

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第573號

上訴人 庠藥股份有限公司

法定代理人 黃佳卉

訴訟代理人 宋正一律師

複代理人 邱敏維律師

被上訴人 林曾涼

上列當事人間請求修復漏水等與損賠事件，上訴人對於中華民國111年10月26日本院板橋簡易庭111年板建簡字第3號第一審判決提起上訴，被上訴人為訴之變更，本院於112年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴人應給付被上訴人新臺幣壹拾萬柒仟陸佰捌拾捌元，及自民國一一二年三月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

變更之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上開規定於簡易訴訟程序第二審上訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦有明定。又在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力。第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746號判例參照）。查，被上訴人於原審主張其為門牌號碼新北市○○區○○路0段00號4樓房屋（下稱系爭74號4樓房屋）之所有權人，上訴人為新北市○○區○○路0段00號4樓房屋（下稱系爭72號4樓房屋）之所有權人。因72號4樓屋頂平臺無法排水，致漏水至系爭74號4

樓房屋而受損，爰依民法第184條第1項前段規定，請求上訴人應依財團法人新北市土木技師公會民國111年8月17日新北土技字第1110002713號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）所示修繕方法（即附件，下稱系爭修繕方法）將系爭74號4樓房屋因本件漏水所生損害回復原狀等情。嗣被上訴人在本院審理中，主張上訴人並不會依系爭修繕方法修繕系爭74號4樓房屋，改由上訴人支付系爭修繕方法所需如附表所示修繕費用（下稱系爭修繕費用），由其自行修繕系爭74號4樓房屋，變更聲明請求上訴人應給付系爭修繕費用新臺幣（下同）10萬7,688元本息（見本院卷第143頁、第427頁），雖上訴人不同意上開變更之訴，惟被上訴人上開變更請求，均係基於72號4樓屋頂平臺漏水，致系爭74號4樓房屋受損之侵權行為法律關係而來，並可利用相同主張及證據資料，核屬基礎事實同一，揆諸上開規定，自應准許，並由本院就變更後之新訴為審判。

二、被上訴人主張：伊為系爭74號4樓房屋之所有權人，上訴人為系爭72號4樓之所有權人，並將系爭72號4樓房屋屋頂平臺出租予訴外人治富公司作為外籍勞工宿舍使用。因系爭72號4樓房屋屋頂平臺為頂樓加蓋之鐵皮屋，系爭72號4樓屋頂平臺洗滌排水及下雨排水時，水會漏至系爭74號4樓房屋頂板，致系爭74號4樓房屋因滲漏水而受損，上訴人自應依侵權行為之法律關係，賠償伊系爭修繕費用10萬7,688元等情。爰依民法第184條第1項前段規定，求為命上訴人應給付10萬7,688元，及自112年3月7日民事變更請求暨答辯狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

三、上訴人則以：依一般生活經驗，若為漏水事件鑑定，會進行大量放水之測試，用以確認究竟何處會漏水、漏水量多寡，影響範圍為何等必要內容，以確認漏水來源及應負責之人。惟系爭鑑定報告之鑑定人因被上訴人堅持不可以進行試水而作罷，僅有以現況量測、涵水量測量並勘驗相對位置即完成鑑定，系爭鑑定報告顯不足以完整判斷漏水原因及損害範

01 圍。且系爭鑑定報告僅排除系爭74號4樓房屋自身漏水，其
02 他均無法排除，如何認定漏水原因係因系爭72號4樓房屋屋
03 頂平臺洗滌排水及下雨排水時，水會流向兩棟建物之共同壁
04 交接處，在共同壁沒做好防水材料之情況下會導致漏水之結
05 論。又系爭鑑定報告既然為近期無漏水，是否還有修復之必
06 要？既然已重新整理，鑑定單位計算修復項目及費用依據為
07 何？且鑑定人鑑定時就已經沒有漏水了，系爭鑑定報告也只
08 有說111年3月29日以前有過漏水，但無說明到底是多久之前
09 有漏水，故系爭鑑定報告並不可採信。另被上訴人主張從10
10 7年就開始漏水，卻於110年12月21日才提起本件訴訟，已逾
11 侵權行為法律關係之2年時效規定。若認伊應負擔回復原狀
12 之責，應類推適用公寓大廈管理條例第12條規定，由兩造平
13 均負擔回復原狀之責，且應就修繕材料費用部分，計算折舊
14 等語，資為抗辯。

15 四、原審為上訴人全部敗訴之判決即判命上訴人應依系爭修繕方
16 法將被上訴人所有系爭74號4樓房屋因本件漏水所生損害回
17 復原狀，並依職權宣告得假執行。上訴人聲明不服，提起上
18 訴。嗣被上訴人為訴之變更，變更起訴聲明：上訴人應給付
19 其10萬7,688元，及自112年3月7日民事變更請求暨答辯狀送
20 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴人答辯
21 聲明：變更之訴駁回。

22 五、經查：

23 (一)被上訴人主張因系爭72號4樓屋頂平臺無法順利排水，導
24 致系爭74號4樓房屋漏水等語，為上訴人所否認，並以前
25 詞置辯。經查：

26 1.系爭74號4樓房屋確有漏水之情，有被上訴人所提出之系
27 爭74號4樓房屋滲漏水照片、系爭72號4樓房屋屋頂平臺照
28 片可考（見原審卷第31至37頁），另參以原審就系爭74號
29 4樓房屋漏水原因、修復項目、修復方法、修復費用委託
30 財團法人新北市土木技師公會鑑定，系爭鑑定報告認定：

31 「漏水位置調查：新北市○○區○○路○段00號4樓，漏

水位置：房間一主要損害為水漬、白華、油漆剝落。房間二主要損害為水漬、白華、油漆剝落。房間三主要損害為水漬、白華、油漆剝落。房間四主要損害為水漬、白華、油漆剝落。新北市○○區○○路○段00號5樓(增建)：無漏水。新北市○○區○○路○段00號6樓(增建)：無漏水。新北市○○區○○路○段00號4樓管道間：無漏水。」、「漏水位置(74號四樓)與鄰房(72號四樓)之關係：新北市○○區○○路○段00號(原告)與72號(被告)兩棟建築物相接示意圖。1.74號四樓漏水位置在與鄰房72號四樓相接處，74號有增建五樓，而被告72號四樓沒有增建，現況係堆置雜物、兼作洗滌等雜項工作之平台。2.本案於111年3月29日會同臺灣新北地方法院板橋簡易庭初勘時，72號四樓屋頂平台現況係堆置雜物、兼作洗滌等雜項工作之平台，111年7月5日第一次會勘時，72號四樓屋頂平台已經重新整理並重鋪地磚……4.：自111年3月29日初勘迄111年7月5日歷經數次大雨，漏水痕跡並無變化，研判漏水痕跡係在111年3月29日以前發生……5.：勘查新北市○○區○○路○段00號4樓頂板漏水痕跡，其漏水來源有：(1)新北市○○區○○路○段00號4樓原告所有建築物漏水或由其增建之5樓、6樓漏水；(2)原告新北市○○區○○路○段00號4樓頂板與被告新北市○○區○○路○段00號4樓屋頂平台交接處。經勘查新北市○○區○○路○段00號4樓頂板並無給水管、排水管、排水落水頭等漏水來源；另因74號其管線集中在管道間排放至一樓，經勘查管道間並無漏水痕跡；勘查原告增建之5樓、6樓亦無漏水痕跡。故可以排除新北市○○區○○路○段00號4樓頂板漏水係因自身建築物漏水所致。原告新北市○○區○○路○段00號4樓頂板與被告新北市○○區○○路○段00號4樓屋頂平台交接處。111年3月29日會同臺灣新北地方法院板橋簡易庭初勘時，72號四樓屋頂平台現況係堆置雜物、兼作洗滌等雜項工作之平台，111年7月5日第一次會

01 勘時，72號四樓屋頂平台已經重新整理並重鋪地磚。經勘
02 查現場研判，72號四樓屋頂平台洗滌排水及下雨排水時，
03 水會流向兩棟建築物共同壁交接處，在共同壁沒有作好防
04 防水材料施工之情況下會導致漏水。故新北市○○區○○路
05 ○段00號4樓屋頂平台兩棟建築物交接處滲水無法排除導
06 致新北市○○區○○路○段00號4樓頂板漏水原因。」

07 （見系爭鑑定報告卷第5頁），再依鑑定人王金田證稱：
08 因鑑定當天目視天花板已經有水漬，表示曾經發生過漏水的
09 的狀況，因測量時，水漬已經乾燥，所以研判一段時間之
10 前曾經有漏水，至於時間的長短無法判斷。111年3月29日
11 我們跟法官一起去現場初勘，就有發現一些水漬，一直到
12 111年7月5日我們才正式鑑定，鑑定當時與初勘當時水漬
13 的狀況是一樣的，因為這段時間天氣有數次的大雨，但我
14 們鑑定時漏水痕跡並沒有變化，研判水漬痕跡在我們111
15 年3月29日初勘前就已經存在。系爭鑑定報告第5頁第5點
16 有載明我們當初採取的方法是採取排除法，因為漏水的來
17 源很多，例如室內水管、隔牆的滲水等，我們一一的去排
18 除，研判是從兩戶中間的分戶隔牆，防水層已經破壞了，
19 所以水是從隔壁戶72號的屋頂板滲漏的。系爭鑑定報告已
20 說明漏水原因，關於是否可能因被上訴人增建工程，導致
21 系爭74號4樓頂板漏水這個問題已經排除，因漏水的來源
22 就是系爭72號4樓，所以才寫100%就是72號造成。初勘當
23 時屋頂很雜亂，洗滌的水漫地排放，但我們於111年7月5
24 日鑑定時，屋頂已經整修過了，還重新粉刷，所以研判已
25 經做一些防水的施工，還沒施工前混泥土的防水層已經破
26 壞了，所以水會從混泥土牆滲到被上訴人的房子等語（見
27 本院卷第205至206頁）。足見系爭74號4樓房屋之漏水原
28 因，係因系爭72號4樓屋頂平臺洗滌排水及下雨排水時，
29 水會流向兩棟建築物共同壁交接處，在共同壁沒有作好防
30 防水材料施工之情況下會導致漏水甚明。

31 2.雖被上訴人辯稱系爭鑑定報告未進行試水，無法完整判斷

01 漏水原因及損害範圍，且系爭鑑定報告僅排除漏水原因非
02 系爭74號4樓房屋自身漏水，其他均無法排除，如何認定
03 漏水原因？且鑑定時已沒有漏水，系爭鑑定報告只提及11
04 1年3月29日以前有過漏水，無說明多久前有漏水，系爭鑑
05 定報告，自不可信云云。惟系爭鑑定報告係由鑑定人王金
06 田技師、韓道昀技師，於111年3月29日會同兩造、原審法
07 官進行初勘，於111年7月5日進行鑑定，經由測量系爭74
08 號4樓房屋漏水處含水量，勘查系爭72號4樓房屋相對位置
09 及系爭72號4樓房間及5樓屋頂平臺利用現況，以及使用Ke
10 tt公司所生產型號為HI-520的非破壞高週波水分計，於相
11 關測點測量非傳導性固體物質的水分含量（WME值）%
12 值，確認測試處之表面水分含量，鑑定時進行水分計測量
13 儀檢測，可顯示混凝土或牆體潮濕水分含量（WME值）%
14 值（見系爭鑑定報告第2至3頁），認定因系爭72號4樓屋
15 頂平臺洗滌排水及下雨排水時，水會流向兩棟建築物共同
16 壁交接處，在共同壁沒有作好防水材料施工之情況下會導
17 致系爭74號4樓房屋漏水。復參以鑑定人王金田證稱：一
18 般滲漏水鑑定會做很多項目，例如試水，觀察放水前與放
19 水後水分含量的變化，但這是其中一個方法，或者是用水
20 分計去檢測，或者是用超音波，我們會看現場狀況決定哪
21 一些試驗的方法。沒有做放水測試，鑑定結果仍可以準
22 確，試水只是其中一個方法，我們還是會用其他方法，例
23 如目視或是水分計……我們鑑定時漏水痕跡並沒有變化，
24 研判水漬痕跡在我們111年3月29日初勘前就已經存在。
25 ……漏水的來源很多，例如室內水管、隔牆的滲水等，我
26 們一一的去排除，研判是從兩戶中間的分戶隔牆，防水層
27 已經破壞了，所以水是從隔壁戶72號的屋頂板滲漏的等語
28 （見本院卷第204至205頁），足見系爭鑑定報告之上開鑑
29 定結果係賦予兩造到場及陳述意見之機會，其鑑定程序之
30 進行應屬公平，應無偏頗一造之虞，並係由鑑定技師憑其
31 專業智識、經驗，根據系爭74號4樓房屋、系爭72號4樓房

01 屋相對位置，以高週波水分計檢測輔以現場觀察，復經新
02 北市土木技師公會審核後所出具之意見，且該鑑定內容並
03 無明顯不合理之處，自可據為本件判斷之依據，況上訴人
04 並未舉出系爭鑑定報告之鑑定方法或採證，有何不當之
05 處，則其執前詞單方指摘系爭鑑定報告不具憑信性云云，
06 自不可取。

07 (二)被上訴人得否依侵權行為之法律關係，請求上訴人賠償系
08 爭74號4樓房屋因漏水而受損之系爭修繕費用10萬7,688元
09 本息？

10 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
11 任。又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂
12 定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給
13 付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債
14 權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。
15 民法第184條第1項前段、第213條分別定有明文。

16 2.查，系爭72號4樓屋頂平臺洗滌排水及下雨排水時，水會
17 流向兩棟建築物共同壁交接處，在共同壁沒有作好防水材
18 料施工之情況下，導致系爭74號4樓房屋漏水，已如前
19 述。又依系爭鑑定報告認定：「系爭原告建物因本件漏水
20 導致損害部分其修復項目、修復方法、修復費用（含材
21 料、工資）預估。1.原告建物因本件漏水導致之損害部分
22 詳附件四現況調查，主要損害為水漬、白華、油漆剝落
23 等。2.修復方法主要為損害範圍批土油漆，因房間天花板
24 有施作輕鋼架天花板，因此需先拆除原有天花板，損害修
25 復施工後再復原。修復項目及修復費用如附件所示。」

26 （見系爭鑑定報告卷第7頁），足見上訴人疏於維護更新
27 系爭72號4樓房屋屋頂平臺之排水管線，造成系爭74號4樓
28 房屋受有損害，且具有相當因果關係，上訴人因此受有回
29 復原狀所必要之系爭修繕費用損失。則被上訴人依侵權行
30 為之法律關係，請求被上訴人支付回復原狀所必要之系爭
31 修繕費用10萬7,688元，以代回復原狀，自屬有據。

01 3.雖上訴人辯稱被上訴人主張從107年就開始漏水，於110年
02 12月21日才提起本件訴訟，已逾2年時效云云。然按民法
03 第197條第1項規定：「因侵權行為所生之損害賠償請求
04 權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行
05 使而消滅。自有侵權行為時起，逾十年者亦同」。該條項
06 所稱「自請求權人知有損害時起」之主觀「知」的條件，
07 如係一次之加害行為，致他人於損害後尚不斷發生後續性
08 之損害，該損害為屬不可分（質之累積），或為一侵害狀
09 態之繼續延續者，固應分別以被害人知悉損害程度呈現底
10 定（損害顯在化）或不法侵害之行為終了時起算其時效。
11 惟加害人之侵權行為係持續發生（加害之持續不斷），致
12 加害之結果（損害）持續不斷，若各該不法侵害行為及損
13 害結果係現實各自獨立存在，並可相互區別（量之分割）
14 者，被害人之損害賠償請求權，即隨各該損害不斷漸次發
15 生，自應就各該不斷發生之獨立行為所生之損害，分別以
16 被害人已否知悉而各自論斷其時效之起算時點，始符合民
17 法第197條第1項規定之趣旨，且不失該條為兼顧法秩序安
18 定性及當事人利益平衡之立法目的（最高法院94年度台上
19 字第148號判決意旨）。又按加害人之侵權行為如連續
20 （持續）發生者，被害人之請求權亦不斷發生，則該請求
21 權之消滅時效亦應不斷重新起算。因此，連續性侵權行
22 為，於侵害終止前，損害仍在繼續狀態中，被害人無從知
23 悉實際受損情形，自無法行使損害賠償請求權，其消滅時
24 效自應俟損害之程度底定知悉後起算（最高法院96年度台
25 上字第188號判決意旨參照）。查，雖被上訴人於107年間
26 即發現系爭74號4樓房屋有漏水之情（見本院卷第207
27 頁），但鑑定人王金田證稱：鑑定時目視天花板已經有水
28 漬，表示曾經發生過漏水的狀況，雖當時測量水漬已經乾
29 燥，所以研判一段時間之前曾經有漏水，至於時間的長短
30 無法判斷。伊與法官於111年3月29日去現場初勘時，就發
31 現一些水漬，於111年7月5日鑑定時，水漬狀況與初勘時

01 一樣，研判水漬痕跡在我們初勘前已經存在。……初勘時
02 屋頂很雜亂，洗滌的水漫地排放，但是111年7月5日鑑定
03 時屋頂已經整修了，還有重新粉刷，研判已經做一些防水
04 的施工，但沒施工前混凝土的防水層已經遭破壞，所以水
05 會從混凝土牆滲到被上訴人的房子等語（見本院卷第204
06 至205頁），足見系爭72號4樓房屋屋頂平臺在鑑定人初勘
07 時仍持續雜亂，且隨意排水，迄至鑑定人正式鑑定時上訴
08 人才進行改善工程，則上訴人之侵權行為在鑑定人初勘以
09 前仍繼續狀態中，被上訴人於初勘以前即110年12月21日
10 提起本件訴訟，自無罹於2年消滅時效可言。是上訴人抗
11 辯被上訴人之侵權行為損害賠償請求權均已罹於時效云
12 云，自無可取。

13 4.上訴人復辯以本件應類推適用公寓大廈管理條例第12條規
14 定，由兩造平均負擔修繕費用，且修繕材料費用部分，應
15 計算折舊云云，惟系爭74樓4樓房屋受損，係因被上訴人
16 系爭72號4樓房屋任意排水所致，被上訴人自應單獨負有
17 回復系爭74號4樓房屋原狀之責，核與公寓大廈管理條例
18 第12條規定之情形無涉，更無類推適用可言，是上訴人抗
19 辯應平均分擔修繕費用，並不可取。另上訴人抗辯系爭修
20 繕費用中材料費用部分，應計算折舊云云，然被上訴人係
21 以民法第213條第3項規定，請求上訴人給付修繕如附件所
22 示天花板、油漆等回復原狀之必要費用，修繕之結果並無
23 使被上訴人獲取額外利益，則該回復原狀之必要費用，自
24 無需再折舊，是上訴人此部分所辯，即不可取。

25 六、綜上所述，被上訴人依侵權行為之法律關係，請求上訴人應
26 給付其10萬7,688元，及自112年3月7日民事變更請求暨答辯
27 狀送達翌日即112年3月9日（為上訴人所不爭執，見本院卷
28 第427頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件變更之訴為有理由，爰判決如主文。

中華民國 112 年 9 月 25 日

民事第四庭

審判長法官 張筱琪

法官 莊佩穎

法官 趙伯雄

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中華民國 112 年 9 月 25 日

書記官 康閔雄

附表：

項次	工程項目	數量計算式	數量	單價（元）	複價（元）
1	輕鋼架天花板材料	16*3.7	59.2m ²	450	26,640
2	輕鋼架天花板拆除重做施工費	16*3.7	59.2m ²	568	33,625
3	批土油漆材料費	16*3.7	59.2m ²	120	7,104
4	批土油漆工資	16*3.7	59.2m ²	300	17,760
	小計				85,129
5	零星整修及其他工作	(1~4)*10%			8,513
6	稅捐及管理費	(1~5)*10%			14,046
	總計				107,688

