

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第488號

原告 陳福義

訴訟代理人 吳尚昆律師

葉思慧律師

被告 山青水秀山城之戀社區管理委員會

法定代理人 林美雲

被告 林義忠

共同

訴訟代理人 蘇衍維律師

複代理人 曾福卿

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年1月23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、本件原告起訴時被告山青水秀山城之戀社區管理委員會（下
稱山城管委會）法定代理人原為楊國龍，嗣於訴訟進行中變
更為林美雲，由其具狀聲明承受訴訟，並有新北市汐止區公
所民國111年11月22日新北汐工字第1112734430號函文可參
（見本院卷1第404-408頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：其原為門牌號碼新北市○○區○○路0段00號1
8、19樓房屋（下稱系爭房屋）所有人，被告林義忠為系爭
房屋所在山青水秀山城之戀社區（下稱山城社區）之管理委
員會即山城管委會所聘任之總幹事。原告前於000年0月間，
發現系爭房屋天花板漏水，請求被告修繕未果，遂自行僱工
修繕，惟因施工範圍包含頂樓平台之公共區域，經林義忠表
示未經山城管委會同意不得私自施工，山城管委會將另尋專
業工程公司處理，原告乃停止施工，惟迄至000年0月間原告

01 出售系爭房屋時止，系爭房屋仍存在漏水情形，被告並未修
02 繕完畢。原告因系爭房屋漏水，支出修繕費用新臺幣（下
03 同）67,500元，並於出售系爭房屋時至少受有交易價值貶損
04 14,000,000元，但僅先就此一部請求8,232,500元，且就居
05 住安寧之人格法益受侵害，造成精神上痛苦不堪，請求賠償
06 慰撫金700,000元，依民法第544條、第184條第1項前段、第
07 188條第1項、第195條第1項規定，請求擇一判命被告賠償，
08 並聲明：（一）被告應連帶給付原告9,000,000元，及自起
09 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
10 息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

11 三、被告則以：林義忠係受僱於山城管委會執行職務之人，對於
12 系爭房屋漏水情形經原告通知後已積極處理，被告並無違反
13 委任契約之可歸責事由，或構成侵權行為之故意、過失。又
14 原告支出修繕費用67,500元過高，未能舉證證明與修繕系爭
15 房屋漏水間必要性，不得請求賠償，且原告以每坪234,000
16 元出售系爭房屋，已高於山城社區內若干房屋之每坪售價，
17 尚無受有交易價值貶損可言。再系爭房屋非持續不間斷漏
18 水，至少曾有一定期間中斷，縱認侵害原告居住安寧之人格
19 法益，亦未達情節重大程度，原告不得請求慰撫金。況原告
20 多有拒絕配合系爭房屋修繕情事，如認原告因系爭房屋漏水
21 而受有損害，原告亦與有過失等語，資為抗辯，並聲明：
22 （一）如主文第1項所示；（二）如受不利判決，願供擔
23 保，請准宣告免為假執行。

24 四、兩造不爭執事項（見本院卷1第533-535頁，本院卷2第24
25 頁）：

26 （一）原告自105年2月5日起至111年6月17日止，登記為系爭房屋
27 之所有人，林義忠則自87年9月起至111年3月止，經系爭房
28 屋所在山城社區之管理委員會即山城管委會聘任為山城社區
29 總幹事，為山城社區公寓大廈事務管理人員。

30 （二）原告於105年2月6日發現系爭房屋天花板、牆壁有漏水情
31 形，且嗣後仍繼續有漏水情形，漏水位置各如原告所提出照

片所示。

(三)原告於000年0月間因系爭房屋漏水，曾自行僱工修繕系爭房屋樓頂平台女兒牆及平台地面。

(四)原告於111年4月16日，與訴外人張麗嫻簽訂不動產買賣契約書，約定原告出售系爭房屋及所坐落基地予張麗嫻，買賣總價27,000,000元，系爭房屋每坪售價234,000元，當時系爭房屋仍存在漏水情形。

五、本院之判斷

(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。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號裁判先例意旨參照）。

(二)原告固主張因系爭房屋漏水而支出修繕費用67,500元等語，並提出收據為證（見本院111年度湖司調字第176號卷【下稱調解卷】第159-161頁），惟細察收據內容僅見分別記載「防水工程款前訂金」、「工程進行款」，對於工程細項未有其他進一步說明，單憑其中「防水」文義尚難逕認與修繕系爭房屋漏水有關，且原告已表明無其他證據提出（見本院卷2第141頁），應認原告未能舉證證明就此受有損害，不得請求被告賠償。

(三)依證人即受原告委託出售系爭房屋之仲介張廣斌於本院審理時具結證述：受託出售系爭房屋時，有到屋主家中看過，當時現況有些部分有漏水，沒到整層都在漏水，帶過成交系爭房屋的買家看屋，買家也有看到漏水情況，有轉達屋主原話給買家，說管委會會來處理漏水情形；對於房屋漏水，出售時是否因此跌價要看個人，每個買方、屋主都不一樣，仲介房屋時會提供買賣雙方網路上實價登錄價格參考，讓雙方自己比價，原則上不會參考其他價格，於買賣雙方實際協商系

01 爭房屋最後成交價格過程中，沒有印象曾就漏水是否影響系
02 爭房屋價值討論過，也不記得聽過買方認為系爭房屋漏水，
03 應該影響出售價格，不知道買賣雙方就系爭房屋成交價格考
04 量因素，最後有於契約中協議由原告與管委會負責修繕漏水
05 完成，因為買方要先入住，原告同意買方先修繕，至於費用
06 由原告及管委會如何負擔，待訴訟後再處理等語（見本院卷
07 2第53-58頁），尚難遽認原告出售系爭房屋時，曾因系爭房
08 屋存在漏水情形而影響價格。又如兩造不爭執事項（四）所
09 示，系爭房屋每坪售價234,000元，佐以山城社區其他房屋
10 於最近3年內交易價格，最高可達每坪380,000元，最低不乏
11 每坪199,000元，本存有相當價格落差，且與系爭房屋售價
12 相近者仍有一定數量，有內政部不動產交易實價查詢服務網
13 揭示資料為憑（見本院卷1第302-310頁，本院卷2第10
14 頁），堪認系爭房屋售價尚無顯著偏低情形，實無從憑此有
15 限價格資料率認因系爭房屋漏水致原告受有交易價值貶損，
16 應不得請求被告賠償。再原告既不能就此證明受有損害，核
17 與民事訴訟法第222條第2項所定「當事人已證明受有損害」
18 要件不符，尚非僅屬「不能證明其數額或證明顯有重大困
19 難」情形，原告逕主張適用該條項規定，由本院酌定損害數
20 額，自不可採。

21 （四）按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
22 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
23 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
24 項前段定有明文。原告固主張因系爭房屋漏水致其居住安寧
25 之人格法益受侵害，惟仍須已達情節重大程度，始符合民法
26 第195條第1項前段所定要件，而得請求賠償慰撫金。又原告
27 既於本院審理時自陳系爭房屋於107年4月至10月間沒有漏水
28 （見本院卷2第25頁），姑不論尚短於被告所辯9個月間未漏
29 水，仍可知至少約半年間系爭房屋未漏水，與此間前後漏水
30 情形存有相當區隔，難認被告辯稱已積極處理系爭房屋漏水
31 情形，毫無可採，應無從將前後漏水情形合併以觀。再依原

告所提出系爭房屋漏水位置照片（見調解卷第29-49頁、第63-79頁、第85-117頁、第121-145頁），足見漏水情形集中於系爭房屋特定臥室之天花板、牆壁一定位置，似無明顯擴大跡象，且原告就此未能進一步舉證漏水頻率及各次漏水量多寡，參以本院前述認定未因系爭房屋漏水而影響出售價格，難認漏水情形嚴重，是否已逾日常起居生活可容忍範圍而達情節重大程度，仍屬有疑，原告尚不得據以求償慰撫金。

六、綜上所述，原告未能舉證證明因系爭房屋漏水而受有損害，核與有損害始有賠償之損害賠償責任要件不符，且此點不因原告主張之請求權基礎為委任契約不完全給付或侵權行為而有不同，自無從求請求被告負損害賠償責任。至於被告是否應善盡修繕義務及時防免系爭房屋漏水，有無違反委任契約之可歸責事由，或構成侵權行為之故意、過失，均不影響原告不得向被告求償之結論，即無贅加判斷之必要。從而，原告依民法第544條、第184條第1項前段、第188條第1項、第195條第1項規定，請求被告連帶給付9,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第三庭 法 官 黃柏仁

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 3 月 1 日

