

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第94號

上訴人 蔡惠英

訴訟代理人 張藝騰律師

被上訴人 鄒大勛

訴訟代理人 黃傑琳律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於民國112年11月15日本院臺北簡易庭111年度北簡字第13800號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴人之上訴駁回。

被上訴人之擴張之訴駁回。

第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於擴張之訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，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446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。經查，被上訴人於原審起訴聲明為：「上訴人應給付新臺幣（下同）244,658元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」，經原審判命上訴人應給付被上訴人239,658元，及自民國111年9月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，上訴人不服提起上訴，被上訴人則於本院擴張請求，聲明：「被上訴人應再給付上訴人71,000元，及自擴張訴之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」，核屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許，合先敘明。

01 貳、實體事項

02 一、被上訴人起訴主張：其為門牌號碼臺北市○○區○○路0段0
03 0000號房屋（下稱系爭117號房屋）所有權人，上訴人則
04 為同址37之127號房屋（下稱系爭127號房屋）所有權人，系
05 爭127號房屋位於系爭117號房屋正上方。而系爭117號房屋
06 因天花板漏水，經鑑定後確定係系爭127號房屋所致，而上
07 訴人為系爭127號房屋所有權人，因疏於維護其所有之房屋
08 致被上訴人受有損害，自應負賠償責任。又被上訴人自系爭
09 117號房屋漏水開始時，即於111年2月20日拆除天花板裝潢
10 尋找漏水原因支出3,000元，並數次以高壓灌注等多項工法
11 進行修繕，因此支出修繕費用101,500元（即附表第一部分
12 編號1至11），又於112年2月24日支出臨時天花板拆裝工程
13 費用2,000元；而修復漏水及系爭117號房屋回復原狀費用，
14 經鑑定為138,158元（即附表第二部分）；另因上訴人拒不
15 修復，致系爭117號房屋漏水情形迄今仍未改善，被上訴人
16 僅得自行委請他人先行施作導水工法將水流引出，額外支出
17 工程費用71,000元（即被上訴人於本審擴張請求部分，如附
18 表第三部分所示）。為此，爰依民法第184條第1項前段、第
19 191條第1項、第213條第1項、第3項、公寓大廈管理條例第1
20 0條第1項規定，請求上訴人賠償上開金額等語。

21 二、上訴人答辯則以：其已於110年6月8日、112年3月10日將
22 冷、熱水管換裝完成，系爭127號房屋內之水管管線均改走
23 明管，舊有管線線路則封死不再使用，是系爭127號房屋日
24 常用水皆未經過漏水管線位置，但系爭117號房屋仍持續漏
25 水，顯可推論其漏水原因與系爭127號房屋無關。而本件雖
26 經鑑定，然鑑定報告並未明確指出是否有給水管經過系爭11
27 7號房屋之前陽台平頂處，可知鑑定結果未能盡信，且依鑑
28 定報告，漏水管線應為共同管線而非系爭127號房屋專用管
29 線，是被上訴人未能證明系爭117號房屋漏水係因系爭127號
30 房屋所致，自無從要求其負修繕及賠償責任。又系爭117號
31 房屋、127號房屋所在社區，其他棟頂樓均有施作防水粉刷

01 工程，僅該2房屋所在樓棟未施作，則被上訴人房屋漏水應
02 係頂樓屋頂未進行防水工程所致，鑑定報告復未就頂樓部分
03 進行鑑定，當無從以該鑑定報告認定系爭117號房屋之漏水
04 原因。況系爭117號房屋之漏水位置係在被上訴人自行違法
05 外推之前陽台範圍，本屬應報請拆除之違建，被上訴人仍向
06 上訴人請求給付漏水修復費用，顯屬權利濫用等語。

07 三、原審為上訴人一部勝訴，一部敗訴判決，即判決被上訴人應
08 給付上訴人239,658元，及自111年9月3日起至清償日止，按
09 週年利率百分之5計算之利息，並駁回被上訴人其餘請求，
10 上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，其上訴聲明為：(一)原
11 判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人再
12 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：
13 上訴駁回（至被上訴人其餘敗訴部分，即請求111年2月20日
14 支出拆除天花板裝潢費用3,000元、112年2月24日支出臨時
15 天花板拆裝工程費用2,000元，共5,000元部分，未據其聲明
16 不服，已告確定，不在本院審理範圍，併此敘明），及於本
17 院擴張請求，聲明：上訴人應再給付被上訴人71,000元，及
18 自擴張訴之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
19 率百分之5計算之利息。

20 四、本院之判斷：

21 兩造均不爭執系爭117號、127號房屋為上、下樓層之相鄰關
22 係，而被上訴人所有系爭117號房屋前陽台天花板有漏水等
23 情，並有系爭117號之房屋土地及建物所有權狀、照片20張
24 在卷為證（見原審卷(一)第29至43頁、第93至101頁），堪信
25 為真。惟被上訴人主張上訴人應依民法第184條第1項前段、
26 第191條第1項、第213條第1項、第3項、公寓大廈管理條例
27 第10條第1項規定，就系爭117號房屋漏水負損害賠償責任，
28 賠償如附表所示之金額，為上訴人所否認，並以前揭情詞置
29 辯。則本院應審酌者為：被上訴人請求上訴人賠償310,658
30 元，有無理由？茲分述如下：

31 (一)上訴人是否應負賠償責任部分：

01 1.按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任，
02 民法第184條第1項前段定有明文。次按專有部分、約定專用
03 部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用
04 部分之使用人為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10
05 條第1項亦有明定。又按土地上之建築物或其他工作物所致
06 他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於
07 設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於
08 防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，為民法第
09 191條第1項所明定。是以，除非工作物所有人能舉證證明上
10 開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任
11 外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物
12 所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院96
13 年度台上字第489號判決意旨參照）。準此，被上訴人主張
14 上訴人係系爭127號房屋之所有人，其屋內管線破裂造成被
15 上訴人之系爭117號房屋前陽台天花板漏水，而被上訴人就
16 其房屋專有部分有修繕、管理、維護之責，依前規定，應由
17 上訴人舉證說明其對系爭127號房屋之設置或保管並無欠
18 缺，或被上訴人之損害非因其設置或保管有欠缺所致，或其
19 對於防止損害發生已盡相當之注意，始能免於賠償之責。

20 2.經查，兩造均不爭執被上訴人所有系爭117號房屋前陽台天
21 花板有漏水之事實，而關於該漏水之原因，經原審囑託台灣
22 省土木技師公會進行鑑定，該會派員先後於111年12月27
23 日、112年2月24日會同兩造至現場初勘、會勘，會勘當日量
24 測被上訴人之系爭117號房屋之前陽台平頂修繕面積，並委
25 由厚昇工程顧問有限公司材料檢測中心（下稱厚昇公司）對
26 漏水位置進行紅外線熱像儀檢測，及對兩造屋內給水管進行
27 原始水壓觀測，先關閉屋內所有水龍頭測量未加壓前之水
28 壓，再關閉進水閘門，對給水管加壓，觀測水壓表之水壓
29 值，以上開方式確認漏水原因，並作成台灣省土木技師公會
30 112年3月15日（112）省土技字第1114號鑑定報告書（下稱
31 系爭鑑定報告），其鑑定結果略以：「(1)……對漏水位置進

01 行紅外線熱像儀檢測結果報告，其紅外線熱顯像儀檢測影像
02 有明顯的漏水情況……再依初勘作業、會勘作業之現場目視
03 漏水區域，其平頂處有明顯潮濕現象，且發現多處有小水
04 珠，約10分鐘會有小水珠滴落，查111及112年臺北氣象站逐
05 日雨量資料，其初勘作業之前2日雨量為0毫米及會勘作業之
06 前2日雨量為0.5毫米，因此外來雨水造成原告房屋之前陽台
07 平頂漏水因素可以排除。(2)依會勘作業，勘查給水管路之給
08 水流向，發現給水管路由屋頂水箱經天井（或共同管道間）
09 配置至房屋內，再經屋內水錶及進水閘門，向下延伸至屋內
10 地坪，再分配至各使用處，因此上訴人房屋之給水管路，配
11 置於屋內底版（同被上訴人屋內頂版）。(3)依會勘作業，對
12 兩造屋內給水管進行水壓測試，測試30分鐘後，上訴人屋內
13 給水管水壓由3.5kgf/cm²降至1.5kgf/cm²，給水管水壓有明
14 顯下降，因此上訴人屋內之給水管有破損洩漏情況。再查被
15 上訴人房屋之前陽台平頂處，經紅外線熱像儀檢測漏水區
16 域，其水壓測試後，其漏水區域有明顯擴大情形及小水珠滴
17 落，研判被上訴人房屋之漏水區域有給水管經過，且破損造
18 成漏水情況。綜合上述漏水原因之說明所示，上訴人屋內之
19 給水管配置於屋內底版（同被上訴人屋內頂版），且應有給
20 水管經過前陽台平頂處，因給水管路有破損情況，造成前陽
21 台平頂之漏水情況」等語（見原審卷(二)第1至5頁），是鑑定
22 人於現場實際以儀器勘查測試，並依其專業研判被上訴人之
23 系爭117號房屋前陽台平頂漏水，係因配置於上訴人之系爭1
24 27號房屋屋內底版（即被上訴人上開屋內頂版）之給水管路
25 破損導致。

- 26 3.上訴人固主張：其已將屋內管線均改為明管，但系爭117號
27 房屋仍在漏水，可見該屋漏水與上訴人之系爭127號房屋屋
28 內給水管路無關云云，並提出修改照片、影片檔案及工程估
29 價單為證（見本院卷第39至61頁）。然系爭鑑定報告業以上
30 述專業方式及儀器採證，各步驟均經在場之人檢視及拍照，
31 而上訴人自行更改屋內供水管路之施工方法、手段及配管

方式是否確實使供水不再經過破損管路，尚屬不明，已難逕予動搖系爭鑑定報告所認定之漏水原因。且系爭鑑定報告認系爭117號房屋回復原狀之修繕方式為給水管封管廢除、打除區域之環氧樹脂砂漿填補、打除區域之碳纖維網修補、系爭117號房屋之前陽台平頂及油漆復原（見原審卷(二)第5至6頁），則上訴人將其屋內管線更改為明管亦非系爭鑑定報告所認定之漏水修復方式，自無從以其改管後未改善漏水情形即推論系爭117號房屋之漏水與上訴人無關，是上訴人上開主張，要無足取。

4.上訴人又主張系爭117號房屋漏水應與該棟建物頂樓尚未進行地面防水工程有關云云，並提出該棟建物頂樓與同社區他棟建物頂樓照片為證（見原審卷(一)第283至286頁）。惟系爭鑑定報告已明載其進行初勘及會勘作業時，系爭117號房屋漏水區域經目視有明顯潮濕現象，且發現多處有小水珠；會勘時並經紅外線熱顯像儀檢測，其影像顯示有明顯漏水情況，但依111年及112年臺北氣象站逐日雨量資料，其初勘當日係陰天，前2日雨量為0毫米；會勘當日為陰天，前2日雨量則僅0.5毫米，故可排除外來雨水造成系爭117號房屋漏水之因素等語（見本院卷(二)第2、3、4頁、附件三第4頁、附件七第2頁），可知系爭117號房屋於前揭天氣狀況下，其漏水區域仍明顯潮濕，即無足認定系爭117號房屋漏水與建物頂樓未進行地面防水相關；況系爭117號房屋亦非位於頂樓，倘確因該棟建物頂樓未施作防水而導致其屋內漏水，則何以系爭117號房屋正上方且位於頂樓下方之系爭127號房屋反未發生漏水情形，是實難僅憑上訴人之單方猜測逕信其主張為真，故其前述主張，顯難採信。

5.上訴人復稱：系爭鑑定報告所認系爭117號房屋前陽台天花板內之漏水管線應為共用管線，並非系爭127號房屋之專用品管線云云，惟系爭鑑定報告已敘明系爭127號房屋之給水管路為「屋頂水箱經天井（或共同管道間）配置至房屋內，再經屋內水錶及進水閘門，向下延伸至屋內地坪」，對該屋給

01 水管加壓即在關閉進水閘門之狀態下進行，如此便可排除對
02 大樓共用管路加壓之可能，上訴人復未提出任何具體資料相
03 佐，故其徒稱該破裂管線屬共用管線云云，亦顯無依據，實
04 難認有理。

05 6.上訴人再稱：系爭鑑定報告記載「綜合上述漏水原因之說明
06 所示，其被告屋內之給水管配置於屋內底版（同原告屋內頂
07 版），且應有給水管經過前陽台平頂處，因給水管路有破損
08 情況」等文字，對於給水管是否經過前陽台平頂處一事語氣
09 不確定，故其鑑定結果仍有疑義云云。惟系爭鑑定報告已記
10 載其鑑定之過程、數據及所憑之資料等，並詳予論述其認定
11 漏水原因之依據及理由，上開鑑定報告用字僅關於措辭語氣
12 強弱而已，無足影響其就系爭117號房屋漏水原因及系爭127
13 號房屋屋內給水管路有關之認定，是上訴人猶執前詞質疑鑑
14 定結果，亦無可採。

15 7.據上，被上訴人之系爭117號房屋前陽台天花板漏水，係因
16 上訴人之系爭127號房屋屋內給水管線破裂所致，而上訴人
17 就其房屋專有部分有修繕、管理、維護之責，且依民法第19
18 1條第1項規定推定為有過失，但依上訴人舉證無法證明其對
19 於所有之房屋設置或保管無欠缺，或被上訴人之損害非因其
20 設置或保管有欠缺所致，或其對於防止損害發生已盡相當之
21 注意，即應就其房屋給水管路破損導致被上訴人之系爭117
22 號房屋所受損害負賠償責任，是被上訴人依民法第184條第1
23 項前段、第191條第1項、公寓大廈管理條例第10條第1項規
24 定，請求上訴人負損害賠償責任，洵屬有據。

25 (二)關於被上訴人得向上訴人請求賠償之費用部分：

26 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
27 應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求
28 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條
29 第1項、第3項定有明文。

30 2.查，上訴人應就被上訴人房屋之漏水損害負損害賠償責任，
31 業經認定如前，而就該漏水回復原狀之修繕方式為給水管封

管廢除、打除區域之環氧樹脂砂漿填補、打除區域之碳纖維網修補、系爭117號房屋之前陽台平頂及油漆復原，並經鑑定修繕費用為138,158元等情，有系爭鑑定報告在卷可憑

（見原審卷(二)第5至6頁），被上訴人自得向上訴人請求上開回復原狀之必要費用。又系爭117號房屋於110年間發生漏水情形後，被上訴人因無法進入上訴人屋內進行修復工程，為免系爭117號房屋漏水情形持續擴大變鉅，而陸續支出如附表第一部分編號1至11之各項補強或修繕費用，共計101,500元，此經其提出收據為證（見原審卷(一)第47至50、89至91、195至203頁），核其工程內容及項目，均屬必要之漏水修復及補強費用，是被上訴人請求上訴人賠償此部分金額，亦屬有據。

3.又查，被上訴人雖另主張因止水針無法完全止漏，其復於113年12月1日委請他人施作導水工法，安裝導水盤將水流引出，額外支出工程費用71,000元（如附表第三部分所示），此亦應由上訴人負擔云云，並舉工程估價單、照片、付款收據為證（見本院卷第143至153頁），然系爭鑑定報告業就系爭117號房屋之漏水原因鑑定在案，並敘明應以將破損之給水管封管廢除為其回復原狀之修復方式，則被上訴人所為之上開工法尚非系爭鑑定報告所認定之修繕方式，即難認屬回復原狀之必要費用，故其主張上訴人應賠償此部分費用，核屬無憑。

4.至上訴人雖稱：系爭117號房屋之漏水係在被上訴人違法外推之前陽台天花板處，乃應通報拆除之違建，被上訴人仍向上訴人請求給付漏水修繕費用，顯屬權利濫用云云。然按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失

01 甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，若當事人行使權
02 利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，
03 即不在該條所定範圍之內（最高法院71年台上字第737號、4
04 5年台上字第105號裁判意旨參照）。查，被上訴人雖不否認
05 其前陽台有外推情形，並有現場照片在卷可參（見原審卷(二)
06 系爭鑑定報告附件三第3-6頁），然上訴人對其專有部分本
07 有修繕、管理、維護之義務，已詳前述，而系爭117號房屋
08 之前陽台是否為違建究係建築行政管制之範疇，被上訴人因
09 其屋內漏水損害，依前揭民法及公寓大廈管理條例請求上訴
10 人負損害賠償責任，尚屬正當權利之行使，顯難謂係專以損
11 害上訴人為主要目的。是上訴人主張被上訴人為權利濫用，
12 不得請求其賠償云云，殊無可採。

13 5.從而，被上訴人得向上訴人請求給付之回復原狀必要費用為
14 如附表第一、二部分所示之修繕費用，共計239,658元（計
15 算式：101,500元+138,158元=239,658元），逾此範圍
16 者，則無理由。

17 (三)法定遲延利息：

18 按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
19 利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，
20 亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限
21 者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，
22 自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，
23 或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催
24 告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229
25 條第2項分別有明文規定。查，本件給付無確定期限，而被
26 上訴人之民事起訴狀繕本係於111年9月2日送達上訴人（見
27 原審卷(一)第117頁），則被上訴人請求上訴人給付自起訴狀
28 繕本送達翌日即111年9月3日起至清償日止，按年利率百分
29 之5計算之利息，當屬有據。

30 (四)至上訴人主張本件應就系爭117號房屋之漏水原因重新鑑
31 定，並聲請傳喚系爭117號房屋之房客，以證該屋現仍有漏

01 水情事，且與上訴人之系爭127號房屋之屋內管線無因果關
02 係云云（見本院卷第101至102頁），然被上訴人並未否認系
03 爭117號房屋現仍有漏水情形，而系爭鑑定報告乃鑑定人綜
04 合參酌各項檢測數據及客觀事證後，依其專業所做成，並無
05 顯然不可信之處，上訴人未按系爭鑑定報告所判定之修繕方
06 式進行漏水之修復，卻逕自主張系爭鑑定報告不可採，實無
07 理由，故認本件並無重新鑑定及調查上開證人之必要，末此
08 敘明。

09 五、綜上所述，被上訴人依民法第184條第1項前段、第191條第1
10 項、第213條第1項、第3項、公寓大廈管理條例第10條第1項
11 規定，請求上訴人給付239,658元，及自111年9月3日起至清
12 償日止，按年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
13 許。原審就上開被上訴人請求有理由部分為上訴人敗訴之判
14 決並職權宣告假執行，核無不合，上訴意旨指摘原判決不
15 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又被上訴人於本
16 院擴張聲明，依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第
17 213條第1項、第3項、公寓大廈管理條例第10條第1項規定，
18 請求上訴人給付71,000元，及自民事二審擴張訴之聲明狀送
19 達之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，亦
20 無理由，予以駁回。

21 六、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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，併此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴人之上訴及被上訴人擴張之訴均無理
25 由，依第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如
26 主文。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
28 民事第四庭 審判長法官 溫祖明
29 法官 廖哲緯
30 法官 劉娟呈

31 以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

03 書記官 李登寶

04 附表：

05 編號	日期／項目		被上訴人 請求金額	卷證
一	已支出之修繕費用			
1	110年10月17日	陽台漏水修補及臨時帆布導水設置費用	5,000元	原審卷(一)第195頁
2	111年3月10日	漏水灌針費用	4,500元	原審卷(一)第197頁
3	111年4月21日	漏水灌針補強費用	4,000元	原審卷(一)第197頁
4	111年5月26日	高壓灌注工程費用	5,000元	原審卷(一)第199頁
5	111年6月20日	高壓灌針補強費用	5,000元	原審卷(一)第199頁
6	111年9月5日	陽台漏水暫時性防護工程費用	3,000元	原審卷(一)第199頁
7	111年10月17日	漏水修補更換帆布導水設置廢棄清理鑑定前後拆裝費用	10,500元	原審卷(一)第201頁
8	112年1月15日	漏水臨時導水設施擺設費用	2,000元	原審卷(一)第201頁
9	112年3月17日	漏水移位臨時水設施帆布搭設引水費用	2,500元	原審卷(一)第203頁
□	111年2月22日、同年3月11日、同年4月15日、同年5月17日	客廳天花板漏水高壓灌注止漏及木作切割拆卸復原費	35,000元	原審卷(一)第47至50頁
□	111年6月27日	天花板拆除及漏水高壓灌注工程費用	25,000元	原審卷(一)第89至91頁
小 計			101,500元	
二	修復漏水及系爭117號房屋回復原狀費用		138,158元	原審卷(二)第6頁
三	樓板滲水維修、導水工法處理、拆裝臨時遮擋漏水源之帆布（擴張）		71,000元	本院卷第143至153頁（被上訴人於二

(續上頁)

01

			審擴張請求)
總 計		310,658元	