臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1492號

上　訴　人　黃淑珍
訴訟代理人　劉孟錦律師
複 代理 人　劉哲瑋律師
訴訟代理人　陳金華
被 上訴 人　黃玉鳳
訴訟代理人　蕭炳旭律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於中華民國111年9月29日臺灣臺北地方法院111年度訴字第244號第一審判決提起上訴，本院於112年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊為臺北市○○區○○○路0段00號11樓房屋（下稱系爭房屋）之所有人，被上訴人為同號12樓房屋（下稱12樓房屋）之所有人及頂樓增建之事實上處分權人。因被上訴人就12樓房屋樓板未盡修繕、管理、維護之責，致系爭房屋自民國96年9月18日韋帕颱風後，每逢下雨或颱風來襲時均會漏水，位置遍及主臥室北面天花板、廚房北面天花板、伊女兒即訴外人陳映瑜之臥室（含儲藏室，下稱系爭房間）北面及東面天花板、客廳，尤以系爭房間北面書桌上方漏水情況最為嚴重。伊於103年5月29日對被上訴人提起訴訟（即原法院103年度北司調字第691號事件，下稱前案訴訟），並為附表所列起訴聲明，兩造於103年9月23日成立訴訟上調解（下稱系爭調解），伊拋棄附表編號1、2、5之請求，被上訴人同意就編號3賠償伊新臺幣（下同）3萬元、編號4賠償30萬元（共33萬元），且承諾委請具有防水證照之抓漏公司處理漏水。然被上訴人並未處理，104年8月7日蘇迪勒颱風來襲時，系爭房間天花板又發生漏水，繼而主臥

室、廚房之天花板亦先後自105年9月17日、107年9月8日起開始滲漏（歷次漏水情形如原判決附表所示），伊於各次漏水發生時均有告知被上訴人，但被上訴人除於105年10月19日委請抓漏公司查看外，毫無作為，伊因此支出天花板修繕費用8000元，並有6萬3250元尚待支出（合計7萬1250元），而受有損害。另系爭房間因漏水無法居住，陳映瑜被迫搬離在外租屋，致伊受有不能節省103年9月24日至111年8月31日期間房租共237萬4350元之損害；如認不得以實際租屋之租金計算，亦得參酌當地租金行情，按每月9000元計算伊所失利益為90萬8400元。爰依民法第184條第1項前段及公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第10條第1項、第12條規定，請求被上訴人將系爭房屋修復至不漏水狀態，並賠償伊於系爭調解成立後新增之損害計244萬5600元（包括修繕費7萬1250元+租金237萬4350元）【原審就上訴人之起訴為其全部敗訴之判決，上訴人僅就前開部分提起上訴，其餘未上訴之請求定履行期間、拆除頂樓違建部分非本院審理範圍，茲不贅述】。其上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡項之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分：1.被上訴人應將系爭房屋修繕至不漏水狀態。2.被上訴人應給付上訴人244萬5600元。

二、被上訴人則以：上訴人前以與本件相同之請求權基礎，就同一漏水事實對伊起訴，嗣兩造成立系爭調解，伊同意給付上訴人33萬元，上訴人其餘請求均拋棄，是包括抓漏、防水工程，修繕天花板漏水、水泥塊剝落等泥作、木工回復費用及所有賠償均已一次全部解決，上訴人就同一事件更行起訴，違反一事不再理，其起訴為不合法。又伊已依系爭調解履行給付，上訴人本應自行修繕，其不為修繕致漏水範圍擴大，應自行負擔；況依原審囑託臺北市土木技師公會（下稱技師公會）鑑定後出具之鑑定案報告書（下稱系爭鑑定報告），認定系爭房屋漏水乃因該屋外牆有裂縫所致，與12樓房屋地板或外牆均無關，可見漏水不可歸責伊。縱認伊有可歸責事由，上訴人於系爭調解成立後不為修繕致損害擴大，亦與有

過失。關於賠償金額部分，伊否認上訴人有支出天花板修繕費之必要；又陳映瑜已成年，上訴人對其並無扶養義務，其請求陳映瑜在外租屋之費用顯無理由。另上訴人於104年8月7日蘇迪勒颱風來襲時即已知悉系爭房屋有漏水之情，其遲至110年10月19日始提起本件訴訟，就超過2年部分之損害已罹於時效等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、查系爭房屋為上訴人所有，12樓房屋及頂樓增建為被上訴人所有。上訴人前於103年5月29日對被上訴人提起前案訴訟，起訴聲明如附表所示，嗣兩造於103年9月23日成立系爭調解，調解內容為：被上訴人同意給付上訴人33萬元，上訴人其餘請求拋棄。被上訴人於103年9月30日交付同面額之臺灣銀行本行支票予上訴人並已兌現等情，為兩造不爭執（原審卷第9-11、54-55、104、370頁），並有建物登記謄本、建物所有權狀、前案訴訟起訴狀、調解筆錄、調解金收據、支票等可憑（原審卷第47-49、65、77-81、85頁），並據本院依職權調取前案訴訟案卷核閱無訛，堪信為真。

四、是否違反一事不再理部分：

㈠、按訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束。而訴訟標的於確定之終局判決中經裁判者，依民事訴訟法第400條第1項規定，當事人不得就該法律關係更行起訴，係指確定終局判決所裁判之訴訟標的，與更行起訴之法律關係相同者而言，若更行起訴之法律關係，與確定判決所裁判之訴訟標的，二者並非相同，即無該條項之適用。另訴訟標的之涵義，必須與原因事實相結合，於判斷既判力之客觀範圍時，應依原告起訴主張之原因事實所特定之訴訟標的法律關係為據（最高法院106年度台上字第2719號判決意旨參照）。又判決之既判力，係僅關於為判決之事實審言詞辯論終結時之狀態而生，在事實審言詞辯論終結後所發生之事實，不受其既判力之拘束（最高法

院39年上字第214號判例參照）。次按調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力；和解成立者，與確定判決有同一之效力，民事訴訟法第416條第1項、第380條第1項定有明文。是當事人合意而成立之調解，與確定判決有同一之效力，當事人及法院固應受該調解既判力之拘束，不得更行起訴；惟倘更行起訴之法律關係與調解之訴訟標的不同，或係在調解成立後所發生之事實，即無禁止起訴之餘地。

㈡、查上訴人於前案訴訟主張：因12樓房屋樓板、外牆、頂樓女兒牆或頂樓增建漏水，致系爭房屋主臥室北面天花板、廚房北面天花板、西面陽台、東面陽台天花板油漆剝落及水泥塊剝落、系爭房間北面及東面天花板（以下合稱系爭房屋之天花板）等多處漏水，請求被上訴人給付96年10月6日至103年5月期間系爭房間之租金22萬0915元、精神慰撫金15萬8000元、外牆抓漏防水費2萬8000元（僅請求共40萬6000元，並計算至修復漏水、回復原狀之日為止，即附表編號4），及負擔查漏及防水工程、天花板回復原狀之水泥及木工裝潢費用（即附表編號1、3），另請求被上訴人排除漏水問題、拆除12樓房屋及頂樓增建之外牆廣告鐵架暨頂樓增建並確保防水（即附表編號2、5）等語（見前案卷起訴狀）；於本件則係主張：因12樓房屋之樓板漏水，漏水位置較前案訴訟時之範圍更有擴大，且有部分不同（見本院卷第103-104頁漏水位置圖、第114頁筆錄），請求103年9月24日至111年8月31日期間系爭房間之租金237萬4350元、支出主臥室、廚房、系爭房間天花板之拆除費8000元，待支出之修繕費6萬3250元，另請求被上訴人將系爭房屋修復至不漏水狀態等語。經核上訴人於前、後二訴訟固均有主張被上訴人就12樓房屋之樓板維護不當，致系爭房屋天花板多處漏水，且均依民法第184條第1項前段及管理條例第10條第1項、第12條規定請求被上訴人為給付；然上訴人於本件係主張系爭房屋於104年8月7日後之漏水現象，其請求之租金期間亦與前案不同，至

拆除費則係系爭房間天花板水泥塊於109年間崩落，上訴人於111年6月15日始支出之費用，均為系爭調解成立後發生之事實，顯非基於同一原因事實，訴訟標的不同，自非同一事件。被上訴人抗辯上訴人提起本件訴訟違反一事不再理云云，自非可採。

五、上訴人主張被上訴人就12樓房屋之樓板維護不當，致系爭房屋之天花板多處漏水，依民法第184條第1項前段及管理條例第10條第1項、第12條規定，請求被上訴人將系爭房屋修復至不漏水狀態，並賠償伊必須支出修繕費7萬1250元之損害及不能節省租金237萬4350元之所失利益等語，為被上訴人否認，並以前開情詞置辯。茲查：

㈠、關於漏水原因部分：

1.上訴人於原審自承：系爭房屋之天花板在96年之前，每逢下雨或颱風來襲時均會漏水，漏水嚴重程度依風雨大小而異等語（原審卷第247頁），而其於前案訴訟之起訴狀則記載：伊於000年0月間找10家抓漏公司評估，一致認為是12樓房屋北面外牆漏水，最後選定其中一家抓漏公司於102年5月8日在12樓房屋北面及東面外牆之防水工程後，天花板與外牆銜接處雖有改善，但整個天花板漏水仍然存在等語（前案卷起訴狀第3、6、7頁），於本院審理時仍重申上情，並自承被上訴人在12樓房屋外牆加設鋼板後，漏水情形已有改善，現在只有颱風下大雨才會漏等語（本院卷第75、297頁），可知上訴人於102年間因查知漏水原因為12樓房屋外牆滲漏所致，遂僱工施作該屋外牆防水工程，而被上訴人於系爭調解成立後，亦於該屋北面、東面安裝鋼板擋水，並使用速力康、防水漆等補強措施（原審卷第368頁），此後系爭房屋天花板之漏水現象，已由原來每逢下雨或颱風來襲時不論風雨大小均會漏水，減緩為僅在颱風下大雨時始會漏水。惟因上訴人認系爭房屋之天花板仍有漏水，故自系爭調解成立後迄未修繕天花板，亦無加強系爭房屋外牆之防水功能等情，已據其於本院自承明確（本院卷第76、297頁）；再對照上

訴人所提103年與111年之漏水位置圖，益見系爭房屋天花板現在漏水範圍主要為103年間漏水位置之擴大（同卷第103-104頁），足認系爭房屋天花板漏水之現狀，乃源自102年間受外牆漏水所生，並延續迄今甚明。

2.再上訴人提起本件訴訟後，原審就系爭房屋天花板之漏水原因囑託技師公會為鑑定，並出具系爭鑑定報告（外放），於第十項「鑑定經過及結果」第㈢點載明：「…為釐清室內滲水原由，與12F是否有直接關聯性，鑑定試驗方法採外牆噴灑水、滲透原理，模擬外來水源例如下雨。另會勘當日試驗期間當時無下雨情形。為確實記錄檢測位置之滲漏差異，過程以混凝土水分計與紅外線熱感應儀為主，並以經驗目視為輔作為判讀依據。」，第㈣點：「本次鑑定用滲漏水檢測儀器原理簡述如下：紅外線熱影像儀（型號：FLIR E4）：其檢測技術係利用物體表面溫度高於絕對零度輻射出的紅外線（能量），以計算物體表面溫度分佈。建築物壁內滲水將形成表面溫度差異，經由高靈敏度紅外線檢測熱像儀FLIR E4可呈現牆面肉眼所無法觀測之異常潮濕位置。此項技術具有非接觸式、測溫快速、反應靈敏及視覺直接觀測等特性；紅外線熱影像圖旁顯示溫度為當時環境溫度之最高溫度至最低溫度，以供參考當時紅外線圖像之溫差，更加提高判讀客觀性。混凝土水分計：以乾燥區域和潮濕區域做對比，以顯示相對增加百分比。數字愈高表示電傳導速度(率)愈快，表示混凝土含水量高於其他區域。」，第㈤點：「1.11F外牆灑水作業前，檢視勘驗各受測位置對應外牆設施現況，現況為外牆設施漏水，由照片看出其破損嚴重，裂縫嚴重，在未測試前，可以明顯曾經漏水現象。判斷此裂縫造成漏水，不僅失去防水功能，難免因長期使用受力如地震外力而產生混凝土裂縫，更容易產生漏水狀況。…4.11F外牆灑水測試前，進行室內紅外線及混凝土濕度檢測並記錄。以紅外線熱影像儀判讀，異常判讀採用『相對比較法』，意即相同受測面、同一區塊、相等條件下進行比對，區分濕度或漏水範圍。再

紀錄混凝土濕度計（或稱水分計）量測混凝土濕度相對值，以便與灑水模擬後之檢測值比較。5.11F外牆上方進行模擬，灑噴水及時間受測位置約1分鐘。此狀況模擬下雨及有風狀況，透過外牆灑噴水作業模擬，可檢測其漏水原因位置，是否源自外牆。6.灑噴水及滲透時間持續約1分鐘後，即目測滴水。」，並於第十一項「鑑定分析及結果」記載：「1.使用噴灑水作業分析結果，系爭房屋外牆漏水明確。2.造成系爭房屋外牆漏水原因為外來水，例如下雨。」，附圖一「11F漏水示意來源剖面圖」亦標示造成漏水之11樓外牆裂縫位置（系爭鑑定報告書第4-9頁），參以技師公會112年6月15日函檢送所使用之混凝土水分計購買證明（本院卷第155頁），可見系爭鑑定報告已具體說明其檢測方法係併採型號FLIR E4紅外線熱影像儀，顯示滲水位置表面溫度與外部環境之差異，及以型號MS-7003混凝土水分計，顯示混凝土含水量高低，再以經驗目視為輔，因而判定系爭房屋天花板之漏水現象乃該屋外牆漏水所致，且此結論與上訴人於本院自承：系爭房屋外牆確有裂縫，平常不會漏水，只有颱風下大雨才會漏之情形（本院卷第297頁），亦屬相符。再觀諸上訴人於起訴狀敘明：109年6月系爭房屋所屬大樓之外牆磁磚剝落砸損汽車，同年7月底多名住戶接獲建管單位要求改善外牆磁磚掉落之公文等語（原法院調字卷第19頁），可見系爭房屋所屬大樓之外牆均已老舊損壞；另酌以其於起訴時一再指陳系爭房屋天花板漏水係因被上訴人未修繕、維護12樓房屋外牆所致（同前頁），益見上訴人主觀上亦認大樓外牆滲漏水為系爭房屋天花板漏水之原因。綜上以觀，系爭鑑定報告認定系爭房屋天花板漏水乃該屋外牆漏水所致之結論，應屬可採。上訴人雖爭執鑑定時自系爭房屋外牆噴水後，天花板並未漏水云云（本院卷第40、75頁）。然依系爭鑑定報告檢附之檢測過程照片所示（報告書第14-19頁），檢測位置均為鄰近牆壁之天花板，自外牆噴灑水後，或生滴水、漏水現象（依照片可見天花板有水漬），或濕度明顯高

於其他位置，上訴人此部分抗辯，顯與事實不符，自無可信。

3.上訴人雖主張系爭房屋天花板漏水係因12樓房屋之樓板維護不當所致云云。惟依上訴人所陳，系爭房屋天花板之漏水現象以系爭房間書桌及床鋪上方之天花板最為嚴重，該處上方位置為12樓房屋之廚房，系爭房間儲藏櫃上方位置則為12樓房屋之廁所（本院卷第297頁），而廚房與廁所乃一般人日常生活每日均須使用之空間，倘系爭房屋天花板漏水係因12樓房屋之樓板防水失效所致，衡情於被上訴人每次使用時均會發生滲漏水，當非僅於遇有颱風大雨時才漏，應可排除系爭房屋天花板與12樓房屋之樓板有關。鑑定技師因認系爭房屋天花板之漏水原因至為明確，不須再就12樓房屋樓板進行積蓄水檢視（見本院卷第153頁技師公會112年6月15日函說明二、㈨），而未進行積蓄水測試，對於系爭鑑定報告之結論，亦無影響。是上訴人此部分主張，洵無可取，其再指摘系爭鑑定報告未說明當日使用儀器之廠牌及型號、私自委託其他公司在現場蒐集資料檢測復未於報告中記載、且未於12樓房屋之主臥室浴廁實施積蓄水作業等節，致鑑定結論不當，聲請傳訊鑑定技師王國書、辛其亮技師到庭說明，自無必要。

㈡、從而，系爭房屋之天花板遇有颱風大雨時即漏水，應係因該屋外牆有裂縫所致，且因上訴人長期不為修繕而加劇損壞，其主張系爭房屋天花板之漏水係因12樓房屋之樓板漏水所致，洵無可取。上訴人固又主張被上訴人於成立系爭調解時有承諾修繕系爭房屋天花板之漏水云云，並舉上訴人之訴訟代理人陳金華與被上訴人之配偶即訴外人黃良正之電話通話內容及光碟為佐（本院卷第95-99頁），為被上訴人否認。查上訴人於前案起訴之聲明如附表所示，其中編號2、3之聲明為請求被上訴人排除漏水及修復天花板，惟系爭調解筆錄僅記載被上訴人同意給付上訴人33萬元，上訴人其餘請求拋棄等詞，並無被上訴人應排除漏水及修復天花板之內容，就

此亦無保留（原審卷第77頁）；酌以上訴人於收受被上訴人交付之面額33萬元臺灣銀行本行支票時出具之調解金收據，載明：「…本案被告（即被上訴人）為履行調解內容，同意給付新臺幣3萬元為本案原告房屋漏水修繕，並給付新臺幣30萬元為本案原告其他請求事項之補償，…，本案原告（即上訴人）不得再向本案被告要求其他賠償並不得再有異議及追訴等情事。」（同卷第79頁），更表明上訴人不得再以漏水事由要求賠償、追訴或任何異議之旨，顯見上訴人已同意於被上訴人賠償33萬元後，自行排除漏水及修復天花板。雖被上訴人於系爭調解成立後，對於上訴人一再反應有持續漏水之舉，未直接拒絕負責，並表明願意再找抓漏公司查漏等語，然此或係基於睦鄰之善意，同意再查漏確認系爭房屋漏水之原因是否與12樓房屋有關所為回應，尚難憑此認定被上訴人有承諾排除漏水及修復天花板，上訴人此部分主張，亦非可取。

六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、管理條例第10條第1項、第12條規定，請求被上訴人將系爭房屋修繕至不漏水之狀態，並給付上訴人修繕費7萬1250元及租金237萬4350元計244萬5600元，均無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　29　　日

民事第十三庭

審判長法　官　林純如

法　官　江春瑩

法　官　邱蓮華

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　29　　日

書記官　蘇意絜

【附表】

項次	前案起訴聲明
1	被告（即被上訴人）應負原告（即上訴人）天花板漏水的責任。並負擔所有查漏水及防水工程所伴隨的一切費用。
2	被告應在判決6個月內排除被告的漏水相關問題。
3	被告應在判決7個月內雇用合格水泥、裝潢木工等技術士來恢復原告天花板水泥塊剝落，木質天花板，儲藏室隔間浸水損壞及所有其他因被告造成的漏水損害。或由原告自行雇工完成，費用由被告負擔。
4	被告應賠償原告損失新臺幣37萬8千元（計算到103年5月）及外牆抓漏防水費用2萬8千元，合計40萬6千元。賠償並應延續計算直到損害解除，恢復完成之日。
5	拆除非法搭建的被告12樓及頂樓外牆廣告鐵架（北面及西面）及頂樓加蓋屋，被告應將其恢復原狀並確保防水。