

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第806號

上訴人 大直米蘭管理委員會

法定代理人 張曉佩

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

被上訴人 英屬維京群島商滙優源電子商務股份有限公司

法定代理人 楊蓮桂

訴訟代理人 錢裕國律師

複代理人 吳約貝律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於中華民國112年3月29日臺灣臺北地方法院110年度訴字第2298號第一審判決提起上訴，本院於113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣陸拾玖萬玖仟元，及自民國一一一年十一月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按關於由侵權行為而生之債，依侵權行為地法。但另有關係最切之法律者，依該法律。涉外民事法律適用法第25條定有明文。被上訴人係依英屬維京群島法律設立登記之外國法人（見本院卷第117頁至第118頁），上訴人依民法第184條第1項、第191條等規定，請求被上訴人賠償損害，其主張之侵權行為地在臺北市中山區，復無其他關係最切之法律，依涉外民事法律適用法第25條規定，應以我國法為準據法。

二、上訴人主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○○路00號至75

01 號良茂米蘭大樓（下稱系爭大樓）之管理委員會，負責管理
02 維護修繕系爭大樓共用部分，被上訴人為該大樓區分所有
03 人，專有71號3樓房屋（下稱系爭房屋），其於民國108年底
04 至109年初裝修系爭房屋，未妥善施作露臺及主臥室浴廁之
05 防水及洩水工程，積水滲漏至其樓地板下方，該樓板內部水
06 泥砂漿吸附過多水分而逐漸向下滲漏，於109年7、8月間滴
07 穿損害正下方1樓大廳（1樓挑高至2樓頂板高度）挑高天花
08 板（下稱系爭天花板），伊應依公寓大廈管理條例（下稱公
09 寓條例）第10條第2項負修繕責任，修繕費用新臺幣（下
10 同）69萬9,000元，係可歸責於被上訴人之事由所致，應由
11 其負擔。爰依公寓條例第10條第2項，民法第184條第1項前
12 段、第191條規定，擇一求為命被上訴人給付69萬9,000元本
13 息之判決【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起
14 上訴，於本院減縮上訴聲明，法定遲延利息減縮自111年11
15 月25日起算（見本院卷第225頁），逾此部分非本院審理範
16 圍，不予贅述】。上訴聲明：(一)原判決駁回後開第二項之訴
17 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人69萬9,
18 000元，及自111年11月25日起至清償日止，按週年利率百分
19 之5計算之利息。

20 三、被上訴人則以：系爭房屋於108年9月前完成裝修，系爭漏水
21 問題於1年後之109年9月發生，相隔已久，又原審囑託臺北
22 市建築師公會（下稱鑑定人）鑑定系爭天花板漏水原因，歷
23 經3個月多次到場會勘及進行滿水、灌水試驗等，均未見系
24 爭天花板漏水，系爭房屋主臥室地板亦未出現因樓板內水泥
25 砂漿長期吸附水分引起之板材黑化情形，顯見系爭天花板漏
26 水與伊之房屋裝修行為無關，鑑定人所提鑑定報告（下稱系
27 爭鑑定報告）逕謂系爭漏水問題係因系爭房屋浴廁及露臺之
28 積水滲流至樓板，樓板表面飾材下水泥砂漿吸附過多水分無
29 法即時排出而向下滲漏所致，自不足採等語，資為抗辯。並
30 答辯聲明：上訴駁回。

31 四、上訴人主張系爭天花板發生系爭漏水問題，該天花板正上方

01 為被上訴人專有之系爭房屋樓地板，系爭天花板滴漏水位置
02 為附圖1「一層平面圖」所標示A、B處，A、B處正上方為附
03 圖2「三層平面示意圖」內以紅筆框起長方形區塊，即為系
04 爭房屋臥室及浴室所在樓地板，1樓是挑高至2樓頂板高度等
05 情，為兩造所不爭執（見本院卷第127頁、第78頁），並經
06 證人即施作系爭房屋裝修之郭萬鴻證稱：當時漏水的情形就
07 是從露臺柱流到大廳天花板那裡，看得出來漏水痕跡從露臺
08 柱子旁邊流過來到大廳天花板的漏水點，露臺柱旁邊一帶都
09 有水痕，鑑定報告第33頁編號5照片拍攝之鷹架旁結構柱，
10 往上至3樓即為伊所說露臺柱，該露臺柱位在系爭房屋主臥
11 室門口與露臺交界處，一半柱身在主臥室，一半柱身在露臺
12 等語明確（見本院卷第169頁至第170頁），堪可認定。至上
13 訴人主張系爭漏水問題肇因於系爭房屋裝修時之積水未排
14 出，系爭大樓所共用系爭天花板之損害，係可歸責於被上訴
15 人之事由所致等語，則為被上訴人否認，並以前詞置辯。經
16 查：

17 （一）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
18 作物之所有人負賠償責任。民法第191條第1項前段定有明
19 文。所謂土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築物
20 係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置
21 管線設備等，屬建築物之成分者，為建築物之一部，應包括
22 在內（最高法院95年度台上字第310號民事判決參照）。

23 （二）依原審囑託鑑定人鑑定系爭天花板之滲漏水原因，鑑定結果
24 係：依會勘得知，系爭天花板原滲漏水處均位於3樓臥室地
25 板相對位置，經進行該屋露臺滿水試驗及裝飾柱灌水試驗，
26 及就3樓浴廁進行滿水試驗及給水冷熱水管管壓測試，系爭
27 天花板固未見滲漏水；惟鑑定人於110年11月3日至同年12月
28 22日4次會勘系爭天花板，會勘初期系爭天花板已有滲漏水
29 痕，其位置正好與3樓臥室樓板相對應，依歷次現場勘查滲
30 漏水痕有漸趨變乾，研判本件漏水原因極可能是浴廁及露臺
31 之水滲流至臥室樓板，樓板表面飾材下水泥砂漿吸附過多水

01 分無法即時排出而向下滲漏，進而導致系爭天花板有滲水之
02 痕跡，應非其他住戶專有部分或系爭大樓共有部分保管維護
03 不當所致等語（見外放鑑定報告第8頁至第9頁）；鑑定人11
04 2年10月25日112（十七）鑑字第2584號函復謂：鑑定期間有
05 漏水情形，研判與3樓有因果關係；系爭房屋樓板表面飾材
06 下水泥砂漿吸附過多水分，自行排出之可能性甚小，除非通
07 風始可能慢慢乾固，研判鑑定期間因有4處開口可通風，故
08 當時無漏水，但其水泥沙漿吸附水分不可能完全排出或乾
09 固，僅係暫處於非飽和狀態，若超過飽和狀態便會滴水；浴
10 廁露臺滲流之水量雖少，惟慢慢聚集至臥室樓版下之水泥砂
11 漿超過飽和狀態，即會造成水滴下漏等語（見本院卷第137
12 頁），及以112年12月12日112（十七）鑑字第3057號函表
13 示：鑑定時查到系爭房屋浴廁與臥室之隔牆腳有潮濕水痕；
14 又依該屋裝潢師傅告知之臥室地板鋪設方式係在樓板上層鋪
15 水泥砂漿、施作塑膠布，再做地板鋪設，研判係施工期間柱
16 鑿開時水流出灌入或長期浴廁有滲漏水灌入而導致樓板表面
17 飾材下方水泥砂漿水分近飽和等語（見本院卷第196頁），
18 證人郭萬鴻並證稱：善米設計有限公司於108年間有承攬系
19 爭房屋裝修工程，泥作部分自108年5、6月間開工，點工日
20 期為7月22日、23日、29日、8月12日，泥作包括陽（露）臺
21 地坪及浴室地坪泥作，施工內容有陽臺舊地坪拆除重做地坪
22 及拆除浴缸、洗手台移至原浴缸位置等語（見本院卷第164
23 頁至第165頁），可見系爭房屋於108年間確有施作露臺及浴
24 室工程。審酌鑑定人指派負責鑑定之趙天佐、張全壽，均為
25 執業建築師，領有建築師執照，具備建築工程專業知識、經
26 驗（見外放鑑定報告第16頁至第20頁），系爭鑑定報告及鑑
27 定人回函亦已說明其鑑定漏水原因之理由，堪可憑採。足徵
28 系爭天花板遭滲水損壞肇因於系爭房屋裝修施作露臺及主臥
29 室浴廁地坪工程，疏未注意積水流入其下方樓板內部，致樓
30 板表面飾材下方水泥砂漿吸附水分過多未即時排出，因此向
31 下滲漏滴穿系爭天花板致生損害，上訴人主張系爭天花板損

01 壞與系爭房屋裝修期間主臥室浴廁及露臺積水滲流至樓板內
02 部乙事，具相當因果關係，堪可憑採。

03 (三)被上訴人雖抗辯倘系爭房屋主臥室木地板下方長期存有水分，木地板理應反黑云云（見本院卷第217頁至第219頁），
04 惟依鑑定人112年12月12日函文所載：因鑑定期間裝潢師傅
05 告知系爭房屋臥室地板鋪設方式是在樓板上層鋪水泥砂漿、
06 再施作塑膠布、再做地板鋪設，該水泥砂漿應是施工期間柱
07 鑿開時水流出灌入或長期浴廁有滲漏水灌入而導致水泥砂漿
08 水分近飽和等語（見本院卷第196頁），可知系爭天花板滲
09 漏水損壞，係系爭房屋裝修期間主臥室浴廁及露臺積水滲流
10 至樓板內部，導致該樓板表面飾材下水泥砂漿吸附過多水分，
11 水分近飽和後，自系爭房屋主臥室樓板下方直接滴漏損
12 壞系爭天花板所致。因系爭房屋臥室地板與下方樓板內部之
13 水泥砂漿間，係施作塑膠布隔開，該臥室木地板即無直接貼
14 合下方水泥砂漿情形，且水泥砂漿所吸附之水分係於近飽和
15 時向下滲漏，未必會導致該塑膠布上方之木地板受潮發黑，
16 故系爭房屋臥室木地板縱未受潮發黑，亦不足以推翻本件鑑
17 定人上開鑑定結果。
18

19 (四)又證人郭萬鴻雖證稱：伊施作露臺工程而開挖露臺靠近柱子
20 之地磚時，該柱子有水流出，伊對一旁觀看之鄰居說系爭大
21 樓施工時，先施作露臺柱子，再以地磚覆蓋該柱與露臺地面
22 交界處係採包覆式方式施作，導致柱內水分不會從地磚包覆
23 破損處流出，反而遁入大樓結構體內，該結構體如長期有水
24 滲入即會滲漏水，伊不知會漏至何處；伊使用水泥砂漿填充
25 墊高系爭房屋主臥室浴廁及露臺地坪，水泥砂漿內水分約1
26 週乾固，伊以水泥砂漿墊高地坪前，有先做地坪防水，如有
27 水分流入係1週乾掉，伊看不到地板下面有無水分，照理說
28 不會淹至房間；伊施作露臺時，右邊排水孔流水不順，檢查
29 數次查無原因，伊認為系爭漏水問題應係露臺柱內漏水等語
30 在卷（見本院卷第167頁至第169頁），惟查鑑定人會勘時，
31 依證人郭萬鴻所陳述施工方法，就系爭房屋露臺柱進行灌水

01 試驗後，未見系爭天花板有漏水情形（見外放鑑定報告第8
02 頁、第9頁），且該露臺柱並非位在系爭天花板滲漏水處之
03 上方相對位置，可見證人郭萬鴻懷疑系爭天花板漏水係露臺
04 柱內漏水造成云云，核與前揭鑑定結果不符，自無足採為有
05 利於被上訴人之認定依據。被上訴人此部分所辯，亦無可
06 採。

07 （五）而就系爭天花板因遭滲漏水所致損壞之修繕方式及費用，鑑
08 定人係認：系爭天花板因滲漏水問題所生損壞，可用拆除大
09 廳中央部位（含吊燈）585CM×720CM及往騎樓延伸300CM×90C
10 M部分之天花板，就該部分平頂施作防水處理，重做天花
11 板，再於四隅加作通風隔柵，保持天花板內部通風，修補新
12 舊施工接縫處，及油漆系爭天花板之方式進行修復，其修繕
13 必要費用共69萬9,000元等情（見外放鑑定報告第10頁至第1
14 1頁、第55頁至第56頁工程費用估算表），被上訴人亦陳稱
15 對於上開修繕費用69萬9,000元無意見（見本院卷第226
16 頁），亦堪認定。

17 （六）末按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
18 負責人或管理委員會為之，公寓條例第10條第2項前段定有
19 明文。依該條例所設置之管理委員會，雖非區分所有權人，
20 然其本於管理權就公寓大廈共用部分遭損害所生之私法上爭
21 議請求損害賠償，依同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法
22 理，均有訴訟實施權。查系爭房屋之露臺及天花板滲漏水損
23 壞系爭天花板，自應依民法第191條規定負賠償責任，則上
24 訴人得本於管理權提起本件訴訟，即有訴訟實施權。是上訴
25 人主張修繕系爭大樓共用部分之系爭天花板損壞之必要費用
26 69萬9,000元，係可歸責被上訴人之事由所致，依上開規定
27 應由被上訴人負擔並請求其給付等語，自屬有據。

28 五、綜上所述，上訴人依公寓條例第10條第2項及民法第191條規
29 定，請求被上訴人給付69萬9,000元，及自111年11月25日
30 （被上訴人不爭執該利息起算日，見本院卷第226頁）起，
31 至清償日止，按週年利率百分之5所計算利息，為有理由，

應予准許。原審就上開應准許部分判決上訴人敗訴，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄後改判如主文第2項所示。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第十八庭

審判長法 官 黃書苑

法 官 陳 瑜

法 官 胡芷瑜

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

書記官 莊智凱