

臺灣新北地方法院民事判決

108年度簡上字第245號

上訴人 林藝
王士銘

共同

訴訟代理人 王清標

兼共同

訴訟代理人 王鉅翔

上三人共同

訴訟代理人 李巾幙律師

被上訴人 翁文正

訴訟代理人 溫藝玲律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於民國108年6月12日本院三重簡易庭107年度重簡字第567號第一審判決提起上訴，本院於民國109年5月20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

壹、程序方面：

按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實為同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟標的，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446條第1項、第255條第1項第2、3款、第256條規定甚明。上訴人於原審先位聲明依侵權行為法律關係請求：(1)被上訴人應委請鑑定技師「林清松、黃永盛」按照「社團法人新北市土木技師公會修復漏水等事件鑑定報告書、表二修復費用估算表」之工程項目修復至新北市○○區○○○路○○巷○○號1、2樓（下稱系爭19號1、2樓房屋）「不再漏水」並直接給付上開工程費用予鑑定技師。(2)被上訴人應給付上訴人漏水修繕費用新臺幣（下同）130,775元及自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(3)被
上訴人應給付上訴人精神損失及工作損失共計374,000元及
自民國108年3月21日起至清償日止，按年息百分之5計算
之利息。(4)被上訴人應將新北市○○區○○路○○巷○○號2
樓房屋（下稱系爭15號2樓房屋）浴廁漏水部分修復至使其
不漏至19號1、2樓房屋之程度；如被上訴人不履行修復
至不漏，應容忍上訴人僱工進入該屋內進行修復。另備位
聲明依侵權行為法律關係及民法第767條第1項規定請求：
(1)被上訴人應將系爭15號2樓房屋浴廁漏水部分修復至使其
不漏至系爭19號1、2樓房屋之程度；如被上訴人不履行
修復至不漏，應容忍上訴人僱工進入該屋內進行修復。(2)
被上訴人應給付上訴人漏水修繕費用210,775元及自起訴狀
繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
(3)被上訴人應給付上訴人精神損失及工作損失共計374,000
元及自108年3月21日起至清償日止，按年息百分之5計算
之利息。嗣上訴人提起上訴後，於本院撤回先位聲明，僅就
備位聲明部分上訴（見本院卷第17頁），核屬減縮應受判決
事項之聲明，與上開規定相符，應予准許，是上訴人撤回之
先位聲明部分，已非本院審理範圍，茲不贅述。另上訴人上
訴後，於109年5月7日復具狀減縮、擴張上訴聲明並補充
事實上陳述為：(1)被上訴人應將系爭15號2樓房屋之漏水原
因修復至不漏水狀態。(2)被上訴人應按原審卷第45頁之附表
（起訴狀「原證6」第33-45頁）估算總表所示之修復項目
及費用，給付上訴人因漏水而必須支出之損害修繕費用210,
775元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
之5計算之利息。(3)被上訴人應給付上訴人精神損失374,00
0元及自108年3月21日起至清償日止，按年息百分之5計
算之利息（見本院卷第257頁）。其中減縮第1項聲明關於
「容忍上訴人僱工進入該屋內進行修復」部分及第3項工作
損失14,000元部分，並擴張第3項精神賠償為374,000元部
分。核上訴人擴張、減縮上訴聲明並補充事實上之陳述，揆

01 諸前揭規定，均應准許。

02 貳、實體方面：

03 一、上訴人主張：

04 (一)上訴人為系爭19號1、2樓房屋所有權人；被上訴人為系爭
05 15號2樓房屋所有權人。系爭15號2樓房屋之浴室、廁所樓
06 地板安裝於兩造中間隔牆內之舊水管漏水多年，滲漏水順著
07 隔牆伸縮縫流進系爭19號房屋2樓廚房及1樓臥室，導致系
08 爭19號1、2樓天花板嚴重漏水達不堪使用之程度，經與被
09 上訴人溝通後，被上訴人稱若是被上訴人家漏水，則同意給
10 付上訴人因漏水造成之所有修繕費用、包含專業技師檢測費
11 用。嗣被上訴人雖於106年12月21日至同年月23日動工修繕
12 ，然漏水狀況並未改善，被上訴人亦拒絕依約賠償上訴人先
13 前所受損害及所支出之工程費用。上訴人已先委請聯億有限
14 公司（下稱聯億公司）及東佳工程行就相關修繕工程項目及
15 費用估算總計215,775元，復依社團法人新北市土木技師公
16 會（下稱新北市土木技師公會）鑑定修復之工程項目及費用
17 尚需80,000元，經核對該公會建議修復之工程項目僅涵蓋前
18 開「修繕工程及費用表」之「19號1樓房間、廚房之牆面和
19 天花板及2樓房間牆面觀察孔泥作復原工程」85,000元，其
20 餘已經支出之工程項目及修復木質地板（和室地板）均未涵
21 蓋計算，因而被上訴人應給付上訴人修繕費210,775元（計
22 算式：215,775－85,000＋80,000＝210,775）。又上訴人
23 因系爭房屋漏水，多次請求被上訴人修繕遭拒，因處理而心
24 力交瘁，颱風下雨均擔憂再有漏水情形，而受有精神上痛苦
25 ，爰請求非財產損害賠償，參以系爭房屋之廚房、天花板、
26 樑柱、牆壁等處明顯油漆剝落，甚且鋼筋裸露，足認漏水情
27 況相當嚴重，堪認客觀上對於上訴人日常家居生活明顯造成
28 干擾及不便，導致身心受有相當程度痛苦，上訴人王鉅翔因
29 此而購屋遷居他處，應認本件滲漏水之情形業已侵害上訴人
30 居家安寧之人格利益，超越一般人社會生活所能容忍之程度
31 且情節重大，故請求非財產上之損害賠償374,000元。為此

，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195條之規定，提起本件訴訟。

(二)鑑定人新北市土木技師公會鑑定結果已認：被上訴人所有系爭15號2樓房屋尚未整修前，地板流水有經過舊排水管（於中間隔牆內）滲漏至隔牆內轉從滲至19號1、2樓的廚房及中間臥室之情形，且被上訴人雖整修系爭15號2樓房屋，然系爭15號2樓房屋後面浴廁仍有滲漏現象。是新北市土木技師公會鑑定結果認不論系爭15號2樓房屋修繕前或修繕後均有漏水，且該漏水直接造成系爭19號1、2樓房屋之損害，上訴人就此已盡舉證責任。且依新北市土木技師公會108年1月14日新北土技（108）字第0068號函：「…19號約於民國73年興建，15號約建於76年，房屋結構型式屬於加強磚造集合住宅。二、經查此二棟建物相當靠近，經由15號2樓後面廁所外牆開洞處量測二棟間約有二至三公分間隙，惟由19號2樓廚房外牆開洞處量測，兩者似又無間隙（詳細內容請參閱鑑定報告書）。此種加強磚造房屋緊鄰外牆往往因施工因素會有遺留梁柱邊未拆除之側模板或雜物等在間隙內之情形，因間隙過小或雜物阻塞均會影響兩建物外牆上方的水無法順利流至地面。」。足證，系爭15號2樓房屋之外牆確係緊臨系爭19號1、2樓房屋之外牆，造成系爭19號1、2樓房屋滲漏情形，且上開原因係系爭15號2樓房屋於76年間興建時未與系爭19號1、2樓房屋保持相當間隔所致。又新北市土木技師公會認定系爭15號2樓房屋於整修前即有漏水之現象，並非因107年8月15日於系爭15號2樓進行中間浴廁及後面浴廁灌水蓄水測試所得之結論，與其所進行之灌水蓄水測試無關。又該灌水蓄水測試，其方式係以矽膠縫住並於浴廁地板蓄水3公分，蓄水後6小時再測量，然此係鑑定機關為於短期間內確定房屋是否漏水之測試方法，如系爭15號2樓房屋之浴廁未漏水，則測試結果亦不會有漏水現象，原判決違反鑑定機關之鑑定意見，擅自認定鑑定意見不可採，難令人信服。

- 01 (三)原審判決引用新北市土木技師公會鑑定報告中關於「屋頂雨
02 水測試」，係起訴後之新事實，且根據錄影光碟及測試數據
03 顯示：屋頂噴水係直接流至系爭15號2樓房屋，而系爭19號
04 1、2樓房屋僅於共壁處濕潤度增加，理由如下：
- 05 (1)兩造所有房屋離地面30公分以下之漏水處之牆面係緊密接合
06 ，敲擊聲均為實心（該處沒有縫隙），在整片牆面僅160公
07 分處敲擊聲音為空心（該處有些微縫隙），因此選擇離地面
08 160公分位置處打洞。被上訴人選擇打洞測試的位置不是漏
09 水處，是否意味被上訴人打洞在160公分處之目的：是要證
10 明緊靠的兩面牆面間有些微縫隙然後藉以推論系爭19號1、2
11 樓房屋離地30公分處以下之漏水點均與系爭15號2樓房屋無
12 關。
- 13 (2)質言之，不論系爭15號2樓房屋離地160公分處之雨水測試
14 洞口係於何時打洞，均與系爭19號房屋2樓地面30公分以下
15 之漏水點無關：參照被上訴人訴訟代理人於109年2月10日
16 當庭陳稱：「…剛剛上訴人有提到洞是我們在第一次到第二
17 次技師去鑑定中間才打的，但其實是在兩造的前案107年度
18 重簡字第225號，法院在107年3月20日有到現場，就是建
19 議兩個建物中間有沒有縫隙，所以被上訴人在107年3月28
20 日才會請師傅來打那個洞」。則：
- 21 ①縱令雨水漏水之洞口是在107年3月28日打的洞，則於聯億
22 公司106年11月27日、同年12月8日鑑定後出具之「專業漏
23 水檢測單」，並無洞口，因此本件應以聯億公司第1次鑑定
24 報告及結論為判斷準據。
- 25 ②又大立欣業工程有限公司（鑑定技師委託檢測之公司；下稱
26 大立欣業公司）鑑定當天之現場錄影光碟亦證明：系爭15號
27 2樓房屋浴廁牆面離地160公分高洞口流下之水，係先直接
28 流至系爭15號2樓房屋，再由該處滲入系爭19號1、2樓房
29 屋。故屋頂模擬雨水測試，與本案沒有關連性。
- 30 (3)聯億公司出具之「專業漏水檢測單」，點出系爭15號2樓房
31 屋漏水排除雨水之原因，茲摘錄如下：

01 ①「位置一分析」：

02 I B 處為電線管路、管內外乾燥，排除雨水或它戶水源藉由電
03 線管及滲入的可能。

04 II A 紅框處開挖後潮濕，往上紅磚處逐漸甚至完全乾燥，可排
05 除水份由2樓以上的可能。

06 III 滲漏藉由開挖A紅框處潮濕，可以判別水份由相對位置之15
07 號2樓滲入，15號2樓該位置為浴廁。

08 IV 結論：19號2樓圖E之滲漏之漏水源來自該牆後方15號2樓
09 小浴室。

10 ②「位置二分析」：

11 I 往內開挖約28~30cm之厚度仍然為紅磚，可證明該處15號和
12 19號為“8吋+4吋磚或以上之共牆”，並非15號和19號該
13 處牆面為中間中空之獨立牆面，若為共牆彼此會因滲漏而影
14 響。（備註：一般此類大樓牆面為八吋磚牆（ $2.54 \times 8 =$
15 20.32 公分），若兩戶該處牆面未相連則打洞超過21cm則應
16 該是中空。

17 II 紅框處極潮濕

18 a.越往內開挖越潮濕

19 b.紅框B處及以上為乾燥=>排除19號3樓以上滲漏可能

20 c.紅框之左側乾燥=>排除外牆滲漏之可能

21 III 共牆另一側為15號浴廁，當日晚上15號該相對位置浴廁試水
22 （淹水測試防水層時），除A紅框處明顯潮濕滲水。

23 IV 結論：19號1樓漏水處上方之相對位置19號2樓開挖之後可
24 確認。圖B照片中19號1樓之RC頂板漏水來自相對位置15號
25 2樓之浴廁。

26 ③建議事項：

27 I 19號滲水點可判斷15號兩間浴廁均有滲漏現象。

28 II 圖F、G滲漏因檢測當日106/12/08有試水，推測極有可能
29 是防水層有不明原因問題，建議請專業廠商抓漏維修。

30 III 若施作修復漏水之單位未擁有台灣營建防水技術協會合格廠
31 商證照以及同時公司營業項目未具備規模或剛成立不足20年

會有導致修復漏水失敗之可能性。

4. 不論屋頂雨水測試原因為何，均係先因系爭15號2樓房屋浴廁水管管線漏水及其地面防水層失效，滲透至系爭19號1、2樓房屋致系爭19號房屋：(1) 1樓廚房整片牆面、(2) 1樓廚房天花板、(3) 1樓房間靠近柱子的牆面、(4) 2樓廚房（30公分高度以下）牆面、(5) 2樓房間（30公分高度以下）牆面、(6) 2樓房間和式木地板漏水：

(1) 根據大立欣業公司林意晏副總進行之模擬雨水測試，系爭19號1、2樓房屋牆壁試水後含水量明顯增加，其增加之原因，或可能來自於「僅直接滲入」、「分別直接滲入」、「先滲入系爭15號2樓房屋、再滲入系爭19號1、2樓房屋」，茲就以上三種狀況，論述如下：

① 雨水「不是直接（分別）流入或滲入」系爭19號1、2樓房屋：

I 噴水測試之灌水處，係在系爭15號屋頂，並非系爭19號屋頂。

II 噴水測試之流出口，水係直接從系爭15號2樓房屋後面浴廁牆上開洞處滴下（參鈞院109年3月27日勘驗筆錄圖5、6）。

III 系爭19號頂樓加蓋之建物上有鐵皮向外延伸出其外牆8呎長度，因此鐵皮上噴水試驗不會、也沒有直接滲入系爭19號頂樓加蓋之6樓建物之牆壁，因為8呎長度的鐵皮已遮住頂樓加蓋之6樓建物牆壁。

IV 在系爭15號頂樓屋頂上噴水，不會也沒有往系爭19號5樓、4樓、3樓牆面滲下，系爭19號3樓、4樓、5樓房屋亦無滲漏水。

② 雨水係先滲入系爭15號2樓房屋、再滲入系爭19號1、2樓房屋：

I 噴水測試時，水係直接自洞口處流入系爭15號2樓房屋。

II 新北市土木技師公會108年11月25日新北土技字第1080002635號函雖記載：「…試水後照片詳[相片13-2]。15號2樓後面浴廁與19號2樓間隔牆開口處測試前之含水量已達100%

且相當濕潤（詳主文第2頁九．鑑定經過（二）所述），漏水測試後之含水量亦為100%，故未另外列入含水量比較表。」。惟兩造測試前後之含水量都已達100%相當濕潤，為何鑑定報告中只陳述系爭19號2樓房屋含水量之結果？顯然漏將被上訴人滲漏水責任列入，已不具公信力及參考價值。

5.原審判決依新北市土木技師公會鑑定報告書一部分內容，而認雨水為滲漏水原因之一不可採：

(1)本件起訴後、鑑定前，系爭15號2樓房屋已自行變動，鑑定報告書亦謂從依稀之水痕判斷先前確曾有漏水現象。再者，上訴人請求之基礎事實為起訴前之漏水事實，而新北市土木技師公會鑑定基礎事實為起訴後，與起訴時之情況已有不同。

(2)新北市土木技師公會，鑑定時疏未確認漏水處沒有系爭19號1、2樓房屋水源管線經過，已偏離事實，無法採信。

(3)鑑定報告書「十、鑑定結論」提及即便被上訴人有自行整修過，系爭15號2樓房屋後面浴廁仍然有滲漏現象。

(4)做雨水測試時，就現場情形說明如下：

①系爭15號2樓房屋，離地160公分開口處，雨水直接滴下，沒有就浴廁牆面檢測前、後濕潤度均達100%之數據做鑑定，欠缺公平性、公信力

②系爭19號1、2樓房屋，2樓廚房離地30公分鄰接開口處及其他漏水處，屋頂大量噴水沒有直接流入屋內，只有濕潤範圍擴大。而原審判決引用鑑定報告書該部分與事實不符。

6.縱鈞院認系爭15號、19號建物頂樓伸縮縫遇雨滲漏係系爭19號1、2樓房屋漏水之原因之一，被上訴人為系爭15號房屋樓頂之區分所有權人，依上開新北市土木技師公會108年1月14日新北土技（108）字第0068號函之記載，足證系爭15號2樓房屋之外牆確係緊臨系爭19號1、2樓之房屋外牆，造成上訴人所有房屋滲漏情形，且上開原因係系爭15號2樓房屋於76年間興建時未與系爭19號1、2樓房屋保持相當間隔所致，被上訴人於事後亦未善盡為保管之責，依民法第19

01 1 條第1 項規定，被上訴人亦應就系爭15 號 及19號房屋頂
02 樓漏水對系爭19號1 、2 樓房屋所造成之損害負賠償責任。

03 7.就鈞院109年3月27日勘驗筆錄，說明如下：

04 (1)檔名 recording 01.mp4：

05 此錄影為第2 次現場鑑定（107 年8 月27日上午）由大立欣
06 業公司林意晏副總於系爭15號2 樓浴廁所拍攝，畫面中之開
07 洞位置為離地約160 公分處。

08 (2)檔名 recording 02.mp4：

09 此錄影亦為第2 次現場鑑定（107 年8 月27日上午）由林意
10 晏副總於系爭15號2 樓浴廁所拍攝，畫面中之開洞位置離地
11 約160 公分處。很明顯可以看到屋頂噴水測試時，水是直接
12 從系爭15號2 樓浴廁之開洞處洞口滴下，可以確認：鑑定報
13 告書就此之敘述（「15號2 樓中間浴廁已完全整修及後面浴
14 廁似已作牆面防水處理，致屋頂中間隔牆滲入水直接往19
15 號1 、2 樓排出」）與鑑定現場有出入而與事實不符。

16 (3)檔名 recording 03.mp4：

17 ①此同為第2 次現場鑑定（107 年8 月27日上午），鑑定技師
18 委由林意晏副總做第2 次鑑定，當時技師及林意晏副總在系
19 爭19號1 、2 樓作完含水量量測時即轉往系爭15號2 樓後面
20 浴廁查看，被上訴人突然向技師提出其自行在牆上約160 公
21 分高處挖洞，發現濕潤現象，因此林意晏副總便認為是頂樓
22 屋頂兩造隔牆處問題，當下即作隔牆伸縮縫、女兒牆交接處
23 噴水測試，屋頂噴水時，很明顯可以看到水是從系爭15號2
24 樓後面浴廁牆上開洞處滴下，並未滴入系爭19號1 、2 樓房
25 屋。

26 ②雨水測試位置為系爭15號頂樓，此伸縮縫、女兒牆交接處下
27 方為系爭15號建物的牆面，非系爭19號建物之牆面，因此，
28 雨水係滲漏至系爭15號2 樓，而系爭19號1 、2 樓房屋牆面
29 之濕度增加則是由系爭15號2 樓浴廁滲漏過來。也因此伸縮
30 縫、女兒牆的交接處破口，造成系爭19號住戶皆有牆壁滲水
31 狀況。此有被上訴人辯稱：「被上訴人所在建築物尚有其他

戶亦有滲漏水問題，故3、4樓建物所有權人樓層亦因外牆滲漏水而重新整修屋內。」，亦得佐證。

③此處屋頂伸縮縫模擬雨水測試，水是直接透過交接處的破口往下流至系爭15號建物之牆面，而沒有直接滲下至系爭19號建物之牆面，因為系爭19號頂樓上方往外突出8吋長之鐵皮已遮蓋住其建物牆面，所以水不會直接流入系爭19號建物之牆面。因此，系爭19號5樓、4樓和3樓牆面皆無潮濕（壁癌）。

④第1次現場鑑定（107年8月15日）被上訴人並沒有自行在牆上約160公分高處挖洞，但第2次現場鑑定，被上訴人已挖洞，此挖洞時間為107年8月15日至27日間，但系爭19號1、2樓房屋漏水狀況已持續兩三年，並非是107年8月才有漏水情形。再者，被上訴人所挖洞約160公分高處，並非系爭19號1、2樓房屋漏水處之高度，系爭19號1、2樓房屋漏水處之高度為2樓地面30公分處以下再滲漏至1樓牆面，2樓30公分處以上之牆面是乾燥無漏水狀況的，以上兩點（挖洞時間、挖洞160公分高度）可證明系爭19號1、2樓房屋之漏水非來自於頂樓屋頂伸縮縫模擬雨水之測試。且系爭19號所有樓層房屋，均未發生被上訴人所指防水層薄弱而產生漏水情形。

8.就新北市土木技師公會108年11月25日新北土技字第1080002635號函，表示意見如下：

(1)說明欄第二點，兩造測試前後之含水量都已達100%相當濕潤，為何鑑定報告書只陳述系爭19號2樓含水量之結果，顯然漏將被上訴人滲漏水責任列入，有混淆法院判斷之嫌。

(2)說明欄第三點，承說明欄第二點，兩造測試前後之含水量都已達100%相當濕潤，系爭19號1樓廚房牆壁磁磚的漏水係由2樓廚房漏水點區域透過磁磚內部滲下，因此，依論理法則，既然上訴人1樓廚房牆壁磁磚滲漏水現象是由2樓而來，而上訴人2樓之滲漏水水源係來自與被上訴人共用之牆面，而該牆面並無上訴人之水源管線，只有被上訴人浴廁之水源

管線，則探究水源源頭，根據通常經驗法則與論理法則，似應判斷為「係被上訴人房屋滲漏水之原因責任造成」，始符合正當。再者，鑑定報告書，並沒有系爭15號2樓後面浴廁牆開口處測試前後之含水量比較，而僅以系爭19號1、2樓之含水量數據，豈能即武斷的漏列被上訴人的責任原因，此亦為鑑定技師的缺失疏漏。

(3)說明欄第四點，只單就系爭19號1樓廚房牆壁之含水量變化而斷定雨水是導致系爭19號1、2樓之滲水現象，其為太牽強，再者，鑑定技師並沒有針對鈞院問題回覆是否會影響本件漏水原因之判斷。

(4)說明欄第5點倒數第4行起，均撰寫「疑似」，並非肯定句，就此部分，不可採信。

(四)再者，新北市土木技師公會鑑定報告書記載：「十、鑑定結論：(二)…可見19號2樓廚房隔牆開口及中間臥室牆壁滲水，和19號1樓廚房牆壁磁磚及中間臥室牆壁滲水；似皆由屋頂中間隔牆下雨往下滲入而發生，由於15號2樓中間浴廁已完全整修及後面浴廁似已作牆面防水處理，致屋頂中間隔牆滲入水直接往19號1、2樓排出。」。然與鑑定報告書：「十、鑑定結論：(一)…15號2樓後面浴廁似較有滲漏現象」互相矛盾，亦與該鑑定報告書「表一、漏水測試前後含水量比較表」所載，在試水前，系爭19號2樓廚房隔牆開口處、中間臥室牆壁及系爭19號1樓中間臥室牆壁之含水量達100%之記載不符，蓋上開19號2樓廚房隔牆開口處、中間臥室牆壁及19號1樓中間臥室牆壁在作屋頂漏水測試前，含水量既已達100%，在測試前未下雨之情況下，表示該漏水係直接來自系爭15號2樓房屋之浴廁，而非來自頂樓縫隙之滲漏，待作頂樓縫隙之漏水測試後，濕潤範圍擴大(19號2樓廚房隔牆開口處、19號1樓中間臥室牆壁)及含水量由58%增加至100%(即19號1樓廚房牆壁磁磚)之現象，只能證明19號5樓頂漏水亦係系爭19號1、2樓房屋滲水原因之一，而非系爭15號2樓房屋浴廁已不再漏水，是鑑定報告書此部

分之記載容有不當。

(六)原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人應將門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號2樓之漏水原因修復至不漏水狀態。(三)第一項廢棄部分，被上訴人應按原審卷第45頁之附表（起訴狀「原證6」第33-45頁）估算總表所示之修復項目及費用，給付上訴人因漏水而必須支出之損害修繕費用210,775元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)第一項廢棄部分，被上訴人應給付上訴人精神損失374,000元及自108年3月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：

(一)系爭19號1、2樓房屋、系爭15號2樓房屋，係先後建築完成且建商不同之建物，興建時2棟建物必不會緊鄰，且被上訴人依照前案法官現場履勘後之建議於107年3月28日將後面浴室牆壁敲除後，確實見2棟建物間存有2至3公分間隙，是兩造所有建物並非共用牆壁之建築，上訴人所有建物有滲漏水現象，實難認係被上訴人所有建物漏水所致。又依新北市土木技師公會鑑定報告書之結論：「該兩棟建築皆已逾30年之久；19號73年先建，等15號76年建時，19號外牆粉刷防水層經3年之久宜會有些微剝落現象，雖15號建時之外牆與19號外牆間留有縫隙，但經歷30年間或有自然現象震動，致目前似有些微縫隙；因此屋頂中間隔牆下雨滲入一般會往內外牆防水層較薄弱之如19號1、2樓排出」、新北市土木技師公會108年1月14日新北土技（108）字第0068號函之記載及新北市土木技師公會108年4月2日新北土技（108）字第0575號函：「原告房屋防水修繕完成後，若19號及15號兩棟外牆間縫隙仍有積水，恐不易排出，對兩造房屋不無影響；惟如鑑定報告所述試水時發現19號頂樓加蓋鐵皮屋頂與15號頂樓加蓋之混凝土女兒牆交界面水切鐵板處有開裂現象，若逢大雨恐會滲水進入兩棟外牆縫隙，產生積水現象，

01 鑑定報告中有建議在此處做防水措施」等語可知，因兩造分
02 別所在之2棟建築物中間留有縫隙，縫隙之積水不易排出，
03 而被上訴人所處之建物每一層樓所有權人於近年來均已陸續
04 整修屋內、加強防水；但上訴人為系爭19號1樓、2樓建物
05 所有權人，卻始終不進行防水修繕，因此由2棟樓屋頂中間
06 滲入之雨水，即會自內外防水層較薄弱之處排出至上訴人家
07 ，故上訴人家中有滲漏水現象，實係因其自身建物年久失修
08 ，未再加強防水所致，與被上訴人無涉。因此新北市土木技
09 師公會函覆鈞院時，始會表示鑑定報告建議系爭19號1、2
10 樓之防水修繕係由牆壁內（即屋內）並非外牆進行。再者，
11 被上訴人所有之建物係經主管機關核發使用執照之合法建物
12 ，且被上訴人亦非系爭建物之起造人。是上訴人並未舉證證
13 明係因被上訴人之行為致2棟建物之間隔較小，且上訴人所
14 有建物之屋齡大於被上訴人所有建物，被上訴人所在之15號
15 整棟建物所有權人均已陸續於屋內重新施作防水之情形下，
16 上訴人卻不善盡保管其所有建物之責以加強防水，卻訴請被
17 上訴人代其盡所有權人之責賠償其損害，顯非事理之平。

18 (二)又上訴人於106年間反應有漏水問題時，因上訴人片面認為
19 係被上訴人家中後面浴室滲漏水至上訴人家中，故被上訴人
20 為使上訴人瞭解漏水係因上訴人所有建物之外牆已年久失修
21 、防水功能減損，致其外牆水份進入系爭19號1樓、2樓屋
22 內，並非被上訴人家中水管或被上訴人家中有滲漏水至上訴
23 人房屋狀況，經兩造同意各自檢查漏水原因後，被上訴人乃
24 於106年12月21日，先委請土水師傅陳慶順將後面浴廁地板
25 敲除至地面水管外露之高度（因而破壞101年間施作之防水
26 層），以查明後面浴廁地板及水管有無漏水情形；因未見後
27 面浴廁地板及水管有漏水情形，被上訴人再請水電師傅朱明
28 恭將後面浴廁側邊部分牆壁敲除至水管外露狀態，仍未發現
29 側邊水管有漏水現象（因而破壞101年間張貼之磁磚及施作
30 之防水層）；至此，已確定並無上訴人所主張之被上訴人家
31 中有漏水致其天花板嚴重漏水而無法使用之情形。是以，被

上訴人於106年12月下旬係將後面浴廁地板、側面牆壁拆除至水管外露，以查看有無漏水情形。而在牆面敲除至水管外露後，雖未見水管有滲漏水情形，但因師傅在敲除地板時，不慎將浴室地面的排水管敲破，然因此一排水管係供整棟大樓使用且因被上訴人101年整修房子時所施作之牆面、浴室地面防水層因106年12月21日之敲除行為已遭破壞，外牆水氣自外牆面進入屋內致浴室內滲水，雖被上訴人已不使用後面浴廁，但約莫2週後，被上訴人再委請師傅將敲破之排水管更新及浴室地板上簡單施作一層防水層，以免浴室因為未有防水層而產生新的滲漏水現象，並非如上訴人所稱於106年12月21日至同年月23日被上訴人有重新整修系爭15號2樓房屋。

(三)另因前案（鈞院107年度重簡字第225號）審理中，法官於107年3月20日至被上訴人家中履勘，當日口頭建議被上訴人是否把前述浴室已敲除至水管外漏之側邊牆壁完全敲除，以便確認二棟建築物是否有相連，被上訴人乃聽從建議於107年3月28日再次請土水師傅陳慶順將部分側邊牆壁完全敲除（高度約自地面起算90-100公分，非上訴人主張之160公分），敲除後見二棟建築物中間仍存有縫隙並未緊鄰，且水氣因牆面已完全敲除而更大量進入室內，被上訴人迄今仍未修繕前述敲除之後面浴廁地板及牆壁；復依新北市土木技師公會108年1月14日新北土技（108）字第0068號函：「說明二：經查此二棟建物相當靠近，經由15號2樓後面廁所外牆開洞處量測二棟間約有二至三公分間隙，惟由19號2樓廚房外牆開洞處量測，兩者似又無間隙（詳細內容請參閱鑒定報告書）。此種加強磚造房屋緊鄰外牆往往因施工因素會有遺留梁柱邊未拆除之側模板或雜物等在間隙內之情形，因間隙過小或雜物阻塞均會影響兩建物外牆上方的水無法順利流至地面。」等語，益證被上訴人所有建物之後方廁所牆壁與上訴人所有建物並未緊鄰，尚存有2-3公分間隙，是上訴人主張二棟建物緊鄰沒有縫隙，顯非事實。於兩造所有之建物

未緊鄰之情形下，系爭19號1、2樓房屋漏水，應係其外牆防水功能年久失修，水份自其外牆滲入所致，而非被上訴人所有建物有滲漏水情形，是上訴人請求被上訴人修復漏水並賠償損害，顯屬無據。

(四)又依據新北市土木技師公會108年11月25日新北土技字第1080002635號函：「19號鐵皮屋頂與15號女兒牆外側交界之水切鋼板伸縮縫處有明顯開裂情形，如『相片12』。現場模擬雨水噴水後，由表一『漏水測試前後含水量比較表』得知除19號1樓廚房牆壁磁磚含水量有明顯變化由58%上升至100%外；其餘19號2樓廚房隔牆開口處、19號2樓中間臥室牆壁及19號1樓中間臥室牆壁，除含水量維持100%外，均有濕潤範圍擴大之情形；由此判斷下大雨時雨水會往下潑入，導致19號1、2樓滲水之現象」等語，可知造成上訴人家中滲水潮濕原因係因19號鐵皮屋頂年久失修，伸縮縫有裂開（鑑定報告照片12），且兩造所有建物並非完全密合而係中間有縫隙，因縫隙狹小陽光非常難以照射進去，而積水亦難以自前後兩側流出而會積在縫隙中；再加上上訴人所在之19號建物外牆早已年久失修不具防水功能，上訴人又未自屋內施作防水，因此下雨或自鐵皮屋頂注水時，水流會自鐵皮屋頂縫隙往下流，再往防水層薄弱之上訴人家中排出，始會造成上訴人屋內有滲水潮濕情形。又上訴人提出上證6第2頁及第3頁所指林意晏進行噴水測試之處亦非正確；實則因兩造爭議較大之處係在房屋後半部而非前半部，因此噴水測試當日係在後半部之鐵皮屋頂上進行噴水測試，且由兩造之頂樓現況可知，19號之頂樓鐵皮屋頂確實伸縮縫處有裂縫，且雨水可直接流進裂縫中。是以，造成上訴人家中有滲水潮濕之原因非常明確。復依據新北市土木技師公會鑑定報告書所載之紅外線影像檢測結果，臥室及廚房牆壁於試水前後之差距不大。是不論臥室牆壁或廚房牆壁，試水前後紅外線檢測數值差距不大，再考量儀器檢測本身即容許誤差，且系爭19號建物本身即係防水已年久失修之漏水屋，水氣進入其屋內之情

形並非僅自被上訴人建物之單一可能性，且當日檢測係以「連續6小時地板蓄水高3公分」方式檢測，該6小時內，亦可能有他處水氣進入上訴人屋內，是當日之檢測結果，實無法作為認定系爭15號建物係造成系爭19號建物之漏水原因。又誠如原審判決所載，107年8月15日之檢測方式所設定之條件，係系爭15號2樓浴廁積水很嚴重一般人居住在此都難以忍受的情況下，方產生之效果，並非常態之情形，而本件被上訴人家中浴廁並未有如檢測方式所設定長達6小時有連續積水3公分之情形，是鑑定之結果，顯無法用以認定上訴人家中滲漏水情形係被上訴人建物漏水所致。由原審鑑定報告照片12、被上證1即兩造之頂樓現況及鈞院109年3月27日勘驗筆錄及鈞院卷第235頁之照片可知，系爭19號1、2樓房屋之頂樓鐵皮屋頂確實伸縮縫處有裂縫；復依原審卷第219頁「19號頂樓屋頂鐵皮與15號屋頂女兒牆交界處示意圖」所示照片⑫位置，足明該裂縫係位於上訴人所有建物之鐵皮屋頂，而非上訴人所稱伸縮縫係位於被上訴人所有建物之牆面上方。而系爭19號1、2樓房屋牆壁有無水管，與本件無關，且上訴人提出竣工平面圖，該平面圖亦不會標示建物水管安裝於何處。

(五)至於上訴人於起訴前自行委請聯億/正承有限公司出具之估價單、聯億公司專業漏水檢測單為其單方製作，不足採信；況當時該公司人員至被上訴人家中時，僅以目測方式並未有以任何儀器檢測且無法說明任何具體理由，即逕行表示上訴人家中漏水係被上訴人造成，是其檢測單內容不具參考價值。且其內容並未去描述被上訴人家中後側浴室狀況，是上訴人以該內容主張被上訴人於原審鑑定中始將後側浴室牆壁敲除至外露，破壞現場，亦非事實。

(六)新北市土木技師公會鑑定報告書九、鑑定經過及十、鑑定結論分別載以：「(一)…19號1樓頂板表層剝落及1,2樓牆壁有濕漬，對應隔壁15號2樓中間浴廁位置及後面浴廁位置；發現15號2樓中間浴廁及後面浴廁之間的排水管有重新接

01 的現象，且中間浴廁已重新整修在使用，後面浴廁地板似有
02 整修現象」及「（一）先前15號2樓中間浴廁尚未整修及後
03 面浴廁尚未敲開時，地板流水疑似有經過舊排水管（於中間
04 隔牆內）滲漏至隔牆內轉從滲至19號1、2樓的廚房及中間
05 臥室。由於8月15日於15號2樓中間浴廁與後面浴廁地板落
06 水口作灌水測試及後面浴廁地板作蓄水測試時；其中間浴廁
07 已經整修完畢使用，且與後面浴廁間排水管有重新接並往後
08 面防火巷排水的現象，加之後面浴廁地板及牆疑似有作些微
09 整修；以致於後面浴廁地板作蓄水測試時，從紅外線儀器檢
10 測反映出來者19號2樓廚房變化較大，中間臥室變化較小；
11 可見15號2樓後面浴廁似較有滲漏現象。（二）…由於15號
12 2樓中間浴廁已完全整修及後面浴廁似已作牆面防水處理，
13 致屋頂中間隔牆滲入水直接往19號1、2樓排出。」。伸言
14 之，鑑定報告書似認定被上訴人於107年8月15日前即已開
15 始整修系爭15號建物，而107年8月15日至同年月27日間整
16 修完畢。惟承前所述，被上訴人實未如鑑定報告書所載於10
17 7年間整修系爭15號2樓房屋，被上訴人係於101年間整修
18 系爭15號2樓房屋，106年底至107年3月間，係因應兩造
19 協議之自行檢測是否有漏水現象所為之措施，並非如鑑定報
20 告書所載有於107年8月15日鑑定前或鑑定中重新整修浴廁
21 、更換排水管；易言之，107年8月15日進行紅外線檢測與
22 同年月27日於屋頂隔牆交接處進行噴水試驗時，系爭15號2
23 樓房屋之內部結構係完全相同。是以，前述鑑定結論（一）
24 及（二）所載，均係依據與事實不符之假設，來推論過去系
25 爭15號2樓房屋之浴廁有經由舊排水管滲漏至隔壁牆內轉從
26 滲至19號1樓及2樓，但於107年8月15日至27日做漏水測
27 試期間，將系爭15號2樓房屋中間廁所完全整修及後面浴廁
28 做牆面防水處理，致107年8月27日做漏水測試時，屋頂中
29 間隔牆滲入水直接往19號1、2樓排出云云，是鑑定報告書
30 鑑定結論（一）顯不足採。

31 (七)綜前所述，本件實係因兩造之外牆已年久失修且因中間縫隙

過小，兩造無法自行修繕外牆，故被上訴人於101年間即自
系爭15號2樓房屋施作防水層並張貼磁磚，以免浴廁因洗澡
而滲漏，輔以106年12月21日自行檢測浴廁地板、側面水管
均無漏水現象，復無其他積極證據證明系爭15號2樓房屋於
106年12月21日前即已有滲漏水至上訴人所有建物，足明本
件係因上訴人不自行修繕屋內防水所致，與被上訴人無涉。
倘上訴人主張被上訴人於101年將系爭15號2樓房屋整修前
即有因漏水造成其損害而請求被上訴人賠償，亦已罹於民法
第197條規定之2年時效，是其起訴顯無理由。退步言，縱
鈞院認定被上訴人應賠償上訴人任何之損害，上訴人就其屋
內滲漏水發生及擴大，亦屬與有過失，請依民法第217條第
1項規定，減免被上訴人之賠償責任。

(八)併為答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人主張被上訴人所有之系爭15號2樓房屋之浴室、廁所
樓地板安裝於兩造中間隔牆內之舊水管漏水多年，滲漏水順
著隔牆伸縮縫流進系爭19號房屋2樓廚房及1樓臥室，導致
系爭19號1、2樓天花板嚴重漏水達不堪使用之程度。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195條之規定，請求被上訴人應將系爭15號2樓
房屋之漏水原因修復至不漏水狀態；並應按原審卷第45頁之
附表（起訴狀「原證6」第33-45頁）估算總表所示之修復
項目及費用，給付上訴人因漏水而必須支出之損害修繕費用
210,775元本息，暨給付精神損失374,000元本息等語。惟
為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。從而，本件所應審
究之爭點厥為：(一)系爭19號1、2樓房屋之滲漏水，是否係
因系爭15號2樓房屋所致？(二)上訴人請求被上訴人修復系爭
15號2樓房屋至不漏水狀態，是否有據？(三)上訴人請求被上
訴人按原審卷第45頁之附表估算總表給付修繕費用210,775
元本息，及請求被上訴人給付精神損失374,000元本息，是
否有據？

四、法院之判斷：

01 (一)系爭19號1、2樓房屋之滲漏水，是否係因系爭15樓2樓房
02 屋所致？

03 1.按依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行
04 為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責
05 性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，
06 且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立
07 要件應負舉證責任。

08 2.上訴人主張被上訴人所有之系爭15號2樓房屋之浴室、廁所
09 樓地板安裝於兩造中間隔牆內之舊水管漏水多年，滲漏水順
10 著隔牆伸縮縫流進系爭19號房屋2樓廚房及1樓臥室，導致
11 系爭19號1、2樓天花板嚴重漏水達不堪使用之程度等情，
12 為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查，原審依兩造
13 合意，囑託新北市土木技師公會進行鑑定，經該會指派土木
14 技師林清松、黃永盛於107年8月15日、27日間會同兩造至
15 現場進行會勘、照相及作漏水測試檢查後，鑑定結論為：「
16 (一)先前15號2樓中間浴廁尚未整修及後面浴廁尚未敲開時，
17 地版流水疑似有經過舊排水管（於中間隔牆內）滲漏至隔牆
18 內轉從滲至19號1、2樓的廚房及中間臥室。由於8月15日
19 於15號2樓中間浴廁與後面浴廁地版落水口作灌水測試及後
20 面浴廁地版作蓄水測試時；其中間浴廁已整修完畢使用，且
21 與後面浴廁間排水管有重新接並往後面防火巷排水的現象，
22 加之後面浴廁地版及牆疑似有作些微整修；以致於後面浴廁
23 地版作蓄水測試時，從紅外線儀器檢測反映出來者19號2樓
24 廚房變化較大，中間臥室變化較小；可見15號2樓後面浴廁
25 似較有滲漏現象。(二)由於8月27日於19號與15號屋頂隔牆交
26 接處噴水試驗1小時；19號2樓廚房隔牆開口處，除含水量
27 維持100%外，其濕潤範圍擴大；19號1樓中間臥室（101
28 ）牆壁，除含水量維持100%外，其濕潤範圍擴大；19號1
29 樓廚房牆壁磁磚，測試其含水量達100%；19號2樓中間臥
30 室（201）牆壁，測試其含水量仍達100%。可見19號2樓
31 廚房隔牆開口及中間臥室牆壁滲水，和19號1樓廚房牆壁磁

01 磚及中間臥室牆壁滲水；似皆由屋頂中間隔牆下雨往下滲入
02 而發生，由於15號2樓中間浴廁已完全整修及後面浴廁似已
03 作牆面防水處理，致屋頂中間隔牆滲入水直接往19號1、2
04 樓排出。」。據此，並作成結論：「(一)該兩棟建築皆已逾30
05 年之久；19號73年先建，等15號76年建時，19號外牆粉刷防
06 水層經3年之久宜會有些微剝落現象，雖15號建時之外牆與
07 19號外牆間留有縫隙，但歷經30年間或有自然現象震動，致
08 目前似有些微縫隙；因此屋頂中間隔牆下雨滲入一般會往內
09 外牆防水層較薄弱之如19號1、2樓排出。(二)建議需修復部
10 分如下：1.19號1、2樓之廚房及中間臥室，其修復費用詳
11 表二”修復費用估算表”第壹項。2.19號與15號屋頂交接處
12 之屋頂版有縫隙，宜予修復，其修復費用詳表二”修復費用
13 估算表”第貳項。」等情（修復費用估算表詳如附表所示）
14 ，有新北市土木技師公會107年9月26日新北土技字第1686
15 號鑑定報告足憑。又關於系爭19號與15號外牆於興建時，是
16 否1、2樓部分外牆有完全密合之情形一節，經新北市土木
17 技師公會補充鑑定說明：「…二、經查此二棟建物相當靠近
18 ，經由15號2樓後面廁所外牆開洞處量測二棟間約有二至三
19 公分間隙，惟由19號2樓廚房外牆開洞處量測，兩者似又無
20 間隙（詳細內容請參閱鑑定報告書）。此種加強磚造房屋緊
21 鄰外牆往往因施工因素會有遺留梁柱邊未拆除之側模板或雜
22 物等在間隙內之情形，因間隙過小或雜物阻塞均會影響兩建
23 物外牆上方的水無法順利流至地面。」等情，亦有該會108
24 年1月14日新北土技（108）字第0068號函可按（見原審卷
25 第297頁）。另就上訴人修繕防水完成後，積水可否排出一
26 節，再經新北市土木技師公會補充鑑定說明：「原告房屋（
27 19號1、2樓防水修繕完成後，若19號及15號兩棟外牆間縫
28 隙仍有積水，恐不易排出，對兩造房屋不無影響；惟如鑑定
29 報告所述試水時發現19號頂樓加蓋鐵皮屋頂與15號頂樓加蓋
30 之混凝土女兒牆交界面水切鐵板處有開裂現象，若逢大雨恐
31 會滲水進入兩棟外牆縫隙，產生積水現象，鑑定報告中有建

01 議在此處做防水措施，以杜後患。」等情，亦有該會108年
02 4月2日新北土技（108）字第0575號函可按（見原審卷第
03 365頁）。再者，就上訴人希釐清事項即：（一）關於鑑定報告
04 為何並無107年8月27日15號2樓之「試水後照片」及「漏
05 水測試前後含水量比較表」？（二）關於屋頂測試如何判斷係因
06 15號2樓之防水層較19號1、2樓之防水層為佳，致屋頂中
07 間隔牆滲入水往防水層較薄弱之19號1、2樓排出？（三）關於
08 19號1、2樓漏水側之牆壁均沒有水管管線通過，且沒有下
09 雨時亦有漏水現象，而屋頂測試直接從頂樓在兩棟建築隔牆
10 交接處沖水與實際下雨情形不同，因19號頂樓設有多出8吋
11 之屋簷鐵皮，雨水並不會直接潑到該處等情，為何上開鑑定
12 報告書判斷漏水原因係由屋頂中間隔牆下雨往下滲入往防水
13 層較薄弱之19號1、2樓排出而發生？（四）倘19號與15號之兩
14 棟建築頂樓伸縮縫有集水槽覆蓋，雨水溢水機率不高等情，
15 則伸縮縫既有集水槽之裝置，溢水機率復不高，為何上開鑑
16 定報告書會判斷漏水原因係因屋頂中間隔牆下雨滲入而發生
17 ？本件19號1、2樓漏水原因是否應係因15號2樓浴廁管線
18 漏水所造成？等節，復經新北市土木技師公會補充鑑定說明
19 ：「…（二）15號2樓後面浴廁與19號2樓間隔牆開口處之試水
20 前照片詳附件八相片13-1V，試水後照片詳相片13-2V
21 。15號2樓後面浴廁與19號2樓間隔牆開口處測試前之含水
22 量已達100%且相當濕潤（詳主文第2頁九、鑑定經過（二）
23 所述），漏水測試後之含水量亦為100%，故未另外列入含
24 水量比較表。（三）因19號1樓廚房牆壁磁磚漏水測試前後含
25 水量變化很大（58%上升至100%），故以此判斷19號1樓、
26 2樓牆防水層較薄弱。（四）19號鐵皮屋頂與15號女兒牆外側交
27 界之水切鋼板伸縮縫處有明顯開裂情形，如「相片12」。現
28 場模擬雨水噴水處後，由表一「漏水測試前後含水量比較表
29 」得知除19號1樓廚房牆壁磁磚含水量有明顯變化由58%上
30 升至100%外；其餘19號2樓廚房隔牆開口處、19號2樓中間
31 臥室牆壁及19號1樓中間臥室牆壁，除含水量維持100%外，

均有濕潤範圍擴大之情形；由此判斷下大雨時雨水會往下滲入，導致19號1、2樓滲水之現象。(五)因19號五樓屋頂有加建致無法進入，有關其與15號兩棟建築頂樓交界處設置之集水槽構造為何無法判斷。如鑑定報告結論陳述，本案15號外牆與19號外牆間似僅有些微縫隙（於15號2樓後面浴廁牆面開口處丈量僅2.5公分，如相片13）；若15號廁所牆面或地坪防水施工不良或排水管接頭滲漏等情形是會影響隔壁19號1、2樓；惟本案鑑定時，15號2樓中間浴廁已經重新整修完成並在使用中，另外後面浴廁地坪及部分牆面磁磚已經敲除，牆面似已施作防水處理，地板排水管也有重新配管的跡象，現場這些作為似有產生效果，是以鑑定技師於八月十五日在現場作試水及紅外線攝影檢測等數據均無太大變化。」，亦有該會108年11月25日新北土技字第1080002635號函可按（見本院卷第149-150頁）。前開鑑定報告既係由原審囑託兩造均同意之鑑定單位即新北市土木技師公會進行鑑定，由該會所指派之2位專業技師會同兩造至現場進行會勘、照相及作漏水測試檢查後，出具前揭鑑定報告，再由原審及本院依上訴人之聲請函請新北市土木技師公會進行補充鑑定說明，經該會以補充說明函文函覆鑑定意見，上訴人復未舉證證明2位鑑定技師與兩造間有何親誼仇怨關係，則新北市土木技師公會指派之2位技師本於專業所提出之鑑定意見，應屬信而有徵，堪以採信。則依新北市土木技師公會鑑定報告及補充鑑定說明函之內容，可知系爭本件2棟建物係前後期分別興建，系爭19號建物於73年興建（依建物登記謄本建築完成日為73年1月16日），系爭15號建物則於77年興建（依建物登記謄本建築完成日應係77年5月30日，鑑定報告誤載為76年），該2棟建築皆已逾30年之久，雖15號建物興建時之外牆與19號建物外牆間留有縫隙，但歷經30年間或有自然現象震動，經由15號2樓後面廁所外牆開洞處量測二棟間約有2至3公分間隙，惟由19號2樓廚房外牆開洞處量測，兩者似又無間隙，足見2棟建物間並非毫無間隙，且並無共同

壁可言，而2建物間目前既有些微縫隙，且15號2樓中間浴廁已經重新整修完成並在使用中，另外後面浴廁地坪及部分牆面磁磚已經敲除，牆面似已施作防水處理，地板排水管亦有重新配管跡象，因此屋頂中間隔牆下雨滲入一般會往內外牆防水層較薄弱之如19號1、2樓排出。核諸19號1、2樓房屋與15號2樓有各自之內外牆，並應各自維護自身內外牆防水層，足認19號1、2樓之漏水應與15號2樓房屋之管線有無滲漏無關。

- 3.上訴人雖主張：新北市土木技師公會鑑定結果已認被上訴人所有系爭15號2樓房屋尚未整修前，地板流水有經過舊排水管（於中間隔牆內）滲漏至隔牆內轉從滲至19號1、2樓的廚房及中間臥室之情形，且被上訴人雖整修系爭15號2樓房屋，然系爭15號2樓房屋後面浴廁仍有滲漏現象。是新北市土木技師公會鑑定結果認不論系爭15號2樓房屋修繕前或修繕後均有漏水，且該漏水直接造成系爭19號1、2樓房屋之損害云云。然查，依新北市土木技師公會鑑定報告及補充鑑定說明所載，因系爭19號1樓頂板表層剝落及1、2樓牆壁濕漬對應者為系爭15號2樓中間浴廁位置及後面浴廁位置，經就該2位置地板落水口作灌水測試後，認15號2樓後面浴廁似較有滲漏現象，而排除15號2樓中間浴廁之滲漏。其後為判斷15號2樓後面浴廁是否確實為漏水原因，經先觀察15號2樓後面浴廁隔牆開口處及19號2樓廚房隔牆開口處、19號1樓中間臥室牆壁、19號2樓中間臥室牆壁之含水量均達100%，僅19號1樓廚房牆壁磁磚含水量為58%，其後進行雨水模擬即屋頂噴水測試，原含水量達100%之位置仍維持含水量100%外，其濕潤範圍擴大，而19號1樓廚房牆壁磁磚含水量則由58%上升至100%，且觀察15號2樓後面浴廁地坪及部分牆面磁磚已經敲除，牆面似已施作防水處理，地板排水管亦有重新配管跡象，最後乃作成結論判斷，因2棟建物皆已逾30年之久，外牆間仍有些微縫隙，因間隙過小或雜物阻塞均會影響2建物外牆上方的水無法順利流至地面，因此屋頂

中間隔牆下雨滲入一般會往內外牆防水層較薄弱之19號1、2樓排出，導致19號1、2樓滲水之現象，自己排除係因15號2樓後面浴廁排水管滲漏所致。且由新北市土木技師公會所提出如附表所示之建議修復方法觀之，關於19號1、2樓之漏水修復方法乃為在19號頂樓屋頂鐵皮與15號女兒牆交界處施作水切防水及鋪鋼板蓋等防水措施，益足認系爭19號1、2樓房屋之漏水與系爭15號2樓房屋後面浴廁排水管滲漏無關。況觀諸上開鑑定報告所附照片，被上訴人確實已就系爭15號2樓房屋排水管外接外管。是上訴人前開主張，尚非可採。

4.上訴人又主張：新北市土木技師公會鑑定報告中關於「屋頂噴水測試」，係起訴後之新事實，與起訴時之情況已有不同。且根據錄影光碟及測試數據顯示，屋頂噴水係直接流至系爭15號2樓房屋，而系爭19號1、2樓房屋僅於共壁處濕潤度增加，故屋頂模擬雨水測試，與本案沒有關連性。又新北市土木技師公會鑑定時未就系爭15號2樓後面浴廁牆開口處測試前後之含水量比較，豈能僅以系爭19號1、2樓之含水量數據斷定漏水原因，且疏未確認漏水處沒有系爭19號1、2樓房屋水源管線經過，已偏離事實，無法採信云云。然查，日常天氣變化本有晴、雨天之別，而雨水亦屬造成房屋漏水之重要因素之一，自有進行屋頂噴水測試之必要性，是上訴人主張新北市土木技師公會進行雨水模擬之「屋頂噴水測試」係屬起訴後之新事實且與本案沒有關連性云云，自不足採。又15號、19號二棟建物係分別興建，並無共同壁，已如前述，縱上訴人在19號2樓房屋離地面30公分開洞處牆面未見縫隙，惟由15號2樓後面浴廁離地面160公分開洞處則可見2建物間有些微縫隙，益足認2建物並無共同壁，蓋豈有可能2相鄰建物同一樓層之一部分牆壁為共同壁，一部分牆壁復有各自之外牆，在建築構造上並不可能如此建築，況19號1、2樓既於73年1月16日建築完成，上訴人並於74年2月5日為第一次登記取得所有權，而15號2樓係於77年5月

01 30日始建築完成，倘上訴人未出具共同壁使用同意書予興建
02 15號建物之起造人供申請建築使用，15號建物並無使用共用
03 牆之可能，而上訴人對此並未舉證以實其說，是上訴人主張
04 2 建物間有共同壁云云，並不足採。至上訴人雖主張15號2
05 樓房屋浴廁牆面離地160公分高洞口流下之水，係先直接流
06 至15號2 樓房屋，再由該處滲入19號1、2 樓房屋云云，惟
07 前揭「屋頂噴水測試」乃係自19號與15號隔牆交界處噴水，
08 且試水時可見19號頂樓加蓋鐵皮屋頂與15號頂樓加蓋之混凝
09 土女兒牆交界面水切鐵板處有開裂現象，而2 棟建物各有外
10 牆而留有間隔，縱歷經30年間或有自然現象震動，致縫隙產
11 生變化，惟既非共用牆面自仍有些微縫隙，是水流自會沿外
12 牆縫隙往下流，難認均已由15號2 樓房屋後面浴廁之隔牆開
13 口處所盛接，是上訴人主張：系爭19號1、2 樓房屋牆面之
14 含水量係來自於系爭15號2 樓房屋之滲入云云，洵不足採。
15 再者，新北市土木技師公會鑑定報告已說明系爭15號2 樓房
16 屋後面浴廁隔牆開口處於試水前經測試含水量達100%，既已
17 達含水量飽和點，是試水後之含水量自不會再產生變化，並
18 已經新北市土木技師公會補充鑑定說明：「…(二)15號2 樓後
19 面浴廁與19號2 樓間隔牆開口處之試水前照片詳附件八 相
20 片13-1V，試水後照片詳 相片13-2V。15號2 樓後面浴廁
21 與19號2 樓間隔牆開口處測試前之含水量已達100%且相當濕
22 潤（詳主文第2 頁九、鑑定經過（二）所述），漏水測試後
23 之含水量亦為100 %，故未另外列入含水量比較表。(三)因19
24 號1 樓廚房牆壁磁磚漏水測試前後含水量變化很大（58 %上
25 升至100 %），故以此判斷19號1 樓、2 樓牆防水層較薄弱
26 。…」等情，是上訴人主張新北市土木技師公會鑑定時並未
27 就15號2 樓後面浴廁牆開口處測試前後之含水量為比較，致
28 判斷上有所疏漏云云，亦不足採。復參酌系爭19號1、2 樓
29 房屋建築完成已逾30年，內外牆防水層自會隨時間經過而老
30 化而失其效用，於下雨時雨水滲入外牆縫隙，因受間隙過小
31 等因素，自會造成積水長久以來難以排出，並因混凝土、磚

牆等之吸水毛細現象，致非僅僅於雨天受其影響，且滲水區域本僅及於防水層薄弱之區域，非必為整個牆面均受影響。至15號7樓頂鐵皮固有多出女兒牆外約8吋，然雨水本非僅與地面呈90度角直直落下，女兒牆外縱多出8吋鐵皮屋簷，然難認下雨時雨水並不會噴濺至19號鐵皮屋頂與15號女兒牆外側交界之水切鋼板伸縮縫開裂處。抑且，新北市土木技師公會鑑定報告既認定係因系爭19號1、2樓房屋外牆防水層薄弱，致19號1、2樓發生滲漏水現象，則核與給、排水管之漏水無涉，是系爭19號1、2樓房屋漏水處有無水源管線經過，實非需據以判斷之要素。從而，上訴人執前詞主張新北市土木技師公會前開鑑定意見不足採信云云，亦無理由。

5.上訴人復主張：本件應以聯億公司第1次鑑定報告及結論為判斷準據云云。惟聯億公司之鑑定，係由上訴人於訴訟外自行委託，自非屬民事訴訟法所稱之鑑定，則該鑑定報告僅具有私文書之性質，又被上訴人復爭執其內容之真正，則該鑑定報告即難於本件訴訟中逕為採用。況觀諸聯億公司所出具鑑定報告（即卷附「專業漏水檢測單」，見原審卷第47-59頁），其上並未由製作者具名，且關於該報告製作者之學、經歷暨有無專業證照等均屬不明，自難認具有形式及實質的證據力，是尚難憑聯億公司之鑑定報告而為有利於上訴人之認定。

6.上訴人另主張：縱認15號、19號建物頂樓伸縮縫遇雨滲漏係19號1、2樓房屋漏水之原因之一，被上訴人為系爭15號房屋樓頂之區分所有權人，依新北市土木技師公會108年1月14日函文記載，足證系爭15號2樓房屋之外牆確係緊臨系爭19號1、2樓之房屋外牆，造成上訴人所有房屋滲漏情形，且上開原因係系爭15號2樓房屋於76年間興建時未與系爭19號1、2樓房屋保持相當間隔所致，被上訴人於事後亦未善盡為保管之責，依民法第191條第1項規定，被上訴人亦應就系爭15號及19號房屋頂樓漏水對系爭19號1、2樓房屋所造成之損害負賠償責任云云。然按，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191條第1項固定有明文。惟系爭15號建物乃係領有主管機關核發使用執照之合法建物，是其興建時與系爭19號建物間之間距當符合相關法規之規定，且被上訴人並非原始起造人，系爭15號建物之興建自與被上訴人無涉，而2號建物相鄰之間距變化乃係歷經30年間之自然現象震動所致，難認被上訴人在保管上有何作為或不作為義務之違反。況系爭19號1、2樓房屋之漏水係因自身防水層薄弱所致，尚難認係因系爭15號2樓房屋所致，亦已如前述。從而，上訴人依民法第191條第1項規定，請求被上訴人應就系爭19號1、2樓房屋因漏水所生損害負賠償責任，亦屬無據。

(二)上訴人請求被上訴人修復系爭15號2樓房屋至不漏水狀態，是否有據？

1.按對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段固定有明文。惟上開規定，係法律於所有權受不法干涉時，所設得為排除之請求，其主張相對人對於自己之物，未盡維護、管理義務而妨害權利人之所有權者，必以相對人於其支配領域內，有管理、維護義務未盡，妨害所有權之完整行使，並二者間有因果關係，始堪許依上開規定請求除去之。

2.查系爭19號1、2樓房屋之漏水非因系爭15號2樓房屋之浴室、廁所樓地板安裝於兩造中間隔牆內之舊水管漏水所導致，已如前述，則上訴人主張被上訴人未妥為維護、修繕系爭15號2樓房屋，導致系爭19號1、2樓房屋漏水受損，妨害其所有權，依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人應將系爭15號2樓房屋之漏水原因修復至不漏水狀態，自屬無據，不應准許。

(三)上訴人請求被上訴人按原審卷第45頁之附表估算總表給付修繕費用210,775元本息，及請求被上訴人給付精神損失374,

000 元本息，是否有據？

1. 按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第184條第1項前段、第2項本文、第195條第1項前段固定有明文。惟侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言（最高法院54年台上字第1523號判例意旨參照）。

2. 查上訴人所舉證據不能證明被上訴人有何故意、過失不法侵害其系爭19號1、2樓房屋所有權之行為，業如前述。且觀諸上訴人所主張原審卷第45頁之附表估算總表之修繕費用，其中關於牆面敲除（見磚）觀察工、牆面觀察孔泥作復原工程、牆面局部開挖方式檢測、105~106年間抓漏師傅勘測費用等費用，均係屬上訴人為釐清責任歸屬，自行委託抓漏勘測、敲壁觀察並復原所支出之費用，實與系爭19號1、2樓房屋因漏水所生損害之修繕行為無涉，難認上開費用係屬系爭19號1、2樓房屋之修復費用。從而，上訴人主張被上訴人未妥為維護修繕系爭15號2樓房屋，導致系爭19號1、2樓房屋漏水受損不堪居住，被上訴人應依侵權行為損害賠償之法律關係，按原審卷第45頁之附表估算總表給付修繕費用210,775元及精神損失374,000元，亦屬無據，不應准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條第1項、第195條之規定，請求(一)被上訴人應將門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號2樓之漏水原因修復至不漏水狀態。(二)被上訴人應按原審卷第45頁之附表（起訴狀「原證6」第33-45頁）估算總表所示之修復項目及費用，給付上訴人因漏水而必須支出之損害修繕費用210,775元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被上訴人應給付上訴人精神損失

374,000 元及自 108 年 3 月 21 日起至清償日止，按年息百分之 5 計算之利息。均為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦及所舉證據方法，經核與判決結果均不生影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第 436 條之 1 第 3 項、第 449 條第 1 項、第 78 條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 6 月 10 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 高 文 淵
法 官 陳 心 婷
法 官 王 士 珮

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 109 年 6 月 10 日
書 記 官 李 秉 翰

附表：

19號 1 F、2 F及鐵皮屋頂修復費用估價單

	工 程 項 目	說 明	單 位	數 量	單 價	總 價	附 註
壹	19號1F、2F修復費用						
1	一樓廚房天花板油漆	滲水處刮除	M2	21	380	7980	
2	一樓廚房磁磚打除重貼	3.6 吋磁磚	M2	16	1450	23200	
3	一樓臥室牆面滲水處粉刷油漆	臥室101	式	1		8000	
4	一樓廚房廚具踢腳板更新		m	4.5	850	3825	
5	二樓廚房牆面貼磁磚	25*33磁磚	M2		3000	6000	
6	二樓臥室牆面滲水處理刷油漆	臥室201	式			8000	

(續上頁)

7	二樓臥室高架木地板貼PVC磚	臥室201	M2			7200	
8	運雜費		式			3195	
9	管理費		式			8790	
10	稅金5%		式			3810	
11	合計					80000	
貳	鐵皮屋頂防水及修復費用						建議
1	19號頂樓屋頂鐵皮與15號女兒牆交界處水切防水及鋪鋼板蓋		式	1		34000	
2	運雜費及管理費		式	1		4095	
3	稅金5%		式	1		1905	
4	合計					40000	