

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1250號

原告 曹瑞蓮  
訴訟代理人 陳智勇律師  
被告 梁氏秋莊

訴訟代理人 周易律師  
                  周岳律師  
被告 鼎藏晶華社區管理委員會

法定代理人 李忠翰  
訴訟代理人 楊富淞律師  
被告 陳珮妤

邢宇得

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年11月28日  
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者及不甚  
礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。不變更訴訟標  
的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更

01 或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條分  
02 別定有明文。

03 二、經查，原告歷次聲明主張如下：

04 (一)本件原告起訴時原以梁氏秋莊為被告，並聲明：1.被告梁氏  
05 秋莊應容忍原告僱工或原告指派之修繕人員進入門牌號碼桃  
06 園市○○區○○路0段000巷00號6樓房屋（下稱系爭6樓房  
07 屋）修復漏水工程完畢，並負擔修復費用。2.梁氏秋莊應自  
08 110年11月16日起至稱系爭6樓房屋修復漏水至完全不漏水為  
09 止，按月給付原告新臺幣（下同）1萬4,813元。3.梁氏秋莊  
10 應給付原告3萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
11 日止，按週年利率百分之5計算之利息。4.願供擔保請准宣  
12 告假執行。（壠簡卷第3頁）

13 (二)又因梁氏秋莊將系爭6樓房屋出售予陳珮妤、邢宇得，且經  
14 鑑定漏水原因後，原告主張系爭6樓房屋所在社區之管理委  
15 員會亦應負修繕、賠償之責，遂於113年2月21日以民事變更  
16 追加狀，追加陳珮妤、邢宇得、鼎藏晶華社區管理委員會  
17 （下稱鼎藏管委會）為被告（本院卷一第220-221頁），嗣  
18 原告之訴迭經擴張、減縮，原告復於113年11月28日本院言  
19 詞辯論期日更正事實上之陳述，故原告最後訴之聲明為：1.  
20 梁氏秋莊、被告陳珮妤、邢宇得應依附表編號1、2、3所  
21 示，將系爭6樓房屋之漏水處修繕至完全不漏水狀態。2.被  
22 告鼎藏管委會應依附表編號4所示，將系爭6樓房屋之側面外  
23 牆及門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00號5樓（下稱  
24 系爭5樓房屋）側面外牆漏水處修繕至完全不漏水狀態。3.  
25 梁氏秋莊、陳珮妤、邢宇得、鼎藏管委會（下合稱被告）應  
26 自110年11月16日起至訴之聲明第1、2項漏水修繕至完全不  
27 漏水為止，連帶按月給付原告1萬4,813元。4.梁氏秋莊、陳  
28 珮妤、邢宇得應連帶給付原告5萬5,776元，及自起訴狀繕本  
29 送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。5.  
30 被告應連帶給付原告4萬9,802元，及自起訴狀繕本送達翌日  
31 起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。6.就前開訴

01 之聲明第3-5項部分，願供擔保請准宣告假執行（本院卷二  
02 第261-262頁）。

03 (三)經核原告上開變更及追加，與原請求係基於相同之基礎事  
04 實，其主張之事實及證據資料均具有同一性，可相互利用，  
05 亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，就金額擴張、減縮部分  
06 乃應受判決聲明之擴張、減縮，揆諸前揭法條，於法核無不  
07 合，自應准許。

## 08 貳、實體方面

### 09 一、原告主張：

10 梁氏秋莊前為系爭6樓房屋之所有權人，陳珮妤、邢宇得則  
11 為系爭6樓房屋現所有權人，鼎藏管委會則為系爭6樓房屋、  
12 原告所有之系爭5樓房屋之社區管理委員會，因系爭6樓房屋  
13 管線漏水及系爭5樓房屋外牆維護不當，致原告所有系爭5樓  
14 房屋玄關、主臥室、次臥室等處均有漏水，且屋內牆面長期  
15 受潮而產生壁癌，被告經原告多次催促仍未修繕，原告自得  
16 請求被告排除對系爭5樓房屋所有權之侵害，並加以修繕以  
17 回復原狀，另原告原將系爭5樓房屋作為出租他人之用，因  
18 漏水而無法出租，自屬受有無法收益租金之損害，被告亦應  
19 賠償自存證信函催告後之租金損害。爰依公寓大廈管理條例  
20 第10條第2項、民法第184條第1項前段、第185條、第767條  
21 第1項中段、第776條第1項前段、第800條之1等規定，提起  
22 本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後之聲明。

### 23 二、被告部分：

#### 24 (一)梁氏秋莊則以：

25 原告所提出之鑑定報告係由不具足夠專業性之鑑定機構所為  
26 之鑑定，其鑑定內容均不可採。縱認鑑定報告結論正確，惟  
27 鑑定報告針對修繕費用部分有重複計算且浮報之情事，亦不  
28 可採。另原告主張租金預期利益損害部分，未盡舉證之責等  
29 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；若受不利判決，願  
30 供擔保請准宣告免予假執行。

#### 31 (二)鼎藏管委會則以：

01 系爭5樓房屋主臥室側面外牆若係因雨水導致漏水，依據交  
02 通部中央氣象署顯示之桃園降雨資料僅為133天，實際上並  
03 非每日皆降雨，而補充鑑定時係以持續性灑水測試，始發現  
04 衛生紙具有水痕情形，但實際上天氣下雨並不會有如此強烈  
05 之水柱沖刷側面外牆之情形，故不得以系爭5樓房屋側面外  
06 牆有破損，得出導致主臥室漏水之結果，兩者之間並無因果  
07 關係。另系爭5樓房屋雖有漏水情事，惟依照鑑定意見觀  
08 之，僅是局部單點漏水，其房屋結構上亦屬健全完整，屬於  
09 可供居住之安全建築，雖因漏水或許會導致房屋租金價值降  
10 低，但僅須原告調降租金，即可再用以收益，而原告卻將之  
11 閒置，而請求被告應連帶負擔全部之每月租金，並不合理等  
12 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；若受不利判決，願  
13 供擔保請准宣告免予假執行。

14 (三)陳珮妤、邢宇得則均以：伊們不同意原告之請求，原告房屋  
15 因為漏水所受損害是前屋主梁氏秋莊時期所導致，伊們買下  
16 房屋後就沒有漏水了等語，資為抗辯。

17 三、經查，原告主張系爭5樓房屋為其所有，梁氏秋莊為系爭6樓  
18 房屋之前所有權人，陳珮妤、邢宇得則為系爭6樓房屋之現  
19 所有權人，系爭5、6樓房屋房屋為上、下相鄰之分戶住宅，  
20 且系爭5樓房屋玄關、主臥室、次臥室漏水及牆面有產生壁  
21 癌，原告有將系爭5樓房屋出租他人等情，業據原告提出系  
22 爭5樓房屋所有權狀、屋內漏水照片、租賃契約等件為證

23 (壜簡卷第5-6頁、本院卷一第291-293頁、第297-302  
24 頁)，並經本院職權調取系爭5、6樓房屋建物登記謄本、異  
25 動索引資料等件為憑(壜簡卷第14-19頁、本院卷一第151-1  
26 61頁)，且為兩造所不爭執，堪信原告此部分之主張為真  
27 實。

28 四、得心證之理由：

29 至原告主張因系爭6樓房屋及大樓外牆漏水，導致系爭5樓房  
30 屋多處受損，應由被告負修繕及賠償之責乙節，為被告所否  
31 認，並以前詞置辯。是本件兩造爭點為：(一)本件是否有系爭

01 6樓房屋從上而下滲漏水至系爭5樓房屋之情形？(二)本件是否  
02 有大樓外牆從外而內滲漏水至系爭5樓房屋之情形？(三)系爭6  
03 樓房屋、大樓外牆之滲漏水是否因此導致系爭5樓房屋之損  
04 害？修復之項目、方法及費用為何？(四)原告請求被告給付系  
05 爭5樓房屋租金損失，有無理由？分別論述如下：

06 (一)系爭6樓房屋並無從上而下滲漏水至系爭5樓房屋，亦無大樓  
07 外牆從外而內滲漏水至系爭5樓房屋之情形：

08 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
09 民事訴訟法第277條前段定有明文。又負舉證責任之當事  
10 人，須證明致使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其  
11 證明責任。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告  
12 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為  
13 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚  
14 有疵累，亦應駁回原告之請求。

15 2.本院依原告之聲請，囑託社團法人台灣住宅品質消費者保護  
16 協會鑑定系爭5樓房屋漏水原因，經該會出具鑑定報告，鑑  
17 定結論為：「①系爭5樓房屋玄關天花板及壁面，為系爭6樓  
18 房屋廚房水槽之冷給水管破損所致。②系爭5樓房屋次臥室  
19 天花板及壁面，為系爭6樓房屋次臥室外牆之冷媒管開口處  
20 未填縫所致。③系爭5樓房屋主臥室天花板與樑及壁面，就  
21 系爭6樓房屋之給水管、排水管、防水層測試，該區域均無  
22 色劑滲出，輔以水分儀檢測其數值亦無上升，故應與系爭6  
23 樓房屋之室內用水無涉。由於本次鑑定著重於確認系爭5樓  
24 之滲漏水是否可歸責於系爭6樓，且初勘當時系爭5樓至6樓  
25 間之主臥同側外牆可見白華現象，建議以高空垂吊方式檢測  
26 外牆是否有裂痕或滲水，並針對裂痕處注水測試，以確認是  
27 否為該外牆裂痕所致」等語，有社團法人台灣住宅品質消費  
28 者保護協會鑑識鑑定報告在卷可稽（下稱系爭鑑定報告，本  
29 院卷一第89-126頁）。

30 3.由系爭鑑定報告觀之，顯然無法釐清系爭5樓房屋主臥室漏  
31 水來源，故本院再依原告之聲請，就系爭5樓房屋主臥室漏

01 水原因，再度囑託社團法人台灣住宅品質消費者保護協會補  
02 充鑑定，經該會補充鑑定後，函覆結果為：「於系爭5樓側  
03 面外牆之磁磚填縫未確實處、磁磚銜接裂縫處、空調排水積  
04 累青苔孳生，分別以持續性撒水測試，檢測外牆壁面防水層  
05 是否破損。經灑水測試後，為證是否為外牆所致撕除部分不  
06 透水之壁紙，擦拭殘留水分，置放衛生紙測試是否持續滲  
07 水。經紅外線熱像儀檢測，系爭5樓房屋主臥側面壁面溫度  
08 數值確實有下降之情形，測試用衛生紙出現水痕，可證側面  
09 外牆防水層有破損之情形」等語，有社團法人台灣住宅品質  
10 消費者保護協會113年1月3日住保鑑字第113011007號函在卷  
11 可佐（下稱系爭補充鑑定，本院卷一第189-207頁）。

12 4. 又系爭補充鑑定雖已認定系爭5樓房屋主臥室漏水之來源為  
13 大樓外牆，然系爭補充鑑定於回覆系爭5樓房屋次臥牆面壁  
14 紙水漬之修復方法及費用時，修復費用各項工序及加總費用  
15 並非正確，且於修復工序及費用時，僅有連工帶料之金額，  
16 而未將工資、材料分別列明金額。本院第3度依原告之聲  
17 請，就上開問題函詢社團法人台灣住宅品質消費者保護協  
18 會，經該會分別詳列各項修復工序之工資、材料金額，並就  
19 加總金額錯誤部分回覆以：系爭補充鑑定項次二之系爭5樓  
20 次臥修繕說明，其費用項次(三)、(四)、(九)三項提及金額合併標  
21 題為繕打錯誤，費用項次(三)應更正為合併於「一、(三)、  
22 6」、費用項次(四)應更正為合併於「一、(三)、7」、費用項次  
23 (九)應更正為合併於「一、(三)、12」；系爭補充鑑定項次二之  
24 各項修繕金額加總應為33,250元整等語，有社團法人台灣住  
25 宅品質消費者保護協會113年5月24日住保鑑字第113011499  
26 號函在卷可佐（下稱系爭更正函，本院卷一第395-397  
27 頁）。

28 5. 據此，系爭鑑定報告雖指出系爭5樓房屋玄關、次臥室漏水  
29 原因為系爭6樓房屋廚房水槽之冷給水管破損、次臥室外牆  
30 之冷媒管開口處未填縫所致乙情，系爭補充鑑定亦認定系爭  
31 5樓房屋主臥室之漏水成因乃系爭5樓房屋側面外牆防水層有

01 破損所致等節，固有系爭鑑定報告、系爭補充鑑定存卷可  
02 稽。惟系爭鑑定報告仍須經本院再次囑託補充鑑定，方能以  
03 系爭補充鑑定釐清系爭5樓房屋漏水原因，且系爭補充鑑定  
04 於費用加總時存有錯誤，是系爭5樓房屋漏水之原因為何，  
05 判斷上並非容易，自應以專業及縝密之方法鑑定，並綜合檢  
06 測數據、現場會勘及調閱文件等資料研判之。

07 6.就系爭鑑定報告（本院卷一第89-126頁），鑑定人之會勘日  
08 期、鑑定方法、鑑定結果及漏水原因，摘錄如下：

09 ①111年12月8日鑑定前初步勘驗

10 玄關之天花板及壁面、次臥室之天花板及壁面、主臥室之天  
11 花板與樑及壁面，目視即有壁癌霉斑生成，但該壁癌屬乾燥  
12 狀態並無水滴滴落。

13 ②112年1月12日第1次檢測

14 (1)於系爭6樓室內水龍頭銜接水管至外牆冷媒管開口處，以持  
15 續性注水，檢測冷媒管開口處之防水層是否破損。經注水檢  
16 測0.5小時後，旋即於系爭6樓次臥踢腳板滲出水流，可證冷  
17 媒管開口處之防水層有破損。鑑於一般工程慣例上室內房間  
18 地壁均無施作防水工程，而該冷媒管開口破損處，經年累月  
19 逢風雨沖刷，即流至系爭6樓次臥室，再經樓地板往下滲漏  
20 至系爭5樓次臥室之天花板及壁面。

21 (2)於系爭6樓浴室淋浴間壁面埋設水管出口處，以持續性注  
22 水，檢測淋浴間壁面之防水層是否破損。經注水檢測3小時  
23 後，再以水分儀量測系爭5樓壁癌處，其水分數值並無上  
24 升，可證浴室壁面之防水層並無破損。

25 (3)於系爭6樓廚房水槽及後陽台洗衣機之排水管，以持續性注  
26 水，檢測排水管是否破損。經注水檢測3小時後，再以水分  
27 儀量測系爭5樓壁癌處，其水分數值並無上升，可證排水管  
28 並無破損。

29 ③112年3月15日第2次檢測

30 (1)於系爭6樓後陽台熱水器之熱水管出口安裝壓力錶，檢測熱  
31 水管內之壓力是否恆定，若壓力數值迅速下降，該熱水管即

01 有破損。檢測結果原壓力數值為3.08kg，經10分鐘測試後其  
02 壓力數值仍為3.08kg，並無掉壓之情形，可證熱水管無破  
03 損。

04 (2)於系爭6樓浴室洗手台之冷水管進行同上之壓力測試。檢測  
05 結果原壓力數值為3.98kg，經10分鐘測試後其壓力數值變更  
06 為2.17kg，有掉壓情形，再以電動加壓機加入食用色劑-藍  
07 色，檢測冷水管何處破損，旋即於廚房水槽後方之壁面埋設  
08 冷水管出口滲出藍色色劑，可證廚房水槽之冷給水管有破  
09 損。該破損處之水流，循著系爭6樓廚房之壁面，經客廳玄  
10 關之壁面，匯集至系爭5樓玄關之天花板及壁面，形成壁  
11 癌。

12 (3)於系爭6樓浴室之乾區地面（馬桶區）、濕區地面（淋浴  
13 間），以積水測試並加入食用色劑-綠色，檢測防水層是否  
14 有破損。經積水測試6小時，系爭5樓壁癌處並無滲漏色劑，  
15 且以水分儀量測其水份數值並無上升，可證防水層並無破  
16 損。

17 (4)於系爭6樓浴室洗手台之排水管，以持續性注水並先後加入  
18 黃色、紅色食用色劑，檢測排水管是否破損。經注水檢測6  
19 小時後，系爭6樓客廳地板縫隙即見兩種色劑滲出，可證該  
20 排水管有破損之情形，惟系爭5樓壁癌處並無滲漏色劑，且  
21 以水分儀量測其水份數值並無上升，可證系爭5樓壁癌與該  
22 系爭6樓洗手台之排水管破損無涉。

23 ④112年5月17日第3次檢測

24 (1)於系爭6樓客廳冷氣之排水管，以持續性注水並加入食用色  
25 劑-紅色，檢測排水管是否破損。經注水檢測4小時後，系爭  
26 5樓壁癌處並無滲漏色劑，且以水分儀量測其水份數值並無  
27 上升，可證客廳冷氣之排水管並無破損。

28 (2)於系爭6樓主臥室冷氣之排水管，以持續性注水並加入食用  
29 色劑-藍色，檢測排水管是否破損。經注水檢測4小時後，系  
30 爭5樓壁癌處並無滲漏色劑，且以水分儀量測其水份數值並  
31 無上升，可證主臥室冷氣之排水管並無破損。

01 (3)於系爭頂樓之雨水排水管，以持續性注水並加入食用色劑-  
02 綠色，檢測排水管是否破損。經注水檢測4小時後，系爭5樓  
03 壁癌處並無滲漏色劑，且以水分儀量測其水份數值並無上  
04 升，可證頂樓公用之雨水排水管並無破損。

05 7.由系爭鑑定報告上開鑑定方法可知，鑑定人會以持續性注水  
06 並加入食用色劑方式，以目視方式勘驗有無滲漏色劑，據此  
07 檢測排水管、防水層有無破損，並輔以水分儀量測水分數值  
08 有無升高以佐證之，而以前開方式（持續性注水+食用色劑  
09 +水分儀）排除系爭6樓房屋之浴室壁面防水層、廚房水槽及  
10 後陽台洗衣機之排水管、後陽台熱水器、浴室之乾區地面及  
11 濕區地面、客廳冷氣之排水管主臥室冷氣之排水管、頂樓之  
12 雨水排水管等處為漏水成因。

13 8.然鑑定人檢測系爭6樓房屋外牆冷媒管開口處時，卻僅以持  
14 續性注水方式檢測有無漏水，而未加入食用色劑，亦未再以  
15 水分儀量測水分數值，復以推論方式臆測「鑑於一般工程慣  
16 例上室內房間地壁均無施作防水工程」，而未實際開挖或調  
17 查其他資料以確認室內房間地壁有無施作防水工程，則縱因  
18 系爭6樓房屋外牆冷媒管開口處存有冷媒開口處防水層未密  
19 合，亦無從單憑有滲出水流之結果即可得出「該冷媒管開口  
20 破損處，經年累月逢風雨沖刷，即流至系爭6樓次臥室，再  
21 經樓地板往下滲漏至系爭5樓次臥室之天花板及壁面」之推  
22 論。是系爭鑑定報告上開有關係爭6樓房屋外牆冷媒管開口  
23 處有破損之意見，尚不足採。

24 9.又鑑定人檢測系爭6樓房屋浴室洗手台之冷水管時，固有以  
25 加壓注水方式檢測有無漏水，並加入藍色食用色劑，而在廚  
26 房水槽後方之壁面埋設冷水管出口滲出藍色色劑，惟鑑定人  
27 並未在系爭5樓玄關之天花板及壁面壁癌處發現有滲出藍色  
28 色劑之情事，亦未再以水分儀輔助檢測水分數值有無上升，  
29 復未調閱系爭5、6樓房屋使用執照竣工平面圖以核對確切位  
30 置，則系爭6樓房屋廚房是否位在系爭5樓房屋客廳、玄關上  
31 方，尚屬不明，然鑑定意見猶遽為研判「廚房水槽之冷給水

01 管有破損。該破損處之水流，循著系爭6樓廚房之壁面，經  
02 客廳玄關之壁面，匯集至系爭5樓玄關之天花板及壁面，形  
03 成壁癌」，則縱系爭6樓房屋廚房水槽冷給水管有滲漏情  
04 形，該管線滲漏後水流匯集至系爭5樓玄關之天花板及壁面  
05 之原因為何，仍屬不明，亦乏研判之依據。是系爭鑑定報告  
06 上開有關係爭6樓房屋廚房水槽之冷給水管有破損之意見，  
07 亦非可採。

08 10.就系爭補充鑑定（本院卷一第189-207頁），鑑定人之會勘  
09 日期、鑑定方法、鑑定結果及漏水原因，摘錄如下：

10 ①112年8月21日進行補充鑑定，於系爭5樓側面外牆之磁磚填  
11 縫未確實處、磁磚銜接裂縫處、空調排水積累青苔孳生，分  
12 別以持續性撒水測試，檢測外牆壁面防水層是否破損。經灑  
13 水測試後，為證是否為外牆所致撕除部分不透水之壁紙，擦  
14 拭殘留水分，置放衛生紙測試是否持續滲水。經紅外線熱像  
15 儀檢測，系爭5樓房屋主臥側面壁面溫度數值確實有下降之  
16 情形，測試用衛生紙出現水痕，可證側面外牆防水層有破損  
17 之情形。

18 ②於系爭5樓正面外牆之抵石子與磁磚交接處、磁磚白華處，  
19 分別以持續性撒水測試，檢測外牆壁面防水層是否破損。經  
20 灑水測試後，系爭5樓房屋主臥正面壁面水分數值亦無上  
21 升，可證正面外牆防水層並無破損之情形。

22 11.由系爭補充鑑定報告上開鑑定方法可知，鑑定人會以持續性  
23 灑水並在牆壁上黏貼衛生紙檢視是否有潮濕水痕，復以紅外  
24 線熱像儀檢測牆壁溫度數值是否下降，再輔以水分儀量測水  
25 分數值有無升高以佐證之，而以前開方式（持續性灑水+紅  
26 外線熱像儀+水分儀）排除系爭5樓房屋之正面外牆為漏水成  
27 因。

28 12.惟鑑定人實施鑑定時為112年8月間時值盛夏季節，衡諸常  
29 情，朝大樓外牆持續性灑水，本來就會達到室內降溫之效  
30 果，是鑑定人以紅外線熱像儀溫度下降作為防水層有無破損  
31 之鑑定方法，容非無疑。再者，鑑定人以在外牆持續性灑

01 水，並在屋內牆上黏貼衛生紙方式檢視水痕，然由系爭補充  
02 鑑定所檢附之照片可知（本院卷一第202-203頁），鑑定人  
03 僅在屋內牆壁之1處黏貼衛生紙（此即為實驗組），即在外  
04 牆持續性灑水，而未在其他未灑水之不同牆面黏貼衛生紙  
05 （此即為對照組），此等鑑定方法顯然欠缺對照組（若有灑  
06 水牆面與無灑水牆面之衛生紙均有水痕，即非外牆防水層破  
07 損；若僅為有灑水牆面衛生紙有水痕，無灑水牆面之衛生紙  
08 未見水痕，始能推論外牆防水層破損），而無從得知衛生紙  
09 產生水痕究係因外牆防水層破損而滲水，抑或系爭5樓房屋  
10 室內濕度極高而導致衛生紙產生水痕，是鑑定人以黏貼衛生  
11 紙作為防水層有無破損之鑑定方法，殊非可信。況且，鑑定  
12 人明確在系爭5樓房屋之正面外牆持續灑水後，有以水分儀  
13 量測水分數值作為輔助判斷，此由系爭補充鑑定載明「經灑  
14 水測試後，系爭5樓房屋主臥正面壁面水分數值亦無上升，  
15 可證正面外牆防水層並無破損之情形」等語即明，惟鑑定人  
16 在認定系爭5樓房屋側面外牆防水層有無破損時，僅以前述  
17 紅外線熱像儀、黏貼衛生紙方式以判定有無滲水，而未再以  
18 水分儀量測水分數值作為輔助判斷，可徵鑑定人未能採取同  
19 一鑑定方法，是系爭補充鑑定報告上開有關係爭5樓房屋側  
20 面外牆防水層有破損之意見，難認可採。

21 13. 基上所述，系爭鑑定報告僅以會勘現況及持續性注水方式為  
22 研判，並未加入食用色劑以追蹤滲水，亦未以水分儀檢測水  
23 分數值，復未確認系爭5、6樓房屋格局之確切位置，亦未鑑  
24 定系爭6樓房屋外牆冷媒管、廚房水槽冷給水管是否確實滲  
25 漏、該管線滲漏之原因。而系爭補充鑑定並未採取同一鑑定  
26 方法（系爭5樓房屋正面外牆有使用水分儀，系爭5樓房屋側  
27 面外牆則否），且鑑定方法中欠缺實驗組及對照組（有灑  
28 水、無灑水牆面均應黏貼衛生紙），採取之鑑定方法在鑑定  
29 時是否能確實達到鑑定目的仍值存疑（在盛夏時以朝外牆灑  
30 水，再以紅外線熱像儀檢測溫度）。況且，系爭補充鑑定在  
31 修復工序金額加總部分存有錯誤，復未敘明各項修復工序之

01 工資、材料金額，經社團法人台灣住宅品質消費者保護協會  
02 以系爭更正函更正加總金額及敘明各項修復工序之工資、材  
03 料金額。系爭補充鑑定存有上述瑕疵，且系爭鑑定報告、系  
04 爭補充鑑定之結論核與經驗及論理法則不符，是系爭鑑定報  
05 告、系爭補充鑑定為本院所不採，尚不拘束本院。

06 14.按鑑定僅為一種調查證據之方法，鑑定機關之鑑定意見並不  
07 拘束法院，仍應由法院依自由心證判斷之，不得不問鑑定意  
08 見所由生之理由如何，遽採為裁判之依據。據此，系爭鑑定  
09 報告、系爭補充鑑定既有如上所述之瑕疵可指，則系爭鑑定  
10 報告、系爭補充鑑定之結論尚難採之，不得資為有利於原告  
11 認定之證據，原告經本院當庭詢問後，仍主張依據鑑定報  
12 告、現場照片即足以認定系爭5樓房屋漏水原因（本院卷一  
13 第342-343頁），而未為其他舉證，惟現場照片僅能證明系  
14 爭5樓房屋存有漏水情事，無法證明係因系爭6樓房屋或大樓  
15 外牆所致，是依卷存證據，系爭6樓房屋並無從上而下滲漏  
16 水至系爭5樓房屋情形，亦無法認定系爭5樓房屋外牆防水層  
17 有破損而導致系爭5樓房屋漏水。從而，原告主張其所有系  
18 爭5樓房屋之漏水原因，係陳珮妤、邢宇得、梁氏秋莊疏於  
19 維護系爭6樓房屋管線及鼎藏管委會未能確實維護系爭5樓房  
20 屋外牆所致，即乏據可證，而無足取。

21 (二)原告得否請求被告依附表所示方式將系爭6樓房屋、系爭5樓  
22 房屋外牆漏水部分修繕至不漏水，並負損害賠償責任？

23 系爭鑑定報告、系爭補充鑑定之結論不足憑採，已如前述。  
24 從而，原告據此主張被告應負修繕責任及損害賠償責任云  
25 云，均於法無據。另前開所列爭點(三)部分，本院即無加以審  
26 究之必要，附此敘明。

27 (三)原告請求被告應連帶自110年11月16日起至訴之聲明第1、2  
28 項、漏水修繕至完全不漏水為止，按月給付原告所受租金利  
29 益損失1萬4,813元，有無理由？

30 1.依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人  
31 因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、

01 違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主  
02 張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件  
03 應負舉證責任。

04 2.系爭5樓房屋內雖多有漏水、壁癌之情況，惟原告並未舉證  
05 證明該等漏水情況有何致系爭5樓房屋無法居住使用之情  
06 事，亦未就系爭5樓房屋係因漏水而無法出租他人乙節舉證  
07 以實其說，再者，依卷存證據尚無法認定系爭5樓房屋之漏  
08 水原因為被告疏於管理維護所致，難認系爭5樓房屋於110年  
09 11月16日起未出租乙事，與系爭5樓房屋漏水間，有何相當  
10 因果關係存在，是原告依民法第184條第1項前段、第185條  
11 規定，請求被告連帶如數賠償租金損失，於法即有未合，礙  
12 難准許。

13 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第1  
14 84條第1項前段、第185條、第767條第1項中段、第776條第1  
15 項前段、第800條之1等規定，請求被告負責將如附表所示漏  
16 水部分修繕至不漏水，並請求(一)梁氏秋莊、陳珮妤、邢宇得  
17 連帶給付原告5萬5,776元及法定遲延利息；(二)被告連帶給付  
18 原告49,802元及法定遲延利息；(三)被告應連帶自110年11月  
19 16日起至附表所示漏水部分修繕至完全不漏水為止，按月給  
20 付原告1萬4,813元，均無理由。又原告之訴既經駁回，其假  
21 執行之聲請即失附麗，併駁回之。

22 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  
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條規定。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日

27 民事第二庭 法官 李思緯

28 正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日

附表：111年度訴字第1250號			
編號	原告5樓房屋漏水處	漏水處(漏水原因)	修繕義務人
1	玄關	被告6樓廚房水槽冷給水管漏水。	梁氏秋莊、陳珮妤、邢宇得
2	次臥牆壁及天花板	被告6樓冷氣冷媒管開口處漏水。	梁氏秋莊、陳珮妤、邢宇得
3	主臥正面牆之牆壁、樑	①被告6樓水龍頭未關致6樓室內樓板淹水滲漏至5樓。 ②被告6樓浴室洗手台排水管。	梁氏秋莊、陳珮妤、邢宇得
4	主臥側面牆壁(與次臥外牆一體)	大樓5、6樓臥室側面外牆漏水。	鼎藏管委會

