

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第255號

原告 林秋妹

訴訟代理人 陳泰安

被告 敦泰建設股份有限公司

法定代理人 楊世裕

訴訟代理人 華璥

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。次按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有適用簡易程序之合意。民事訴訟法第435條第2項亦有明定。本件原告原起訴聲明：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）173,350元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)被告應將房屋毀損部分回復原狀；(三)願供擔保請准宣告假執行。」等語，嗣終聲明：「(一)被告應給付原告574,359元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。」等語，屬擴張應受判決事項之聲明，應予准許。又本件訴訟原應改依通常訴訟程序審理，但被告並未就應適用

何種訴訟程序抗辯，仍續為本案之言詞辯論，依前揭民事訴訟法第435條第2項規定，視為兩造合意適用簡易訴訟程序，故本件訴訟仍依簡易訴訟程序審理及裁判，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國110年10月19日與被告簽訂被告旗下建案「敦泰本善」之房屋（下稱系爭房屋）買賣契約，被告並於同年11月10日簽署房屋保證書予原告。依系爭房屋買賣契約第11條及保證書規定，自交屋日110年11月10日起，被告須提供原告15年之房屋結構工程保固，5年防水工程保固，以及2年其他工程保固等。嗣原告於112年7月18日發現房屋一樓臥室、浴室地面淹水，以及地下一樓天花板有滲漏水現象，並通知被告檢查，遂發現事故原因係因被告於103年向臺中市政府申變種植根系較深之落羽松，及戶外陰井水管的管口沒有切斷與切齊，使被告於現場施作陰井時，混泥土無法確實補填管口邊緣，造成樹根竄入陰井內部；且陰井因常埋設在地面之下，其應具備防止樹根入侵之通常效用，惟系爭房屋排水陰井的阻根牆以及阻絕障礙物之系統設計施工不良，以致樹根入侵陰井阻塞廢水管口，致家用廢水倒灌。又社區12戶（下稱系爭社區）共有36個管口，只有原告陰井內其中一個污水管口未切斷與切齊，且僅有該管口處被樹根侵入，可認管口未切斷與切齊與樹根竄入有因果關係。建案「敦泰本善」每一戶都有各自的陰井，並位在各戶的私地，不屬於公共設施，被告亦無權將私地設施移交給第三方，陰井並未使用管委會的公共用電與公共用水，管委會主委亦稱不記得被告有移交給管委會之事，亦無移交文件，故非屬管委會之權責。再者，房屋之防水系統應可有效阻隔一樓衛浴地板積水時不會滲漏至地下室，然本件房屋一樓衛浴間檯面下方落水頭附近防水有缺失，致地下室天花板亦出現漏水瑕疵。被告所交付之系爭房屋陰井結構缺失及衛浴防水工程之疏漏，因而造成原告之多數傢俱、木質地板以及裝潢因泡水而損壞，致原告須雇工抽水、清潔、搬出家具，並雇

01 工通管查找阻塞原因及辦理初勘，後續原告多次請求被告修
02 復並賠償原告之相關損失，被告均以消極治標方式處理缺
03 失，原告僅能自行找廠商回復原狀，致原告受有574,359元
04 之損失。上開保固期內損失均屬被告之不完全給付、瑕疵擔
05 保以及保固書所保固之範圍，爰依民法第227條及第359條請
06 求鈞院擇一有利判決。並聲明：(一)被告應給付原告574,359
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
08 5計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則以：原告主張本件肇因人行道落羽松根入侵陰井及阻
10 塞排水管，惟被告自103年9月15日至107年9月14日期間認養
11 系爭社區行道樹，嗣於107年9月20日向臺中市養護工程處申
12 請返還保證金，經臺中市養護工程處核准，是自107年9月14
13 日認養期滿，被告就系爭社區行道樹即不再負有養護管理之
14 責。又系爭社區之人行道自109年起，已由社區管理委員會
15 負責養護管理，被告並非行道樹之養護單位或維護管理機
16 關，縱本件係行道樹根系入侵陰井及排水管，亦非可歸責於
17 被告之原因所致。再者，保證書所載保固項目為結構、防
18 水、其他工程，行道樹之管理維護亦不在該保證書之保證範
19 圍內。另原告於110年10月19日承購系爭房屋進住後迄今已
20 二年餘，此前陰井或污水管從未發生滲漏或溢流情形，可見
21 陰井施作品質並無問題。直至數年後樹根侵入陰井始生本件
22 爭議，故本件確實是行道樹管理維護不當所致。且污水管口
23 不平齊不當然發生樹根竄入，原告主張毫無根據等語，資為
24 抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔
25 保請准免為假執行。

26 三、得心證之理由

27 (一)原告主張其於110年10月19日向被告購買系爭房屋，並於同
28 年11月10日簽署房屋保證書，嗣原告於112年7月18日發現系
29 爭房屋有滲漏水現象等事實，業據原告提出系爭房屋保固
30 書、戶外污水陰井照片、室內淹水及漏水照片、系爭房屋平
31 面圖、LINE對話截圖、系爭房屋買賣契約書等件為證，且為

01 被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真正。惟被告否認系
02 爭房屋滲漏水現象乃因被告施作之陰井內污水管口未切斷與
03 切齊所導致，並以前開情詞抗辯。

04 (二)按買賣契約之出賣人負有依債務本旨將無瑕疵之買賣標的物
05 交付買受人之義務，違背債務之本旨所為給付，為瑕疵之給
06 付，即屬不完全給付。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺
07 點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應
08 具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院
09 90年度台上字第1460號判決參照）。再按當事人主張有利於
10 己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條前
11 段定有明文。原告主張被告所交付系爭房屋有陰井結構缺失
12 及衛浴防水工程之瑕疵，致原告受有損害，應由原告就被告
13 交付之系爭房屋存有瑕疵之有利於己之事實負舉證責任。經
14 查：

15 1.本件經本院委託社團法人臺中市土木技師公會鑑定，並經該
16 會覆以函及鑑定報告書，鑑定結果略以：系爭房屋內淹水原
17 因為陰井受到樹根侵入發生攔汙作用，加以腐化作用使部分
18 固體物質逐漸轉化為泥狀物阻塞廢水管出水口，造成一般生
19 活廢水無法經由廢水管排出，回堵後造成一樓浴廁地板排水
20 孔冒水，使得一樓屋內發生淹水情形。因一樓浴廁地板內廢
21 水管有滲漏情形，造成系爭房屋地下室一樓頂板滲漏水。陰
22 井內之污水管使用至鑑定時並未發生阻塞或造成管內回堵的
23 現象；陰井內之污水管出口不平齊狀況並未發生攔汙作用，
24 其污水管內污物均能順利排出至連絡管，再進入衛生下水道
25 系統；依上說明並不影響污水管目前之排水功能，有上開鑑
26 定報告書可參（置於卷外）。是依鑑定結果，系爭房屋雖確
27 有滲漏水現象，相關管線內亦存有異物，然此堆積情形係因
28 陰井受到樹根侵入導致，與陰井內污水管口出現不平齊狀況
29 無關，原告復未能提出其他證據可證系爭房屋有滲漏水情形
30 係因陰井內之污水管不平齊所致，依首揭說明，自難認定原
31 告主張為可採。

01 2.又被告就系爭社區之行道樹業於107年9月14日認養期滿一
02 情，此有返還認養保證金申請書在卷可參（見本院卷第339
03 頁），且系爭社區各於110年1月10日、110年12月26日區分
04 所有權人會議之工作報告，皆有人行道植栽修剪、噴藥及保
05 養等事項（見本院卷第303頁至314頁），現見系爭社區之行
06 道樹已交由系爭社區管委會管理，非由被告養護管理，被告
07 就行道樹並無管理義務，是原告所受損害不可歸責於被告。

08 3.從而，原告依民法第227條及第359條規定請求被告賠償574,
09 359元及其法定利息，均屬無據。

10 四、綜上所述，原告依民法第227條及第359條，請求被告給付57
11 4,359元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
12 百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
14 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
15 敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日
18 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
19 法 官 陳玟珍

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日
26 書記官 王素珍