

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第385號

上訴人 宋啓綸（原名宋澄超）

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 林姍霓律師

被上訴人 洪玉寶

訴訟代理人 洪偉翔

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於中華民國113年4月30日本院板橋簡易庭110年度板建簡字第76號第一審判決提起上訴，經本院於114年3月5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、被上訴人主張：被上訴人為門牌號碼新北市○○區○○路○○巷00弄0號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之所有權人，上訴人則為同號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）之所有權人，系爭4樓房屋廚房、後陽台、主臥室天花板因長期處於漏水潮濕狀態，已發生壁癌、鋼筋鏽蝕、混凝土剝落等情形，經原審囑託社團法人新北市土木技師公會（下稱新北土木技師公會）鑑定結果，認系爭4樓房屋廚房、後陽台漏水係因上訴人系爭5樓房屋後陽台地坪防水層失效所造成，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項前段、第196條、第213條、第215條、第195條第1項前段，及公寓大廈管理條例第10條、第12條規定，請求上訴人修復系爭5樓房屋後陽台地坪防水層至不漏水之狀態，並賠償被上訴人系爭4樓房屋因此所受損害之修繕費用新臺幣（下同）54,863元及精神慰撫金8萬元，合計134,863元等語。並於原審聲明：(一)上訴人應依

01 新北土木技師公會民國113年1月3日新北土技字第113000003  
02 1號鑑定報告書（下稱鑑定報告）第6頁九鑑定結果(三)暨表1  
03 所載之修復項目、方法及內容，修復系爭5樓房屋，修復至  
04 不漏水之狀態。(二)上訴人應給付被上訴人134,863元，及自  
05 起訴狀繕本送達起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。  
06 (三)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、上訴人則抗辯：

08 (一)鑑定報告認被上訴人系爭4樓房屋廚房與後陽台混凝土平項  
09 漏水、壁癌、鋼筋鏽蝕、混凝土剝落，係因上訴人系爭5樓  
10 房屋後陽台地坪防水層失效導致。惟上訴人系爭5樓房屋後  
11 陽台天花板亦出現同樣之龜裂、水漬，廚房之平項亦同樣斑  
12 駁且潮濕，依常情若系爭4樓房屋之廚房、後陽台混凝土平  
13 項出現漏水、壁癌等情係因系爭5樓房屋後陽台平項漏水所  
14 致，何以系爭5樓房屋之主臥室、廚房、後陽台亦會與系爭4  
15 樓房屋出現相同潮濕、漏水、牆壁龜裂之狀況（詳參鑑定報  
16 告第5至16頁及被證2）？顯不符合一般經驗及論理法則。

17 (二)再者，一般來說漏水的水源可能是雨水、給水管、排水管、  
18 地坪含水四種，但實際上系爭5樓房屋之後陽台並非露天之  
19 空間，尚有窗戶、天花板得以遮風避雨，另外因新北市土木  
20 技師公會為了此案進行鑑定，始會於後陽台一次性大量積  
21 水，此為極端之特例，在正當情況下後陽台根本無水源，上  
22 訴人甚至於系爭5樓房屋後陽台置放洗衣機、瓦斯桶及熱水  
23 器（被證5），平日於正當使用之情況下即無水源，上訴人  
24 更係無可能刻意將排水孔堵塞並灌水。此外，系爭5樓房屋  
25 上方為頂樓屋頂平台，甚至特別加蓋鐵皮棚架防止雨水在短  
26 時間大量累積導致滲漏之可能（被證6），實難以想像若被  
27 上訴人所稱系爭4樓房屋後陽台天花板長期處於漏水潮濕狀  
28 態且真係由系爭5樓房屋後陽台防水層之原因所致，於平日  
29 毫無水源之情況下，究竟是如何同時導致系爭4、5樓房屋之  
30 後陽台天花板皆出現同樣龜裂之現象，令人匪夷所思。

31 (三)又鑑定報告雖稱係因系爭5樓房屋後陽台防水層失效等，卻

01 無從得知防水層失效之原因，臺灣屬於海島型氣候，天氣及  
02 溫度變化明顯，且時因颱風侵襲而挾帶強風豪雨，加上位處  
03 歐亞板塊及太平洋板塊交接處，地震發生情形頻仍，建物外  
04 牆或樓地板之防水層及結構體，會因為建物老舊、日曬雨  
05 淋、熱脹冷縮、水氣滲入或地震搖晃等影響，而造成結構體  
06 的裂縫及防水層的老化、氧化及破損。兩造系爭房屋至今已  
07 有38年之屋齡，該建物經過長期溫度、濕度變化等原因，可  
08 能早已遂成局部結構體產生裂縫，致水分沿結構體裂縫或防  
09 水層破損處滲入樓地板及牆壁內，縱系爭4樓房屋廚房、後  
10 陽台平頂真係由系爭5樓房屋後陽台防水層失效所致，然此  
11 為時間之自然因素所造成，乃通常之現象，上訴人於102年  
12 購入系爭5樓房屋，購屋至今並無從事任何裝修、修繕之工  
13 程，換言之，該屋所呈現之外觀、格局，甚至是結構，皆與  
14 建商最初交付並無不同。且防水層位於樓板之間，若非專業  
15 工程技師，此種漏水原因實非樓上住戶於一般日常生活中得  
16 以知悉，而防水層之失效乃係隨著時間之經過面產生，此與  
17 正常使用本無關連，亦無可能為如何之維護即可免除，顯然  
18 上訴人縱使為系爭5樓房屋之所有權人，對於設置及保管顯  
19 無欠缺，更無有故意破壞之可能性，自無容因自然老舊等不  
20 可抗力，負擔所有維修費用。

21 (四)退步言，縱認鑑定報告有其依據，然至少就修復費用應由兩  
22 造共同負擔：

23 按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取  
24 得動產所有權，此為民法第811條所明定。防水層是房屋樓  
25 地板建造時，被覆結構體與鋪面層間具有不透水性之薄膜，  
26 施作主要目的在於防止用水滲入樓下之房屋，此部分之施作  
27 必然係鋪設或塗抹於混凝土結構樓板上，此種施工作業已使  
28 防水層與樓板結合而成為樓板之一部分，且施作完後若要強  
29 使防水層與樓板分離，則會破壞防水層而使之失去防水之效  
30 用，足見防水層施作後已成為樓地板之重要成分而不可分  
31 離。故參照臺灣高等法院臺中分院111年度上易字第397號民

01 事判決及公寓大廈管理條例第12條，該維修費用應由樓地板  
02 上下方之區分所有權人共同負擔；又樓地板防水層失效之成  
03 因所在多有，可能因天然災害或自然耗損而失效，總而言之  
04 此情本可能於日常使用中因時間之經過而發生，自難以此認  
05 定可歸責於上訴人，最末至少亦係由兩造共同負擔，而非上  
06 訴人單方之責任。且鑑定報告第8頁(三)也強調兩造系爭房屋  
07 之該棟建築物為高氯離子建築物，所以此棟建築物十分老  
08 舊，老化情況嚴重，顯然可能是外牆滲水，導致系爭4樓房  
09 屋有漏水情事，該費用更應該是兩造共同負擔。

10 (五)綜上所述，鑑定報告並未審酌上訴人系爭5樓房屋後陽台係  
11 長期處於乾燥狀況，而逕認系爭4樓房屋之漏水情況為系爭5  
12 樓房屋陽台防水層無效所致，顯與常情不符。原審判決亦未  
13 敘明上訴人與被上訴人各應負擔多少之修繕金額比例，逕以  
14 要求上訴人負擔全額之修繕費用亦無理由。

15 三、原審判決上訴人應依原審判決附件鑑定報告第6頁九鑑定結  
16 果(三)暨表1所載之修復項目、方法及內容，修復上訴人所有  
17 之系爭5樓房屋，修復至不漏水狀態，及上訴人應給付被上  
18 訴人54,863元及自110年5月15日起至清償日止，按週年利率  
19 5%計算之利息。並駁回被上訴人於原審其餘之訴（即駁回被  
20 上訴人精神慰撫金之請求）。上訴人不服，提起上訴，並聲  
21 明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被  
22 上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

23 [原審判決被上訴人敗訴部分，未據被上訴人提起上訴，此  
24 部分不在本判決裁判範圍]。

25 四、本院之判斷：

26 (一)查被上訴人為系爭4樓房屋所有權人，上訴人為系爭5樓房屋  
27 所有權人，兩造上開房屋為同棟建築之上下樓關係。又兩造  
28 上開房屋所在之建築，為共5層樓之鋼筋混凝土造建築，該  
29 棟建築完成日期為74年11月25日。此有系爭4樓、5樓房屋之  
30 建物登記公務用謄本附卷可證（見原審板建簡字卷第179、1  
31 81頁），首堪認定。

01 (二)關於被上訴人系爭4樓房屋是否有漏水及其漏水原因是否為  
02 上訴人系爭5樓房屋所致？

03 1. 本件經原審囑託新北土木技師公會鑑定結果，被上訴人系爭  
04 4樓房屋廚房與後陽台混凝土平頂，有漏水、壁癌、鋼筋鏽  
05 蝕、混凝土剝落之情形，主臥室混凝土平頂，有鋼筋腐蝕消  
06 失、混凝土剝落之情形。又經該公會技師現場會勘並進行系  
07 爭5樓房屋冷熱水給水管壓力測試、系爭5樓房屋廁所1地坪  
08 排水管漏水測試、系爭5樓房屋後陽台地坪防水層漏水測  
09 試。測試結果：系爭5樓房屋冷熱水管均無漏水、系爭5樓房  
10 屋廁所1地坪排水管無漏水；而系爭5樓房屋後陽台地坪防水  
11 層漏水測試部分，於將水淹滿系爭5樓房屋後陽台地坪至門  
12 檻高度，靜置20分鐘後，系爭4樓房屋後陽台平頂多處即有  
13 水滴出，且相鄰廚房平頂亦呈現潮濕現象，據此研判系爭5  
14 樓房屋後陽台地坪防水層無效導致漏水，因認系爭4樓房屋  
15 廚房與後陽台混凝土平頂漏水、壁癌、鋼筋鏽蝕、混凝土剝  
16 落之情形，係因系爭5樓房屋後陽台地坪防水層失效導致；  
17 至於系爭4樓房屋主臥室混凝土平頂，有鋼筋腐蝕消失、混  
18 凝土剝落之情形，經該公會將該主臥室平頂剝落之混凝土敲  
19 除取樣一處，送TAF實驗室檢測氯離子含量，試驗結果發現  
20 氯離子含量為現行CNS中國國家標準規定值 $0.15\text{kg}/\text{m}^3$ 之29.8  
21 倍，故系爭4樓房屋主臥室混凝土平頂鋼筋腐蝕消失、混凝  
22 土剝落之情形與系爭5樓房屋無關等語。此有鑑定報告及新  
23 北土木技師公會113年4月8日新北土技字第1130001260號  
24 函、原審113年4月11日公務電話紀錄附卷可稽（見原審卷第  
25 279、283、284頁）。

26 2. 是依前開鑑定結果，足證被上訴人系爭4樓房屋廚房與後陽  
27 台漏水，確係因系爭5樓房屋後陽台地坪防水層失效導致。  
28 上訴人辯稱其於系爭5樓房屋後陽台放置洗衣機、瓦斯桶及  
29 熱水器，平日正常使用下即無水源，以及其系爭5樓房屋亦  
30 有牆壁龜裂、潮濕、漏水等與系爭4樓房屋相同之情形等為  
31 由，而謂被上訴人系爭4樓房屋廚房與後陽台混凝土平頂漏

01 水、壁癌等情形非因系爭5樓房屋後陽台地坪防水層失效所  
02 致云云，顯無可採。

03 (三)被上訴人請求上訴人依鑑定報告第6頁九鑑定結果(三)暨表1.  
04 之方式修繕漏水，是否有據？

05 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
06 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由  
07 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠  
08 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，  
09 已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段、第  
10 191條第1項定有明文。次按專有部分、約定專用部分之修  
11 繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使  
12 用人為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項  
13 規定甚明。

14 2. 查系爭4樓房屋廚房與後陽台混凝土平頂發生漏水、壁癌、  
15 鋼筋鏽蝕、混凝土剝落，係因系爭5樓房屋後陽台地坪防水  
16 層失效之緣故，已如前述。而上訴人為系爭5樓房屋之區分  
17 所有權人，就其專有專用之系爭5樓房屋後陽台，自負有管  
18 理、維護、修繕之責，且兩造系爭4、5樓房屋之建築物為74  
19 年11月25日建築完成，為屋齡將近40年之老舊房屋，則所有  
20 權人更應注意管理、維護與修繕，而上訴人陳稱其自102年  
21 間購入系爭5樓房屋至今並無從事任何裝修、修繕工程等語  
22 (見本院簡上字卷第23頁)，自難認上訴人就系爭5樓房屋  
23 之設置或保管無欠缺，且可認上訴人於防止損害之發生，並  
24 未盡相當之注意義務，故系爭5樓房屋後陽台地坪防水層失  
25 效，致生滲漏情事，導致被上訴人系爭4樓房屋廚房、後陽  
26 台漏水受損，核屬可歸責於系爭5樓房屋之區分所有權人即  
27 上訴人，依前開法文規定，自應由上訴人負責修繕其系爭5  
28 樓房屋後陽台地坪之防水層，並負擔其費用。而經新北土木  
29 技師公會鑑定結果，系爭5樓房屋後陽台地坪防水層修繕之  
30 方法及項目，詳如鑑定報告第6頁九鑑定結果(三)暨表1.所示  
31 (即原審判決之附件)，是被上訴人依前開法文規定，請求

01 上訴人依鑑定報告第6頁九鑑定結果(三)暨表1.所載之修復項  
02 目、方法及內容為修復，即無不合，應予准許。上訴人抗辯  
03 應由兩造共同負擔修復責任與維修費用，洵非有據。

04 (四)被上訴人請求上訴人賠償系爭4樓房屋廚房、後陽台因漏水  
05 所受損害之修復費用部分：

- 06 1. 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，  
07 應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求  
08 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條  
09 第1、3項定有明文。
- 10 2. 本件被上訴人所有之系爭4樓房屋廚房及後陽台漏水，係因  
11 上訴人系爭5樓房屋所致，已如前述，上訴人怠於積極維  
12 護、修繕其系爭5樓房屋後陽台地坪防水層之過失，致被上  
13 訴人系爭4樓房屋廚房及後陽台發生滲漏水而受有損害，兩  
14 者之間有相當因果關係存在，則被上訴人依侵權行為之法律  
15 關係，請求上訴人負損害賠償責任，即屬有據，並得依上揭  
16 規定請求上訴人支付系爭4樓房屋廚房及後陽台因漏水所受  
17 損害之必要修繕費用，以代回復原狀。
- 18 3. 系爭4樓房屋廚房及後陽台因系爭5樓房屋後陽台地坪防水層  
19 失效致漏水之損害，經新北市土木技師公會鑑定結果，認此  
20 部分修復所需工項及施作費用如鑑定報告第6頁所載，合計  
21 修復費用為54,863元（含稅），有鑑定報告在卷可稽，而此  
22 修復所需之費用係經專業鑑定人員於現場進行會勘後估算之  
23 內容，核屬必要之修繕範圍。則被上訴人依前開法文規定請  
24 求上訴人如數賠償，自亦有據。至上訴人辯稱兩造系爭房屋  
25 之建築物為高氯離子建築，老化嚴重，顯有可能因此導致被  
26 上訴人系爭4樓房屋漏水，故該修繕費用應由兩造共同負擔  
27 一節，則查，本件被上訴人請求上訴人賠償系爭4樓房屋因  
28 漏水所受損害之回復原狀必要費用，僅有系爭4樓房屋之廚  
29 房及後陽台因系爭5樓房屋後陽台地坪防水層失效受有滲漏  
30 水之損害，並未包含系爭4樓房屋主臥室平頂因氯離子含量  
31 過高所造成之樓板鋼筋腐蝕消失、混凝土剝落之損害。是上

01 訴人上開所辯，即乏依據，而無可採。  
02 五、從而，被上訴人依民法第184條第1項前段、第191條第1項前  
03 段、公寓大廈管理條例第10條第1項、民法第213條第1、3項  
04 等規定，請求上訴人應依鑑定報告第6頁九鑑定結果(三)暨表  
05 1.所載之修復項目、方法及內容修復其系爭5樓房屋至不漏  
06 水狀態，及賠償被上訴人54,863元，並自起訴狀繕本送達翌  
07 日即110年5月15日起（見原審板建簡字卷第63頁送達證書）  
08 起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，  
09 應予准許。原審就上開應准許部分為被上訴人勝訴之判決，  
10 於法並無不合。上訴意旨指摘原判決上開部分不當，求予廢  
11 棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
13 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅  
14 列，附此敘明。

15 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  
16 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日  
18 民事第五庭 審判長法官 黃信樺  
19 法官 鄧雅心  
20 法官 陳怡親

21 以上正本證明與原本無異

22 本判決不得上訴

23 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日  
24 書記官 楊振宗