

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第171號

01  
02  
03 上 訴 人 馬津鑫  
04 訴訟代理人 林佳儒律師  
05 複代 理 人 顧啓東律師  
06 被上 訴 人 楊芳苓  
07 訴訟代理人 呂承璋律師  
08 參 加 人 禮敬建設股份有限公司

09 0000000000000000  
10 0000000000000000  
11 法定代理人 耀德建設股份有限公司  
12 0000000000000000

13 上 一 人  
14 法定代理人 李欣怡  
15 訴訟代理人 康何丞  
16 錢裕國律師

17 上 一 人  
18 複代 理 人 蘇育民律師

19 上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於民國112年12月2  
20 9日本院臺北簡易庭109年度北簡字第17528號第一審判決提起上  
21 訴，本院於民國115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 原判決主文第二項關於命上訴人給付逾新臺幣參萬肆仟柒佰陸拾  
24 玖元自民國一百一十年十月六日起，另新臺幣參佰陸拾陸元自民  
25 國一百一十二年二月二十日起加計法定遲延利息部分，及該部分  
26 假執行之宣告之裁判均廢棄。

27 其餘上訴駁回。

28 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

29 事實及理由

30 壹、程序方面：

31 一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；

01 被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視  
02 為同意變更或追加，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1  
03 項第1款分別定有明文。上開規定，於簡易訴訟程序之第二  
04 審準用之，同法第436條之1第3項亦有明文。本件上訴人於  
05 原審提起反訴部分係以民法第184條第1項前段、第191條第1  
06 項、第195條第1項、第213條、第767條及公寓大廈管理條例  
07 第10條第1項、第12條但書為請求權基礎，嗣上訴人上訴第  
08 二審後，就其反訴部分追加及變更請求權基礎為民法第184  
09 條第2項、第191條第1項、第767條第1項中段，因被上訴人  
10 就上訴人所為反訴請求權基礎之追加及變更無異議，而為本  
11 案之言詞辯論（見本院卷第49、109至110頁），則上訴人上  
12 開反訴追加請求權基礎合於前開規定，應予准許。

13 二、次按，就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一  
14 造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第  
15 1項定有明文。查本件被上訴人於原審起訴主張上訴人應就  
16 被上訴人所有房屋天花板滲漏水所生損害，依侵權行為法律  
17 關係負賠償責任，上訴人則辯稱被上訴人應向參加人即兩造  
18 房屋坐落之臺北市○○區○○路000號大樓（下稱系爭大  
19 樓）建商請求賠償，則本案發生滲漏水之成因是否可歸責於  
20 參加人，涉及參加人是否應負起造人及民法所定之瑕疵擔保  
21 責任，故參加人就本件訴訟有法律上利害關係，參加人為輔  
22 助被上訴人而具狀聲明參加本件訴訟，核與前開規定相符，  
23 亦予准許。

24 貳、實體方面：

25 一、本訴部分：

26 (一)被上訴人主張：伊為系爭大樓6樓之9房屋（下稱系爭6樓房  
27 屋）所有權人，上訴人為系爭大樓7樓之9房屋（下稱系爭7  
28 樓房屋）所有權人，伊自109年4月間發現系爭6樓房屋天花  
29 板有滲漏水（下稱系爭滲漏水）情形，經社團法人台灣防水  
30 工程技術協進會（下稱防水協進會）鑑定結果，認系爭7樓  
31 房屋廚房排水管有破損或裂縫，造成系爭6樓房屋臥室夾層

01 天花板明顯滲透水現象，又因系爭7樓房屋廁所防水層有破  
02 損現象，水源會加速滲漏至系爭6樓房屋臥室天花板混凝  
03 土。被上訴人雖稱已於原審訴訟程序中即110年12月4日重接  
04 流理台排水管、於110年12月9日在浴室、廁所塗布7層防水  
05 材，然其未依防水協進會110年8月9日台防（110）工協會字  
06 第291號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）所示之修繕方  
07 法，以致鑑定人於111年9月27日補充鑑定時發現系爭6樓房  
08 屋天花板A、B、C、D點均仍有漏水現象。伊因上訴人對系爭  
09 7樓房屋未盡修繕、管理之責而受有損害，上訴人除應將系  
10 爭7樓房屋依系爭鑑定報告附件5修復方式及計價概估第27至  
11 40頁所示之方式修復至不再漏水之狀態外，並應賠償系爭6  
12 樓房屋天花板之修復費用新臺幣（下同）3萬5,135元。又被  
13 上訴人於系爭6樓房屋滲漏水期間，須忍受因天花板龜裂、  
14 破損、環境潮濕及滲漏所造成之不便及干擾，已對被上訴人  
15 居住安寧及人格法益造成侵害，故被上訴人亦得請求上訴人  
16 賠償自109年4月27日起迄今之精神慰撫金10萬元，爰依民法  
17 第184條第1項前段、第191條第1項、第213條、第767條第1  
18 項及公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條但書規定，求  
19 為命上訴人：（一）應將系爭7樓房屋，按照臺灣防水工程技術  
20 協進會110年8月9日台防（110）工協會字第291號鑑定報告  
21 書（附件五）第27至40頁所載處理順序及工程項目修復至不  
22 漏水狀態。（二）應給付伊3萬5,135元，其中3萬4,769元自110  
23 年10月6日起，另366元自112年2月20日起，均至清償日止，  
24 按週年利率5%計算利息之判決等語

25 (二)上訴人則以：

- 26 1.伊購入系爭7樓房屋後未曾就地板為任何裝潢及裝修，且浴  
27 室係採乾濕分離之方式使用，隨時保持整潔及乾燥，伊實無  
28 任何設置、保管有欠缺或有違反義務之可歸責情事，自無故  
29 意或過失之侵權行為存在，況系爭7樓房屋僅使用10年，依  
30 一般社會通念當不會有滲漏水之結果，被上訴人因系爭滲漏  
31 水所生之損害實與伊無涉，被上訴人請求伊賠償系爭滲漏水

01 所生損害，為無理由。縱認伊應負賠償責任，然本件既屬樓  
02 地板爭執，自應依公寓大廈管理條例第12條規定由兩造共同  
03 負擔修復費用，而無同條例第10條第1項規定適用外，伊前  
04 已依系爭鑑定報告分別於110年12月4日、同年9月及10日  
05 僱工將系爭7樓房屋之廚房排水管重新接管進行修補，並重  
06 新施作浴室及廁所防水層，再於114年2月5日委請專業機構  
07 在系爭7樓房屋實施樓層水管壓力檢測，結果顯示無失壓漏  
08 水情事，足證伊已將系爭滲漏水修復完畢，被上訴人已無權  
09 利保護之必要，應依民事訴訟法第249條第2項規定駁回其  
10 訴。

11 2. 又依系爭大樓給水、排水系統圖，系爭6樓房屋A點漏水點並  
12 無管線經過，且上訴人於110年12月4日重接系爭7樓房屋廚  
13 房流理台排水管時發現，該排水管實際上直通與系爭大樓7  
14 樓之8結構牆間之U型盛水灣後，直下大樓管道間排水管，並  
15 無排水管橫跨樓地板，鑑定人卻作出系爭7樓房屋之廚房排  
16 水管漏水造成系爭6樓房屋天花板A點漏水之判斷，顯見其專  
17 業有嚴重缺失；又系爭6樓房屋裝設電熱水器（下稱系爭熱  
18 水器）未依「熱水器裝置說明書」所載應採直立安裝而以平  
19 放方式吊掛安裝，即將總重量103公斤之系爭熱水器以吊掛  
20 方式向上破壞樓地板之下端，裝設於系爭7樓房屋之樓地板  
21 下，長期產生超過設計載重200公斤/平方公尺之一半負荷  
22 重，嚴重超出樓地板之承載重量，進而使混凝土結構因結構  
23 加載產生結構裂縫或撓曲裂縫，已違反建築物室內裝修管理  
24 辦法第22、26條規定，另鑑定人將系爭大樓厚度為15公分之  
25 天花板結構體誤認為17至18公分，及將系爭熱水器埋入結構  
26 體長約7.62公分之膨脹釘誤認僅有3公分，錯誤判斷系爭熱  
27 水器之裝設不會影響天花板結構體，顯見系爭熱水器及膨脹  
28 釘之不當施工確為系爭6樓房屋天花板B、C、D點滲漏水之成  
29 因。

30 3. 此外，系爭鑑定報告附件5修復方式及計價概估第27至40頁  
31 所示之修復方式無從根治漏水，因系爭熱水器支撐處已漏

01 水，且與結構體直接相連，螺栓並造成結構體破裂，難以施  
02 作防水層，縱施作防水層仍無法阻絕水自系爭熱水器安裝處  
03 及鄰近滲漏，故應將熱水器拆除後施作高壓灌漿法補強結  
04 構。

05 4.又原審命伊給付逾被上訴人請求之日起算之法定遲延利息部  
06 分係逾越被上訴人聲明請求之訴外裁判等語，資為抗辯。

07 (三)參加人陳稱：依房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）  
08 第14條約定，固定建材及設備部分負責保固1年，防水層屬  
09 於建材而非結構部分，系爭7樓房屋已交付上訴人使用10餘  
10 年，已逾系爭買賣契約第14條及民法第365條規定之保固期  
11 限，且自上訴人於保固期間均未曾通知參加人進行修繕乙節  
12 可知，系爭7樓房屋於保固期內未曾出現漏水情形，故參加  
13 人與上訴人間房屋買賣契約或民法所定之瑕疵擔保責任均已  
14 消滅，伊不應就系爭7樓房屋非結構部分之瑕疵負擔保之  
15 責，遑論依系爭鑑定報告及防水協進會111年12月23日台防  
16 (111)工協會字第513號補充鑑定報告書（下稱系爭補充鑑  
17 定報告）可知，系爭滲漏水肇因於系爭7樓房屋浴廁樓地板  
18 防水層及廚房排水管破損所致，顯見系爭滲漏水肇因於可歸  
19 責於上訴人事由。又本案大樓之樓地板結構體約厚17至18公  
20 分，而系爭熱水器所裝設之壁虎尺寸僅為3公分，顯不可能  
21 造成系爭6樓房屋之天花板結構體受損而出現滲漏水，且依  
22 系爭補充鑑定報告及證人即鑑定人之證詞可知，系爭熱水器  
23 之裝設尺寸、重量及其壁虎之裝設均不會造成系爭6樓房屋  
24 天花板漏水，且僅單純設置膨脹釘亦不會發生漏水情形，顯  
25 見系爭熱水器之裝設與系爭滲漏水發生無關等語。

## 26 二、反訴部分：

27 (一)上訴人主張：被上訴人未依系爭熱水器安裝使用說明書要  
28 求，將系爭熱水器以吊掛之方式裝設在伊浴廁下方的樓地  
29 板，已違反建築法及建築技術規則，並造成系爭7樓房屋之  
30 浴廁樓地板防水層破損，且系爭補充鑑定報告指出系爭熱水  
31 器安裝時鑽孔之人為因素（如鑽孔角度歪斜、深度不當）占

01 漏水原因70%，足證系爭熱水器裝設不當直接導致混凝土裂  
02 縫及漏水，侵害伊之財產權，故被上訴人應將系爭熱水器拆  
03 除，並賠償系爭7樓房屋浴廁樓地板防水層修復費用5萬1,50  
04 0元，且將系爭7樓房屋依系爭鑑定報告書所載之修復方式，  
05 修復至不再漏水之狀態。又被上訴人於本案訴訟期間屢次羞  
06 辱伊，已嚴重侵害伊之居住安寧及人格法益，故被上訴人應  
07 賠償伊自109年4月26日起迄今之精神慰撫金20萬元，爰依民  
08 法第184條第2項、第191條第1項、第767條第1項前段提起本  
09 件反訴，並求為命被上訴人：(一)應將系爭熱水器拆除，並永  
10 遠不得回復安裝。(二)應依系爭鑑定報告書附件5修復方式及  
11 計價概估第27至40頁所示之修復方式，將系爭7樓修復至不  
12 漏水之狀態。(三)應給付伊25萬1,500元等語。

13 (二)被上訴人則以：系爭熱水器倒裝在系爭6樓房屋天花板並非  
14 B、C、D點漏水原因，有系爭鑑定報告、系爭補充鑑定報告  
15 及鑑定人之證述可憑，同層其他住戶亦有以相同尺寸、重量  
16 及安裝位置與方式之熱水器裝設在屋內，但並未出現漏水情  
17 形，上訴人之主張自屬無據等語，資為抗辯。

18 三、原審就被上訴人所提本訴部分為被上訴人一部勝訴、一部敗  
19 訴之判決，即判令：(一)上訴人應將系爭7樓房屋依系爭鑑定  
20 報告附件5第27至40頁所載處理順序及工程項目修復至不漏  
21 水狀態；(二)上訴人應給付被上訴人3萬5,135元，及自109年1  
22 0月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回  
23 被上訴人其餘之訴；另就上訴人所提反訴部分，駁回其請求  
24 而判決其全部敗訴。上訴人就其本訴敗訴及反訴部分均不  
25 服，提起上訴。就本訴部分，其上訴聲明：(一)原判決不利上  
26 訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁  
27 回。另上訴人就反訴部分，其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)  
28 被上訴人應將系爭6樓違法夾層，上方樓地板倒吊之熱水器  
29 拆除。(三)被上訴人應依系爭鑑定報告書附件5修復方式及計  
30 價概估第27至40頁所示之修復方式，將系爭7樓房屋修復至  
31 不漏水之狀態。(四)被上訴人應給付上訴人25萬1,500元。被

01 上訴人就本、反訴之答辯聲明均為：上訴駁回（被上訴人原  
02 審敗訴部分，未據被上訴人提起上訴，已告確定，非本院審  
03 理範圍）。

04 四、不爭執事項（見本院卷第194、195頁，並依判決前後文調整  
05 文字）：

06 (一)上訴人為系爭7樓房屋之所有權人，被上訴人為系爭6樓房屋  
07 之所有權人。

08 (二)被上訴人之系爭6樓房屋夾層臥室天花板、夾層熱水器上方  
09 天花板於109年4月間起發生漏水情形，於109年5月18日臺北  
10 監察院郵局第130號存證信函通知上訴人應於2週內將系爭7  
11 樓房屋修復至不漏水狀態。

12 (三)參加人興建系爭大樓時，就浴廁有施作水性橡化瀝青防水H  
13 =1M、就降板浴缸有施作水性橡化瀝青防水（折角處加玻纖  
14 網）。房屋出售後，上訴人均未曾通知參加人修繕房屋漏  
15 水。被上訴人與參加人間系爭買賣契約之瑕疵擔保期間已經  
16 過。

17 (四)上訴人購買系爭7樓房屋後、本件漏水發生前未曾就地板為  
18 任何裝潢及裝修。

19 (五)參加人興建系爭大樓時，在每一戶房屋內，均以鎖壁虎之膨  
20 脹釘進行吊掛安裝同規格之熱水器。

21 (六)原審審理期間，上訴人於本院囑託鑑定人鑑定後之110年12  
22 月4日、9日、10日僱工將系爭7樓房屋之廚房排水管重新接  
23 管進行修補，並未撬開地磚，而逕在地板上施作防水層。

24 (七)第二審審理期間，上訴人於114年2月5日於系爭7樓房屋自行  
25 實施全室水管壓力檢測，而自稱結果顯示無失壓漏水情事。

26 五、本院之判斷：

27 (一)本訴部分：

28 1.系爭6樓房屋天花板漏水原因為何？在天花板倒裝系爭熱水  
29 器是否為漏水原因？

30 (1)鑑定人於110年7月27日進行複勘時，分別在系爭7樓房屋廁  
31 所地坪作積水測試、在廚房以熱水作放水及排水檢測，測試

01 後系爭6樓房屋天花板A至D點含水率各如附表一所示，濕度  
02 顯示為潮濕，且系爭7樓房屋之廚房經排水測試後，系爭6樓  
03 房屋天花板明顯有加速滲透水現象，據以研判漏水原因為系  
04 爭7樓房屋廚房排水管有破損或裂縫，並且有造成系爭6樓房  
05 屋臥室夾層天花板明顯滲透水現象，又因系爭7樓房屋廁所  
06 防水層有破損現象，水源會加速滲漏至系爭6樓房屋臥室天  
07 花板混凝土上。該建築物經過長期、溫度或濕度變化…等原  
08 因，造成局部結構體產生裂縫，水分會沿裂縫或損壞處滲入  
09 樓板及牆壁內，而造成內部含水量增加，使天花板及牆面滲  
10 水並長期含水量增加，這些水分進而分解水泥內之鈣、鎂、  
11 鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化物。而這些氫氧化物由濕氣  
12 帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶  
13 體（俗稱壁癌）等語，有系爭鑑定報告附卷可稽（見原審卷  
14 一第233、235、236-1頁）。且經鑑定人於原審審理時證  
15 稱：當時是廁所同時用積水方式，廚房同時用放熱水方式，  
16 A點不是在樓上廁所的範圍，比較靠近樓上廚房的走廊，B、  
17 C、D點是在小空間裡，是在樓上廁所的範圍，依照現場熱影  
18 像檢測的結果水源就是由樓上廚房那邊過來，照片有數據是  
19 熱影，所以我們確定是從廚房那邊過來；系爭6樓房屋系爭  
20 B、C、D點樓上相對位置是7樓廁所，相對位置就是系爭7樓  
21 房屋廁所防水層等語明確（見原審卷三第126、129頁），足  
22 見系爭7樓房屋廚房排水管及廁所防水層破損，為造成系爭6  
23 樓房屋天花板A至D點漏水之原因，堪以認定。

24 (2)上訴人雖辯稱系爭7樓房屋廚房排水管並無漏水，且並無排  
25 水管橫跨地板，不可能造成系爭6樓房屋天花板漏水，鑑定  
26 人誤判廚房排水管漏水，其鑑定結果不足採信云云，惟鑑定  
27 人先在系爭7樓房屋廚房以熱水作放水及排水檢測，排水後  
28 再至系爭6樓房屋夾層臥室上方以熱顯像儀攝影機檢測，顯  
29 示有熱水源由系爭7樓房屋滲透至系爭6樓房屋夾層臥室上方  
30 天花板，且系爭7樓房屋廚房經排水測試後，系爭6樓房屋夾  
31 層臥室上方天花板，明顯有加速滲透水現象，業經系爭鑑定

01 報告詳載在卷（見原審卷一第233頁），縱依上訴人辯稱廚  
02 房排水管是往廚房柱子方向而非往廁所管道間方向，並提出  
03 給水圖為證（見原審卷一第559頁），然鑑定人於原審審理  
04 時已證稱：系爭6樓房屋天花板A點上方係靠近系爭7樓房屋  
05 廚房的走廊，依照現場熱影像檢測的結果水源就是由樓上廚  
06 房那邊過來，照片有數據是熱影，所以我們確定是從廚房那  
07 邊過來等語明確（見原審卷三第126頁），且鑑定人已查看  
08 系爭6樓房屋管道，排除自管道間漏水之可能（見原審卷二  
09 第521、522頁），足認系爭6樓房屋之天花板漏水，確有因  
10 系爭7樓房屋廚房排水管滲漏水所致，上訴人空言指摘鑑定  
11 人鑑定有誤，即非可採。

12 (3)上訴人雖辯稱系爭6樓房屋夾層臥室天花板發生漏水，係因  
13 上訴人將總重量為103公斤之系爭熱水器懸吊在B、C、D點，  
14 影響樓地板承載，致防水層龜裂，安裝系爭熱水器使用的膨  
15 脹釘為造成樓地板混凝土破裂進而滲水之原因云云。惟查，  
16 原審前就系爭6樓房屋安裝之系爭熱水器所裝設尺寸、重量  
17 及其壁虎之裝設，是否會影響系爭6樓房屋天花板之結構而  
18 導致漏水一節，囑託防水協進會鑑定，經鑑定結果為：「業  
19 經丈量壁虎埋入結構體深度為3公分左右，與該棟大樓結構  
20 體約17~18公分厚度相較起來，該裝設尺寸、重量及其壁虎  
21 之裝設，不會影響（系爭6樓之9）天花板結構而導致漏水，  
22 其證明為事實有會同檢驗同層住戶，也有相同設備及裝設，  
23 並無漏水現象。而（系爭6樓之9）壁虎之裝設孔周圍有漏水  
24 現象，應是比較像是在當初裝設時人為因素造成占70%因  
25 素，因為在鑽洞時的角度、深度等都有會影響，而該『尺  
26 寸、重量及其壁虎』之裝設是不會導致有漏水現象。」，有  
27 系爭補充鑑定報告附卷可佐（見原審卷二第522頁），且鑑  
28 定人亦於原審證稱：在裝設熱水器時要使用鎖壁虎的膨脹  
29 釘，膨脹釘鑽進去的深度比膨脹釘長，經檢視鑽的角度有點  
30 歪，可見是用機器硬鎖上去，故在B點部分，漏水點比較  
31 多。而我們檢測時，是樓上有放水，所以漏水是跟樓上有關

01 係，但裝設熱水器也有相對應的因果關係。經檢測系爭7樓  
02 房屋浴室的防水層漏水是系爭6樓房屋B、C、D原因之一，樓  
03 下裝壁虎時，也有將裂縫撐開，也有加速漏水，所以膨脹釘  
04 鑽洞是造成B、C、D漏水原因的30%，膨脹釘鑽洞時，看深度  
05 是沒有破壞7樓的防水層，也不可能鑽那麼深。單純系爭7樓  
06 房屋的防水層也會造成系爭6樓房屋B、C、D點之滲漏水，且  
07 依據現況B、C點已產生鐘乳石，所以是嚴重的。經丈量壁虎  
08 埋入結構體深度為3公分左右，判斷方式是拿筆捅進去後，  
09 用手標刻位置，再用尺量，至於系爭大樓結構體17至18公分  
10 厚度，是以我們一般認知大樓結構體樓板的平均值，B、C、  
11 D點樓上相對位置是7樓廁所，如果系爭7樓房屋防水層及水  
12 管沒有破裂也沒有漏水，單就膨脹釘的問題，不會漏水等語  
13 在卷（見原審卷三第127至130頁），足見系爭熱水器之裝設  
14 尺寸、重量及壁虎之裝設並不會影響系爭6樓房屋天花板結  
15 構而導致漏水，且縱使依系爭大樓結構計算書所載之樓地板  
16 結構體厚度為15公分而非17至18公分（見原審卷二第509  
17 頁），然系爭熱水器之膨脹釘僅有3公分，雖膨脹釘鑽洞之  
18 深度需較膨脹釘為深，亦不致破壞系爭7樓房屋防水層。參  
19 以參加人興建系爭大樓時，在每一戶房屋內，均以相同方式  
20 吊掛安裝同規格之熱水器一情，為兩造所不爭執，而其他住  
21 戶並無在安裝熱水器位置發生漏水情形，亦有鑑定人於111  
22 年9月28日拍攝之他戶電熱水器照片為證（見原審卷二第533  
23 頁），且廠商提供之熱水器裝置說明書固然記載系爭熱水器  
24 必須直立安裝於牆壁，不可平放或倒置裝設（見原審卷一第  
25 551頁），惟未說明以倒置裝設之後果將破壞樓地板（或天  
26 花板）構造，而熱水器廠商要求直立安裝於牆壁無非係為使  
27 熱水器內部管路及加熱效率正常運作，以確保其出售熱水器  
28 之效用，上訴人以系爭熱水器未直立安裝於牆壁，妨害建築  
29 物主要構造云云，並非有據。上訴人主張系爭6樓房屋在天  
30 花板倒裝系爭熱水器為漏水原因，自難採信。

31 2.本件漏水是否已修復完畢？

01 上訴人雖主張前於110年12月4日重接流理台排水管，其以新  
02 管從置入方式施作，包覆塑膠膜，並以矽利康封閉樓板RC接  
03 觸部分，且將內管直接深入柱子內的主排水幹管，並確認該  
04 排水管係直通與系爭大樓7樓之8結構牆間之U型盛水灣，後  
05 直下大樓管道間排水管，並無排水管橫跨地板情事；又於同  
06 年月9日、10日在浴廁塗布7層高級水和凝固型防水材，且施  
07 作面積擴大及於浴室及浴缸，嗣於114年2月5日就系爭7樓房  
08 屋進行全室水管壓力測試，已無滲漏水情事云云，惟依上訴  
09 人自陳就廚房排水管之修繕方式可知，上訴人並未將地面打  
10 除確認無鋪設排水管，無從認定上訴人之修繕方式可有效根  
11 治廚房排水管漏水；且經原審法院會同鑑定人於111年4月13  
12 日實施履勘時，系爭6樓房屋A至D點仍有漏水現象，有勘驗  
13 筆錄及現場照片在卷可憑（見原審卷二第73、89至107  
14 頁），復經鑑定人於111年9月28日至系爭6樓房屋複勘時，  
15 再次檢測就系爭6樓房屋天花板A至D點含水率數據各如附表  
16 二所示，濕度顯示為潮濕，且就系爭6樓房屋夾層臥室上方  
17 以熱顯像儀攝影機檢測，顯示有熱水源由系爭7樓房屋房屋  
18 滲透至系爭6樓房屋夾層臥室上方天花板，有系爭補充鑑定  
19 報告及現場照片存卷可參（見原審卷二第523至530、534、5  
20 35頁），而系爭6樓房屋A至D點漏水係與系爭7樓房屋廚房排  
21 水管、浴廁防水層破損有關，業經敘明如前，上訴人既主張  
22 已於110年12月4日、9日、10日施工修繕，然經原審法院與  
23 鑑定人先後於111年4月13日、111年9月28日履勘、複勘時仍  
24 檢測出漏水現象，足認上訴人非依鑑定人所擬定計劃修繕，  
25 不能修復漏水，則上訴人抗辯已將漏水部分修復，即非可  
26 採。上訴人上開抗辯均無理由，系爭鑑定報告應可採信，上  
27 訴人請求再委託其他鑑定人鑑定，並無必要。

28 3.被上訴人主張應以系爭鑑定報告及補充鑑定報告所載處理順  
29 序及工程項目將系爭7樓房屋修復至不漏水狀態，及賠償系  
30 爭6樓房屋天花板之修復費用3萬5,135元，有無理由？

31 (1)按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任。

01 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  
02 物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠缺，或  
03 損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相  
04 當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段及第191條  
05 第1項分別定有明文。又民法第191條第1項所謂土地上之工  
06 作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示，而建築物  
07 內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築  
08 物之成分者，為建築物之一部，亦應包括在內，且除非工作  
09 物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形存在，得免負  
10 侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損  
11 害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害  
12 賠償責任。另專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維  
13 護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並  
14 負擔其費用。專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其  
15 維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共  
16 同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致  
17 者，由該區分所有權人負擔。公寓大廈管理條例第10條第1  
18 項及第12條亦分別定有明文。

19 (2)系爭6樓房屋天花板漏水，為系爭7樓房屋廚房排水管及廁所  
20 防水層之破損所造成，業經本院認定如前，且系爭7樓房屋  
21 廚房排水管為私管，亦有系爭鑑定報告可稽（見原審卷一第  
22 237頁），系爭7樓房屋廚房排水管及廁所防水層既均為上訴  
23 人所專用，並非與系爭6樓房屋所有權人即被上訴人所共  
24 用，是被上訴人依前揭規定請求上訴人依系爭鑑定報告附件  
25 5修復方式及計價概估第27至40頁所示之修復方式，將系爭  
26 房屋修繕至不漏水狀態，應屬合理。又審酌系爭6樓房屋安  
27 裝系爭熱水器之膨脹釘鑽孔角度確有歪斜，亦有導致系爭6  
28 樓房屋天花板漏水加重之情形，併參以漏水點非僅B、C、D  
29 點，尚有A點，應認被上訴人對系爭6樓房屋天花板之修復應  
30 負一半責任，則被上訴人得請求上訴人賠償系爭6樓房屋天  
31 花板之修復費用應為7萬0,270元之5成即3萬5,135元（計算

01 式：7萬0,270元 $\times$ 1/2=3萬5,135元），逾此部分，不得請  
02 求。

03 4.從而，被上訴人依民法第767條第1項中段、第184條第1項前  
04 段、第194條第1項、第213條，及公寓大廈管理條例第10條  
05 第1項、第12條但書規定，本訴請求上訴人應依系爭鑑定報  
06 告附件5修復方式及計價概估第27至40頁所示之修復方式，  
07 將系爭7樓房屋修繕至不漏水狀態，並給付被上訴人系爭6樓  
08 房屋天花板修繕費用3萬5,135元，及加計其中3萬4,769元自  
09 110年10月6日起，另366元自112年2月20日（見原審卷一第5  
10 25頁、卷三第47頁）起算之法定遲延利息，應予准許。

11 (二)反訴部分：

12 1.上訴人主張被上訴人未依廠商規定正確安裝熱水器而造成漏  
13 水，應將系爭熱水器拆除，並依系爭鑑定報告附件5修復方  
14 式及計價概估第27至40頁所示之修復方式，將系爭7樓房屋  
15 修復至不漏水之狀態，及賠償系爭7樓房屋浴廁樓地板防水  
16 層修復費用5萬1,500元、精神慰撫金20萬元，有無理由？

17 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民  
18 事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主  
19 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以  
20 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能  
21 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

22 (2)依系爭鑑定報告結果及鑑定人之證述可認系爭6樓房屋之漏  
23 水原因為系爭7樓房屋廚房排水管及廁所防水層之破損所  
24 致，系爭熱水器之裝設並未影響系爭7樓房屋之防水層，且  
25 未致系爭7樓房屋樓地板結構受損，業經本院論述如前，上  
26 訴人以其個人主觀推斷，遽為主張系爭熱水器之裝設倒置致  
27 系爭7樓房屋之防水層損壞並影響樓地板結構云云，顯乏依  
28 據，要難採信。又上訴人既無從證明系爭熱水器之裝設造成  
29 其所主張之損害，亦難認所指受損害之情與系爭熱水器間有  
30 何因果關係，是上訴人主張被上訴人應拆除系爭熱水器，及  
31 稱因系爭熱水器致受有系爭7樓房屋防水層損壞及精神上等

01 損失，被上訴人應進行修繕並負賠償責任云云，均無可取。  
02 2.從而，上訴人以被上訴人違反建築法第70條、建築技術規則  
03 第6條、第89條、第99條為由，依民法第184第2項、第191條  
04 第1項、第767條第1項中段規定，請求被上訴人將系爭熱水  
05 器拆除，並依系爭鑑定報告附件5修復方式及計價概估第27  
06 至40頁所示之修復方式，將系爭7樓房屋修復至不漏水之狀  
07 態，及賠償系爭7樓房屋浴廁樓地板防水層修復費用5萬1,50  
08 0元、精神慰撫金20萬元，自非有據。

09 六、綜上所述，本件本訴部分，被上訴人依民法第767條第1項中  
10 段、第184條第1項前段、第194條第1項、第213條，及公寓  
11 大廈管理條例第10條第1項、第12條但書規定，求為判決：  
12 (一)上訴人應依系爭鑑定報告附件5修復方式及計價概估第27  
13 至40頁所示之修復方式，將系爭房屋修繕至不漏水狀態。(二)  
14 上訴人應給付被上訴人3萬5,135元，及其中3萬4,769元自11  
15 0年10月6日起，另366元自112年2月20日起，均至清償日  
16 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此  
17 部分之請求，則無理由，應予駁回。反訴部分，上訴人依民  
18 法第184第2項、第191條第1項、第767條第1項中段規定，求  
19 為判決：(一)被上訴人應將系爭熱水器拆除。(二)被上訴人應依  
20 系爭鑑定報告附件5修復方式及計價概估第27至40頁所示之  
21 修復方式，將系爭7樓房屋修復至不漏水之狀態。(三)被上訴  
22 人應給付上訴人25萬1,500元，則屬不應准許。原審就上開  
23 本訴應予准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並為准、免假  
24 執行之宣告，另就反訴部分駁回上訴人之反訴暨假執行之聲  
25 請，經核均無違誤。上訴意旨指摘原判決各該部分不當，求  
26 予廢棄改判，均為無理由，應予駁回。按除別有規定外，法  
27 院不得就當事人未聲明之事項為判決，民事訴訟法第388條  
28 定有明文。查被上訴人於原審請求上訴人給付之3萬5,135元  
29 本息，僅請求其中3萬4,769元自110年10月6日起，另366元  
30 自112年2月20日起算之法定遲延利息，原審命上訴人應給付  
31 逾被上訴人上開請求之法定遲延利息，並為准免假執行之宣

01 告，已逾被上訴人聲明之範圍，自屬訴外裁判，上訴意旨指  
02 摘原判決此部分不當，為有理由，爰由本院廢棄如主文第1  
03 項所示。

04 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  
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
06 逐一論列，附此敘明。

07 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
08 訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第78條，  
09 判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日  
11 民事第八庭 審判長法官 蔡世芳  
12 法官 謝宜伶  
13 法官 林芳華

14 以上正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日  
17 書記官 孫福麟

18 附表一（110年7月27日）

系爭6樓房屋天花板測試位置	測試前含水率	檢測試水後含水率
A（即天花板壁癌處）	16.3%	20.3%
B（即電熱水器架設處）	13.4%	21.8%
C（即電熱水器架設處）	14.5%	20.3%
D（即電熱水器架設處）	16%	21.6%

20 附表二（111年9月28日）

系爭6樓房屋天花板測試位置	第1次檢測		第2次檢測	
	時間	含水率	時間	含水率
A（即天花板壁癌處）	10:08	16%	10:36	18.41%
B（即電熱水器架設處）	10:10	13.1%	10:39	17.1%
C（即電熱水器架設處）	10:11	12.6%	10:39	20.1%
D（即電熱水器架設處）	10:11	15.7%	10:38	20.7%