

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

112年度重建簡字第76號

原告 陳炳灌
訴訟代理人 趙文魁律師
李惠玲
被告 李淑芬

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬壹仟元。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告負擔百分之四十五，餘由原告負擔。
本判決第一項得假執行。
原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告於起訴時聲明：被告應修繕其所有房屋之浴室防水，並修復因漏水造成我方浴室天花板損害，且因延遲修復所造成我方損失新臺幣(下同)6萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於本院最後言詞辯論期日變更聲明：被告應給付原告9萬1000元，及自民事變更聲明暨準備(二)狀繕本送達翌日起至原告所有門牌新北市○○區○○路000號12樓房屋不漏水為止，按月給付5000元。合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、被告經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告雖主張其所有門牌新北市○○區○○路000號12樓房屋

（下稱系爭房屋）出租訴外人劉芳志包租代管而認本件訴訟與劉芳志具法律上利害關係，聲請訴訟告知劉芳志。惟依原告提出房屋租賃契約書，實由原告配偶李惠玲出租系爭房屋予劉芳志，而本件起訴原告並非李惠玲，實難逕認原告就本件訴訟請求與劉芳志有法律上利害關係，是原告此部分聲請，應無必要。

四、原告主張被告提出書狀格式未合於司法院依民事訴訟法第116條第4項規定制定之民事訴訟書狀規則，不應審酌。惟被告所提書狀係以電腦大小適中字體繕打，尚可清楚辨識其表達意思，並未達到無法閱讀理解之程度，自非上開規則第5條規定情節重大而得拒絕提出或不列為訴訟資料情形，是本院仍得予以審酌。

五、原告前主張本件案情複雜，聲請依民事訴訟法第427條第5項規定裁定改依通常訴訟程序審理，惟原告已於最後言詞辯論期日減縮聲明為單純金錢給付請求，核其請求金額亦未逾10萬元，自仍適用簡易訴訟程序審理終結，無裁定改依通常訴訟程序之必要。

貳、實體方面

一、原告主張：原告所有系爭房屋由原告配偶李惠玲轉租劉芳志包租代管。系爭房屋與被告所有同址13樓房屋（下稱被告房屋）為上下樓層相鄰關係，原告於民國111年12月9日經劉芳志告知系爭房屋主臥室浴室天花板及客房牆壁發生滲漏水，造成屋內天花板及牆面受損，並影響劉芳志之承租房客居住及生活品質，劉芳志因此要求原告自112年1月1日起每月減收5000元租金，迄至112年11月止，原告已受有10個月之租金損失為5萬元。又系爭房屋之滲漏水肇因被告房屋同位置主臥浴室浴缸下地坪防水層年久失修所致，自應由被告賠償系爭房屋因修復漏水造成損害之回復原狀費用4萬1000元及前述租金損失5萬元，合計為9萬1000元。為此，爰依民法第184條第1項規定及公寓大廈管理條例第12條但書規定提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應給付原告9萬1000元，及自民事

變更聲明暨準備（二）狀繕本送達翌日起至原告所有系爭房屋不漏水為止，按月給付5000元；（二）原告願供擔保，請求宣告假執行。

二、被告雖未於言詞辯論期日到場，惟具狀則以：被告曾於112年8月28日請專業人員至被告房屋現場會勘漏水情形，經詳細勘驗12樓頂板並無漏水之情事，未能認定責任。惟為增進兩造鄰友情誼，被告同意協助原告修繕天花板並油漆回復原狀，被告已有處理誠意，惟遭原告拒絕。又被告房屋位在新北市三重區，若須委託第三方單位，因各縣市之法令與溫、濕度均略有不同，且所敲動及鑑定區域為被告本人所屬室內，必須打除屋內磁磚，將汙染整個室內，整屋凌亂難以想像，故本件應由新北市建築師公會或新北市土木技師公會等單位進行鑑定等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第184條第1項前段定有明文。次按專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。公寓大廈管理條例第12條定有明文。又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條本文亦有明文。

（二）經查，原告主張其所有系爭房屋浴室天花板及客房牆面發生滲漏水，係可歸責正上方被告房屋所致，而修繕系爭房屋屋內受損部分需費用4萬1000元等情，業據提出郵局存證信函、被告委任處理本件滲漏水之小陳文硯漏水LINE通訊軟體對話紀錄截圖暨其內傳送本件滲漏水照片、建物登記第一類謄本等件為證，細繹小陳文硯於上開LINE通訊軟體對話紀錄之內容，係表示積極處理漏水修繕事宜，且並未表明原告所指漏水與被告房屋無涉，再佐以兩造房屋為上下樓層直接相鄰關係，系爭房屋係直接由浴室天花板（即樓地板）為滲漏

01 水，且被告房屋於修繕完畢後，原告表示目前已無再發生滲
02 漏水，足認原告主張系爭房屋之滲漏水肇因被告房屋所致，
03 被告有未盡管理維護其房屋之注意義務，致不法侵害原告系
04 爭房屋之所有權，應屬可信。經檢視原告提出泰鋒工程行出
05 具修繕費用之估價單，清楚臚列工程項目、規格、數量、單
06 價、金額，經核並無過高之情事，且未據被告到場或具狀爭
07 執，堪認屬於修繕系爭房屋之必要費用。是原告依首開規定
08 請求被告賠償此部分4萬1000元之修繕費用，要屬有據，應
09 予准許。

10 (三)被告固以前詞置辯。然原告嗣已撤回鑑定本件滲漏水原因之
11 聲請，被告復未到場聲請本件滲漏水原因之鑑定或提出進一
12 步證據資料，以供本院審酌系爭房屋之滲漏水確與被告房屋
13 無涉，自難認被告已盡抗辯對己有利事實之舉證責任。是被
14 告所辯，難予採信。

15 (四)原告另主張系爭房屋因本件滲漏水，遭劉芳志要求減租而受
16 有租金損害等語，固據提出房屋租賃契約書、系爭房屋平面
17 圖暨漏水照片、協議書等件為憑，惟細繹房屋租賃契約書之
18 出租人名義並非原告，且李惠玲未表明為原告之代理人，又
19 協議書實際未經原告與劉芳志簽名或蓋章，再參以原告於本
20 院最後言詞辯論期日不否認實際並未賠償劉芳志租金損失等
21 語，足見原告尚未與劉芳志成立系爭房屋之租賃或漏水協議
22 法律關係，難認實際受有租金損害，是原告請求被告賠償5
23 萬元租金損失及自民事變更聲明暨準備（二）狀繕本送達翌
24 日起至原告所有系爭房屋不漏水為止，按月給付5000元，自
25 非有據，不應准許。

26 (五)從而，原告依民法第184條第1項規定及公寓大廈管理條例第
27 12條但書規定，請求被告給付4萬1000元，為有理由，應予
28 准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

29 四、本判決原告勝訴部分係依簡易程序而為被告部分敗訴之判
30 決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執
31 行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失其依據，應併

01 予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提或聲請調
03 查證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

04 六、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

06 三重簡易庭 法 官 王凱平

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
10 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

12 書記官 楊家蓉