上方漏水四處滲溢，破壞室內裝潢、辦公機具等，而此種治標不治本之方式亦需花費18萬9,000元（參見格記公司出具之估價單）。故原告已受損財物之修復金額為68萬9,325元、施作臨時集水盤費用為18萬9,000元，共計87萬8,325元之損害得求償等語。並聲明：1.被告應將系爭3樓建物之約定專用露台之漏水區域加以修繕，確定不再漏水至原告所有之系爭2樓建物為止。2.被告應給付原告87萬8,325元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按利率5%計算之利息。3.原告願供擔保，請准假執行。

二、被告則以：

(一)被告所有之系爭3樓建物之露台位於原告2樓理財專員室上方，原告指控嚴重滲漏水，然經現場勘查，僅油漆剝落現象未見任何滲漏水處，原告仍請日盛銀行林成淵先生於108年4月1日用LINE傳理財專員室滲漏水照片並要求被告修復。因與現場勘查不符，故被告於108年5月23日函復用非其所言來否認，並請原告儘速派人到場灌水實測做為處理依據，但原告未理會。待被告收到原告民事起訴狀，才驚覺傳給被告之LINE通話中所示2樓理財專員室上方滲漏水照片未附起訴狀中，且與起訴狀中2樓電腦機房上方（於黃立宗先生樓下）滲漏水照片相同，而被告部分用一些油漆剝落照片代替，原告不當行為已損害被告權益。

(二)又原證2號中107年12月25及26日原告之電郵說明黃先生將露台放水，機房天花板有在滴水…，當時有幾天下雨機房天花板有在滴水等處理情形，卻未通知被告到場處理。證明露台堵住排水孔放水測試，很快找出漏水點來修復，原告選擇性同意黃立宗先生放水測試，卻不理會被告函請灌水實測，證明當時原告已知僅2樓機房（於隔壁黃立宗先生樓下）有滲漏水，而2樓理財專員室並無滲漏水。另原告於起訴狀及陳報狀中，有關被告所有系爭3樓建物導致滲漏水照片部分，

01 僅能證明有油漆剝落、壁癌現象，但室內濕氣重也會造成，
02 故所提證物缺乏相對直接證據，107年11月中旬事發至今，
03 也歷經108年7至9月份丹娜絲、利奇馬、白鹿、米塔等颱風
04 天，原告聲稱嚴重滲漏水，卻無法取得承諾被告漏水時用攝
05 影拍到連續滴水影像或有水滴狀照片，證明無直接證據。原
06 告明知僅2樓機房（於隔壁黃立宗先生樓下）有滲漏水，位
07 於被告樓下之2樓理專室僅油漆剝落、壁癌現象，並無所指
08 控嚴重滲漏水情事，為達訴訟目的，不實添加非被告之說詞
09 及傳假漏水照真取證，製造被告知漏不修假象，用不實證詞
10 說明握有水滴狀照片之證據，面對指控卻無法提出檢驗澄
11 清，甚至直接偽造證據，足影響審判公正性。

12 (三)至對於台北市土木技師公會鑑定報告，提出相關爭議如下：

13 1.因日盛銀行堅拒假日時段，只能上班時間實施，故現場無法
14 封鎖管制，於被告所有系爭3樓建物之前陽台，放水測試
15 時，鑑定現場（2樓理專室）無人看管，明顯有無法排除人
16 為干擾之瑕疵，且原告與房客日盛銀行存有利害關係，無法
17 避嫌。而所謂「人為干擾」進一步詳述就是事前先用水噴灑
18 以確保含水量異常，製造漏水假象，於第二階段試水量測
19 前，再伺機補水俾利提高水分計讀數，進而改變測試結果之
20 行為。

21 2.本案鑑定結果，研判VIP室(九)屋頂有些微滲水情形。查VIP室
22 (九)屋頂滲水角落位置，由標記4-1（大梁柱）牆面、4-2（小
23 梁柱）牆面及4-3（屋頂）樓版面組合而成（詳鑑定報告中
24 附件六之水分計測點位置示意），如將人為因素與標記4-1
25 （大梁柱）牆面、4-2（小梁柱）牆面及4-3（屋頂）樓版面
26 之量測數值來綜合研判（詳鑑定報告之表一），如有相當因
27 果關係之成立，將有助還原真相，釐清歸責問題，分析說明
28 如下：

29 (1)試水前，使用HI-520水分計（測定範圍0-12%含水率）量
30 測，屬角落位置之標號4-1（大梁柱）牆面量測數值5.2、標
31 號4-2（小梁柱）牆面量測數值4.7及標號4-3（屋頂）樓版

01 面量測數值9.9，含水量近倍數高於前二者，查110年臺北氣
02 象站逐日雨量資料，含鑑定當日（2月3日）已多日放晴未
03 雨，說明非自然應是人為操作，惟有量測前用水專塗標號4-
04 3（屋頂）樓版面位置才有可能。

05 (2)試水靜置1小時後，使用HI-520水分計（測定範圍0-12%含水
06 率）量測，屬角落位置之標號4-1（大梁柱）牆面量測數值
07 由5.2下降為5.0、標號4-2（小梁柱）如面面量測數值由4.7
08 上升為5.5及標號4-3（屋頂）樓版面量測數值由9.9升為11.
09 2，接近測定範圍12%最高含水率，含水量近乎飽和情況下。
10 同角落之牆面量測數值理應上升，結果標號4-2（小梁柱）
11 牆面量測數值由4.7上升為5.5，而另標號4-1（大梁柱）牆
12 面量測數值卻由5.2反下降為5.0，說明非自然應是人為操
13 作。於被告3樓試水，鑑定現場（2樓理專室）無人看管時，
14 由標號4-3（屋頂）樓版面順向往標號4-2（小梁柱）牆面用
15 水塗抹所致，另標號4-1（大梁柱）牆面量測數值不升反
16 降，可說明被告樓地板並無滲漏，且該牆面未被用水塗抹，
17 且隨時間風乾而下降。

18 (3)綜上可知，如本次鑑定僅依標號4-3（屋頂）樓版面之量測
19 數值9.9升為11.2，研判被告有滲漏水情事，會有判斷上疏
20 失。如採綜合研判方式，就可研判出本案確有人為干擾痕
21 跡。

22 (四)縱然有修復必要，然原告自行囑請專案廠商德泓有限公司評
23 估製作「110年7月7日報價單」，其上雖列載修復數額為42
24 萬9,450元，惟此部分明顯有違鑑定報告書結論（三）之報
25 價，原告逕列為不爭執事項，亦有疑義等語置辯。並聲明：
26 1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。2.如受不利之判決，願
27 供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執之事項：

29 (一)原告為系爭1、2樓建物之所有權人，系爭1、2樓建物目前出
30 租予日盛銀行作為雙和分行之營業店面使用。

31 (二)被告為系爭3樓建物之所有權人，且與該房屋連鄰之露台

01 (前陽台)約定由被告專用。

02 (三)黃立宗為門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓之2房屋之
03 所有權人，且與該房屋連鄰之露台（前陽台）約定由黃立宗
04 專用。

05 四、本件兩造爭執之點為：(一)系爭2樓建物之漏水原因為何？(二)
06 原告請求被告應將系爭3樓建物之約定專用露台之漏水區域
07 加以修繕，確定不再漏水至原告所有之系爭2樓建物，有無
08 理由？修復方法為何？(三)原告請求被告給付受損財物之修復
09 金額68萬9,325元及施作臨時集水盤費用18萬9,000元，有無
10 理由？茲分述如下：

11 (一)系爭2樓建物之漏水原因為何？

12 1.按鑑定為調查證據方法之一種，當事人因裁判上確定事實所
13 需之證據資料而行鑑定時，參照民事訴訟法第376條之1第1
14 項、第326條第2項前段及第270條之1第1項第3款、第3項之
15 規定，得於起訴前或訴訟進行中，就鑑定人、鑑定範圍、鑑
16 定方法等事項加以合意；此種調查證據方法所定之證據契
17 約，兼有程序法與實體法之雙重效力，具紛爭自主解決之特
18 性及簡化紛爭處理程序之功能。倘其內容無礙於公益，且非
19 屬法院依職權應調查之事項，及不侵害法官對證據評價之自
20 由心證下，並在當事人原有自由處分之權限內，基於私法上
21 契約自由及訴訟法上辯論主義與處分權主義之原則，自應承
22 認其效力，以尊重當事人本於權利主體與程序主體地位合意
23 選擇追求訴訟經濟之程序利益（最高法院102年度台上字第2
24 46號判決要旨參照）。

25 2.經查，系爭2樓建物之漏水原因，經本院囑託兩造合意之台
26 北市土木技師公會（下稱鑑定單位）鑑定後，依鑑定單位於
27 110年5月20日所出具之鑑定報告書第8點鑑定經過略以：
28 「…4.會勘發現VIP室(八)&VIP室(九)窗框、牆面及天花板纖維
29 板有明顯水痕，故針對上方三樓前陽台處試水，樓版試水分
30 兩階段，第一階段為3樓落水孔試水，第二階段於3樓陽台花
31 圃平台試水，於試水前先進行現況樓版、梁柱接頭等位置進

行水分含量紀錄，其編號位置與讀數詳附件六。5. 第一階段試水開始時間約為09:38左右，於花圃落水頭灌注水，約一小時後於10:36後針對編號位置進行水分計量測及記錄拍照，量測時間為10:36左右，相關讀數詳附件六及表一所示。6. 第二階段試水開始時間為10:54，靜置約1.0小時於12:16後進行量測及記錄，量測時間為12:16左右，相關讀數詳附件六及表一所示。表一：水分計讀數：標號3-1：試水前4.2、第一次試水後4.2；標號3-2：試水前4.1、第一次試水後3.5；標號3-3：試水前5.7、第一次試水後5.5；標號3-4：試水前4.8、第一次試水後4.6、第二次試水後4.5；標號3-5：試水前4.3、第一次試水後4.3、第二次試水後4.7；標號3-6：試水前4.3、第一次試水後4.6、第二次試水後4.8；標號4-1：試水前5.2、第二次試水後5.0；標號4-2：試水前4.7、第二次試水後5.5；標號4-3：試水前9.9、第二次試水後11.2。」（見鑑定報告第2、3頁）；以及第10點鑑定結果：「經會勘調查試水與水分計輔助測量結果說明如下：第一階段（落水孔位置）試水結果顯示，樓版及標柱處含水量無明顯增加之趨勢，研判VIP室(八)屋頂無漏水情形，第二階段（3樓前陽台局部磁磚範圍臨外牆側）試水結果顯示，樓版含水量有增加之趨勢，梁柱處含水量無增加之趨勢，研判VIP室(九)屋頂有些微滲水情形。」（見鑑定報告第4頁）；以及第11點結論第1、2、3項略以：「本報告針對法院申請鑑定事項作鑑定。申請鑑定結論如下：(一)原告所有門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓建物，其中如原告所提出之二樓現況平面圖（如附件）所示VIP理財專員室所對應之天花板等空間區域有無滲漏潮溼等漏水情形？答：依現場會勘結果顯示VIP室(八)及VIP室(九)其窗框及天花板纖維板有明顯水痕，RC樓版及梁柱處有油漆剝落情況且樓版表面有裂縫及鋼筋外露現象，但RC樓版及梁柱處並無明顯潮濕漏水等跡象。(二)如有，其確切漏水位置及漏水原因為何？是否因被告所有門牌號碼『新北市○○區○○路000號3樓』房屋之原因所造

成？答：經試水測試及水分計量測結果顯示，僅有中和路322號2樓VIP理財專員室(九)樓版裂縫處於試水前後水分計讀數其含水量有增加之趨勢，其餘位置並無增加，試水位置位於中和區322號3樓前陽台（詳附件五），研判漏水原因可能為水分經由樓版裂縫傳遞下來，現場觀察並無明顯漏水現象但經水分計量測含水量確有增加。(三)若有(一)之漏水情形，則其具體修繕漏水之方法為何？修繕之合理費用為何？上開修繕方法，是否需進入被告『新北市○○區○○路000號3樓』房屋始得進行修繕之工項為何。答：建議修繕漏水方式為(1)中和路322號3樓前陽台重新施作防水層及修補中和區322號2樓VIP理財專員室(九)鋼筋外露修補，…。」（見鑑定報告第4頁）。綜上可知，鑑定單位於會勘時發現系爭2樓建物之VIP室(八)與VIP室(九)之窗框、牆面及天花板纖維板有明顯水痕，故於系爭2樓建物之上方即被告所有之系爭3樓建物前陽台處進行試水，第一階段於3樓落水孔試水，第二階段於3樓前陽台花圃平台試水，並以水分計量測於試水前後之含水量，發現2樓VIP室(九)樓版裂縫處於試水前後水分計讀數其含水量有增加之趨勢，其餘位置並無增加，故研判漏水原因可能為水分經由樓版裂縫傳遞下來，並建議將系爭3樓建物之前陽台重新施作防水層以修繕漏水。從而，因系爭2樓建物之VIP室(八)與VIP室(九)之窗框、牆面及天花板纖維板，經鑑定單位會勘後確實有明顯水痕，顯然該處曾有漏水之情形。而有關漏水之原因部分，經鑑定單位於被告之3樓前陽台處進行試水，並以水分計量測含水量後，於VIP室(八)靠RC柱所量測之點位分別為標號3-1、3-2、3-3，試水前與第一次試水後之讀數分別為4.2與4.2、4.1與3.5、5.7與5.5，於VIP室(九)靠RC柱所量測之點位分別為標號3-4、3-5、3-6，於試水前與第一次試水及第二次試水後之讀數分別為4.8與4.6及4.5、4.3與4.3及4.7、4.3與4.6及4.8（見鑑定報告第3、6-1頁），則因VIP室(八)與VIP室(九)於靠RC柱所量測點位之水分計讀數，在試水前後均無明顯增加之情形，甚至有減少之情形，足認

該部分之漏水應與被告所有系爭3樓建物之前陽台無關。至於VIP室(九)另一側靠小梁所量測之點位分別為標號4-1、4-2、4-3，於試水前與第二次試水後之讀數分別為5.2與5.0、4.7與5.5、9.9與11.2（見鑑定報告第3、6-1頁）。則因標號4-2、4-3於試水前後之讀數有明顯增加之情形，且以位於樓版處之標號4-3所增加之讀數最大，顯然有水分自樓版處向下滲漏之情形。準此，本件足認系爭2樓建物之VIP室(九)靠小梁部分之漏水，應係自被告所有系爭3樓建物之前陽台之樓版裂縫向下滲漏所導致。

- 3.至被告抗辯於3樓前陽台進行放水測試時，鑑定現場（2樓理專室）無人看管，明顯有無法排除人為干擾之瑕疵。且於標號4-3（屋頂）樓版面量測數值由9.9升為11.2，接近測定範圍12%最高含水率，含水量近乎飽和情況下，同角落之牆面量測數值理應上升，結果標號4-2（小梁柱）牆面量測數值由4.7上升為5.5，而另標號4-1（大梁柱）牆面量測數值卻由5.2反下降為5.0，說明非自然應是人為操作等云云。然依鑑定單位110年12月13日北土技字第1102005459號函，說明一略以：「…(三)…：測試期間並無可疑人士出入VIP室(八)、(九)，且若欲影響測試結果須於裂縫處灑水提高水分計讀數，試驗結果僅有一裂縫處水分計讀數有增加趨勢，他人應無法明確影響單一處，故可排除人為干擾。…(五)…：HI-520含水率測出11.2，很可能混凝土為水分浸潤的階段，故同(四)回復本鑑定為針對數值高底變化而進一步去判斷是否滲漏水；至於標號4-1之數據雖由多變至少，惟差值0.2不足1%，應可視為儀器誤差，即該處水分含量無變化。」（見本院卷二第127、129頁）。從而，雖然被告抗辯於系爭3樓建物之前陽台進行放水測試時，2樓鑑定現場無人看管，明顯有無法排除人為干擾之瑕疵，惟被告就此並未能加以舉證以實其說，且因欲影響測試結果，須於裂縫處灑水提高水分計讀數，而標號4-1、4-2、4-3係相鄰之量測點（見鑑定報告第6-3頁），倘若真有灑水之情形，理應標號4-1、4-2、4-3之水分均會

一併增加，而標號4-1於試水前後之水分含量並無明顯變化。因此，足認鑑定單位於鑑定時，應無人為干擾與人為操作之情形，被告空言為上開臆測辯詞，難認有理。

(二)原告請求被告應將系爭3樓建物之約定專用露台之漏水區域加以修繕，確定不再漏水至原告所有之系爭2樓建物，有無理由？修復方法為何？

1.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，公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。又所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條中段分別定有明文。

2.承前所述，系爭2樓建物之VIP室(九)靠小梁部分之漏水，應係自被告所有系爭3樓建物之前陽台之樓版裂縫向下滲漏所導致，且鑑定單位並建議將系爭3樓建物之前陽台重新施作防水層以修繕漏水。則因系爭3樓建物之前陽台係約定由被告專用，被告自應就該約定專用部分，負修繕、管理、維護之責任，原告就被告所約定專用之系爭3樓建物之前陽台，因樓版裂縫導致2樓有漏水之危害，自得請求被告除去之。而鑑定單位之鑑定結論針對系爭2樓建物若有漏水情形之具體修繕漏水之方法建議如鑑定報告第5至6頁所示之修繕內容(即如附件CASE1以及CASE2之修繕方法)，經核並無不當或不合理之處，堪值採信，從而，原告請求被告應將其所有系爭3樓建物之前陽台(約定被告專用露台處)，依附件CASE1以及CASE2所示方法為修繕，應屬有理。

(三)原告請求被告給付受損財物之修復金額68萬9,325元及施作臨時集水盤費用18萬9,000元，有無理由？

1.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，公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。又舊屋容易漏水，係屬常態，房屋所有人自應以善良管理人之注意善盡維修責任，倘怠於盡維修之注意，致損及其他樓層房屋，即屬

01 過失侵害該區分所有權人之權利（最高法院85年台上字第14
02 80號判決意旨參照）。次按因故意或過失，不法侵害他人之
03 權利者，負損害賠償責任。民法第184條第1項前段定有明
04 文。且負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
05 外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得
06 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。同法第21
07 3條第1、3項亦有明文。

08 2.承前述，被告就其約定專有部分依法自應盡修繕、管理、維
09 護之責，如因未盡修繕、管理、維護責任致他人受有損害，
10 即有過失，應依民法第184條第1項前段、第213 條第1 、3
11 項規定負損害賠償責任與回復原狀責任。而查系爭2樓建物
12 之VIP室(九)靠小梁部分之漏水，應係自被告所有系爭3樓建物
13 之前陽台之樓版裂縫向下滲漏所導致，則因本件被告對於其
14 約定專有之3樓前陽台未盡修繕、管理、維護責任，以致水
15 分自3樓前陽台之樓版裂縫向下滲漏至2樓，故被告對於漏水
16 而造成系爭房屋2樓之損害，自應負損害賠償責任與回復原
17 狀責任。又參諸鑑定報告第十一點第(四)項：「原告所有前開
18 房屋本身因漏水所造成之損害（例如油漆剝落、裝潢受損
19 等）之具體修繕方法及合理費用為何？（請列出各項修復細
20 項）？答：經試水結果以針對樓版裂縫及鋼筋外露鏽蝕進行
21 修繕。項次1：裂縫修補（W=10cm）、數量1.1m、單價500
22 元、複價5,500元；項次二：油漆修補、數量16.2m²、單價3
23 00元、複價4,860元。小計10,360元。其他1式829元、管理
24 費1式1,036元。合計12,225元。」（見鑑定報告第6頁）；
25 以及鑑定單位110年12月13日北土技字第1102005459號函，
26 說明一略以：「(一)有關鑑定報告書第6頁結論(四)以下、編列
27 修復費用1萬0,360元（加計管理費等1萬2,225元）乙節；請
28 問，貴會所列『裂縫修補費用5,500元；單價500元/公尺、
29 數量1.1公尺』及『油漆修補費用4,860元；單價300元/平方
30 公尺、數量16.2平方公尺』工項有關施作單價、施作面積之
31 或定依據為何？另施作範圍是否僅涵蓋VIP室(八)、VIP室(九)兩

01 個房間的天花板，而沒有將房間遭受水損之牆壁、窗框等納
02 入（對照鑑定報告書第5-2、5-3、5-6頁之現況拍攝照
03 片）？如是，原因為何？鑑定人說明：各工項施作單價皆參
04 考"公共工程價格資料庫"，並考量原物料價格上漲所訂之施
05 作單價；施工範圍為經現場試水及水分計數據結果顯示，僅
06 有VIP室(九)天花板含水量有增加之趨勢，而窗框及臨外牆處
07 含水量並無增加，鑑定結果研判3F露臺影響範圍僅有VIP室
08 (九)天花板，而樓版裂縫產生多屬地震導致而成，不可完全究
09 責於3F住戶，故僅針對裂縫進行修補並施作3F露臺防水工
10 程。(二)承上述，貴會鑑定報告書結論(一)以下、既已判定VIP
11 室(八)、VIP室(九)兩個房間之『窗框』、『天花板』、『RC樓
12 版』、及『梁柱』等多處遭受漏水毀損之事實；則此等受損
13 位置是否均已在開結論(四)編列1萬2,225元修復費用之施作
14 範圍內？又此修復費用（含施作單價）是否按照一般市場行
15 情，或貴會另有認定標準？鑑定人說明：修復費用僅針對影
16 響範圍進行估價，其費用單價皆參考"公共工程價格資料
17 庫"，並考量原物料價格上漲所訂之施作單價。」（見本院
18 卷二第127、129頁）。由是可知，鑑定單位經現場試水及水
19 分計數據結果顯示，僅有VIP室(九)天花板含水量有增加之趨
20 勢，而窗框及臨外牆處含水量並無增加，鑑定結果研判被告
21 所有之3F露台影響範圍僅有VIP室(九)天花板部分，故修復費
22 用僅針對影響範圍進行估價，且其費用單價皆參考行政院公
23 共工程委員會之公共工程價格資料庫，鑑定修復費用合計1
24 萬2,225元。從而，系爭2樓建物之VIP室(八)與VIP室(九)靠RC柱
25 所量測點位之水分計讀數，於試水前後均無明顯增加之情
26 形，甚至有減少之情形，足認該部分之漏水應與被告所有系
27 爭3樓建物之前陽台無關，惟就VIP室(九)另一側靠小梁所量測
28 點位之水分計讀數於試水前後之讀數有明顯增加之情形，顯
29 然有水分自樓版處向下滲漏之情形，故得認系爭2樓建物之V
30 IP室(九)靠小梁部分之漏水，係自被告所有系爭3樓建物之前
31 陽台之樓版裂縫向下滲漏所導致，因此，系爭2樓建物縱然V

01 IP室(八)與VIP室(九)靠RC柱之樓版、牆面、柱面、梁面有漏水
02 受損之痕跡，惟經試水前後各該位置之水分計讀數並無明顯
03 增加之情形，即該漏水受損無法認定與被告所有系爭3樓建
04 物之前陽台無關，故難認被告就該部分之損害亦應負賠償之
05 責任，則本件被告僅應就系爭2樓建物之VIP室(九)靠小梁部分
06 之漏水損害負賠償責任。而參以本件鑑定單位就2樓VIP室(九)
07 之修復費用進行估價，其費用單價並參考行政院公共工程委
08 員會之公共工程價格資料庫，並查無其他不合理之處，故鑑
09 定單位就該部分所鑑定之修復費用為合計1萬2,225元，應屬
10 合理。準此，本件原告得請求被告賠償漏水損害之金額應為
11 1萬2,225元。

- 12 3.另原告主張在108年8月間委請格記公司針對前揭牆壁剝落、
13 壁癌等受損情狀進行修繕費用之估算，核計須支出68萬9,32
14 5元，且因漏水情狀迄今仍持續發生，為避免漏水、壁癌毀
15 損情況持續惡化，在樓上漏水原因完全修復以前，僅能採取
16 暫時收攏漏水之工法（即在2樓天花板內施作集水盤）暫緩
17 漏水情狀，需花費18萬9,000元，故得請求被告賠償上開損
18 害等云云，業據提出格記公司之估價單為證（見本院卷一第
19 79、81頁）。然因被告僅應就系爭2樓建物之VIP室(九)靠小梁
20 部分之損害負賠償之責任，且該部分經合理估價之修復金額
21 為1萬2,225元，業如前述。惟查原告所提出之估價單68萬9,
22 325元，係針對所有漏水損害之修復費用，而非僅限2樓VIP
23 室(九)之損害，故原告請求被告依格記公司之估價單給付68萬
24 9,325元，難認有理。至於原告另請求於漏水原因完全修復
25 以前，僅能採取暫時收攏漏水之工法（即在2樓天花板內施
26 作集水盤）暫緩漏水情狀，需花費18萬9,000元部分，則因
27 系爭2樓建物之VIP室(九)靠小梁部分之漏水，確係因系爭3樓
28 建物之前陽台樓版裂縫漏水有關，於系爭3樓建物之前陽台
29 樓版裂縫修復以前仍有漏水之可能，故原告應得請求該處天
30 花板內施作集水盤之費用。從而，依格記公司之報價單，每
31 1處施作集水盤之施作費用為1萬5,000元，加計營業稅後為1

萬5,750元（計算式： $15,000 \times 1.05 = 15,750$ ），故原告此部分得請求之金額為1萬5,750元。

4.綜上，本件原告得請求之金額為漏水所造成損害之修復費用1萬2,225元，與系爭3樓建物之前陽台樓版漏水修復前之施作集水盤費用1萬5,750元，共計2萬7,975元（計算式： $12,225 + 15,750 = 27,975$ ）。

五、綜上所述，系爭2樓建物其中VIP室(九)靠小梁部分之漏水，應係自被告之系爭3樓建物之前陽台之樓版裂縫向下滲漏所導致，且因系爭3樓建物之前陽台係約定由被告專用，被告自應就該約定專用部分，負修繕、管理、維護之責任，則原告針對導致漏水之該部分依民法第767條第1項中段排除妨害之物上請求權規定，請求被告修復漏水以及依民法第184條第1項前段請求被告負損害賠償責任，尚屬有據。從而，原告請求(一)被告應將其所有系爭3樓建物之前陽台(約定被告專用露台處)，依附件CASE1以及CASE2所示之方法為修繕；以及(二)被告應給付原告27,975元，暨自起訴狀繕本送達翌日起（即108年9月28日，見本院卷一第93頁）至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。至本判決所命給付之金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許，應予駁回；另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 4 月 29 日

民事第一庭 法 官 張惠閔

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日

04 書記官 林沂仔