

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第14272號

原告 林秀滿

訴訟代理人 桂齊恒律師

複代理人 林美宏律師

被告 陳勝治

訴訟代理人 陳宜秀

陳瑋博律師

上列當事人間請求修復漏水事件，本院於民國111年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼為：臺北市○○區○○街00巷00號4樓房屋陽台天花板、如附件1所示之漏水受損部分，以附件2所示方式回復原狀。

二、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

三、訴訟費用新臺幣301,000元，由被告負擔新臺幣225,750元，餘由原告負擔之。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣39,361元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序部分：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、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2、3款定有明文。本件原告訴之聲明原為：被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號4樓房屋（下稱系爭房屋）漏水受損部分回復原狀；及願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第9頁）。嗣後原告已變更聲明為：被告應將系爭房屋陽台屋頂漏水受損部分如附圖1-5所示依據民國110年9月23日陳報狀所示之工法回復原狀；及願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第267、271頁）。經核原訴與變更之訴，皆係基於被告是

01 否應就系爭房屋漏水部分負回復原狀及損害賠償責任所生爭
02 議，原告於本院言詞辯論後並變剛請求之聲明，經核於法無
03 不合，自應予准許。

04 二、原告主張略以：

05 (一)原告為系爭房屋之所有權人，被告為門牌號碼臺北市○○區○
06 ○街00巷00號5樓房屋（下稱被告房屋）之所有權人。因被告
07 之5樓房屋年久失修，防水結構損壞，而有漏水之情事，且已
08 滲漏至原告所有之系爭房屋4樓，原告陸續發現系爭房屋4樓陽
09 台之天花板有多處漏水痕跡及壁癌，並有部分區域毀損，該處
10 天花板之混凝土因持續滲水剝落至陽台地板，甚至漏水範圍擴
11 及至系爭房屋4樓之室內區域。原告發現前述情事後，即於108
12 年8月起至110年間多次向被告反映上開漏水情形，然被告均置
13 之不理。原告為系爭房屋之所有權人，該房屋之財產權屬原告
14 所有，被告放任被告房屋5樓漏水滲透至4樓，造成原告系爭房
15 屋陽台之天花板有多處漏水痕跡及壁癌，並有部分區域毀損，
16 該處天花板之混凝土因持續滲水剝落至陽台地板等情事，被告
17 之行為已侵害原告之所有權，構成民法第184條第1項前段及民
18 法第191條第1項前段之侵權行為，原告自得依民法第213條第1
19 項之規定請求被告將侵權行為之狀態回復原狀，將系爭房屋毀
20 損部分修復至不漏水前之狀態。又原告為系爭房屋之所有權人
21 已如前述，原告自得依民法第767條第1項中段之規定請求被告
22 將妨礙其所有權之侵害狀態排除，故原告請求被告將系爭房屋
23 修復至不漏水前之原狀應為有理由。

24 (二)原告於95年就系爭房屋違法增建遮雨棚、鐵窗，然該等違建之
25 產生係因原告所委請之修繕工人不知臺北市的單行法規規定遮
26 雨棚只能長60公分，因而其所建之遮雨棚長達80公分，經人舉
27 報後，業已於96年5月3日自行拆除違建部分之遮雨棚。被告所
28 稱之系爭房屋違建部分係為遮雨棚，遮雨棚之增設係位於陽台
29 外部並向室外延伸，此與系爭房屋陽台天花板漏水及混凝土剝
30 落情事並無關聯，況遮雨棚向外延伸超出20公分之情事，亦不
31 足以造成系爭房屋之結構體損壞。原告之陽台屋頂損壞，原因

01 應是被告於陽台種花，其為澆花而灑水，並造成積水，久之則
02 其陽台毀壞，防水設施不堪負載，因而造成漏水至原告之陽
03 台。

04 (三)連續性侵權行為之請求權消滅時效應不斷重新起算。被告之侵
05 權行為自103年或更早之時點不斷發生至今，其性質自屬連續
06 性之侵權行為，原告之侵權行為損害賠償請求權，即隨各該損
07 害不斷漸次發生，而應就各該不斷發生之獨立行為所生之損
08 害，分別以原告已知悉而各自論斷其時效之起算時點。而被
09 告之侵權行為持續發生至110年間，故以110年作為原告知悉該
10 次侵權行為之發生時點起算，原告於110年6月30日就被告之侵
11 權行為事實起訴，並未罹於民法第197條第1項所規定之消滅時
12 效。查由原證5臺北長安郵局108年10月30日001383號存證信函
13 （下稱1383號存證信函）之內容以觀，原告委任律師代為發
14 函，催告被告將被告房屋漏水修繕完畢，寄發日期為108年10
15 月30日，至原告110年6月30日提出民事起訴狀時，期間尚未超
16 過2年，從而原告就被告該次侵權行為之請求權亦未罹於時
17 效。又按「請求權，因15年間不行使而消滅。但法律所定期間
18 較短者，依其規定，民法第125條定有明文。又已登記不動產
19 所有人之回復請求權、除去妨害請求權，並無民法第125條消
20 滅時效規定之適用。」原告除以民法侵權行為之規定作為請求
21 權基礎外，另以民法第767條第1項中段為請求權基礎，請求被
22 告排除侵害。民法第767條第1項中段之除去妨害請求權並無消
23 滅時效規定之適用，從而原告以此物權請求權基礎為主張，並
24 未罹於時效。

25 (四)另依據台北市土木技師公會作成之臺灣臺北地方法院臺北簡易
26 庭110年度北簡字第14272號修復漏水事件鑑定報告書（下稱系
27 爭報告書）之結論，原告系爭房屋陽台天花板漏水及混凝土剝
28 落情事係可單獨歸責於被告房屋所致，修復責任應由被告承
29 擔。系爭報告書鑑定結論「（一）：承辦技師經試水測試過程
30 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滲
31 漏有直接關係。鑑定結論（二）：5樓專用部分設施所指為5樓

前陽台，因測試過程中已知該地坪防水層已失效，應由5樓住戶負責維護。鑑定結論（三）：大樓共有設施經詢問被告律師，係指為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，故判斷前陽台之地坪排水幹管無滲漏。鑑定結論（四）：4樓曾增建外推之部分由被告提供之準備狀中得知為雨遮原施作80cm長，後經檢舉自行拆除重新施作為60cm長，但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。鑑定結論（五）：因測試結果為5樓前陽台防水層失效及女兒牆外牆損壞，導致4樓前陽台天花板滲水，故修復責任應由5樓住戶承擔。」另系爭報告書第12頁鑑定結論（七）記載：「…修復5樓前陽台地坪及女兒牆之費用估計為198,996元，修復4樓天花板所需之費用估計為36,714元。」雖然系爭報告書所記載修復原告系爭房屋天花板之費用於加計項次1至3項後，僅須39,361元，惟其並未對拆除費用為估價，是其費用應不足。鑑以原告於十餘年間曾修復4次，每次費用均為4萬多元，而該估價單為去年之估價，今年以來，原物料及工資均又上漲許多，故原告主張52,000元費用，應屬合理。

(五)並聲明：被告應將系爭房屋陽台屋頂漏水受損部分即如附圖1-5所示，依據原告110年9月23日陳報狀所示之工法（即本院卷第65頁估價單所列載，如附件3）回復原狀；以及願供擔保請准宣告假執行。

三、被告抗辯則以：

(一)原告所述之侵權事實，於103年2月間即已知悉，並向臺北市○○區○○○○○○○○000○○○○00號），然原告遲至110年方提起本件訴訟，顯已罹於民法第197條第1項之消滅時效，被告於此主張時效抗辯。

(二)系爭房屋陽台天花板混凝土剝落至其陽台地板，是否因漏水導致，被告認為顯有疑義，原告自應就此舉證以實其說；且原告

01 所有系爭房屋既有早年違建遭列管拆除之事實，原告所述混凝土剝落之原因，亦非無可能係其早年違建所產生。原告於95年
02 就其所有系爭房屋違法增建遮雨棚、鐵窗，經主管機關列管派
03 員要求原告自行拆除，期間原告多次施工造成外牆損壞，又無
04 確實施作防水、混凝土施工、或對外牆磁磚填補；時至今日，
05 仍可於外牆清晰可見留有原告因95年違法施工造成之不良施工
06 痕跡。又因原告私自施工將其陽台外推，並外推至其陽台天花板，方才是原告因施工違建造成建物結構體損壞之原因，原告
07 主張其陽台天花板混凝土剝落應為其早年自行違法施工導致，
08 與被告並無關聯。再者，於95年原告因違建遭主管機關勒令拆
09 除後，被告多次與原告及本社區管理主任反映，原告應就其因
10 違建造成外牆損壞部分為修補，然原告竟置若罔聞。此後經歷
11 10餘年期間，至今可見外牆磁磚受損範圍擴大，尤其於遮雨棚
12 固定處，清晰可見外牆磁磚整排掉落，自不可排除乃係因此造
13 成有原告所述之陽台天花板混凝土剝落。縱認原告所述之陽台
14 天花板混凝土剝落原因乃係因漏水導致，亦應由原告舉證該漏
15 水之原因，係可歸責於被告所致，蓋如漏水之原因乃系爭房屋
16 大樓公共管線所致，而非被告之專用管線，自與被告無關。

19 (三)鑑定機關出具之鑑定報告，就原告主訴及鑑定項目「4樓陽台
20 天花板（民事準備狀照片）」漏水之原因，僅係以目測表示確
21 實存有原告所述滲、漏水狀況，並未以儀器測量，則原告提出
22 照片所示漏水，是否不能排除係因建築物經年累月產生油漆剝
23 落之可能，不無可疑。而鑑定現場積、試水測時，依鑑定報告
24 書記載，僅有4樓外牆倒吊牆下有滲漏水，且為原告4樓雨遮si
25 licone未填滿所致，原告主訴及鑑定項目「4樓陽台天花板
26 （民事準備狀照片）」根本未有任何漏水狀況。又外牆在構造
27 上及使用上均不具獨立性，非公寓大廈區分所有權人得自由使
28 用、變更，自非公寓大廈管理條例第3條第3項之專有部分，應
29 認屬共用部分，而為公寓大廈全體區分所有權人所共有，性質
30 上亦不許分割獨立為區分所有權客體。而共用部分之修繕、管
31 理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，費用由公共基金

01 支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分攤之，公寓
02 大廈之外牆既為公寓大廈之共用部分，其修繕、管理、維護之
03 責任自應由管理人或管理委員會為之，鑑定單位無從自行認定
04 有關外牆修繕責任之歸屬。又陽台外牆為公寓大廈建築物整體
05 外牆不可分離之一部分，不得由區分所有權人自由使用、變更
06 顏色及構造，自非區分所有權人之專有部分，而為全體區分所
07 有權人之共用部分，修繕之責任自非被告而應為系爭建物之管
08 理負責人或管理委員會。

09 (四)並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；以及如受不利之
10 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 四、本院之判斷：

12 (一)兩造對於原告為系爭房屋所有權人之一（應有部分1/2）、被
13 告為系爭房屋上方5樓房屋之所有權人，與被告為上下樓層之
14 鄰居，且原告實際居住系爭房屋，因系爭房屋發生有如附圖1
15 至5所示照片所示之漏水現況事實。原告就系爭房屋漏水狀
16 況，早經於103年間，向臺北市中山區公所聲請調解，並經臺
17 北市○○區○○○000○○○○○○00號聲請調解書（下稱95號
18 調解書）受理在案（見本院卷第105頁）。復於108年8月23
19 日，就系爭房屋漏水之狀況為調解，但調解不成立，亦有臺北
20 市○○區○○○○○○000○○○○○○000號調解不成立證明書
21 （下稱257號證明書，見本院卷第31頁）。原告就系爭房屋漏
22 水之前述狀況，曾於108年10月30日以1383號存證信函，催告
23 被告於文到10日內將漏水修繕完畢，但因兩造尚有爭議，乃有
24 原告提起本件訴訟等事實，均無爭執，且有卷存系爭房屋土地
25 建物查詢資料、如附件所示照片（見本院卷第109、113頁）等
26 件為據。

27 (二)按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及
28 賠償義務人時起，2年間不行使而消滅。自有侵權行為時起，
29 逾10年者亦同，固為民法第197條第1項明文。而所謂知有損害
30 及賠償義務人之知，係指明知而言，應由賠償義務人就請求權
31 人知悉在前之事實，負舉證責任。又加害人之侵權行為如連續

發生者，則被害人之請求權亦不斷發生，該請求權之時效亦應不斷重新起算。因此，連續性侵權行為，於損害終止前，損害仍在繼續狀態中，被害人無從知悉實際受損情形，自無法行使損害賠償請求權，其消滅時效自應自損害程度底定知悉後起算。被告雖抗辯原告就系爭房屋漏水業經多次調解、請求，其以侵權行為請求部分，業已罹於知悉後2年時效等語，原告並不否認兩造前曾進行調解或已對被告請求事實，但以：系爭房屋陽台屋頂漏水受損狀態於起訴時如附圖1-5所示，因損害持續發生繼續中，並非於聲請調解時或請求時即已終止，難認有已經罹於時效之情形，被告無法說明原告本件主張之系爭房屋前陽台如附件所示漏水損害，於其所抗辯之時間即已終止未再繼續，是原告主張此為一連續、繼續性發生之損害，被告對此既無從以反證證明原告本件請求之損害於該調解或請求時點即已終止，其抗辯原告侵權行為請求權時效已經完成，難認有據。至被告雖要求鑑定機關說明系爭房屋漏水時點，但查鑑定報告已述明經過鑑定測試現在仍有漏水之事實存在（參見鑑定報告十、鑑定結果、鑑定結果（一）1、2內容所示），被告於鑑定後又指鑑定機關未就漏水時間為任何說明云云，即有誤解，且無再予補充說明必要，附此說明。又原告為系爭房屋之所有權人之一，則其基於所有權向被告競合請求與損害賠償方式或修復金額相當之回復原狀，乃基於全體共有人之利益為之，而提起本訴，亦非法所不許，且所有權利之行使，亦無時效屆至之情形可言，是被告本件就此請求為時效抗辯拒絕給付，已無可採。

(三)原告主張其共同所有及居住中之系爭房屋有漏水之情形，經兩造合意臺北市土木技師工會為鑑定機關（見本院卷第133頁），並請本院函請鑑定人進行漏水與否及原因之鑑定，其鑑定事項及結果主要係如下所示：

1.鑑定事項（一）：

系爭建物4樓陽台天花板（附件照片）漏水原因為何？漏水原因與被告所有系爭建物5樓專用部分設施維護是否有關？或係

01 因大樓共有設施維護相關？或係因原告所有4樓曾增建外推後
02 拆除相關？如涉及多項原因，請說明大致關聯比例為何？鑑定
03 結果為：

04 (1)現場會（初）勘時4樓（即爭爭房屋，下同）有局部客廳裝修
05 外推至前陽台，但現場查看「構造未破壞與5樓（即被告房
06 屋，下同）共用之樓板」，4樓前陽台天花板已有以水泥重新
07 修繕，但仍有析出氫氧化鈣之結晶及油漆剝落情形，表示「確
08 實存有原告所述滲、漏水狀況」；因4樓前陽台天花板與5樓前
09 陽台地板為共同結構，其亦與5樓前陽台陽台女兒牆相連，現
10 場測量尺寸及會勘照片如鑑定報告附件六所示。

11 (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樓前陽台
12 落地門前方及左側女兒牆倒吊牆下緣即開始有滲漏水發生，11
13 1年5月5日於5樓前陽台女兒牆「外牆」試水測試約20分鐘後於
14 4樓前陽台落地門前方女兒牆倒吊牆下亦有滲漏水產生（大部
15 分是4樓雨遮silicone未填滿所致），詳鑑定報告附件五會勘
16 照片編號29至34，表示有滲漏水情形。5樓前陽台經「積水測
17 試」約1小時前後之透地雷達測試及111年5月5日於5樓房屋前
18 陽台女兒牆外牆試水測試約20分鐘前後之透地雷達測試含水量
19 比對，詳如『大誠工程顧問有限公司』檢測報告結果（詳鑑定
20 報告附件七）所示：『因結構內水含量為雷達波之強反射體，
21 因此若含水時將於掃描圖中水含量較多之分布位置將顯現出較
22 強之反射信號，由陽台樓板透地雷達掃描影像圖顯現出樓板鋼
23 筋排列成圓弧狀，即上層保護層厚度中間附近較薄，兩側保護
24 層較厚，其最大厚度差異約有7公分，部分保護層較薄位置雷
25 達波反應較強，「可能有些裂隙存在」，比較圖2.3.1～圖2.
26 3.3陽台樓板試水前後及圖2.3.5～圖2.3.7女兒牆外牆試水前
27 後各測線之掃描影像圖知，陽台樓板及女兒牆外牆試水前後由
28 各測線之掃描影像圖均顯示有含水量增加趨勢，局部有些強反
29 應存在，大致分布在上部保護層及下層鋼筋附近，應該是混凝
30 土中之裂隙位置。』，研判原因一為5樓前陽台樓板防水層已
31 失效，即與被告所有系爭建物5樓專用部分設施（指前陽台）

之維護有關；原因二為5樓前陽台女兒牆外牆磁磚剝落，混凝土裂隙滲入水分至5樓前陽台樓板，進而導致4樓前陽台天花板滲漏水所致，即與被告所指因原告所有4樓曾增建外推後拆除相關，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落之情況發生，另原告曾表示4樓雨遮拆除更新時曾修補外牆磁磚，但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，損壞位置應較5樓樓板高度低，故於5樓積水測試時，不致造成4樓天花板漏水。

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

(4)以紅外線檢測4樓前陽台天花板是否滲漏水，試驗報告詳鑑定報告附件七，結果顯示：『本次於陽台樓版進行紅外線映像法探測，分別於陽台樓板及女兒牆外牆作試水前及試水後紅外線映像圖析，其紅外線映像圖如圖3.1~3.2所示，於紅外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.鑑定事項（二）：修復之工法是否如原告提出估價單？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後費用及總額。結果（二）：1.原告提出漏水修復之估價單內容

01 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
02 復(1)5樓前陽台地坪防水、(2)5樓女兒牆外牆混凝土裂隙及防
03 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
04 程費用分別估算詳附件八。2. 各項修復工程項目之單價乃參考
05 『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
06 （單價修訂本）』（詳鑑定報告附件九）所示，惟因應物價指
07 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
08 數）、銜接表（詳鑑定報告附件十），辦理工程款調整。

09 (四)據上，依據本件鑑定之過程及鑑定結果，可知被告房屋在其前
10 陽台部分，與系爭房屋共用之陽台樓地板（即系爭房屋前陽台
11 之天花板），系爭房屋前陽台天花板漏水之原因，即為被告5
12 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
13 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
14 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
15 定報告所附照片（編號43、79、83等）可按，此情即為導致系
16 爭房屋前陽台天花板漏水之原因。與被告抗辯乃因系爭房屋違
17 建拆除之事無關，已可認定無誤。

18 (五)被告雖爭執前揭鑑定報告出具之鑑定結果意見，並以上開情詞
19 置辯，惟查：系爭房屋漏水之鑑定，依鑑定報告所示，顯非僅
20 以目測為之，而係經過多項專業及機械器具輔助之測試結果彙
21 整而為認定，此由鑑定流程已經說明：... 先以紅外線顯影儀
22 （利用溫差顏色顯現不同，水溫度低呈藍色）拍攝4樓對應5樓
23 前陽台之頂板現況，再以透地雷達於5樓前陽台檢測（利用頻
24 率判讀）4、5樓間之樓板含水量。進行5樓前陽台地坪積水測
25 試滲、漏水，測試1小時後查看4樓頂板有無漏水情形，同時於
26 5樓前陽台地坪積水排水時以粉紅色色粉加入，積水排放後查
27 看4樓共用排水幹管有無漏水情形，後續排除5樓前陽台地坪積
28 水後，再以紅外線顯影儀拍攝4樓原測試樓板位置之溫度變
29 化，並以透地雷達檢測5樓樓板含水量，再將測試結果進行內
30 業分析比較，以利判讀5樓前陽台地坪是否有滲漏水情形。量
31 測4樓、5樓現況前陽台空間尺寸，比對4樓、5樓前陽台位置及

裝修之情形，以利瞭解修繕範圍及數量，作為估算修繕金額之依據等語及鑑定報告內多項測試結果，即可獲知，如上所述，被告雖對鑑定結果對其不利不滿，但以此質疑鑑定報告之專業性，並無理由。被告雖又質疑本件鑑定報告尚未就鑑定事項為完全鑑定及說明，然查閱鑑定報告之內容，其已經認定系爭房屋前陽台天花板漏水之事實、且認定系爭房屋前陽台漏水之原因為被告樓房屋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磁磚剝落，混凝土裂隙滲入水分，兩者均為導致系爭房屋前陽台天花板漏水之原因，而在被告房屋與系爭房屋天花板共用之樓地板防水層失效情形下，一旦被告5樓前陽台用水或因下雨等自然現象或併有女兒牆磁磚剝落防水亦失效情形存在而使樓板層有水分時，均會直接導致系爭房屋前陽台外觀上之壁癌或油漆剝落等等漏水痕跡情形，鑑定報告鑑定後並已排除系爭房屋前陽台天花板漏水情形，與被告所抗辯之原告曾增建外推後拆除之事相關，而被告房屋之前陽台下方樓地板防水層，顯為其5樓專用部分設施，並為導致系爭房屋前陽台天花板漏水發生之原因，被告本應負責修復。至於，被告5樓房屋前陽台女兒牆外牆磁磚剝落，鑑定報告亦稱為因該社區其他樓層亦有相同、類似剝落情形，判斷為磁磚黏著劑已失效導致附著力不足而產生，故該等情形應為整體社區建造時材料使用上及後續維護上存有之問題，被告雖抗辯各戶陽台女兒牆外牆部分，應為共用部分，該部分修繕、管理、維護應由管理委員會負責為之，費用應由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分攤之，不應由其負責。並以此質疑鑑定報告未就被告應負擔責任比例為鑑定及說明，尚有未鑑定完成事項云云，然本院依兩造合意之鑑定事項送鑑定時，即僅就漏水原因若涉及被告或專用部分設施維護、大樓共有設施維護、或原告系爭房屋曾增建外推後拆除相關時，說明大致關聯比例，並無要求鑑定機關就所列出各項漏水原因列出關聯比例，且依鑑定報告亦已說明系爭房屋漏水原因，確實因為被告5樓房屋前陽台防水層失效、女兒牆磁磚掉落，故鑑定報告認

01 定該鑑定項目（五）：如涉及多項原因，請說明大致關聯比例
02 為何？結論：因測試結果為5樓前陽台防水層失效及女兒牆外
03 牆損壞，導致4樓前陽台天花板滲漏水，故修復責任應由5樓住
04 戶承擔等語。是鑑定機關就此認為均為被告5樓房屋專用部分
05 相關維護問題，至於被告抗辯依據公寓大廈管理條例規定，應
06 由管理委員會併與被告共同負擔之問題，此詳如後述，但依鑑
07 定報告之前述結論說明內容，自無被告抗辯尚有鑑定項目未為
08 完全鑑定說明情形。

09 (六)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
10 有、何部分為區分所有權人專用，仍應視其情形而定，如性質
11 上不許分割獨立為區分所有權客體，始為共有性質。一般而
12 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
13 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：
14 「研討結果：…如系爭公寓係於公寓大廈管理條例公布施行前
15 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
16 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
17 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
18 屬公寓之共用部分，甲之請求有理由，如非屬承重牆壁，則該
19 外牆為甲專有，甲之請求為無理由。」及參司法院81年2月27
20 日（81）廳民一字第02696號法律問題：「區分所有建物，一
21 樓所有權人將霓虹燈廣告招牌懸掛於二、三樓牆壁外牆，二、
22 三樓所有權人，得否依民法第767條規定訴請拆除？討論意
23 見：（一）肯定說：本說認為數人區分一建築物而各有一部，
24 除該建物及附屬物之共同部分外，推定為各共有人之共有，而
25 建築物結構體之外牆，仍屬於該區分所有權人專有部分，因此
26 二、三樓牆壁外牆仍否分為二、三樓所有權人所專有，自得依
27 民法第767條規定請求拆除。…」可見，若外牆非承重之牆
28 壁，當為各該住戶專有部分範圍。本件被告爭執之女兒牆，為
29 設置在被告前陽台區隔空間並具阻隔掉落等之功用，並非大樓
30 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
31 壁，而係被告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，參上開實務見解，縱然被告抗辯屬於共同建築物外牆，亦應依據前開條文第1款個別認仍屬被告之5樓房屋前陽台附連之專有部分範圍，較為合理，被告於此抗辯，應屬誤會。而且，依鑑定報告乃就被告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樓住戶即被告負責維護，函詢大樓共有設施，經鑑定人詢問被告律師指為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，故鑑定結論為被告應就原告系爭房屋前陽台天花板漏水情事負責，被告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。

(七)原告雖主張鑑定報告所載金額過低，主張其於4樓損害賠償及回復原狀併請求修繕費用之部分，如附件項次一編號1至3號、估價2,647元部分應予列入，但仍不足，並仍以應以變更聲明後之52,000元為本件工程費用等語。然查鑑定報告就本件修復之工法是否如原告提出估價單，業已表示：系爭房屋（4樓）前陽台天花板修復，須先修復被告5樓前陽台之地坪防水，及為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198,996元，修復4樓天花板所需之費用項次一編號1至3號2,647元未計入時，估計為36,714元。但原告並未於本件請求被告5樓防水層施作部分，僅請求其提出估價單中就其系爭房屋回復原狀、修復費損害賠償之部分，查該估價單（見本院卷第65頁）僅有系爭房屋4樓回復原狀部分，則應以鑑定報告如附件2所示之部分為斷，原告主張如附件項次一編號1至3號共計2,647元部分，鑑定報告漏計入數額、應予列入等語，經核附件2表列項目後，認應有理由，但原告主張回復原狀、修復損害範圍及賠償價錢應以估價單記載52,000元云云，查此僅為原告私下委託之個人工程承包行所為預估之

01 估價，並無市價互為比較及一致公平性之審認，況原告自行提
02 出嗣後之估計單又被改為48,000元（見本院卷第227頁），足
03 見原告提出系爭房屋漏水造成損害之恢復原狀、修復估價費用
04 之浮動性甚高，但查鑑定報告已經表明經過營建物價指數考
05 量，本院認為應以鑑定報告所出具、如附表2所示項目為工法
06 及以所鑑價之總金額為回復原狀及損害賠償之修復工程費用，
07 於此範圍准為原告之請求，逾此範圍，即無從准許。

08 五、綜上所述，原告依據所有權及侵權行為損害賠償請求權之規
09 定，競合請求就其所共有系爭房屋之前陽台天花板，如附件
10 1所示漏水造成受損損害部分，於依本件鑑定結果4樓部分即
11 附件2所載項目為工法、共計39,361元費用之部分，應為有
12 理由，應予准許。原告於此範圍之請求，則為無理由，無從
13 准許，應予駁回。

14 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
15 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
16 定，應依職權宣告假執行，原告固聲請准予供擔保宣告假執
17 行，僅為促使法院發動職權之意思，自毋庸為准駁之諭知。
18 並依同法第392條第2項規定，依被告之聲請，併宣告被告如
19 預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴之部分，其假執行之
20 聲請，失所附麗，則應併予駁回。

21 七、本件為判決之基礎已臻明確，其餘主張、陳述並所提證據，
22 經審酌後，認均與本件之前揭結論無礙，爰不再一一論述，
23 附此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用
25 額，依後附計算書確定如主文所示。

26 中 華 民 國 111 年 10 月 6 日
27 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
30 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕
31 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 10 月 6 日
02 書記官 蘇冠璇

03 訴訟費用計算書

04 項 目	金 額 (新臺幣)
05 第一審裁判費	1,000元
06 漏水鑑定費用	300,000元
07 合 計	301,000元

08 備註：

09 原告原起訴主張訴訟標的價額為360,700元，而先自行繳納裁判
10 費為3,970元。並於起訴後陳明請求52,000元工法費用，不包含
11 被告5樓修復工法所需費用（見本院卷第63至65頁）。
12 則原告請求訴訟標的價額應為52,000元，經計算兩造勝敗比例
13 後，原告應負擔25%、被告應負擔75%。

14 附件：

15 附件1：受損照片（黑白影印）

16 附件2：修復方式：

17 依據臺北市土木技師工會民國111年8月3日北土技字第111200339
18 2號鑑定報告書（附件八）第108頁所載項次一編號1至9號及項次
19 二各項目內容修復、金額總計新臺幣39,361元（計算式：36,714
20 + 649 + 1,423 + 575 = 39,361）。

21 附件3：原告聲明之估價單