

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第9450號

原告 袁子能
訴訟代理人 吳麒律師
被告 林進塗
兼
訴訟代理人 林俊言

被告 中山雅築管理委員會
法定代理人 林俊言

上列當事人間請求修復漏水事件，本院於中華民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林俊言、林進塗應依台北市土木技師公會民國一百一十三年七月五日(案號：○○○○○○○○○○)鑑定報告如附表所示之滲漏水修復方式，將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號一樓房屋之天花板上方會漏水區域水管、糞管、電線管及騎樓天花板移除復原，修復至無滲漏水狀態。

訴訟費用由被告林俊言、林進塗負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。但被告林俊言、林進塗以新臺幣壹拾伍萬參仟貳佰伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

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項但書第3款定有明文。本件原告原依侵權行為法律關係起訴請求，並訴之聲明為：先位聲明：被告林俊言、林進塗應自行修繕門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號1樓房

01 屋(下稱系爭19號1樓房屋)之天花板上方會漏水區域水管、
02 糞管、電線管，至不漏水為止。備位聲明：被告中山雅築管
03 理委員會應自行修繕系爭19號1樓房屋之天花板上方會漏水
04 區域水管、糞管、電線管，至不漏水為止，有起訴狀可稽
05 (見本院卷第11、15頁)，嗣於訴訟中，請求權基礎追加民法
06 第767條第1項中段及後段，並變更聲明為：先位聲明：被告
07 林俊言、林進塗應依台北市土木技師公會民國113年7月5日
08 (案號：000000000)鑑定報告(下稱系爭鑑定報告)如附表所
09 示之滲漏水修復方式，將系爭19號1樓房屋之天花板上方會
10 漏水區域水管、糞管、電線管及騎樓天花板移除復原，修復
11 至無滲漏水狀態。備位聲明：被告中山雅築管理委員會應依
12 系爭鑑定報告如附表所示之滲漏水修復方式，將系爭19號1
13 樓房屋之天花板上方會漏水區域水管、糞管、電線管及騎樓
14 天花板移除復原，修復至無滲漏水狀態，亦有變更聲明狀可
15 憑(見本院卷第209-211頁)，核其所為，係擴張應受判決事
16 項之聲明，依前揭規定，自應准許。又被告中山雅築管理委
17 員會之法定代理人原為許啟正，嗣於本件訴訟繫屬中變更為
18 林俊言，林俊言並具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀及
19 臺北市政府都市發展局113年1月18日北市都建字第11260511
20 43號同意備查函可稽(見本院卷第191至199頁)，核與民事
21 訴訟法第175條、第176條規定相符，亦應予准許，合先敘
22 明。

23 二、原告主張：原告為系爭19號1樓房屋之所有權人，被告林俊
24 言、林進塗則為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號1樓
25 房屋(下稱系爭19號2樓房屋)之所有權人，原告將系爭19號1
26 樓房屋出租予訴外人吳沂霖開設早餐店，經吳沂霖反應1樓
27 騎樓天花板滲漏水，原告雇請訴外人宇翔工程行前來查看並
28 開立估價單，認漏水原因為1樓騎樓上方之系爭19號2樓房屋
29 所設置廚房管線造成，經與系爭19號2樓之所有權人即被告
30 林俊言、林進塗溝通，然被告林俊言、林進塗否認漏水係系
31 爭19號2樓之廚房管線所造成，有可能是大樓公共管線所造

01 成，又被告中山雅築管理委員會亦否認是大樓公共管線所
02 致，因三方無共識，爰依民法第184條第1項前段、第191條
03 第1項、第213條第1項及第3項、第767條第1項中段及後段規
04 定，請求被告林俊言、林進塗將漏水處修繕至不漏水狀態；
05 若認漏水非系爭19號2樓房屋之廚房管線所致而係公共管線
06 所造成，備位請求被告中山雅築管理委員會將漏水處修繕至
07 不漏水狀態，為此提起本件訴訟等語，並先位聲明：被告林
08 俊言、林進塗應依系爭鑑定報告如附表所示之滲漏水修復方
09 式，將系爭19號1樓房屋之天花板上會漏水區域水管、糞
10 管、電線管及騎樓天花板移除復原，修復至無滲漏水狀態。
11 備位聲明：被告中山雅築管理委員會應依系爭鑑定報告如附
12 表所示之滲漏水修復方式，將系爭19號1樓房屋之天花板上
13 方會漏水區域水管、糞管、電線管及騎樓天花板移除復原，
14 修復至無滲漏水狀態。

15 三、被告答辯：

16 (一)被告林俊言、林進塗則以：門牌號碼臺北市○○區○○路
17 0段00號中山雅築大廈係地下2層、地上11層之建築物，在77
18 年12月完工取得使用執照，迄今已經35年之久之老舊建物，
19 期間歷經大小地震約上百次之多，混凝土之樓地板隨時間自
20 然鈣化龜裂而可能發生滲漏水之情形，另由11樓銜接至1樓
21 之排水管線亦難免有破裂或自然老化龜裂，且2樓之排水管
22 線係公共管線之轉折處，易造成管線之阻塞、回堵、爆裂致
23 牆壁滲漏水，漫延至下層樓層；又被告早於80年間即將系爭
24 19號2樓房屋出租予他人經營餐廳(下稱系爭2樓餐廳)，而在
25 漏水處上方設置廚房洗水槽等使用，約30餘年間，一切正常
26 使用從未有漏水之情形發生，至111年中原原告始主張系爭19
27 號1樓房屋騎樓、天花板處有滴水現象，況系爭2樓餐廳於11
28 1年9月24日起因員工確診停業8天，水槽停用，但1樓騎樓頂
29 板卻仍有水滴掉且造成地面明顯積水，可見該水滴之產生，
30 並非因系爭2樓餐廳使用水槽而發生潮濕滴水，況且原告主
31 張之騎樓滴水，迄今更至少將近1年均未有水滴掉落地面

01 層，故1樓騎樓天花板之滲漏水並不能證明是由系爭2樓餐廳
02 廚具區水槽之排水所造成，亦有可能由鄰近他處沿裂縫滲漏
03 水，故滲漏水之責任，不該全歸責於被告，被告建議應由被
04 告與被告中山雅築管理委員會共同查出滲漏點後，予以修
05 復，費用由原告、被告及被告中山雅築管理委員會三方共同
06 支付之，始為正確；縱認漏水係系爭2樓餐廳之水槽管線漏
07 水所致，但原告於107年4月18日已知悉漏水情事，迨至111
08 年11、12月才通知被告稱騎樓有漏水並於新北市林口區公所
09 調解委員會申請調解，經通知於112年1月3日10時調解，其
10 已超過2年之請求時效，原告之請求應予駁回等語，資為抗
11 辯，並聲明：駁回原告之訴。

12 (二)被告中山雅築管理委員會則以：被告已於111年6月自行僱請
13 技師就系爭19號1樓房屋漏水位置檢視勘查可能原因，技師
14 研判漏水處距離公共管線位置太遠，公共管線造成漏水的機
15 率太小，又公共給水與污水管線並未經過該區域，本件漏水
16 應與被告無關等語，資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

17 四、本院得心證之理由：

18 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
20 工作物之所有人負賠償責任；負損害賠償責任者，除法律另
21 有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；
22 第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以
23 代回復原狀；所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；
24 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第184條第1項
25 前段、第191條第1項前段、第213條第1項及第3項、第767條
26 第1項中段及後段，分別定有明文。

27 (二)本件經兩造同意並經本院委請台北市土木技師公會鑑定系爭
28 19號1樓房屋(下稱標的物)騎樓天花板有無滲漏水？若前項
29 鑑定確實有漏水，其原因及範圍為何？標的物因本案漏水損
30 壞，回復原狀所需之必要項目、方法及費用為何？鑑定結果
31 為：「八、鑑定結果及分析：…(一)標的物所在大樓為一地下

01 2層地上12層之鋼筋混凝土構造物，標的物位於地上1，主要
02 作為餐飲業使用；標的物樓上(2樓)目前亦作為餐飲業使
03 用，平時並無人居住在2樓，而鑑定標的物漏水點(騎樓天花
04 板)之正上方為2樓廚房之廚具區及廚櫃區，擺放的有廚具、
05 流理台、冰箱、廚櫃、垃圾桶…等(詳附件七照片編號1、
06 2)。(二)原告指出之漏水點位於標的物騎樓天花板，依據會勘
07 當天兩造之描述，漏水發生時並非在下雨天，而是一般時間
08 即會發現有漏水現象，因此，可以排除標的物漏水問題係因
09 雨水所造成。(三)依據鑑定技師現場勘查細果，標的物騎樓天
10 花板(鋁鐵材質)表面上之烤漆，有多處因沾水加上風吹、日
11 曬等因素而產生氧化、浮起及剝落現象(詳附件七照片編號3
12 -6)。另由已拆除天花板之位置可明顯觀察到標的物騎樓平
13 頂之混凝土表面出現多處之裂縫，且部分裂縫有因長期滲漏
14 水而造成類似冰柱之現象(詳附件七照片編號7-12)。(四)一般
15 平頂滲漏水主要原因為(1)雨水由側牆裂縫或因窗戶未密閉而
16 滲入屋內造成。(2)平頂內埋設之水管破裂或接頭鬆脫造成。
17 (3)平頂本身產生裂縫，當上層有積水時，則積水由裂縫處滲
18 入造成。經查標的物設計圖說(詳附件八、標的物設計圖
19 說，112年10月24日北土技字第1122004143號函請申請單位
20 提供)及現場勘驗結果發現，漏水點附近並無任何大樓的共
21 同管溝及共通管線，因此本案可以排除因大樓共通管溝或共
22 通管線漏水而造成標的物滲漏水之可能性。(五)現場試驗過
23 程、結果及說明：…1、依據原告及被告之協議，本案不得
24 以侵入性或破壞性之方式進行漏水鑑定，因此鑑定技師只能
25 於疑似漏水點天花板已拆除位置之平頂上(水份儀可進行量
26 測處)，在兩造均同意情況下選擇編號1-5個位置共5點(詳附
27 件七照片編號7-11)，作為試驗水份儀量測之測點，此5點位
28 於廚具區下方，並以量測值作為鑑定之依據。…4、…測試
29 結果分析如下：…F、因本案不得以侵入性或破壞性之方式
30 進行漏水鑑定，在兩造同意情形下，鑑定技師只能於天花板
31 已拆除位置之平頂上選擇編號1-5個測點進行測試結果量

01 測，而此5個量測點均位於2樓廚具區之正下方，因此，測試
02 期間，鑑定技師僅能隨時由已拆除天花板之位置觀察二樓廚
03 櫃區下方(一樓平頂)之狀況，經觀察結果，廚櫃區一樓平頂
04 均未發現滲漏水現象(詳附件九照片編號37、38)。九、結論
05 與建議：(一)鑑定標的物騎樓天花板有無滲漏水？鑑定標的物
06 騎樓天花板上方為2樓餐飲業廚房之廚具區及廚櫃區，依據
07 會勘當天鑑定技師現場進行之試驗結果(詳前述八、鑑定結
08 果及分析之(五)、D)，可得知當進行廚具區地板加壓測試，
09 在騎樓天花板拆除處可發現水珠出現及漏下的現象，因此，
10 據此推斷鑑定標的物騎樓天花板有滲漏水。(二)若鑑定確實有
11 漏水，其原因及範圍為何？1、依據前述八、鑑定結果及分
12 析結果可知，鑑定標的物之滲漏水係因二樓廚具區洩水管破
13 裂或接頭鬆脫及混凝土樓地板龜裂(詳八、(三))所致。2、
14 依據前述八、鑑定結果及分析之(五)、4、F可知，會勘當日
15 之測試期間，鑑定技師經由已拆除天花板之位置觀察廚櫃區
16 一樓平頂均未發現滲漏水現象，因此，據此推斷漏水範圍應
17 該侷限在二樓廚房之廚具區下方樓板。(三)標的物因本案漏水
18 損壞，回復原狀所需之必要項目、方法及費用為何？1、依
19 據前述八、鑑定結果及分析判斷，鑑定標的物之滲漏水係因
20 二樓廚具區洩水管破裂或接頭鬆脫及其下方騎樓混凝土樓地
21 板裂縫所致，因此，必須針對二樓廚具區之洩水管及下方騎
22 樓混凝土樓地板裂縫處進行修補工作，惟修復二樓廚具區之
23 洩水管，必須先採用儀器偵測及確認洩水管位置，再以切除
24 方式進行洩水管周邊之混凝土，小心移除洩水管周圍之混凝
25 土，此工項不宜採用大力敲除方式，以免因振動過大破壞樓
26 板混凝土結構，當破損之洩水管取出並完成更新工作後，再
27 以不收縮水泥砂漿回填。綜上，依據鑑定結果建議修復方法
28 及工作項目如下：A、搬移廚具區範圍之所有物品。B、廚具
29 區之既有地磚敲除。C、廚具區下方之既有洩水管移除。D、
30 埋設洩水管及洩水孔。E、洩水管及洩水孔周邊回填無收縮
31 水泥砂漿。F、廚具區地板防水粉刷。G、廚具區樓地板鋪設

01 磁磚。H、廚具區下方騎樓平頂混凝土裂線修補。I、騎樓天
02 天花板移除部分復原。2、修復必要之項目及費用如下表：
03 …。」，有鑑定報告可參(見鑑定報告卷)，故系爭19號1樓
04 房屋騎樓天花板確實有滲漏水，係因系爭19號2樓廚房之廚
05 具區洩水管破裂或接頭鬆脫及混凝土樓地板龜裂所致，至漏
06 水範圍侷限在系爭19號2樓廚房之廚具區下方樓板(見鑑定報
07 告卷第29-30頁)。

08 (三)本件係因系爭19號2樓廚房之廚具區洩水管破裂或接頭鬆脫
09 及混凝土樓地板龜裂，造成系爭19號1樓房屋之騎樓天花板
10 滲漏水，已如前述，自屬侵權行為，被告林俊言、林進塗為
11 系爭19號2樓房屋之所有權人，應負共同侵權行為責任，故
12 原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1
13 項、第767條第1項中段，請求被告林俊言、林進塗應依系爭
14 鑑定報告如附表所示之滲漏水修復方式，將系爭19號1樓房
15 屋之天花板上會漏水區域水管、糞管、電線管及騎樓天花
16 板移除復原，修復至無漏水狀態，洵屬有據。

17 (四)被告林俊言、林進塗辯稱有可能因大樓之公共排水管線在2
18 樓發生轉折而造成阻塞、回堵、爆裂致牆壁滲漏水，漫延至
19 下層樓層云云，然系爭鑑定報告已明文記載：「經查標的物
20 設計圖說(詳附件八、標的物設計圖說，112年10月24日北土
21 技字第1122004143號函請申請單位提供)及現場勘驗結果發
22 現，漏水點附近並無任何大樓的共同管溝及共通管線，因此
23 本案可以排除因大樓共通管溝或共通管線漏水而造成標的物
24 滲漏水之可能性」等語(見鑑定報告卷第23頁)；又台北市土
25 木技師公會補充說明回復：「…(一)漏水管線係屬公管或私
26 管：本案之漏水管線屬於鑑定標的物所在大樓之污水管，一
27 般污水管可區分為私用管線及公用管線；私用污水管線一般
28 都埋設於浴廁、廚房及洗衣間之牆及樓地板內，並設置有洩
29 水孔，其最後會連接於公用管線，將污水藉由公用管線往外
30 排放；而公用管線一般均設置於管道間或埋設於柱內，為直
31 立式且管徑較大之管線；而本案之洩水管係埋設於騎樓天花

01 板之混凝土樓板內，為排放2樓廚具及廚櫃區汗水所設置。
02 依鑑定報告附件八設計圖，鑑定標的物所在大樓管道間應該
03 在電梯和浴廁兩者間之空間，公會提出之鑑定報告八、(四)
04 已指出漏水點附近並無任何大樓的共同管溝及共通管線(公
05 用管線)，因此，本案可以排除因大樓共通管溝或共通管線
06 漏水而造成標的物滲漏水之可能性…」，亦有台北市土木技
07 師公會113年9月24日北土技字第1132004004號函可參(見本
08 院卷第347-349頁)，故被告林俊言、林進塗辯稱本件漏水可
09 能係因公用排水管線阻塞、回堵、爆裂致牆壁滲漏水，漫延
10 至下層樓層云云，尚非可採。

11 (五)被告林俊言、林進塗復辯稱原告於107年4月18日已知悉漏水
12 情事，迄至111年11、12月才通知被告稱騎樓有漏水並於新
13 北市林口區公所調解委員會申請調解，經通知於112年1月3
14 日10時調解，其已超過2年之請求時效云云，按因侵權行為
15 所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人
16 時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者
17 亦同，民法第197條亦定有明文。又此所謂知有損害及賠償
18 義務人之「知」，係指明知而言，亦即該請求權之消滅時
19 效，應以請求權人實際知悉損害及賠償義務人時起算(最高
20 法院99年度台上字第884號裁定要旨參照)。本件原告固自陳
21 漏水部分自104年即開始漏水(見本院卷第61頁)，然原告僅
22 知悉漏水之事實，卻不知漏水的原因，即不知悉賠償義務人
23 係何人，此參原告對被告提起先備位訴訟可明，依前揭說
24 明，自難以自104年即開始起算消滅時效期間，而本件原告
25 係自台北市土木技師公會於113年7月5日提出系爭鑑定報告
26 後，始確認本件漏水係因系爭19號2樓之廚房之廚具區洩水
27 管破裂或接頭鬆脫及混凝土樓地板龜裂所致，即被告林俊
28 言、林進塗為系爭19號2樓房屋之所有權人，為侵權行為
29 人，即原告自113年7月5日後始知悉侵權行為人即賠償義務
30 人，故被告林俊言、林進塗辯稱復辯稱原告之損害賠償請求
31 權已罹於2年之時效云云，亦非可採。

01 五、綜上所述，原告據以提起本訴，先位請求被告林俊言、林進
02 塗應依系爭鑑定報告如附表所示之滲漏水修復方式，將系爭
03 19號1樓房屋之天花板上方會漏水區域水管、糞管、電線管
04 及騎樓天花板移除復原，修復至無滲漏水狀態，為有理由，
05 應予准許。

06 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
07 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
08 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
09 如預供擔保，得免為假執行。

10 七、訴之客觀預備合併，乃當事人就此數項請求定有順序，預先
11 順序之請求無理由時，要求就後順序之請求加以裁判，法院
12 審理應受此先後位順序拘束。以先位之訴有理由，為備位之
13 訴之解除條件，換言之，於先位之訴有理由時，備位之訴即
14 毋庸裁判；必先位之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為
15 裁判。本件原告為訴之客觀預備合併，先位之訴經本院為勝
16 訴判決，則其備位之訴，即毋庸審酌及裁判。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
18 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

19 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
20 段。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日
22 臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
25 他造當事人之人數附繕本）。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日
28 書記官 黃慧怡

29 附表：

01
02
03

台北市土木技師公會

TAIPEI PROFESSIONAL CIVIL ENGINEERS ASSOCIATION

9TH FL.,
28, TUNG-HSING RD.,
TAIPEI, TAIWAN 105
REPUBLIC OF CHINA

地址：台北市105東興路
28號9樓
電話：(02)2745-5168
傳真：(02)2745-8999

04

項次	施工項目	數量	單位	單價	複價	備註
1	廚具地磚敲除	23.5	M ²	400	9,400	含運棄
2	洩水管位置偵測	1	式	2,500	2,500	
3	廚具洩水管移除	12.0	M	2,800	33,600	實作計價
4	洩水管埋設 (PVC 2-1/2"ø)	12.0	M	380	4,560	實作計價
5	洩水孔埋設	4	個	150	600	實作計價
6	無收縮水泥砂漿回填	1	式	3,500	3,500	實作計價
7	廚具地板防水粉刷	23.5	M ²	800	18,800	
8	廚具地板鋪設磁磚	23.5	M ²	2,000	47,000	
9	廚具區下方騎樓平頂裂縫修復	1	式	6,000	6,000	藥劑注射
10	騎樓天花板移除部分復原	1	式	20,000	20,000	
11	營業稅				7,298	5%
	總金額				153,258	

05
06
07
08
09
10

- 註：1.上表費用是依據台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定單價分析報告書(112年2月修訂版)為基準進行估算(詳五、鑑定依據(四))。
- 2.既有洩水管埋設於樓地板中，其長度系依附件八、標的物設計圖說進行估算，實際施工長度可依實作數量計價。
- 3.既有天花板部分，因難以採購與現況同樣型式及材質之材料，無法依原材質修復，其費用以補償方式計價。