

宣 示 判 決 筆 錄

112年度板建簡字第133號

原 告 葉慶文

訴訟代理人 吳威廷律師

洪清躬律師

被 告 戴馨儀

訴訟代理人 黃暉程律師

鍾欣紘律師

黃國興

上列當事人112年度板建簡字第133號請求修復漏水等事件於中華民國113年11月5日辯論終結，於中華民國113年12月10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 丁敦毅

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

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明或不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255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為：(一)被告應自行修繕其區分所有坐落門牌號碼新北市○○區○○路00○0號十樓之陽台排水管使其不漏水。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣於民國(下

同)112年12月22日提出民事變更訴之聲明狀，變更上開聲明為：被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○路00○0號十樓之漏水修繕至不漏水狀態。經核原告上開訴之聲明之變更，係將其請求修復漏水之方式明確化，並減縮請求損害賠償之金額，為本於同一請求基礎事實，而變更應受判決事項之聲明，亦未妨礙被告之防禦及訴訟之終結，依首揭法條規定，不在禁止之列，自應准許。

二、至本件有關原告區分所有門牌號碼新北市○○區○○路00○0號九樓房屋漏水原因，前已委請臺北市建築師公會為鑑定，並於本院113年11月5日言詞辯論日期前已完成鑑定，然原告遲至113年11月5日言詞辯論期日始當庭以民事追加被告狀，追加被告裕豐大廈管理委員會，顯已造成訴訟終結延滯且有礙被告之防禦，揆諸首開法條規定，原告此部分訴之追加，則不應准許。

三、原告主張：

(一)緣原告為門牌號碼新北市○○區○○路00○0號九樓房屋(下稱系爭九樓房屋)之所有權人，前於109年因天花板橫漏水之問題，曾起訴漏水房屋上方房屋(即新北市○○區○○路0000號十樓，下稱系爭十樓房屋)之前屋主請求修復漏水。並經院審理後，作成鈞院109年度板建簡字第68號民事判決(下稱前訴漏水判決)。前訴漏水判決曾囑託社團法人新北市建築師公會就房屋漏水之原因鑑定，鑑定後並作成社團法人新北市建築師公會民國110年3月17日新北市建師鑑字第135號鑑定報告書(下稱前訴鑑定報告)。據前訴漏水判決、前訴鑑定報告之認定，漏水房屋漏水原因為系爭十樓房屋之客廳前陽台冷氣排水管老化損壞所致。

(二)前屋主於前判決確定後，並與作成前訴鑑定報告之呂漢崗建築師及其推薦之何永華技師討論應如何修復漏水，選擇徹底封堵冷氣水管，不再使用之(下稱系爭防水工程)。前屋主於110年6月17日委景新冷氣行胡惠杉師傅移除房屋客廳前陽台之冷氣，並於該冷氣原本裝設處裝置玻璃，填補復原該窗

01 口。於110年6月28日至7月2日期間，委請禾丞營造有限公司
02 楊榮輝師傅進行改善漏水工程，刨除陽台牆壁、地板之磁磚
03 確認冷氣排水管排水孔之位置後，即以填補物封堵冷氣排水
04 管。

05 (三)又本件原告前曾於111年5月執前訴漏水判決聲請強制執行，
06 並經鈞院分案為111年度司執助字第3560號修復漏水等強制
07 執行事件。前屋主提起債務人異議之訴，並於111年12月22
08 日由鈞院作成111年度板簡字第1694號民事判決（下稱前訴
09 債務人異議之訴判決），認定漏水業已修復，故本件原告不
10 得執前訴漏水判決為強制執行。

11 (四)惟前屋主並未使用前訴漏水判決主文「被告應將門牌號碼新
12 北市○○區○○路00○0號10樓房屋，以如附表所示方式修
13 繕至不漏水狀態。」所示之方法修繕；系爭九樓房屋自112
14 年5月07日上午約5點42分、112年05月18日上午約4點57分、
15 112年6月18日下午7點40分開始至112年6月19日上午4點08
16 分，從所提監視影像檔，可見系爭九樓房屋已有天花板橫樑
17 有漏水與滲水狀況造成天花板橫壁癌、油漆損壞等情，被告
18 現為系爭十樓房屋之區分所有權人，是其專有部分管線之漏
19 水情形，致原告所有之新北市○○區○○路00○0號九樓天
20 花板橫樑有漏水與滲水狀況，造成天花板橫壁癌、油漆損
21 壞。原告自112年5月8日起多次與被告進行協商溝通，被告
22 告知會與工程廠商協調溝通處理，亦經受告知人裕豐大廈管
23 理委員會進行調解，後再經中和調解委員會安排調解，皆調
24 解不成。

25 (五)至本件雖經鈞院委請臺北市建築書公會，並做成臺北市建築
26 書公會113年9月9日(113)(十七)鑑字第2328號函暨鑑定報告
27 書(下稱系爭鑑定書)，惟依其鑑定結果，僅稱系爭九樓房屋
28 內漏水之原因，為位於樓上幾層陽台未外推之住戶有使用前
29 陽台冷氣排水孔，所排之水經由各戶冷氣排水支管接續至大
30 樓冷氣排水主幹管，因排水主幹管埋於結構內有破損，且結
31 構內部亦有裂縫，造成水路經由裂縫再沿埋於大梁內之電管

01 管壁最終流至系爭九樓房屋，使系爭九樓房屋屋內電源線盲
02 蓋周邊滲水潮濕，然仍未針對「漏水點位及位置」、「排水
03 主幹管埋於結構內有破損，且結構內部亦有裂縫」之修復方
04 法、項目、及必要之修復費用出具鑑定意見；是系爭十樓房
05 屋倘冷氣排水管早已封閉，則經由裂縫再沿埋於大梁內之電
06 管管壁最終流至系爭九樓房屋大梁周邊之水路源頭樓層為
07 何？據原告於113年4月12日提供給鑑定人之給水管與排水管
08 管線配置圖面，其中所示之紅色區塊為系爭十樓房屋冷氣排
09 水管的路線；手繪之綠色線條為水路的方向，紅色線為公共
10 管線流至系爭十樓房屋的冷氣排水管，亦為系爭十樓房屋冷
11 氣排水管有破損漏水。原告現場鑑測當日有向鑑定人提出意
12 見，系爭十樓房屋冷氣排水管路在紅色區塊內有損壞造成漏
13 水。惟鑑定人疑似因為看不到而未於鑑定報告內對系爭十樓
14 冷氣排水管路在紅色區塊內有否損壞造成漏水說明理由，又
15 雖然未曾見到系爭十樓房屋之冷氣排水管，但依據原告向管
16 委會所索取之給水管與排水管圖面，系爭十樓房屋冷氣排水
17 管線真切存在。原告認有補充鑑定之必要，故另聲請補充鑑
18 定。

19 (六)綜上，爰依民法第767條第1項中段、第191條第1項規定，請
20 求被告應將所有十樓房屋之漏水原因修繕至不漏水狀態，以
21 除去或防止對於原告所有系爭房屋之妨害，提起本訴請求如
22 變更後之聲明等語。求為判決：被告應將坐落門牌號碼新北
23 市○○區○○路00○○號十樓之漏水修繕至不漏水狀態等
24 語。

25 四、被告則辯以：

26 (一)原告起訴主張之前揭有關前訴漏水判決、前訴鑑定報告，及
27 其所認漏水房屋漏水原因為系爭十樓房屋之客廳前陽台冷氣
28 排水管老化損壞所致，不予爭執。惟前屋主亦已於於110年6
29 月17日委請景新冷氣行胡惠杉師傅移除房屋客廳前陽台之冷
30 氣，並於該冷氣原本裝設處裝置玻璃，填補、復原該窗口，
31 且於110年6月28日至7月2日期間，委請禾丞營造有限公司楊

01 榮輝師傅進行改善漏水工程，刨除陽台牆壁、地板之磁磚確
02 認冷氣排水管排水孔之位置後，即以填補物封堵冷氣排水
03 管，永久封閉冷氣排水管之所有孔洞。系爭防水工程於110
04 年7月2日後，冷氣排水管已無任何輸水之功能。是本件原告
05 前曾於111年5月執前訴漏水判決聲請強制執行，業經前屋主
06 既已修復漏水，提起債務人異議之訴，並於111年12月22日
07 由鈞院作成111年度板簡字第1694號民事判決，認定漏水業
08 已修復，故本件原告不得執前訴漏水判決為強制執行。

09 (二)至原告112年11月16日陳報狀內指摘因被告施工，而造成樓
10 地板內之排水管線無形之損壞云云，惟原告於前訴債務人異
11 議之訴時，自認房屋已無漏水之狀況，且前訴債務人異議之
12 訴判決於鈞院之言詞辯論終結日為111年11月10日，距離原
13 告陳報狀內所指摘之111年4月11日完工日半年有餘，如（假
14 設語氣）確有原告所稱之「管線無形之損壞」，豈有超過半
15 年無任何漏水之可能。且嗣後，亦經歷未登陸111年10月16
16 日之「尼莎颱風」，降雨集中於北北基宜與花蓮地區，此係
17 發生於前訴債務人異議之訴言詞辯論終結前；另於同年9月
18 亦有中度颱風軒嵐諾颱風，惟原告仍於前訴債務人異議之訴
19 自認房屋並無漏水。如管線確有破損（假設語氣），衡諸常
20 情，於經歷多次強降雨後，理應有漏水之情況發生。然於前
21 訴債務人異議之訴言詞辯論終結前並無任何漏水，且被告迄
22 今未使用前陽台之冷氣排水管，前訴鑑定報告所稱之情形已
23 不復見，既無水源，當無漏水之可能。原告112年11月16日
24 陳報狀指摘被告施工，造成管線無形損壞要難憑採。

25 (三)本件系爭鑑定報告書已清楚表示漏水之原因係「大樓冷氣排
26 水主幹管破損」，此為大樓之共用部分，其修繕、維護應由
27 管理委員會為之。系爭十樓房屋經鑑定後，其原前陽台之地
28 排亦已封閉無使用、原客廳之窗型冷氣壁面排水亦埋於強內
29 無任何孔洞可供排水、其室內空調之排水皆往後方陽台方向
30 接管，無任何排水管線往前陽台方向排出，可參系爭鑑定報
31 告書第4頁第4行至第9行；10F住戶前陽台排水孔已封閉無使

01 用，故目前已無漏水之可能性，參鑑定報告書第7頁項次3. a
02 之鑑定結果。由是可知，被告於答辯狀所稱前陽台已無水
03 源，非漏水之原因。另系爭鑑定報告書業已明確表示：「系
04 爭房屋內漏水之原因為未於樓上幾層陽台未外推之住戶有使
05 用前陽台冷氣排水孔，所排之水經由各戶冷氣排水支管接續
06 至大樓冷氣排水主幹管，而排水主幹管埋於結構內有破損，
07 且結構內部亦有裂縫，造成水路經由裂縫再沿埋於大樑內之
08 電管管壁最終流至9F大樑周邊，使其電源線盲蓋周邊滲水潮
09 濕。」，參鑑定報告書第7頁項次1之鑑定結果。排水主幹管
10 非專有部分樓地板其內之管線，而係大樓公管，其修繕、維
11 護應由管理委員會為之各等語。

12 五、經查：

13 (一)本院於113年2月23日上午10時前往新北市○○區○○路00○
14 0號九樓、同址十樓，其履勘結果：系爭九樓房屋天花板橫
15 樑有漏水滲水狀況造成壁癌、油漆損壞，有白華及水漬等情
16 形，此有本院112年2月23日勘驗筆錄在卷可稽。本件原告主
17 張系爭九樓房屋有天花板橫樑有壁癌、油漆脫落、白華、水
18 漬之損害(下稱系爭損害)，肇因於被告就所有之同址系爭十
19 樓房屋未盡保管、維護、修繕之義務，經被告否認，則依前
20 揭規定及說明，即應由主張有侵權行為損害賠償之回復原狀
21 請求權存在之原告，就漏水原因及可歸責於被告之事實，負
22 舉證之責任。又本件嗣經臺北市建築師公會就系爭九樓房屋
23 所受系爭損害之原因為鑑定，有系爭鑑定報告書即臺北市建
24 築師公會113年9月9日(113)(十七)鑑字第2328號函暨鑑定報
25 告書，在卷可憑，其鑑定過程及結論皆略記載為(見系爭鑑
26 定報告書第3至8頁)：1.鑑定人於113年03月18現場初勘，先
27 至新北市○○區○○路0000號9F現場勘查，並詢問9F住戶先
28 前相關客廳大樑漏水情形，9F住戶回覆大約分別於112年05
29 月、6月有漏水情形發生，而初勘當日實際觀察並無任何滲
30 漏水情形，周圍壁體亦屬無潮濕情況；後續至直上層10F詢
31 問，10F住戶表示現有客廳前陽台已外推，其室內裝修為前

屋主所為，並無動任何管線；鑑定人檢視原前陽台之地排亦已封閉無使用，原客廳之窗型冷氣壁面排水亦埋於牆內無任何孔洞可供排水，其室內空調之排水皆往後陽台方向接管，無任何排水管線往前陽台方向排出。(見系爭鑑定報告書第3至4頁)2.鑑定人復於113年05月09日至現場進行第一次會勘，經鑑定人續至直上層10F客廳陽台外推排水孔處進行灌水試驗，將原位於前陽台之封閉地排孔洞打開以利進行灌水。試驗前，先至9F客廳大樑區較嚴重處以「水分計」測量壁體濕度狀況拍照記錄，其9F客廳現況周邊環境牆壁濕度約落在數值166左右。又為了解10樓前陽台排水幹管有無破損漏水，來判斷是否是導致9F客廳大樑滲漏水之發生原因，因此於10F前陽台地面排水進行持續1分鐘之灌水試驗，觀察灌水後滲漏水情形，並無明顯變化；再以水分計測量壁體濕度，原有數值較低之處有上升情況，並發現大樑側面中間有一電源以盲蓋蓋住之周邊處濕度較大。另經鑑定人灌水試驗及勘查其餘樓層陽台外推情形後，欲再釐清其他10F之外，所可能造成9F滲漏水之情形，故當下告知雙方欲進行第二次複勘，並委請申請人請託法院可否通知同址11F至15F之住戶配合進行鑑定工作，預定第二次複勘查看各戶前陽台冷氣排水狀況、前陽台地面排水孔情況，必要時亦進行灌水試驗。(見系爭鑑定報告書第4至5頁)3.鑑定人復於113年07月09日進行第二次會勘，當日初始鑑定時天氣陰天未雨，鑑定人先於新北市○○區○○路0000號9F觀察現況，發現9F客廳大樑下有潮濕現象，但不至於滴水，9F屋主表示於同年6月15日至6月16日，有漏水較嚴重情況發生，併有錄影存證。鑑定人續至同址11F至15F勘查屋內客廳及前陽台外推狀況及冷氣排水孔狀況。其中勘查狀況：「11F：前陽台已外推，前冷氣排水孔已封閉。」、「12F：屋主不在家無法進入」、「13F：前陽台無外推，進行前陽台冷氣排水孔灌水試驗。」、「14F：前陽台已外推，前冷氣排水孔已封閉。」、「15F：屋主不在家無法進入。」。鑑定人為了解各樓層前陽台冷氣

01 排水之主幹管有無破損漏水，判斷是否導致9F客廳大樑滲漏
02 水之發生原因，遂於13F前陽台冷氣排水進行持續1分鐘之灌
03 水試驗，試驗前先至9F客廳大樑區以「水分計」測量壁體濕
04 度狀況，遂至13F進行灌水試驗，結束後至9F客廳大樑區，
05 以水分計測量壁體濕度，大樑下方數值維持不變，但大樑側
06 面電源盲蓋蓋住之周邊處濕度明顯升高許多。鑑定人前往樓
07 頂再度確認各戶前陽台外推情況，除12F及13F之外，其餘前
08 陽台皆已外推。屋頂勘查結束後再至9F客廳大樑區以水分計
09 測量壁體濕度，離上次測量時間約間隔了20分鐘，再度測量
10 之數值，對比於20分鐘前數值，大樑下方數值維持不變，但
11 大樑側面電源盲蓋蓋住之周邊處濕度已有下降。又現勘結束
12 前遇豪大雨，9F測量完後再至10F觀察前陽台地面排水孔狀
13 況，此次複勘仍尚未封閉亦無使用。此時豪雨由屋頂排水孔
14 經流主幹管之流水聲於此孔洞明顯發生聲響，同時詢問9F屋
15 主其表示下雨天並不會客廳大樑之滲水有所變化。(見系爭
16 鑑定報告書第5至6頁)4.系爭鑑定報告書鑑定分析結果則為
17 (見系爭鑑定報告書第6頁)：(1)、初勘時依現場觀察9F客廳
18 大樑壁體情況、申請人描述先前之有滲水發生之情形，但直
19 至初勘時並未再有滲水之情況發生，以及10F前陽台地面排
20 水孔、壁面冷氣排水管早已封閉無使用之狀態來看，初步研
21 判，此案之漏水情況排除是由10樓前陽台之排水孔，及下雨
22 天時才發生之可能性，進而研判若有漏水情況發生，由埋於
23 結構體內部管線間接造成滲漏之可能性為主要因素。(2)、第
24 一次會勘以「水分計」量測9樓客廳大樑區之濕度變化，量
25 測結果在10F陽台地面排水灌水後，9樓客廳大樑區壁體潮濕
26 之數值亦升而，故研判10樓前陽台之排水孔之管線有破裂或
27 是接合不良的情況，致使9樓客廳大樑區有濕度變高的情況
28 發生，但因前陽台另有冷氣排水管的管線經過，故再安排第
29 二次會勘做9F上方其餘樓層之冷氣排水管會勘及灌水試驗，
30 以檢視其造成9樓客廳大樑區滲水之可能性。(3)、第二次會
31 勘由13F前陽台無外推處的冷氣排水孔做灌水試驗，發現9樓

客廳大樑區以「水分計」量測之濕度亦發生上升之變化，且比第一次會勘10F前陽台地面排水孔所灌水之後的上升幅度還大；故研判13樓前陽台冷氣排水孔，所排之水經由冷氣排水支管接續至大樓冷氣排水主幹管，而排水主幹管埋於結構內有破損，且結構內部亦有裂縫，造成水路經由裂縫再沿埋於大樑內之電管管壁最終流至9F大樑周邊，使其電源線盲蓋周邊滲水潮濕。5.本件申請鑑定事項研判如下(見系爭鑑定報告書第7至8頁)：新北市○○區○○路0000號10樓排水管漏水之原因，為位於樓上幾層陽台未外推之住戶，有使用前陽台冷氣排水孔，所排之水經由各戶冷氣排水支管接續至大樓冷氣排水主幹管，而大樓排水主幹管埋於結構內有破損，且結構內部亦有裂縫，造成水路經由裂縫再沿埋於大樑內之電管管壁最終流至9F大樑周邊，使其電源線盲蓋周邊滲水潮濕。修復方法，建議樓上有使用前陽台之住戶改由地面面排水孔排水，不要使用冷氣排水孔排水，以終止水經由水路流至9F，避免結構內部持續因有水分造成內部鋼筋鏽蝕膨脹而破壞混凝土構造。10F住戶前陽台排水孔已封閉無使用，故目前已無漏水之可能性。

(二)綜上，系爭九樓房屋屋內大樑內固有滲漏水現象發生等節；然依上開鑑定結果可得，其原因為系爭九樓房屋以上同址樓層中，陽台未外推之住戶，因使用前陽台冷氣排水孔，致水流經由該各戶冷氣排水支管進而連接至同址大樓排水主幹管，同址大樓排水主幹管因有破損、結構內部裂縫，造成水路經由裂縫，再順沿大樑內電管管壁最終流至系爭九樓大樑周邊。是系爭九樓房屋滲水乙節，源於同址大樓公共管道間破裂滲漏水所致，另系爭十樓房屋前陽台地面排水孔、壁面冷氣排水管經已封閉無使用，卷附亦無其他證據證明其原告所受損害發生之原因，為被告所有系爭十樓房屋所致，實則無法證明兩者間之因果關係，更甚無從認定被告就所有系爭十樓房屋有未違反其修繕、保養、維護義務。是依卷附證據，尚無從遽認原告主張之事實為真，原告復無法提出其他

證明以實其說，是原告此部分之主張，亦嫌無據，洵無足採。

(三)從而，原告依民法第767條第1項中段、第191條第1項等規定訴請被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○路00○○號十樓之漏水修繕至不漏水狀態，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，亦失附麗，應併駁回。

六、至原告另聲請對本件「漏水點位及位置」、「排水主幹管埋於結構內有破損，且結構內部亦有裂縫」之修復方法、項目、及必要之修復費用再為補充鑑定乙節。查前揭鑑定結果，漏水原因已認定為系爭九樓、十樓房屋同址大樓所致，又本件鑑定防水、漏水之檢測本屬受託單位之專業領域，不僅詳實記錄鑑定經過及會勘情形，亦拍照存證，更採用科學儀器水分子儀作為判讀依據，益徵該鑑定結果係鑑定機關本於專業知識、經驗，經過科學儀器檢測、工程學理、專業鑑定人員判斷所得，倘非鑑定方法顯不具有專業合理性或時效性，本應尊重鑑定機關就鑑定方法之裁量、選擇、認定結果堪予採信。是本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

中華民國 113 年 12 月 10 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 113 年 12 月 10 日
書記官 葉子榕