

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第224號

原告 盧健興

陳彥豪

共同

訴訟代理人 謝煒勇律師

被告 袁世文

訴訟代理人 陳建男

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號三樓房屋面向基隆路一側之陽臺，如附圖照片所示從四樓穿設至三樓之排水管路設施移除，並回復陽臺原狀。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

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。查原告起訴聲明：(一)被告應修復門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之漏水；如被告不修復前開房屋漏水，應容忍原告僱工進入門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號4樓之2房屋（下稱系爭4樓之2房屋）內修復漏水至工程完畢，並由被告負擔修復費用；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）167萬1,750元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語（北司調卷第7-9頁）；嗣於民國112年8月15日具狀變更聲明為：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號3樓房屋面向基隆路一側之陽臺，如附圖照片所示從4樓穿設至3樓之排水管路設施（下稱系爭排水管路）

01 移除，並回復陽臺原狀；(二)被告應給付原告152萬3,800元，
02 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算
03 之利息等語（本院卷一第233-234頁），係減縮應受判決事
04 項之聲明，核與前揭規定相符，應予准許。

05 二、原告主張：原告盧健興、陳彥豪為系爭3樓房屋所有權人，
06 系爭3樓房屋部分天花板自105年8月起有漏水及壁癌現象，
07 應為系爭4樓之2房屋所有權人即被告變更原有室內設施，將
08 室內墊高並將排水管路安裝於地面，及將陽臺外推改裝為廁
09 所導致。依鑑定報告可認本案漏水原因為4樓給水管漏水或
10 排水管漏水或防水層失效或綜合以上原因造成。系爭4樓之2
11 房屋漏水致使原告以系爭3樓房屋所經營月租套房共3間房間
12 天花板嚴重漏水、裝潢及設備毀損而無法使用及出租，原告
13 請求自108年10月至110年10月每間套房每月以1萬5,000元計
14 算之出租費用損失，共計108萬元租金損失。另依鑑定報告
15 系爭3樓房屋修繕工程估價21萬7,800元，加計原證8青瓦室
16 內設計工程明細表所示編號四第2項石塑地板費用12萬6,000
17 元、編號五第1項原有木作衣櫃及儲物櫃修復費用10萬元。
18 爰依民法第767條第1項中段請求被告移除系爭排水管路並回
19 復陽臺原狀、第184條第1項前段請求被告賠償損害共152萬
20 3,800元（計算式：108萬+21萬7,800+12萬6,000+10萬＝
21 152萬3,800）等語，並聲明：(一)被告應將系爭排水管路移除
22 並回復陽臺原狀；(二)被告應給付原告152萬3,800元，及自起
23 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
24 (三)願供擔保請准宣告假執行。

25 三、被告則以：被告同意拆除系爭排水管路，承認原告此部分之
26 請求有理由。依鑑定報告系爭3樓房屋現況沒有漏水，沒有
27 直接證據可以證明漏水的原因是4樓造成的。經證人黃鼎翔
28 開挖測試並查探漏水原因為整棟大樓雨水排水管在3樓牆面
29 處堵塞，導致雨水回堵樓地板。系爭3樓房屋漏水不是被告
30 造成，被告否認原告所提原證8青瓦室內設計工程明細表之
31 真實性，原告請求被告賠償損害應無理由等語，資為抗辯，

01 並聲明：原告之訴駁回。

02 四、得心證之理由：

03 (一)原告依民法第767條第1項中段請求被告移除系爭排水管路並
04 回復陽臺原狀，為有理由：

05 按被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，於
06 法院行言詞辯論時為承認者，即生訴訟法上認諾之效力，法
07 院應不待調查原告請求之訴訟標的之法律關係果否存在，逕
08 以認諾為該被告敗訴判決之基礎（最高法院85年度臺上字第
09 153號判決意旨參照）。查原告為系爭3樓房屋所有權人（權
10 利範圍各2分之1），被告則為系爭4樓之2房屋所有權人，有
11 建物及土地公務用謄本（本院卷一第23-41頁）為憑，原告
12 請求被告移除系爭排水管路並回復陽臺原狀，業經被告到庭
13 承認此部分請求有理由等語（本院卷二第37頁），揆諸前揭
14 說明，即應認原告此部分請求為有理由。

15 (二)原告依第184條第1項前段請求被告賠償損害，均無理由：

16 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
17 任，民法第184條第1項前段定有明文。依民法第184條第1項
18 前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害
19 他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為
20 與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償
21 請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高
22 法院100年度臺上字第1903號判決意旨參照）。

23 2.查原告主張系爭3樓房屋前揭損害係因系爭4樓之2房屋漏水
24 所致，主要係以臺北市土木技師公會鑑定報告書為證。查依
25 鑑定報告書鑑定結論雖以：依據學理及技師經驗研判，系爭
26 3樓天花板漏水應為4樓的給水管漏水或排水管漏水或防水層
27 失效或綜合以上原因所造成等語（鑑定報告書第7頁），惟
28 查本案鑑定經過略以：土木技師於111年8月25日進行會勘，
29 並於3樓進行紅外線熱像儀的拍照及對4樓的冷、熱給水管做
30 壓力測試。測試結果發現4樓的冷、熱給水管並未有漏水，
31 而3樓進行紅外線熱像儀的拍照發現會勘當時的現況已經沒

滴水（鑑定報告書第2-3頁）。本案鑑定內容及說明略以（七）：原告表示懷疑4樓增設的浴廁地板是否會因防水層失效而造成漏水，因此於112年2月21日進行第二次會勘，原擬對浴廁地板及排水做放水測試，因發現浴廁內堆置很多雜物，短時間無法將雜物移出，若於地板作放水測試，可能損害這些物品，為避免造成糾紛，因此取得原告同意，不作浴廁的放水測試，直接依據這段時間的勘查及技師的經驗推論並出具本報告；（八）鑑定技師依據這段時間的勘查，從第一次會勘起，就發現3樓當時的現況已經不再有漏水，雖作給水管壓力測試，只能確定不是給水管漏水。因已不再漏水，故無法作測試找出其原來的滲漏水原因（鑑定報告書第5-6頁）。鑑定報告書鑑定結論記載：現況已經沒有漏水，無法以測試方式找到原來實際的漏水原因等語（鑑定報告書第7頁）。足見鑑定技師現場勘查時以紅外線熱像儀拍照及給水管壓力測試結果系爭3樓房屋、系爭4樓之2房屋現況均已無漏水，鑑定技師無法以測試方式發現實際漏水原因，且因未進行浴廁放水測試，鑑定技師係依學理及技師經驗推論系爭3樓天花板漏水之原因可能為4樓造成。

3. 惟查證人即莫器室內裝修有限公司監工黃鼎翔到庭具結證稱：被告訴訟代理人陳建男委託我們檢修系爭4樓之2房屋的漏水，現場已經兩年沒有用水的情形，陳建男就聯絡系爭3樓房屋屋主的代理人呂開華開門現場會勘，發現漏水的地點確實是3樓的天花板、4樓的地板在滴水；後來於112年12月8日再進行4樓地面的開挖，當時4樓的水錶已經已經被自來水公司拔表了，開挖後發現4樓在使用的排水管、進水管沒有問題。發現4樓地面樓板有一支從牆面管道間出來的大樓雨水管的分支，那隻管路漏水。當時剛好5樓住戶正在洗衣服排水，就發現雨水幹管，就一直冒出泡泡水，後來我們將雨水幹管的牆面開挖，發現在是排水倒灌，後來我就在群組回復這件事情，後來有約呂開華進行會勘3樓的部分，後來發現3樓漏水的牆面就是雨水幹管的牆面，有經過水泥塗抹的

痕跡，依照本公司的經驗判斷，應該是當初3樓在修改套房改裝的時候，有截斷雨水管可能阻塞與水管，導致大樓雨水管倒灌流進4樓的樓地板。漏水的從牆面管道間出來的大樓雨水管的分支確切位置在4樓面對陽台窗戶右手邊的柱子邊，是在陽台邊的室內。雨水管是從頂樓屋凸的部分，到各戶的陽台，再到地下室的污水池內。該雨水管是破損的，而該雨水管探管到3樓處就無法再往下，表示3樓的雨水管有阻塞，依經驗判斷是3樓人為把雨水管封閉。4樓的陽台無用水兩年以上，這兩年內一直持續漏水，但是經我們查驗沒用水還漏水的情形，當時都有錄影，可以請兩造提出相關影片，依經驗判斷是某層的排水被人為堵塞，而倒灌到4樓的樓地板，而漏水在3樓的天花板。按照鑑定報告所述，可能是排水管、防水層失效導致漏水，依我們的經驗確實有可能，但是4樓在兩年多來無使用廁所的部分，我印象記得4樓於000年0月間就已經拔除水錶了，就算排水管、防水層有問題，也不會漏水到樓下的情形，因為完全沒有用水。土木技師公會的鑑定報告所示是以經驗法則來做判斷，排水管與防水層可能有漏水的情形，依照我們實際開挖檢測的結果，與土木技師公會的經驗法則並不相符。依實際開挖看到內容物呈現的狀況，才能判斷漏水的原因等語（本院卷一第362-365頁）。堪認證人黃鼎翔於112年12月8日開挖系爭4樓之2房屋地面樓板發現從牆面管道間出來的大樓雨水管的分支管路漏水，此係因3樓的雨水管阻塞，倒灌到4樓的樓地板，而漏水在3樓的天花板，且因4樓於000年0月間即拔除水錶，縱排水管、防水層有問題，亦無可能漏水到3樓。則依證人黃鼎翔上開證述內容，臺北市土木技師公會鑑定報告書僅依學理及技師經驗推作成系爭3樓天花板漏水原因可歸屬為4樓造成之鑑定結論核與實情未盡相符，且因鑑定報告書所載鑑定過程未進行放水測試而無從確認實際漏水原因，則系爭3樓天花板漏水原因仍無法排除係因3樓的雨水管阻塞倒灌到4樓的樓地板而漏水之可能性，是臺北市土木技師公會鑑定報告書仍

01 無從證明被告就系爭3樓房屋漏水結果具歸責性，揆諸前揭
02 說明，原告依第184條第1項前段規定請求被告賠償損害，即
03 難認有據。

04 4.又原告主張其受有石塑地板費用12萬6,000元、原有木作衣
05 櫃及儲物櫃修復費用10萬元，係提出原證8青瓦室內設計工
06 程明細表（北司調卷第85-87頁）為據。惟按當事人提出之
07 私文書，必先證其真正，始有形式上之證據力，且私文書之
08 真正，如他造當事人有爭執者，舉證人應負證其真正之責，
09 觀之民事訴訟法第357條規定自明（最高法院92年度臺上字
10 第1533號判決意旨參照）。觀諸青瓦室內設計工程明細表上
11 欠缺文書製作人名義，而被告復否認其真實性（本院卷二第
12 38頁），揆諸上開說明，原告所提上開書證即欠缺形式證據
13 力，自無從為其有利之認定。

14 5.另按民法第216條規定，損害賠償除法律另有規定或契約另
15 有訂定外，應以填補債權人所受損害（積極損害）及所失利
16 益（消極損害）為限。既存利益減少所受之積極損害，須與
17 責任原因事實具有相當因果關係，始足當之。又依通常情
18 形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利
19 益，視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益
20 為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或
21 可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其
22 他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度臺上字第
23 2895號判決意旨參照）。原告請求自108年10月至110年10月
24 每間套房每月以1萬5,000元計算之出租費用損失，共計108
25 萬元租金損失，係提出房屋租賃契約（卷一第244-277頁）
26 為證，惟觀諸該等房屋租賃契約之租賃期間為108年6月7日
27 至108年7月7日、107年4月21日至107年5月21日、107年4月1
28 日至107年8月31日、106年2月14日至106年3月13日、108年2
29 月11日至108年4月15日、106年5月20日至107年5月19日，均
30 為原告請求租金損失期間前之房屋租賃契約，無從證明原告
31 依已定計劃於108年10月至110年10月有出租系爭3樓房屋而

01 按月收取租金之客觀確定性，揆諸前揭說明，自難認原告此
02 部分請求租金損失為有理由。

03 五、本件原告勝訴部分係本於被告認諾所為之判決，依民事訴訟
04 法第389條第 1項第1款之規定，應依職權宣告假執行。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
06 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日

09 民事第八庭 法 官 姚水文

10 以上正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日

14 書記官 吳華瑋