

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第536號

上訴人 陳勝治

送達處所：臺中市○○區○○路○○○○號○○
樓之0

訴訟代理人 莊慶洲律師

複代理人 黃家和律師

吳亞澂律師

被上訴人 林秀滿

訴訟代理人 蔣文正律師

桂齊恒律師

上列當事人間請求修復漏水事件，上訴人對於民國111年10月6日
本院臺北簡易庭110年度北簡字第14272號第一審簡易判決提起上
訴，本院於民國112年9月20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、被上訴人起訴主張：被上訴人為門牌號碼臺北市○○區○○
街00巷00號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）所有權人之一（應
有部分1/2），上訴人為同址5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）
所有權人。因系爭5樓房屋年久失修，防水結構損壞，而有
漏水之情事，並滲漏至被上訴人所有之系爭4樓房屋，被上
訴人陸續發現系爭4樓房屋陽台天花板有多處漏水痕跡、壁
癌及部分區域毀損，該處天花板混凝土因持續滲水剝落至陽
台地板，漏水範圍甚至擴及至系爭4樓房屋室內區域。被上
訴人多次向上訴人反應上開漏水情形，然上訴人置之不理。
爰依民法第767條第1項中段、第821條、第184條第1項前
段、第191條第1項、第213條第1項規定，請求上訴人應將系
爭4樓房屋毀損漏水部分修復至不漏水狀態等語，並聲明：
上訴人應將系爭4樓房屋陽台屋頂漏水受損部分如原審判決

01 附件1（即附圖1-5，見原審卷第275至283頁）所示，依原審
02 判決附件3（即估價單，見原審卷第65頁）回復原狀。

03 貳、上訴人則以：被上訴人遲於103年2月間知悉所主張漏水損害
04 及賠償義務人，侵權行為損害賠償請求權時效即行起算，損
05 害範圍縱有所變更，亦僅涉及請求賠償金額，不影響時效進
06 行，被上訴人於110年間始提起本件訴訟，已逾民法第197條
07 第1項規定之2年短期消滅時效期間。又系爭5樓房屋陽台女
08 兒牆外牆係建築物主要構造，為維持建物安全及其外觀所必
09 要之構造，性質上應不許分割而獨立為區分所有之客體，而
10 由全體住戶共同使用，應認屬共用部分，而非上訴人之專有
11 部分，依公寓大廈管理條例第10條規定，應由管理委員會負
12 修繕之責。台北市土木技師公會111年8月3日鑑定報告書
13 （下稱系爭鑑定報告）僅說明上訴人系爭5樓房屋前陽台與
14 公寓大廈外牆皆有滲漏，惟就該滲漏情形是否會導致下層建
15 築漏水、陽台與女兒牆導致建物漏水之責任比例等卻未鑑
16 定，無從判斷上訴人責任，是系爭鑑定報告認定由系爭5樓
17 房屋負擔修繕責任，尚非可採等語，資為抗辯。

18 參、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：上訴
19 人應將系爭4樓房屋陽台天花板、如原審判決附件1所示之漏
20 水受損部分，以原審判決附件2所示方式回復原狀。上訴人
21 不服提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；
22 (二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則
23 聲明：上訴駁回。

24 肆、得心證之理由：

25 一、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
27 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
28 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
29 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
30 明文。查被上訴人為系爭4樓房屋所有權人之一（應有部分
31 1/2），上訴人為系爭5樓房屋所有權人乙情，為兩造所不爭

01 執（見本院卷第106頁），被上訴人得為共有人全體利益，
02 依上開規定請求上訴人修復漏水（請求修復漏水有無理由則
03 如下述）。

04 二、查系爭4樓房屋有無漏水情事、漏水原因為何及修復工法為
05 何，經兩造合意送請臺北市土木技師工會鑑定（見原審卷第
06 133頁），經該會派鑑定人員到現場勘驗並進行測試，鑑定
07 事項、結果及結論如下：

08 (一)鑑定事項：系爭4樓房屋陽台天花板漏水原因為何？漏水原
09 因與上訴人所有系爭5樓房屋專用部分設施維護是否有關？
10 或係因大樓共有設施維護相關？或係因被上訴人所有4樓房
11 屋曾增建外推後拆除相關？如涉及多項原因，請說明大致關
12 聯比例為何？

13 1.鑑定結果為：

14 (1)現場會（初）勘時系爭4樓房屋有局部客廳裝修外推至前陽
15 台，但現場查看「構造未破壞與系爭5樓房屋共用之樓
16 板」，4樓前陽台天花板已有以水泥重新修繕，但仍有析出
17 氫氧化鈣之結晶及油漆剝落情形，表示「確實存有被上訴人
18 所述滲、漏水狀況」；因4樓前陽台天花板與5樓前陽台地板
19 為共同結構，其亦與5樓前陽台陽台女兒牆相連，現場測量
20 尺寸及會勘照片如鑑定報告附件六所示。

21 (2)111年5月3日於5樓前陽台經積水測試約1小時後，於4樓前陽
22 台落地門前方及左側女兒牆倒吊牆下緣即開始有滲漏水發
23 生，111年5月5日於5樓前陽台女兒牆外牆試水測試約20分鐘
24 後於4樓前陽台落地門前方女兒牆倒吊牆下亦有滲漏水產生
25 （大部分是4樓雨遮silicone未填滿所致），詳鑑定報告附
26 件五會勘照片編號29至34，表示有滲漏水情形。5樓前陽台
27 經積水測試約1小時前後之透地雷達測試及111年5月5日於5
28 樓房屋前陽台女兒牆外牆試水測試約20分鐘前後之透地雷達
29 測試含水量比對，詳如「大誠工程顧問有限公司」檢測報告
30 結果（詳鑑定報告附件七）所示：「因結構內水含量為雷達
31 波之強反射體，因此若含水時將於掃描圖中水含量較多之分

01 布位置將顯現出較強之反射信號，由陽台樓板透地雷達掃描
02 影像圖顯現出樓板鋼筋排列成圓弧狀，即上層保護層厚度中
03 間附近較薄，兩側保護層較厚，其最大厚度差異約有7公
04 分，部分保護層較薄位置雷達波反應較強，可能有些裂隙存
05 在，比較圖2.3.1～圖2.3.3陽台樓板試水前後及圖2.3.5～
06 圖2.3.7女兒牆外牆試水前後各測線之掃描影像圖知，陽台
07 樓板及女兒牆外牆試水前後由各測線之掃描影像圖均顯示有
08 含水量增加趨勢，局部有些強反應存在，大致分布在上部保
09 護層及下層鋼筋附近，應該是混凝土中之裂隙位置。」，研
10 判原因一為「5樓前陽台樓板防水層已失效，即與上訴人所
11 有系爭5樓房屋專用部分設施（指前陽台）之維護有關」；
12 原因二為「5樓前陽台女兒牆外牆磁磚剝落，混凝土裂隙滲
13 入水分至5樓前陽台樓板，進而導致4樓前陽台天花板滲漏水
14 所致」，即與上訴人所指因被上訴人所有4樓曾增建外推後
15 拆除相關，但外牆磁磚剝落經觀察該社區其他樓層亦有剝落
16 等情形，判斷為磁磚黏著劑已失效導致附著力不足而產生磁
17 磚剝落之情形，本次5樓女兒牆外牆試水測試時亦有磁磚剝
18 落之情況發生，另被上訴人曾表示4樓雨遮拆除更新時曾修
19 補外牆磁磚，但以目前量測雨遮施作高度位於女兒牆倒吊
20 處，未高於5樓樓板高度，故縱使有因鑽孔造成女兒牆損
21 壞，損壞位置應較5樓樓板高度低，故於5樓積水測試時，不
22 致造成4樓天花板漏水。

23 (3)另大樓共有設施維護（前陽台地坪排水之共同幹管）以粉紅
24 色粉顏料測試排水結果未發現有顏色排水析出，研判「並非
25 由前陽台地坪排水之共同幹管破損而導致4樓天花板滲漏
26 水」。

27 (4)以紅外線檢測4樓前陽台天花板是否滲漏水，試驗報告詳鑑
28 定報告附件七，結果顯示：本次於陽台樓版進行紅外線映像
29 法探測，分別於陽台樓板及女兒牆外牆作試水前及試水後紅
30 外線映像圖析，其紅外線映像圖如圖3.1～3.2所示，於紅外
31 線映像圖中若有藍綠色位置即為溫度較低之位置，亦即為較

潮濕之部位，比較圖3.1～3.2蓄水前後之紅外線映像圖結果如下：

①由陽台樓板試水前後：各位置之紅外線映像圖知，於陽台樓板試水前後紅外線映像圖局部有些變異，亦即陽台樓板局部有滲水現象，主要含水變異在P2、P3、P4、P7附近，如圖3.3所示。

②由女兒牆外牆試水前後：各位置之紅外線映像圖知，於女兒牆外牆試水前後紅外線映像圖局部亦有些變異，主要含水變異在P1、P2、P3其次為P10、P11附近，如圖3.4所示。故研判4樓前陽台天花板會因5樓女兒牆外牆滲入水分導致漏水產生。

2.鑑定結論：

系爭4樓房屋陽台天花板漏水原因，承辦技師經試水測試過程中已有滲漏水發生，判斷與5樓前陽台防水層失效及女兒牆外牆滲漏有直接關係。4樓曾增建外推之部分為雨遮，以目前量測雨遮施作高度位於女兒牆倒吊處，未高於5樓樓板高度，故縱使有因鑽孔造成女兒牆損壞，損壞位置較5樓樓板高度低，故於5樓積水測試時，應不致造成4樓天花板漏水。故修復責任應由5樓住戶承擔。

(二)鑑定事項：修復之工法是否如被上訴人提出估價單？如有其他方式一併告知，並敘明優弊何在？並載明列出各項所需修復費用及總額。

1.鑑定結果：

(1)被上訴人提出漏水修復之估價單內容僅為4樓修繕恢復原狀之方式，若要修復漏水狀況，則須先修復①5樓前陽台地坪防水、②5樓女兒牆外牆混凝土裂隙及防水、③女兒牆外牆磁磚重新施貼復原等工程，4樓及5樓修繕工程費用分別估算詳鑑定報告附件八。

(2)各項修復工程項目之單價乃參考「104年修訂台北市建築物工程施工損害鄰房單價分析報告書（單價修訂本）」（詳鑑定報告附件九）所示，惟因應物價指數調整，參照行政院主

計總處頒布之營造工程物價指數（總指數）、銜接表（詳鑑定報告附件十），辦理工程款調整。

2. 鑑定結論：

修復工法非如被上訴人提出估價單內容，4樓前陽台天花板之修復，須先修復5樓前陽台之地坪防水，及女兒牆外牆重新施作防水及磁磚修復；修復5樓前陽台地坪及女兒牆之費用估計為19萬8996元，修復4樓天花板所需之費用估計為3萬6714元。

三、系爭鑑定報告內容及結論經鑑定技師實地勘查及檢測，本其專業知識並透過多項測試結果彙整而為認定，且就原審囑託鑑定事項回覆明確，自堪採信。故依據本件鑑定結果，可知系爭4樓房屋前陽台天花板漏水之原因，即為系爭5樓房屋之前陽台樓地板之防水層久未維護而失效、且其前陽台女兒牆外牆亦有磁磚剝落、混凝土裂隙滲入水分，觀之該女兒牆之磁磚面外及陽台內側部分均有磁磚掉落僅存水泥面，有鑑定報告所附照片（編號43、79、83等）可按，此情即為導致系爭4樓房屋前陽台天花板漏水之原因。

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有、何部分為區分所有權人專用，仍應視其情形而定，如性質上不許分割獨立為區分所有權客體，始為共有性質。一般而言，建築物之外牆是否屬於各區分所有權人專有部分，可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22號：「研討結果：…如系爭公寓係於公寓大廈管理條例公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，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，如屬承重牆壁，則該外牆屬公寓之共用部分，甲之請求有理由，如非屬承重牆壁，則該外牆為甲專有，甲之請求為無理由。」可見，若外牆非承重之牆壁，當為各該住戶專有部分範圍。查兩造所在公寓大廈於公寓大廈管理條例公布施行前之71年5月10日建築完成（見原審卷第109頁），未設立管理委員會

（見本院卷第106至107頁），原審依據上開實務見解，認定本件上訴人爭執之女兒牆，為設置在其前陽台區隔空間並具阻隔掉落等之功用，並非大樓支撐整體建築物之外牆面，亦非兩造上下專有部分之共有牆壁，而係系爭5樓房屋對外與上空區隔外牆，性質應以公寓大廈管理條例第56條第3項第3款（前陽台為附屬建物，附屬建物以其外緣為界辦理登記）情形為斷，參酌系爭牆壁用途係用以區隔大廈邊界，顯然非整體大廈之承重結構牆面，縱然上訴人抗辯屬於共同建築物外牆，亦應依據前開條文第1款個別認仍屬其5樓房屋前陽台附連之專有部分範圍，較為合理。且依系爭鑑定報告乃就上訴人5樓專用部分設施即前陽台，因測試過程中已知該樓板地坪防水層已失效，應由5樓住戶即上訴人負責維護，經鑑定人詢問上訴人律師得知大樓共有設施指為5樓前陽台之地坪排水幹管，後經粉紅色顏料排水測試，未於幹管埋設處之牆面有滲水狀況，已判斷前陽台之地坪排水幹管無滲漏，故鑑定結論為上訴人應就被上訴人系爭4樓房屋前陽台天花板漏水情事負責，即屬可採。上訴人執此抗辯僅需與大廈社區管理委員會各負責比例之損害賠償云云，亦無可採。

五、因原審認定被上訴人於本件訴訟僅請求其提出估價單就系爭4樓房屋回復原狀、修復費損害賠償部分，該估價單（見原審卷第65頁）僅有系爭房屋4樓回復原狀部分，故應以系爭鑑定報告如原審附件2所示之部分為斷，從而，原審認定被上訴人依民法第767條第1項中段規定請求上訴人應將系爭4樓房屋陽台天花板、如原審判決附件1所示之漏水受損部分，以原審判決附件2所示方式回復原狀，為有理由。既被上訴人依民法第767條第1項中段規定請求為有理由，且尚無時效屆至情形，毋庸就民法第184條第1項前段為審理，亦無須審酌上訴人所為民法第197條之時效抗辯。

伍、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段、第821條規定，請求上訴人應將系爭4樓房屋陽台天花板、如原審判決附件1所示之漏水受損部分，以原審判決附件2所示方式回復

01 原狀，為有理由，應予准許。從而，原審就前開應准許部
02 分，為上訴人敗訴之判決，並宣告假執行及免為假執行，核
03 無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
04 為無理由，應予駁回。

05 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及聲請調
06 查證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
07 明。

08 柒、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第
09 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 112 年 10 月 25 日
11 民事第七庭 審判長法官 姜悌文
12 法官 許筑婷
13 法官 郭思妤

14 以上正本係照原本作成。

15 本判決不得上訴。

16 中 華 民 國 112 年 10 月 25 日
17 書記官 謝達人

18 附件：

19 原審附件1：受損照片（黑白影印）。

20 原審附件2：系爭鑑定報告第108頁。