

宣 示 判 決 筆 錄

111年度板建簡字第60號

原 告 即

反訴被 告 吳金英

訴訟代理人 張慶林律師

趙新力

被 告 即

反訴原 告 林協億

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件於中華民國114年11月25日辯論終結，於中華民國114年12月30日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 黃文彥

朗讀案由到場當事人：被告未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

被告應依附件所示（即社團法人新北市建築師公會修復漏水等事件新北市建師鑑字第五四〇號鑑定報告書第九頁、九、（二）及附件七所示）之修繕方法修繕原告所有新北市〇〇區〇〇街〇〇巷〇弄〇〇號三樓房屋，至修復為止。

被告應給付原告新臺幣參拾萬肆仟元，及其中新臺幣貳拾壹萬陸仟壹佰玖拾伍元自民國一百一十一年五月十七日起，及其中新臺幣捌萬柒仟捌佰零伍元自民國一百一十二年三月十五日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

反訴原告之反訴駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

01 本判決第一、二項得假執行，但被告以新臺幣參拾柒萬貳仟貳佰
02 伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、本訴部分

06 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
07 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明或不甚妨礙
08 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255
09 條第1項第2、3、7款分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明
10 為：(1)被告應將其所有門牌號碼新北市○○區○○街00巷0
11 弄00號4樓房屋漏水區域加以修繕，確定不再漏水至原告所
12 有門牌號碼新北市○○區○○街00巷0弄00號3樓房屋為止。
13 (2)被告應給付原告新臺幣(下同)216,195元，及自起訴狀繕
14 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣
15 於民國(下同)114年3月27日提出民事訴之變更暨陳報狀，變
16 更聲明為：(1)被告應依社團法人新北市建築師公會修復漏水
17 等事件鑑定(估)報告書(文號：新北市建師鑑字第540
18 號)第9頁九、(二)及附件七所示之修繕方法修繕原告所
19 有門牌號碼新北市○○區○○街00巷0弄00號3樓房屋至回復
20 原狀；如被告不僱工修繕，則由原告為前開修復行為，並應
21 由被告支付原告修復費用。(2)被告應給付原告694,180元，
22 及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算
23 之利息。(3)被告應自113年11月15日起，至履行第一項之修
24 繕義務至新北市○○區○○街00巷0弄00號3樓房屋修繕完竣
25 完全不漏水止，按月給付原告16,000元，經核其請求之基礎
26 事實同一，爰准變更前揭聲明，合先敘明。

27 二、原告主張：

28 (一)原告所有新北市○○區○○街00巷0弄00號3樓房屋(下稱系
29 爭3樓房屋)因被告所有新北市○○區○○街00巷0弄00號4樓
30 房屋(下稱系爭4樓房屋)滲漏，造成系爭3樓房屋多處天花
31 板、樓板、牆壁有滲漏水、油漆脫落、壁癌、漏水痕跡等情

01 形，以及天花板輕鋼架及防火板數片有因漏水而受損現象，
02 自應由被告負損害賠償之責任。

03 (二)雙方先於111年5月26日進行調解，調解當日兩造同意由被告
04 自行委請鑑定單位就系爭3樓房屋進行鑑定，是以被告尋覓
05 社團法人台灣防水工程技術協進會(下稱防水工程協進會)，
06 並約同年6月9日前往系爭3樓房屋鑑定漏水事宜，經鑑定人
07 員當場研判，系爭3樓房屋漏水乃因系爭4樓給水管有破損所
08 致，因而造成系爭3樓房屋廁所天花板滲透水現象，且鑑定
09 報告之結果亦載明「造成(系爭3樓)房屋，之廁所頂板混凝
10 土有滲透水現象，為相對應位置樓上(系爭4樓)房屋的廁所
11 『給水管』有破損所致，故在無論是否有使用水都會造成
12 (系爭3樓)房屋廁所天花板滲透水現象。…該滲漏水現象如
13 長期、溫度或濕度變化…等原因，會造成局部結構體產生裂
14 縫，水分會沿裂縫或損壞處滲入樓板及牆壁內…」(參原證9
15 鑑定報告書第4頁)，是當場被告配偶表示願意修繕負責，並
16 稱因須修繕系爭4樓房屋勢必無法居住，因此會暫時搬出去
17 云云，則被告是否為修繕系爭4樓房屋而有減少、關閉用水
18 之情，或是已暫時搬離系爭4樓房屋，原告並不知悉。同年7
19 月23日被告請人至系爭4樓房屋勘查估價，當下原告配偶曾
20 告知近一個月漏水情形較為趨緩(並非完全沒有漏水)，然被
21 告及其委請之人員並未再前往系爭3樓房屋查看實際滲漏位
22 置之狀況，且被告又於同年月26日自行請人進行冷熱水管壓
23 力測試，隨後於隔日即單方面向原告稱「測試當下並無漏水
24 跡象」(111年7月26、27日原告及原告配偶均不再場)，並且
25 被告直接於同年月28日起開始施工，將系爭4樓房屋浴室地
26 板挖除後，以「當下系爭4樓房屋浴室地面係乾燥無漏水痕
27 跡」，立即否認前開防水工程協進會之鑑定結果，認定防水
28 工程協進會之鑑定報告錯誤，系爭3樓房屋漏水乙情與其無
29 涉，從而原告不得不於同年9月7日開庭時，當庭請求鈞院囑
30 託鑑定。

31 (三)嗣經鈞院囑託財團法人新北市建築師公會(下稱建築師公會)

01 再次就系爭3樓房屋漏水事宜進行鑑定，依社團法人新北市
02 建築師公會113年10月24日鑑定(估)報告書(下稱系爭鑑定報
03 告)內容，系爭3樓房屋直上方確實曾有漏水事件發生

04 (四)依反證5之照片、影片，被告僅刨除浴廁表面之地磚，未將
05 墊高部分剷除、將水泥層挖開至冷熱水管處確認，因此只能
06 看見地板表層，根本無從確認地板下之冷熱水管管線是否有
07 滲漏水情形，且依水往低處流之慣性，冷熱水管係在地板
08 下，縱有漏水痕、潮濕處，亦應再更下方位置為是。且被告
09 既已認定防水工程協進會之鑑定報告有誤，為何未直接將浴
10 廁地面恢復原狀，等待本件訴訟結果或由鈞院重新安排、指
11 定鑑定單位重新就現況鑑定，反而繼續拆除、重新進行防水
12 施作？被告之舉，已與常情不符。又反證5檔名：浴室刨除
13 後照片4，此檔案如以電腦放大看，照片「左上角顯為一大
14 坑洞」，此坑洞是否為使用浴廁時水往下流，造成系爭3樓
15 房屋滲漏水之原因之一，非不無可能。

16 (五)再者，新北市板橋區大明街20巷9弄為單向出口巷道(俗稱無
17 尾巷)，該巷道內兩側分別係門牌號碼為1號、3號、5號及門
18 牌號碼為2號、4號、6號、8號、10號、12號(即系爭3、4樓
19 房屋所在之公寓)之五層樓連棟公寓，前開兩排連棟公寓均
20 約莫於64年建造完工，為鋼筋混凝土造之公寓建築，而其中
21 門牌號碼5號及門牌號碼12號之公寓皆為邊間建築，同樣係
22 近50年之邊間公寓，卻僅有門牌號碼12號之系爭4樓房屋及
23 其樓上5樓房屋曾於數年前分別先後於外牆塗防水塗料進行
24 防水工程，其餘同棟1樓至3樓住戶(此可參建築師公會之鑑
25 定報告附件五編號01、02之照片)以及同為邊間建築之門牌
26 號碼5號整棟公寓均(一)未曾對公寓外牆施作防水工程，顯
27 可推之，除系爭4樓房屋及其樓上5樓房屋外，其餘住戶無因
28 外牆防水失效而有滲漏水之困擾，則該公寓外牆防水是否失
29 效實有疑義。

30 (六)縱使該公寓外牆防水失效(此為假設語氣)需重新補強，然外
31 牆施作防水塗層僅係防止雨水滲入公寓牆壁，無法防止內部

01 由上而下，沿牆角或樓地板龜裂處擴散之滲漏水，且系爭4
02 樓房屋確實有破壞牆面、變更外牆及浴廁之違規事實，詳述
03 如下：

- 04 1.原告前於111年3月間，向新北市政府工務局陳情系爭4樓房
05 屋有變更隔間裝潢，並於公寓外牆鑽洞架設排水管事宜，經
06 新北市政府工務局函覆以「現場違規屬實」，由此可知系爭
07 4樓房屋確實有變更外牆及浴廁之違規情事，而新北市政府
08 工務局係於三個月後之111年6月9日始同意備查被告所申請
09 之系爭4樓房屋建築物室內裝修許可一案，合先敘明。
- 10 2.後經新北市政府工務局於111年6月間命被告及其委請之邱國
11 誠簽證建築師限期陳述意見(原告並未稱其委託之建築師為
12 防水工程協進會，被告恐有誤解)，被告及邱國誠簽證建築
13 師現場勘查後於111年6月24日提出陳述意見書說明「…自費
14 委請『台灣防水工程技術協進會』針對本案漏水進行檢測…
15 待漏水情形檢測完成後再進行施工、修復…」，待系爭4樓
16 房屋浴室施工完畢後，系爭4樓房屋仍遭新北市政府工務局
17 認定有違規事實，此有114年3月17日新北市政府工務局陳情
18 案件回復表內容「『本市○○區○○街00巷0弄00號4樓』建
19 築物涉及未經許可擅自變更使用及室內裝修一案，本局於11
20 4年2月12日現場勘查，涉及未經許可擅自進行室內裝修違規
21 屬實」可參。
- 22 3.系爭4樓浴廁(位於建築師公會鑑定漏水點1之上方)排氣窗曾
23 往兩側牆壁敲除外各約30公分牆壁而擴建加大，以隔做兩個
24 排氣窗，且原舊尺寸窗戶上方之雨庇並未依新窗戶尺寸一同
25 往兩側延長，顯未達遮雨之功能，且下方靠系爭3樓處亦有
26 挖洞裝設排水管，此舉均致建築外牆遭破壞，則雨水自前開
27 敲擊或鑽洞處所形成之裂縫滲入系爭3樓，因而造成系爭3樓
28 鑑定漏水點1位置因雨水滲進牆壁內，而有含水量較其他鑑
29 定漏水點高之情，實有可能。
- 30 4.再者，系爭4樓前陽台原有之欄杆約莫於114年8月中拆除，
31 因此原告又發現被告竟將左半邊前陽台外推，拆除陽台與室

內之間之牆面，以擴建室內空間，由此可推被告當初裝修時，除上開浴廁排氣窗之擴建加大外，另有強力破壞前陽台牆壁結構之情事(此一位置正位於漏水點4之上方)，被告之舉顯已破壞原有建築結構，基上，系爭4樓房屋有破壞牆面、變更外牆及浴廁之違規事實，皆可能係破壞原有建築結構、造成系爭3樓房屋滲漏水之原因。

(七)原告請求被告賠償部分：

1.系爭3樓房屋修繕部分：

如前所述，系爭3樓房屋漏水之情形，其原因乃係系爭4樓房屋有瑕疵所致，原告請求被告依建築師公會之鑑定報告第9頁九、(二)及附件七所示之修繕方法修繕系爭3樓房屋至回復原狀或由原告為前開修復行為，並由被告林協億支付原告修復費用，應屬有據。

2.系爭3樓房屋原出租予訴外人蘇逸達使用，租賃期限為110年5月15日至112年5月14日止，租金為每月新台幣1萬6仟元。然訴外人蘇逸達前於111年1月間向原告反應系爭3樓房屋有滲漏水之情形，經原告通知被告修繕，被告置之不理，嗣因系爭3樓房屋漏水日趨嚴重，嚴重影響日常生活起居，訴外人蘇逸達因此無法忍受漏水造成之不良影響，遂於111年4月18日向原告要求自當日起解除租約，原告不得已僅能同意。是訴外人蘇逸達解除租約之原因，與系爭3樓房屋漏水情形具因果關係，被告就其所有系爭4樓房屋專有部分未盡修繕及管理維護責任，致原告受有上開提前解約之租金損失計208,000元，111年4月15日至112年5月14日，共13個月租金收入：16,000元 $\times$ 13=208,000元)。原告因本件訴訟鑑定之需求，且訴訟尚未終結，不敢隨意修繕房屋、破壞現狀，因此無法出租，致原告受有自112年5月15日起至113年11月14日，共18個月之租金損失288,000元(計算式：16,000元 $\times$ 18=288,000)以上，倘系爭3樓無漏水情形，原告自當有租金之收入，是原告所失利益為如期收取系爭3樓房租，而原告所受損失乃因被告所有系爭4樓房屋漏水所致，則原告向被告

請求賠償租金損失496,000元(計算式：208,000元+288,000元=496,000元，即上開(2)、(3)期間)，並自113年11月15日起至履行修繕義務至系爭3樓房屋不再漏水止按月給付原告16,000元之房租收入損害(即所失利益)，實屬有理。

3.再查，原告前就系爭3樓房屋漏水原因、修復方式聲請鑑定，並先行墊付本鑑之鑑定費用共計195,000元，並為配合鑑定而向新北市政府工務局申請屋頂平面圖、消防平面圖、給排水平面圖、結構圖、四向立面圖及兩向剖面圖之使用執照、竣工圖等資料，因而支出860元，此筆費用乃因本件房屋漏水事件所衍生之支出，共計195,860元(計算式：195,000元+860元=195,860元自應一併向被告求償。另原告因被告拒絕處理系爭4樓房屋漏水情形，迫於無奈依法提出本件起訴，因此本件訴訟費之支出2,320元，自應由被告負擔。

(八)為此，爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第213條第1項、第3項等規定提起本訴，求為判決：(1)被告應依社團法人新北市建築師公會修復漏水等事件鑑定(估)報告書(文號：新北市建師鑑字第540號)第9頁九、(二)及附件七所示之修繕方法修繕原告所有門牌號碼新北市○○區○○街00巷0弄00號3樓房屋至回復原狀；如被告不僱工修繕，則由原告為前開修復行為，並應由被告支付原告修復費用。(2)被告應給付原告694,180元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(3)被告應自113年11月15日起，至履行第一項之修繕義務至新北市○○區○○街00巷0弄00號3樓房屋修繕完竣完全不漏水止，按月給付原告16,000元等語。

三、被告則辯以：

(一)原告所指稱之因房屋變更隔間裝潢，導致房屋構造破壞，造成系爭3、4樓房屋樓地板有滲漏水之情形，本人已透過建築師向新北市政府工務局申請合法變更在案，並無原告所指摘之破損情形。而於公寓外牆架設污水管排放污水等，經新北市政府環保局派員勘查後表示所排放之水並非污水，顯係原

告誣告而胡亂指摘。為釐清系爭房屋四樓是否有漏水之情形及漏水處應如何修補等問題，本人偕同施工人員於111.7.23星期六上午8點半至3樓勘查以便進行修復，趙先生突然問我是不是把水關掉了？本人回覆沒有，因為我仍然住在4樓，洗澡、洗衣服、洗碗筷、煮開水、刷牙洗臉等日常生活都需要用到水，所以不可能把水關掉。跟我一起至3樓勘查的施工人員立刻詢問趙先生，「所以現在3樓已經沒有再漏水了？」他回答：是。當下我們立即詢問：這個狀況多久了？他回答：1個月。系爭房屋4樓於111.7.26之浴廁以機器加壓測試冷熱水管，持續施作測試24小時，測試結果均無漏水現象(被證照片2)，並於111.7.27請趙先生系爭房屋4樓看壓力測試結果，告知冷熱水管並無破損之情形，趙先生也提醒有可能是浴室防水層破損造成漏水。111.7.28將系爭房屋4樓浴室地板挖除，以檢視是否有漏水狀況，經現場人員檢視，地面防水層乾燥，無發現漏水痕跡，立即拍照存證，並請土木工程專業人員勘查做成紀錄，所以並非4樓漏水造成3樓滴水損害其裝潢，本人確實盡到查證及舉證之責任。

(二)系爭房屋案經鈞院指定社團法人新北市建築師公會於111年9月7日進行初勘之會勘，於會勘期日原告因系爭3樓已無漏水跡象，而向會勘黃建築師提出可以提供『111年6月9造破壞，造日前漏水之相關佐證資料』供建築師參考，然而時至今日卻未提出。

(三)原告卻辯稱本人未經通知即將浴室地板偷偷修復，顯非事實，意圖誤導法院。系爭4樓浴室在111年10月16日完工後本人搬回入住，惟112年1月18日原告提出民事答辯狀及112年3月14日赴鈞院再開辯論庭時均聲稱，本人完工入住後，系爭3樓滴水仍在持續中；然依社團法人新北市建築師公會112年10月2日建築師公會鑑定案件第一次會勘記錄表五、會勘現況：『3.現況3樓已無漏水，為外牆是否有滲水仍需於大雨後兩小時進行檢測.....』；另於113年4月1日社團法人新北市建築師公會進行第二次會勘時，原告卻告知本人4樓浴室地

01 板復原後，系爭3樓已無滴水現象，說詞反覆矛盾，不足採
02 信。

03 (四)依原告指稱，本人僅刨除表面之地磚而未將浴室墊高部分，
04 無法確認地板下之冷熱水管線是否滲漏云云，實屬謬誤。要
05 檢測冷熱水管是否漏水，並非要全部刨除才能得知，只須委
06 請刨除工程人員以機器加壓測試，持續施作測試24小時即
07 可，測試結果並無漏水現象；也因為須持續測試24小時，於
08 次日即請反訴被告之配偶趙君至系爭房屋4樓看壓力測試結
09 果，告知冷熱水管測試之結果並無破損之情形，當時他未提
10 出任何反對之意思表示。本案繫屬法院後，承審法官亦明確
11 表示，當事人及法院均非專家，經當事人同意，另囑託社團
12 法人新北市建築師公會鑑定，不知是反訴被告是刻意曲解還
13 是故意忘記他曾到4樓看測試結果，且社團法人新北市建築
14 師公會於111年9月7日進行初勘之會勘時，就已邀集雙方當
15 事人及原告之辯護人到4樓查看浴室刨除之現況，才會做成1
16 11年9月7日建築師公會鑑定案件初次會勘紀錄表五、會勘現
17 況：「6. 3F同意4F將尚未完工之工程先行完工後再行試水」
18 之結論，而原告卻於辯論意旨狀第5頁指稱，本人係未經指
19 定鑑定單位鑑定，而重新進行施作，顯非事實且故意誤導法
20 院，不足採信。

21 (五)依財團法人新北市建築師公會鑑定及估價報告書第8頁，

22 (二)鑑定分析：1、鑑定人及兩造於112年10月2日至鑑定標的
23 物3F檢視現況均已無漏水。3、經鑑定人於全天未下雨及持
24 續下雨之情況下，以水分計測試漏水點牆壁及天花板混凝土
25 水分含量之差異.....，惟漏水點1之牆壁(外牆)於持續下
26 雨時，水分含量變化偏高，研判應與外牆防水失效有關。
27 4、其他漏水點目視可見滲水痕跡及粉刷脫落惟經水分計檢
28 測，水分含量變化不大，故研判現況確實已不再漏水。第9
29 頁，九、鑑定結論(一)房屋漏水情形略以：就現場漏水點1、
30 漏水點2、漏水點3、漏水點4及漏水點5之漏水痕跡判斷，該
31 5處混凝土牆壁及樓板確實曾有長時間高水分殘留之現況，

01 研判直上方曾有漏水事件發生；惟本人於111.7.28請工人將
02 系爭房屋4樓浴室地板刨除，以檢視是否有漏水狀況，經現
03 場人員檢視，地面防水層乾燥，無發現漏水痕跡，並立即當
04 場拍照存證。何以刨除之地面防水層乾燥，無發現漏水痕
05 跡，與鑑定報告之內容迥異，為此特地請教非本案鑑定人之
06 建築師，得出以下結論：「離水源愈近之處愈潮濕，離水源
07 愈遠之處愈乾燥，此為不變之常理，亦即物質不滅定律」。然
08 系爭房屋4樓浴室地板經刨除後，表層乾燥無漏水痕跡；系
09 爭房屋3樓浴室天花板卻曾有長時間高水分殘留之現況，研
10 判此一現象並非在系爭房屋4樓整建重新裝潢後所發生，而
11 係在整建裝潢前即已存在現象。

12 (六)系爭房屋4樓在前屋主重新拉皮整建裝潢後出售，本人於104
13 年9月購入時，此一漏水狀況已不復存在。此觀鑑定報告
14 九、鑑定結論(一)房屋漏水情形後段略以：經會勘當時測試
15 已無潮濕及漏水現象；鑑定結論(二)修繕方法、項目之必要
16 修護費用前段略以：系爭3樓房屋現況無漏水現象等自明。然
17 系爭房屋3樓究竟於何時開始發生漏水現象？本人於購入系爭
18 房屋後，原告之配偶趙先生曾告知，在本人入住前，系爭房
19 屋4樓原隔成5間套房出租；此外，該系爭房屋係民國66年間
20 建造完成，距今已近50年，屬於老舊公寓建築，期間不知轉
21 手幾次？亦或曾改建？系爭房屋3樓浴室天花板雖曾有長時間
22 高水分殘留之現況，惟究竟於何時開始發生？原告皆未能舉
23 證說明，僅依其主觀認知判斷，而欲將非歸責本人之事由強
24 加於本人身上，並非法提出告訴；且依民法第197條規定，因
25 侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠
26 償義務人時起，二年間不行使而消滅；自有侵權行為時起，
27 逾十年者亦同。本案請求權是否已因罹於時效而消滅？漏水
28 事件之原因關係既與本人無涉，原告之訴為無理由，此其一
29 也。

30 (七)再者，依原告111.11.01、114.02.04陳報狀指稱，系爭房屋
31 3樓於111.10.18、111.10.24及114.01.18均有出現滲水狀況

(此二時間點均落於冬季東北季風來臨、持續下雨之季節);
然依鑑定報告第8頁八、鑑定過程、方法及鑑定分析(二)鑑定
分析3、鑑定人於全天未下雨及持續下雨之狀況下，以水分
計測試漏水點牆壁及天花板混凝土水分含量之差異後發現，
水分均無明顯之變化，惟漏水點1之牆壁(外牆)於持續下雨時，
水分含量變化偏高，研判應與外牆防水失效有關。另依鑑定報
告第9頁九、鑑定結論(一)房屋漏水情形後段略以：唯漏水點1
外牆於持續下雨天氣下，仍有少量滲水情形。本人所有之系爭
房屋4樓及他人所有之系爭房屋5樓外牆，皆有施作防水塗層，
唯獨系爭房屋3樓未曾施作防水塗層，是以鑑定報告提及持續
下雨天氣下，系爭房屋3樓外牆防水失效，有滲水現象，此亦
非本人所造成，原告之訴為無理由，此其二也。

(八)另查，鑑定結論(二)修繕方法、項目之必要修護費用前
段略以：系爭3樓房屋現況無漏水現象，惟.....修復費用
為新台幣68,250元；反觀原告於113.12.10所提出之訴之變更
暨陳報狀除列舉修復費用外，尚要求不符比例之租金損失496,000
元。如前二段所述，本案系爭房屋3樓5處混凝土牆壁及樓板
曾有長時間高水分殘留之現況，研判直上方曾有漏水事件發
生，既非本人所為，本可不予置喙。然原告貪圖妄想藉此龐
大租金損害賠償以獲取不當利益，讓人難以認同。蓋原告本
可先將房屋修繕完成後(修繕費用並非巨大而無法承受)，再
行出租，以獲取每月租金收益，此舉亦無損於訴訟程序之進
行，惟原告卻故意不為之，此為原告主觀故意不作為而非客
觀不能。原告之訴為無理由，此其三也。

(九)至於原告指稱反證5之照片4，照片「左上角顯為一大坑
洞」，此坑洞是否為使用浴廁時水往下流而造成滲漏水之原
因云云。當時會將靠近外牆之浴室內側刨除一大坑洞，便是
因為懷疑是外牆年久失修而造成滲漏所致，故刨除後並未立
即填補而刻意留置，待鑑定建築師到場鑑定。然依社團法人
新北市建築師公會黃建築師表示，依囑託法院之函文內容，

01 鑑定事項及範圍未包括外牆，且依公寓大廈管理條例規定，
02 外牆及樓梯等公眾使用之區域，並不是公寓區分所有權人的
03 專有部分，而是屬於共用部分，不會在這次的鑑定範圍內。
04 且因系爭房屋3樓於鑑定期日(111年9月7日)已無漏水跡象，
05 而系爭房屋4樓浴室地板刨除無法遂行鑑定，經本案鑑定建
06 築師建議，在本人及原告同意下將浴室地板工程復原。所以
07 本人失去可以平反的證據，沒想到原告卻故意提及，讓本人
08 能在此說明，實屬萬幸。

09 (十)依原告114年7月21日民事陳報狀指稱，新北市板橋區大明街
10 20巷9弄為單向出口巷道(俗稱無尾巷)，該巷道內兩側分別
11 係門牌號碼1號、3號、5號及門牌號碼2號、4號、6號、8
12 號、10號、12號之5層樓連棟公寓，而其中門牌號碼5號及門
13 牌號碼12號之公寓皆為邊間建築云云，卻未詳述2棟公寓建
14 築邊間結構並不相同，門牌號碼5號之邊間建築為供人上下
15 樓梯間(無任何開窗)，此觀原告之照片檔及本人所提出之影
16 像檔自明。原告指稱，同樣係近50年之邊間公寓，僅門牌號
17 碼12號之系爭4樓房屋及樓上5樓房屋曾於數年前分別先後於
18 外牆塗防水塗料進行防水工程，其餘同棟1樓至2樓住戶及同
19 為邊間建築之門牌號碼5號整棟公寓均未曾對公寓外牆施作
20 防水工程云云，均非屬實。依本人提供之影片檔(反證光碟
21 9)，門牌號碼12號1樓亦有施作防水塗層，故本棟門牌號碼1
22 2號僅2樓及系爭房屋3樓未施作。先前答辯狀已詳述，原告
23 早已搬離系爭房屋二十幾年，這期間都是承租房客在使用居
24 住，原告對其房屋之瞭解仍停留於二、三十年前，反之本人
25 已搬入十年，天天生活於此，對本棟公寓建築物之瞭解強過
26 原告N倍，本棟建築物外牆依公寓大廈管理條例規定雖屬公
27 共區域，卻會直接影響各樓層住戶之生活品質，為長遠居住
28 使用打算，才會聽從專業施工人員建議，於自己外牆部分施
29 作防水工程。至於對面棟門牌號碼5號因係梯間，外牆是否
30 滲水並不會直接影響到住戶，依公寓大廈管理條例規定，外
31 牆及樓梯等公眾使用之區域，並不是公寓區分所有權人的專

01 有部分，而是屬於共用部分，除非所有住戶同意共同出資施
02 作，然因非直接影響居住品質，所以當然沒有施作防水工
03 程。另依原告指稱，縱令該公寓外牆防水失效需重新補強，
04 然外牆施作防水塗層僅係防止雨水滲入外牆公寓云云，當雨
05 水由外而內侵蝕之後，便會隨著鋼筋混凝土縫隙開始亂竄，
06 水的流動並非固定性，無法預測，所以必須事前防範，這也
07 是施作防水工程的必要性之一。是以在新北市板橋區大明街
08 20巷附近範圍內，有其他公寓建築物外牆用可愛圖案施作防
09 水塗層，既可增加美觀又同時具有防水功能可參見。

10 □原告之配偶趙君向新北市政府工務局投訴，本人居住之房屋
11 於未合法裝修，破壞結構、導致其3樓房屋漏水云云。本人
12 未於工務局指定之期日完工，係因本案繫屬於法院，本人原
13 係認為，應可待法院審理結果確定後，再行送新北市工務局
14 審理即可；惟工務局承辦人員表示，案件繫屬法院並未構成
15 時效中斷，本人第1次申請之許可施工失其效力。114年2
16 月，本人再次收到新北市政府工務局公函，趙君又去檢舉，
17 於是本人再次跟室內裝修建築師連繫，將本人持有系爭房屋
18 4樓是內含房間、浴廁重新丈量、繪圖，並裝置消防設施及
19 防火安全門，拆除陽台鐵窗將逃生窗擴建等，以符合消防法
20 規。本人於114年9月8日取得新北市工務局建築物室內裝修
21 合格證明，此舉不但可以破除原告所有不實之指控，包括原
22 告用了相當多的篇幅臆測，企圖營造本人購入系爭房屋前即
23 已存在的裝修事實，與本案漏水之間的不當連結，均非事
24 實，全係捕風捉影、信口雌黃，全無真憑實據，亦可證明本
25 人上述陳述均符合實情。

26 □原告於113年6月11日以陳報狀提出修改、新增鑑定事項：

27 「系爭3樓房屋現在或曾經有無漏水？若有，漏水原因為
28 何？..」，並請求確認系爭4樓於111年之修繕項目、範圍、
29 施工後之狀況等等。本人對此無法認同，蓋漏水原因關係不
30 正是本案之所以訴訟繫屬之原因關係，如原告無充分證據顯
31 示，僅就單純事實現狀而濫行起訴，且未就該事實負舉證責

任，是本人持有之系爭房屋4樓所造成，就胡亂起訴指，實屬無理由，法院應予駁回起訴。蓋當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法定有明文。原告主張因為本人持有之系爭房屋4樓變更室內裝修造成原告所有之系爭房屋3樓漏水，應就該事實負舉證之責任，而非僅以受有損害之事實照片，一再的用自己推論的方式或提出假設性問題代替舉證，以遂行其目的，顯然企圖擺脫與迴避法律所賦予之義務及責任。由此得知原告並無任何證據證明系爭3樓漏水與4樓有直接必然關係，就任意指摘提告，使本人陷於錯誤，誤以為自己所住之房屋真的漏水，而欲助其修繕系爭房屋3樓，實屬謬誤，原告之主張，不符事實且無理由，懇請法院明鑑並依法駁回其起訴各等語。

四、經查：

(一)本院於111年9月7日上午10時至系爭3樓房屋履勘，履勘結果：系爭3樓樓房屋2間房間天花板、牆面有漏水、油漆剝落、白華、水漬等情形（下稱系爭漏水情形），廚房天花板油漆表面突出，白華、水漬等情形，此有本院111年9月7日勘驗筆錄在卷可稽（卷第113頁）。又上開3樓樓房屋2間房間天花板、牆面有漏水、油漆剝落、白華、水漬等情形（下稱系爭漏水情形），廚房天花板油漆表面突出，白華、水漬等情形，經本院囑託新北市建築師公會就其原因為鑑定，鑑定結果為：3F屋內現況檢視經兩造現場指定漏水點共五處，敘述如下：1.漏水點1:臥室2上方樓板，目視可見滲水痕跡及粉刷脫落研判該處確實曾有滲水或潮濕之現況。2.漏水點2:浴室上方樓板，目視可見滲水痕跡及粉刷脫落，研判該處確實曾有滲水或潮濕之現況。3.漏水點3:臥室上方樓板，目視可見滲水痕跡及粉刷脫落，研判該處確實曾有滲水或潮濕之現況。4.漏水點4:前陽台上方樓板，目視可見滲水痕跡及粉刷脫落，研判該處確實曾有滲水或潮濕之現況。5.漏水點5:廚房上方樓板，目視可見滲水痕跡及粉刷脫落，研判該處確實曾有滲水或潮濕之現況。6.就現場漏水點1、漏水

點2、漏水點3、漏水點4及漏水點5之漏水痕跡判斷，該5處
混凝土牆壁及樓板確實曾有長時間高水分殘留之現況，研判
直上方曾有漏水事件發生；檢視112年3月29日原告檢附給鑑
定人參考之資料(含受損現況光碟)影片內容，影片中浴室
(漏水點2)有滴水情形，但經會勘當時測試已無潮濕及漏水
之現象惟漏水點1外牆於持續下雨天氣下，仍有少量滲水情
形。7.修繕方法、項目之必要修護費用：答：系爭3樓房屋現
況無漏水現象，惟前陽台、臥室2、臥室3、浴室及廚房，天
花上方樓板現況有漏水痕跡，該5處既有漏水痕部分，可採
重新粉刷方式修復、廁所PVC天花板及臥室礦纖天花板復
原，修復費用為新台幣68,250元(詳附件七、牆壁、天花修
補費用估算)。另漏水點1外牆之滲水，需於建築物整面外牆
進行全面防水工程，屬於社區公寓大廈維護之範圍(非屬本
鑑定)各等語，此有系爭鑑定報告書即新北市建築師公會113
年10月24日鑑字第540號鑑定報告書(下稱鑑定報告)，附
卷可憑。足見系爭3樓房屋目前雖暫無漏水情形，然依前開
鑑定報告，系爭4樓房屋前曾有滲漏水之情況導致系爭3樓房
屋受有前揭損害，堪以認定。至被告主張侵權行為時效抗辯
乙節，未據被告提出相關證據資料供本院審酌，本院自難為
被告有利之認定，併此敘明。

(二)次按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定
之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失
利益，民法第216條定有明文。是既存利益減少所受之積極
損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之，又
所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之
利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通
常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀
之確定性(最高法院95年台上字第2895號判決意旨參照)。
原告主張因系爭損害無法出租系爭3樓房屋，受有租金損失
，業據提出租賃契約及存證信函為證，應屬有據。又前開

01 鑑定報告第一次會勘於112年10月2日，項目內容說明部
02 分： 1. 現況3F已無漏水，惟外牆是否滲水仍需於大雨後
03 兩小時進行檢測以確認。2. 3F、4F現況拍照。3. 於初勘時
04 4F 尚未完成之室內裝修已完工（前揭鑑定報告書第3
05 頁）。足見至遲於112年10月2日原告即已得知系爭3樓房
06 屋無漏水之情，是原告自此之次月起不另行出租之所失利
07 益即非可歸責於被告，亦堪認定。是原告請求之租金損失
08 及等同租金之所失利益於111年4月15日起至112年11月14
09 日止計19個月之損失304,000元（計算式：16,000元×19=30
10 4,000）應屬有據，為可採取；至逾此部分之請求〔即自1
11 12年11月15日起至113年11月14日止，及自113年11月15日
12 起至系爭3樓房屋不再漏水止，按月給付原告16,000元之
13 房租收入損害（即所失利益）〕，則屬無據，無可採
14 取。

15 (三)末按所謂訴訟費用，包括裁判費、同法第77條之23至第77條
16 之25所定之費用，即訴訟文書之影印費、攝影費、抄錄費、
17 翻譯費、證人及鑑定人日旅費，及其他進行訴訟之必要費
18 用。本件因調查系爭房屋漏水原因，而經本院囑託新北市建
19 築師公會進行鑑定，該鑑定費用即屬進行訴訟之必要費
20 用，是原告主張之鑑定費用195,000元及向新北市政府工務
21 局申請屋頂平面圖、消防平面圖、給排水平面圖、結構圖、
22 四向立面圖及兩向剖面圖之使用執照、竣工圖等資料，因而
23 支出860元及裁判費2,320元部分均屬訴訟費用之一部，併諭
24 知如主文第五項所示。

25 (四)從而，原告本於民法第184條第1項前段、第213條第1項及3
26 項、第767條第1項中段等規定訴請①被告應依附件所示（即
27 社團法人新北市建築師公會修復漏水等事件新北市建師鑑字
28 第五四〇號鑑定報告書第九頁、九、（二）及附件七所示）
29 之修繕方法修繕原告所有新北市〇〇區〇〇街〇〇巷〇弄〇
30 〇號三樓房屋，至修復為止。②被告應給付原告參拾萬肆仟
31 元，及其中新臺幣貳拾壹萬陸仟壹佰玖拾伍元自起訴狀繕本

送達翌日（即111年5月17日）起，及其中新臺幣捌萬柒仟捌佰零伍元自民事訴之變更追加狀繕本送達翌日（即112年3月15日）起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；至逾此之請求，為無理由，應予駁回，其餘假執行之聲請，即失附麗，應併駁回。

五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

六、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

(一)反訴被告所指稱本人之房屋因變更隔間裝潢，造成系爭3樓房屋及廁所天花板有滲漏水之情形，反訴原告（下稱本人）已透過建築師向新北市政府工務局申請合法變更案，後因本案提起民事訴訟，經貴院111年8月10日新北院賢民節111板建簡字第60號函請第三方鑑定單位「社團法人新北市建築師公會」鑑定，而暫緩變更流程，並透過建築師函覆新北市政府工務局陳述意見，卻被反訴被告於114年3月27日提出之民事訴之變更追加暨陳報狀指稱，本人回覆新北市政府工務局之內容與事實不符，有涉及使公務員登載不實罪及詐欺罪？然而卻自稱「因本件訴訟鑑定之需求，且訴訟尚未終結，不敢隨意修繕房屋、破壞現狀，因此無法出租」等等，原來「訴訟繫屬，不敢隨意修繕房屋、破壞現狀」僅有反訴被告可用，本人向新北市政府工務局陳述意見時卻不能以訴訟繫屬為由，豈不可笑。再者，同一件民事訴之變更追加暨陳報狀指稱，反訴被告之配偶向新北市政府工務局檢舉本人變更隔間裝潢，違反建築法規；新北市政府工務局回函內容並未提及任何修繕單位或機構，反訴被告就於民事訴之變更追加暨陳報狀指稱，本人委託之建築師為防水工程協進會，說是

01 本人「會自費委請防水工程協進會於檢測完成後再進行施
02 工、修復」等等，反訴被告未經查證，就信口雌黃，實屬謬
03 誤，企圖誤導法院審判，此舉更可突顯出其所有論斷皆屬臆
04 測，不足採信。且系爭房屋4樓變更隔間裝潢係於本人購入
05 時即已存在之事實，反訴被告仍應就所指摘之滲漏情形，與
06 變更裝潢間是否存在因果關係應負舉證責任，而非胡亂指摘
07 誣告。

08 (二)於111年9月7日財團法人新北市建築師公會至系爭房屋進行
09 第1次會勘時，當場詢問會勘之黃建築師，關於鑑定方式是
10 採目視鑑定即可作成鑑定報告?還是一定要以機器設備鑑定
11 後，再根據鑑定數據結果做出鑑定報告?會勘黃建築師回
12 答，所有的鑑定都需要以機器設備偵測，才能確保鑑定結果
13 與事實相符。惟，本人於111年6月9日委請之台灣防水工程
14 協進會之勘查人員，於勘查當日並未攜帶任何鑑定工具，過
15 程中除詢問反訴被告之配偶趙君漏水情形外，僅以目視、拍
16 照而無以機器設備做檢測，之後就隨便做出結論並作成報
17 告。本人迫於無奈只好委請施工人員於111年7月26日將浴廁
18 冷熱水管以機器加壓測試，持續施作測試24小時，測試結果
19 均無漏水現象(反證4)，並於111年7月27日請反訴被告之配
20 偶趙君至系爭房屋4樓看壓力測試結果，告知冷熱水管並無
21 破損之情形，絕非反訴被告114年3月27日提出之民事訴之變
22 更追加暨陳報狀所指稱反訴被告及其配偶均不在場。且當日
23 趙君提及可能是浴室防水層破損造成漏水，為消除其疑慮，
24 復於111年7月28日將浴室地板挖除，以檢視是否有漏水狀
25 況，經現場施工人員檢視，地面防水層乾燥，無發現漏水痕
26 跡，立即拍攝影像檔存證，顯見台灣防水工程協進會所作報
27 告結論不僅離譜而且錯誤，非但無法處理漏水問題，且衍生
28 出不必要之結果，不足以作為施工之依據，更遑論作為證
29 據。次因台灣防水工程技术協進會鑑定報告內容提及，系爭
30 房屋4樓浴室冷熱水管破裂造成系爭房屋3樓滴水，遂與反訴
31 被告配偶趙君聯繫，偕同施工人員於111年7月23日上午8點

01 半至系爭房屋3樓勘查，趙君突然詢問本人是不是把水關掉
02 了?本人回覆沒有，因為我們仍然住在系爭房屋4樓，洗澡、
03 洗衣服、洗碗筷、煮開水、刷牙洗臉等日常生活都需要用到
04 水，所以不可能把水關掉。一起勘查之施工人員立刻詢問趙
05 君：「所以現在系爭房屋3樓已經沒有再漏水了?」他回答：
06 「是」。我們立即詢問：「這個狀況多久了?」，他回答：「1
07 個月」。然反訴被告卻在114年3月27日提出之民事訴之變更
08 追加暨陳報狀提及不知悉本人是否搬離或減少、關閉用水之
09 情形，意欲翻供，實為說詞反覆或掩蓋事實，不足採信。

10 (三)然系爭房屋3樓究竟於何時開始發生漏水現象?本人於購入系
11 爭房屋後，反訴被告之配偶趙君曾告知，在本人入住之前，
12 系爭房屋4樓原為5間出租套房;此外，該系爭房屋係民國66
13 年間建造完成，距今已近50年，屬於老舊公寓建築，期間不
14 知轉手幾次?亦或曾改建?系爭房屋3樓浴室天花板雖曾有長
15 時間高水分殘留之現況，惟究竟於何時開始發生?反訴被告
16 皆未能舉證說明，僅依其主觀認知判斷，而欲將非歸責本人
17 之事由強加於本人身上，實屬誣告;且依民法第197條規定，
18 因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及
19 賠償義務人時起，二年間不行使而消滅;自有侵權行為時
20 起，逾十年者亦同。本案請求權是否已因罹於時效而消滅?
21 漏水事件之原因關係既與本人無涉，反訴被告之訴為無理
22 由，應予駁回，此其一也。

23 (四)再者，依鑑定報告九、鑑定結論(一)房屋漏水情形後段略
24 以：唯漏水點1外牆於持續下雨天氣下，仍有少量滲水情形。
25 本人所有之系爭房屋4樓及他人所有之系爭房屋5樓外牆，皆
26 有施作防水塗層，唯獨系爭房屋3樓未曾施作防水塗層(依財
27 團法人新北市建築師公會鑑定及估價報告書附件五、相關照
28 片地2頁參照)，是以鑑定報告提及持續下雨天氣下，系爭房
29 屋3樓外牆有滲水現象，此觀反訴被告114年3月27日提出之
30 民事訴之變更追加暨陳報狀提及系爭房屋3樓於114年1月26
31 日、2月4日、2月16日、3月13日仍陸續出現滲水情況，證明

01 第三方鑑定人財團法人新北市建築師公會鑑定報告所言非
02 假，此一滲水現象亦非本人造成，反訴被告之訴為無理由，
03 應予駁回，此其二也。

04 (五)基於上述事實，提反訴，反訴被告應賠償無理由指控而造成
05 本人之損害，包括本案系爭房屋4樓浴室冷熱水管壓力測
06 試、開挖並回復原狀必要之費用計186,800元，及因浴室拆
07 除、修復期間本人無法居住在系爭房屋4樓，平日需居住於
08 旅館，假日為節省住宿費用而往返臺中母親住所之車票費用
09 計57,521元，委請台灣防水工程技術協進會鑑定之鑑定費
10 44,000元等，及自反訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息
11 百分之五計算之利息，向反訴被告請求賠償。為此，爰依民
12 法侵權行為損害賠償之法律關係提起反訴，求為判決：反訴
13 被告應給付反訴原告288,321元及自反訴狀繕本送達翌日起
14 至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語。

15 二、反訴被告則辯以：

16 (一)反訴原告對反訴被告請求損害賠償，惟其民事反訴起訴狀並
17 未表明請求權基礎（訴訟標的）及其請求依據，其起訴顯不
18 合程式，故揆諸前開法律規定，原告起訴不合法，鈞院應駁
19 回之。

20 (二)退而言之，依防水工程協進會及建築師公會兩者之鑑定結
21 果，皆認定系爭3樓房屋漏水原因為系爭4樓房屋所致，已如
22 上述，因此相關鑑定、修繕所需費用自當由反訴原告自行支
23 付，且本件乃反訴原告同意由其自行並自費尋覓鑑定單位，
24 於事後未先知會反訴被告，於反訴被告不在場之情形下，又
25 再自行找人進行24小時冷熱水管壓力測試，並且於刨除浴廁
26 地板後，一方面以「地板表面乾燥無漏水痕跡」否定防水工
27 程協進會之鑑定報告，一方面卻選擇前往旅館住宿、來回中
28 部母親住所，繼續進行浴廁防水施作工程，是上開項目支出
29 費用，均為反訴原告事前同意自行支付(防水工程協進會之
30 鑑定費)或事後未經反訴被告同意自行支出(24小時冷熱水壓
31 力測試)或本可不必支出之費用(旅館住宿、往返中部母親住

所車資、浴廁施工費)，實與反訴被告無涉。

(三)反訴原告迄今依舊否認鑑定結果，甚至提起本件反訴向反訴被告索討其支出之冷熱水管壓力測試、開挖並回復原狀必要之費用186,800元、旅館及往返其母親住處之車費共計57,521元、委請台灣防水工程技術協進會鑑定之鑑定費44,000元，實屬無據。

(四)反訴原告於104年購入系爭4樓房屋並入住，為系爭4樓房屋所有權人，而本件漏水事件係於111年初開始發生，反訴被告告知悉後隨即聯繫反訴原告修繕，然反訴原告置之不理，故而反訴被告於同年4月提起本案訴訟，並未罹於時效，倘反訴原告認為本件漏水事件更早之前即已發生，依上開見解，自應由反訴原告就反訴被告告知悉在前之事實，負舉證責任各等語。

三、經查：按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，復按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院72年台上字第4225號判決可資參照。本件系爭3樓房屋之漏水原因既為系爭4樓房屋所致，業經審認於前，反訴原告之主張，難認有據，委無可取。

四、從而，反訴原告依民法侵權行為損害賠償之法律關係反訴請求反訴被告給付288,321元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書 記 官 葉子榕

法 官 李 崇 豪

上列為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

書 記 官 葉 子 榕