

上訴人 張啟明

被上訴人 董如玉

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於民國108年9月6日本院臺北簡易庭107年度北簡字第3876號第一審判決提起上訴，本院於109年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按於簡易訴訟程序之第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第436條之1第3項、第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。經查，被上訴人於原審依民法第184條第1項前段及公寓大廈管理條例第12條規定，請求上訴人給付新臺幣（下同）8萬7,120元之本息（見本院臺北簡易庭107年度北簡字第3876號卷＜下稱原審卷＞第3、94頁），嗣於本院準備程序中，依同一基礎事實，追加民法第191條第1項規定為本件訴訟標的（見本院108年度簡上字第459號卷＜下稱本院卷＞第70頁），核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人起訴主張：被上訴人為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0弄0號2樓房屋（下稱2樓房屋）之所有權人，上訴人為同號3樓房屋（下稱3樓房屋）之所有權人。被上訴人自民國106年9月起發現2樓房屋室內平頂漏水，隨即通知上訴人注意，於同年10月間漏水情況日益嚴重，經多次通知

01 上訴人3樓房屋之地坪漏水，致2樓房屋之室內及陽臺平頂漏
02 水、發霉及鋼筋外漏，並請求上訴人修復，惟上訴人遲未修
03 復。被上訴人遂於106年11月17日向台北市土木技師公會申
04 請鑑定漏水原因，經該會出具107年1月3日北土技字第10730
05 000021號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），鑑定結果為2
06 樓房屋長期受3樓房屋陽臺地坪處之積水（雨水噴入或洗地
07 坪等）影響而致滲水，足見上訴人就3樓房屋之保管、設置
08 有欠缺，不法侵害被上訴人對2樓房屋之所有權，應負損害
09 賠償責任。而被上訴人為修復2樓房屋，依系爭鑑定報告之
10 建議進行修繕，支出室內滲水高壓灌注止漏工程費用2萬2,0
11 00元、室內頂板結構補強費用1萬2,000元、陽臺、臥室漏水
12 處2面牆壁之油漆費用各8,000元、1萬5,000元，共計5萬7,0
13 00元之修復費用。又被上訴人為申請鑑定漏水原因，支出鑑
14 定費用共計3萬元，申請建物登記謄本及閱覽費共計120元。
15 爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項及公寓大廈管理
16 條例第12條規定，提起本件訴訟，請求擇一判命上訴人賠償
17 被上訴人之損害等語。並聲明：（一）上訴人應給付被上訴人
18 8萬7,120元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
19 息5%計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、上訴人則以：系爭鑑定報告雖認2樓房屋天花板之滲水係因3
21 樓房屋長期雨水噴入或洗地坪等所致，然鑑定人員僅以隨身
22 相機拍攝，缺乏足證3樓房屋地坪防水層已失效之公正第三
23 方科學根據，亦未經科學儀器或試水測試，無從證明2樓房
24 屋臥室天花板滲入之水係自3樓地板滲入之雨水或洗地坪之
25 水，且未說明為何2樓房屋臥室及陽臺樓頂之水漬、水痕及
26 水流走向均不一致，故系爭鑑定報告結論實難採信。又被上
27 訴人先後於豪大雨期間之106年10月12日、同年11月20日、
28 同年12月7日、107年1月8日，至3樓房屋查看陽臺有無雨水
29 噴入及洗地坪，並稱2樓房屋陽臺臥室窗框邊在漏水，惟均
30 無雨水噴入或洗地坪之情事，被上訴人亦坦承上訴人並無用
31 水洗滌地板。再2樓房屋外牆曾因固定有線電視纜線而安裝

01 固定樁，可能因此破壞防水塗層導致滲水，被上訴人雖稱其
02 曾請議員會同有線電視業者至現場會勘，確認外牆固定樁已
03 塗防水層，然被上訴人於會勘前未通知上訴人，亦未會同專
04 業第三方以科學儀器檢測，不能斷定電纜固定處經年後仍可
05 達成完全防水之效果。另2樓及3樓房屋為臨路口邊間，下雨
06 時雨水因側向風吹入致3樓房屋陽臺出水口有潮濕狀況，雨
07 水係沿外牆順著排水管外緣流下，自4樓經3樓流到2樓房
08 屋，並非由3樓房屋陽臺出水口流出，而3樓房屋陽臺之出水
09 口原狀與4樓陽臺均有連接屋頂主要落水管，係因被上訴人
10 擅自於2樓房屋陽臺外加裝遮雨棚，改變3樓房屋陽臺出水口
11 樣式，方造成出水口未銜接落水槽而滲水，故縱使3樓房屋
12 陽臺出水口出水狀況為滲水原因之一，被上訴人亦有修繕責
13 任云云。並聲明：被上訴人之訴駁回。

14 三、原審為被上訴人部分勝訴之判決，判命上訴人給付5萬7,000
15 元，及自107年1月30日起至清償日止，按年息5%計算之利
16 息，駁回被上訴人關於支出鑑定費用3萬元、申請建物登記
17 謄本及閱覽費120元之請求及假執行之聲請，被上訴人就其
18 敗訴部分未聲明不服已告確定，上訴人就其敗訴部分提起上
19 訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開
20 廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲
21 明：上訴駁回。

22 四、被上訴人主張被上訴人與上訴人分別為2樓及3樓房屋之所有
23 權人，自106年9月起2樓房屋室內平頂漏水，被上訴人遂於1
24 06年11月17日申請台北市土木技師公會鑑定漏水原因，出具
25 系爭鑑定報告。又被上訴人為修復2樓房屋而支出室內滲水
26 高壓灌注止漏工程費用2萬2,000元、室內頂板結構補強費用
27 1萬2,000元、陽臺、臥室漏水處2面牆壁之油漆費用各8,000
28 元、1萬5,000元，共計5萬7,000元等事實，有2樓及3樓房屋
29 建物登記謄本、台北市土木技師公會收據、鑑定收入統一發
30 票、隆豐工程企業有限公司報價單、正晟油漆工程行估價
31 單、臺北市地政規費及其他收入收據等件在卷可稽（見原審

01 卷第4至10頁），且為上訴人所不爭執，自堪信為真實。

02 五、上訴人另主張因3樓房屋陽臺地坪處之積水滲漏，致2樓房屋
03 臥室及陽臺平頂漏水，故上訴人應賠償被上訴人所支出之修
04 復費用等節，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件
05 應審究者為：(一)2樓房屋臥室及陽臺平頂漏水是否為3樓房
06 屋陽臺地坪處積水所致？(二)上訴人應否賠償被上訴人所支
07 出修復費用5萬7,000元？詳述如下：

08 (一)2樓房屋臥室及陽臺平頂漏水為3樓房屋陽臺地坪處積水所
09 致：

10 1. 按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一
11 方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張
12 者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證
13 責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基於「公平原理
14 及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展
15 現（最高法院99年度台上字第483號、102年度台上字第297
16 號判決均同此見解）。

17 2. 經查，被上訴人主張因3樓房屋陽臺地坪處之積水滲漏，致2
18 樓房屋臥室及陽臺平頂漏水等情，業據其提出附具2樓及3樓
19 房屋建物現況調查紀錄表、平面示意圖及現場照片之系爭鑑
20 定報告為證，鑑定結果為：2樓房屋臥室及陽臺平頂漏水原
21 因為長期受3樓房屋陽臺地坪處之積水（雨水噴入或洗地坪
22 等）影響致滲水，滲水造成平頂之粉刷層剝落及鋼筋生鏽等
23 情（見鑑定書第2頁），參以系爭鑑定報告所附建物現況調
24 查紀錄表、平面示意圖及現場照片所示（見鑑定書第9至16
25 頁），3樓房屋陽臺儲藏室地坪潮溼有水分，排水孔長期潮
26 濕，且儲藏室地坪潮溼處之下方即為2樓房屋陽臺及臥室平
27 頂粉刷剝落及滲水區域，相對位置吻合，是前揭鑑定結果核
28 與經驗法則、論理法則無違，堪予採信。故應認被上訴人對
29 其主張之事實已盡舉證責任，上訴人欲否認其主張，自應提
30 出相當之反證。

31 3. 上訴人雖辯稱：鑑定人員僅以相機拍攝，未經科學儀器或試

01 水測試，無從證明2樓房屋臥室天花板滲入之水係自3樓地板
02 滲入，且未說明為何2樓房屋臥室及陽臺樓頂之水漬、水痕
03 及水流走向均不一致，系爭鑑定報告實難採信云云。惟查系
04 爭鑑定報告係由土木結構技師李景亮所出具，並詳載係依據
05 鑑定申請書及台北市建物工程施工損害鄰房鑑定手冊（95年
06 7月修訂版）實施鑑定，經李景亮技師先後於106年11月25
07 日、26日、27日會同標的物所有權人即兩造至2樓及3樓房屋
08 現場勘查、記錄並拍攝照片，且經調查建物為鋼筋混凝土構
09 造、用途為住宅、牆面及平頂均經油漆、地坪為磨石子材質
10 等建物現況，及滲漏水情形、相對位置等一切情形後，判斷
11 2樓房屋臥室及陽臺平頂漏水原因為長期受3樓房屋陽臺地
12 坪處之積水影響致滲水，此有系爭鑑定報告及附件資料可
13 參。核其實施鑑定人員之專業資格、採取之鑑定方法、過程
14 以及得結論之推理，均無不當或偏頗，自形式及實質上以
15 觀，尚無瑕疵可指，其結論應可憑信。又上開鑑定方法既已
16 足判定漏水原因，自無再行試水測試或儀器檢驗，徒增當事
17 人勞費支出之必要。況上訴人於原審拒不聲請鑑定漏水原因
18 （見原審卷第119頁），於本院準備程序中復不願聲請通知
19 實施鑑定之李景亮技師到庭訊問（見本院卷第71頁），僅泛
20 言指摘鑑定結果不可信，自難憑採。

- 21 4. 上訴人固辯稱：被上訴人於106年10月12日、同年11月20
22 日、同年12月7日、107年1月8日至3樓房屋查看，並無雨水
23 噴入或洗地坪之情事，被上訴人亦坦承上訴人並無用水洗滌
24 地板，又2樓房屋外牆曾因固定有線電視纜線而安裝固定
25 樁，可能破壞防水塗層導致滲水，且2樓及3樓房屋為臨路口
26 邊間，下雨時雨水因側向風吹入致3樓房屋陽臺出水口有潮
27 濕狀況，雨水是沿外牆順著排水管外緣流下，自4樓經3樓流
28 到2樓房屋，並非由3樓房屋陽臺出水口流出，係被上訴人擅
29 自於2樓房屋陽臺外加裝遮雨棚，改變3樓房屋陽臺出水口樣
30 式，方造成出水口未銜接落水槽而滲水云云。然被上訴人否
31 認曾於上訴人所述期間至3樓房屋查看及坦承被上訴人無洗

01 地坪之情，上訴人復未就此舉證以實其說，而被上訴人固提出
02 出2樓房屋外牆固定樁、遮雨棚、3樓房屋陽臺出水口之照
03 片、陽臺改善工程估價單及施工後外觀之照片為證（見原審
04 卷第30、31、66至72頁），然此至多證明2樓外牆安裝固定
05 樁、遮雨棚、出水口樣式及3樓陽臺施工後之外觀，難以證
06 明2樓外牆之裝置與室內平頂漏水有何因果關係，亦無法憑
07 此遽認3樓房屋陽臺地坪無積水之情事，自不足以推翻系爭
08 鑑定報告之鑑定結果，是上訴人前揭抗辯尚屬無據。

09 5. 綜上，被上訴人對於其主張：2樓房屋臥室及陽臺平頂漏水
10 為3樓房屋陽臺地坪處積水所致之事實，已提出相當之證
11 明，上訴人又未就反對之主張，提出相當之反證，應認被上
12 訴人前揭主張為實在。

13 （二）上訴人應賠償被上訴人所支出修復費用5萬7,000元：

14 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
15 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
16 工作物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠缺，
17 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
18 已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第
19 191條第1項分別定有明文。是以，除非工作物所有人能舉證
20 證明民法第191條第1項但書所示之情形存在，得免負侵權行
21 為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即
22 依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責
23 任（最高法院96年度台上字第489號判決同此見解）。又按
24 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分
25 所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，公
26 寓大廈管理條例第10條第1項亦有明定，是上訴人就其所有
27 之3樓房屋專有部分，應盡修繕、管理、維護之責，惟3樓房
28 屋陽臺地坪處之積水滲漏，致被上訴人所有之2樓房屋臥室
29 及陽臺平頂漏水乙節，業經認定如前，且上訴人未能舉證證
30 明其對於3樓房屋之設置或保管無欠缺，或損害非因該欠缺
31 所致，或其已盡相當之注意防止損害，揆諸前揭說明，應推

01 定上訴人有過失，其對於2樓房屋所致損害，自應負賠償責
02 任。

- 03 2. 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
04 應回復他方損害發生前之原狀，債權人並得請求支付回復原
05 狀所必要之費用，以代回復原狀，此觀民法第213條第1項、
06 第3項自明。查系爭鑑定報告建議2樓房屋之受損部分應進行
07 之必要修復工程，包含2樓房屋平頂天花板表層裝修移除，
08 清除平頂滲（漏）水痕磨平後，以環氧樹脂灌注工法施作，
09 如有鋼筋鏽蝕以環氧樹脂抹平。牆及平頂油漆面層、粉光層
10 龜裂或剝落部分，則清除表面污損及剝落粉刷層部分，進行
11 1：3水泥砂漿粉光修補工作，此有系爭鑑定報告可參。而被
12 上訴人已依系爭鑑定報告之建議，就2樓房屋受損部分進行
13 修復工程，支出室內滲水高壓灌注止漏工程費用2萬2,000
14 元、室內頂板結構補強費用1萬2,000元、陽臺、臥室漏水處
15 2面牆壁之油漆費用各8,000元、1萬5,000元等節，業如上
16 「三、」所述。核其修復之項目、數量、單價，尚屬必要之
17 修復費用，是被上訴人請求上訴人賠償修復2樓房屋之必要
18 費用5萬7,000元，應屬正當。

- 19 六、綜上所述，被上訴人主張因上訴人就其所有之3樓房屋保
20 管、設置有欠缺，陽臺地坪處之積水滲漏，致被上訴人所有
21 之2樓房屋臥室及陽臺平頂漏水，係過失不法侵害被上訴人
22 對2樓房屋之所有權乙情，已提出相當之證明，且上訴人未
23 能提出相當之反證，是被上訴人依民法第184條第1項前段、
24 第191條第1項規定，請求上訴人賠償被上訴人所支出之修復
25 費用5萬7,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年1月30日
26 （參原審卷第13頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算
27 之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理
28 由，應予駁回。被上訴人依前開規定對上訴人之請求，既經
29 本院認為有理由，則被上訴人依其餘請求權基礎，所為同一
30 內容之請求，即毋庸再予判決。從而，原審就上開應准許部
31 分，命上訴人如數給付，並為假執行之宣告，尚無不合。上

01 訴意旨指摘該部分原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
02 應駁回其上訴。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
05 論駁之必要，併此敘明。

06 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰依民事訴訟法第436條之1
07 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 109 年 5 月 20 日

09 民事第一庭 審判長法官 姜悌文

10 法官 賴淑萍

11 法官 林祐宸

12 以上正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 109 年 5 月 20 日

15 書記官 李云馨