

臺灣新北地方法院民事判決

108年度簡上字第395號

上訴人 陳清繡

訴訟代理人 范康洋

被上訴人 堤業國際有限公司

兼法定代理人 廖書賢

上列當事人間請求修復漏水事件，上訴人對於中華民國108年11月6日臺灣新北地方法院板橋簡易庭107年度板簡字第2065號第一審判決提起上訴，經本院於109年7月1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

一、被上訴人於原審主張：

(一)、被上訴人廖書賢（下稱廖書賢）所有新北市○○區○○路0段00巷000號2樓房屋（下稱系爭2樓），為廖書賢之爺爺於民國62年購置贈與廖書賢之父親新婚使用，於廖書賢之父親86年往生後，由廖書賢繼承且於95年8月於此地設立被上訴人堤業國際有限公司（下稱被上訴人公司）執業至今。上訴人購置同棟6-2號3樓房屋（下稱系爭3樓）將原浴室、廚房完全拆除並遷移重新配置水管管線，更改隔間至系爭2樓原屬寢室上方，當時裝修時造成系爭2樓廚房、浴室天花板大漏水，廖書賢至系爭3樓跟該承包負責人告知立即改正，始知系爭3樓將浴室、廚房重新設置於系爭2樓之室內攝影棚空間上方（未設立公司前原寢室用途）。又於106年年底時，被上訴人公司拍攝設備上方附近之天花板大量滴水，因被訴人公司辦公室內部天花板有裝輕鋼架天花板，警覺倘若大量水滴出來代表滴水嚴重，廖書賢將輕鋼架天花板移開後發現，某處正在大量滴有淡黃色且異味的水從天花板一直快速的滲出滴下，並立刻到系爭3樓告知其住戶即上訴人之婆婆、小叔下樓觀看此情況，經用竿子在系爭2樓頂天花

01 板，系爭3樓檢視大約在浴缸與馬桶底座位置，上訴人之婆
02 婆、小叔告知幾天前有自行使用速立康補浴缸、馬桶底座，
03 廖書賢因被上訴人公司有販售補漏水之產品並詢問渠等是否
04 願意嘗試使用被上訴人公司"密黏補"產品，若馬桶底座不
05 再滲漏，就應該解決，經渠等同意下願意使用，當天爾後該
06 馬桶底座不再滲出水，系爭2樓天花板也沒髒水滴下，但過
07 幾天後另一位置開始大量滴水，經與上訴人小叔現場查看後
08 發現大量漏水位置在系爭3樓浴缸下方之天花板正在大量滴
09 水，見狀後立即到樓頂水源總開關處關閉，關閉後此時大量
10 漏水處就不再漏水。隔一段時間後，上訴人搬回系爭3樓居
11 住，廖書賢跟屋主反映此狀況，因大量漏水位置在其系爭3
12 樓浴缸下方，是否不要使用浴缸以免2樓天花板會漏大水，
13 但上訴人表明他們長久以來都是在浴缸內洗澡會注意。經過
14 多次協調未果，廖書賢只要白天上班時就會至樓頂關閉總水
15 源，免系爭2樓天花板（系爭3樓浴缸下方）再次大量漏水
16 。過幾周後，某日一早發現系爭2樓又在大量漏水，廖書賢
17 至樓頂關閉水源總開關並再度貼上告示2樓天花板3樓浴缸
18 下方又在滲漏滴大水，上訴人之先生范康洋（下稱范康洋）
19 告知因小孩洗澡有噴水，所以有這樣的狀況下次會小心，因
20 為漏水房間為被上訴人公司拍攝影片製播的攝影棚製播室，
21 內有昂貴的製播設備價值近百萬，趕緊搬移並立即告知上訴
22 人范康洋要立即修補浴缸，以免昂貴的製播設備毀損。此時
23 再次進系爭3樓檢視浴缸並看到之前自行使用速立康補漏的
24 痕跡，但接縫處內部都是水，表示浴缸造成下方天花板漏水的
25 機率非常大，范康洋告知渠等會控水管裡，不要讓小孩亂
26 噴水，並接受廖書賢建議將先前上訴人之公公補的速立康剝
27 除，因為浴缸與牆壁、地板接縫處仍有大量水分，使用被上
28 訴人公司"密黏補"在浴缸與牆壁、地板縫隙；嗣於107年
29 2月，被上訴人公司重要客戶洽談業務，廖書賢自行花費施
30 工將漏水牆面用補土補破損，此時牆面已大量剝落破損不堪
31 ，也產生發霉狀態，連續1周除濕，同時告知上訴人不要再

01 使用浴缸，因為樓下牆壁仍有濕的狀態並已滲漏到接近系爭
02 2樓地面，且為了不讓牆壁濕潤，廖書賢每日上班時都會再
03 度到樓頂關閉總水源。依照廖書賢販售修補耗材12年經營漏
04 水問題經驗，倘若縫隙都補完畢，地面排水管已確認無漏水
05 ，那極大可能在浴缸內部爆管造成大量漏水，上訴人表明沒
06 有錢但會控水管裡，廖書賢再次告知上訴人一定要將浴缸拆
07 起才能找到浴缸內漏水狀況，但未果，因每日上班時早上都
08 會到樓頂關閉總水源，直至上訴人告知關閉總水源造成他們
09 用水困擾，希望不要做關閉總水源，此後廖書賢就沒有再關
10 閉。至107年6月11日，被上訴人公司牆壁大片濕潤，牆面
11 攝影背景浸潤毀壞拆除，翌日早上廖書賢進辦公室檢視漏水
12 滲水處，該處攝影棚已經地面淹大水約1公分高，系爭3樓
13 浴缸下方的系爭2樓天花板處，猶如水龍頭般的滴大水，放
14 置於桌面上的貨物樣品架積滿了水，現場立即錄影存證並趕
15 緊將貨物搬離且花費一整天整理清潔地面，該日公司無法營
16 業，再度到樓頂關閉系爭3樓總水源，此時就不再滴水，上
17 訴人一家人晚間回來會用水，當天告知上訴人及范康洋當天
18 系爭2樓大淹水天花板大滲漏，要求屋主趕緊找專業人員來
19 檢視修繕，直至6月14日上午一早至辦公室，同樣天花板水
20 滲漏，廖書賢錄影存證同時使用多處水桶接水滲漏處一免再
21 度地板淹水，當日上訴人找尋劉姓工程行至系爭2、3樓檢
22 查水滲漏狀態同時檢測屬於熱水管還是冷水管破裂，並要求
23 上訴人將加壓馬達打開，此時檢測時天花板（系爭3樓浴缸
24 下方）開始大漏水，劉姓工程人員告訴廖書賢就讓它繼續滲
25 漏，要知道一個晚上可爆出的水量為多少，6月15日一早水
26 桶累積的量將近一半，劉姓師傅最後判斷為浴缸內部冷水線
27 爆管造成系爭2樓滲漏，需要將系爭3樓浴缸拆開才能徹底
28 解決2樓天花板水滲漏問題。之後經中和市公所協調，且於
29 7月31日後，廖書賢開始使用混泥土牆專用之水測計量測先
30 前水滲漏之牆壁含水量，測試結果儀器顯示，先前大滲漏多
31 處之牆壁天花板含水量依舊高達40%以上，滲漏之牆壁含水

量分布於30 % -20% ；8月7日上午上班時間，廖書賢至系爭2樓上班，聽到系爭3樓有短暫施工聲音，故隨同胡慶華手持攝影機，到系爭3樓門口按電鈴並告知上訴人希望能讓廖書賢進入了解如何修繕及修繕之處，但上訴人拒絕，廖書賢說務必請修繕師傅到系爭2樓現場檢視觀看水滲漏之位置以及範圍，才能精確了解如何於系爭3樓施工，王姓師傅陪同上訴人下樓，王姓師傅進入水滲漏之攝影棚內後，表示牆面不再滴水就算修繕完畢，但廖書賢現場直接使用混泥土牆面專用水測計當面檢測水滲漏之天花板及牆面，儀器顯示該牆面含水量依然高達40%以上，大部分受損牆面、天花板之水量也分布於30% -20%，表示牆面內部依然在滲漏沒有修繕完成並告知上訴人以及王姓師傅目前專業防水工程檢視均使用專業儀器檢測水滲漏問題，並非使用目視、手觸、水表等古時不科學無效益的檢視方法，過程中因彼此言語有衝突，胡慶華小姐報請警察到現場，彼此較為冷靜後，繼續討論王姓師傅如何修繕，王姓師傅最後表示有在浴缸開40×40公分正方形孔，並說明內部有浴缸排水管漏；8月7至9日廖書賢使用混泥土牆面專用水測計檢測滲漏牆面之大範圍水含量，並開始詳細標記含水量於牆面，分別為大於40%、大於30%、大於20%，如此可以很清楚觀看水滲漏之分布以及精準位置；8月10日開始室內除濕；8月13日室內除濕、因8月14日被上訴人公司有重要來賓節目錄影，8月13至17日（星期一至五）均整日除濕，8月16日（四）范康洋告知防漏工程施作至今快滿一個月（7月17日馬桶水管修繕），王師傅建議安排9月11號讓牆面充分乾燥，或廖書賢量測牆面含水率的狀況，以決定是否近期安排油漆工程，胡慶華告知此時水滲漏之攝影棚每天有開除濕，同時使用水測計量測數值，此時該水滲漏天花板、牆面含水率有減低中我們會持續觀察，同時告知范康洋，我們希望等水滲漏之天花板、牆面含水量降低至與正常牆面含水量數字一致時，再安排時間做牆面修復油漆工程。8月20日經過周六、周日未除濕情況下，

01 廖書賢一早再度使用混泥土牆面專用水測計量測水滲漏天花
02 板以及牆面，顯示先前水滲漏處之含水量再度飆高回40%以
03 上，大部分均恢復含水量30%-20%，胡慶華也於當時將相關
04 訊息清楚傳遞給范康洋並告知王姓師傅並務必請抽空來系爭
05 2樓現場會勘狀況；8月22日使用水測計量測發現滲水之天
06 花板、牆面之水含量數值繼續升高（原先40%升高至42%）
07 ，並告知范康洋此狀況，范康洋表示從修繕工程7月17日至
08 當時用水方式未改變，但牆面含水量卻一高一低，懷疑有其
09 他漏水元並翻從我們家而來，請繼續觀察一陣子，期間歷經
10 雙方協調未果，遂起訴請求相關修繕並賠償廖書賢精神損害
11 及被上訴人公司之營業損失。

12 (二)、併聲明：

- 13 1、上訴人應依新北市土木技師公會108年8月19日新北土技字
14 第1080001682號鑑定報告書附件7附7-3頁修復費用鑑估--
15 數量計算表（附件一）所示將其所有系爭3樓建物之漏水修
16 復。
- 17 2、上訴人應依新北市土木技師公會108年8月19日新北土技字
18 第1080001682號鑑定報告書附件7附7-2頁修復費用鑑估--
19 數量計算表（附件二）所示將廖書賢所有之系爭2樓因本件
20 漏水所生損害回復原狀。
- 21 3、上訴人應給付廖書賢精神慰撫金10萬元及自起訴狀繕本送達
22 翌日起算至清償日止，按年利率5%計付之利息。
- 23 4、上訴人應給付被上訴人公司營業損失288,000元及自起訴狀
24 繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率5%計付之利息。
- 25 5、訴訟費用及鑑定費用由上訴人負擔。

26 二、上訴人於原審抗辯稱：

- 27 (一)、上訴人於98年購置系爭3樓，而廖書賢自認其爺爺於62年購
28 置2樓房屋並贈與廖書賢父親新婚使用，嗣後廖書賢於86年
29 繼承該屋，顯見本公寓完工迄今至少已達45年之久。依據中
30 華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報內容三、建
31 物經濟耐用年數表所示，縱以本棟建築物係屬鋼筋混凝土建

造，亦已接近經濟耐用年數。況在69年以前建造的住宅大多是無電梯，5層樓以下的房屋，且大多屬於加強磚造的結構形式，系爭建物係屬加強磚造建物，實已超過經濟耐用年數35年。再者，自106年起，鄰近之中山路25巷口開始進行捷運萬大線工程施工，施工地點距離本公寓不到20公尺，人在屋內時可明顯感受到該工程進行施工中產生不小振動，老舊公寓常因捷運施工產生振動造成受損現象，於台北捷運施工中之損鄰事件時有所聞，同樣施工條件及近鄰環境，本棟公寓老舊因捷運施工產生天花板漏水現象係有可能。退步言，系爭2、3樓已屬老舊建物，建物材質亦隨年代久遠出現劣化質變應無從質疑。據此，公寓建物房屋天花板漏水之原因甚多，諸如：房屋老舊導致天花板結構性漏水、公共管線劣化破裂產生漏水等諸多原因。被上訴人未能舉證證明即逕自誣指系爭3樓因施工修改浴室、廚房及重新配置管線時即已造成天花板大漏水，若如被上訴人所述，被上訴人早於10年前即已起訴上訴人，故被上訴人應提出相關證據證明被上訴人所述為真，而非恣意指摘。另因屋齡老舊，可能係因公共管線或建物結構年久失修產生建材裂化，導致系爭2、3樓間天花板漏水，被上訴人未經查證及尚未釐清天花板漏水原因，即片面逕下斷言係上訴人10年前因整修浴室所致，倘若上訴人當年整修浴室不慎，天花板漏水現象絕非於10年後才發生，也非今日被上訴人才提出訴訟，況房屋老舊無法重建，上訴人整修超過35年以上建物房屋內部劣化變質材料自屬合宜，實無不當。

(二)、106年12月間，被上訴人發現系爭2樓天花板漏水並告知當時居住於系爭3樓之上訴人小叔與婆婆，被上訴人立即介紹被上訴人公司販售補漏水之產品『密黏補』補土產品，並有多年處理補漏水之經驗，遂以用竿子在二樓天花板敲擊，並於系爭3樓檢視大約位置簡易方法，毫無佐證依據恣意推測馬桶與浴缸是漏水來源。被上訴人乃說服上訴人小叔與婆婆向其購買『密黏補』，並依被上訴人要求在馬桶底部黏補一

01 圈，等待3小時之硬化時間才能使用馬桶，經被上訴人確認
02 系爭2樓天花板已停止漏水。上訴人小叔與婆婆聽從被上訴
03 人通知漏水已修繕完成，隔天便放心繼續使用浴缸與馬桶。
04 惟幾天過後，被上訴人再次告知上訴人小叔與婆婆，系爭2
05 樓天花板發生大量漏水，再以用竿子在系爭2樓天花板敲擊
06 ，於系爭3樓檢視大約位置的相同簡易方法，此次認為浴缸
07 下方才是漏水來源，由原馬桶與浴缸妄斷推測浴缸下面可能
08 有管線破裂與防水層失效而導致漏水，進而建議上訴人小叔
09 與婆婆應該將浴缸拆除與重做防水層，並應將冷熱水管重新
10 做成明管，才能將漏水問題一勞永逸的解決。嗣後，上訴人
11 小叔便電話告知范康洋關於第二次漏水的發生與被上訴人的
12 建議與要求。上訴人小叔質疑被上訴人的專業能力，由於需
13 要請專業的抓漏師傅評估，不方便擅作主張。嗣上訴人小叔
14 與婆婆搬離回老家居住，上訴人全家遂於107年1月27日搬
15 回系爭3樓，檢查浴室、浴缸、馬桶後，詢問上訴人小叔與
16 婆婆用水習慣，由於浴室採乾濕分離設計，以玻璃拉門隔開
17 濕區（指淋浴地板與浴缸）與乾區（指馬桶、洗臉台及洗衣
18 機），抽風機24小時開啟，加速浴室濕氣排出與減少臭味，
19 並有裝設加壓馬達，避免同時使用洗衣機、洗碗及洗澡時的
20 大量用水，造成水壓不穩，雖然被上訴人未能確認天花板漏
21 水原因，上訴人自行重新修補浴缸與牆壁接縫矽膠及發霉乾
22 裂部分區域，上訴人顯已對老舊房屋做了應有之處置及改善
23 。又於同年1月29日，范康洋與被上訴人查看系爭2樓天花
24 板與牆面第二次漏水的位置，系爭3樓浴室的馬桶底部採『
25 密黏補』黏補一圈，上訴人亦已將浴缸與牆壁接縫矽膠、淋
26 浴地板的磁磚接縫矽膠剝除重補，上訴人允諾被上訴人會立
27 即檢視浴室防漏，天花板漏水原因是否真因上訴人系爭3樓
28 浴室所造成。被上訴人乃自週一至週五上午，關閉位於頂樓
29 系爭3樓用水總開關，上訴人與范康洋於傍晚下班後，需重
30 新開啟用水總開關才能正常供水，造成上訴人全家生活諸多
31 不便與困擾，范康洋便開始檢視浴缸與牆壁接縫矽膠、淋浴

01 地板的磁磚接縫矽膠，再用矽膠一一補強或挖除重做。只在
02 浴缸裡洗澡並減少用水，持續觀察是否不再發生漏水。上訴
03 人與被上訴人太太相互加line，聯繫追蹤漏水狀況。至同年
04 2月9日，被上訴人太太再次告知系爭2樓天花板發生漏水
05 並關閉樓頂的三樓用水總開關，漏水位置與第二次漏水位置
06 一致，當天晚上被上訴人再次檢視系爭2樓浴室，被上訴人
07 由原浴室與馬桶漏水、浴缸下面可能有管線破裂與防水層失
08 效，第三次臆測浴缸下面漏水，被上訴人認為接縫矽膠的防
09 水能力不夠，使得洗澡用水可能會透過接縫矽膠滲入到浴缸
10 底部，再滲漏到二樓天花板。被上訴人又提議使用『密黏補
11 』取代浴缸與牆壁、淋浴地板磁磚的接縫矽膠。范康洋便購
12 買『密黏補』並與被上訴人一同將有接縫矽膠的地方挖除，
13 以『密黏補』回填黏補，被上訴人也建議將系爭3樓浴室裡
14 洗衣機移出，減少浴室用水與漏水的可能性，范康洋也配合
15 將洗衣機移至後陽台；於同年2月13日，被上訴人太太用li
16 ne告知上訴人，系爭2樓天花板已不再漏水。又於同年3月
17 12日，被上訴人太太用line告知上訴人，系爭2樓天花板發
18 生漏水，漏水位置與第二次漏水位置不太一致，被上訴人已
19 關閉樓頂3樓用水總開關，被上訴人由原浴室與馬桶漏水、
20 浴缸下面可能有管線破裂與防水層失效、浴缸下面漏水，第
21 四次臆測應是加壓馬達造成三樓浴缸下面有管路爆管漏水所
22 致。上訴人與范康洋皆向被上訴人表示既已用『密黏補』取
23 代浴缸與牆壁、淋浴地板磁磚的接縫矽膠，又經被上訴人四
24 次推測漏水源頭進行修復，顯已證明並非被上訴人所臆測為
25 上訴人所致。同年3月15日被上訴人用line通訊軟體告知上
26 訴人，系爭2樓天花板已不再漏水，被上訴人已完成攝影棚
27 牆面布置，進行客戶洽談。但於同年6月11日，被上訴人太
28 太用line告知上訴人，系爭2樓天花板與牆面發生大量漏水
29 ，當天晚上被上訴人再次上樓查看系爭3樓浴室、浴缸、淋
30 浴地板，便立即要求現場測試，被上訴人用淋浴蓮蓬頭將水
31 大量灌入浴缸排水孔與淋浴地板排水孔中，檢視系爭2樓天

01 花板並無漏水變大的現象，表示系爭2樓天花板漏水與浴缸
02 排水、地板排水無關。於同年6月14日下午2點，上訴人找
03 到水電劉師傅查看系爭2樓天花板與牆面、系爭3樓浴室、
04 浴缸、馬桶、加壓馬達，此時得知加壓馬達旁邊也有止水閥
05 。劉師傅首先測試系爭樓全戶的冷水管路是否爆管漏水，先
06 關閉熱水器的進水管，再關閉馬桶後方的進水管螺絲，開啟
07 加壓馬達，這時未發現系爭2樓天花板再次漏水，也未發現
08 因管路加壓爆裂漏水，加壓馬達也沒不停運轉。劉師傅告知
09 上訴人需測試一天，同日下午4點多，上訴人查看系爭3樓
10 馬桶後方的進水管螺絲時，發現螺絲下方與地板有明顯的水
11 漬，有水從進水管螺絲沿牆流下，范康洋認為應是螺絲鬆動
12 造成水由管子流出，且非造成天花板漏水原因，為求謹慎，
13 便立即拍照line給劉師傅，劉師傅判斷馬桶與地板磁磚漏水
14 。范康洋也再次仔細檢查並發現同年2月9日使用『密黏補
15 』除，其中浴缸與牆壁的『密黏補』皆有出現嚴重黏補不全
16 。同年6月16日，劉師傅已與泥作師傅討論，判斷馬桶與地
17 板磁磚漏水並提供報價給上訴人，同年6月21日，范康洋以
18 line通知被上訴人太太，已透過用水管理讓系爭2樓停止漏
19 水，預計安排此週末（同年6月23日至6月24日）劉師傅會
20 施作系爭3樓浴室地板防水，被上訴人太太也以line告知范
21 康洋，希望不要只靠用水管理止住漏水，應儘快處理管線問
22 題，以致上訴人不敢請劉師傅施工。歷經4次調解，上訴人
23 亦已完成修復漏水，殊不知被上訴人卻百般指責與刁難，未
24 能提出證據，即任意指摘漏水未修復，上訴人亦請被上訴人
25 同意進其屋內進行漏水修復牆面粉刷，被上訴人天馬行空提
26 出一些假設性問題百般阻撓，故無法進行粉刷作業。同年7
27 月5日上訴人找水電羅師傅察看漏水情況，依羅師傅所述，
28 若是浴缸漏水，浴缸跟地板的補土接縫應該會持續滲水；若
29 浴缸內部積水，應該會造成四周牆壁壁癌；浴室地板有墊高
30 設計，若浴缸內部積水，應該會造成廁所門口持續滲水；以
31 上皆無發生，浴缸漏水或積水的可能性低。被上訴人依舊不

01 停向水電羅師傅說明，依據先前這幾次的漏水位置評估，應
02 是系爭3樓浴缸內部管線破裂所致。之後，水電羅師傅希望
03 本人再去找其他抓漏師傅協助修繕。同年7月12日上訴人找
04 另一位抓漏王師傅察看漏水情況，王師傅檢查馬桶後方的進
05 水管螺絲，確認牆壁內水管與進水管螺絲座銜接處有裂痕，
06 水會直接在牆面磁磚內往樓下滲漏，並檢查馬桶底部與周遭
07 地板磁磚，判斷馬桶可能安裝不良的現象，需要另外安排時
08 間檢修與更換馬桶，同年7月17日王師傅帶了一組新馬桶並
09 進行修補工程，更換了有裂縫的水管，拆下舊馬桶發現舊馬
10 桶與底下糞管銜接不夠密合，便立即修繕並安裝上新的馬桶
11 ，施工後王師傅請上訴人開啟加壓馬達，開始加壓運轉，加
12 壓馬達會將整個管路加壓至3.5kg後自動停止，此時便將位
13 於加壓馬達前段的止水閥關閉，讓整個管路持續處於3.5k g
14 下觀察2個小時，加壓馬達無再次運轉，證明無管路漏水、
15 無管路壓力下降，讓加壓馬達再次運轉加壓，王師傅建議上
16 訴人做2項觀察，一是：開始正常用水，觀察未用水時加壓
17 馬達是否會突然啟動運轉；二是：利用平時無用水期間，紀
18 錄系爭3樓用水總開關旁邊的自來水水表刻度，觀察水表刻
19 度是否相同。同年7月18日，上訴人於上午7：30左右拍下
20 系爭3樓用水總開關旁邊的自來水水表刻度，再利用中午12
21 ：30吃飯時間，回家再次拍下3樓用水總開關旁邊的自來水
22 水表刻度，確認水表刻度相同，證明整個管路已不再漏水。
23 同年8月7日上午，請王師傅在浴缸旁邊開40cm×40cm維修
24 孔，檢視浴缸內部是否有管線破裂的積水滲漏現象，檢查發
25 現浴缸底部乾燥、浴缸底部有一半的區域鋪設磁磚、浴缸內
26 無管線破裂漏水，當浴缸內大量水排出時，底部與排水管銜
27 接處防水膠帶有極輕微滲漏水滴滴下。被上訴人聽到施工聲
28 響便立即與被上訴人太太手持攝影機要求進入系爭3樓觀看
29 王師傅如何修繕，上訴人當下予以拒絕。上訴人與王師傅一
30 起到系爭2樓檢視先前水滴的位置，王師傅現場確認系爭2
31 樓天花板與牆面皆乾燥無滲漏現象，被上訴人大聲質疑王師

傳的修繕內容，無法同意漏水來源是馬桶進水管裂痕，而浴缸內部無管線爆裂，甚至威脅連同王師傅一起提告。最後，被上訴人與被上訴人太太更惱怒地電話報警，請警察到現場。警察希望我們能心平氣和地討論後便離開，等被上訴人與被上訴人太太情緒比較平靜之後，被上訴人拿出『水份計』指出系爭2樓天花板與牆面的少數單點位置之量測數值超過10%，幾處單點位置數值達到40%，王師傅也向被上訴人與被上訴人太太詳細說明修繕位置、水管加壓測試結果、幾處單點位置『水份計』數值達到40%的原因，並說明系爭3樓浴缸已開立一個40cmx40cm維修孔，檢視浴缸內無管線破裂、浴缸底部有一半的區域鋪設磁磚、浴缸底部與排水管銜接處有極輕微滲漏，與被上訴人於同年6月11日，被上訴人直接用淋浴蓮蓬頭將水大量灌入浴缸排水孔與淋浴地板排水孔中，最後檢視系爭2樓天花板並無漏水變大的現象，表示系爭2樓天花板漏水與浴缸排水無關的結果一致。

(三)、被上訴人主張上訴人應容認被上訴人進入系爭3樓就浴室漏水造成系爭2樓天花板牆壁滲水壁癌施行修復行為，實無理由，因系爭2樓天花板漏水現象既已修復。又天花板漏水原因尚未釐清前，上訴人已配合被上訴人主張修復漏水，上訴人從未拖延修繕，被上訴人竟謂其精神不堪其擾，然系爭3樓漏水情形除難謂上訴人所致，上訴人日常生活也發生不便，非僅如被上訴人所稱影響其日常生活上之不便，退步言，天花板漏水尚難憑此而認當然因此侵害被上訴人身體健康或人格法益且屬情節重大之程度，且公司亦未因天花板漏水造成公司名譽受侵害，更無精神上痛苦可言；況被上訴人未提出任何證據證明天花板漏水影響其人格法益並因此遭受侵害，天花板漏水與被上訴人精神損失有何相當因果關係。從而，被上訴人請求上訴人給付精神損失，即非有據，

(四)、被上訴人請求上訴人給付所有修繕及因訴訟過程所衍生相關費用包含相關權責鑑定費用，並支付被上訴人公司因無法正常使用水滲漏之攝影棚造成營業損失，為無理由，因被上訴

人主張上訴人有侵權行為，自應由被上訴人舉證，縱使被上訴人花費鑑定費用亦應由被上訴人自行負擔。況被上訴人未能舉證漏水原因係因上訴人所致，縱能舉證天花板漏水原因係上訴人所致，被上訴人亦未能舉證天花板漏水造成其有所損害。被上訴人除無法舉證漏水原因係因上訴人所致，亦無絕對權受到侵害，退步言，縱被上訴人主張其營業權受侵害，也須舉證上訴人行為係屬故意，並背於善良風俗加害於被上訴人，始該當之。

三、原審判決被上訴人部分勝訴、部分敗訴，即上訴人應依附件一所示將其所有系爭3樓建物之漏水修復、上訴人應依附件二所示將廖書賢所有之系爭2樓建物因本件漏水所生損害回復原狀，為有理由，應予准許；另請求上訴人應給付廖書賢精神慰撫金10萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率5%計付之利息、給付被上訴人公司營業損失288,000元及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率5%計付之利息，則無理由，應予駁回（上開敗訴部分，未經上訴而已確定在案，不在本件審理範圍，附此敘明，見本院簡上卷第305頁）。上訴人就上開不利己部分提起上訴，除援引原審抗辯外，其上訴意旨補充略以：（一）、上訴人依原審所指之內容接受由被上訴人指定之禾曜建築室內裝修公司陳俊松負責施工，於108年11月29日阿勝師傅進行浴缸拆除、牆面及地板磁磚刨除工程，卻發現浴缸下方地板有施作防水層，而非鑑定報告所指稱之浴缸下方未施作防水層，且磁磚鋪貼浴缸下方地板三分之一區域，及刨除浴室濕區地板、浴缸下方地板、四周牆面之磁磚與防水層、牆面與地板之磚塊、水泥結構體乾燥，以及系爭3樓浴室地板整體地板有墊高設計，浴缸下方排水孔四周向下刨除15公分至樓板結構層，刨除之水泥與土塊乾燥，並未發現鑑定報告所指稱之漏水原因；且鑑定過程中，上訴人僅口頭說明，未如被上訴人提供書面資料、照片、影片等給鑑定人，亦未與公會聯繫，致使喪失自我保護的權益，未能協助鑑定人了解漏水處理與修復

01 過程，鑑定報告僅綜合現場會勘及被上訴人自行紀錄照片、
02 影片等所做的漏水判斷；且上訴人自行檢測之含水率數值顯
03 有可疑，與SGS實驗室之測試結果差距甚大。(二)、108年7
04 月25日在系爭3樓淋浴間地板儲水測試、浴缸儲水半缸後放
05 水測試、浴缸四周牆面噴灑灑水測試、浴缸下方地板噴灑灑
06 水測試，並無以上4項測試於系爭2樓直播室牆面6處指定
07 位置之測試前後含水率差異，鑑定人未安排上開測試即完成
08 鑑定報告，且鑑定人以蓮蓬頭噴灑灑水數秒於浴缸四周牆面
09 ，卻未於鑑定報告提及，及鑑定人以蓮蓬頭噴灑灑水數秒於
10 浴缸下方數秒與拍照，亦未於鑑定報告提及，但卻提出該照
11 片已嚴重誤導漏水鑑定，且鑑定報告指稱放水時發現水可入
12 侵至浴缸下方地板，但觀諸照片即可發現浴缸下方的水，是
13 用蓮蓬頭灑進去的清水，所以是整片濕，讓內部鋪設的磁磚
14 洗乾淨、露出來，且於108年11月28日進行浴室工程時，皆
15 未發現水漬、紅色色水沉積、水泥結構體吸水飽和之現象，
16 推翻浴缸下方地板漏水之推測。併為聲明：(一)、原判決廢棄
17 。(二)、被上訴人在第一審之訴駁回。(三)、第一、二審訴訟費
18 用由被上訴人負擔。被上訴人除仍援引原審主張外，另抗辯
19 稱：(一)、經被上訴人與阿勝師傅確認浴缸下方地面與牆壁確
20 實未施作防水層，僅一般水泥墊高及磚牆。(二)、本件業於10
21 8年11月29日進行施作拆除，並於同年12月10日防水工程施
22 作完畢，僅剩地面、牆面鋪設磁磚，且本於該日繼續施作乾
23 溼分離中間檔板之工程收尾處，被上訴人命施作之公司停止
24 施工以保全證據，因知悉上訴人提起本件上訴並要求被上訴
25 人賠償因敲除浴缸所造成的損壞房屋之費用，況被上訴人業
26 已代墊本件施工費用2萬元給施工廠商。併為聲明：(一)、上
27 訴駁回。(二)、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

28 四、本院得心證之理由：

29 (一)、兩造對於以下事項不爭執（本院簡上卷第306頁）：

- 30 1、廖書賢為系爭2樓之所有權人，而上訴人為同棟樓上即系爭
31 3樓之所有權人。

01 2、上訴人曾於98年購置系爭3樓後，將原廚房、浴室拆除並重
02 新遷移配置至位於6-1號2樓房屋室內攝影棚空間（下稱系
03 爭房間）上方。

04 3、被上訴人於106年年底發現系爭房間天花板滲漏水情形。

05 (二)、兩造同意本件爭點如下（本院簡上卷第307頁）：

06 1、系爭房間天花板滲漏水之原因是否因上訴人所有系爭3樓乾
07 濕分離淋浴間浴缸四周防水失效，水分入侵後經由粉刷層毛
08 細孔滲透至系爭房間，甚至有滴水狀況，經由歷次淋浴使用
09 後難以快速除潮解濕，致使水泥構體吸水至飽和，另排水軟
10 管（蛇）管直通落水孔亦容易迴水返淹積水，因此長期滲漏
11 重力排水至系爭房間投影位置而產生壁癌濕漬？

12 2、被上訴人依民法第767條第1項後段對所有權有妨害之虞請
13 求防止、第184條第1項前段過失侵害被上訴人權利、第19
14 1條第1項前段規定，請求上訴人將系爭3樓漏水修復及將
15 系爭2樓漏水所生損害回復原狀，是否有理由？苟有理由者
16 ，上訴人應予修復、回復原狀之方式為何？
17 茲分別論述如下。

18 (二)、系爭房間天花板滲漏水之原因是否因上訴人所有系爭3樓乾
19 濕分離淋浴間浴缸四周防水失效，水分入侵後經由粉刷層毛
20 細孔滲透至系爭房間，甚至有滴水狀況，經由歷次淋浴使用
21 後難以快速除潮解濕，致使水泥構體吸水至飽和，另排水軟
22 管（蛇）管直通落水孔亦容易迴水返淹積水，因此長期滲漏
23 重力排水至系爭房間投影位置而產生壁癌濕漬？

24 1、原審依被上訴人聲請囑託新北市土木技師公會鑑定，其鑑定
25 結果：由於本案於會勘期間尚無明顯漏水（出水）的狀況，
26 本案由兩造於會勘是日說明，及被上訴人提供本會相關資料
27 ，現場量測並比對兩造標的物平面尺寸及拍攝鑑定期間予以
28 記錄，以作為本案漏水事證的確立。系爭2樓漏水原因、修
29 復項目、修復方法、修復費用（含材料、工資）預估：系爭
30 3樓浴缸下方地板未施作防水層，且給水及排水管路接頭施
31 作應有瑕疵（浴廁缸下方排水軟管直通排水孔，給水管未完

全埋入，且108/6/25初勘時可見浴缸下方呈水滴狀）。此外，衛浴乾溼分離之淋浴間四周角隅接合處接續不良（浴缸與地板以silicon封填不佳，108/7/24會勘儲水時門檻有2處出水，當時以抹布及膠帶略以阻水，108/7/25會勘放水時亦發現水可入侵至浴缸下方地板），無法有效防水（詳鑑定報告之附件四）。另由現場試水驗證：經於上訴人3F浴廁乾溼分離淋浴間地板於108/7/24早上11:20儲水（>24HR，約6公分）至7/25下午13:20放水浴缸；於7/25下午儲水至半缸（其中浴缸下方未儲水）隨即放水，於被上訴人2樓直播室上方天花板及牆面進行SGS含水率檢測，第1處為同一房間參考點（即無滲漏）2.2%，第2～3處為牆面4.9%、3.6%，第4～6為平頂4.8%、4.9%、4.8%，共計6處（鑑定報告之附件五），即於同一房間參考點對照系爭房間漏水點上方之上訴人3F浴廁地坪滲漏範圍之含水率約為2倍。進一步比對相關滲漏照片及影片擷取圖像（鑑定報告之附件六），亦有呈現滴水狀況（看得到水滴）及接漏水的情形（臉盆、水桶等）。綜合研判現會勘及被上訴人自行紀錄照片、影片等，被上訴人建物之漏水原因主要為上訴人3F乾溼分離淋浴間浴缸四周防水失效，水分入侵後經由粉刷層毛細孔滲透至樓下（即2F頂版及牆面），甚至有滴水狀況，經由歷次淋浴使用後難以快速除潮解溼，致使水泥構體吸水至飽和，另排水軟（蛇）管直通落水孔亦容易迴水反淹積水，因此長期滲漏重力排水至2樓直播室房間投影位置而產生壁癌溼漬等語（見鑑定報告第3至4頁、附件三至五），並衡諸社團法人新北市土木技師公會受法院囑託為本件鑑定並指定由劉世偉、林志憲技師為本件鑑定，其等為專門技術人員且具鑑定之專門知識，並依現場鑑定結果、被上訴人所提供資料及社團法人新北市土木技師公會鑑定手冊進行損害修復鑑估，純屬客觀第三者，本諸其專業知識立於公正超然立場為本件鑑定，本件鑑定報告就本件所為鑑定並無欠缺證據能力及不可採信之情事。足認系爭房間天花板滲漏水之原因係因上訴人所有系

01 爭3樓乾濕分離淋浴間浴缸四周防水失效，水分入侵後經由
02 粉刷層毛細孔滲透至系爭房間，甚至有滴水狀況，經由歷次
03 淋浴使用後難以快速除潮解濕，致使水泥構體吸水至飽和，
04 另排水軟管（蛇）管直通落水孔亦容易迴水返淹積水，因此
05 長期滲漏重力排水至系爭房間投影位置而產生壁癌濕漬等情
06 無訛。

07 2、至上訴人雖主張因鑑定人108年7月25日於現場浴缸下方以
08 蓮蓬頭噴灑灑水致有鑑定報告現場照片所示之水滴、潮濕情
09 形等語，然觀諸鑑定報告附件三及四，鑑定人於108年7月
10 24日會勘時，係於該日上午11時系爭3樓衛浴乾濕分離間於
11 淋浴間進行漏水鑑定前置作業（儲水作業，以紅色染劑儲水
12 深約6公分門檻高）；同年月25日下午13時委同SGS實驗室
13 前往辦理漏水鑑定相關作業，系爭2樓含水測定、3樓淋浴
14 間放水及浴缸儲水半缸後隨即放水（見鑑定報告附3-2），
15 且108年7月24日於系爭3樓浴廁乾濕分離間灑水（見鑑定
16 報告附4-7）、儲水（紅色染劑）約6公分高（見鑑定報告
17 附4-7），可見乾溼分離間門檻接合處滲漏出水（見鑑定報
18 告附4-8），待翌日即同年月25日會勘時，浴缸下方地板明
19 顯潮濕（見鑑定報告附4-9、4-10），其中鑑定報告附4-9
20 編號15、附4-10編號17照片與附4-6編號9照片（即107年
21 7月24日會勘）相較甚明，況鑑定人於108年6月25日初勘
22 時，浴缸下方已有水滴狀（見鑑定報告附4-3、4-4），自
23 難謂該次係鑑定人噴灑灑水所致；另鑑定報告所認定系爭2
24 樓牆面含水量之測試結果既以SGS實驗室之測試報告（見鑑
25 定報告附件五）為準，並非逕予採用被上訴人所提出自行含
26 水量檢測結果，甚難認鑑定報告有何因被上訴人所提出之資
27 料而為偏頗之認定。則上訴人前開主張，顯屬無據。

28 3、再者，上訴人雖主張108年11月29日進行浴室防水工程時，
29 未發現水漬、紅色色水沉積、水泥結構體吸水飽和之現象，
30 足以推翻鑑定報告之結果等語，並提出照片、通話譯文暨光
31 碟（見本院簡上卷第59、297、315至333、343頁）為證

，而上開光碟部分經本院勘驗與上訴人所提出譯文即本院簡上卷第315至333頁譯文大致相符，但譯文「（）」係上訴人自行註記等情，此有本院勘驗筆錄（見本院簡上卷第345頁）可證，然觀諸上開譯文，確係范康洋與施作廠商於108年12月3、11日之對話，但施作廠商提及：「（范康洋：目前在浴缸這邊，因為防水層也刨開來了，也往下挖了一小層了，雖然沒有看到那些什麼積水、浸溼，就不挖下去了是嗎？）對啊！因為挖下去工事會比較大，目前看起來舊式防水層的問題，因為原來的浴缸下區域沒有防水層，所以它會滲下去。所以，防水層作好之後就不會…」、「（范康洋：可是，我們刨開後沒有看到滲下去的痕跡。它原本是有作防水，只是沒有貼上磁磚而已！阿勝師傅幫我們刨開後看到這樣的現象，當天傍晚你也看到這樣的現象了！我比較關心的是，還有浴缸！依照技師的報價單，是還要作浴缸回去…）浴缸方面，我有問過樓下（被上訴人），他說：『浴缸作與不作，事實上都是錢啦』我想既然花那些錢，如果需要浴缸，我們就把它作上去。如果你不要浴缸的話，就…」、「…阿勝，我有跟他確認，根本沒有說防水層有做，沒有做啦！」、「（范康洋：你說哪邊有做？）阿勝啦！我有跟他確認過，你挖開的時候，你說有防水層嗎？他說：沒有啊。是我們要另外去做防水層，本身沒有，就這樣！」、「是你誤會了，還是怎樣？！你好像上訴是說：本身有防水層，是鑑定錯誤。好像是這樣上訴，對不對？」、「（范康洋：若沒有防水層，應該可以看到水滲下去，下面會一片濕潤痕跡，因為我們不是把它刨開來，也沒看到水泥有吸到水。甚至在排水孔旁邊，刨到下面去了…）不是！不是！你講的，這是兩種狀況喔。」、「一個是防水層。你剛講的是：管路有滲水，它的土會濕掉。」、「挖開來之後，看到的部份，是沒有漏水！但是，沒有挖開的部分，因為管子不是整條都挖開嘛！」、「所以，你只能夠說，你現在挖開的部分，實際看到沒有溼，其他部分未知。其他部分埋在裡面未知。」、「我們

挖開的面積不到一半。所以，沒有辦法全部認定完全沒有漏
。」「…單單浴缸本身，肉眼可以看到的，有拍照的部分
，磁磚鋪到浴缸的邊邊就停了。裡面來講，還有磚塊凹凹凸
凸不平整的地方，那個地方就是沒有做防水層，可以確定。
」「甚麼都不要講，單單防水層沒有做的話，任何有水進
去它都會漏，是這種情況。」「…你的浴缸本身下面的防
水層不通過的話，你就是有責任。…」、「（范康洋：…如
果真的沒有防水層，水就會往下漏。可是，水往下漏的話，
我應該刨開後可以看到潮濕的地方，為什麼會看不到？）沒
有，往下漏，就漏玩了。就不會說…」、「因為，你說刨開
有看到溼，是水管有漏才會看到溼。如果純粹就是防水層不
夠的話，它下去的話，本身結構就吸乾了，你看不到溼的狀
況。」等語甚明，是本件施作之廠商已向范康洋陳明系爭3
樓浴缸下方確實未做防水層，核與上訴人前開照片即浴缸下
方僅水泥土塊且牆面磁磚僅鋪設至浴缸上方（見本院簡上卷
第273至275頁）相符，足認上訴人徒以刨除施工人員陳稱
浴缸下方有施作防水層云云，顯屬無據。

（四）、被上訴人依民法第767條第1項後段對所有權有妨害之虞請
求防止、第184條第1項前段過失侵害被上訴人權利、第19
1條第1項前段規定，請求上訴人將系爭3樓漏水修復及將
系爭2樓漏水所生損害回復原狀，是否有理由？苟有理由者
，上訴人應予修復、回復原狀之方式為何？

1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
者，得請求防止之。因故意或過失，不法侵害他人之權利者
，負損害賠償責任。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。民法第767條
第1項後段、第184條第1項前段及第191條第1項前段分
別定有明文。承上所述，系爭房間天花板滲漏水之原因係因
上訴人所有系爭3樓乾濕分離淋浴間浴缸四周防水失效，水
分入侵後經由粉刷層毛細孔滲透至系爭房間，甚至有滴水狀

01 況，經由歷次淋浴使用後難以快速除潮解濕，致使水泥構體
02 吸水至飽和，另排水軟管（蛇）管直通落水孔亦容易迴水返
03 淹積水，因此長期滲漏重力排水至系爭房間投影位置而產生
04 壁癌濕漬，則被上訴人依上開規定，請求上訴人將系爭3樓
05 漏水修復及將系爭2樓漏水所生損害回復原狀等語，即屬有
06 據。

07 2、觀諸本件鑑定報告認定：由於上訴人3F乾溼分離淋浴間因防
08 水失效，建議防水層（含門檻止水墩）須全部重作，將原有
09 牆面及地坪磁磚敲除重作及浴缸拆除、給排水管重新埋設，
10 即使原來已有防水層，仍必須重新施作，才能確保防滲防漏
11 效果。主要改善：(1)牆面須作防水處理一除了地板層以外，
12 浴室四周牆面也必須施作防水層，浴室四周側強防水層高度
13 至少要20公分，有浴缸的部位，防水層也需高出浴缸頂部20
14 公分以上；配合淋浴間統一施作至120公分高。(2)淋浴間上
15 下都應作防水一如果是設有淋浴器具卻沒其它防水措施時，
16 防水層應做到淋浴可能噴灑到的所有部位，建議本案淋浴間
17 防水層至少120公分高。(3)接管處要確認緊密並試水一衛生
18 設備與排水管接合處也必需確認接頭緊密，安裝的管道部位
19 也要經過試水，確認沒有滲水現象才可以隱蔽。(4)蓄水測試
20 必作一當防水層施工完畢後，必須最少24小時蓄水試驗，無
21 滲漏現象後才能施作地磚、面磚等裝修層。上述建議施工順
22 序：浴缸、面飾材（地磚）及排水軟管拆除→結構清潔放樣
23 完成→L型止水角鋼固定於結構體→排水軟管及相關水電改
24 善→防水層施作，試水（再經冷熱給水管壓力測試）→門檻
25 安裝，塞漿嵌縫→淋浴間硬底施作（至少為彈性水泥或PU防
26 水層），洩水坡度至線性排水→重新鋪貼面飾材（地磚）→
27 浴缸及淋浴門安裝→矽利康（silicon）收邊→清潔。預估
28 修復費用合計55,861元（材料14,556元及工資38,305元）如
29 鑑定報告附件七所示。又系爭2樓因本件漏水導致之損害部
30 分其修復項目、修復方法、修復費用（含材料、工資）預估
31 ：系爭房間因涉及上述上訴人3F淋浴間防水失效所需之修復

項目、修復方法，需將壁癌滲水牆面及頂版刨除、加強防水及油漆粉刷復原。本案參酌鑑定手冊，保守以PU防水3mm厚（含水泥粉刷）、1:2防水水泥粉刷及全間平頂及牆油漆一底二度。上述預估修復費用合計64,285元（材料7,754元及工資56,531元）如鑑定報告附件七所示等語至明，堪予採認。況本件於108年11月29日依上開修復方式進行系爭2樓浴室施工，刨除浴室溼區地板、浴缸下方地板及四周牆面磁磚，並為牆面、地板泥做及防水層施作完畢等情，此為兩造所不爭執，且被上訴人亦陳稱：上開施作後，有經測試沒有漏水等語（見本院簡上卷第213頁），益徵鑑定報告上開系爭2樓之修復方式為本件漏水原因之有效回復原狀方式無訛。則被上訴人主張依上開方式為修復等語，即屬有據。

五、綜上所述，本件被上訴人主張系爭2樓浴室有前開漏水原因致其所有之系爭3樓房間有上述滲漏水情形等語為可採，上訴人所辯均為無可取。被上訴人自依民法第767條第1項後段對所有權有妨害之虞請求防止、第184條第1項前段過失侵害被上訴人權利、第191條第1項前段規定，請求上訴人將系爭3樓漏水修復及將系爭2樓漏水所生損害回復原狀，為有理由，應予准許。又依民事訴訟法第427條第1至4項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權告假執行，民事訴訟法第389條第1項第3款定有明文。則原審判命上訴人應依附件一所示將其所有系爭3樓建物之漏水修復、上訴人應依附件二所示將廖書賢所有之系爭2樓建物因本件漏水所生損害回復原狀，並依職權告假執行，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

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。

01 中 華 民 國 109 年 7 月 22 日
02 民 事 第 五 庭 審 判 長 法 官 許 瑞 東
03 法 官 陳 佳 君
04 法 官 饒 金 鳳

05 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異 。

06 本 判 決 不 得 上 訴 。

07 中 華 民 國 109 年 7 月 23 日
08 書 記 官 沈 柏 樺