臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第18號

上　訴　人　葉珊妤

000000000000000000

訴訟代理人　江昊緯律師

　　王仁佑律師

被上訴人　　張曾傑

000000000000000000

訴訟代理人　馬中琍律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於中華民國110年10月29日臺灣新北地方法院109年度訴字第2905號第一審判決提起上訴，本院於112年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付金錢逾新臺幣柒拾萬伍仟元，及自民國一〇九年八月二十二日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之五，餘由上訴人負擔。

原判決主文第一項更正為：「被告應容忍原告或其委託之修繕人員進入被告所有門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○弄○○○號三樓房屋內，就屋內二間浴室進行施作熱水管更換暗管暨防水工程」。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被上訴人在原審請求上訴人應容忍被上訴人委託飛鼠公司進入上訴人所有之門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄0○0號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋），並按飛鼠工程有限公司（下稱飛鼠公司）民國110年8月27日飛漏檢字第110080

2001號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）第4頁鑑定結果（一）所示之損害範圍，依鑑定報告書第5頁鑑定結果（三）所示方式為修繕。嗣於第二審程序中，更正該項聲明為請求上訴人應容忍被上訴人或其委託之修繕人員進入上訴人所有系爭3樓房屋內，就屋內二間浴室進行施作熱水管更換暗管暨防水工程（見本院卷第204頁）。核其所為，係更正應受判決事項之聲明，非訴之變更或追加，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：伊所有門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄0○0號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）之餐廳、主臥室、客浴室、主浴室4處（下合稱系爭房間）天花板，約自民國97年起即有滲漏現象，造成嚴重壁癌，嗣於108年12月間演變成漏水，致系爭2樓房屋之系爭房間無法使用。經多次與上訴人協調無果，伊乃於109年5月4日委請中國東方建設有限公司（下稱中國東方公司）鑑定，確認滲漏水係因上訴人所有系爭3樓房屋之主臥室、主浴室、客浴室及走道部分之臉盆用排水管支管管線有滲漏水情事，且結構防水層搭接上有瑕疵所致。上訴人雖稱有僱工修繕，然系爭2樓房屋之系爭房間漏水情形至今依舊存在，爰依民法第767條第1項中段規定、公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項規定，求為命上訴人容忍伊或其委託之修繕人員進入上訴人所有系爭3樓房屋內，就屋內2間浴室進行施作熱水管更換暗管暨防水工程；及依公寓大廈管理條例第10條第1項規定，命上訴人負擔系爭3樓房屋修繕費用新臺幣（下同）65萬元；另依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，命上訴人賠償系爭2樓房屋修復費用5萬5,000元、伊於調解時已先支付中國東方公司諮詢費1,500元、檢測費用3萬8,000元。並加計自伊以109年6月16日存證信函催告寄達上訴人翌日（109年6月19日）起算之法定遲延利息。【原審判命：㈠上訴人應容忍被上訴人委託飛鼠公司進入上訴人系爭3樓房屋，並

按飛鼠公司110年8月27日飛漏檢字第1100802001號鑑定報告書第4頁鑑定結果（一）所示之損害範圍，依鑑定報告書第5頁鑑定結果（三）所示方式為修繕。㈡上訴人應給付被上訴人74萬3,000元及自109年6月19日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。並酌定擔保為得免假執行之宣告。另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就原審判決對其不利部分聲明不服，提起上訴。被上訴人就其敗訴部分（即所受損害88萬4,500元本息－74萬3,000元，所失利益2萬4,000元及自109年8月起至系爭3樓房屋修繕完成日止，按月給付3,000元），未據聲明不服，業已確定，非本院審理範圍，不贅】。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊經被上訴人通知有漏水情事後，於108年11月24日與訴外人陳師傅訂立修繕契約，於109年1月13日完成系爭3樓房屋主浴室及客浴室之修繕工程，並有3年保固期。本件起訴後，伊通知陳師傅討論漏水事宜，並按中國東方公司研判排水管漏水部分地板挖開勘查排水管是否漏水，惟挖開後並未發現漏水情形。伊又於109年8月25日、26日自費委請專業冷熱水檢測公司，按中國東方公司研判排水管漏水部分進行檢測後，亦無漏水情事，伊遂於109年8月27日更換全新排水管線，應已完成漏水修繕。而飛鼠公司同時為鑑定及後續修繕單位，是否能公正客觀地進行鑑定及報價，不免令人起疑，鑑定及修繕報價之人實則應分開進行，始能排除為收取後續工程費而影響前面鑑定結果之可能，獲致較為公正客觀之鑑定結果。又飛鼠公司進行熱水管壓力測試有諸多問題，無從認定真正之漏水原因為何，且檢測當日，系爭2樓房屋之天花板以眼觀、手摸方式感受，均為乾燥無濕氣之狀況，而臺灣屬海島氣候，儀器檢測濕度稍高，尚屬正常。況被上訴人母親於110年1月15日前往系爭3樓房屋，並表示被上訴人房間浴室天花板已無漏水，然被上訴人於訴訟中仍主張有漏水存在，顯與被上訴人母親陳述不符，自可推測被上訴人系爭2樓房屋之天花板，自109年8月間伊完成修繕後起

即再無漏水。另針對被上訴人請求起訴前自行委請中國東方建設有限公司進行鑑定，應屬被上訴人基於訴訟上舉證單方需求所為之支出，難認屬本件請求損害賠償之必要費用，所支出之諮詢費1,500元及檢測費用3萬8,000元，應無理由云云，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人為系爭2樓房屋所有權人，上訴人為系爭3樓房屋所有權人。

㈡經原審送請兩造同意之鑑定機關即飛鼠公司鑑定結果，系爭2樓房屋目前有漏水，研判為系爭3樓房屋熱水管滲漏所造成，此有飛鼠公司110年8月27日飛漏檢字第11007802001號鑑定報告書可稽（見原審卷第199至302頁）。

四、兩造爭執事項：

㈠系爭2樓房屋天花板迄今是否仍有漏水情事？如有，漏水原因為何？

㈡被上訴人訴請上訴人應容忍被上訴人或其委託之修繕人員進入上訴人所有門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄0○0號3樓房屋內，就屋內2間浴室進行施作熱水管更換暗管暨防水工程，有無理由？

㈢被上訴人請求上訴人賠償其因系爭2樓房屋漏水之必要修繕費用70萬5,000元、諮詢費用1500元及檢測費用38000元，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠就爭點㈠部分：

1.被上訴人主張系爭3樓房屋漏水至系爭2樓房屋之事實，經原審送請兩造同意之鑑定機關即飛鼠公司鑑定，飛鼠公司於110年8月2日對系爭2、3樓房屋進行漏水檢測會勘，針對系爭3樓房屋進行冷、熱水管壓力測試，其中冷水管壓力維持在2.02kgf/cm2，無失壓，研判無漏水情形，次於

常溫下，進行第1次熱水管壓力測試，熱水管常溫下壓力測試正常，研判無漏水情形（5分鐘測試，壓力由2.01kgf/cm2降至2.00kgf/cm2即無持續壓降）。再模擬系爭3樓房屋洗熱水澡狀態，將熱水管開啟5分鐘後，進行第二次熱水管壓力測試。熱水管壓力，在1分40秒內，壓力由1.83kgf/cm2降至0.02kgf/cm2，明顯失壓，研判有漏水情形。復以熱像儀檢測熱水管動線，系爭2樓房屋主浴室天花板與主臥室天花板壁癌油漆剝落處、客浴室天花板壁癌油漆剝落處、客浴室外側天花板壁癌油漆剝落處、餐廳天花板上方壁癌油漆剝落處、廚房天花板輕微壁癌油漆剝落，檢測結果為系爭3樓房屋浴室淋浴間與洗手台、客浴室、客浴室外側走道、餐廳，廚房之下方，且均有熱水管經過（見原審卷第237-257頁）。飛鼠公司復對系爭3樓房屋進行淹水灑水測試，先以儀器測量系爭2樓房屋之系爭房間天花板3公分、7公分、10公分之濕度狀況，次就系爭3樓房屋主浴室及客浴室進行淹水灑水測試，測試結束後，復測量系爭2樓房屋之系爭房間天花板3公分、7公分、10公分之濕度狀況，其結果顯示系爭2樓房屋之餐廳、主臥室、客浴室、主浴室之天花板，濕度均有些微升高，惟未出現滴水狀況（見原審卷第259-283頁）。鑑定結果：①系爭2樓房屋天花板異常處主要有4處（餐廳天花板、主臥室天花板、客浴室天花板、主浴室天花板），有水泥顏色變深，壁癌油漆剝落等情形，但無滴水情形。主要是由於系爭3樓房屋熱水管滲漏所造成。該熱水管，於常溫不使用情形下，不會漏水，但當使用熱水時，會出現滲漏水情形。由於一般人使用熱水的頻率較低，故系爭2樓房屋天花板沒有出現持續性滴水，但有水泥顏色變深，壁癌油漆剝落等情形。②使用熱像儀檢測熱水管走勢，系爭2樓房屋天花板4個主要壁癌油漆剝落處，都有系爭3樓房屋地板熱水管經過，顯見具有滲漏水關聯性。③系爭3樓房屋試水前後，系爭2樓房屋天花板4個主要壁癌油漆剝

落處，濕度都有些微上升。④綜上，系爭2樓房屋目前有漏水，研判為系爭3樓房屋熱水管滲漏所造成已明，此有飛鼠公司110年8月27日飛漏檢字第11007802001號鑑定報告書可稽（見原審卷第199至302頁），是被上訴人主張上訴人所有系爭3樓房屋之熱水管滲漏，致其所有系爭2樓房屋發生漏水，堪予採信。

2.上訴人辯稱：飛鼠公司進行熱水管壓力測試有諸多問題，無從認定真正之漏水原因為何，且檢測當日，系爭2樓房屋之天花板以眼觀、手摸方式感受，均為乾燥無濕氣之狀況，而臺灣屬海島氣候，儀器檢測濕度稍高，尚屬正常。況被上訴人母親於110年1月15日前往系爭3樓房屋，並表示被上訴人房間浴室天花板已無漏水，然被上訴人於訴訟中仍主張有漏水存在，顯與被上訴人母親陳述不符，自可推測被上訴人系爭2樓房屋之天花板，自109年8月間伊完成修繕後起即再無漏水云云，然查，自鑑定機關飛鼠公司於110年8月2日對系爭2、3樓房屋進行漏水檢測會勘後，上訴人並未提出其已進行修復之證明，且飛鼠公司之檢測儀器及鑑定人員均領有合格證照（見外放系爭鑑定報告第39至41頁），則上訴人空言指摘鑑定機關之專業鑑定意見，並辯稱系爭2樓房屋天花板現今已無漏水情事云云，自不足採。

㈡就爭點㈡部分：

1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。次按住戶於他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶得按其性質訴請法院為必要之處置，公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項亦有明定。揆諸其立法理由在於明確規範區分所有權人間之相鄰關係，以杜紛爭，故倘非進入或使用相鄰區分所有權人之專有部分、約定專用部分，即無以完成其維護、修繕

專有部分、約定專用部分或設置管線，該相鄰區分所有權人自有容忍之義務。

2.系爭2樓房屋天花板有漏水之事實，且漏水原因為上訴人之系爭3樓房屋內之熱水管滲漏所造成，業如上述。又系爭3樓房屋之熱水管係以暗管方式設置，是依系爭鑑定報告所載，以如附件所示之修復方式，將系爭3樓房屋內之2間浴室之熱水管全部開挖進行修繕，並復原，此修繕方法應可採認。是被上訴人依上開規定，請求上訴人應容忍其或委託之修繕人員進入系爭3樓房屋內，就屋內2間浴室進行施作熱水管更換暗管暨防水工程，即有理由。

㈢就爭點㈢部分：

1.按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。查系爭3樓房屋之熱水管屬上訴人專有部分內之管線，依前揭規定，自應由上訴人負責修繕、管理或維護，並負擔其費用。被上訴人請求上訴人容忍其或其委託之修繕人員進入上訴人所有系爭3樓房屋內，就屋內2間浴室進行施作熱水管更換暗管暨防水工程，應予准許，關於系爭3樓房屋之漏水修繕費用，依系爭鑑定報告之鑑定結果（見原審卷第219頁），預估修繕費用為65萬元，是被上訴人依上開規定，自得請求上訴人給付。

2.再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第191條第1項定有明文。是以，除非工作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害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損

害賠償責任（最高法院96年度台上字第489號裁判要旨參照）。又民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示，而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包括在內（最高法院95年度台上字第310號裁判意旨參照）。另按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1、3項亦有明定。茲查：

①系爭2樓房屋於鑑定人鑑定時仍有漏水，漏水原因則為系爭3樓房屋之熱水管滲漏所造成，既經認定於前，且上訴人未能證明其就該熱水管之保管已盡相當之注意，自推定有過失。則被上訴人主張上訴人應依侵權行為規定就其所有系爭2樓房屋所受毀損負賠償責任，自屬有據。經囑託鑑定結果，系爭2樓房屋漏水依系爭鑑定報告書附件六第1頁所載之修繕方式，必要之修復費用為5萬5,000元，有系爭鑑定報告書可稽，可堪採取。故被上訴人請求上訴人賠償修復系爭2樓房屋必要之修繕費用5萬5,000元以代回復原狀，自應准許。

②被上訴人主張於調解時，已支出中國東方公司諮詢費1,500元、檢測費用3萬8,000元，共計3萬9,500元（下稱系爭3萬9,500元），固據提出中國東方公司諮詢費與專業漏水關聯性檢測費用之統一發票為憑（見板簡卷第89頁），惟被上訴人於109年7月21日起訴（見板簡卷第9頁），此項費用則分別於109年4月21日、同年5月11日已支出，應屬被上訴人基於訴訟上舉證單方需求所為之支出，況系爭2樓房屋經上開鑑定後，於訴訟程序中復再行囑託鑑定，益證被上訴人於起訴前自行委請之鑑定並無必要，該項費用自難認應由上訴人負擔。

3.又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，

經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。而本件被上訴人請求上訴人給付修繕費用70萬5,000元（65萬元＋5萬5,000元），無確定期限，又未約定利率，而被上訴人固主張其寄發109年6月16日存證信函予上訴人催告給付，惟觀其內容，係催告上訴人於7日內告知是否透過法院調解委員調解，此有存證信函及回執等影本在卷可證（見板簡卷第83至88頁），即不生催告上訴人給付修繕費用之效力，嗣被上訴人提起本件訴訟，始請求上訴人給付修繕費用，而上訴人迄未給付修繕費用70萬5,000元，被上訴人自得請求加付自起訴狀繕本送達翌日（即109年8月22日，見板簡卷第131頁）起算之法定遲延利息。從而，被上訴人請求上訴人給付70萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日即109年8月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此部分之請求，則無理由應予駁回。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第6條第1、3項規定請求上訴人容忍其進入系爭3樓房屋，就屋內2間浴室進行施作熱水管更換暗管暨防水工程；依公寓大廈管理條例第10條第1項規定請求上訴人負擔系爭3樓房屋修繕費用65萬元，依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定請求上訴人給付系爭2樓房屋損害賠償即預估修繕費用5萬5,000元，合計70萬5,000元，及自109年8月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，爰予駁回。從而原審除確定部分外，就超過上開應予准許部分（即原審判准金額74萬3,000元－應判准金額70萬5,000元＝3萬8,000元，及超過109年8月22日起算之遲延利息），為上訴人敗訴之判決，自

有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另被上訴人更正其請求容忍修復部分之聲明，爰併予更正原判決主文第1項如本判決主文第5項所示。

七、本件事證已臻明確，系爭2樓房屋經鑑定確有漏水，上訴人聲請勘驗現場及傳喚證人即被上訴人母親均無必要，及兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　26　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　張婷妮

法　官　郭佳瑛

附件

一、飛鼠工程有限公司110年8月27日飛漏檢字第1100802001號鑑定報告書第5頁鑑定結果(三)方案二：熱水管全部開挖進行修繕，並復原。

二、熱水管更換暗管暨防水工程。

㈠施工範圍：2間浴室。

㈡施工參考：

1.衛浴設備先拆卸下來。

2.使用碎石機打至地坪至原結構RC層，牆面四周磁磚打深至紅磚，高度到天花板垃圾清除。

3.地排及牆面四周斷水處理工程。

4.檢查地排水管及冷熱水管是否有漏，有漏水一律更換新的零件。

5.防水一道使用打底材打底，強化機質。

6.防水二施作彈性水泥防水材，此材韌性極強、水密性足、可與地坪永久結合，可抗震，抗熱脹冷縮，適合台灣氣侯，耐鹼經SGS測試均符合CMS、ASTM標準檢驗合格。

7.防水三道塗佈彈性水泥塗料。

8.試水24小時。

9.等乾置以1:3水泥砂漿抹平貼牆面和地面的磁磚（內含）。

10.衛浴設備復原（拆卸沒有壞可以在安裝回去但如果有壞，材料由業主提供）。

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　26　　日

書記官　黃麗玲