

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壠簡字第1719號

原告 謝惟恩
被告 蘋果村社區管理委員會

法定代理人 陳安盡
訴訟代理人 劉明昌律師
複代理人 楊舒婷律師
被告 弘証企業有限公司

法定代理人 尤俊旻

上列當事人間損害賠償事件，本院於中華民國111年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、被告蘋果村社區管理委員會法定代理人原為林旺全，嗣陸續變更為彭俊軒、李家琦、陳安盡，並均由新任法定代理人具狀聲明承受訴訟，於法尚無不合，應予准許。

貳、原告起訴主張：

原告於民國107年10月間取得桃園市○○區○○路○段000號房屋（下稱系爭房屋）所有權後，發現系爭房屋有漏水情事，而經追查發現，係因被告蘋果村社區管理委員會於107年9月間，委請被告弘証企業有限公司進行梅獅路二段517巷的公設排水管鋪設工程（下稱系爭公設排水管鋪設工程）時，因定作人被告蘋果村社區管理委員會之指示失當及承攬人被告弘証企業有限公司之施作失當，以致將系爭房屋及其鄰房一整排的屋頂防水層挖破，導致系爭房屋產生漏水狀況，而無法使用，原告屢向被告蘋果村社區管理委員會要求處理修繕，被告蘋果村社區管理委員會亦置之不理，經估價

01 修繕費用需新臺幣（下同）26萬元，而因系爭房屋漏水導致
02 原告無法將之出租，每月亦受有租金收入減少1萬5000元之
03 損失。為此，爰依民法第184條、第185條、第189條所規定
04 之侵權行為法律關係，訴請（一）被告蘋果村社區管理委員
05 會、弘証企業有限公司應連帶給付原告26萬元，及自起訴狀
06 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
07 （二）被告蘋果村社區管理委員會、弘証企業有限公司應自
08 107年10月5日起按月於每月5日前連帶給付原告1萬5000元。

09 參、被告蘋果村社區管理委員會、弘証企業有限公司均抗辯稱：
10 在施作系爭公設排水管鋪設工程前，系爭房屋即已有漏水情
11 事，原告並未能舉證證明系爭房屋漏水係因系爭公設排水管
12 鋪設工程所致，爰求為（答辯聲明）駁回原告之訴。

13 肆、本院判斷如下：

14 一、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
15 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
16 任；承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作
17 人不負損害賠償責任，但定作人於定作或指示有過失者，不
18 在此限，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第18
19 9條固定有明文。惟當事人主張有利於己之事實者，就其事
20 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明定，是以
21 民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，
22 若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告
23 就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
24 駁回原告之請求。

25 二、本件情形，原告主張「其於107年10月間取得系爭房屋之所
26 有權後，發現系爭房屋有漏水情事」乙節，已具其提出系爭
27 房屋登記謄本為證，且為被告所不爭執（見本院卷第190頁
28 反面），自堪信為真實。

29 三、惟就原告所另主張「係因被告蘋果村社區管理委員會於107
30 年9月間，委請被告弘証企業有限公司進行系爭公設排水管
31 鋪設工程時，因定作人被告蘋果村社區管理委員會之指示失

01 當及承攬人被告弘証企業有限公司之施作失當，以致將系爭
02 房屋及其鄰房一整排的屋頂防水層挖破，導致系爭房屋產生
03 漏水狀況」乙節，則為被告所否認，則依前揭一之說明，自
04 應由原告就其所主張之上開情事負舉證責任，經查：

05 (一) 原告所提出之承攬工程契約書、路面施工照片，至多僅能
06 證明「被告蘋果村社區管理委員會曾委請被告弘証企業有
07 限公司施作系爭公設排水管鋪設工程」之事實，並無法據
08 此而推出「系爭房屋之漏水，係因系爭公設排水管鋪設工
09 程所致」之結論，自無從為原告有利之認定。

10 (二) 原告所提出之系爭房屋漏水照片，至多僅能證明「系爭房
11 屋確有漏水情事」之事實，仍無法據此而推認「系爭房屋
12 之漏水，係因系爭公設排水管鋪設工程所致」之結論，仍
13 難以為有利於原告之認定。

14 (三) 即便綜合原告所提出之承攬工程契約書、路面施工照片、
15 系爭房屋漏水照片，依然無法推得「系爭房屋之漏水，係
16 因系爭公設排水管鋪設工程所致」之結論，依然無從為原
17 告有利之認定。

18 (四) 在本院108年度訴字第1542號、臺灣高等法院110年度上易
19 字第577號請求修復漏水事件中，與系爭房屋同排之桃園
20 市○○區○○路○段000○000○000號等房屋之所有權
21 人，亦以「因被告蘋果村社區管理委員會施作系爭公設排
22 水管鋪設工程，以致造成各該房屋漏水」為由，對於被告
23 蘋果村社區管理委員會提起訴訟，因在該案件中，有針對
24 漏水原因進行鑑定，以致兩造在本件訴訟中，表明不用再
25 送鑑定，而欲援引該案之鑑定結果以供本件參酌（見本院
26 卷第121、125、152、168、181頁）。就此，在本院108年
27 度訴字第1542號事件審理中，所委請鑑定之社團法人台灣
28 住宅品質消費者保護協會雖鑑定認為「上述487、461、45
29 9號等房屋之漏水，係因系爭公設排水管鋪設工程所
30 致」，並說明理由為「依據459號所有權人所述，本建案
31 於完成交屋時，該戶後方與垂直上方之六米私設道路相對

01 位置有少許裂縫及滲漏水現象，該現象當時已由建商於交
02 屋後以高壓灌注修補，嗣後迄至二次施工新設給水管前，
03 均未再有滲漏水現象。經二次施工新設水管之施工過程因
04 未採取砂輪機切溝設定範圍，而以挖掘機裝置破碎錘的方
05 式敲擊，及鏟斗刨除深度約為15公分不等，導致挖掘範圍
06 不規律不平整，挖掘深度不均，於挖掘過程已破壞原有瀝
07 青防水層，未做細部清潔，且無修補已遭破壞之原瀝青防
08 水層，即進行設置新給水管。設置新給水管完成之回填方
09 式為，即以混凝土鋪設開挖部分之路面，澆置不平整呈凹
10 凸不平狀態。且原有柏油瀝青路面及碎石及配層與新鋪設
11 之混凝土間，未先以界面劑塗佈妥善接合，形成材質間之
12 銜接處有縫隙，雨水經由原有柏油路面與新鋪設混凝土間
13 之縫隙之路徑，滲透至原有碎石及配層，其碎石及配層之
14 雨水，再經由已遭破損之瀝青防水層，滲透至RC混凝土樓
15 板層，造成房屋內滲漏水及壁癌現象」（見本院卷第15
16 頁），然在臺灣高等法院110年度上易字第577號事件審理
17 中，所委請鑑定之社團法人新北市土木技師公會卻鑑定認
18 為「上述487、461、459號等房屋在施作系爭公設排水管
19 鋪設工程前，即可能已存有滲漏水之現象。」，並說明前
20 開滲漏水之原因為「系爭建物使用執照為96年12月31日，
21 系爭工程施作日期為107年9月25日。系爭517巷道之鋪面
22 工程原設計為植草磚鋪面工程，具保水效益但不具防水功
23 能。而現況施作之瀝青混凝土路面已有裂損，其橫剖面未
24 設置洩水坡度，現今已不具原有瀝青混凝土路面有防溼、
25 防潮及防水之功能，且防水並不具有隔絕水及止水之功
26 效，務必於其橫剖面設置洩水坡度迅速排除積水，方能使
27 得不造成滲漏水。系爭517巷道路面不論係依原設計圖說
28 或以瀝青混凝土路面施作，如未能予以維修（如路面裂縫
29 填補、加封、局部挖除重鋪或刨除重鋪），於完工後約10
30 年之久，其路面下層之地下室發生漏水亦為可能原因。
31 」、「研判系爭517巷道範圍內之防水層，在系爭工

程施作前，已局部早有龜裂破損之情形。系爭517巷道之瀝青混凝土路面，經現況檢視路面已有裂損。依現況檢視，瀝青混凝土之路面僅具有防溼、防潮及防水之功能而已，而尚未達到具有隔絕水及止水之功效。」（見隨卷外放之該會鑑定報告書第4至5頁），顯然二者之鑑定結論已完全歧異，而就社團法人台灣住宅品質消費者保護協會之鑑定意見而言，其僅依該案件當事人之屋主所為「本建案於完成交屋時，該戶後方與垂直上方之六米私設道路相對位置有少許裂縫及滲漏水現象，該現象當時已由建商於交屋後以高壓灌注修補，嗣後迄至二次施工新設給水管前，均未再有滲漏水現象。」之陳述，即逕以之為前提事實，而鑑定認為「上述487、461、459號等房屋之漏水，係因系爭公設排水管鋪設工程所致」，完全未考慮到是否有其他滲漏水之可能？甚至未考慮到該屋主所稱「本建案於完成交屋時，該戶後方與垂直上方之六米私設道路相對為置有少許裂縫及滲漏水現象」，是否僅存於該屋？抑或其同排之其他房屋亦均有此情形，且尚未曾修補？更何況，依據原告在對其前手屋主起訴請求解除系爭房屋之買賣契約事件中，亦已自認「購屋前，在107年9月11日前往系爭房屋現場看屋時，即已發現天花板有小漏水之情況」之事實（見本院卷第196頁所附本院109年度訴字第274號民事判決書），依此，益徵社團法人台灣住宅品質消費者保護協會之鑑定意見確有疏漏未周全之處。是以，本院認為社團法人台灣住宅品質消費者保護協會之鑑定意見尚非周詳可信。反之，社團法人新北市土木技師公會之鑑定意見，與前述原告所自認之事實相近，且鑑定意見較為公允詳盡，應可採信。依此，參諸團法人新北市土木技師公會之前揭鑑定意見，實無從認定原告所為「系爭房屋之漏水，係因系爭公設排水管鋪設工程所致」之主張乃真實可採。

01 (五) 此外，原告復未提出其他證據資料以實其說，則其主張
02 「系爭房屋之漏水，係因系爭公設排水管鋪設工程所致」
03 云云，即無實證可佐，無從認定屬於真實。則其依據侵權
04 行為法律關係訴請被告二人連帶賠償修繕費用及不能出租
05 之損失，於法即屬無據，無從准許。

06 伍、綜上所述，原告依據侵權行為法律關係，訴請（一）被告二
07 人應連帶給付伊26萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
08 日止，按週年利率5%計算之利息；（二）被告二人應自107
09 年10月5日起按月於每月5日前連帶給付伊1萬5000元，均為
10 為無理由，均應予駁回。

11 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與未經援用之
12 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，且無調查之必
13 要，爰不與調查及一一論列，附此敘明。

14 柒、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
15 判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 1 月 9 日
17 中壢簡易庭法 官 劉家祥

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
20 提出上訴狀（應附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納
21 上訴審裁判費。

22 書記官 郭玉芬
23 中 華 民 國 112 年 1 月 9 日