

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板建簡字第59號

原告 李金鳳
訴訟代理人 蕭仁杰律師
游泗淵律師

被告 林秀鳳

黃宗明

蔡林秀治

賴淑櫻

黃秉盛

黃芃瑀

黃志達

共同

訴訟代理人 張宜斌律師

複代理人 鄧世榮律師

上列當事人間請求償還修繕費用等事件，本院於民國114年2月7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、原告主張：兩造為門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄0號（下稱系爭建物）之公寓各樓層之所有人，其中伊為系爭建物頂樓即5樓房屋（下稱本件房屋）之所有人，因兩造共有之頂樓平台（下稱頂樓平台）年久失修，致原告房屋長年漏水，經伊委請訴外人瑞德盛工程有限公司（下稱瑞德盛公司）修繕，就頂樓漏水部份，支出新臺幣（下同）260,000

01 元，屬伊就共有物所支出之負擔，兩造應依應有部份比例分
02 攤；另就本件房屋天花板因漏水毀損部份，伊支出修繕費用
03 60,000元，屬被告不法侵害伊之房屋所有權，被告亦應按共
04 有部份比例賠償該等費用，爰依民法第822條規定、第184條
05 第1項前段等規定，請求被告各應給付原告64,000元等語，
06 並聲明：被告應各給付原告6萬4000元，及自113年3月16日
07 起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。

08 二、被告則以：頂樓平台過去由原告家族加蓋使用，後因原告自
09 行僱工拆除加蓋部份，造成頂樓平台地板毀損、防水層失
10 效，應係本件房屋漏水原因，被告既對本件房屋之漏水原因
11 予以否認，原告自應舉證證明漏水原因係頂樓平台年久失修
12 所致等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項：

14 (一)原告為系爭建物5樓即本件房屋之所有人，被告則為1樓至4
15 樓之所有權人。

16 (二)系爭建物頂樓平台為共用部分，兩造並無分管之約定。

17 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條本文定有明文。原告主張本件房屋漏水
19 係因頂樓平台年久失修所致，訴請被告返還伊代墊之頂樓平
20 台修繕費用，並賠償本件房屋修繕費用等語，經被告否認漏
21 水原因，而漏水原因是否果係頂樓平台有欠修繕所致，抑或
22 係原告僱工拆除其上增建後不慎致防水層毀損，既經被告爭
23 執，則揆諸首揭說明，原告自應就頂樓平台漏水原因係欠缺
24 修繕維護之侵權行為、請求分攤共有物負擔之要件事實，盡
25 舉證之責。

26 五、原告雖提出本件房屋天花板照片、瑞德盛工程有限公司之估
27 價單、請款單、保固書等件為證，觀之上開照片，可見本件
28 房屋確有天花板混凝土崩落之情形，佐以上開單據，雖可推
29 知本件房屋應確有漏水情形，惟就具體漏水原因為何，則無
30 從得知。又依瑞德盛公司之單據所示，固可見該公司曾至頂
31 樓平台及本件房屋施工、施工工錢，惟此亦僅得證明上開事

01 實，要不得以此事實即逕認頂樓平台漏水原因確係年久失修
02 所致。況證人即系爭建物鄰人蔡顯源到庭結證稱：原告配偶
03 曾於屋頂平台裝設隔間，後原告拆除，該等隔間看起來滿牢
04 固的等語，可見被告辯稱原告家族曾於頂樓平台增建，後又
05 拆除乙事，應屬不誣，則本件憑原告所提上開照片、單據，
06 當無從證明本件房屋漏水原因，是否與原告僱工拆除頂樓平
07 台增建部份一事全般無涉，要屬明瞭。

08 六、原告雖聲請傳喚證人即瑞德盛公司之負責人于信德，惟于信
09 德經本院兩次傳喚未到，並於113年12月17日來電本院稱伊
10 無作證意願等語，有本院公務電話紀錄可稽，原告並未表示
11 聲請再予傳喚，而改聲請本院函詢瑞德盛公司等語。然瑞德
12 盛公司係至系爭建物施工、就系爭建物狀態親身見聞之證
13 人，而原告聲請本院函詢之問題，不啻係請求瑞德盛公司就
14 其見聞事實或狀態更為答覆，是以，此等函詢之性質，實際
15 上與人證之證據方法無殊，倘本院准予函詢調查，因瑞德盛
16 公司或于信德究未到庭陳述，而係以函文之方式回覆本院所
17 為之發問，核屬證人於法院外以書狀所為陳述之情形，依民
18 事訴訟法第305條第6項規定，雖仍可透過具結、公證認證之
19 方式，擔保證人證述之真實性。惟依同條第3項規定，倘聲
20 請證人以書狀於法院外陳述，應得兩造同意，始得為之，今
21 被告既明示表達反對，本院自無從再行准予該項證據之調
22 查。從而，原告既不能證明本件房屋漏水原因果為被告怠於
23 就頂樓平台修繕、維護所致，則其所為請求，自均屬無理
24 由，無從准許。

25 七、綜上所述，原告依民法第822條規定、第184條第1項前段等
26 規定，請求被告各應給付原告64,000元本息，為無理由，應
27 予駁回。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
29 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
30 明。

31 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
02 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
03 法 官 陳彥吉

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
09 書記官 張雅涵