

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第196號

上訴人 李春梅

訴訟代理人 周虔宏

劉逸中律師

被上訴人 麥羽沛

訴訟代理人 葉子瑋律師

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1月29日臺灣臺北地方法院109年度訴字第5170號第一審判決提起上訴，本院於111年7月26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、被上訴人主張：伊與上訴人分別為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號5、6樓上下相鄰房屋（下分稱系爭5樓房屋、系爭6樓房屋）之所有權人。上訴人就系爭6樓房屋給水熱水管保管有欠缺，致系爭5樓房屋天花板多處斑駁發霉滲漏水（下稱系爭漏水），伊因而受有修繕費用新臺幣（下同）8萬279元之損害等情。爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項規定，求為命上訴人應依臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）110年省土技字第4194號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）第十點第3項所載方式修繕系爭6樓房屋（至不漏水狀態），及給付伊8萬279元並加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審駁回原審共同原告陳淑美請求部分，未據陳淑美上訴，非本院審理範圍，於茲不贅）。

二、上訴人則以：系爭5樓房屋本身氯離子含量過高（即俗稱海砂屋），前屋主蘇俊山於民國99年進行拆除天花板裝潢工程即曾發生塌陷，被上訴人取得系爭5樓房屋後陸續施工，110

01 年4月進行天花板敲打，均可能破壞防水層，且雨水自公寓
02 外牆滲入而漏水，與系爭6樓房屋給水熱水管無關。況同棟7
03 樓住戶曾使用鋼釘密集釘入女兒牆，致雨水滲入共用牆壁、
04 更改公用排水並挪為私用，施工過程中不慎致管線破裂，亦
05 為系爭漏水原因；另原審命伊負擔訴訟費用之比例過高等
06 語，資為抗辯。

07 三、原審就前開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
08 訴，其聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄
09 部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上
10 訴人答辯聲明：上訴駁回。

11 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷第137
12 頁）：

13 (一)被上訴人與上訴人為臺北市○○區○○路0段00巷00號5、6
14 樓上下相鄰房屋之所有權人。

15 (二)被上訴人於110年4月就系爭5樓房屋有進行裝修。

16 五、兩造之爭點如下：

17 (一)系爭5樓房屋發生系爭漏水原因為何？

18 (二)承上，被上訴人請求上訴人依系爭鑑定報告第十點第3項所
19 載方式修繕系爭6樓房屋，及主張系爭5樓房屋因系爭漏水受
20 有損害，請求上訴人賠償8萬279元，是否有據？

21 (三)被上訴人是否與有過失？

22 六、茲就兩造爭點，說明本院之判斷如下：

23 (一)被上訴人主張上訴人對系爭6樓房屋給水熱水管保管有欠缺
24 肇致系爭漏水，為有理由：

25 1.按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工
26 作物之所有人負賠償責任；但其對於設置或保管並無欠缺，
27 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡
28 相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項定有明文。是
29 以，除工作物所有人能舉證有上開法條但書所示情形外，因
30 土地上建築物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有
31 過失，而應負侵權行為損害賠償責任。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，建築物為其例示。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號判決意旨參照）。

2.被上訴人主張系爭5樓房屋天花板有滲漏水情形，為上訴人所不爭執（見本院卷第58頁）。經原審囑託土木技師公會鑑定其漏水原因及路徑分析：(1)經現勘結果，5樓房屋頂板，有顯著嚴重性滲漏水，經5樓住戶設置塑膠浪板及鐵皮溝槽於牆體內，將滲漏導出屋外，方不致滲水擴致地板。(2)經初步研判，會造成顯著嚴重（經常性）漏水，應係給水管線老舊滲漏所致。相關驗證，經於第1次（110年12月15日）會勘，進行6樓給水管壓力測漏結果，顯示：「給水熱水管」加壓4kgf/cm²左右進行測試，靜置約15分後壓力錶即洩降至0.5kgf/cm²。至「給水冷水管」加壓4kgf/cm²左右進行測試，靜置約15分後壓力錶無洩降情形，數次測試，皆此結果，因此「給水熱水管」有滲漏疑慮。且經現場5樓及6樓房屋勘驗比對，「滲漏點」恰有「給水熱水管」之90度彎管經過，故「給水熱水管」滲漏幾乎可以確定。嗣6樓房屋周虔宏（上訴人之子）稱「溫（熱）水管已於109年12月18日封管」，復於110年1月29日下午2時起辦理第2次現勘，現勘熱水爐之「給水熱水管」封管情形，其後之現勘，5樓房屋頂板已不再滲漏，為慎重起見，復將6樓房屋「給水熱水管」復原為先前供水狀態，應用「水分計」及「紅外線熱影像儀」等儀器設備，再次查檢漏水狀態，供水半小時後，5樓屋頂板即已開始滲漏等情（見外放鑑定報告第5至7頁），並據證人即土木技師公會指派共同鑑定之張聰耀技師到庭證述：當時就是以顯著漏水量部分研判為管線問題，再以水分計儀器及紅外線儀器測試，比較在熱水管封管及沒有封住情形下比較測量，據現場科學儀器證明熱水管有滲漏，且為5樓滲漏的關鍵因素等語（見本院卷第132至133頁）。審諸系爭鑑定報告係由鑑定技師實地勘查及檢測，輔以科學儀器檢

01 測，本於其專業知識、經驗研判系爭漏水原因，對照房屋平
02 面圖、檢附現場照片，俱無不符，堪認系爭漏水確為系爭6
03 樓房屋熱水管滲漏所致，應推認上訴人對此工作物保管有欠
04 缺。

05 3.上訴人雖抗辯：系爭5樓房屋本身氯離子含量過高，被上訴
06 人取得系爭5樓房屋後陸續施工，110年4月進行天花板敲
07 打，可能破壞防水層，下雨外牆即會滲漏，同棟7樓住戶曾
08 使用鋼釘密集釘入女兒牆，致雨水滲入共用牆壁、更改公用
09 排水並挪為私用，致排水管線破裂等，均可能造成系爭5樓
10 房屋滲漏水，系爭鑑定報告未提出109年10月29日初勘晴天
11 無漏水之照片及遵照法院指示就上開原因全部施以鑑定，鑑
12 定結果有疑義云云。惟：

13 (1)系爭鑑定報告針對法院囑託鑑定造成系爭5樓房屋滲漏水原
14 因，以：「查本棟鑑定建物使用已約有30年，在相關建物水
15 電管線配置圖，兩造皆無法提供情況下…給水熱水管滲漏幾
16 乎可確定…至5、6樓房屋公共管道間，尚非滲漏點」等語，
17 並有系爭6樓房屋給水熱水管滲漏點位置示意圖、系爭5樓房
18 屋及系爭6樓房屋之公共管道間照片可稽（見外放鑑定報告
19 第6、7頁、第F-10、F-11頁），已確認現場漏水位置，並非
20 外牆或公共管道間所對應之位置。土木技師公會亦函覆：鑑
21 定期間，歷次查勘過程中，尚無發現有可判斷建物4至7樓外
22 牆有漏水至室內，與本件系爭5樓房屋漏水有關之具體事證
23 等情（見原審卷第289頁），並據證人張聰耀證述：以這棟
24 建築物為30年老舊建物研判是管線造成的問題，就朝這個方
25 向進行，以壓力測試是一般鑑定的檢測方法，且壓力測試結
26 果也是如此，滲漏的關鍵因素是系爭6樓房屋熱水管滲漏，
27 故以此作為鑑定報告結論；至於測試時天氣狀況、大樓外牆
28 情況、7樓有無破壞大樓管線及與海砂屋有無關係，因為沒
29 有科學證據證明的部分，無法判斷或提出，且對前開鑑定漏
30 水成因並不生影響等語（見本院卷第131至134頁）。足見系
31 爭鑑定報告已針對所發現系爭漏水原因，以科學驗證方式加

01 以確認，至其餘無法以科學儀器驗證部分則無從判斷，並無
02 未遵照法院囑託範圍施鑑之情形，上訴人執此抗辯，並無可
03 採。

04 (2)證人張聰耀復證述：初勘是接受法院委託後，要到現場就法
05 院委託事項初步勘查需要鑑定的規模，提出如何進行之鑑定
06 費用提出給公會，費用部分有紀錄，是為了證明有去現場勘
07 查，提出後由原告或被告繳納鑑定費用後才會正式進行，並
08 無正式作業，因為初勘時發現漏水很大，就朝管線造成問題
09 進行，第1次會勘時就決定進行壓力測試等語（見本院卷第1
10 30、131頁），並據土木技師公會函覆關於初勘部分，尚無
11 可茲提供之成果報告及照片供參等情（見原審卷第289
12 頁），可知初勘並非正式會勘，自難僅以系爭鑑定報告未納
13 入初勘照片，即認不可採憑。上訴人雖提出初勘109年10月2
14 9日、及第1次會勘109年12月15日氣象資料、外牆照片為憑
15 （見原審卷第187至191頁），充其量僅能證明初勘未下雨、
16 第1次會勘時有降雨及外牆潮濕，無從證明初勘時系爭6樓房
17 屋熱水管造成系爭漏水之情形不存在，且與天氣晴雨有何關
18 聯，上訴人執此抗辯，亦無足取。

19 (3)另上訴人提出所稱其曾向主管機關申訴系爭5樓房屋於110年
20 4月間裝修及施工照片、7樓女兒牆使用之照片（見原審卷第
21 193至200頁），僅能證明有照片所示施工或裝修之事實，上
22 訴人徒憑主觀臆測，抗辯系爭漏水別有原因，系爭鑑定報告
23 不可採云云，殊無足取。至上訴人提出系爭6樓房屋水費繳
24 費憑證，辯稱：109年4月、5月度數11度，應繳水費為368
25 元，以其用水量，不可能發生管線滲漏水情形（見原審卷第
26 31頁），被上訴人則謂：每期合理水費約200元至300元，並
27 提出網路討論水費之截圖為據（見原卷第223至226頁），證
28 人張聰耀亦證述：根據實驗結果系爭6樓房屋熱水管有滲
29 漏，至於自來水費用有無減少，伊非當事人無法瞭解等語
30 （見本院卷第134頁），自難徒以上訴人自來水繳費憑證，
31 推認系爭6樓房屋熱水管無滲漏之情形。依證人張聰耀證

01 述：熱水管漏水是否會生鏽很難去證明，因為有時間性的問
02 題，也沒有直接證據證明是否會生鏽等語（見本院卷第13
03 6、137頁），是上訴人辯以：熱水管之漏水會造成生鏽，並
04 提出其友人住家管線照片1幀為憑（見本院卷第174、185
05 頁），除無法確認該照片是否為熱水管線漏水情形，甚或其
06 造成之時間長短外，亦無從以非系爭6樓房屋熱水管現況照
07 片作推論。上訴人所執上開證據，不足以推翻系爭鑑定報告
08 認定系爭漏水成因之結論，而為有利於上訴人之認定。

09 (4)據證人張聰耀證述：系爭6樓房屋熱水管造成漏水原因沒有
10 直接證據證明係多久前發生，也沒有證據證明是施工震動、
11 海砂屋、或7樓使用狀況所致等語（見本院卷第133至134
12 頁），參諸上訴人提出99年損鄰鑑定報告及修復費用估算表
13 （見原審卷第23至29頁），僅能認系爭5樓房屋因氯離子含
14 量超標，造成混凝土裂隙，因系爭5樓房屋天花板裝潢工程
15 施工產生震動造成混凝土保護層剝落，使樓板鋼筋失去握裹
16 力而造成鋼筋鬆動，使天花板下陷，並未提及系爭6樓房屋
17 熱水管線剝落或系爭5樓房屋天花板有滲漏水情形；至上訴
18 人與7樓住戶於另案訴訟稱：前後找過3家公司找漏水成因，
19 都說是外牆破損的原因所造成，破損部位剛好就是在6樓跟7
20 樓中間的樓層板部分等語（見原審卷第314頁），無非係就
21 系爭6樓房屋發生滲漏水原因所為陳述，要與系爭漏水成因
22 無涉，均無從認定係造成系爭漏水之原因，而認上訴人對於
23 系爭6樓熱水管之保管無欠缺，或損害非因其維護、保管欠
24 缺所致，或其對於防止損害之發生，已盡相當之注意。

25 4.準此，系爭漏水係因上訴人對系爭6樓房屋熱水管保管有欠
26 缺所致，依上說明，被上訴人主張上訴人應依民法第191條
27 第1項規定負損害賠償責任，洵屬有據。

28 (二)被上訴人請求上訴人修繕系爭6樓房屋熱水管至不漏水狀
29 態，並賠償系爭5樓房屋所受損害8萬279元，洵屬有據：

30 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；又負損害賠
31 償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方

01 損害發生前之原狀，債權人亦得請求支付回復原狀所必要之
02 費用，以代回復原狀，為民法第767條第1項中段、第213條
03 第1項、第3項規定所明定。

04 2.系爭漏水情形經原審囑託應以何種方式進行修復至不漏水，
05 鑑定結果（第十點第3項）以：本棟建築因有高氯離子建物
06 疑慮，建議將系爭6樓房屋之「給水熱水管」以明管方式，
07 重新配置修繕，即可處於不漏水之情形（見外放系爭鑑定報
08 告第7頁），以代替封管不使用或該建築屬海砂屋進行修繕
09 之風險，而屬適當之方法，亦據證人張聰耀證述在卷（見本
10 院卷第133頁）。是被上訴人依民法第767條第1項中段，請
11 求上訴人依此方式修繕系爭6樓房屋，以除去對系爭5樓房屋
12 所有權之侵害，自屬可採。

13 3.又系爭5樓房屋因系爭漏水導致其滲漏區域頂板粉刷層，已
14 呈些微白華現象，其坪頂及牆面、鋁窗污損，修復費用估計
15 8萬279元等情，業據原審囑託土木技師公會鑑定，並有系爭
16 鑑定報告可稽（見外放鑑定報告第7、8頁、第J-1頁）。上
17 訴人雖抗辯：門窗防水修繕工法不以橫切鋁窗為必要，鋁窗
18 費用不應計入本件修復費用，及漏水僅為牆面一角，不應以
19 整片牆面估算修復費用云云（見原審卷第177、244頁），惟
20 證人張聰耀證述：現場鋁窗因長期漏水有污損，需要替換，
21 係以原尺寸作估算；現場估算漏水主要影響區域，就是廚房
22 與天井部分，一般性污損要整個區塊一起做，就以整面牆作
23 粉刷、天花板等損害做估算等語（見本院卷第134、135
24 頁），上訴人此部分辯解，即無憑採。本院審酌系爭鑑定報
25 告詳細記載5樓房屋因系爭6樓房屋熱水管滲漏所造成天花
26 板、牆面及鋁窗之污損情形及範圍，並拍攝照片存證，需搭
27 鷹架雇工將既有粉刷層去除、防水水泥砂漿粉刷、坪頂及牆
28 面水泥漆粉刷、水泥填補，為保持區塊一致，無法僅部分為
29 之，並依尺寸核實丈量尺寸後估算，加計廢料清理、安全衛
30 生管理費、稅捐及其他費用等一式計價等費用，復經證人張
31 聰耀具結作證擔保系爭鑑定報告之信憑性，堪認被上訴人請

01 求上訴人賠償此部分損害，核屬有據，應予准許。

02 (三)被上訴人就系爭漏水之發生或損害之擴大並無與有過失：

03 1.按民法第217條第1項規定，損害之發生或擴大，被害人與有
04 過失者，法院得減輕賠償金額或免除之，固不問賠償義務人
05 應負故意、過失或無過失責任，均有該條項規定之適用，且
06 法院得以職權斟酌之。惟所謂被害人與有過失，須其行為為
07 損害之共同原因，且其過失行為並有助成損害之發生或擴大
08 者，始為相當（最高法院88年度台上字第62號判決意旨參
09 照），並應由賠償義務人（上訴人）就被害人（被上訴人）
10 與有過失之利己事實負舉證責任。

11 2.上訴人雖抗辯：被上訴人自110年4月7日至9日不當施工（敲
12 打梁柱、天花板等），造成系爭6樓房屋熱水管接頭鬆脫，
13 就系爭漏水發生與有過失云云（見原審卷第176、177頁）。
14 惟：依系爭鑑定報告所示，109年12月15日第1次會勘時，即
15 已進行冷、熱水管加壓試水，2者洩降數據已有差別，復經
16 比對其位置，初步已可判斷有熱水管滲漏之疑慮，並於110
17 年1月29日會勘時，周虔宏表示於109年12月18日將熱水管封
18 管，於110年5月4日第4次現勘時熱水管仍為封管狀態，系爭
19 5樓房屋即無漏水情形，再分別測試封管及恢復供水比較2者
20 之滲漏水，加以確認（見外放鑑定報告第4、5、6、7頁），
21 可知系爭6樓房屋熱水管造成系爭漏水成因於109年12月15日
22 即已存在，且經上訴人封管後，未有證據證明系爭5樓房屋
23 於110年4月7日至9日施工期間再發生漏水情形，上訴人復未
24 舉證被上訴人有何施工不當造成系爭漏水，其執此抗辯被上
25 訴人就系爭漏水與有過失，尚無憑採。

26 七、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債
28 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
29 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
30 據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項
31 前段、第203條分別定有明文。本件被上訴人依侵權行為法

律關係請求上訴人賠償系爭5樓房屋修繕費用部分，屬金錢債務，且未定期限，其請求加計自起訴狀繕本送達翌日即109年6月4日（見調字卷第41頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

八、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段及第191條第1項之規定，請求上訴人依系爭鑑定報告第十點第3項所載方式修繕系爭6樓房屋熱水管至不漏水狀態，並給付被上訴人8萬279元，及自109年6月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬正當，應予准許。原審就該部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。並依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費用負擔之判決。至上訴人對於本案裁判之上訴，既屬無理由，而無從變更，訴訟費用之裁判，自亦不得變更（最高法院69年度台上字第2036號判決意旨參照），上訴人指摘原審關於訴訟費用之裁判不當，亦非有理由。

九、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。

十、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 23 日
民事第二十四庭

審判長法 官 胡宏文

法 官 陳心婷

法 官 陳筱蓉

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 111 年 8 月 23 日
書記官 陳珮茹