

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第178號

上訴人 陳西湖
訴訟代理人 蔡政峯律師
複代理人 莊艾潔律師
江昇峰律師
被上訴人 陳逸祥

訴訟代理人 蘇千祿律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於中華民國109年2月6日本院臺北簡易庭107年度北簡字第13668號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於民國110年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴人應再給付被上訴人新臺幣陸萬零捌佰伍拾元及自民國一百一十年五月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定，且依同法第436條第2項，於簡易訴訟程序準用之。被上訴人於原審依民法第767條第1項中段、後段、第184條第1項前段及第213條等規定，起訴請求「一、被告應容忍原告進入其臺北市○○○路○段000巷00號4樓房屋，就原告屋內後陽台、傭人房、洗衣間、廚房、餐廳四處漏水部分（如附圖一黃色部分）進行修復至不漏水狀態。二、被告應給付原告新臺幣

(下同) 15萬6,000 元，並自民國107 年10月14日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。」，並經原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，嗣被上訴人於本院審理時，將請求被上訴人賠償之金額變更為21萬6,850 元（見原審卷第289 頁、本院卷第209 頁至第210 頁），即請求被上訴人應再給付上訴人6 萬0,850 元及自追加訴狀送達翌日（即110 年5 月6 日）起至清償日止，按年息5 %計算之利息（見本院卷第209 頁至第210 頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人起訴主張：被上訴人為門牌號碼臺北市○○○路○段000 巷00號3 樓建物（下稱系爭3樓建物）之所有權人，上訴人則為其上4 樓建物之所有權人（整編前門牌為臺北市○○街00巷00○0 號，下稱系爭4 樓建物）。嗣系爭4 樓建物因年久失修因而漏水至系爭3樓建物，導致系爭3樓建物之屋頂裝潢及牆面因漏水致有水漬損害痕跡，油漆則因長時間滲水潮濕而脫落，地板甚因漏水而膨脹凸出等損害（下稱系爭損害），此有臺北市建築師公會鑑定報告所附「現場拍照」及被上訴人所呈照片為證。詎料被上訴人反應前開情事後，上訴人均置之不理，且拒絕修復漏水並拒絕被上訴人進入系爭4 樓建物內修復漏水。又被上訴人既已提出照片證明系爭3樓建物確有漏水現象，並同意先行負擔鑑定漏水費用，豈料上訴人本同意進行滿水測試，然其竟於臺北市建築師公會進行漏水鑑定時，突然反悔不同意臺北市建築師公會以滿水試驗之方式測試系爭4 樓建物是否滲漏水，致使臺北市建築師公會鑑定報告欠缺滿水試驗之結果，因而無法準確顯示系爭4 樓建物漏水損害系爭3樓建物處所，上訴人之舉實符合民事訴訟法第227 條但書及第282 條之1規定之情形，故應由上訴人就本案滲漏水之原因，非肇因於其所有建物乙節負舉證責任外，本案滲漏水修繕費用即肇因於可歸責上訴人之事由所生，依公寓大廈管理條例第10條、第12條規

01 定，自應由上訴人負擔，爰依民法第767 條第1 項中段、後
02 段、第184 條第1 項前段及第213 條等規定提起本訴請求上
03 訴人賠償15萬6,000 元。再者，依臺北市土木技師公會110
04 年3 月26日北土技字第1102001145號函檢送之鑑定報告，系
05 爭損害之修繕費用為21萬6,850 元，故於扣除原審判命上訴
06 人應給付之金額15萬6,000 元後，另請求被上訴人應再給付
07 上訴人6 萬0,850 元及自追加訴狀送達翌日（即110 年5 月
08 6 日）起至清償日止，按年息5 %計算之利息等語。

09 二、上訴人則辯以：上訴人否認系爭損害肇因於系爭4 樓建物之
10 滲漏水所致，被上訴人所附照片無從證明系爭3樓建物受有
11 系爭損害之原因為何？被上訴人僅憑空言泛稱系爭4 樓建物
12 滲漏水導致系爭3樓建物受有損害，委無足採；被上訴人既
13 未提出此部分之證明，被上訴人主張依民法第767 條第1 項
14 中段、後段、第184 條第1 項前段及第213 條等規定，請求
15 上訴人容忍被上訴人進入系爭4 樓建物修繕滲漏水，並賠償
16 滲漏水之修復費用云云，並無理由。又臺北市建築師公會鑑
17 定報告固記載「系爭3樓建物之後陽台及傭人房天花板燈罩
18 附近、廚房天花板燈罩附近、餐廳天花板有水漬痕（詳該鑑
19 定報告第5頁倒數3行）」等語，並據而判斷因系爭4 樓建物
20 相對位置之地坪無地面磁磚，故而由樓板滲漏所造成云云
21 （詳該鑑定報告第7頁第9 行至第10行），然該鑑定報告亦
22 載明「現場三樓頂板平頂痕跡因時間過久不明顯，且據說樓
23 上排水孔堵塞不使用，環境有所變化。」（詳該鑑定報告第
24 7 頁第6 行至第7行），足知系爭4 樓建物之排水孔因堵塞
25 不使用而無排水，自無滲漏水至系爭3樓建物之可能，且系
26 爭3樓建物之頂板平頂亦無明顯水漬痕跡，益徵系爭3樓建物
27 之後陽台及傭人房天花板燈罩附近、廚房天花板燈罩附近、
28 餐廳天花板之水漬痕應非系爭4 樓建物滲漏水所導致，然臺
29 北市建築師公會未經科學鑑定方法，僅以目視結果即制作原
30 審之鑑定報告，除無從證明系爭4 樓建物與系爭3樓建物發
31 生滲漏水間具有因果關係外，其論證亦有疏漏，甚且該鑑定

01 報告非以專業、科學等方法為之，其鑑定結論顯欠缺公信
02 力，而不足採信。至臺北市建築師公會鑑定報告載稱系爭3
03 樓建物之起居室牆壁、天花板、地板，臥房一窗旁牆壁、天
04 花板、地板，臥房二窗旁牆壁、天花板、地板、臥房一天花
05 板等之滲水潮濕，肇因於外牆因素部分（詳該鑑定報告第7
06 頁第11行至第15行、倒數第1行至第4行及第8頁第1
07 行），上訴人並無意見，且由此足知系爭3樓建物滲漏水之
08 情形與系爭4樓建物無關。此外，縱認上訴人應負擔系爭損
09 害之費用，此部分費用依原審鑑定報告即臺北市建築師公會
10 鑑定報告所認定之費用已足，臺北市土木技師公會鑑定報告
11 所認定之修繕面積39m²雖遠大於臺北市建築師公會所認定修
12 繕面積31.44m²，然未見臺北市土木技師公會說明認定修繕
13 範圍依據為何，則在相同之修繕工法即可回復原狀之情況
14 下，實無以較高費用之方法為之，甚且該修繕費用並未扣除
15 折舊費用，被上訴人依該鑑定報告主張修繕費用為21萬6,85
16 0元，並於二審追加請求6萬0,850元實無理由等語。

17 三、原審認定依臺北市建築師公會鑑定報告認定系爭3樓建物之
18 後陽台傭人房天花板、廚房天花板、餐廳天花板漏水原因極
19 有可能原因為樓上樓板即系爭4樓建物樓板滲漏水所致，應
20 而判命上訴人應容忍被上訴人進入系爭4樓建物，就系爭3
21 樓建物後陽台、傭人房、洗衣間、廚房、餐廳四處漏水部分
22 （如附圖一黃色部分）進行修復至不漏水狀態，並應給付此
23 部分之修繕費用15萬6,000元及自107年10月14日起至清償
24 日止，按年息5%計算之利息，上訴人不服，提起上訴，並
25 聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審
26 之訴及第二審追加之訴均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴
27 駁回。並為訴之追加，聲明：上訴人應再給付被上訴人6萬
28 0,850元及自追加訴狀送達翌日（即110年5月6日）起至
29 清償日止，按年息5%計算之利息。

30 四、本件被上訴人為系爭3樓建物之所有權人，上訴人則為系爭4
31 樓建物之所有權人，系爭3樓建物之餐廳、廚房、儲物間及

01 洗衣間之天花板曾發生滲漏水之現像，並於109 年3 月19日
02 當日下雨時發生嚴重滲漏水之現像等情，為兩造所不爭執，
03 並有建物所有權狀、建物登記第二類謄本、錄影光碟附卷可
04 稽（見原審卷第15頁至第17頁、本院卷第93頁、第229 頁、
05 第250 頁），堪信屬實。

06 五、被上訴人主張上訴人所有系爭4 樓建物年久失修而滲漏水，
07 導致系爭3樓建物受有系爭損害，其自得依民法第767 條第1
08 項中段、後段、第184 條第1 項前段及第213 條等規定向上
09 訴人請求賠償損害等語，惟為上訴人所否認，並以前詞置
10 辯。經查：

11 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 民事訴訟法第277 條前段定有明文；復主張侵權行為損害賠
13 償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任，最
14 高法院100 年度台上字第1903號判決意旨可資參照。又原告
15 對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張如抗辯
16 其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應
17 負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。故各當事人就其所
18 主張有利於己之事實，均應負舉證之責，一方已有適當之證
19 明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證，此亦有最
20 高法院104 年度台上字第220號判決意旨足資參考。經查，
21 被上訴人主張系爭3樓建物滲漏水之現像肇因於系爭4 樓建
22 物滲漏水乙節，業經兩造合意委由臺北市土木技師公會進行
23 鑑定滲漏水之原因，並經臺北市土木技師公會於110 年2 月
24 2 日辦理會勘及針對系爭4 樓建物之鑑定範圍進行滿水測
25 試；而觀諸臺北市土木技師公會110 年3 月26日北土技字第
26 1102001145號函檢送鑑定報告（見本院卷第199頁，鑑定報
27 告外放）之鑑定經過及結果第6 點記載（見鑑定報告第5 頁
28 至第6頁），臺北市土木技師公會之鑑定技師係於系爭4 樓
29 建物鑑定範圍地面進行蓄水同時投放紅色食用色素粉，讓滿
30 水測試之蓄水染成鮮紅色，並據以觀察系爭3樓建物之餐
31 廳、廚房、儲物間及洗衣等處之天花板開孔處是否有滲漏水

情現，嗣經約莫20分鐘左右，系爭3樓建物廚房天花板炭燈旁之觀察孔發現紅色水滴下，廚房炭燈及流理台後方及下方亦出現紅色水流或水滴，隨後洗衣間、儲藏室及餐廳等處亦陸續發現頂板滴下紅色水滴，諸藏室置物櫃裡面及地面亦流出紅色測試水，故依前開滿水測試所呈現之事實，系爭3樓建物餐廳、廚房、儲物間及洗衣等處天花板之滲漏水確肇因於水流自系爭4 樓建物樓地板向下滲漏所致。從而，上開鑑定技師基於專業立場及親身見聞並而於滿水測試鑑定後，認定系爭3樓建物餐廳、廚房、儲物間及洗衣等處天花板之滲漏水肇因系爭4 樓建物，應堪信實，被上訴人就系爭3樓建物滲漏水原因乙節自己盡舉證之責，雖上訴人否認前開滿水測試之結果，即否認系爭4 樓建物樓地板年久失修為系爭3樓建物餐廳、廚房、儲物間及洗衣等處天花板滲漏水之原因，惟未提出推翻該等證詞之反證，自難採憑。

(二)次按，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由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，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限；又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第767 條第1 項、第184 條第1 項前段、第191 條第1 項、第213 條第1 項、第3 項分別定有明文。復民法第191 條第1 項所謂設置有欠缺，係指土地上之建築物或其他工作物，於建造之初即存有瑕疵而言。所謂保管有欠缺，係指於建造後未善為保管，致其物發生瑕疵而言，最高法院50年台上字第1464號裁判意旨參照。查本件系爭3樓建物之餐廳、廚房、儲物間及洗衣等處天花板滲漏水肇因於水流自系爭4 樓建物樓地板向下滲漏所致，已如前

述外，另審酌臺北市土木技師公會鑑定報告結論亦已說明，前開滲漏水成因肇因於鑑定範圍內混凝土地面嚴重龜裂所致（見鑑定報告第6頁），可認本案之滲漏水肇因於上訴人就系爭4樓建物之保管有所欠缺所致，顯屬可歸責於被上訴人之事由，則被上訴人依民法第767條第1項中段及後段、第184條第1項前段之法律關係，請求上訴人容忍被上訴人進入系爭4樓建物就系爭3樓建物漏水部分（如附圖一黃色部分）修復至不漏水狀態，並就系爭3樓建物滲漏水之負損害賠償責任，自屬有據。

(三)再按，修理材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修理材料對於物之本體而言，已具獨立存在價值，因更換新品結果，將促成物於修繕後使用效能或交換價值之提昇，則侵權行為被害人逕以新品價額請求賠償，與舊品相較，勢將造成額外利益，而與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分修復費用之請求，非屬必要，應予折舊，最高法院77年度第9次民事庭會議決議(一)有關折舊之意見，應係專指此種情形而言。反之，若修理材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，更換新品之結果，既無獲取額外利益之可言，且市場上復無舊品之交易市價可供參酌時，侵權行為被害人以新品修繕，就其價額請求賠償，仍屬必要與相當，無須予以折舊。又物因修繕而以新材料、零件替代毀損之舊品時，若非已達相當之比例或構成物之重要部分，衡諸經驗法則，尚難影響整體物之交易價額或因之延長使用年限。查關於被上訴人得請求賠償部分，經臺北市土木技師公會之專業技師鑑定後，認定系爭3樓建物因本案滲漏水所生之修復費用總計為21萬6,850元，有臺北市土木技師公會鑑定報告附件七之鑑定標的物修復費用估算表可參，故被上訴人依該鑑定報告主張系爭3樓建物因系爭4樓建物滲漏水所衍生之必要修費用為21萬6,850元，尚非無據；而上訴人雖抗辯前述附件七之鑑定標的物修復費用估算表關於「室內平頂9mm厚矽酸鈣天花板（含線

01 板）」、「室內平頂天花板及線板油漆一底二度（含批
02 土）」、「儲藏室置物櫃兩處拆除及重做新櫃（約5尺寬8尺
03 高+3尺寬8尺高）」等工項之修復費用材料部分應予折舊云
04 云，然前述天花板材料、儲藏室置物櫃即木板之更新、油漆
05 僅用以附合或結合於系爭建物室內結構體或裝潢，而成
06 為該成分之一部或輔助其功能，並未具有獨立存在價值，上
07 訴人復未舉證證明有舊品之交易市場存在，且前開材料依一
08 般社會生活經驗觀之，亦難尋獲舊品更換，系爭3樓建物實
09 難因前述工程有何增益價值，無從認定被上訴人因更換新品
10 而獲有額外利益，依上說明，自無折舊之必要，是上訴人抗
11 辯應予計算折舊，洵不足採。

12 (四)此外，上訴人再辯稱臺北市建築師公會鑑定報告所認定修繕
13 面積及費用均低於臺北市土木技師公會鑑定報告之鑑定結
14 果，則在相同之修繕工法即可回復原狀之情況下，實無以較
15 高費用之方法為之，故本案必要之修繕費用應以臺北市建築
16 師公會鑑定報告認定之云云，惟本院審酌臺北市建築師公會
17 鑑定報告係於108年2月26日及同年8月6日進行會勘，並
18 於同年8月29日出具鑑定報告，故該鑑定報告距今已逾2年
19 之久，則該修繕費用估價是否符合現今市場交易水準，已非
20 無疑，復佐以因上訴人於原審時不同意進行滿水測試，致臺
21 北市建築師公會未能依原規畫進行該測試，僅能以目視、水
22 分子計測方式鑑定，相較臺北市土木技師公會鑑定報告採取
23 滿水測試之方式鑑定，可認臺北市土木技師公會鑑定報告所
24 採行鑑定方式較符合科學方法，所得之結果即較為精準，其
25 認定之必要修繕範圍自比臺北市建築師公會較為準確，是而
26 上訴人此部分之抗辯，亦無足取。

27 六、綜上所述，被上訴人於原審主張依民法第767條第1項中
28 段、後段、第184條第1項前段及第213條等規定，請求上
29 訴人容忍被上訴人進入系爭4樓建物就系爭3樓建物漏水部
30 分（如附圖一黃色部分）修復至不漏水狀態，並給付15萬6,
31 000元及自107年10月14日起至清償日止，按年息5%計算

之利息，為有理由，應予准許。原審據此為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人於本院審理時另追加請求上訴人應再給付被上訴人修繕費用6 萬0,850 元及自追加訴狀送達翌日（即110 年5 月6 日）起至清償日止，按年息5 %計算之利息，為有理由，亦應予准許，爰判決如主文第2 項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 110 年 10 月 29 日
民事第五庭審判長 法 官 匡 偉
法 官 何佳蓉
法 官 張詠惠

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 110 年 10 月 29 日
書記官 陳香伶