

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第480號

上訴人 王秀曼

被上訴人 廖仕宏

訴訟代理人 廖華北

0000000000000000

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8月26日本院三重簡易庭110年度重建簡字第76號第一審判決提起上訴，經本院於112年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造為公寓大廈上下樓層鄰居，新北市○○區○○路0巷00號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）為被上訴人所有，新北市○○區○○路0巷00號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）則為上訴人所有。民國000年0月間被上訴人發現系爭4樓房屋之後陽台天花板有潮溼滲漏水情形，經請上訴人前來查看，上訴人卻一直藉詞拖延，拒絕處理系爭5樓房屋漏水之情形，經聲請囑託社團法人新北市建築師公會（下稱新北建築師公會）鑑定，鑑定結果認為系爭4樓房屋後陽台天花板之漏水原因可歸責於上訴人所有之系爭5樓房屋漏水所造成，系爭5樓房屋修復漏水之項目及方法如附件新北建築師公會111年6月22日新北市建師鑑字第259號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）第8頁(二)1.所示，爰依侵權行為之法律關係，提起本件訴訟，聲明：上訴人應將系爭5樓房屋，依附件新北建築師公會111年6月22日系爭鑑定報告書第8頁(二)1.所示之修復項目及方法予以修復至不漏水程度等語。

二、上訴人答辯及上訴意旨則以：

(一)系爭4樓房屋已經很老舊，被上訴人之陽台漏水可能是戶外

01 造成的漏水，且本件新北建築師公會鑑定時是使用浴缸儲
02 水，此種鑑定方式上訴人並不認同。

03 (二)上訴人收受一審判決書後即協請專業人士至系爭5 樓房屋，
04 新北建築師公會所示之漏水點進行地磚刨除，然顯示之水泥
05 層並無含水情形，整個地面為乾燥狀況，僅靠外牆底部牆角
06 有潮溼感，此與上訴人前表示於漏水區沒有任何給水或排水
07 設施置之說明相符。外牆會滲水是因其外懸掛一共同管線，
08 此非上訴人專有專用，係屬社區共用部分，故其修繕之責非
09 屬上訴人，應依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，共用
10 部分之修繕、管理、維護，其費用由區分所有權人按其共有
11 之應有部分比例分擔之等語。

12 三、原審為被上訴人勝訴之判決，判命上訴人應將系爭5 樓房
13 屋，依附件新北建築師公會111 年6 月22日系爭鑑定報告書
14 第8 頁(二)1.所示之修復項目及方法予以修復至不漏水程度，
15 暨職權為假執行之宣告。上訴人不服提起上訴，聲明：原判
16 決廢棄，被上訴人一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上
17 訴駁回。

18 四、本院得心證之理由：

19 (一)按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任；
20 數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不
21 能知其中孰為加害人者亦同；土地上之建築物或其他工作物
22 所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。負損
23 害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復
24 他方損害發生前之原狀。民法第184條第1項前段、第185條
25 第1項、第191條第1項前段、第213條第1項分別定有明文。

26 (二)查本件被上訴人就其所有系爭4樓房屋之後陽台天花板因漏
27 水造成損害之事實，業據其提出上開漏水照片為證（見原審
28 卷第43頁至第49頁、第59頁），且聲請原審囑託新北建築師
29 公會鑑定，經原審就「(一)系爭4樓房屋後陽台天花板之漏水
30 原因為何？是否與直上樓層即系爭5樓房屋有關？(二)修復漏
31 水原因之項目及方法為何？」等事項囑託該公會鑑定，就

01 「漏水原因」之鑑定結論為：「新北市○○區○○路0巷00
02 號4樓房屋之後陽台天花板漏水原因為上方頂版（此為系爭5
03 樓房屋之地坪）滲漏水所致。與直上樓層即同區中原路5巷1
04 1號5樓房屋之漏水有關。」等情，此有該公會出具之系爭鑑
05 定報告書在卷可按，據此可知，系爭4樓房屋後陽台天花板
06 漏水所生之損害，係因上訴人所有系爭5樓房屋之後陽台地
07 坪滲漏所造成。

08 (三)至上訴人雖以前揭情詞置辯，並提出花開富貴社區之陳報書
09 表示「5樓因位置關係故成為俗稱的風頭壁，雨水易潑向該
10 樓層」（見簡上卷第31頁），及堂高室內裝修工程有限公司
11 所提出之漏水證明表示「該區漏水是因外牆風頭壁，而非5
12 樓陽台」（見簡上卷第101頁），然經本院函詢新北建築師
13 公會，其說明略以「鑑定方法為樓版積水測試用以確認樓版
14 （含防水層）之防水效能，是一種評估建築物樓版綜合防水
15 性能慣用的鑑定方法。積水測試前於直下方樓版先做紀錄，
16 積水測試後再做一次，接著將前、後紀錄進行比對，本件系
17 爭後陽台樓版經積水測試目視發現有水滴滲出即表示該樓版
18 防水效能有問題才會產生滲漏水之現象；鑑定人另採水分計
19 檢測樓版測點試水前、後之水分含量相對變化主要是進一步
20 用儀器評估，上述目視及水分計檢測佐證方式以目視所見樓
21 版滲漏水為主，後者水分計檢測只是輔助用。」、「使用
22 樓版積水測試之理由：①初勘時標的物 5 樓陽台地磚面鋪P
23 U防水層，當日與被告王秀曼委託之水電師傅至4 樓會同原
24 告訴訟代理人掀開系爭後陽台天花板維修孔勘查頂版現況，
25 發現4樓洗衣機上方靠外牆側之5樓地坪排水管與RC樓版連結
26 處有滲水情形，樓版面有5樓地坪裂縫硬固之白色藥劑滲
27 出。② 標的物5樓後陽台欄杆上有加窗，天候影響不大。③
28 標的物5樓後陽台則設有洗衣機、預鑄RC水槽、雜物架、鳥
29 籠及魚甕等，陽台地磚上鋪有PU防水層，其上有塑膠止滑
30 墊、卵石、鑿面石板及空心磚等，後門木作門板下方包覆不
31 銹鋼打上矽利康填縫以防腐朽，研判5樓後陽台使用水的頻

率很高。④標的物5樓後陽台現況地磚上面鋪PU防水層，觀察該防水層面呈翠綠色判斷剛完工不久。」，有新北市建師鑑字第104號函在卷可查（見簡上卷第103頁），是鑑定人根據使用現況及防水層塗佈等客觀條件，依專業知識及經驗學養研判採此鑑定方法，且與兩造間並無任何親誼仇怨關係，則其鑑定意見應屬可採，至上訴人提出之陳報書、漏水證明均僅提出結論，但並未說明其鑑定方法、鑑定經過，本院無從冒然採信其結論，難僅以此為上訴人有利之認定。

(四)本件被上訴人所有系爭4樓房屋後陽台天花板因漏水所生損害之原因，係因上訴人所有之系爭5樓房屋後陽台地坪滲漏所造成，顯然可認上訴人對其房屋專有部分未盡管理維修責任，則被上訴人基於所有權遭受侵害為由，請求上訴人應將其所有系爭5樓房屋漏水之原因予以修復，以回復損害發生前之原狀，自屬有據。又依系爭鑑定報告書之鑑定結果，上訴人所應為之修復方法、修復項目均如前開鑑定報告書中第8頁(二)1.所載（即附件五第2頁），足見被上訴人請求上訴人依該修復方法、項目將系爭5樓房屋修復至不漏水程度，亦屬有據。

五、綜上所述，被上訴人請求上訴人應將系爭5樓房屋，依附件新北建築師公會111年6月22日系爭鑑定報告書第8頁(二)1.所示之修復項目及方法予以修復至不漏水程度，核屬有據，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、調查證據聲請及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 112 年 8 月 30 日
民事第六庭 審判長法官 許瑞東

法 官 陳幽蘭

法 官 宋家瑋

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 112 年 8 月 31 日

書記官 張韶安