

臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度士簡字第1592號

原告 林芳玉
訴訟代理人 成介之律師
複代理人 王瀚興律師
被告 王銅鋒

周淑芳
上二人共同
訴訟代理人 劉韋廷律師
馮世道律師
邱永欽

上列當事人間修復漏水等事件，於中華民國110年11月12日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用新臺幣壹拾捌萬玖仟玖佰柒拾元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000
號15樓房屋（下稱系爭15 樓房屋）所有權人，被告王銅
鋒、周淑芳為門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號16
樓（下稱系爭16樓房屋）共有人，兩造為上、下樓層之鄰居
關係。系爭16樓房屋餐廳自民國109年1月17日起即發生漏水
之情形，致系爭15 樓房屋屋內天花板受潮而損壞，並有明
顯之白樺結晶。而就本件漏水之原因，兩造前於109年4月25
日約定：「二、雙方協議，由甲方（即被告2人）當層，拆
除地面大理石等表層裝潢，確認漏水走向及確切漏水位置進
行修繕工程。」，惟被告嗣後並未配合修繕。故兩造於109
年6月1日再於長虹虹頂社區進行調解會議，被告僅答應協助
排水、加裝滴水盤、鑽孔檢視管道間有無漏水狀況及關閉廁
所閥等，並未積極進行修復工程。系爭房屋位於15樓，若天

01 花板有漏水情形，依常理應係樓上之被告樓層往下滲漏，本
02 件應有敲開系爭16樓房屋內地板更換水管之必要，故而希望
03 被告能配合原告僱工進入系爭16樓房屋檢查漏水原因並配合
04 施工，惟均為被告所拒絕，致使本件漏水情形更加嚴重，已
05 產生膨脹毀損、發霉及結晶之現象。被告對於其等共有系爭
06 16樓房屋疏於管理維護，致本件漏水滲入系爭15樓房屋，致
07 該屋因而受潮毀損。屢經催促被告修復，被告均未予置理。
08 爰請求被告負損害賠償責任並回復系爭15樓房屋原狀，惟被
09 告並不願進行修繕，故原告復請求被告應容許原告偕同修繕
10 人員進入系爭16樓房屋施作修繕及防漏工程，並由被告負擔
11 修繕費用。又系爭15樓房屋因本件漏水，經原告委託訴外人
12 境基設計估修後，評估須總修繕工程費用須新臺幣（下同）
13 400,701元，被告自應併予賠償之。為此，基於所有權的作
14 用、侵權行為及公寓大廈管理條例等法律關係提起本件訴訟
15 等語，並聲明：（一）被告應容許原告進入系爭16樓房屋內
16 修繕漏水至不漏水之狀態。（二）被告應給付原告400,701
17 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
18 算之利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。

19 二、被告則以：被告於原告通知系爭15樓房屋漏水後，隨即通知
20 當初負責裝潢系爭16樓房屋之比沙列室內裝修設計有限公司
21 前來檢查，並為客廳維修及加冷熱水控制閥（含拆客廳馬
22 桶，並於當日回復原狀）、拆除客廳後方繃布檢測漏水、第
23 二次拆除客廳馬桶及管道間切20x20公分檢修孔（註：客廳馬
24 桶至今均無復原）、檢測玄關及客廳廚房冷熱水及排水、第
25 一次檢測玄關及客廳廚房冷熱水及排水等修繕，顯見被告於
26 起訴前已盡力嘗試尋找本件漏水原因。依系爭鑑定報告所
27 示，疑似系爭15樓房屋之A、B漏水點相對應系爭16樓房屋位
28 置、飲水機給水管位置以及16樓之給水及排水系統管線。均
29 非造成系爭15樓房屋A及B點漏水原因。依系爭鑑定報告所附
30 現場照片，足以顯示系爭15樓房屋天花板與平頂之間設有許
31 多管線，然未說明有無水管鑑定報告，且即便要了解水路，

01 由系爭15樓房屋天花板全部拆除將平頂全部露出，可以利用
02 紅外線儀器加以檢測，實無必要將系爭16樓房屋大理石地板
03 拆除。又被告於實際進行鑑定時，亦容許鑑定單位就餐廳以
04 外之客廳、廚房及客用廁所等進行檢測，實際檢測範圍已逾
05 越原告起訴主張範圍。況依鑑定報告所指之系爭16樓房屋地
06 板漏水點所在之大理石之範圍因無法加以特定，因此所造成
07 之損失難先事先估算，本件既無法特定大理石打除之範圍而
08 無法預估損害，自無構成證明妨礙之情事，原告主張被告拒
09 絕破壞性結構工法而有證明妨礙之情，與事實未符。原告未
10 能舉證證明系爭15樓房屋有漏水現象，係系爭16樓房屋所
11 致，故原告之請求並無理由等語資為抗辯；並聲明：原告之
12 訴及假執行之聲請均駁回。

13 四、得心證之理由：

14 原告主張伊為系爭15樓房屋所有權人，被告為系爭16樓房屋
15 共有人，其所有系爭15樓房屋自109年1月17日起發生漏水之
16 情形，致該屋屋內天花板受潮而損壞，並有明顯之白樺結
17 晶、膨脹毀損、發霉及結晶等現象，經委託境基設計估修
18 後，總修繕工程費用須400,701元之事實，業據提出勘查紀
19 錄表、漏水工程協議書、住家漏水會議紀錄、漏水錄影光
20 碟、裝修工程估價單、建物登記第一、二類謄本及被告戶籍
21 謄本等資料在卷可查，復為被告所不爭執，此部分之事實首
22 堪認定為真實。至原告主張系爭15樓房屋漏水原因為被告共
23 有系爭16樓房屋屋內漏水所致，則為被告所否認，並以前揭
24 情詞置辯。經查：

- 25 (一)原告所有系爭15樓房屋屋內漏水原因，經臺北市土木技師公
26 會鑑定技師於109年11月6日、109年11月14日、109年11月1
27 22日、109年11月29日、109年12月8日、109年12月12日至現
28 場會勘，並於民國110年1月15日以北土技字第1102000253
29 號函及其附件鑑定報告書所載鑑定結果略以：「…十、鑑定
30 結果(一)於民國109年11月14日以濕度儀(Moisture meter)
31 Rixen M700探測15樓平頂A、B漏水點四周範圍結果(詳附件

六照片及說明)，其測點位置及測得數值，依照片編號序分別為照片①6.8、②6.8、③6.8、④6.8、⑤8.0、⑥6.5、⑦8.5、⑧8.0、⑨8.5、⑩7.5、⑪7.5、⑫7.1、⑬9、⑭10.2、⑮8.1、⑯7.5。觀察以上量測結果，可得溼度最高處位於玄關旁的廁所地板排水孔部位(⑭10.2)，其他測點數值相當平均分布，變化不大。(二)由於前述玄關旁的廁所地板排水孔部位與廚房相當接近，且16樓被告於該廁所之給水系統處，新設斷水閥並關閉給水，停止使用多月。故初步研判漏水源可能來自鄰近的廚房排水系統，經詳細觀察及詢問16樓之裝潢公司設計師結果，廚房飲水機之排水管為新設並銜接於不鏽鋼盥洗槽穿過16樓地板(即15樓平頂)之排水管彎管處，故有可能是彎管處接合不良而滲水至15樓平頂，乃於同月22日針對此處施作水壓測試，並於同時段紀錄漏水點之滴水速率，其結果如表一所示，檢測之滴水速率於放水前為4分57秒、放水後為4分56秒，並無加快現象。(三)鑑於廚房不銹鋼料理台洗滌槽排水彎管之測試結果雖無明顯變化現象，為求嚴謹，復於同月29日再度辦理會勘(第四次會勘)，改以於16樓全戶全面同時排水之水壓測試，除原廚房處之不銹鋼料理台洗滌槽及洗衣台外，另加入三間廁所的盥洗台、淋浴噴頭等六處，合計共有八處排水點(位置圖詳圖三)，同時大量放水1小時半，放水過程中同時記錄15樓漏水點之滴水速率，其結果如表二所示。檢測之滴水速率於放水前為4分19秒、放水後為4分20秒，並無加快現象。(四)由於前述排水測試結果無法確認漏水源係來自16排水系統，故決定對16樓給水系統施作斷水測試。鑑定技師於12月8日在大樓管理員指引下，會同原告親蒞頂樓將16樓的給水總閥關閉並施以封條之查封作業(詳附件六照片及說明)復於四日後同月12日再度辦理第六次會勘量測15樓漏水點之滴水速率的變化，其結果如表三所示。關閉給水閥四天後之滴水速率為3分56秒，其滴水速率並無放慢之情況發生。

十一、鑑定結論

01 (一)綜合以上鑑定結果，本案漏水事件經過前述探測，皆未
02 明確顯示漏水源係來自同號16樓之給水及排水系統管
03 線。但可確定的是，漏水出口點的確位於16樓地板。

04 (二)由於漏水速率歷經給水及排水系統的水量測試，並無明
05 顯地跟隨大排水及停水而變化(詳表四)，合理研判漏水
06 源應不在滴水處附近。又本鑑定標的物之大樓結構，其
07 樓版採中空樓版型式設計，經現場量測結果,15樓餐廳
08 頂版漏水點A、B兩處恰位於中空樓版區塊之邊緣。本建
09 築地板內埋藏之管線抑或可能因地震、施工不當及其他
10 等因素造成地板出現裂縫，經由長年累月滲漏而聚積於
11 滴水點附近之中空樓版處，徐徐從裂縫出口滴落。

12 (三)本鑑定之測漏係採用非破壞結構性之工法探測，又因漏
13 水量不大，需做長時間之觀察，誠屬不易。若採用破壞
14 結構性工法施作，將16樓地板漏水點所在之大理石全部
15 或部分打除，實地了解漏水水路，找到漏水源頭是可行
16 的唯一方法(鑑定技師於鑑定過程中曾徵詢16樓屋主此
17 項鑑定方式，惟16樓屋主並不同意)。惟如此一來，將
18 有大片大理石磚遭到破壞，牽連許多裝潢一併毀於一
19 旦，所造成之損失難以事先估算。是故，函文鑑定事
20 項：修復至不漏水及三：上開15樓餐廳天花板，因漏水
21 受損回復原狀兩項所需費用金額；在未打除16樓地磚確
22 知破壞程度前，確實難以估算。」(參見鑑定報告第4-
23 5頁)

24 (二)而就本件之現場履勘及檢測經過，業據技師即鑑定人陳泌棟
25 到庭證稱：鑑定報告中第2頁第9項鑑定經過已說明本次鑑定
26 方式，中間有使用熱影像顯像、濕度計量測、肉眼觀測等。
27 依鑑定結論漏水出口點是16樓地板、15樓頂板。鑑定報告是
28 採用非破壞結構法探測，一般鑑定時我們通常也採取不破壞
29 結構工法為原則，鑑定時我們有做斷水的偵測，16樓斷水4
30 天，測量結果在15樓天花板漏水速率沒有明顯下降，所以認
31 為起水源可能不是16樓的管線，我們做這種斷水偵測，一般

01 樓板1天就可以發現漏水速率是否下降，但本件新式建築工
02 法「中空樓板」，斷水偵測已延長成4天，仍沒有發現漏水
03 速率有下降，我個人懷疑起水源不在16樓，雖然理論上打除
04 被告建物大理石地板之破壞性工法比較方便找出起水點，但
05 也有可能起水點在16樓其他戶，那即使全部打除被告建物之
06 大理石地板也無法找到起水源等語（見本院卷第126-134
07 頁）。

08 （三）綜合上開鑑定報告結果及結論暨鑑定人陳泌棟前開證述可
09 知，本件原告15樓天花板之漏水點無法證明起水源來自被告
10 共有之16樓建物之給水及排水系統管線。雖兩造雖對該鑑定
11 報告書之結果諸多質疑，惟衡諸臺北市土木技師工會為中立
12 鑑定機關，殊無刻意偏頗一造之必要，其指定之本件鑑定人
13 員陳樹棟、陳泌棟均為土木技師，為專門技術人員且具鑑定
14 之專門知識，應堪為本件之鑑定機關，其等所為前開鑑定報
15 告係依據其等土木專業經驗所為判斷，並經多次到場實際勘
16 查檢測。而本件鑑定所採用之鑑定方法，核與常理無違，該
17 鑑定結果亦無論理或邏輯上之謬誤，或與客觀經驗法則相悖
18 之情事。況本件實際到場進行履勘及測試之技師陳泌棟，業
19 已清楚說明現場情況及判斷依據，並經依法具結，爰認鑑定
20 機關所為之鑑定報告及鑑定人陳泌棟前開證述，與事實相
21 符，應堪採信。原告主張系爭15樓房屋漏水原因為被告共有
22 系爭16樓房屋漏水所致云云，舉證不足，尚難憑採。

23 （四）至於原告另主張應採用「破壞結構性工法」，拆除16樓房屋
24 屋內大理石地板找到漏水之起水源頭云云，然已為被告拒
25 絕，依前開鑑定報告結果及結論暨鑑定人陳泌棟前開證述可
26 知，本件起水源有可能不是16樓被告之建物，而是16樓其他
27 戶，如此即使打除被告建物全部大理石地板仍無法找到起水
28 源，從而，如本院准許鑑定人貿然採取破壞結構性工法可能
29 造成被告巨大之損失卻仍無從查知起水點，如此將明顯輕重
30 失衡，難認符合比例原則而為伸張或防衛權利所必要，故本
31 院認為不宜貿然採破壞性工法進行鑑定。原告此部分之主

張，為不可採。

(五)末查，原告另主張本件造成15樓漏水原因可能係16樓房屋屋內裝設之飲水設備有關，因被告目前已關閉其飲水設備長達1年，原告15樓之天花板原漏水處已無漏水情形，希望被告可以再開啟飲水設備測試本件漏水是否與該飲水設備有關云云，然本件漏水起水源已無從由鑑定報告得知起水源在何處，原告15樓天花板目前未再漏水之原因不明，縱使被告再開啟其飲水設備後數日或數月，原告15樓天花板復又漏水，其原因是否確定即為被告16樓之飲水設備管線？或仍有其他原因介入？此僅係再度開啟與之前相同之鑑定而已，況本件鑑定已就被告之飲水設備管線偵測實驗過，實難認被告有再再開啟其飲水設備進行測試之必要。是原告此部分之聲請，並不可採。

(六)至原告雖聲請傳喚具有土木專業之調解委員張長海或張錦藻到庭作證，待證事實為釐清本件鑑定報告、鑑定人及被告抗辯之相關疑義，然其等既未參與本件鑑定過程，亦非實際到場進行看查獲修繕之工程人員。爰認本件無傳喚其等到庭作證之必要，原告此部分聲請應予駁回，併予敘明。

五、綜上所述，原告依基於所有權的作用、侵權行為及公寓大廈管理條例等法律關係，請求被告應容許原告進入系爭16樓房屋內修繕漏水至不漏水之狀態；暨被告應給付原告400,701元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併駁回，併此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不影響本件判決之結果，爰不逐一論述。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為原告敗訴之判決。並依職權確定訴訟費用額為189,970元（含第一審裁判費4,410元、鑑定費185,000元及證人旅費560元），應由敗訴之原告負擔。

01 中 華 民 國 110 年 11 月 26 日
02 士林簡易庭法 官 張明儀

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 110 年 11 月 26 日
08 書記官 劉彥婷