

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度簡上字第108號

上訴人 潘明月

訴訟代理人 王聖傑律師

複代理人 陳育騰律師

被上訴人 櫻花獨綻管理委員會

法定代理人 黃國峻

訴訟代理人 王將叡律師

複代理人 莊一慧律師

被上訴人 櫻花建設股份有限公司

法定代理人 陳正鈺

訴訟代理人 簡志鴻

沈志成律師

複代理人 莊淑媛

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國110年1月13日
本院臺中簡易庭109年度中簡字第1839號第一審民事判決提起上
訴，經於111年8月19日言詞辯論終結，本院合議庭判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴
訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第
170條、第175條第1項分別定有明文。查被上訴人櫻花獨綻
管理委員會之法定代理人原為潘聖恩，嗣於上訴程序進行中
變更為黃國峻，有臺中市烏日區公所111年4月15日烏區公建

字第1110007015號准予備查函在卷可稽，其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第469-475頁），於法並無不合，程序上應予准許。

二、上訴人方面：

（一）於原審起訴主張：上訴人為門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號1樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋乃上訴人於民國106年5月間向被上訴人櫻花建設股份有限公司（下稱櫻花建設）所購買，詎於108年4月間某日，原告外出返家後，發現系爭房屋之陽台排水孔（下稱系爭排水孔）有倒灌情事，致漫流入屋造成室內傢俱泡水毀損，繼於108年5月1日系爭排水孔又再次發生倒灌情形。因被上訴人櫻花獨綻管理委員會（下稱被上訴人管委會）拒不與上訴人協商，上訴人只得就部分財物受損先為修繕，支出新臺幣（下同）83,580元，此部分費用雖已由被上訴人櫻花建設於108年11月29日賠償上訴人，但仍有大型固定物尚未修繕，估修費用為201,159元。系爭排水孔乃連接公共管路，發生倒灌之原因，或因被上訴人管委會未盡公共管路定時清淤之責，或因被上訴人櫻花建設就系爭社區大樓之管線設計存有瑕疵。是依民法第544條、第184條、第227條規定，被上訴人管委會應負賠償之責；另依同法第360條、第227條規定，被上訴人櫻花建設亦負有賠償責任；且被上訴人二人乃為不真正連帶債務，爰訴請被上訴人應各給付上訴人201,259元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；如被上訴人中一人已給付者，另一被上訴人就已給付之數額範圍，則免給付之責任等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴）。

（二）除引用於原審中所為主張外，另於上訴程序中陳稱：

1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損

01 害賠償責任；違反保護他人之法律，致生損害於
02 他人者，負損害賠償責任。民法第184條第1項前
03 段、第2項本文分別定有明文。又共用部分之修
04 繕、管理、維護，由管理委員會為之。公寓大廈
05 管理條例第10條第2項亦有明定，此屬民法第184
06 條第2項所稱保護他人之法律。又受任人因處理
07 委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損
08 害，對於委任人應負賠償之責。民法第544條亦
09 有明文。另依內政部建築研究所發布之公寓大廈
10 共用部分設施管理維護手冊第4-57頁（本院卷第
11 99頁）所載，社區排水管線至少應一年清洗一
12 次，以避免污垢附著而有堵塞之情事。查被上訴
13 人管委會於106年3月29日成立，有臺中市烏日區
14 公所函文可稽（原審卷第93頁），另自106年6月
15 間起即開始向社區住戶收取管理費，惟迄至108
16 年4月底，均未曾就社區管線進行清洗。被上訴
17 人管委會雖辯稱排水倒灌或係肇因於雨勢過大及
18 上訴人之植栽落葉堵塞排水孔所致，與有無定期
19 清洗公共管路無涉云云。然除系爭房屋發生排水
20 孔倒灌外，同社區中另有其他住戶亦發生排水孔
21 倒灌情事且獲保險理賠，有訴外人新安東京海上
22 產物保險公司臺中分公司（下稱新安產險公司）
23 函文可稽（本院卷第197頁），況系爭房屋於108
24 年5月1日及同年6月12日再次發生排水孔倒灌情
25 形時，當日為晴天，且排水孔周遭並無落葉或異
26 物，另排水孔亦已使用矽利康封住，卻仍有水自
27 排水孔中溢出，足認排水孔倒灌與管路堵塞間確
28 存在有因果關係。蓋若倒灌係肇因於雨勢過大或
29 上訴人之植栽落葉堵塞排水孔所致，則何以在晴
30 天無雨且無落葉異物下仍發生排水孔倒灌之情
31 形？被上訴人管委會在系爭房屋發生排水孔倒灌

01 之前，既已知悉同社區之管路或有阻塞而有引發
02 排水倒灌之可能，但卻未就社區之排水管路進行
03 清洗，自有未善盡管理維護共用部分之責，且其
04 後被上訴人管委會曾請業者至社區清洗管路，此
05 後即未再發生排水倒灌之情形，亦有上訴人與社
06 區經理蔣志銘間108年6月12日及23日之LINE對話
07 紀錄截圖可據（本院卷第71-77頁）。足認系爭
08 房屋發生排水孔倒灌，乃係肇因於社區公共管路
09 阻塞所致。一系爭房屋既因社區公共管路堵塞無
10 法順利排水而致回溢，則就上訴人屋內傢俱因之
11 泡水毀損之情，依民法第544條、第184條、第
12 227條規定，被上訴人管委會自應對上訴人負賠
13 償之責。

14 2、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付
15 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定
16 行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害
17 者，債權人並得請求賠償。民法第227條定有明
18 文。又出賣人就其交付之買賣標的物，有應負擔
19 保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發
20 生，且應可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣
21 人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給
22 付之債務不履行責任。查系爭排水孔與社區屋頂
23 之公共排水管路原本相連接，依社區經理蔣志銘
24 之證言可知，被上訴人櫻花建設嗣另修改社區排
25 水管路，將社區屋頂之公共排水管路與系爭排水
26 孔分開後，系爭排水孔即未再有排水回溢之情形
27 發生。足見被上訴人櫻花建設原所設計之排水
28 管路有所瑕疵，致管路不及排水而自系爭排水孔
29 倒灌回溢。被上訴人櫻花建設依民法第227條、第
30 360條規定，自應對上訴人負賠償責任。

31 3、上訴人前委由訴外人久廣企業有限公司（下稱久

廣公司）進行受損傢俱之修繕，支出修繕費用83,580元及201,159元，有收據及報價單可憑（見原審卷第23-27頁、本院卷第193頁）。上訴人雖曾於108年11月29日與被上訴人櫻花建設簽立協議書（原審卷第149頁），由被上訴人櫻花建設支付上訴人83,580元，協議金額即原審卷第25頁久廣公司報價單所示之77,280元，另加清潔費用6,000元。惟解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。民法第98條定有明文。系爭協議書乃被上訴人櫻花建設為公司聲譽，秉持良好之售後服務而協助修繕所為之給付。核其性質，並非和解。退步言之，縱認系爭協議書乃和解契約，惟上訴人所另支出之201,159元維修費用損害，亦不在該和解之範圍，被上訴人櫻花建設自不得據為免除責任之抗辯事由。

4、就上訴人所受維修費用支出之損害201,159元，被上訴人二人應依各自之原因關係，負不真正連帶責任。又當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。民事訴訟法第222條第2項定有明文。退而言之，若認上訴人所提出之久廣公司單據仍無法證明上訴人受有201,159元損害，則請法院審酌一切情況，依所得心證定本件損害之數額等語。並上訴聲明：

（1）原判決關於駁回上訴人後開第（2）項至第（4）項之訴部分廢棄。

（2）被上訴人櫻花建設應給付上訴人201,159元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

（3）被上訴人管委會應給付上訴人201,159元，

01 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
02 止，按週年利率百分之五計算之利息。

03 (4) 前二項給付，如任一被上訴人為給付時，
04 另一被上訴人於其給付範圍內同免給付義
05 務。

06 三、被上訴人管委會方面：

07 (一) 於原審中答辯略以：上訴人所稱系爭排水孔倒灌之位
08 置，乃位於上訴人專有部分之陽台內，並非在共用部
09 分，本應由上訴人自行維護，又108年5月間臺中地區
10 發生多起強降雨，且同時並無其他同排住戶發生排水
11 孔倒灌之事情，另經被上訴人櫻花建設測試，排水孔
12 可正常排水，已排除倒灌因素，研判係上訴人之陽台
13 排水孔未保持乾淨，累積枯枝、枯葉與泥沙，致影響
14 排水。又被上訴人管委會曾與新安產險公司進入系爭
15 房屋勘查，然仍無法確認系爭房屋進水之原因確因公
16 共管路堵塞，加以系爭社區之公共設施，係於108年7
17 月11日始完成點交予被上訴人管委會，上訴人所稱系
18 爭房屋進水之108年4、5月間，社區公共設施尚未完
19 成點交，被上訴人管委會自不負管理疏失責任，況若
20 為管路設計上之缺失，亦非被上訴人管委會所應負責
21 之事由等語。

22 (二) 除引用原審中所為答辯外，另於上訴程序中陳稱：

23 1、被上訴人管委會固於106年3月29日完成報備，惟
24 社區公共設施，因被上訴人櫻花建設未完成缺失
25 修繕作業，且經複檢後，仍有68項缺失未改善完
26 成，最終被上訴人櫻花建設與被上訴人管委會於
27 108年6月始完成公共設施之點交，並自108年6月
28 起算保固期一年，有會議紀錄可據（本院卷第
29 351頁）。是在移交前，相關公共設施之修繕、
30 維護等事宜，皆應由被上訴人櫻花建設出資進
31 行。上訴人所稱系爭排水孔倒灌一節，發生在其

01 專有部分範圍，且無證據可認係肇因於公共排水
02 管路怠於管理維護所致；加以發生時點係在被上
03 訴人櫻花建設將共用部分點交予被上訴人管委會
04 之前，被上訴人管委會尚無管理維護之責，上訴
05 人請求被上訴人管委會賠償，自屬無據。

06 2、上訴人雖依其與被上訴人櫻花建設間之買賣契約
07 第9條第9項第5款約定，主張於「第一次區分所
08 有權人會議召開屆滿二個月之日視為點交完
09 成」。惟系爭社區於106年3月4日召開之第一次
10 區分所有權人會議，惟該次會議僅通過社區規約
11 及選舉第一屆社區管理委員，並未討論公設管理
12 或移交。上訴人與被上訴人櫻花建設間之買賣契
13 約，無從拘束被上訴人管委會，自無上述視為點
14 交完成約定適用之餘地。

15 3、再按，損害賠償之債，以有損害之發生及有責任
16 原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成
17 立要件。又當事人主張有利於己之事實者，就其
18 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明
19 文。上訴人指稱系爭排水孔發生倒溢情事後，經
20 社區經理會同上訴人會勘，發現大量上訴人之植
21 栽落葉及所飼養之鵝隻鵝毛堆積在陽台排水孔上
22 造成堵塞，有照片可憑（原審卷第69頁、第185
23 頁）。再經被上訴人櫻花建設及訴外人新安產險
24 公司陸續會勘，並進行排水孔灌水測試，排水功
25 能正常，且公共管路亦無雜物堵塞之情形，有照
26 片可證（原審卷第67頁）。另除上訴人外，同社
27 區一樓之其他住戶並無於同時發生陽台積水之情
28 形。上訴人所稱社區其他住戶曾因排水倒灌而獲
29 理賠之情，係發生在108年8月，且地點及原因均
30 與本案不同，兩戶之排水管路亦各自獨立，互不
31 相通。該理賠事由自與上訴人無關。況觀諸新安

01 產險公司之回函，系爭排水孔之排水管路內部亦
02 無異物堵塞。是系爭房屋發生積水之原因，應係
03 雨勢過大且因植栽落葉及鵝毛堵塞排水孔所致，
04 與公共管路是否定期清理無涉，新安產險公司亦
05 認無明確證據可歸咎於公共設施之設置、管理缺
06 失所致而不予理賠，有該公司之函文可稽（原審
07 卷第73頁）；加以上訴人前已與被上訴人櫻花建
08 設簽立協議書，其上記載：「…主因為雨勢過大
09 造成排水宣洩不及導致回冒…」（原審卷第149
10 頁）。足證無論積水原因為何，均與被上訴人管
11 委會對公共管路有否盡清潔維護義務無涉，兩者
12 間並無因果關係。又系爭社區為新建大樓，水電
13 保養廠商或任何住戶從未建議被上訴人管委會應
14 對「雨水排水管路」進行清洗，足證被上訴人管
15 委會並無怠於管理維護之可言。至上訴人所提出
16 之上證一影片，無法確認實際拍攝日期為何，且
17 從影片中冒水程度甚微之情況觀之，無從導致上
18 訴人之陽台積水漫流入屋致傢俱毀損之結論，亦
19 無法證明與公共管路是否定期清洗間，具有因果
20 關係。另上證二、三之對話截圖，亦無法證明上
21 述因果關係存在，又上證三後頁照片係被上訴人
22 櫻花建設人員事後測試公共排水管路是否流暢及
23 是否有異物，亦非上訴人所稱被上訴人管委會派
24 員清洗管路。上訴人另稱於108年6月12日仍有排
25 水倒灌云云，惟不知所使用之檢測方式為何？所
26 為主張，亦屬無稽。

27 4、上訴人所提出之公寓大廈共用部分設施管理維護
28 手冊資料，乃84、85年間所作成，距今已有25
29 年，資料陳舊，本已無法於現代建築中適用，況
30 上訴人所稱之排水管路清污，乃指排放生活污水
31 或事業廢水的「污水排水管」，亦非系爭用以排

01 放雨水之排水管路，且雨水排水管在正常使用下
02 並無油性污垢附著之情形，上訴人所稱該雨水排
03 水管路亦應一年清洗一次云云，自屬無據。

04 5、上訴人雖提出久廣公司所出具之收據及報價單，
05 資為其所受損害之證明。惟上訴人最初發見積水
06 情事後，僅提出久廣公司108年5月27日所出具之
07 9,345元修繕費用單據（原審卷第71頁），惟遭
08 新安產險公司拒絕理賠。上訴人嗣於起訴時，再
09 提出久廣公司108年11月11日所出具之83,580元
10 收據及報價單（主臥室床頭櫃弧形版更新等項目
11 77,280元及室內清潔費用6,300元）；及久廣公
12 司109年4月1日所出具金額共201,159元之客廳木
13 作陶烤噴漆隔門等項目之報價單（原審卷第23-
14 29頁）。然各紙報價單之項目，未經兩造勘查及
15 確認，且上訴人先後所提出之修繕項目及金額，
16 大相逕庭，其起訴狀所附原證六報價單上記載：
17 「報價日期：109.04.01，出具日期：空白」，
18 其上更有「大型固定物尚未修繕」等字樣（原審
19 卷第29頁），更於起訴狀中稱尚未修繕，預計仍
20 需201,159元等語。嗣於上訴後始另提出報價單
21 及請款單，分別記載：完成日期：108.11.05、
22 完成日期：108.11.25、日期：108.11.25（本院
23 卷第191頁至第195頁）。其先後所提出之報價單
24 記載內容，全然不符。又久廣公司出具報價單之
25 時間，距上訴人所稱之積水之日，相隔近一年，
26 復無任何損害發生當下之災損照片可佐。被上訴
27 人除否認上述報價單之真正，亦否認所列項目與
28 上述陽台積水有關。末按，依民法第196條請求
29 賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估
30 定之標準，但以必要者為限（例如：修理材料以
31 新品換舊品，應予折舊）。上訴人所提出之報價

單均記載「1式」計價施作，自係以新品更換舊品，應計算折舊；又上訴人未定時清理陽台落葉及鵝毛等異物，亦與有過失等語。並答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人櫻花建設方面：

（一）於原審中答辯略以：被上訴人櫻花建設於106年7月4日將系爭房屋交付上訴人時，系爭排水孔及其管路並無瑕疵存在，且係於108年4、5月間始發生排水倒灌情事，如何認為係被上訴人櫻花建設當初就排水管路有設計不當之瑕疵存在。另108年5月間上訴人表示系爭排水孔發生倒灌之情事後，被上訴人櫻花建設本於客戶至上，乃派員前往了解及處理，雙方嗣並確認係因雨勢太大造成陽台排水宣洩不及所致，並已達成和解（原證8）。既非排水管路設計不當所致，雙方復已成立和解，上訴人自亦不得再對被上訴人櫻花建設為請求等語。

（二）除引用原審中所為答辯外，另於上訴程序中陳稱：

1、系爭排水孔係於交屋1、2年後始發生排水不及之情，足見並非被上訴人櫻花建設有設計不當之瑕疵存在。排水不及之原因，應係社區住戶就排水管路之使用維護不當或雨水過大所致，與被上訴人櫻花建設無關。又被上訴人櫻花建設事後為預防再有雨勢太大而宣洩不及之情形發生，雖曾建議將屋頂排水與一樓陽台排水管路分開改善；惟該社區並未依上開建議施工，有被上訴人櫻花建設所提出之上證四現場實際照片可憑（本院卷第173頁）。足認上訴人仍未證明系爭排水孔於108年4、5月間發生倒灌情事，確係因被上訴人櫻花建設有設計不當之瑕疵所致。

2、稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執。又和解有使當事人所拋棄之權利消滅及當事

人取得和解契約所訂明權利之效力，當事人均應受和解契約之拘束，不得事後翻異及更就和解前之法律關係再行主張。本件被上訴人櫻花建設既已和上訴人確認溢水原因並就系爭房屋修繕費用成立83,580元之和解，上訴人應受協議書之拘束，無從再向被上訴人櫻花建設請求再行給付。況上訴人於108年11月29日和解時，並未表示另有大型固定物201,259元損害存在，上訴人空言和解範圍不含大型固定物201,159元損失在內一語，亦與事實不符。

3、上訴人所另提出之久廣公司201,159元估價單及請款明細單記載：「主臥室床下櫃、主臥室木作造型展示櫃、客廳木作隔門、玄關鞋櫃及收納櫃、和室架高木地板收納櫃」等項目，應係就上開大型固定物及櫃體重新施作、裝潢，與系爭排水孔108年4、5月間排水不及無關。上訴人並未證明上開大型固定物及櫃體之裝潢，確係因系爭排水孔倒灌所致，所為請求，顯屬無據。況上訴人起訴時先提出久廣公司109年4月1日出具之估價單，主張尚未修繕費用201,159元；嗣於110年10月26日上訴中又提出久廣公司108年11月5日及同年11月25日報價單、請款明細單及請款單，主張已支出修繕費201,159元。倘上訴人已於108年11月25日給付久廣公司修繕費201,159元，何以起訴時聲稱尚未修繕？又何以與被上訴人櫻花建設商談和解時並未提出？足認上訴人所提出之久廣公司報價單及請款明細單、請款單，並非實在。加以久廣公司亦未其就修繕範圍、所需原料數量、單價及工資予以說明，且未計算折舊，難證確需支出201,159元修繕費用。又損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金

01 額，或免除之。倘法院認被上訴人櫻花建設應就
02 系爭排水孔倒灌一事負損害賠償責任，惟上訴人
03 於系爭陽台上置放雜物，亦未定時清掃植栽落葉
04 及所養鵝隻之鵝毛，造成淤積阻塞，致陽台積水
05 漫流入室，上訴人對系爭事故之發生，亦與有過
06 失等語。並答辯聲明：上訴駁回。

07 五、法院得心證之理由：

08 （一）本件上訴人主張被上訴人管委會就系爭社區之公共管
09 路有管理維護上之疏失；另主張被上訴人櫻花建設就
10 系爭社區之公共管路有設計上之瑕疵等語；惟為被上
11 訴人二人所否認。

12 （二）被上訴人管委會部分：

13 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
14 證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。
15 又民事訴訟如係由原告主張權利者，應由原告先
16 負舉證之責，若原告先不能舉證以證實所主張者
17 為真實，則縱令被告就所抗辯之內容未為舉證，
18 或所舉證據尚有疵累，仍應駁回原告之請求。易
19 言之，必原告先證明其所主張者為真實後，對造
20 始就所抗辯之事由負證明之責，此為舉證責任分
21 擔之原則。另損害賠償之債，以有損害之發生及
22 有責任原因之事實，並二者之間，具有相當因果
23 關係為其成立要件。故主張損害賠償之債，如不
24 合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權
25 存在。又民法第184條第2項所定違反保護他人之
26 法律，致生損害於他人者，負賠償責任。其立法
27 意旨乃因保護他人為目的之法律，意在使人類互
28 盡保護之義務；倘違反之且致損害他人權利者，
29 與親自加害無異，故使之負損害賠償責任。然所
30 謂保護他人之法律，乃屬抽象之概念，應就法規
31 之立法目的、態樣、整體結構、體系價值，所欲

產生之規範效果及社會發展等因素綜合研判之。須以為避免個人權益遭受危害而直接或間接以保護個人權益為目的之法律者，始屬之。且依該規定，若有違反以保護他人權益為目的之法律者，雖推定為有過失，但所受損害與違反保護他人法律之行為間，仍須具有相當因果關係，始負損害賠償之責任。

2、本件上訴人固提出上證1影片及上證2、3、7所示LINE對話內容，資為被上訴人管委會未盡管理維護之責而應對其負損害賠償責任之主張。惟查：

（1）公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項前段規定：專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該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。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。上訴人所主張發生倒灌之系爭排水孔，位於系爭房屋之陽台，是該排水孔和連接至地下一樓公共管路接管處之前端，乃屬上訴人專用及約定專用之範圍；另自該地下一樓接管處後端之公共管路始為共用部分而歸被上訴人管委會負責管理維護。

（2）依本院勘驗上證1光碟內容所示：畫面中之排水孔有以白色物體（上訴人表示為矽利康）遮掩排水孔蓋，其後有水自排水孔蓋之縫隙向上流出，流出之範圍並逐漸擴大如本院卷第155頁以下之截圖所示等情，有勘驗筆錄在卷可憑（見本院卷第208頁）。是依上證1影片足認系爭排水孔確有溢水之情形。惟溢水發生之原因多端，事涉排水

01 管路前後端之設計、施作、維護、天候及
02 所連接之外部排水溝之排水能力。非謂排
03 水孔溢水必係因未定時清洗管線所致，此
04 觀之上訴人於與蔣志銘在LINE對話中亦自
05 述排水孔溢水之其他可能原因自明（見本
06 院卷第298頁）。

07 (3) 再依卷附蔣志銘之LINE對話內容所示，被
08 上訴人櫻花建設於系爭排水孔108年4、5月
09 間發生倒溢後之108年6月22日，曾進行管
10 路通管作業，但並未有通出有足以阻塞管
11 路之異物（見本院卷第291頁）；更於同年
12 6月27日進行切管及高壓沖水處理（見本院
13 卷第298頁），然上訴人表示其後其陽台之
14 排水孔仍會冒出泡泡（見本院卷第325
15 頁）。足認雖經通管、切管檢查及高壓沖
16 水處理後，上訴人陽台之排水孔仍有回溢
17 之情形，益見系爭排水孔之回溢，與被上
18 訴人管委會有無定期清洗公共管路間，應
19 無相當之因果關係存在。

20 (4) 訴外人新安產險公司前至系爭排水孔處勘
21 查，發現上訴人專有部分之排水孔處有落
22 葉等物淤積，此與同社區在不同時間之另
23 位施姓住戶排水孔回溢係因公共管路內部
24 有淤積堵塞之情形不同，乃未予以保險理
25 賠一節，有新安產險公司回函及所拍攝之
26 相片可參（見本院卷第197、203之2頁）。
27 上訴人復不願墊付費用送請專業機構進行
28 系爭排水孔溢水原因之鑑定，加以並未有
29 系爭排水孔所連接之公共管路內部確有異
30 物阻塞之證明，自難以同社區有其他住戶
31 之排水孔所連接之另處公共管路曾有阻塞

之情形，即謂系爭排水孔溢水之原因必為所連接之公共管路阻塞所致。

(5) 上訴人既未提出足夠之證據，資供證明系爭排水孔所連接之公共管路確有阻塞之事實，所述於被上訴人管委會嗣派員清洗管路後即未再曾溢水一節，除為被上訴人管委會所否認外，亦與上訴人自述不符，且其間之因果關係認定，復係上訴人單方所為推測之詞，尚難認上訴人就所主張被上訴人管委會未定期清洗公共管路或公共管路確有阻塞乃致系爭排水孔溢水各節及其因果關係，已盡舉證之責。則原審以上訴人並未證明系爭排水孔溢水確係源於公共管路未定時清淤或阻塞而致倒灌為由，駁回上訴人對被上訴人管委會之賠償請求，核其認事用法，並無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分認定不當，求予廢棄改判，為無理由。

(三) 被上訴人櫻花建設部分：

1、上訴人雖謂被上訴人櫻花建設興建系爭房屋時，就系爭排水孔所連接之公共管路有設計上之瑕疵，應對上訴人負賠償責任等語。惟查，排水孔溢水發生之原因多端，事涉專業判斷，非謂排水孔溢水必有設計上之瑕疵存在。上訴人雖稱：於被上訴人櫻花建設嗣將屋頂平台之排水管路與系爭排水孔之排水管路分開後，即未再發生溢水情形，足見原排水管路之設計有瑕疵存在等語，惟被上訴人櫻花建設否認有於嗣後將屋頂平台排水管路與系爭排水孔之排水管路施作分開之情事。而依證人蔣志銘所證，此乃建設公司所提出之改善「建議」（見本院卷第374頁）。是否確有施

01 作？未見上訴人提出證明，另卷內亦無此項工程
02 之施工紀錄可稽，加以兩造亦均表示不欲聲請送
03 專業機構鑑定；是上訴人以上述建議內容資為原
04 排水管路之設計確有瑕疵存在之主張，仍屬單方
05 臆測，尚不足為其主張為真之認定。

06 2、又當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或
07 默示，契約即為成立。另解釋意思表示，固應探
08 求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，惟若
09 文義業已明確表示當事人所立書據之真意者，即
10 不能再行任意推解。又稱和解者，謂當事人約
11 定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契
12 約。和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事
13 人取得和解契約所訂明權利之效力。民法第736
14 條、第737條分別定有明文。而和解之性質，究為
15 創設性？抑為認定性和解？應依和解契約之內容
16 定之。如當事人係以他種之法律關係或單純無因
17 性之債務約束等替代原有之法律關係時，屬創設
18 性和解；如係以原來明確之法律關係為基礎而成
19 立和解時，則屬認定性和解。後者，債權人雖非
20 不得依原來之法律關係訴請債務人給付，但法院
21 則不得為與和解結果相反之認定。退步言之，縱
22 認上訴人所為上訴人櫻花建設有責之主張，並非
23 全然無據。然查：

24 (1) 上訴人前因系爭排水孔溢水導致陽台積水
25 漫流入屋造成室內傢俱泡水受損一節，已
26 與被上訴人櫻花建設於108年11月29日達成
27 協議，並由被上訴人櫻花建設給付上訴人
28 83,580元一情，有原審卷附協議書可稽
29 (見原審卷第149頁)，且為兩造所不爭
30 執，核屬實在。

31 (2) 依該協議書所載內容觀之，上訴人係就系

01 爭排水孔溢水所致生之損害與上訴人櫻花
02 建設進行協商，並就系爭事故達成由被上
03 訴人櫻花建設給付上訴人一定金錢之協議
04 內容。核其性質，自係成立和解，並不以
05 所簽立之書面記載「和解」字樣為必要。
06 上訴人否認系爭協議書所表彰之法律關係
07 為和解契約一語，並非可採。至其上所載
08 事故發生原由無論是否正確，在未經當事
09 人依法撤銷原所為之和解意思表示之前，
10 均無從據以否定和解契約之效力。

11 (3) 另查，上訴人自承系爭排水孔溢水並致漫
12 流入屋乃係發生於000年0月底，且上訴人
13 於原審審理中先提出原證6報價單（報價單
14 日期109年4月1日），並自行以浮水印加印
15 「大型固定物尚未修繕」之文字，並陳
16 稱：尚有未修繕之部分，預計仍需201,159
17 元云云。繼於上訴程序中始另提出上證4-6
18 之報價單及請款明細單等文件而改稱：業
19 已支出等語。其先後所提出之報價及付款
20 單據所載之日期，並不相符。

21 (4) 證人黃蕙婷（即久廣公司人員）於本院準
22 備程序中到庭結證：「…上訴人家的系統
23 櫃原本就是我們公司所施作的…後來上訴
24 人有打電話給我，說他們家淹水，於是我就
25 …到現場去查看，發現客廳的電視櫃，
26 還有鞋櫃都有底部淹水的，櫃體底部有受
27 潮的情況…另外主臥室地面也是因為淹水
28 而導致所有的系統櫃，只要有落地的底部
29 都有泡到水，另外和室因為是架高的關係，
30 架高的部位也有受潮的情形…上訴審
31 卷第191-195頁彩色報價單，有蓋我印章的

01 報價單就是實際上完工並且施作的項目…
02 依照彩色的報價單所示，當初是108年10月
03 23日第一次報價，11月5日確定所要維修的
04 內容及報價，11月25日完工並且領款，至
05 於原證6的109年4月1日報價單是重複的，
06 而且是日期繕打錯誤，這張是要作廢的…
07 修繕完畢之後…以現金方式支付…印象中
08 合起來8萬多元的2張報價單，就是第一次
09 的報價…第一次到現場到實際維修…隔了
10 好幾個月…5月的時候我去看第一次，但…
11 並沒有進行維修…到10月份又叫我去看第
12 二次…第三次是為了白蟻的事情，才又去
13 看（提示原審卷23頁收據，這張收據跟上
14 證5請款單之收據，格式為何不同？）我們
15 原本是用原證3的收據，後來我把它改成上
16 證5的這種方式…」（本院卷第368-371
17 頁）。

18 (5) 證人即系爭社區之管理公司派駐社區之經
19 理蔣志銘則證述：「…證人黃小姐第一次
20 到現場的時候應該是5月的事情…我和證人
21 黃小姐一起進到房子內…當時看到客廳和
22 廚房有積水，臥室則是乾的，但是有腳
23 印…主臥室的窗戶有一些泥沙滲進來的情
24 形，所以我懷疑水是從陽台滲進來的…當
25 時陽台的水是乾的。…陽台有狗籠，也有
26 落葉…上訴人則是隔了幾天之後才從臺北
27 下來，並且和我會同建設公司的人一起進
28 去…當天建設公司有測試陽台的排水，排
29 水是正常的…有請建設公司去進行地下室
30 排水的測試，測試的內容就是有把地下室
31 的排水管切開，看看裡面有無堆積的情

01 形。社區其他的住戶雖然也曾經通報淹水
02 的情形，但並不是和上訴人的房子同時發
03 生的，時間是晚於上訴人房子淹水之後…
04 後來大約隔了1個月左右，上訴人又有通知
05 我去看陽台的排水孔，我去看的時候，有
06 看到排水孔有用矽利康封起來，但是卻有
07 水從縫隙冒上來…」（本院卷第372-373
08 頁）。

09 （6）依上，上訴人所有系爭房屋陽台之排水孔
10 因溢水而漫流入屋，僅於108年4月底發生1
11 次，至於其他次之排水孔溢水，則未再有
12 漫流入屋之情形。是上訴人所主張屋內傢
13 俱因排水孔溢水漫流入屋致受損害，於其
14 108年5月初返家察看時，即已知悉，且其
15 於108年10月23日復委請久廣公司再次報
16 價，再於同年11月5日確定所要維修之項目
17 及價格，更於同年11月25日完工及付款完
18 畢。與卷附系爭房屋曾向管委會提出108年
19 10月30日至11月30日其間進行施工之申
20 請，並於108年11月27日前完工且申請社區
21 經理查驗之裝潢施工申請紀錄內容相符
22 （見本院卷第421頁）。是上訴人於108年
23 11月29日與被上訴人櫻花建設簽立系爭協
24 議書時，系爭房屋室內傢俱因溢水致生之
25 全部損害項目及修繕內容，上訴人均已知
26 悉且甫於4日前剛委由久廣公司修繕並付款
27 完畢。則上訴人於原審中所稱系爭201,159
28 元估價項目於簽立和解協議當時尚未修繕
29 一語，顯非實在，更無於簽立系爭協議書
30 當時，有不知系爭201,159元維修費用支出
31 事由存在致未能於協商賠償過程中及時提

出而一併協商之理。

3、按和解之範圍，固以當事人相互間所欲尋求解決之爭點為限，惟依一般社會常情，本以一次紛爭一次解決為原則外，故除於和解當時，尚有爭執而未能達成共識之部分，或和解當時尚未發生之損害外，如權利人未特為該部分權利之保留表示者，應認就同一事件所生之全部爭執（含該業已發生且未特為該部分權利保留之表示者），在未經當事人依法撤銷該和解契約之前，自應因和解之互相讓步性質而生其餘權利拋棄之效力；更何況單方為心中保留且為對造所不知者，如認日後仍得就該未曾向對造為權利保留之部分再為主張者，亦非事理之平。

4、本件上訴人於和被上訴人櫻花建設成立和解協議後，再就同一事件所生當時業已存在且知悉之損害，對被上訴人櫻花建設再為本件賠償之主張，揆諸上開和解之相關規定及說明，法院本不得為與和解結果相反之認定，更何況系爭201,159元修繕費用之修繕原因，除泡水外，另有白蟻問題存在。上訴人復未證明白蟻發生之原因確係全然緣於108年4月底之排水孔溢水所致。益難認該部分所為之修繕，確有可歸責於被上訴人櫻花建設之事由存在。

5、基上，原審駁回上訴人對被上訴人櫻花建設所為賠償之請求，其認事用法，亦無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分認定不當，求予廢棄改判，亦非有理。

六、綜上所述，上訴人並未證明系爭排水孔發生溢水倒灌而漫流入屋所生之損害，確係因被上訴人管委會未定時清淤公共管路，或被上訴人櫻花建設就該排水管路存在有設計上之瑕疵；另上訴人復已就同一事故所生紛爭，與被上訴人櫻花建

01 設成立和解。則原審駁回上訴人依民法第184、544、360及
02 227條之法律關係，對被上訴人二人就系爭201,259元及法定
03 遲延利息而為不真正連帶責任之賠償請求，核其認事用法及
04 判決結論，並無違誤。上訴人提起上訴，指摘原判決不當，
05 求予廢棄改判，為無理由；所為上訴，應予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，核與
07 判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

08 八、本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449
09 條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
11 民事第四庭 審判長法官 黃煥文
12 法官 林金灶
13 法官 林宗成

14 上正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
17 書記官 陳盟佳