

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2868號

原告 珍愛金城公寓大廈管理委員會

法定代理人 王美虹

訴訟代理人 洪維廷律師

被告 築城國際事業有限公司

法定代理人 莊傑皓

訴訟代理人 徐明水律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年11月20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

一、原告主張：兩造於民國109年12月11日簽立防水工程合約書（下稱系爭合約），由原告委請被告施作頂樓防水工程（下稱系爭工程），系爭工程於110年5月26日驗收完工，被告承諾就系爭工程保固八年，另針對屋頂防水工程於八年後再延長五年保固。詎料，系爭工程驗收後2個月，原告社區20樓住戶即向原告反應天花板發生嚴重漏水，原告檢查後發現頂樓防水工程有諸多瑕疵，原告遂發函被告請求修繕，被告遲至111年4月29日方回函稱會進行修繕，然而後續聯繫時，被告竟一再推託遲未進行，原告寄送存證信函指定期限要求被告依系爭合約進行保固修繕，被告未前來修繕，被告未於原告所定期限內進行瑕疵修補，原告以起訴狀繕本送達為解除系爭合約之意思表示，系爭合約解除後，被告應依不當得利返還原告系爭合約價金新臺幣（下同）170萬元。並聲明：（一）被告應給付原告170萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。（二）原告願供擔保請

01 准宣告假執行。

02 二、被告則以：原告並未舉證證明該社區20樓住戶天花板發生漏
03 水之原因，及該漏水與被告施工、保固範圍之工作瑕疵有何
04 關聯，自不得解除契約，請求被告返還合約報酬。原告雖然
05 多次通知被告有關社區防水工程發生瑕疵須修補之情事，但
06 自平式沙漿並非系爭合約所定被告承作範圍，而係驗收前，
07 原告要求被告額外施作，本不在被告保固範圍內，被告並非
08 拒絕保固、修補，原告無權解除契約或請求損害賠償。並聲
09 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)若受不利判決，
10 願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院得心證之理由：原告就前揭主張，已提出系爭合約書、
12 報價單、保固書、切結書、照片、存證信函、投標須知、發
13 票、施工雜記、頂樓現況圖等件為憑，並引用台灣營建防水
14 技術協進會技師參與初勘之本院勘驗筆錄，惟已經被告否
15 認，原告自應負舉證責任。經查：

16 (一)依系爭合約所定被告施工之承攬範圍即報價單記載（見新北
17 地院卷第23頁），區域1之頂樓防水工程確實未包含自平式
18 沙漿之施作，被告所辯自平式沙漿施作非系爭合約及保固範
19 圍，尚非無稽。原告雖稱頂樓工程施作為責任施工云云，並
20 引用投標須知（見本院卷第79頁），但自平式沙漿之施作，並
21 非系爭合約之範圍，參照系爭合約書及報價單之記載，頂樓
22 施工自始未包含自平式沙漿施作工法在內，自始即未在系爭
23 合約之施工責任範圍，原告主張應係誤會，況被告所辯自平
24 式沙漿之選用及施作為原告當時要求，亦有被告承辦人與原
25 告大樓總幹事之對話紀錄可憑（見本院卷第167頁），可見被
26 告所辯其應原告要求額外配合，應屬可採，被告於系爭合約
27 範圍以外配合原告要求施作，縱因此發生瑕疵之情形，亦難
28 論在系爭合約及保固範圍內，原告據此請求被告返還自無理
29 由。

30 (二)況社區頂樓防水工程所生瑕疵係因採用自平式沙漿工法產生
31 裂縫所致，此一認定之依據，原告主要引用台灣營建防水技

01 術協進會技師參與初勘之本院勘驗筆錄，該初勘程序固有台
02 灣營建防水技術協進會技師到場說明瑕疵狀況及關聯，但該
03 次初勘僅係技師至現場所為勘查結果，並未進行相關測試，
04 實際漏水原因仍應由技師實施相關測試後依科學證據判定為
05 準，但原告已決定不進行複勘，致技師已無機會進行相關測
06 試後依科學證據提出鑑定結論，自難僅以初勘結果論斷本件
07 漏水原因。至原告所提其他證據，至多僅能證明有漏水情
08 形，並無法證明漏水原因及因果關係，亦無法證明漏水瑕疵
09 與保固範圍有無關聯，原告已當庭決定不請求進行複勘，僅
10 請求依現存卷證資料由本院判斷(見本院卷第249頁以下)，
11 原告就其主張不能舉證以實其說，自非可採。

12 四、綜上所述，本件既乏專業人員以科學檢測方法得出證據判斷
13 漏水原因，又縱使社區頂樓防水工程所生瑕疵係因採用自平
14 式沙漿工法產生裂縫所致，亦難認在系爭合約及保固範圍
15 內，從而，原告主張解除契約並依不當得利請求被告返還工
16 程款及法定遲延利息，自無理由，應予駁回。原告之訴既經
17 駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結
19 果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

22 民事第五庭法官 陳正昇

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

27 書記官 翁挺育