

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第182號

原告 陳美月

訴訟代理人 林博文

被告 陶珍珠

訴訟代理人 馮曉岱

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依社團法人台灣住宅品質消費者保護協會民國114年8月8日鑑定報告書第10頁下方所載項次1至7（即本判決附件），將門牌號碼臺北市○○區○○街00號7樓之1外推紅磚牆體修繕至不漏水狀態。

被告應給付原告新臺幣16,170元。

訴訟費用（減縮部分除外）新臺幣99,500元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣58,905元為原告預供擔保，得免為假執行。

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。又依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。查原告於民國113年10月25日起訴時訴之聲明為「請求判令被告應對其所有○○街○○號7樓之1住家因陽台外推造成防水缺失及其室內地板龜裂與水管破損漏水問題負責修復，以排除同址樓下○○街○○號6樓之1原告住家屋內長期遭受漏水侵害之苦」（見本院卷第9頁）；於訴訟進行中，變更訴之聲明為「一、被告應依社團法人台灣住宅品質消費者保護協會（下稱住宅協會）114年8月8日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第10頁下方所載項次1至7，將門牌號碼臺北市○○區○○街00號7樓之1外推紅

01 磚牆體修繕至不漏水狀態。二、被告應給付原告16,170元」
02 (見本院卷第189頁)。核其變更係針對同一漏水糾紛所為
03 請求，相關資料均可繼續援用，其變更後之訴與原聲明之基
04 礎事實同一，依前揭規定，原告所為之變更，應予准許。

05 二、原告起訴主張：原告為臺北市○○區○○街00號6樓之1房屋
06 (下稱6樓之1)所有權人，被告則為臺北市○○區○○街00
07 號7樓之1房屋(下稱7樓之1)所有權人。被告將7樓之1陽台
08 打通外推增加面積並出租他人，但在施工時並未做好防水處
09 理，111年3月底7樓之1浴室又有水管破裂施工，同年7月2、
10 30日遇強降雨，導致6樓之1陽台天花板連結外牆部分嚴重漏
11 水，師傅說應是7樓之1陽台外推增加面積時，有震損水管情
12 勢，且未注意陽台與室內高度落差、接合處填平、裂縫防水
13 處理等造成，109年開始7樓之1租客長期在浴室用水，或強
14 陣雨時，就會導致6樓之1後陽台天花板漏水更加嚴重。依系
15 爭鑑定報告可知，7樓之1紅磚牆未施作有效防水層，紅磚裸
16 露導致進水，造成7樓之1漏水流入樓下即6樓之1，導致6樓
17 之1後陽台天花板經常漏水不斷，且漏水造成原告住家內部
18 損壞，受有修繕損失，被告拒絕修繕，爰依侵權行為、民法
19 第767條之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應依爭鑑
20 定報告第10頁下方所載項次1至7將7樓之1外推紅磚牆體修繕
21 至不漏水狀態、被告應給付原告16,170元。

22 三、被告答辯略以：對系爭鑑定報告之鑑定結果無意見，但外推
23 牆面不是被告外推的，而是前屋主外推的，被告於91年買房
24 屋就是長這樣，且7樓之1及臺北市○○區○○街00號7樓之2
25 (下稱7樓之2)兩戶都有外推牆面，因此漏水的外牆應該包
26 含7樓之1、7之2的共用牆面，雨水下來，如何證明一定是7
27 樓之1的外牆造成？也可能是7樓之2造成。此外依系爭鑑定
28 報告第17、18頁之照片，可知房屋的冷水幹管7樓之1垂直到
29 2樓之1，攀附在外牆貫穿遮雨棚，因此本件產生的漏水是
30 大家都有用的管線造成，被告只是部分責任等語，並聲明：請
31 求駁回原告之訴。

01 四、法院得心證的理由：

02 (一)經查，兩造分別為6樓之1房屋、7樓之1房屋所有權人，有土
03 地建物查詢資料在卷可查，堪信為真實。

04 (二)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
05 條第1項中段定有明文。本件漏水之成因，業經本院囑託住
06 宅協會鑑定，並出具系爭鑑定報告（置於卷外）。鑑定結果
07 如下，有系爭鑑定報告、有住宅協會114年8月28日住保鑑字
08 第114011747號函在卷可查（見系爭鑑定報告第9-10頁、本
09 院卷第153頁，鑑定報告中將6樓之1簡稱為6樓；將7樓之1簡
10 稱為7樓）：
11

一、6樓房屋陽台附近天花板有無滲漏水情形？

說明：

系爭房屋6樓後陽台「有」漏水之情事。

(一)鑑定當日系爭房屋6樓室內後陽台之樓板，目視即有水痕、油漆隆起、剝落；浴室與陽台之隔間牆，目視即有青苔生長等情形。（詳閱4-1附件說明、照片編號1~2）

(二)鑑定當日現況檢測前，系爭房屋6樓室內後陽台之樓板目視即有壁癌生成，但無水滴滴落（照片編號3），輔以水份計量測壁癌處（照片編號4），其水份數值分述如下—

1. 位置1：4.7%（照片編號5）。
2. 位置2：4.3%（照片編號6）。
3. 位置3：8.0%（照片編號7）。
4. 位置4：7.1%（照片編號8）。
5. 位置5：7.7%（照片編號9）。

(三)本會鑑定人於系爭房屋7樓外牆與直上層頂樓實施檢測，依檢測內容分述如下—

1. 頂樓管邊防水層檢測（照片編號10~16）

實施檢測前，經查系爭房屋頂樓透氣管雖於系爭房屋7樓截斷，惟雨水排水管功能正常。本會鑑定人於頂樓管邊地坪以持續性灑水測試，模擬室外下雨情境，檢測頂樓管邊防水層是否破損。經檢測30分鐘後，以內視鏡觀察貫穿樓板之管邊皆為乾燥狀態，可證頂樓管邊防水層並無破損情形。

2. 系爭房屋7樓外牆防水層檢測（照片編號17~46）

實施檢測前，經查系爭房屋之冷水幹管攀附於女兒牆，貫穿遮雨棚沿外牆進入各戶，其貫穿處周邊未有填縫。於頂樓架設安全繩索以高空垂降方式（工程慣例上稱蜘蛛人）垂降至系爭房屋7樓，經查其外推紅磚牆體外露、固定管線之水泥砂漿層有爆裂之情形，管線進入戶內處紅磚外露；垂降至系爭房屋6樓，經查其凸窗角架鎖固處馬賽克有裂痕、剝落。

本會鑑定人於系爭房屋頂樓之女兒牆冷水幹管以持續性灑水，並讓水流順流而下，模擬室外下雨情境，檢測外牆防水層是否破損。經測試後，水流旋即於系爭房屋6樓之凸窗角架鎖固處縫隙流入室內；水流藉由外推紅磚牆體進入系爭房屋7樓浴室洗手台壁面，並由磁磚裂痕處滲漏出；水流藉由外推紅磚牆體進入系爭房屋7樓浴室管道間內，經樓板縫隙滲漏至系爭房屋6樓室內後陽台之樓板，可證系爭房屋7樓外推紅磚牆體未施作有效防水層；系爭房屋6樓女兒牆防水層因鎖固凸窗角架有破損情形。(照片編號55)

經灑水檢測後，輔以水份計量測系爭房屋6樓室內後陽台之樓板水份數值(照片編號47)分述如下—

- (1) 位置1：4.7% (照片編號48)。
- (2) 位置2：4.3% (照片編號49)。
- (3) 位置3：9.9% (照片編號50)。
- (4) 位置4：8.3% (照片編號51)。
- (5) 位置5：8.1% (照片編號52)。

二、承一、如有滲漏水情形，造成漏水原因為何？是否為7樓房屋將陽台打通外推未做好防水處理，或牆面有樹木生長所致？抑或頂樓、外牆防水工程失效所致(以上原因為列舉，不以此為限)？

說明：

系爭房屋6樓室內後陽台滲漏水原因，經檢測後可證為系爭房屋7樓外推紅磚牆體未施作有效防水層；系爭房屋6樓女兒牆因鎖固凸窗角架致使防水層有破損。

經本會現場實際檢測後認定，①7樓外推紅磚牆體未施作有效防水層，紅磚裸露導致進水，直接影響到7樓浴室牆體出水及6樓後陽台天花板滴水，為主要因素；②6樓女兒牆因鎖固凸窗腳架致使防水層失效，鎖固凸窗腳架位置於後陽台下半部女兒牆牆體，出水位置為6樓後陽台下半部女兒牆牆體，為6樓本身之因素，兩種皆為主因且滲漏水位置皆不相同。

依上述鑑定結果，可知6樓之1後陽台有①天花板、②下半部女兒牆牆體兩處漏水點(見系爭鑑定報告第34頁編號46照片、第35頁編號47照片)，其中①之漏水原因為「7樓之1外推紅磚牆體未施作有效防水層，紅磚裸露導致進水，直接影響到7樓之1浴室牆體出水及6樓之1後陽台天花板滴水」；②之漏水原因為「6樓之1女兒牆因鎖固凸窗腳架致使防水層破損」，住宅協會並強調該2處漏水位置不相同，上述原因各為造成漏水之主因，然本件原告起訴僅主張6樓之1後陽台天花板漏水，本院送交鑑定函文亦僅要求鑑定6樓之1後陽台天花板漏水部分，則住宅協會連同下半部女兒牆牆體之漏水一併鑑定，應屬請求外之鑑定，而原告於本院審理時一再強調

01 其主張之漏水僅有後陽台天花板部分，不包含凸窗腳架造成
02 之漏水等語（見本院卷第188頁），則凸窗腳架造成之漏水
03 應不在本件審理範圍之內。

04 (三)依前述鑑定結果，可徵6樓之1後陽台天花板之漏水，為7樓
05 之1外推紅磚牆體未施作有效防水層所致，被告雖辯稱該強
06 播外推為前屋主所為、非被告所為，然被告身為現7樓之1屋
07 主，自應妥善維護自身房屋，避免房屋造成他人房屋滲漏
08 水，不因是否為前任屋主所為而有不同，再被告稱冷水幹管
09 7樓之1垂直到2樓之1，產生的漏水是大家都有用的管線云
10 云，然鑑定報告已明確說明漏水之原因係7樓之1外推紅磚牆
11 體未施作有效防水層、紅磚裸露所致，而非共用之冷水幹管
12 造成，被告上開辯解自非可採，至於被告辯稱亦可能係7樓
13 之2外推牆體造成，然觀諸系爭鑑定報告，鑑定人員係自高
14 空垂降至7樓之1外，對冷水幹管持續灑水測試，以模擬室外
15 下雨情形，有鑑定照片在卷可考，縱然7樓之2外推牆體亦有
16 相同問題，衡以7樓之1之位於6樓之1正上方，所造成之滲漏
17 水影響應更大於7樓之2，自不能以此認定被告無須將自身外
18 推牆面修繕至不漏水，被告上開辯解均非可採。

19 (四)關於公寓大廈之外牆，究竟何部分為全體區分所有權人所共
20 有、何部分為區分所有權人專用，仍應視其情形而定，如性
21 質上不許分割獨立為區分所有權客體，始為共有性質。一般
22 而言，建築物之外牆是否屬於各區分所有權人專有部分，可
23 參臺灣高等法院暨所屬法院104年法律座談會民事類提案第2
24 2號：「研討結果：…如系爭公寓係於公寓大廈管理條例公
25 布施行前已取得建築執照或建築執照標示圖說未有標示者，
26 則應以鑑定或其他方式確認系爭滲水之3樓左側外牆，是否
27 屬公寓大廈管理條例第7條第3款規定之承重牆壁，如屬承重
28 牆壁，則該外牆屬公寓之共用部分，甲之請求有理由，如非
29 屬承重牆壁，則該外牆為甲專有，甲之請求為無理由。」本
30 件7樓之1外推紅磚牆體，顯非承重牆壁，自為被告之專有部分。
31 而7樓之1外推紅磚牆體未施作有效防水層、紅磚裸露既

01 為6樓之1後陽台天花板之漏水原因，則原告依民法第767條
02 第1項中段請求排除侵害，訴請被告將7樓之1外推紅磚牆體
03 修繕至不漏水狀態，為有理由。又系爭鑑定報告業已將7樓
04 之1外推紅磚牆體修繕至不漏水方式臚列如附件所示（見系
05 爭鑑定報告第10頁），則原告請求被告應依系爭鑑定報告第
06 10頁下方所載項次1至7（即本判決附件），將7樓之1外推紅
07 磚牆體修繕至不漏水狀態，應予准許。

08 (五)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
09 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
10 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
11 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
12 已盡相當之注意者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律
13 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
14 狀，民法第184條第1項前段、191條第1項、第213條第1項分
15 別定有明文。又關7樓之1已造成6樓之1之損壞部分，依系爭
16 鑑定報告可知，修繕費用為16,170元（見本院卷第159頁至1
17 60頁【原因①7樓外推紅磚牆體未施作有效防水層-】項次8
18 至14金額總和14,000元【計算式：施作必要保護（如養生膠
19 帶等）2,000+切割高壓灌注針、磨除溢流高壓灌注藥劑2,5
20 00+刨除青苔，磨除油漆隆起、壁癌2,000+後陽台之樓
21 板、壁面防水塗料施作2,500+油漆批土施作、打磨整平1,0
22 00+同色油漆塗刷2,000+完工清潔2,000=14,000】，加計
23 10%監工管理費1,400元後，再總計5%稅金770元，共計16,
24 170元【計算式：14,000+1,400+770=16,170】），既為
25 修繕因被告因素導致之損害部分，則為有理由，應予准
26 許。

27 五、從而，原告依侵權行為、民法第767條之法律關係，請求被
28 告應依系爭鑑定報告第10頁下方所載項次1至7，將7樓之1外
29 推紅磚牆體修繕至不漏水狀態，及請求被告應給付原告16,1
30 70元，為有理由，應予准許。

31 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗

01 訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職
02 權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被
03 告如預供擔保後，得免為假執行。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
05 之證據與調查證據聲請，經本院斟酌後，認為均不足以影響
06 本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項、
08 第85條第2項。依職權確定訴訟費用額為99,500元（變更聲
09 明後之裁判費1,500元+鑑定費98,000元），應由被告負
10 擔。

11 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日
12 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
13 法 官 陳紹瑜

14 以上正本證明與原本無異。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
16 按他造當事人之人數附繕本）。

17 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日
18 書記官 涂寰宇

19 本件鑑定費組成

初勘費用	6,000元	本院卷第201頁
複勘費用	92,000元	本院卷第205頁
合計	98,000元	

21 附件

項次	項 目	單位	數量	單價	複價
1	高空垂吊專業人員	工	4	12,000	48,000
2	系爭房屋冷水幹管貫穿雨遮棚處周邊防水材料確實填縫	處	1	1,000	1,000
3	系爭房屋7樓爆裂之水泥砂漿打除清潔	處	1	1,000	1,000
4	系爭房屋7樓廢棄物清運	處	1	3,000	3,000
5	系爭房屋7樓外推紅磚牆體外露處水泥砂漿層整平	處	1	2,000	2,000
6	系爭房屋7樓水泥砂漿層整平處防水塗料施作	處	1	4,500	4,500
7	系爭房屋7樓防水塗料施作處保護漆塗刷	處	1	1,500	1,500