

臺灣臺中地方法院民事判決

106年度訴字第2781號

原告 蔡孟宜
訴訟代理人 蘇仙宜律師
複代理人 羅婉秦律師
林季霖

被告 張惠雯
訴訟代理人 王銘助律師
訴訟代理人 吳光陸律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國108年6月13日言詞辯論終結，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

甲、程序方面：

原告起訴請求「（一）被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街○○○號3樓之3房屋所致門牌號碼臺中市○○區○○街○○○號2樓之3房屋漏水之情況，進行修繕（修繕方式請容鑑定後再補陳）。如被告不予修繕，應容忍原告僱工進入臺中市○○區○○街○○○號3樓之3房屋進行修繕，修繕費用由被告負擔。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）47,600元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（本院一卷，第1頁），於鑑定後之民國108年6月13日言詞辯論期日就第（一）項聲明補充陳述為「被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街○○○號3樓之3房屋所致門牌號碼臺中市○○區○○街○○○號2樓之3房屋漏水之情況，進行修繕（修繕方式如鑑定報告附件七所示之修繕方式與工程內容）。如被告不予修繕，應容忍原告僱工進入臺中市○○區○○街○○○號3樓之3房屋進行修繕，修繕費用由被告負擔。」（本院一卷，第62頁），為民事訴訟法第256條規定之不變更訴訟標的，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，先予說明。

乙、實體方面：

壹、原告方面：

一、原告為門牌號碼臺中市○○○街○○○號2樓之3建物（下稱2樓房屋）房屋所有權人，被告為門牌號碼臺中市○○○街○○○號3樓之3建物（下稱3樓房屋）所有權人。原告於106年7月2日發現2樓房屋主臥浴室洗手臺上方天花板有漏水情事，為抓出漏水點，於106年7月11日會同典藏歐洲社區管委會委員、富田水電工程行陳建宏先生，及社區總幹事至3樓房屋抓漏，詎被告父親張啟明當日僅限原告測試3樓房屋浴室洗手臺，致未能完成抓漏作業。復於106年8月19日2樓房屋主臥浴室洗手臺上方天花板又發生漏水情事，且連續多日均有漏水，甚在106年8月22日凌晨1時左右忽然大量漏水，乃於106年8月23日委請專營抓漏防水、工程之榮騰興業有限公司抓漏，經該公司邱冠霖先生以「紅外線感溫熱像儀」實測後，初步研判為3樓房屋主臥室浴室防水層破損，致滲漏至2樓房屋浴室天花板。原告已於106年8月28日以臺中民權路郵局營收股1965號存證信函，通知被告會同勘驗進行明防水修繕工程，惟張啟明代表被告於106年9月4日以臺中南屯路郵局第443號存證信函函覆不同意勘測漏水事宜。查2樓房屋主臥浴室天花板漏水應係3樓房屋主臥浴室防水層破損所致，乃屬可歸責於被告，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項規定，及參照最高法院95年度台上字第310號、50年度台上字第1464號判決要旨，請求被告損害賠償。

二、原告於106年7月11日會同相關人員至被告3樓房屋抓漏，均有事前告知被告父親，且抓漏當天，被告父親僅限原告測試3樓房屋浴室洗手臺，致未能完成抓漏作業，非水電師傅未能找出原因云云；被告父親亦從未要求進入原告2樓聲房屋查看漏水情形，原告也無不讓查看房屋漏水之情，原告亦無要求水電師傅應敲除3樓房屋主臥浴室地面。原告2樓房屋主

臥浴室天花板確實因漏水造成損害，有原證9照片可證。因被告於起訴前已多次拒絕原告全面性檢測漏水事宜，起訴後又多次延誤鑑定期日，原告長期為房屋漏水事件所擾，甚不敢出遠門，只得於107年7月23日委請「生光非破壞檢驗有限公司」於2樓房屋就3樓滲水處進行「非破壞性工業檢驗報告」。該檢驗報告以「紅外線熱像儀」進行專業檢測，檢測結果認定2樓廚房上方、客廳浴室上方、主臥浴室上方滲水點，均由該層上方樓板影響致，與檢測之2樓房屋管道間、各項用水設備，以及相關用水零配件無關。可證2樓房屋漏水原因確實由於上方樓板即3樓所致，107年8月1日函文所指「第一聲明層次鑑定」即「2樓漏水情形之有無、面積及範圍，以及漏水原因之究明，是否必要進入3樓勘查」等鑑定問題，應無再為鑑定之必要，本案確實有進入3樓勘查漏水原因之必要。原告於鑑定單位107年12月27日進行第一次複勘後之107年12月29日早上10時許、108年1月10日凌晨0時50分許，發現書房以及客廳衛浴淋浴間上方天花板又有漏水。事實上，在107年12月27日進行第一次複勘前之107年12月2日下午、107年12月16日晚間，均有發現書房以及客廳衛浴淋浴間上方天花板有漏水，原告業已於鑑定單位在現場進行勘查時將上情告知。另於鑑定過後，原告所有2樓房屋仍陸續於108年4月24日下午1時42分至8時25分發生「廚房天花板維修孔洞內，排水管旁之生鏽處」有滲漏水、108年5月25日晚間11時20分發生「廚房天花板維修孔洞內，排水管旁之生鏽處」有滲漏水、108年6月1日上午11時25分發生「客廳浴室抽風機附近天花板潮濕面積擴大」等持續漏水情事，復依鑑定時浸水測試部分之判斷，可推知確實係3樓房屋防水層失效所致。

三、被告指摘原告2樓房屋所設置的嵌入式冷氣固定方式為滲漏水主因云云，惟原告2樓房屋之客廳及廚房並無隔間，為開放式格局，裝置「吊隱式」冷氣；書房、主臥、次臥等其他房裝置「壁掛式」冷氣。107年12月27日第一次複勘時，鑑

01 定人員就廚房上方漏水處進行檢測時，有提及「吊隱式」冷
02 氣主機裝置方式為直接吊掛於上方樓板，原告當場詢問此吊
03 掛方式是否為造成漏水的原因，鑑定人員當場回覆伊僅是就
04 現場所觀察到的部分先說明，至漏水詳細原因，仍須待鑑定
05 完成後再為判斷。而原告於107年6月17日晚間發現廚房上方
06 天花板維修孔附近有水漬、油漆剝落痕跡，打開維修孔後發
07 現水滴滴落聲音，且在3樓地板鋼板下方排水管發現有滴
08 水狀況，該漏水處與被告主張的冷氣固定位置無涉。實則，
09 原告2樓廚房上方亦為被告3樓廚房位置，被告自承廚房地
10 板原本為木地板，但因前曾發生淹水情況，將其廚房地板敲
11 掉重新鋪設磁磚地板，則2樓廚房上方發生漏水情事，是否與
12 3樓廚房地板鑿除重新鋪設磁磚有關？亦應請鑑定單位一併注
13 意。被告另指摘原告2樓書房應裝設有嵌入式冷氣，固定方
14 式為鑿穿兩造間天花板鋼板，為滲漏水主因云云。惟原告2
15 樓書房緊鄰客衛浴室，書房緊鄰浴室的牆壁上方為「壁掛式
16 」冷氣，固定方式並無鑿穿天花板鋼板之情，況鑑定人員於
17 107年12月27日當天已確認2樓書房上方並無吊隱式冷氣主機
18 。原告於107年12月27日當天發現書房上方3樓地板鋼板竟
19 有一整排的鋼釘從上而下刺穿鋼板，顯為被告所為。被告指
20 摘原證4鋼板鑿開為2樓所為云云，惟原告係於95年間向前屋
21 主購入系爭房屋，迄今並無就上方天花板施工，原證4為2樓
22 主臥室上方漏水照片，照片所示鋼板為3樓地板，管線亦為3
23 樓排水管，原告豈能無故就與自身住宅無關的3樓地板鋼板
24 施工？從該照片可見鋼板有多處生鏽的狀況，顯為上方3樓
25 地板漏水所致。

26 四、將台灣營建防水技術協進會回覆之鑑定報告內容以表格臚列
27 如本院二卷第39頁附表1所示，鑑定報告認系爭房屋現場狀
28 況以及漏水原因約略如八、勘查結果之鑑定報告第8頁第7行
29 、9頁第9行、第10頁第8行、第11頁第7行下之內容，然該鑑
30 定報告所研判漏水原因，有與現場照片所呈狀態不符等諸多
31 疑點，詳述如下：

(一) 螺桿並非造成漏水之原因：鑑定報告認系爭房屋「主臥室洗手臺上方天花板」、「臥室天花板」、「客廳浴室淋浴間上方天花板」以及「廚房天花板」之漏水原因，其一係「螺桿由下往上貫穿鋼層板」。然該螺桿雖貫穿鋼層板，但無可能未貫穿RC水泥而傷及防水層，螺桿不可能造成滲漏水。觀之樓板結構，建築樓板之結構，由上而下係「磁磚、防水層、PC、RC水泥、鋼層板」（圖示如本院二卷第30頁反面），可知所謂鋼層板，僅薄薄一層包覆在RC水泥外之鋼板，本件建物現況亦同上開圖示所示之結構組成（詳參鑑定報告附件二圖25、圖26），在防水層有效、且埋藏在RC水泥中之水管皆無破損之情形下，PC、RC水泥以及鋼層板內，依常理而論並不會含有水分。且於本件鑑定報告所指之螺桿，其正式用語為「膨脹螺絲」，膨脹螺絲鎖入方式非是「一根螺桿直接鎖入貫穿」之方式，係須先行在欲釘入處，以鑽洞器具打一深度約「2至4公分」不等孔洞，鑽完洞後，再將「膨脹螺絲」之「釘入處」釘入該孔洞，其後，再將「螺桿」鎖入「膨脹螺絲」外露於牆面之部分中，整體施工流程圖示如本院二卷第31頁，自「膨脹螺絲」之構造及安裝方式，可知螺桿所能鎖入深度至多僅膨脹螺絲外露於牆面部分之長度，即釘入牆面部分僅2至4公不等之深度，於本件現場狀況中，所謂螺桿，亦先行釘入膨脹螺絲後，再將螺桿鎖入膨脹螺絲外露於牆面部分（本院二卷第31頁反面）。依建築物樓板結構圖，及「膨脹螺絲」構造圖與施工流程圖，可知鎖入「膨脹螺絲」時，雖會貫穿鋼層板，但不會貫穿整個RC水泥結構體（因膨脹螺絲約為3-5公分左右，扣除外露部分、再扣除鋼層板厚度，能釘入RC水泥結構體之部分僅剩2公分不等，但整個RC水泥結構體厚度約為15公分），既該膨脹螺絲與螺桿根本不會貫穿RC水泥結構體，何來傷及防水層？怎可能是造成滲漏水「發生」之原因？原告係95年間購入2樓房屋，入住後均未有漏水，被告雖於93年間購入3樓房地，惟被

告均未入住，直至100年近年底時始裝潢入住，然於101年5月29日，原告即發現主臥室浴室天花板有漏水狀況，隨即向社區管委會反應，社區管委會更連續記錄2樓房屋漏水狀況，然經屢次請求被告出面處理、協同找出漏水原因，均遭被告拒絕，更於101年10月3日寄發存證信函，仍未獲置理，只能委請水電師傅到府修繕，修繕方式係將漏水以水盆承接並引流，水電師傅架設水盆之方式，即是用螺桿固定水盆以承接漏水，並將水盆挖洞外接水管引流漏水，以避免漏水持續滴落2樓天花板（架設水盆與引流管之狀況均詳如原證31照片所示），即於主臥浴室洗手臺天花板上之螺桿，係水電師傅為架設承接漏水之綠色水盆而鎖入，換言之，實係「漏水發生在先，螺桿鎖入在後」，無可能是螺桿造成漏水。另除原告委請水電師傅鎖入螺桿外，原建商亦有於鋼層板預先鎖入「膨脹螺絲」之「螺母」之情，似為供住戶變更裝潢或水管管路而預留，惟觀諸建商預先鎖入之螺母處未有任何水痕及鏽蝕痕跡，在在可證將螺母鎖入貫穿鋼層板，並不會破獲RC水泥結構傷及防水層，不會造成漏水之原因。綜上，無論從建物樓板結構、螺桿結構、及漏水與安裝螺桿之時序，螺桿並非是造成漏水之原因，本件漏水原因，與鑑定報告內所稱「螺桿由下往上貫穿鋼層板」無涉。

（二）鑑定單位現場勘驗時，3樓之3房屋地板無任何突起、破洞或龜裂之情，自建築結構及入住裝潢時序以觀，實不可能有鑑定報告所稱「天花板內鋼層板遭受損壞有破洞且深度達排水管水平部位恐傷及原有防水層」之情事：

1. 自前開建物樓板結構及圖示，可知防水層僅係一層極薄塗料，緊貼磁磚底部，倘如鑑定報告所述，孔洞深度係自2樓由下往上穿透鋼層板及水泥，且深度達排水管水平部位而傷及3樓防水層（此處「排水管水平部位」，於一般建築結構應係指「地板排水孔洞」，即3樓房屋地板之排水孔洞），因防水層係緊貼3樓房屋樓地板磁磚，該孔洞必

01 定會造成3樓地板磁磚有皸裂或破損，然觀諸附件二之3樓
02 地板狀況照片，主臥浴室排水管之周遭磁磚，並無任何皸
03 裂甚或是破損情狀，再自鑑定報告附件二照片26至27觀察
04 破洞深度，該破洞僅在RC水泥結構層中，並未貫穿整個RC
05 水泥結構，殊無可能如鑑定報告所稱「主臥室浴室洗手臺
06 上方天花板之漏水主要因為天花板內鋼層板遭受損壞有
07 破洞且深度達排水管水平部位恐傷及原有防水層，有破損
08 、生鏽、混凝土破損造成滲漏水情形」之情。

09 2.以時序觀之，鑑定報告稱「天花板內鋼層板遭受損壞有破
10 洞且深度達排水管水平部位恐傷及原有防水層」，係假設
11 「3樓之3房屋鋪設防水層『在先』」，而「損壞鋼層板、
12 造成鋼層板與水泥有孔洞之情事發生『在後』」，方會產
13 生「深度達排水管水平部位恐傷及原有防水層」之認定。
14 惟天花板中貫穿鋼層板以及水泥之孔洞並非兩造所挖，觀
15 之照片，極可能是系爭社區建商為裝設排水水管管線時所
16 挖，於整棟建物竣工時即已存在，至於3樓之3房屋之防水
17 層，應係在被告於100年近年底裝潢後遷入3樓房屋、重新
18 鋪設地板時所施工鋪設而成，係「孔洞存在在先」、「防
19 水層塗佈在後」，更不可能有「天花板內鋼層板遭受損壞
20 有破洞且深度達排水管水平部位恐傷及原有防水層」之推
21 論。

22 3.在3樓房屋樓地板之磁磚均完好無缺、但防水層疑似有老
23 化甚或破損之情下，唯一僅有3樓之3房屋於重新鋪設地板
24 磁磚時，在施作塗佈緊貼磁磚防水層時施作之瑕疵，致防
25 水層無法有效發揮防水功用，水便自磁磚縫隙之水泥滲透
26 至樓板鋼層板及水泥處，再自樓板鋼層板以及水泥之破洞
27 滲出，則鑑定報告稱「天花板內鋼層板遭受損壞有破洞且
28 深度達排水管水平部位恐傷及原有防水層」容有違誤，自
29 不可採。

30 (三) 3樓之3房屋之「主臥浴室排水孔洞」及「客廳浴室地板排
31 水孔洞」均有位移，經原告訴訟代理人蘇仙宜律師發函說

明，然鑑定報告就此隻字未提，顯有重要事項漏未審酌違誤。蓋：觀之3樓之3房屋之配置圖（原證33），「主臥室浴室地板排水孔洞」及「客廳浴室地板排水孔洞」原係在綠色圓圈處位置，然觀之現場照片即附件二照片1、3、11，「主臥室浴室地板排水孔洞」已移至馬桶側邊，「客廳浴室」之裝潢更有大幅度之變動，移動狀況如落成平面圖（原證33）紅線箭頭所示；且3樓之3房屋所位移排水孔洞，對應系爭房屋，即系爭房屋之滲漏水處（即主臥室浴室洗手臺上方天花板以及客廳浴室天花板）。依一般建築結構，建物原先設置之排水孔洞會直接連接大樓排水管路，以求快速且順暢之排水，只要一經位移建物原先設置之排水孔洞，須將樓板內埋藏於水泥中水管拆除或改造，並須另刨除防水層、PC與挖除RC水泥，以埋藏位移排水孔洞後需安裝之延伸水管，且延伸水管連接至原先大樓預設排水管路時，因已變更原先預設排水設計，需另以水管轉折銜接（或鑿洞直接銜接），故於轉折處（或銜接處）均需加強防水措施，否則極有可能自轉折處（或銜接處）滲漏水，乃一般室內裝潢業界以及防水工程單位所明知。原告訴訟代理人於107年5月23日以107年典宜字第1070523001號律師函將系爭房屋以及3樓之3房屋之配置圖函送予鑑定單位，鑑定單位於翌日即同年月24日收受前開律師函可稽，詎鑑定單位就此攸關滲漏水發生之重要情事，竟未予審酌，更對於3樓之3房屋有移動排水孔洞位置乙節隻字未提，顯有漏未審酌之情事，鑑定單位就系爭房屋滲漏水原因之判斷，實有重大缺失。

（四）鑑定報告內稱「…本案研判漏水之可能性有A.室內格局變更增加載重造成結構體產生裂縫或破損…」，惟就「室內格局變更增加載重」所指為何不無疑問，因3樓之3房屋曾重新鋪設地板磁磚，並曾更改原有格局配置，亦曾更改排水孔洞及排水管線，鑑定報告此處所稱「室內格局變更增加載重」，是否係指3樓之3房屋之上開室內格局變更，或

是指2樓房屋之格局變更，鑑定報告係依據何項事證而有此推論，均亟待釐清。

(五) 鑑定報告就滲漏水係自何處「發生」均未見說明，即鑑定報告僅說明鋼層板有破洞等，此均係指「水自破洞滲出」，屬漏水「結果」，惟滲漏水「源頭」為何？水究竟從何處而來？係源自3樓或來自其他樓層？均未見鑑定報告說明，一般而言，工程業界於找尋滲水之滲漏「源頭」為何處、是否係自樓上住戶滲漏水時，在浸水測試時鑑定單位會將浸水染色（例如：測試時將3樓主臥浴室浸水染紅色）（註：工程業界一般浸水測試為期3天），再觀察浸水測試後所滲出之水為何種顏色，以判斷自破洞所滲漏出水係從何處而來，若經浸水測試後2樓出現滲漏水為紅色，則滲漏水源頭即為3樓主臥浴室，若無顏色，則滲漏水源頭即非源自3樓主臥浴室；然鑑定報告就滲漏水之「源頭」為何均未有說明，縱填補鋼層板破洞，亦無從針對滲漏水「源頭」進行修繕。

(六) 針對「廚房天花板」部分，鑑定單位於進行浸水測試時，未於3樓廚房（即2樓房屋廚房天花板之相對位置）進行浸水測試，鑑定報告第10頁倒數第4行所稱「廚房天花板依據複勘其『浸水前後』測試前後檢測數值變化皆低於170%無明顯潮濕現象…」，此處「浸水前後」所指為何，不無疑義。即鑑定報告第10頁倒數第4行所稱「廚房天花板依據複勘其『浸水前後』測試前後檢測數值變化皆低於170%無明顯潮濕現象」云云。惟於進行鑑定時，鑑定單位未針對3樓廚房（即2樓房屋廚房天花板之相對位置）進行浸水測試，於鑑定報告內之附件亦無任何「3樓廚房浸水測試」之照片，於「複勘現況調查表中」亦未載明曾就3樓廚房進行浸水測試，則鑑定報告所稱廚房天花板依據複勘其「浸水前後、測試前後檢測數值變化皆低於170%無明顯潮濕現象」之「浸水前後」所指為何？及浸水前後測試前後「數值變化」究係從何而來？如何測得？亟待釐清。鑑定

單位針對3樓廚房（即2樓房屋廚房天花板之相對位置）進行勘查時，僅詢問被告平時如何清潔廚房地板，被告回覆稱只以拖地方式清潔後，即未再針對3樓廚房進行浸水測試。則在未有任何證據佐證被告所述下，鑑定單位何以得據此決定無庸進行浸水測試？

（七）使用高週波水份計進行漏水檢測時，在「浸水前浸水後」、「放水前放水後」，會針對「相同位置」檢測水份含量，以精準比對是否有滲漏水情，如針對主臥浴室浸水檢測第1點（鑑定報告附件二照片12與照片22），無論是浸水前或浸水後，均是在相同位置使用高週波水份計檢測水份含量，但鑑定報告針對「客廳浴室」浸水前之檢測位置（鑑定報告附件二照片15）與浸水後之檢測位置（鑑定報告附件二照片23），自照片以觀，顯無法比對是否為相同位置；甚者，觀之鑑定報告照片，在「廚房」進行浸水測試前係以高週波水份計在鋼層板間隔中間量測（參鑑定報告附件二照片16），但於浸水測試後竟是緊貼水管量測（參鑑定報告附件二照片24）（註：但實際上，廚房並未做浸水測試，何以會有此照片，不無疑義），既廚房檢測位置為不同位置，則以高週波水份計量測而得之數值，自無從進行比對，系爭鑑定報告就「廚房」滲漏水之狀況，實有諸多違誤及瑕疵甚明。

（八）鑑定單位於第二次複勘、進行放水測試水管狀況時，並未在放水前，如同浸水測試時之步驟，先行檢測放水前之濕度數值，而係直接放水，再於放水後檢測濕度數值，即於放水測試中，並無「放水前」與「放水後」之數值可供兩相比對，如何得知放水前後濕度差異，以判斷水管是否有滲漏水？又或是在放水前，各該處早已是處於濕潤狀況，倘於放水前放水後濕潤狀況數值約略相同，即非水管問題，而係防水層問題，鑑定單位未於「放水前」先行檢測數值，顯有鑑定之重大違誤；又在放水測試水管狀況時，於「客廳浴室淋浴間」及「廚房天花板」處，在放水後所測

得數值，多為「有明顯潮濕」狀態，何以結論是「排水管無明顯破損」？是否矛盾，不無疑義，倘排水管確無明顯破損，水源非自排水管線滲漏，則是否滲漏之唯一可能，即為自防水層滲漏？亦未見鑑定單位有所說明。

(九) 於鑑定報告內，針對「漏水主因」係記載「鋼層板破損、『生銹』、混凝土破損…」等語，惟「鋼層板生銹」為「漏水主因」係倒果為因，因一定是先有漏水狀況發生，才會使鋼層板「生銹」，何以會是「鋼層板生銹」方致漏水？實違背經驗法則；且自此記載，可知鑑定報告研判漏水主因記載「鋼層板破損、生銹、混凝土破損、螺桿由下往上貫穿鋼層板」等語，實係記錄「現場狀況」，非為漏水原因；對照勘查人員吳俊仁於107年8月22日之證述與鑑定報告，可知鑑定報告所載之「鋼層板破損、生銹、混凝土破損、螺桿由下往上貫穿鋼層板」，除僅為事實狀態之描述外，也僅「發生漏水結果、水滴落之地方」，非「漏水源頭（即水源來源處）」，然漏水主因應是指「漏水源頭（即水源來源處）」，又「水源來源處」，依勘查人員吳俊仁之說明，可能性僅有「給水管」、「排水管」、「地板防水層」，既鑑定報告均排除「給水管」、「排水管」為漏水原因，本件漏水原因僅可能是3樓地板防水層失效所致。

(十) 綜上，鑑定報告確有諸多違背建築與室內裝潢經驗法則、顯不合常理之處，更有漏未審酌「排水孔洞配置變更」與漏水高度相關事實之違誤，亦有說明不夠詳盡仍待釐清之處，針對本件鑑定報告，請准予補充函詢鑑定單位，以明前揭疑點，俾利釐清漏水原因與責任歸屬。

五、本件請求權基礎為依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項及第3項所主張之侵權行為，請求賠償因3樓房屋漏水導致原告所有2樓房屋主臥浴室天花板毀損之修繕費用47,600元；依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第10條第1項，請求被告修繕，或容忍原告僱工進入臺中市○

01 ○區○○○街○○○號3樓之3房屋進行修繕，並請求被告負擔
02 修繕費用。倘3樓房屋確有於位移排水孔洞、或重新鋪設磁
03 磚地板時破壞原先防水層，致防水層產生瑕疵，並導致水自
04 磁磚縫隙之水泥滲透至樓板鋼層板以及水泥處，再自樓板鋼
05 層板以及水泥之破洞滲出，進而損害2樓房屋之主臥室浴室
06 天花板，則被告就此情即有因故意或過失侵害原告之行為，
07 且與原告所有之2樓房屋主臥室浴室天花板受損間，具有相
08 當因果關係，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項
09 、第213條第1項及第3項所主張侵權行為損害賠償責任即屬
10 有據。縱認3樓房屋無前揭侵權行為，若2樓房屋滲漏水狀況
11 確是肇因於3樓房屋防水層或排水管線有所瑕疵，因防水層
12 及排水管線屬於3樓房屋專有部分，依寓大廈管理條例第6條
13 第1項第2款、第10條第1項之規定，3樓房屋所有權人即被告
14 自負有修繕以及支付修繕費用之義務。

15 六、聲明：

- 16 (一) 被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○街○○○號3樓之3房
17 屋所致門牌號碼臺中市○○區○○○街○○○號2樓之3房屋
18 漏水之情況，進行修繕（修繕方式如鑑定報告附件七所示
19 之修繕方式與工程內容）。如被告不予修繕，應容忍原告
20 僱工進入臺中市○○區○○○街○○○號3樓之3房屋進行修
21 繕，修繕費用由被告負擔。
- 22 (二) 被告應給付原告47,600元，及自起訴狀繕本送達被告之翌
23 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

24 貳、被告方面：

- 25 一、原告寄發106年8月28日存證信函前，已3次在未事先通知被
26 告或被告父親，亦不曾讓被告或被告父親查看其房屋漏水情
27 形下，逕自攜同水電師傅至被告3樓房屋要求入屋抓漏，被
28 告父親在場，同意配合檢查。惟原告每次均在聲稱房屋漏水
29 數日後，方要求至被告3樓房屋抓漏，且查無漏水跡象，水
30 電師傅均未能找出原因。被告母親年老體衰身患多病不堪其
31 擾，且尚未查明原因前，原告要求水電師傅應敲除3樓房屋

主臥浴室地面，被告自無法同意，方以106年9月4日存證信函函覆原告，請原告於房屋發生漏水時，立即聯絡大樓保全人員通知伊前往原告2樓房屋查看後，願無異議配合再測試勘驗，非拒不配合。惟鑑於多年前兩造房屋均曾發生漏水，經查明係因大樓公共管線破損所致，原告主張發生漏水時間，與使用被告3樓房屋主臥浴室之被告父母用水時間並不符合，故否認原告主張2樓房屋主臥浴室洗手臺上方天花板有漏水，係可歸責於被告3樓房屋主臥浴室防水層破損所致等，另原告應舉證證明其主張2樓房屋主臥浴室天花板修繕花費47,600元為回復原狀所必要之費用。

二、原告所有2樓之3建物於買受後已有自行變更管線，已與大樓之原設計不符。原告主張於107年6月14日有原證12、13漏水云云，惟經被告提供原證12、13照片詢問與社區大樓配合近20年之國霖機電管理服務股份有限公司邱世吉經理，就原證12冷氣機照片表示：「此處只有住戶冷氣的排水管路，並無公共管路，是否為住戶的冷氣設備漏水」（附件一）；就原證14表示如附件二之「以管路來看並無漏水」、附件三之「發泡劑作為管路填隙用的」，係建商興建本大樓時所填補；附件四之「應為木材和漆分離造成的，漏水的話應該會更嚴重」為原告裝修時所使用材質及老舊有關；附件五之「此為鍍鋅鋼板，會生鏽【建設公司當初在裝置管路時施工週圍本就會有生鏽狀態】。管路並無生鏽水痕，最下方也無水滴。如果持續漏水的話，（水管部分）應該有水痕或是鏽蝕的水痕。【且並不會自行中斷或修復】」，均顯非樓上漏水所致。且本件訴訟前原告主張漏水，經多次委請抓漏人員至現場時，均無漏水狀況。若為被告所有3樓之3漏水，則應係持續性滴水或漏水，實無可能係原告所主張之偶發性狀況。惟依本院卷第53頁所載2C、3C戶漏水事宜處理記錄3.4.內容，足證原告所主張之漏水並非持續性，可能為其他原因所致，否則廠商至現場勘驗時理當均可明確指出滲漏點。而由原告提出之照片，在近日連日大雨之後，其滲漏原因應非可歸責於

01 被告，而係持續下雨外壁吸足水量後入侵室所致。

02 三、原告所有2樓之3建物所設置嵌入式冷氣，或叫隱式、隱藏式
03 冷氣，固定方式係直接將冷氣主機固定於天花板上（以螺絲
04 鑿穿兩造間天花板之鋼板方式為之），已破壞鋼板結構，而
05 就吊隱式冷氣安裝需預留約比機體大1.3倍空間放置機體，
06 且安裝時須留意天花板高度，避免影響機體排水等，且天花
07 板不能拉到頂，致無排水洩水坡度，此部分應為原告屋內滲
08 漏水之主因。否認原告108年2月1日民事陳報狀所載事實，
09 所指書房漏水部分，其上亦應裝設有嵌入式冷氣（推測設置
10 於原證20照片白色木板之後面），且原告所舉日期在鑑定單
11 位107年12月27日實施淹水測試之後，加以原告所有嵌入式
12 冷氣固定方式係直接將冷氣主機固定於天花板上，並以螺絲
13 鑿穿兩造間天花板鋼板方式為之，應為原告屋內滲漏水之主
14 因。且由原證4照片所示，其上鋼板已遭人為鑿開，非完整
15 之鋼板，僅有可能係2樓所為，無可能係3樓住戶所為，該部
16 分亦為漏水之原因，亦不可歸責於被告。被告買受3樓房屋
17 後，於102年間因2樓主水管倒灌，致3樓淹水，延後1年入住
18 ，並捨棄原先鋪設木地板之想法，直接鋪設磁磚地板。否認
19 於書房上方3樓地板1整排鋼釘從上而下刺穿鋼板，被告買受
20 3樓房屋（毛胚屋）後，從未更動抑或挖掘水泥地板。更無
21 以鋼釘刺穿鋼板之需要及情形，且該部分亦無任何水管經過
22 ，並與被告無涉。否認原告起訴後所謂漏水狀況，且經詢問
23 管理員亦稱未看到所謂積欠情形。

24 四、本案經台灣營建防水技術協會鑑定，依鑑定報告書，則原告
25 2樓天花板固定在3樓排水後有滲漏水情形，但係因房屋老化
26 、原建商施工不良等非可歸責於被告事由，被告自無負責修
27 繕責任。析之如下：

28 （一）二次鑑定，在未流水及排水試驗前，無漏水現象，但3樓
29 有水源，正常使用。

30 （二）第一次107年12月27日鑑定，3樓浴室地坪浸水1小時後，2
31 樓主臥室天花板有略為濕潤現象，客廳浴室天花板有明顯

01 潮濕現象，但「主臥浴室天花板（洗手臺上方）現況有鋼
02 層板破損、生鏽、混凝土破損（詳附件二，複勘照片25）
03 、有螺桿貫穿鋼層板（詳附件二，複勘照片26），臥室天
04 花板現況有釘子由上往下貫穿鋼層板、螺桿由下往上貫穿
05 鋼層板（詳附件二、複勘照片27），客廳浴室浸水後僅客
06 廳浴室天花板有1處排水管有滴水（詳附件二，複勘照片
07 28），廚房天花板排水管四周鋼層板生鏽（詳附件二，複
08 勘照片29）。

09 （三）第二次108年1月28日鑑定，3樓客廳浴室淋浴排水管放水
10 後，2樓臥室天花板有明顯潮濕現象，3樓客廳浴室浴缸排
11 水管放水後，2樓臥室天花板有明顯潮溼現象，3樓客廳浴
12 室浴缸排水管放水後，2樓臥室天花板有明顯潮溼現象，3
13 樓客廳浴室洗手臺排水管放水後，2樓臥室天花板有明顯
14 潮溼現象，3樓客廳浴室地面排水管放水後，2樓臥室天花
15 板有明顯潮溼現象，3樓廚房洗水槽排水管放水後，2樓廚
16 房天花板有明顯潮溼現象，3樓廚房地面排水管放水後，2
17 樓臥室天花板有略為潮溼現象，但「3樓之3客廳浴室淋浴
18 排水管、浴缸排水管、地面排水管、洗手臺排水管放水後
19 ，以紅外線檢測無滴水現象（附件五、複勘照片1至8），
20 2樓之3客廳浴室天花板現況有螺桿由下往上貫穿鋼層板（
21 附件四、複勘照片11），2樓之3廚房天花板現況有螺桿由
22 下往上貫穿鋼層板（附件四、複勘照片12），3樓之3主臥
23 室淋浴排水管現況無明顯破損（附件四、複勘照片16），
24 3樓之3主臥浴室浴缸排水管現況無明顯破損（附件四、複
25 勘照片17），3樓之3主臥浴室地極排水管現況無明顯破損
26 （附件四、複勘照片18），3樓之3主臥浴室洗手臺排水管
27 現況無明顯破損（附件四、複勘照片19），3樓之3客廳浴
28 室淋浴排管現況無明顯破損（附件四、複勘照片20），3
29 樓之3客廳浴室浴缸排水管現場無明顯破損（附件四、複
30 勘照片21），3樓之3客廳浴室洗手臺排水管現況無明顯破
31 損（附件四、複勘照片22），3樓之3客廳浴室地面排水管

01 現況無明顯破損（附件四、複勘照片23），3樓之3廚房洗
02 水槽排水管現況無明顯破損（附件四、複勘照片24），3
03 樓之3廚房地面排水管現況無明顯破損（附件四、複勘照
04 片25）。

05 （四）研判漏水可能性有A.有室內隔局變更增加載重造成結構體
06 產生裂縫或破損（2樓之3現況主臥浴室洗手臺上方天花板
07 內鋼層板有破損、生鏽、混凝土破損、螺桿由下往上貫穿
08 鋼層板等現象，臥室天花板現況有釘子由上往下貫穿鋼層
09 板、螺桿由下往上貫穿鋼層板現象，客廳浴室天花板現況
10 有螺桿由下往上貫穿鋼層板等現象，廚房天花板排水管四
11 周鋼層板生鏽、螺桿由下往上貫穿鋼層板等現象。B.浴廁
12 防水層老化損（依複勘浸水前後數值檢測點1數值升高+
13 40、檢測點2數值升高+88、檢測點3內天花板浸水後有滴
14 水現象）D.排水管老化破損（主臥浴室淋浴、浴缸、地坪
15 、洗手臺排水管現況無明顯破損，客廳浴室淋浴、浴缸、
16 地坪、洗手臺排水管現況無明顯破損，廚房洗水槽、地面
17 排水管現況無明顯破損，但廚房天花板排水管四周鋼層板
18 生鏽加上依複勘放水後檢測點2數值達254%、431%、499%
19 ，研判漏水係從排水管四周收邊處老化、鋼層板生鏽）。
20 依複勘浸水前後、放水後測試前後檢測數值變化判斷本案
21 研判漏水原因為A.室內隔局變更增加載重造成結構體產生
22 裂縫或破損（鋼層板破損），B.浴廁、防水層老化破損，
23 D.排水管老化破損（四周收邊處老化、鋼層板生鏽），造
24 成2樓之3房屋有漏水現象。

25 （五）2樓之3房屋主臥室浴室洗手臺上方有滲漏水情形，主要原
26 因為天花板內鋼層板遭受損壞有破洞且深度達排水管水平
27 部位恐傷及原有防水層，有破損、生鏽、混凝土破損造成
28 滲漏水情形，本案因複勘檢測並無滴水目現況並無經常性
29 24小時滴水排除給水管漏水，排水水管放水前後測試前後
30 檢測數值變化皆低於170%無明顯潮濕現象排除排水水管漏
31 水。系爭2樓房屋主臥室浴室洗手臺上方天花板回復原狀

01 修繕必要費用應由兩造負擔金額，因造成漏水主因為天花
02 板內鋼，層板遭受損壞所致，但造成原因係2樓或3樓所致
03 無法判斷，惟依一般常理損壞部位位於2樓房屋主臥室浴
04 室洗手臺上方天花板內，3樓如需於該部位施工需經2樓房
05 屋內，不經2樓房屋內施工不太可能，故該損壞部位有可
06 能係原建商施工不良造成或前2樓屋主裝潢施工損傷所造
07 成，因無法判斷損壞是否兩造所造成，恕無法評估回復原
08 狀修繕必要費用應由兩造負擔的金額為何。

09 (六) 客廳浴室淋浴間上方天花板於複勘浸水後有滴水現象判斷
10 2樓之3房屋客廳淋浴間上方天花板有滲漏水現象。廚房天
11 花板依複勘其浸水前後測試前後檢測數值變化皆低於170%
12 無明顯潮濕現象，惟放水後測試檢測數值超過170%達2014
13 %、192%有略為潮濕現象。客廳浴室淋浴間上方天花板於
14 複勘浸水後有滴水現象判斷2樓之3房屋客廳浴室淋浴間上
15 方天花板上上方有漏水主要原因為，天花板有釘子由上往下
16 貫穿鋼層板、螺桿由下往上貫穿鋼層板等現象恐傷及原有
17 防水層加上排水管四周收邊處老化、鋼層板生鏽（研判係
18 原建商施工不良造成）造成滲漏水現象，本案因複勘檢測
19 並無滴水假現況並無經常性24小時滴水排除給水管漏水。
20 廚房天花板依複勘其浸水前後測試前後檢測數值變化皆低
21 於170%達204%、192%有略為潮溼現象，判斷2樓之3房屋廚
22 房天花板之漏水主要原因，排水管四周收邊處老化、鋼層
23 板生鏽（研判係原建商施工不良所致）造成略為潮溼情形
24 ，本案因複勘檢測並無滴水目現況並無經常性24小時滴水
25 排除給水管漏水，3樓廚房現為開戶放廚房地坪僅採用拖
26 地，無使用水源清洗排除防水層。

27 五、台灣營建防水技術協會係經由原告聲請，經兩造同意之鑑定
28 人，且本件起訴迄今已近2年，原告現始聲請證人，有違民
29 事訴訟法第196條第1、2項規定，自應駁回。另原告以如無
30 侵權行為，倘2樓房屋之滲漏水狀況確係肇因於3樓房屋之防
31 水層或排水管線有所瑕疵，因防水層及排水管線屬於3樓房

01 屋之專有部分，依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第
02 10條第1項之規定，應係原告自行修繕及支出費用。縱原告
03 可進入被告房屋修繕管線，依同條例第6條第2項定，原告應
04 提出修繕計劃，並應以合理期間為之，且應修復或補償被告
05 之損害，已多次配合，惟因原告執意認係歸責於被告，更未
06 減意提出修復或補償計劃，在未能確定前，被告亦難允許原
07 告任意進入，則原告以要被告負責修繕及支出費用，由其自
08 行修繕，於法無據。

09 六、聲明：

10 （一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。

11 （二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 參、兩造經法院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響
13 爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語
14 ，106年11月23日言詞辯論筆錄第2頁，本院一卷第43頁反面
15 ），其結果如下：

16 一、兩造不爭執之事項：

17 （一）原告為門牌號碼臺中市○○○街○○○號2樓之3建物房屋所
18 有權人，被告為門牌號碼臺中市○○○街○○○號3樓之3建
19 物房屋所有權人，兩造為上下樓層關係。

20 （二）原告曾於106年8月28日寄發臺中民權路郵局營收股第1965
21 號存證信函予被告，被告父親張啟明曾於106年9月4日寄
22 發臺中南屯路郵局第443號存證信函予原告。

23 二、兩造爭執事項：

24 （一）原告2樓房屋主臥浴室洗手臺上方天花板，是否有漏水情
25 事？

26 （二）倘上情屬實，則原告2樓房屋主臥浴室洗手臺上方天花板
27 漏水情形是否可歸責於被告3樓房屋主臥浴室防水層破損
28 所致？亦或何種原因所致？該原因可歸責於何人？

29 （三）原告2樓房屋主臥浴室天花板是否有因可歸責被告之漏水
30 導致毀損？如有，回復原狀修繕必要費用若干？回復原狀
31 修繕必要費用應由兩造負擔的金額為何？

01 肆、得心證之理由：

02 一、原告主張其為門牌號碼臺中市○○○街○○○號2樓之3建物房
03 屋所有權人，被告為門牌號碼臺中市○○○街○○○號3樓之3
04 建物房屋所有權人，兩造為上下樓層關係等情，為兩造不爭
05 執，自堪信為真實。至於原告主張原告所居住之2樓房屋有
06 漏水情形，主張被告應負損害賠償責任，則為被告以前揭等
07 詞置辯。是以，本件爭點厥為本件漏水情形及原因，本院析
08 之如下：

09 （一）所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存
10 在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形上，
11 有此環境，有此行為之同一條件，均發生同一之結果者，
12 則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當
13 之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在
14 ，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件
15 與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果
16 間即無相當因果關係（最高法院87年度台上字第154號、
17 98年台上字第1953號判決要旨參照），合先敘明。經查：

18 1. 本件原告居住之2樓房屋，經鑑定單位先前往現場拍攝現
19 況照片、填寫現況調查表，會同相對人查看兩造房屋之相
20 對應位置，並以高週波水份計檢測，以數值判斷是否有明
21 顯潮溼現象，確實發現2樓臥室天花板、主臥浴室天花板
22 、客廳浴室天花板等處有明顯潮濕現象，另外主臥浴室天
23 花板（洗手臺上方）現況有鋼層板破損、生鏽、混凝土破
24 損、有螺桿貫穿鋼層板，臥室天花板現況有釘子由上往下
25 貫穿鋼層板、螺桿由下往上貫穿鋼層板，客廳浴室浸水後
26 僅客廳浴室天花板有1處排水管有滴水，廚房天花板排水
27 管四周鋼層板生鏽等現象，有鑑定報告可參（鑑定報告第
28 3頁及第4頁），堪認原告所稱其2樓房屋有漏水現象，尚
29 屬可信。

30 2. 至於本件可能造成漏水之原因，經鑑定單位勘查結果認為
31 ：本案研判漏水之可能性有A.室內格局變更增加載重造成

01 結構體產生裂縫或破損（2樓之3現況主臥浴室洗手臺上方
02 天花板內鋼層板有破損、生鏽、混凝土破損、螺桿由下往
03 上貫穿鋼層板等現象，臥室天花板現況有釘子由上往下貫
04 穿鋼層板、螺桿由下往上貫穿鋼層板等現象，客廳浴室天
05 花板現況有螺桿由下往上貫穿鋼層板等現象，廚房天花板
06 排水管四周鋼層板生鏽、螺桿由下往上貫穿鋼層板等現象
07 ）B.浴廁防水層老化破損（依據複勘浸水前後數值檢測點
08 1數值升高+40、檢測點2數值升高+88、檢測點3內天花板
09 浸水後有滴水現象）D.排水管老化破損（…但廚房天花板
10 排水管四周鋼層板生鏽加上依據複勘放水後數值檢測點2
11 數值達254%、431%、499%、499%，研判漏水係（鑑定書誤
12 載為"系"）從排水管四周收邊處老化、鋼層板生鏽）。依
13 據複勘其浸水前後、放水後測試前後檢測數值變化判斷本
14 案研判漏水原因為A.室內隔局變更增加載重造成結構體產
15 生裂縫或破損（鋼層板破損），B.浴廁、防水層老化破損
16 ，D.排水管老化破損（四周收邊處老化、鋼層板生鏽）造
17 成2樓之3房屋有漏水現象。」等情，有卷附鑑定報告可參
18 （鑑定報告第8頁第7行），換言之，本件造成原告家中漏
19 水之情形，有諸多可能性，且亦有因原告室內格局變更增
20 加載重造成結構體產生裂縫或破損（鋼層板破損）之情況
21 ，至於B.浴廁、防水層老化破損，D.排水管老化破損（四
22 周收邊處老化、鋼層板生鏽）等原因，則是屬於浴廁、防
23 水層及排水管因使用時間經過，而老化所造成原因，故無
24 法證明係被告所造成，兩者間之相當因果關係，無從證明
25 。

26 3. 至於2樓之3房屋主臥室浴室洗手臺上方天花板之漏水主要
27 原因，經鑑定單位勘查結果認為：2樓之3房屋主臥室浴室
28 洗手臺上方天花板之漏水主要原因為天花板內鋼層板遭受
29 損壞有破洞且深度達排水管水平部位恐傷及原有防水層，
30 有破損、生鏽、混凝土破損造成滲漏水情形，本案因複勘
31 檢測並無滴水目現況並無經常性24小時滴水排除給水管漏

01 水、排水水管放水前後測試前後檢測數值變化皆低於170%
02 無明顯潮溼現象排除排水水管漏水等情（鑑定報告第9頁
03 第9行）。是以，該部分既然經過複勘檢測，並無滴水象
04 象，且經常性24小時滴水，亦無發現明顯潮濕現象，故縱然
05 有積水，亦足以排除係水管漏水所致。

06 4. 至於漏水原因，究竟是否係因為原告之天花板內鋼層板遭
07 受損壞所造成？經鑑定單位堪查認為：因造成漏水的主因
08 為天花板內鋼層板遭受損壞所造成但其造成之原因係2樓
09 或3樓所造成無法判斷，惟依一般常理損壞部位位於2樓房
10 屋主臥室浴室洗手臺上方天花板內，3樓如需於該部位施
11 工需經2樓房屋內，不經2樓房屋內施工不太可能，故該損
12 壞部位有可能係原建商施工不良造成或前2樓屋主裝潢施
13 工損傷所造成，因無法判斷損壞是否兩造所造成，恕無法
14 評估回復原狀修繕必要費用應由兩造負擔的金額為何等情
15 況，有卷附鑑定報告可參（鑑定報告第10頁第8行）。換言
16 之，損壞部位有可能係原建商施工不良造成或前2樓屋主
17 裝潢施工損傷所造成，無法據以判斷造成漏水之確切原因
18 及因果關係無法判斷，從而，亦無法認為係被告所造成。

19 5. 至於2樓之3房屋客廳浴室淋浴間上方天花板上之漏水原
20 因，經鑑定單位勘查結果認為：2樓之3房屋客廳浴室淋浴
21 間上方天花板上之漏水主要原因為，天花板有釘子由上
22 往下貫穿鋼層板、螺桿由下往上貫穿鋼層板等現象恐傷及
23 原有防水層加上排水管四周收邊處老化、鋼層板生鏽（研
24 判係原建商施工不良造成）造成滲漏水情形…判斷2樓之3
25 房屋廚房天花板之漏水主要原因為，排水管四周收邊處老
26 化、鋼層板生鏽（研判係原建商施工不良造成）造成略微
27 潮濕情形，本案因複勘檢測並無滴水目現況並無經常性24
28 小時滴水排除給水管漏水，3樓廚房現為開放式廚房地坪
29 僅採用拖地，無使用水源清洗排除防水層等情（鑑定報告
30 第11頁第7行），換言之，由原告住處天花板內，以螺桿
31 由下往上貫穿鋼層板等現象恐傷及原有防水層加上排水管

四周收邊處老化、鋼層板生鏽（研判係原建商施工不良造成）造成滲漏水情形，亦為發生漏水之原因。從而，相當因果關係仍然無法證明。

6. 至於原告認為鑑定報告漏未審酌螺桿之因素，認為螺桿並非造成漏水之原因乙節，經查，原告亦不否認該螺桿有貫穿鋼層板之事實，而只要貫穿鋼層板，於貫穿處就會產生空隙，至於原告所稱「並無可能未貫穿RC水泥而傷及防水層，故螺桿根本不可能造成滲漏水」乙節，其前提必須建立在「一定要貫穿RC水泥而傷及防水層」才會造成漏水，換言之，「是否一定要貫穿水泥」才會造成漏水？此命題顯然並不存在，因本件兩造間天花板，既然未遭任何物品直接貫穿，但原告住處卻已有漏水之事實，顯然漏水原因絕對不需物品貫穿防水層始足以發生，此再對照土木技師關於漏水原因所採用之方法及證詞可知，因水為流體，只要有縫隙的地方，就會造成漏水之可能，而水在壁體內流動，最後冒出牆面，造成肉眼得目視之水樣，僅係最後水冒出之點，整個縫隙造成之原因，並不以必須遭貫穿為必要，只要造成縫隙，即有漏水之可能，故原告主張，並不足採。

7. 至於原告主張補充函詢部分，因原告本件所需舉證者，在於「漏水原因係被告行為所造成」，換言之，原告必須將漏水之原因，與被告之行為，兩者間之「相當因果關係」達實質舉證責任，亦即，依首揭相當因果關係之論據，必須原告舉證「無被告之行為，即不生此損害」，就此條件理論之判斷，由於造成原告住處漏水之原因眾多，包括整個社區建築結構老化，甚至連原告之行為均是可能造成漏水之原因，從而，被告之行為已非客觀上不可想像其不存在的必要條件，既然有其他原因均可能造成漏水原因，縱然排除原告所稱的因素，尚且還有其他原因仍會造成漏水，故被告之行為，與漏水之損害間，並不具有條件關係及相當因果關係，且該等物品之老化，亦非屬被告之過失，

而係物品因長時間使用所導致之老化，亦難謂被告行為有過失，故原告請求被告賠償其損害，並無理由，應予駁回。

8. 至於兩造均不爭執原建商於鋼層板有預先鎖入「膨脹螺絲」之「螺母」之情事，似為供住戶變更裝潢或水管管路而預留，而原告僅以上開鎖入處並無任何水痕以及鏽蝕之痕跡，即推論螺母鎖入貫穿鋼層板，並不會破獲RC水泥結構傷及防水層，更不會是造成漏水之原因，其推論欠缺依據，蓋鎖入本身，就會造成鎖入處有破洞，即有空隙發生，自漏水之原因，也不以必須達到破獲RC水泥結構傷及防水層之程度，亦如前述，則該部分亦無理由，併此敘明。

(二) 綜上所述，本件原告居住之2樓房屋，雖有漏水之情事，惟經鑑定單位先前往現場拍攝現況照片、填寫現況調查表，會同相對人查看兩造房屋之相對應位置，並以高週波水份計檢測，以數值判斷是否有明顯潮溼現象，而因兩造房屋均為老舊建築，本身已有物品因正常使用所導致老化情況，再加上建商於建造之初，即有鎖入若干螺桿之情形，經鑑定後無法判斷造成漏水之單一原因，原告復無法舉證被告有何行為或漏水原因係被告所造成，本件因果關係無法舉證，且縱然被告依原告訴之聲明第一項為修繕，因尚有其他原因造成原告房屋漏水，故被告修繕並無法達到「原告房屋不漏水狀態」，故原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款及同法第10條第1項規定，請求被告修繕被告之房屋，為無理由；另因漏水原因無法舉證係被告所致，故原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2及同法第10條第1項及民法第184條第1項前段之規定，請求被告負損害賠償責任，均應認原告舉證尚有不足，原告請求並無理由，應予駁回。

二、綜上所述，本件原告居住之2樓房屋，雖有漏水之情事，但因原告無法舉證被告有何行為或漏水原因係被告所造成，本件因果關係無法舉證，應認原告舉證尚有不足，原告請求被

01 告修繕被告之房屋至不漏水狀態及請求賠償原告損害，均無
02 理由，應予駁回。

03 三、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失其依據，應併予駁
04 回。

05 四、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
06 經核均與判決之結果無影響，爰不一一論駁，附此敘明。

07 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
08 判決如主文。

09 中 華 民 國 108 年 7 月 4 日
10 民事第三庭 法官 林慶郎

11 正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 108 年 7 月 4 日
15 書記官 陳靖國