

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

111年度板建簡字第3號

原告 林曾涼
被告 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

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國111年10月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應依附件所示將原告所有門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○號四樓因本件漏水所生損害回復原狀。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、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、擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告原起訴聲明：(一)被告應將其所有系爭72號建物導致原告系爭74號4樓天花板之漏水修復。(二)被告應將原告系爭74號4樓因本件漏水所生損害回復原狀。(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於民國111年10月5日言詞辯論程序當庭變更聲明為：被告應依系爭鑑定報告十、鑑定結果：(二)所示將原告所有系爭74號4樓建物因本件漏水所生損害回復原狀。經核屬同一事實，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

原告為門牌號碼新北市○○區○○路○段00號4樓房屋之所有權人（下稱系爭房屋），被告則為新北市○○區○○路○段00號4樓之所有權人，並將其72號4樓屋頂平台出租予訴外人治富公司供做所雇外籍勞工之宿舍所用。72號4樓屋頂平

01 台實則為頂樓加蓋之鐵皮屋，共分為前段及後段，且皆有安
02 裝水槽，其水槽出水口處各以一隻2.5英寸塑膠水管相接於
03 平台之地板，除塑膠水管之出水口通通對準原告牆壁排水
04 外，致下雨天颱風天原告所有之系爭房屋時生漏水現象，從
05 民國107年起已是如此。後原告於110年10月11日前往72號4
06 樓屋頂平台查看始發現，其後半段之排水口業經被告刻意封
07 死，致無法順利進行排水，故滲漏至原告所有系爭房屋，為
08 此原告系爭房屋長期飽受漏水之害。又72號4樓屋頂平台其
09 本來沒有廚房設備，被告出租其作為宿舍之用，並放任其他
10 人任意於其處煮飯、洗碗等，令其汙水無法順利排出，除造
11 成環境髒亂、地面長期積水，為此，原告所有系爭房屋因滲
12 漏水而受損。為此，爰依民法第184條第1項之規定，提起本
13 件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

14 三、被告則以：

15 (一)被告為依法出租72號4樓屋頂平台；又新北市○○區○○路
16 ○段00號至76號建物皆為4層樓高建物，原告所有系爭房屋
17 亦是如此。惟原告貪圖方便及個人利益，私自於系爭房屋上
18 方興建5樓及6樓之違章建築，且為外包鐵皮建物，極有可能
19 因施工不良或年久失修導致漏水。原告僅因不願與外籍勞工
20 為鄰，旋即推稱係被告堵塞排水、清潔用水使系爭房屋漏
21 水，亦屬個人推測。原告自行違法於系爭房屋上方增建鐵皮
22 建物，無法排除係因其建築設計、材料不良導致其漏水致系
23 爭房屋漏水。

24 (二)按一般生活經驗而論，若為漏水事件之鑑定，一般均會進行
25 大量放水之測試，用以確認究竟何處會漏水、漏水量多寡，
26 影響範圍為何等必要內容，並具以確認漏水來源以及應負擔
27 之人。惟本件於會勘之時鑑定人建議需做放水測試，卻因原
28 告堅持不可以進行而作罷此，並僅有以現況量測、涵水量測
29 量並勘驗相對位置即完成勘驗，顯不足以完整判斷漏水原因
30 及損害範圍。

31 (三)並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。

01 四、原告主張之事實，業據其提出建物所有權狀、系爭房屋滲漏
02 水照片、72號4樓屋頂平台照片數幀等件為證，惟被告以前
03 詞置辯。是本件所應審酌者為被告抗辯有無理由？經查：

04 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
05 民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張
06 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
07 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
08 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法
09 院17年上字第917號判決意旨可參。再者，主張依侵權行為
10 之法律關係請求損害賠償之人，必須就侵權行為之成立要
11 件，包括：其權利被侵害、該侵害具不法性、行為人有故意
12 或過失、權利被侵害者受有損害、損害與侵權行為間有因果
13 關係等節負舉證之責。又按主張法律關係存在之當事人，須
14 就該法律關係發生所須之特別要件，負舉證責任（最高法院
15 48年台上字第824號判例意旨參照）。而負舉證責任之當事
16 人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其
17 證明之責任，苟應負舉證責任之當事人，不能舉證，以證實
18 其主張之事實為真實，即應受不利之認定。

19 (二)原告主張系爭房屋有漏水情況，並向本院聲請囑託社團法人
20 新北市土木技師公會鑑定(下稱系爭鑑定報告)。查，系爭鑑
21 定報告第九章、鑑定分析(一)略載：「漏水位置調查：新
22 北市○○區○○路○段00號4樓，漏水位置：房間一主要損
23 害為水漬、白華、油漆剝落。房間二主要損害為水漬、白
24 華、油漆剝落。房間三主要損害為水漬、白華、油漆剝落。
25 房間四主要損害為水漬、白華、油漆剝落。新北市○○區○
26 ○路○段00號5樓(增建)：無漏水。新北市○○區○○路○
27 段00號6樓(增建)：無漏水。新北市○○區○○路○段00號4
28 樓管道間：無漏水。」。又鑑定分析(三)亦略載：「漏水
29 位置(74號四樓)與鄰房(72號四樓)之關係：新北市○○區○
30 ○路○段00號(原告)與72號(被告)兩棟建築物相接示意圖。
31 第1項：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、兼作洗滌等雜項共作之平台。第2項：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。...第4項：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。...第5項：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日第一次會勘時，72號四樓屋頂平台已經重新整理並重鋪地磚。經勘查現場研判，72號四樓屋頂平台洗滌排水及下雨排水時，水會流向兩棟建築物共同壁交接處，在共同壁沒有作好防水材料施工之情況下會導致漏水。故新北市○○區○○路○段00號4樓屋頂平台兩棟建築物交接處滲水無法排除導致新北市○○區○○路○段00號4樓頂板漏水原因。」。

(三)次查系爭鑑定報告第十章鑑定結果，原告系爭房屋之漏水原因、修復項目、修復方法、修復費用(含材料、工資)預估，略以記載為：「(一)問：系爭原告建物之漏水原因、修復項目、修復方法、修復費用(含材料、工資)預估。答：

01 1. 由第九章鑑定分析(三)第5項分析：排除新北市○○區○
02 ○路○段00號4樓頂板漏水係因自身建築物漏水所致。研判
03 導致新北市○○區○○路○段00號4樓頂板漏水原因為新北
04 市○○區○○路○段00號4樓屋頂平台兩棟建築物共同壁交
05 接處滲水，且在共同壁沒有作好防水材料施工之情況下，為
06 導致新北市○○區○○路○段00號4樓頂板及牆漏水之原
07 因。2. 修復方法為在新北市○○區○○路○段00號4樓與新
08 北市○○區○○路○段00號4樓屋頂平台兩棟建築物共同壁
09 施作防水，防水材料市場上有多種可選擇，建議可以PU防水
10 材料6mm厚施作，施作地點在72號4樓屋頂平台兩棟建築物共
11 同壁」，「(二)問：爭系房屋因本件漏水導致之損害部分
12 其修復項目、修復方法、修復費用(含材料、工資)預估。
13 答：原告建物因本件漏水導致之損害部分詳附件四現況調
14 查，主要損害為水漬、白華、油漆剝落等。修復方法主要為
15 損害範圍批土油漆，因房間天花板有施作輕鋼架天花板，因
16 此需先拆除原有天花板，損害修復施工後再復原。」(詳如
17 附件所示)。

18 (四)依本件新北市土木技師公會111年8月17日新北土技字第1110
19 002713號鑑定報告書之鑑定結論，足徵本件原告所有之系爭
20 房屋之漏水原因，確係為72號四樓屋頂平台洗滌排水及下雨
21 排水時，水會流向兩棟建築物共同壁交接處，在共同壁沒有
22 作好防水材料施工之情況下會導致漏水無訛；又被告故以本
23 件於會勘之時未進行放水測試，僅有以現況量測、涵水量測
24 量並勘驗相對位置，不足以完整判斷漏水原因及損害範圍為
25 抗辯。惟各鑑定案件之鑑定方法、資料判讀基準本因受鑑標
26 的之建材、結構、面積等因素而異，被告所質疑者均為鑑定
27 人如何採擇其鑑定方法予以鑑定之問題，然鑑定人依其鑑定
28 專業所採擇之鑑定方法，本有其自由選擇之權利，非謂其未
29 採擇某一鑑定方法，其鑑定報告即非可採，且本院經審酌認
30 鑑定人已說明其實施鑑定之方法及理由，該鑑定方法尚無不
31 可採信之處。又新北市土木技師公會指定之本件鑑定人員王

01 金田、韓道昀均為土木技師，為專門技術人員且具鑑定之專
02 門知識，自堪為本件之鑑定機關，故新北市土木技師公會就
03 本案所為鑑定並無欠缺證據能力及不可採信之情事，自得作
04 為本院認定損害原因及回復原狀費用之參考，被告前開抗
05 辯，尚不足採信。是以，原告請求被告應負賠償責任洵屬有
06 據。

07 五、從而，原告依侵權行為等法律關係，請求如主文第一項所
08 示，為有理由，應予准許。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不
10 生影響，爰不一一論述。又被告聲請傳喚鑑定人到庭說明鑑
11 定內容，本院認為本件鑑定人就本件損害發生原因及如何修
12 復等鑑定內容，已於鑑定報告陳述綦詳，是並無傳喚鑑定人
13 到庭說明之必要，附此敘明。

14 七、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣
15 告假執行。

16 八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第
17 78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

18 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日
19 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

20 法 官 呂安樂

21 以上為正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
23 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日
26 書記官 魏賜琪