臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第5617號

原　　告　華美航運股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　彭雲慶

訴訟代理人　朱文德

被　　告　時代通商廣場大樓管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林明津

訴訟代理人　蕭玉杉律師

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於109年8月4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、原告主張：

㈠原告為區分所有建物門牌臺北市○○區○○○路0段000號13樓之2(下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋於民國102年6月10日起至103年6月9日止，出租給崇能科技事業股份有限公司（下稱崇能公司）每月租金新臺幣（下同）17萬元，租約到期後崇能公司拒絕交還系爭房屋，經原告提起訴訟，本院臺北簡易庭以103年度北簡字第9443號判決崇能公司應將系爭房屋交還原告，惟崇能公司負責人不知去向以致無法及時交還。嗣後，原告聲請本院民事執行處強制執行，於104年5月15日始將系爭房屋點交給原告。點交當日原告進入後發現因外牆、玻璃窗框漏水滲漏進室內，造成室內裝潢毀損。外牆、玻璃窗框漏水部分有通知被告進行修繕，室內受損部分則自行僱請貴豪室內裝修有限公司進行修繕，全部修繕費用合計為259,000元（含稅），其中83,116元（含稅)部

分係因外牆漏水滲漏至室內所造成。另原告取回房屋前，益向國際資訊有限公司（下稱益向公司）已向原告表達承租系爭房屋之意願，原告與益向公司約定每月租金162,000元，惟益向公司要求原告需先行修繕系爭房屋至可以使用狀態方願承租，原告修繕系爭房屋期間不能出租，受有104年5月16日起至104年11月15日止，相當972,000元租金（計算式：月租金162,000元×無法出租之期間6月=972,000元）之所失利益。爰依民法第184條、第197條第2項、第179條、第216條規定請求被告給付室內修繕費83,116元及系爭房屋不能出租損失972,000元，共計1,055,116元。

㈡時代通商廣場大樓管理委員會法定代理人，自其成立並報主管機關臺北市政府核備以來，其權利義務不因其管理委員會組成成員之更迭而中斷，換言之，被告之法定代理人雖因每屆改選而有所不同，但其代表時代通商廣場大樓管理委員會所為之意思表示具有延續性。況且「林明津先生」於103年間至105年間擔任被告主任委員（參照被告109年3月31日陳報狀第二點），原告起訴時其又再度擔任被告主任委員，故被告訴訟代理人於庭上所稱，有關原告105年間進入系爭建物進行維修其並不知情云云顯不可採，更不可將所有責任推給已離職之社區總幹事。爰依民法第184條、第197條、第179條、第216條之規定，請求被告損害賠償及不當得利。

㈢並聲明：1.被告應給付原告1,055,116元，及自起訴狀送達翌日起算至清償日止，按年息5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告所管理之「時代通商廣場大樓」之共用部分即「大樓所屬外牆磁磚及其接縫面防水、伸縮縫、窗框及氣窗孔外部矽膠更新」等維護及修繕義務，被告曾於99年12月15日，與訴外人笠盟實業有限公司（下稱笠盟公司）簽訂承攬工程合約書，將上述共用部分之修繕更新等工程事項，以140萬元（含稅）交由笠盟公司承攬。嗣笠盟公司承攬施作上述工

程，經被告驗收合格後，於100年5月5日出具「保固書」，內載「茲保證台北市○○○路○段000號時代通商廣場大樓外牆磁磚面（1至18樓)所屬含伸縮縫、窗框、氣窗孔、玻璃鋁窗之間等矽利康更新及大樓外牆面向南側之磁磚面修補及廁所外牆水管破裂處理等更新工程，自驗收合格日（100年5月5日起)五年內保證施工材料及品質無不良情況。如有任何瑕疵含內牆面滲漏及磁磚脫落（限緊鄰隔棟面向南方）等現象（天災及人為因素之破壞不在此限），本公司將於三天內儘速修復至貴大樓滿意為止。」。足證被告對於時代通商廣場大樓共同部分之管理、維護、修繕已盡完全之責，並無原告所述全係因被告未能作好系爭大樓共用部分之外牆、玻璃窗框維護進而漏水滲入所致，是原告就此部分費用83,116元之請求，即失所依據，顯無理由，應予駁回。

㈡原告主張其收回系爭建物後發現外牆、玻璃窗框漏水滲漏進系爭建物室內，造成室內裝潢毀損，為免影響訴外第三人益向公司向原告承租系爭建物之承租意願，遂於通知被告後自行僱工修繕之說詞云云，被告則對曾受原告通知上情之事實予以否認，此部分未見原告有所舉證。

㈢原告另主張其取回系爭建物前，益向公司已向原告表達承租系爭房屋之意願，約定每月租金162,000元，惟要求需先修繕及可以使用狀態方願承租，原告修繕系爭建物期間不能出租，受有104年11月5日止，相當972,000元之所失利益，而此消極的損害金係因被告未管理修繕系爭房屋之外牆玻璃窗框漏水滲漏所造成，是依民法第197條第2項規定請求被告返還云云。經查，被告對時代通商廣場大樓共用部分已善盡管理、維護、修繕之責任，原告之主張於法無據，並無理由，顯應予駁回。

㈣並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告自76年10月6日起迄今，為臺北市○○區○○○路○段0

00號時代通商廣場大樓13樓之2區分所有權人。

㈡現任被告法定代理人林明津，於104年5月至11月間亦擔任被告管理委員會主任委員。

㈢時代通商廣場大樓建物附屬物、玻璃窗及其框架依被告規約第8條第3款規定，為全體區分所有權人所共有。

㈣時代通商廣場大樓公用部分之管理、維護、修繕，由管理委員會處理其費用由全體區分所有權人或住戶，按區分所有權比例分擔，為被告規約第15條第3款所明定。

㈤原告於104年間曾委請貴豪室內裝修有限公司（下稱貴豪公司）裝修系爭建物，系爭建物自104年5月15日起迄11月20日間並未出租他人。

㈥原告於104年11月20日將系爭建物出租並移交給訴外人益向國際資訊有限公司，自105年1月1日起每月租金162,000元。

㈦被告就「時代通商廣場大樓」之共用部分即「大樓所屬外牆磁磚及其接縫面防水、伸縮縫、窗框及氣窗孔外部矽膠更新」等維護及修繕義務工程交由笠盟公司承攬。嗣笠盟公司施作完成並驗收合格後，於100年5月5日出具「保固書」，保固施作項目5年內之材料及品質。

四、本院之判斷：

原告主張被告就系爭建物公共區域未盡保持及管理義務，大樓外牆、玻璃窗框漏水滲漏進室內，造成其所有之房屋室內裝潢毀損，原告因此支出83,116元修繕費用及喪失972,000元租金收入之利益，爰依民法第184條、第197條第2項、第179條、第216條規定請求被告給付1,055,116元。此為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點為：㈠原告損害賠償之請求是否已罹於時效？㈡被告是否疏於維護及修繕系爭建物外牆、玻璃窗框，導致滲水造成原告室內裝潢受損，而應負侵權行為損害賠償責任？㈢被告是否應返還不當得利所受利益？各項目金額有無理由？如有，金額若干？本院茲分述如下：

㈠原告依民法第184條侵權行為損害賠償之請求權，已罹於時

效；而依第197條第2項、第179條不當得利返還請求權部分，則未罹於時效：

1.按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者亦同。損害賠償之義務人，因侵權行為受利益，致被害人受損害者，於前項時效完成後，仍應依關於不當得利之規定，返還其所受之利益於被害人；又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第197條、第179條訂有明文。惟按消滅時效，自請求權可行使時起算；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第128條前段、第144條第1項亦有明定。可知侵權行為損害賠償之請求權時效為2年。又不當得利返還請求權，依民法第125條之規定，因15年間不行使而消滅（最高法院71年度台上字第4182號判決意旨參照），且民法第197條第2項規定旨在表示賠償義務人因侵權行為受有利益時，得發生損害賠償請求權與不當得利返還請求權之競合。是不論民法第179條或第197條第2項之不當得利返還請求權之消滅時效，均應自財貨發生損益變動（一方受利益致他方受損害），而無法律上原因時起算，如逾15年未行使請求權而時效完成，債務人得以時效完成為由拒絕給付。

2.經查，原告依民法第184條、第197條第2項、第179條、第216條規定請求被告給付1,055,116元。而原告主張系爭建物係於104年5月15日始將系爭房屋點交給原告，當時即發現因大樓外牆、玻璃窗框漏水滲漏進室內，造成室內裝潢毀損之事實，為原告遲至108年10月25日使提起本訴，其中請求權基礎民法第184條侵權行為損害賠償之請求，已罹於2年之請求權時效，且被告已為時效屆滿之抗辯。則原告依民法第184條之規定請求被告給付費用1,055,116元及法定利息，即無理由。

3.另原告依民法第179條或第197條第2項之不當得利返還請求權之規定訴請被告給付費用1,055,116元及法定利息部分，

依照前揭規定及裁判意旨，其請求權時效為15年，不受侵權行為2年時效之拘束。而系爭建物內部裝潢設備於104年間委請貴豪公司裝修，貴豪公司於104年7月17日向原告請款，有請款申請書（見本院108年度北司調字第1688號卷第30頁）在卷為憑，是兩造財貨發生損益變動之原因時點應以104年7月17日起算，截至本件108年10月25日起訴時，尚未逾15年之時效。被告對此所做時效抗辯，於法無據，委無足採。

㈡原告依侵權行為損害賠償之法律關係請求被告給付1,055,116元，為無理由：

原告依民法第184條侵權行為損害賠償之法律關係請求被告給付1,055,116元，已罹於2年時效，且經被告時效抗辯，已如前述，則原告主張被告疏於維護及修繕系爭建物外牆、玻璃窗框，導致滲水造成原告室內裝潢受損，而應負侵權行為損害賠償責任，即屬無據。又原告固提出照片3張（見本院卷第87至91頁）主張為系爭房屋漏水之狀況，惟依上開照片並無法看出何時何地所攝及有何明確漏水之情形。原告雖堅稱104年5月間曾向總幹事反應漏水，請總幹事轉達給管委會處理，經被告詢問現任總幹事，找尋當年度開會紀錄，但經答覆說找不到等情。本院通知時任時代通商工廠大樓總幹事之證人許智淵，其於本院109年6月11日言詞辯論期日證述：「（問：104年5月至11月間區分所有權人華美航運股份有限公司進行大樓13樓之2裝潢修繕，你是否知悉？有無依管理辦法提出申請？申請方式是否應提出書面或繳交保證金等？申請由何人批示同意施工？如有繳交保證金是否開立收據？保證金由何人繳納？收據在返還保證金時是否要繳還給管委會？）沒有印象...」、「（問：華美航運股份有限公司有無向你反應漏水問題？）我沒有印象，我接到外牆漏水反應只有七樓住戶。」、「（問：提示原證11，這三張照片是否是時代通商廣場大樓13樓的照片？）不確定，因為照片上無大的標的物所以無法確定是不是從時代通商廣場大樓裡面拍的。」是證人許智淵並無從證明原告所述為真，且原告所提

出之照片，是否確為系爭房屋之照片已屬有疑。又前開照片雖攝得地面疑似水漬痕跡，但照片所攝光線模糊，又未經本院或指定鑑定單位前往履勘鑑定，究否確為水漬？縱或有水漬其原因為何？發生時間為何？均難以單憑照片逕行認定。原告另於本院109年8月4日言次辯論其日提出照片2張，主張係於104年4月7日證人許智淵進入系爭現場時所拍攝（見本院卷第193、195頁），惟此2照片與前述3張照片之室內裝潢、擺設明顯有異，拍攝角度亦不相符，且照片中亦無明顯可見之窗框或外牆漏水情事，尚難據為有利原告之認定。原告亦未能進一步提出積極證據，以佐系爭房屋室內是否漏水，且可歸咎於大樓館委會疏於維護及修繕大樓外牆、窗框等所致，自難認其主張之漏水情事屬實。是原告依民法第184條請求漏水之損害賠償、租金損失，為無理由。

㈢被告無不當得利，原告請求被告返還1,055,116元之利益，為無理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。次按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。若原告先不能舉證，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能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

2.查原告提出請款申請書、報價單、統一發票、請求金額一覽表（見本院109年度司北調字第1688號卷第30至34頁）主張其曾僱工施做外牆漏水修繕工程，然原告均無提出系爭房屋實際漏水狀況之證明，亦未曾由本院指派公正之鑑定單位進行鑑定、估價，單憑前揭單據，並不足認定其修繕部位位於何處？施作面積及修繕方式如何？是否確係被告應負責維修之公用部分？況原告將系爭房屋出租予崇能公司期間，承租人迄遷出系爭房屋前均未曾反應有外牆、窗框漏水情事，尚

難認原告指述系爭房屋有何應由被告負責修復之漏水情形。再者，系爭房屋果於104年間發生應由不屬於專有部分之窗框、外牆漏水情事，依據被告與笠盟公司間之承攬合約與合約保固約定，既應由被告通知笠盟公司負責於3日內修復至滿意為止，則被告並無須負擔修繕費用，自難認原告所支付之費用使被告受有何不當得利。此外，原告亦無法提出其他積極證據以實其說，難認被告因此獲何免付修繕費之不當利益。另原告主張訴外人益向公司於取回房屋前已表示有意承租系爭房屋，然並未提出證據以佐其說，且縱令此情屬實，惟益向公司未向原告承租之期間，被告亦未曾因此受有何租金利益，原告請求被告返還不能出租之租金不當得利，亦無理由。縱上，原告依不當得利之法律關係請求被告返還修繕費用83,116元及系爭房屋修繕期間不能出租，受有972,000元租金之所失利益，共計1,055,116元，均屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告起訴所據侵權行為損害賠償之請求權基礎已罹於2年時效，經被告時效抗辯，又原告未能就被告行為合於侵權行為或不當得利之構成要件盡舉證責任。是原告依民法第184條、第197條第2項、第179條、第216條規定請求被告給付1,055,116元及自起訴狀繕本送達翌日起算之利息，為無理由，應予駁回。又原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　28　　日

民事第三庭　　法　官　薛嘉珩

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　范國豪