

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板建簡字第147號

原告 李家有

被告 許阿滿

訴訟代理人 許文景

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年2月5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

一、原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項準用同法第385條第1項前段規定，依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告前於民國111年5月22日向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路○段000○0號4樓房屋（下稱系爭房屋），嗣於111年10月29日因漏水問題兩造進行協議，並簽立協議書（下稱系爭協議書），由被告給付原告新臺幣（下同）70萬元或由被告負責所有復原及工程之施作，被告選擇負責所有復原及工程之施作，兩造並約定完成日為112年5月31日，若無法如期完工，被告則須賠償原告20萬元。

(二)詎被告於112年5月31日傳訊予原告表示：4樓的外牆星期五沒下雨再過去作漏水的油漆；另於112年6月1日傳訊予原告表示：明天天氣好再（起訴狀誤載為在）過去幫你外牆油漆等語，顯見被告並未如期完工。

(三)另因被告拖延至3月底始完成室內修復，被告應負擔112年1月至3月，B室部份20,400元（計算式：6,800元x3）、C室部份19,500元（計算式：6,500元x3），總計為39,900元之租金損

01 失。

02 (四)為此，爰依民法第184條及第250條之規定，提起本件訴訟等
03 語。並聲明：1.被告應給付原告違約金20萬元。2.被告應給
04 付原告B室C室租金損失39,900元。

05 三、被告則以：

06 伊都有如期完工，在4月份還有請仲介跟原告在現場驗收，
07 雖有小瑕疵，但伊都有在補強，在5月中旬就已經全部完成
08 了，後來原告拖到5月底才又追加說外牆部分要施作到三樓
09 頂，但是後來5月底有兩天下大雨，伊有跟原告說明，等天
10 氣比較好就會施作，結果原告認為這樣就是違約。目前兩造
11 所協議之外牆施作部分，均已施作完成，只有原告在5月底
12 所追加施作到三樓頂之部分未完成等語，茲為抗辯。並聲
13 明：原告之訴駁回。

14 四、法院之判斷：

15 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告
17 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
18 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
19 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
20 高法院17年上字第917號判例意旨參照）。次按因故意或過
21 失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184
22 條第1項前段定有明文。前揭侵權行為之成立，自應具備侵
23 害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、相當因果關係及
24 行為人有故意、過失之要件。

25 (二)原告主張之事實，業據其提出系爭協議書、安弦工程行報價
26 單、兩造間對話紀錄截圖等件為據，被告就曾與原告簽立系
27 爭協議並不爭執，惟否認尚未完成漏水修復乙節，則原告應
28 就前開對己有利之事實主張盡舉證之責。觀以原告所提出兩
29 造間於111年5月31日之對話紀錄截圖，被告稱：4樓的外牆
30 星期五沒下雨再過去作漏水的油漆，4樓的外牆是有作防漏
31 水的，是再(訊息內誤載為在)作第二道防漏水等語(見本院

01 卷第25頁)，足徵被告已處理系爭房屋滲漏水情形，原告固
02 主張被告未完成系爭協議書之約定修繕工程，應給付違約金
03 20萬元云云，惟並未就被告違約乙事舉證以實其說，則其此
04 部分主張難謂有據，其據此請求違約金20萬元及租金損失3
05 9,900元，均無理由。

06 五、綜上所述，原告依民法第184條及第250條之規定，請求被告
07 應給付原告違約金20萬元，及應給付原告B室C室租金損失3
08 9,900元，均無理由，應予駁回。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

11 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

12 法 官 陳怡親

13 以上為正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

18 書記官 詹昕容