

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第320號

上訴人 廖維麗

訴訟代理人 莊政洲

被上訴人 有機美學有限公司

法定代理人 劉謙郁

訴訟代理人 黃小芬

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於中華民國111年5月26日本院板橋簡易庭110年度板建簡字第74號第一審判決提起上訴，經本院於112年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

被上訴人係門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之所有權人，上訴人則係門牌號碼新北市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之所有權人，兩造為上下樓層之鄰居。被上訴人於民國109年11月13日發現系爭3樓房屋天花板有滴水情形，且連接天花板之金屬已鏽蝕，壁面亦有壁癌，並已形成鐘乳石形狀之白華，而系爭3樓房屋漏水位置上方即為系爭4樓房屋，研判系爭3樓房屋天花板漏水應係系爭4樓房屋地板滲水所導致。經兩造合意囑託社團法人新北市土木技師公會鑑定結果（下稱系爭鑑定報告）認定系爭3樓房屋天花板內確有漏水情形，且與埋設於系爭4樓房屋樓版內冷水管受損劣化等因素間有因果關係。系爭3樓房屋天花板漏水情形嚴重且時程已久，水滴沿著鐘乳石形狀形成白華滴落到地面，平時必須以水桶接水，造成被上訴人居住使用上的困擾，使被上訴人受有損

01 害。爰依民法第767條、第184條第1項前段、第191條第1
02 項、第213條第1項、第3項、公寓大廈管理條例第6條第1項
03 第2款、第3項及第10條規定，請求命上訴人修繕系爭4樓房
04 屋漏水處，及賠償被上訴人所受損失等語，並聲明：(一)上訴
05 人應將系爭4樓房屋依附表一所載之修復方式修繕至不漏水
06 狀態。(二)上訴人應給付被上訴人5萬9,670元，及自110年11
07 月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。原審就前
08 開部分為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴
09 人於本院答辯聲明：上訴駁回。

10 二、上訴人則以：系爭鑑定報告並未就系爭3樓房屋陽台外推及
11 變更廁所位置是否有開鑿天花板或牆壁之行為，暨若有開鑿
12 行為是否會造成既有水管或4樓牆面或地板之防水層破裂等
13 事項具體說明，亦未就系爭3樓房屋原陽台外推為室內辦公
14 空間及廁所變更位置(供水管、排水管必配合修改)等項目加
15 以鑑定，此部分實有疏略。又系爭鑑定報告認為「管材老
16 化、地震震動等因素」係造成本件漏水原因，但卻認為「隔
17 間改變」、「隔間牆施工」等強烈震動對於埋設樓版內的水
18 管全無影響，顯然前後矛盾。再者，被上訴人於110年申請
19 重新裝修，將系爭3樓房屋陽台外推、橫梁遭破壞以及隨意
20 更動屋內結構等情形，應為系爭3樓房屋管線出現微滲漏水
21 的原因之一。倘若系爭3樓房屋之歷任屋主有擅自變更房屋
22 格局或未依法施工等違法情事，亦難認對於本件漏水無相當
23 因果關係。此外，系爭鑑定報告認定本件漏水之主因為房屋
24 建造時，於裝設3樓房屋平頂下吊環時即已損及埋設4樓房屋
25 樓版內之冷水管，嗣因管材老化、熱漲冷縮、地震震動等自
26 然因素而導致本件漏水，均難以遽認係被上訴人管理、維護
27 疏失所致。況且，公寓大廈之專有部分之共同樓地板及其內
28 之管線，乃上下方區分所有權共有，其管理、維護，依民法
29 第820條規定，為上下方區分所有權共同之權利義務，僅若
30 屬於簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。系
31 爭3、4樓房屋之共同樓地板應由兩造共同管理維護，縱認兩

01 造間共同樓地板內冷水管之管理維護確有失周，亦為兩造共
02 同之責任，被上訴人於原審亦未舉證上訴人有何單獨不當管
03 理維護行為，原審法院即認本件漏水係因被上訴人疏於管理
04 維護4樓冷水管所致，實屬無據。再者，公寓大廈管理條例
05 第12條規定係民法侵權行為之特別規定，於公寓大廈專有部分
06 樓地板或其內之管線發生損害爭議之事件，應較民法第19
07 1條之規定為優先適用，原判決適用法令顯有不當等語，資
08 為抗辯。並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴
09 駁回。

10 三、本院之判斷：

11 (一)、系爭3樓房屋建造時裝設於3樓平頂下吊掛約8吋灰色PVC排水
12 管吊環，鑽孔3樓平頂損及埋設樓版內冷水管，經過多年後
13 因（4樓）樓版埋設管材老化，地震等因素，受損水管逐漸
14 產生漏水現象，導致系爭3樓房屋天花板內（平頂）發生漏
15 水情形等情，業經財團法人新北市土木技師公會會同兩造現
16 場履勘後提出鑑定報告書附於卷外可參。上訴人就上開鑑定
17 結果雖不爭執，惟抗辯系爭3樓房屋進行陽台外推為室內辦
18 公空間及變更廁所位置之工程時，有開鑿天花板或牆壁行
19 為，且需配合修改供水管及排水管，而上開行為均同時為系
20 爭3樓管線出現微滲漏水之原因等語。茲就上訴人抗辯事項
21 有無理由，論述如下：

- 22 1.經查，系爭3樓房屋漏水點位置所吊掛約8吋灰色PVC排水管的
23 吊環嚴重鏽蝕，吊環旁樓版開裂漏水，長時間沿裂縫滴
24 落，水內礦物質長成白華結晶（估計1至4公分長度不等）
25 （研判吊環嚴重鏽蝕程度、白華長度，此現象應存在有數
26 年，甚至十數年，視滴水內礦物質濃度及含量），白華與溶
27 洞鐘乳石成分成長類似。又被上訴人取得建物3樓所有權為1
28 09年9月15日，裝修辦公室時間為110年8月1日，故鑑定人估
29 計三樓漏水點於被上訴人裝修當時已存在等情，有系爭3樓
30 漏水點照片、系爭3樓建物登記第三類謄本、整修照片等件
31 在卷可參（鑑定報告1-003至1-004頁、4-006至4-008頁、6-

008頁、8-002頁、8-008至8-009頁）。基此，鑑定報告認定被上訴人於109年9月15日取得系爭3樓房屋之前，系爭3樓房屋平頂（即4樓樓版）即已產生漏水等情，足堪採信。因此，縱上訴人於取得系爭3樓房屋後，對於室內格局進行改建工程，此改建工程與系爭3樓房屋平頂吊環附近4樓樓版內早已發生滲漏水現象之冷水管，並無相關因果關係。

2.次查，鑑定人經檢視系爭3樓房屋原竣工圖標註為辦公室，及比對現況辦公室隔間使用格框玻璃、照明天花板、木紋地板等輕量材料。認定系爭3樓房屋曾經施作之裝修工程為：原陽台外推為室內辦公空間，變更廁所位置及配合修改供水管、排水管；其中施作拆除外牆部分，即原陽台外推為室內辦公室空間之工序為，將陽台內側拆除外牆（約16公分厚RC牆或22公分1B磚牆）、修平外牆及平頂交界面之凸出（不會開鑿平頂天花板）、室內範圍（外邊樑下）組立窗框玻璃等牆面、架設新照明天花板、鋪設新木紋地板；施作拆除內牆（隔間牆）部分，一般內牆（隔間牆）約11公分厚1/2B磚、內框氣泡輕質混凝土、內框矽酸鈣板或內框木板等，統稱輕量材料（且高度並未與三樓平頂相接或三樓平頂空隙採空隙彈性填充如彈簧支撐），也不會開鑿平頂天花板。又依據現場照片及被上訴人提供施工照片（鑑定報告1-003至1-004頁、4-006至4-008頁、6-006至6-008頁、8-008至8-009頁），並無發現有開鑿平頂天花板痕跡，僅有滲水痕跡。其次，系爭3樓房屋漏水點與拆除外牆位置相距2.5公分，無直接鑽破漏水點處水管的可能，而內牆隔間牆高度尚未達三樓平頂，採空隙彈性填充方式或僅超過天花板數公分（天花板指附著或吊掛於樓版平頂下之平面裝修構造物），均不影響已出現滲漏現象之4樓樓版內冷水管。又依據系爭3樓房屋漏水點位置及4樓樓版埋設配管路徑（廁所、三樓漏水點、廚房至陽台熱水器），研判3樓接水盤方向與4樓樓版埋設配管路徑平行設置，係因漏水點會沿埋設配管之管壁順流。而依據4樓埋設配管路徑，會勘上方4樓牆、地板無任何濕潤滲水

01 狀況等情，有4樓照片在卷可參（鑑定報告第6-015至6-019
02 頁）。可佐證三樓拆除外牆、內牆（隔間牆）並無造成4樓
03 樓版埋設既有水管或沿埋設配管路徑之牆面內或地面下防水
04 層損害。再者，廁所變更位置雖需配合修改供水管、排水
05 管，然冷水管、熱水管係埋設於3樓版內，影響較大者為2
06 樓，與4樓無關，更不會影響4樓埋設既有水管或4樓浴室或
07 廚房牆面內或地面下之防水層破裂等情，業據鑑定人新北市
08 土木技師公會於112年1月14日函文提出之補充說明附卷可參
09 （本院卷第123至124頁）。另上訴人所提出3樓房屋拆除原
10 茶水間、廁所半層隔間牆位置（即如鑑定報告第8-008至8-0
11 09頁），與本件系爭3樓房屋漏水點位置不同，且有相當差
12 異距離，且半層隔間牆高度尚未到達三樓平頂，亦未發現平
13 頂處有拆除隔間牆痕跡，該拆除隔間牆之工程自與系爭3樓
14 房屋平頂上4樓樓版內冷水管發生滲漏之情形無關等情，亦
15 有系爭3樓竣工圖、變更說明圖及平面示意圖附卷可佐（鑑
16 定報告第8-005至8-006頁、本院卷第127頁）。上訴人執系
17 爭3樓房屋拆除隔間牆照片，據以推論該拆除隔間牆工程導
18 致系爭3樓平頂上方4樓樓版內冷水管滲漏等情，顯屬無據。
19 此外，上訴人並未提出被上訴人有開鑿天花板或牆壁行為，
20 或被上訴人對於系爭3樓房屋進行陽台外推、變更廁所位置
21 及修改供水管、排水管等工程，均係造成系爭3樓屋內管線
22 出現微滲漏水之原因乙節，舉證以實其說，益徵上訴人上開
23 抗辯自屬無據，不足採信。至於上訴人抗辯系爭3樓房屋之
24 歷任屋主有擅自變更格局，難認該變更格局與本件漏水無相
25 當因果關係。然埋設樓版內水管屬小管徑，可撓性極佳韌性
26 比樓版剛性大，不致因隔間改變而有影響，且一般隔間牆施
27 工與平頂介面尚有空隙（或採空隙填充）如彈簧支撐，不致
28 產生對樓版有較大的反作用力，故埋設於樓版內之水管不致
29 因室內進行隔間裝修而受影響等情，業經鑑定報告及新北土
30 木技師公會函文補充說明詳實（詳鑑定報告第3頁、本院卷第
31 125頁）。因此，被上訴人徒以系爭3樓建物經歷任屋主變更

01 格局之事實，尚不足以推翻鑑定書所認定造成系爭3樓房屋
02 漏水之導因為建造時於鑽孔3樓平頂時損及埋設4樓樓版內之
03 冷水管，經過多年後因樓版埋設管材料老化、地震震動等因
04 素，受損水管逐漸產生漏水現象之結論。

05 (二)、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
06 作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，
07 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡
08 相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項定有明文。是
09 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
10 存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物
11 造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負
12 侵權行為損害賠償責任（最高法院96年度台上字第489號裁
13 判要旨參照）。又民法第191條第1項所謂之土地上之工作
14 物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示，而建築物內
15 部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物
16 之成分者，為建築物之一部，應包括在內（最高法院95年度
17 台上字第310號裁判意旨參照）。經查，承上所述，系爭3樓
18 房屋之天花板漏水之成因，既係上訴人所有系爭4樓房屋冷
19 水管線滲漏水所致，應推認上訴人對此工作物保管有欠缺。
20 從而，被上訴人依據民法第767條中段、公寓大廈管理
21 條例第10條第1項規定，請求上訴人依附表一所載之修復方
22 式修繕至不漏水狀態，及依民法第191條第1項規定，請求上
23 訴人賠償其損害即回復原狀費用5萬9,670元，均屬有據。至
24 於上訴人抗辯依據公寓大廈管理條例第12條規定，修繕費用
25 應由樓地板上下方區分所有權人共同負擔等語。經查，專有
26 部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同
27 壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔，公寓大廈
28 管理條例第12條前段固定有明文。但修繕費係因可歸責於區
29 分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔，亦為同
30 條但書所明定。衡諸上開規定之立法理由係明定公寓大廈專
31 有部分共同壁或樓地板之權屬，並規定維修或毀損時，區分

所有權人間之費用負擔，以防止紛爭。可見係因該管線為供樓地板上下方共用共益時，其維修費用始應由雙方負擔，且仍應區辨是否可歸責於特定區分所有權人而異，並非概由相鄰之區分所有權人共同分擔。經查，本件新北市土木技師公會評估漏水點即埋設於樓版內冷水管係位於4樓主配管路即4樓廚房陽台熱水器、廚房、浴廁路徑上，並經於系爭4樓房屋實施熱、冷水管壓力測試後，發現系爭4樓房屋之冷水管有漏水現象等情，有鑑定報告在卷可參（鑑定報告第3頁）。足證破損發生滲漏現象之系爭冷水管非系爭大樓住戶共用管線，而係系爭4樓房屋住戶專用管線，系爭3樓房屋並無使用、管理之權，該冷水管發生破損導致漏水，自應由系爭4樓房屋所有人即上訴人負修繕責任。上訴人雖有以埋設4樓樓版內之冷水管於裝設3樓平頂下吊環時已受損，嗣因管材老化、熱漲冷縮、地震震動等自然因素始導致本件漏水，難以遽認係上訴人管理維護疏失所致等語。然依公寓大廈管理條例第10條第1項規定，對於專供上訴人專有部分即系爭4樓房屋使用之管線所負修繕、管理、維護義務，不因系爭4樓房屋之建物或管線是否老舊而有不同。且無論給水管線或防水層效用，均有其使用年限，通常建設公司銷售房屋所提供之防水保固並非永久，應為一般消費者所週知且符合經驗法則，故在建設公司或營造公司之防水保固期過後，相關管線及防水之維護，即屬所有權人之責任。本件既係專供系爭4樓房屋使用之冷水管線造成本件漏水，而非兩造共同使用之管線所造成，已如前述，上訴人既未就系爭冷水管善盡修繕、管理、維護之責，自屬公寓大廈管理條例第12條規定之可歸責於上訴人。從而，上訴人抗辯依民法第820條及公寓大廈管理條例第12條規定，不應由上訴人單獨對於4樓樓版內之系爭冷水管負管理維修之責等情，洵屬無據，不應憑採。

(三)、次按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權

人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分別定有明文。本件被上訴人請求上訴人給付回復原狀之費用，係以支付金錢為標的，且無確定期限及約定利率，故被上訴人請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日即110年11月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

四、結論：被上訴人依民法第767條中段、公寓大廈管理條例第10條第1項規定，請求上訴人將系爭4樓依附表一所示修繕項目修繕至不漏水狀態；依民法第191條第1項、第213條規定，請求上訴人給付修復費用5萬9,670元及自110年11月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴判決，並依職權宣告假執行，經核於法並無不合。上訴意旨猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 12 日

民事第七庭 審判長法官 陳映如

法官 趙悅伶

法官 王婉如

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 9 月 12 日

書記官 許宸和

附表一（4樓部分之修復漏水方法、項目及費用）：

樓層	項次	修復項目	單位	數量	單價	複價	修復內容
----	----	------	----	----	----	----	------

(續上頁)

01

468 號 四樓	1	冷水明管 (3/4或1吋 不銹鋼管)	式	1.0	30,000元	30,000元	原理設樓版 內冷水管廢 棄
		小計				30,000元	
		其他費用	式	1.0		4,500元	15%
		廢料清理及 運什費	式	1.0		1,500元	5%
		利潤、稅捐 及管理費	式	1.0		3,000元	10%
		總計				39,000元	

02

附表二 (3樓部分之修復漏水方法、項目及費用)：

03

樓層	項次	修復項目	單位	數量	單價	複價	修復內容
468 號 三樓	1	平頂滲水修 復裂縫補土	m ²	5.9	1,000元	5,900元	1.2x4.9=5.9
	2	接水盤(約 0.6mx4.0m 不鏽鋼板) (現存設 施,補償)	式	1.0	40,000元	40,000元	漏水修復前為 必要設施
		小計				45,900元	
		其他費用	式	1.0		6,885元	15%
		廢料清理及 運什費	式	1.0		2,295元	5%
		利潤、稅捐 及管理費	式	1.0		4,590元	10%
		總計				59,670元	