

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

108年度重建簡字第45號

原告 明紡股份有限公司

法定代理人 陳秀鳳

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 郭明翰律師

被告 李鵬振

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國109年9月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將其所有坐落新北市○○區○○路○○○號三樓之三房屋漏水情形，依附件社團法人新北市土木技師公會民國109年3月30日新北土技字第1090000754號鑑定報告書中附件7-2所示修復項目修復至不漏水之狀態。

被告應將原告所有坐落新北市○○區○○路○○○號三樓之二房屋因漏水所生損害，依附件社團法人新北市土木技師公會民國109年3月30日新北土技字第1090000754號鑑定報告書中附件7-1所示修復項目回復損害發生前之原狀。

訴訟費用由被告負擔。

本判決假執行。

事 實 及 理 由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：「（一）被告應將其所有坐落新北市○○區○○路○○○號3樓之3房屋（下稱系爭3樓房屋）漏水修復至不漏水之狀態。（二）被告應將原告所有坐落新北市○○區○○路○○○號2樓之2房屋（下稱系爭2樓房屋）因漏水所生損害回復原狀。」至於修復項目及回復原狀項目為何？則聲請本院為鑑定。嗣經本院囑託社團法人新北市土木技師公會（下稱新北土技公會）鑑定後（詳下述），原告之聲明則改為請求如主文第1、2項所示。依此內容，可知原告並未變更訴訟標的，只在補充事實上之陳述者，非為訴之變更

01 或追加，合先敘明。

02 二、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，查無民
03 事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一
04 造辯論而為判決。

05 三、原告起訴主張：其所有系爭2樓房屋與被告所有系爭3樓房屋
06 為同一公寓大廈上下樓層建物，因系爭2樓房屋承租人即超
07 群補習班於民國108年3月間發現系爭2樓房屋之浴室外走道
08 上方天花板處，開始出現不定時滲漏水、油漆剝落、水痕、
09 壁癌等情形，造成損害，嗣會同相關人員多次勘查，研判本
10 件漏水原因為系爭3樓房屋浴室漏水所致，因被告始終未積
11 極修繕系爭3樓房屋漏水處，原告不得已始提起本件訴訟，
12 請求被告就系爭3樓房屋實施修復行為至不漏水狀態，並回
13 復系爭2樓房屋發生損害前之原狀。而於訴訟中經聲請鈞院
14 囑託新北土技公會鑑定，結果認：「十、鑑定內容及結果：
15。問(一).坐落新北市○○區○○路○○○號2樓之2房屋
16 浴室外走道上天花板漏水之原因為何？並請分別查明是否
17 與下列情況有關：1、與直上樓○○○區○○路○○○號3樓之3
18 房屋有關？答：於標的物2樓浴室走道天花板確有明顯之滲
19 漏水現象，滲漏水原因，....進行相關測試、檢視及結果，
20 說明如下：....。(3)另比對標的物2、3樓室內格局及建造
21 圖說，除輕隔間，未涉及結構變更或異動，而在標的物2樓
22 浴室走道天花板維修孔所看到的是標的物3樓的4"翼管(SP)
23 、3"透氣管(VP)及2"排水管部分，因此該出水的部分，應為
24 標的物3樓浴廁(淋浴間)防水失效及該走道熱給水管滲漏所
25 致，即與直上樓○○○區○○路○○○號3樓之3房屋有關。」
26 又系爭3樓房屋漏水情形之修復項目，如附件新北土技公會
27 109年3月30日新北土技字第1090000754號鑑定報告書（下稱
28 系爭鑑定報告書）中附件7-2所示 修復費用為新臺幣（下
29 同）131,307元V，被告即應將系爭3樓房屋漏水情形修復至
30 不漏水之狀態；且要將原告所有系爭2樓房屋因被告所有系
31 爭3樓房屋漏水所生損害回復損害發生前之原狀，修復項目

則如系爭鑑定報告書中附件7-1所示（修復費用為84,143元）。為此，爰依公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條但書、民法第184條第1項前段、第213條第1項、第215條、第216條第1項等規定，提起本件訴訟，並聲明請求：如主文第1、2項所示等事實。

四、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：

（一）其曾至系爭2樓房屋現場查看，認為漏水是從公共水管接口的地方流出，因為該屋天花板上之彎管排水管因大樓頂樓之水塔排水時造成鬆脫造成滲水，故系爭2樓房屋之漏水與大樓頂樓之水塔排水時造成公共管道漏水有關。

（二）本件訴訟標的價額果如系爭鑑定報告書所稱「修復防水層約13萬元、損害賠償約8萬元」，合計約21萬元，乃鑑定費用竟高達28萬元，遠高於「實際修復費用」，顯已輕重失衡，不符比例原則及費用相當性原則而不合理，為此懇請鈞院依職權令鑑定人酌減鑑定費用。

（三）對系爭鑑定報告書之內容表示意見如下：

1 本件鑑定時，鑑定人在勘察2樓（原告天花板）時，曾親口說：「2樓天花板有拆除痕跡、回填不實....」等語，乃鑑定報告中並未提及，或許此並未在鈞院設問範圍，惟「2樓天花板有拆除痕跡、回填不實....」，為存在之事實，其可能導致3樓防水層破裂之原因，此事實屬於3樓防水層破裂之歸責原因，亦與防水層破裂具關聯性、必要性、調查可能性，為此被告聲請鑑定人為證人，請求鑑定人就此事實到庭作證。

2 原告浴廁原始完工圖有2間，現場履勘則僅有1間，浴室變動格局勢必連帶變勤管線配置，而管線變更施工不良亦可能導致本件漏水事件，此部分亦未於鑑定報告書呈現。

3 本件鑑定過程之瑕疵：本件鑑定人鑑定漏水之流程依序如下：1、11:15給水管壓力測試。2、12:32～13:07積水4公分測試。3、12:56～12:59水塔排水測試。4、13:

01 07系爭2樓房屋發生大量漏水。據此檢測流程，「水塔
02 排水測試」亦在「2樓房屋發生大量漏水」之前，並不
03 能排除其漏水係水塔排水所造成。

04 4 熱水管減壓測試之瑕疵：系爭3樓房屋之熱水管流先經
05 浴室廚房，再流經浴室，如熱水管加壓測試認為水管有
06 漏壓，亦可能在廚房端漏壓，何以斷言是浴室端漏壓？

07 5 縱如系爭鑑定報告所稱「2樓漏水與3樓防水層破裂有關
08 」，惟鑑定人既親口認定「2樓天花板有拆除痕跡、回
09 填不實....」，顯見防水層破裂不能排除係肇因原告於
10 2樓施工，導致3樓防水層破裂，僅因「2樓施工是否造
11 成3樓防水層破裂」不在鈞院設問範圍之內，系爭鑑定
12 報告書即隻字未提。

13 (四) 原告請求系爭2樓房屋內之天花板損害賠償8萬餘元為無理
14 由，說明如下：

15 1 系爭2樓房屋內之天花板係第三人(原告房客)承租做為
16 經營補習班之用，天花板係由第三人裝潢施作，非原告
17 所有，客觀上原告並無財產權受侵害。

18 2 本件縱認系爭3樓房屋防水層破裂為系爭2樓房屋漏水之
19 原因，惟原告就被告「造成防水層破裂」須有故意或過
20 失，應負舉證責任。又上開天花板僅有水漬，並無形與
21 質之變異，亦無致令不堪用之毀損程度，亦無礙其使用
22 功能，只要重新粉刷回復其外觀即為已足，毋需拆除重
23 作。再退一步言，如認天花板有拆除重做之必要，亦應
24 以原物(三合板)回復，非如鑑定報告書所指稱之材料。

25 3 退一步言，如認天花板係原告所有，本件天花板水漬自
26 104年起雙方即有會勘紀錄，原告侵權行為損害賠償請
27 求權，依民法第197條第1項規定已罹於時效。因本件侵
28 權行為損害賠償請求權起算時點，非如原告所主張以「
29 鑑定後方確知」起算，本件漏水事實始於104年間原告
30 即要求管委會會同被告多次履勘，並指摘被告浴室漏水
31 ，顯見原告至遲自104年起主觀上已知有漏水事實存在

，並已認定被告為賠償義務人，則原告自104年起即得
為本件請求。

五、原告主張其所有系爭2樓房屋與被告所有系爭3樓房屋為同一
公寓大廈上下樓層建物之事實，業據其提出系爭2、3樓房屋
之建物登記第二類謄本為證，且為被告所不爭執，堪信為真
實。

六、原告另主張因系爭2樓房屋承租人即超群補習班於108年3月
間發現系爭2樓房屋之浴室外走道上方天花板處，開始出現
不定時滲漏水、油漆剝落、水痕、壁癌等情形，造成損害，
嗣會同相關人員多次勘查，研判本件漏水原因為系爭3樓房
屋浴室漏水所致，而被告始終未積極繕系爭3樓房屋漏水處
等事實，亦據其提出漏水照片、會勘紀錄等為證，被告辯稱
其曾至系爭2樓房屋現場查看，認為漏水是從公共水管接口
的地方流出，因為該屋天花板上之彎管排水管因大樓頂樓之
水塔排水時造成鬆脫造成滲水，故系爭2樓房屋之漏水與大
樓頂樓之水塔排水時造成公共管道漏水有關等情。經查：
本件兩造就系爭2樓房屋漏水原因為何，已生爭執，依民事
訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己之事實者
，就其事實有舉證之責任。」即應由原告就漏水原因係被告
所有系爭3房屋漏水所造成之事實，負舉證責任。關於此點
，原告即聲請本院為鑑定，經本院就「坐落新北市○○區○
○路○○○號2樓之2房屋浴室外走道上方天花板漏水之原因為
何？並請分別查明是否與下列情況有關：1與直上樓○○○
區○○路○○○號3樓之3房屋有關？2與上開2樓之2房屋天花
板上彎管之排水管（位置約如附件右下方圖示，見本院卷第
51頁）因大樓頂樓之水塔排水時造成鬆脫有關？3與上開大
樓頂樓之水塔排水時造成公共管道漏水有關？」等事項，囑
託新北土技公會鑑定，結果認：「十、鑑定內容及結果：..
..1、與直上樓○○○區○○路○○○號3樓之3房屋有關？答：
於標的物2樓浴室走道天花板確有明顯之滲漏水現象，滲漏
水原因，經109年3月4日上午10時起至下午15時之間所進行

01 相關測試、檢視及結果說明如下：(1)標的物3樓冷給水管壓
02 力測試無異常(當天上午11:20加壓到5kg之後到11:30，即未
03 再減壓不變)，熱給水管經5kg/10分鐘經2次測試皆完全洩壓
04 (當天上午11:10加壓到5kg之後到11:20降至0，當天下午14:
05 34加壓到5kg之後到14:44仍降至0)，因此熱水管線應有明顯
06 損壞、接合脫落等滲漏才會洩壓異常。(2)再針對標的物3樓
07 浴室積水測試，浴室自下午12:32積水約4公分，至下午13:0
08 7間約35分鐘，標的物2樓相對位置即產生大量漏水，因此該
09 浴室地坪防水失效。另浴室為輕隔間設計，牆底起算高約30
10 ~50公分範圍明顯溼漬受潮壁癌，另自標的物3樓浴室走道(
11 相對於管道間內排水管位置)由高週波水分儀量測，水分變
12 化由5.5%~10.7%及超過最大值。(3)另比對標的物2、3樓室
13 內格局及建造圖說，除輕隔間，未涉及結構變更或異動，而
14 在標的物2樓浴室走道天花板維修孔所看到的是標的物3樓的
15 4"糞管(SP)、3"透氣管(VP)及2"排水管部分，因此該出水的
16 部分，應為標的物3樓浴廁(淋浴間)防水失效及該走道熱給
17 水管滲漏所致，即與直上樓○○○區○○路○○○號3樓之3房
18 屋有關。」「2、與上開2樓之2房屋天花板上彎管之排水管
19 因大樓頂樓之水塔排水時造成鬆脫有關？答：比對標的物2
20 、3樓給排水圖說，3樓以上為標準層(管道間)，1~2樓為
21 店鋪使用(雨污分流)，因此給排水系統是不同的，而由標
22 的物3樓管道間檢視無排水鬆脫、滲漏水異狀，標的物2樓漏
23 水點目視檢查維修孔內排水系統無滲漏，而由標的物3樓往
24 下延伸之糞管與透氣管、排水管範圍濕漬，標的物2樓頂板
25 有明顯滴水現象，但管線並無鬆脫(皆固著於樓板且接合處
26 無滲漏)，再以紅外線熱像儀掃描有明顯殘水積蓄在結構中
27 ，高週波水分儀量測均已超過最大值。是故，上開2樓之2房
28 屋天花板上彎管之排水管與大樓頂樓之水塔排水造成鬆脫無
29 關。」「3、與上開大樓頂樓之水塔排水時造成公共管道漏
30 水有關？答：呈上2，會同兩造至大樓頂樓進行水塔排水管
31 放水，水源溢流至排水導溝經落水頭排出，而由標的物3樓

01 管道間檢視無排水鬆脫、滲漏水異狀，即上開大樓頂樓之水
02 塔排水與公共管道漏水無直接關聯。」等情，此有該公會出
03 具之系爭鑑定報告書在卷可稽，足見原告所有系爭2樓房屋
04 之浴室外走道上方天花板漏水之原因，為被告所有系爭3樓
05 房屋浴廁(淋浴間)防水失效及該走道熱給水管滲漏所造成甚
06 明，而與系爭2樓房屋天花板上彎管之排水管與大樓頂樓之
07 水塔排水造成鬆脫無關，亦與上開大樓頂樓之水塔排水時造
08 成公共管道漏水無關。

09 七、被告就系爭鑑定報告書之內容雖表示上開意見，不予認同，
10 並據此聲請鑑定人到庭作證。然按各當事人就其所主張有利
11 於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，
12 相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證；另按原告對於自
13 己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不
14 實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證
15 明之責，此為舉證責任分擔之原則。本件原告對於自己主張
16 之事實，業經聲請本院囑託專業單位鑑定，並已查明漏水之
17 原因與系爭3樓房屋有關，則其已盡證明之責，且本院就被
18 告反對之主張，認有調查必要之事項即「(一)、本件實行鑑定
19 之技師於現場勘察時是否曾提及「2樓天花板有拆除痕跡，
20 回填不實」等語。(二)、2樓漏水原因是否與浴室變動格局連
21 帶變動管線配置之施工不良有關？(三)、請再確認水塔排水測
22 試是否在2樓發生大量漏水之前，二者是否有關聯？(四)、鑑
23 定報告第4頁(1)所稱之洩壓異常是否可能與3樓廚房之熱水管
24 有關？」，再請新北土技公會釋明，經該公會則覆稱：「說
25 明：一、本公會於民國109年2月7日及3月4日辦理現場履勘
26 之鑑定工作，並會同兩造於民國109年3月4日早上10時至下
27 午15時之間，於現地進行相關非破壞性測試，包括冷熱給水
28 管壓力測試、排水管外觀檢視、浴室積水測試、紅外線熱像
29 儀攝影及混凝土高週波水分儀量測，而本案針對標的物3樓
30 浴室積水測試，浴室自當日下午12:32積水約4公分，至下午
31 13:07間約35分鐘，標的物2樓相對位置即產生大量漏水等結

01 果為其漏水事實之研判基準。至於會勘過程討論之相關內容
02 是否包含二樓天花板有拆除痕跡、回填不實等云云已不得
03 而知。皆已在報告第4頁敘明。二、本案是否有變動格局尚
04 非屬本次鑑定範疇，另比對標的物2、3樓室內格局及建造圖
05 說，除輕隔間，未涉及結構變更或異動，而在標的物2樓浴
06 室走道天花板維修孔所看到的是標的物3樓的4"糞管(SP)、
07 3"透氣管(VP)及2"排水管部分。皆已在報告第5頁敘明。三
08 、比對標的物2、3樓給排水圖說，3樓以上為標準層(管道間
09)，1~2樓為店鋪使用(雨污分流)，因此給排水系統是不同的
10 的，而由標的物3樓管道間檢視無排水鬆脫、滲漏水異狀，
11 標的物2樓漏水點目視檢查維修孔內排水系統無滲漏，而由
12 標的物3樓往下延伸之糞管與透氣管、排水管範圍溼漬。因
13 此經現場頂樓水箱排水測試後，其排水路徑及最終導水方向
14 、部位等可判斷確認與二樓漏水成因無關。皆已在報告第5
15 頁敘明。四、本案進行熱給水管經5kg/10分鐘經2次測試皆
16 完全洩壓(天上午11:10加壓到5kg之後到11:20降至0，當天
17 下14:34加壓到5kg之後到14:44仍降至0)，因此熱水管線線
18 有明顯損壞、接合脫落等滲漏才會洩壓異常。皆已在報告第
19 4頁敘明。」等情，此有該公會109年8月12日新北土技字第
20 1090001896號函在卷可稽，則本院認依系爭鑑定報告書已足
21 判定系爭2樓房屋漏水之原因，為被告所有系爭3樓房屋漏水
22 所造成，故被告所辯上情，非可採信，亦無再通知鑑定人到
23 庭作證之必要。

24 八、按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該
25 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
26 。」公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。次按「因故
27 意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」「
28 負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
29 回復他方損害發生前之原狀。」民法第184條第1項前段、第
30 213條第1項亦分別定有明文。據此可知，被告為系爭3樓房
31 屋之所有權人，有管理、維護、修繕該屋專有部分之注意義

01 務，惟因其所有系爭3樓房屋浴廁(淋浴間)防水失效及該走
02 道熱給水管滲漏造成系爭2樓房屋受有漏水損害，已如前述
03 ，被告顯有未盡注意義務之處，已具有不法過失責任，即應
04 對原告負有修繕自己房屋專有部分及就原告所受損害負侵權
05 行為損害賠償之責，則原告依前揭規定，請求被告就系爭3
06 樓房屋實施修復行為至不漏水狀態，並回復系爭2樓房屋發
07 生損害前之原狀，均屬有據。至於系爭3樓房屋漏水情形之
08 修復項目，經本院囑託新北土技公會就「修復漏水原因之項
09 目及方法為何？須支出多少修繕費用？」等事項為鑑定，結
10 果認：如附件系爭鑑定報告書附件7-2所示，修復費用為131
11 ,307元；就原告所有系爭3樓房屋因漏水所生損害，回復損
12 害發生前之原狀之修復方法，經本院囑上開公會就「上開2
13 樓之2房屋因漏水所造成之損害，如欲修繕回復原狀，須支
14 出多少修復費用（請將工資及材料費分別列計）？」之事項
15 為鑑定，結果認：如附件系爭鑑定報告書附件7-1所示，修
16 復費用為84,143元。被告雖辯稱系爭2樓房屋內之天花板係
17 第三人(原告房客)承租做為經營補習班之用，天花板係由第
18 三人裝潢施作，非原告所有，客觀上原告並無財產權受侵害
19 ；又上開天花板僅有水漬，並無形與質之變異，亦無致令不
20 堪用之毀損程度，亦無礙其使用功能，只要重新粉刷回復其
21 外觀即為已足，毋需拆除重作。再退一步言，如認天花板有
22 拆除重做之必要，亦應以原物(三合板)回復，非如鑑定報告
23 書所指稱之材料等情，然動產因附合而為不動產之重要成分
24 者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條定有明
25 文。本件系爭2樓房屋受損之設備(含天花板)，依原告所
26 提上開照片，可知已附合於該屋而為其重要成份，即屬於原
27 告所有；況且，被告並未舉證證明上開天花板屬第三人所有
28 ，則原告之財產權自因而受有損害。另按所謂之回復損害發
29 生前之原狀，非指須回復與損害前完全相同之情狀，因有時
30 在履行上會產生一定之難度，如原有之材料不復生產等，故
31 只要受害人請求回復與原狀大致相同之情況，即可認有理由

01 。本件系爭鑑定報告書附件7-1所示之回復系爭2樓房屋發生
02 損害前之原狀之修復方法，並無不合理之處，所用之材料亦
03 非特殊昂貴，屬一般施作工法，故原告據以請求被告以此方
04 法回復系爭2樓房屋損害生前之原狀，尚稱合理，非係過苛
05 ，被告即負有履行義務。

06 九、至於被告雖另辯稱：原告於104間即發現系爭2樓房屋漏水現
07 象，故其本件侵權行為損害賠償請求權已罹於2年時效等情
08 。按「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有
09 損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅。自有侵權行
10 為時起，逾10年者亦同。」民法第197條第1項規定甚明。又
11 所謂「知有損害」，加害人之侵權行為如連續（持續）發生
12 者，被害人之請求權亦不斷發生，則該請求權之消滅時效亦
13 應不斷重新起算。因此，持續性之侵權行為，於侵害終止前
14 ，損害仍在繼續狀態中，被害人無從知悉最終受損情形，自
15 無法行使損害賠償請求權，其消滅時效自應俟損害之程度底
16 定之後起算。本件原告所有系爭2樓房屋之浴室外走道上方
17 天花板滲水、油漆剝落現象之損害，核屬被告持續不斷發生
18 之侵權行為，原告所受損害仍在持續狀態中並未終止，其請
19 求權之消滅時效自應持續重新起算，自無罹於時效之問題。
20 是被告所辯上情，無足採信。

21 十、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第1項、民法第1
22 84條第1項前段、第213條第1項等規定，提起本件訴訟，並
23 聲明請求：如主文第1、2項所示，均有理由，應予准許。

24 十一、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告
25 假執行。

26 十二、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條
27 定有明文。本件被告既受全部敗訴之判決，即應負擔全部
28 訴訟費用。雖被告辯稱本件訴訟標的價額果如系爭鑑定報
29 告書所稱「修復防水層約13萬元、損害賠償約8萬元」，
30 合計約21萬元，乃鑑定費用竟高達28萬元，遠高於「實際
31 修復費用」，顯已輕重失衡，不符比例原則及費用相當性

01 原則而不合理，為此懇請本院依職權令鑑定人酌減鑑定費
02 用等情。然本件被告就原告所主張之漏水原因，非但加以
03 爭執，又另指稱系爭2樓房屋之漏水是從公共水管接口的
04 地方流出，因為該屋天花板上之彎管排水管因大樓頂樓之
05 水塔排水時造成鬆脫造成滲水，故系爭2樓房屋之漏水與
06 大樓頂樓之水塔排水時造成公共管道漏水有關等情，無端
07 增加本院查明漏水原因之困難度，並致本院囑託鑑定查明
08 漏水原因之項目增多，顯與一般單純鑑定漏水原因是否係
09 直上一層房屋所造有別，因此支出較高鑑定費用亦屬合理
10 ，本院實無從令鑑定人酌減鑑定費用，附此敘明。

11 十三、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法（含
12 原告主張以公寓大廈管理條例第12條但書、民法215條、
13 第216條第1項等規定為請求權基礎部分）核與判決結果不
14 生影響，爰不一一論述，附此敘明。

15 中 華 民 國 109 年 10 月 14 日

16 法 官 趙義德

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
19 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 109 年 10 月 14 日

22 書記官 張裕昌