

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第88號

上訴人 謝惟恩

被上訴人 蘋果村社區管理委員會

法定代理人 羅智聰

訴訟代理人 劉明昌律師

複代理人 楊舒婷律師

被上訴人 弘証企業有限公司

法定代理人 尤俊旻

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年1月9日
本院中壢簡易庭109年度壢簡字第1719號判決提起一部上訴，本
院於113年7月9日言詞辯論終結，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

壹、程序方面

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。被上訴人蘋果村社區管理委員會（下稱管委會）之法定代理人先後變更為陳家頌、羅智聰，並據陳家頌、羅智聰分別聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、桃園市楊梅區公所民國112年3月31日、113年4月1日函在卷可稽（本院卷第101至104、321至324頁），核無不合，應予准許。

二、本件被上訴人弘証企業有限公司（下稱弘証公司）未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰

01 依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體方面

03 一、上訴人主張：上訴人於000年00月間取得桃園市○○區○○
04 路○段000號房屋（下稱系爭房屋）所有權後，發現系爭房
05 屋有漏水情事，經追查發現，係因管委會於107年9月25日，
06 委請弘証公司進行梅獅路二段517巷之公設排水管鋪設工程
07 （下稱系爭工程）時，因定作人即管委會之指示失當，未按
08 區分所有權人會議決議之工法施作，擅自變更施作工法，又
09 疏於監督承攬人即弘証公司，另因弘証公司施工不當，以致
10 將系爭房屋及其鄰房一整排之屋頂防水層挖破，導致系爭房
11 屋發生漏水，無法使用，上訴人屢向管委會要求處理修繕，
12 管委會均置之不理，經估價修繕費用及管理費共計新臺幣
13 （下同）238,679元，而因系爭房屋漏水導致上訴人無法將
14 之出租，自107年11月5日起，每月受有租金損失5,000元。
15 爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第189條
16 規定，求為命(一)被上訴人應連帶給付上訴人238,679元，及
17 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
18 之利息；(二)被上訴人應自107年11月5日起按月於每月5日前
19 連帶給付上訴人5,000元之判決（原審就上開請求為上訴人
20 敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。未繫屬本院部分，不
21 予贅述）。上訴人嗣於本院第二審程序主張自107年11月5日
22 至113年5月4日止，請求租金合計33萬元，上訴聲明：(一)原
23 判決關於駁回後開第二、三項之訴部分廢棄。(二)前開廢棄部
24 分，被上訴人應連帶給付上訴人238,679元，以及自起訴狀
25 繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。(三)
26 前開廢棄部分，被上訴人應連帶給付上訴人33萬元，並自11
27 3年5月5日起至本判決確定之日止，按月於每月5日前，連帶
28 給付上訴人5,000元。

29 二、被上訴人則以：

30 (一)管委會：上訴人未舉證證明系爭房屋漏水係因系爭工程所致
31 ，臺灣高等法院110年度上易字第577號請求修復漏水事件

（下稱577號事件）中雖曾就同社區之桃園市○○區○○路○○段000○○000○○000號房屋（下合稱459等房屋）漏水原因送請鑑定，但鑑定範圍不包含系爭房屋。又管委會委請弘証公司施作系爭工程時，上訴人非系爭房屋所有權人，不得向管委會請求賠償；且上訴人於購買系爭房屋時已知悉系爭房屋有漏水情事（下稱購屋漏水事件），惟仍同意購入系爭房屋，顯已拋棄瑕疵擔保或請求損害賠償之權利，若仍主張上開權利，應向訴外人即出賣人陳守發請求賠償；更遑論上訴人於本案中主張之系爭房屋漏水亦可能係購屋漏水事件所致。另上訴人未曾出租系爭房屋或有出租規劃，其向管委會請求租金損失亦無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

(二)弘証公司未於言詞辯論期日到場，惟於本院準備程序期日到庭稱：系爭房屋屋頂防水層年久失效，且自來水管破裂，水滲透到整排房屋（含系爭房屋），故弘証公司依管委會指示施作系爭工程，弘証公司不需就系爭房屋漏水負責等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)上訴人於107年10月24日取得系爭房屋之所有權後，發現系爭房屋有漏水情事；桃園市楊梅區梅獅路二段多戶店面在系爭工程施作前就發生房屋漏水，管委會乃於107年9月25日委請弘証公司施作系爭工程，有系爭房屋登記第一類謄本、權狀、系爭房屋漏水照片、承攬工程契約書、路面施工照片為證，且為兩造所不爭執（原審卷第8至11、122、123、190頁反面、本院卷第227至241、291頁），自堪信為真實。

(二)被上訴人應否負損害賠償責任：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人不負損害賠償責任，但定作人於定作或指示有過失

者，不在此限，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第189條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由上訴人主張權利者，應先由上訴人負舉證之責，若上訴人先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，即令被上訴人就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回上訴人之請求（最高法院108年台上字第1048號民事判決參照）。

2.上訴人固主張因管委會指示弘証公司施作系爭工程，導致整排20戶店面住戶均發生漏水，系爭房屋漏水乃被上訴人進行系爭工程後所發生，被上訴人自應對上訴人所受損害負連帶賠償責任等語，惟未就系爭房屋漏水原因提出任何事證以實其說，參以系爭房屋曾有購屋漏水事件，上訴人另案中主張於107年9月11日即發現系爭房屋漏水，並以訴訟向陳守發請求賠償，上開時間與本案上訴人主張之系爭房屋漏水，時間相近，且卷附社團法人台灣住宅品質消費者保護協會鑑定報告書、財團法人新北市土木技師公會鑑定報告，乃就459等房屋漏水原因所為鑑定，與系爭房屋無關，有該等鑑定報告及本院109年度訴字第274號判決、577號事件歷審判決可參（原審卷第13至20、126至131、196至202頁、外放卷、本院卷第205至223頁），並經本院調閱上開卷宗核閱無訛，自難以上開鑑定報告為有利上訴人之認定，上訴人主張被上訴人就系爭房屋漏水應負連帶賠償責任，即屬無據。從而，上訴人請求被上訴人賠償修繕費用、管理費及租金損失，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，本件上訴人依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第189條規定，請求(一)被上訴人應連帶給付上訴人238,679元，以及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，及(二)被上訴人應連帶給付上訴人33萬元，並自113年5月5日起至本判決確定之日止，按月於每月5日前，連帶給付上訴人5,000元，均為無理由，不應准

01 許。原審駁回上訴人此部分請求，核無違誤，上訴意旨指摘
02 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌，核
04 與訴訟結果無影響，爰不再一一論述，附此敘明。

05 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之1
06 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 7 月 23 日

08 民事第一庭 審判長 法官 袁雪華

09 法官 廖子涵

10 法官 呂如琦

11 正本係照原本作成。

12 本件判決不得上訴。

13 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

14 書記官 楊晟佑