

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第7398號

原告 黃秀玉

訴訟代理人 胡凱翔律師

複代理人 武傑凱律師

楊凱雯律師

劉川淵律師

被告 汪天平

上列當事人間請求損害賠償等事件，於中華民國111年1月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟元，及自民國一百一十年四月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳萬柒仟元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、原告主張：原告係門牌號碼台北市○○區○○路○段000巷00號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）之所有權人，被告為門牌號碼同市區路巷號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之所有權人。被告於若干年前修繕與原告共用外牆（被告房屋處），未將外牆水管所經孔洞確實填補，致系爭3樓房屋每逢下雨，雨水即順著系爭4樓房屋孔洞滲漏致系爭3樓房屋，且被告因疏於維護，被告建物內水管多處破裂及淤塞，致汙水不斷湧至系爭3樓房屋，造成系爭3樓房屋滿室皆水，內部裝潢毀損嚴重。嗣經原告於民國107年3月間多次向被告催告修繕房屋未果，原告迫於漏水情況嚴重，為避免損害擴大，自行就系爭3樓房屋毀損部分僱工於107年3月29日修繕，修繕費用共計新臺幣（下同）34,000元。惟因系爭4樓房屋漏水處仍未

進行修繕，每逢下雨仍持續漏水至系爭3樓房屋，導致原告於108年間經房屋仲介所介紹之系爭3樓房屋承租人因房屋漏水之原因，提早與原告終止租約，致原告受有因原告建物承租人提前終止租約之空租損失22,500元（自108年9月至同年12個月共2.5個月，每月9,000元×2.5月）。嗣又另行僱工油漆修繕因系爭4樓房屋漏水所致之漆面毀損，油漆粉刷費用4,000元。然因系爭4樓房屋漏水情形仍未改善，故於109年間經房屋仲介所介紹之原告建物承租人亦因房屋漏水之原因，提早與原告終止租約，致原告又受有因原告承租人提前終止租約之空租損失34,400元（自109年9月底至110年1月底共4個月，每月8,600元×4）。嗣兩造協商，被告於109年底同意僱工修繕系爭4樓房屋漏水處及系爭3樓房屋毀損處，詎被告竟於修繕後，不願給付系爭3樓房屋部分之修繕費用39,000元及系爭4樓房屋修繕費用27,000元。惟被告為公寓大廈之區分所有權人，對其專有部分未盡修繕及維護義務，致系爭3樓房屋發生毀損之情事及原告建物承租人提早終止租賃契約及空租等損害，原告爰依民法第184條第2項及公寓大廈管理條例第10條第1項規定請求被告給付損害賠償133,900元（34,000+22,500+4,000+34,400+39,000）。又因被告為系爭4樓房屋之區分所有權人，本應就其區分所有之專有部分盡修繕及維護之義務，然被告未於系爭4樓房屋之修繕工程完工後給付修繕費用，而係原告代墊付款，爰依民法第176條無因管理之規定請求被告給付系爭4樓房屋工程費用墊付款27,000元。為此，爰提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告160,900元（133,900+27,000），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；原告願供擔保，請准予假執行。

二、被告則以：原告係於109年10月13日始告知被告有漏水情事，原告所言於107年3月多次向被告催告修繕房屋顯屬不實，原告所提原證5之誠信國際工程有限公司（下稱誠信公司）收據應為原告自行修繕房屋之單據，不足為憑，且據原

01 告承租人向鄰居告知，其提早終止租約係因樓下夜市攤商油
02 煙味過重所致。又原告當初並未認定系爭建物外牆孔洞，而
03 係堅稱被告家中浴室為滲水點，被告受原告通知後一直有配
04 合原告找水電師傅看估，但均找不到漏水原因。被告當時為
05 配合原告認定之系爭4樓房屋浴室可能為漏水原因而主要進
06 行浴室修繕工程，外牆則係土木師傅好心順道維修。被告於
07 施工前曾自行擬定協議書交予原告，然原告表示待律師看過
08 後再回復被告，嗣後即回傳原告擬定之房屋漏水修繕協議書
09 （下稱系爭協議書）交予被告，原告並表示於施工完成後簽
10 署系爭協議書。故縱系爭協議書上未經簽名，亦應認兩造已
11 就修繕工程事項意思表示一致，契約成立。又由該協議書內
12 容觀之，兩造約定各自負擔修繕房屋漏水部分，其中系爭4
13 樓房屋修繕費用為54,000元，被告亦於施工初始110年1月11
14 日即將工程頭期款27,000元匯款予水土師傅林明庚帳戶。被
15 告全配合原告之意進行修繕，然待系爭4樓房屋施工完成，
16 原告卻拒絕簽署系爭協議書，且多次拒絕與被告聯繫。倘當
17 初未達成共識，被告何須先行支付修繕費，故縱然對於漏水
18 原因尚未確定，被告亦配合原告各自修繕所有房屋可能漏水
19 部分。又被告從未拒絕支付系爭4樓房屋修繕費用尾款27,00
20 0元，原告所述被告遲不給付尾款27,000元云云，並不實在
21 等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受
22 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行

23 三、原告主張其為系爭3樓房屋之所有權人，被告係系爭4樓房屋
24 之所有權人等情，有建物謄本附卷可稽（本院卷第19頁、第
25 209頁），並為兩造所不爭執，堪信為真實。惟原告主張被
26 告所有之系爭4樓房屋有漏水至原告之系爭3樓房屋，而造成
27 其損害，被告應賠償原告修繕系爭3樓房屋之費用38,000元
28 （34,000+4,000+39,000）、未能出租之租金損失56,900元
29 （22,500+34,400）及原告代墊系爭4樓建物之修繕費27,000
30 元等，被告固不否認應支付系爭4樓之修繕費用27,000元，
31 然其餘費用則以前揭情詞置辯。原告其餘請求是否有理，分

01 述如下：

- 02 (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，
03 民事訴訟法第277條前段有明文規定。次按民事訴訟如係由
04 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
05 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
06 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
07 （最高法院17年上字第917號裁判可資參照）。
- 08 (二)、原告雖主張其房屋有漏水情形係因被告未將與原告共用外牆
09 水管所經孔洞填補及其建物內水管多處破裂淤塞所致云云，
10 並提出房屋漏水受損照片、修繕工程收據、保固書、油漆工
11 程轉帳明細、建物照片、房屋租賃契約書等件為證（本院卷
12 第21至79頁、第211至215頁、第269頁至277頁、第347頁至3
13 65 頁）。惟因引起原告系爭3樓房屋滲漏水之原因很多，非
14 必然係因被告4樓房屋有漏水所致，且原告所提之上開證據
15 資料僅能證明系爭建物外觀狀況、原告所有房屋受損之情
16 形，原告有將其所有房屋出租及曾於107年3月26日因進行外
17 牆防水處理工程而付款予誠信公司、曾因僱工油漆其所有房
18 屋及進行房屋修繕工程而支出上開費用，尚無法證明其所受
19 損害之原因為何及原告房客提前終止租約之原因即係被告房
20 屋有漏水所致。又原告主張其曾於107年3月間即催告被告進
21 行房屋修繕云云，復為被告所否認，原告就此亦未舉證以實
22 其說，且其當時既係委由誠信公司進行其房屋外牆防水工
23 程，自無從據以證明被告房屋即有漏水情形並致原告房屋內
24 部因而受有損害，是原告主張被告應賠償其就系爭3樓房屋
25 所支出之上開費用及租金損失云云，已非有據。再者，原告
26 於109年底係與被告協商同意僱工修繕系爭3樓及4樓房屋，
27 就系爭3樓確實有進行相關修繕工程並因而支出費用39,000
28 元，為原告所自陳，並有系爭協議書及兩造通訊軟體對話內
29 容在卷足憑，足見當初修繕工程不僅於系爭4樓房屋進行，
30 於系爭3樓房屋亦一併進行修繕工程，則系爭3樓房屋漏水情
31 形改善自無從逕認係因系爭4樓房屋修繕工程已完工所致並

01 進而認定系爭3樓房屋漏水之原因即係系爭4樓房屋漏水所造
02 成。是原告既未能舉證證明其所有系爭3樓房屋之漏水係因
03 被告所有之4樓房屋有漏水所造成，依首揭說明，原告請求
04 被告應賠償修繕系爭3樓房屋之費用38,000元及未能出租之
05 租金損失56,900元，即非可取。

06 (三)、綜上所述，被告不爭執應給付原告代墊之修繕費27,000元，
07 已如前述，則原告自得依民法第176條規定請求被告給付27,
08 000元；又因原告並未能證明其所主張之上開損害係因被告
09 房屋漏水所致，已如前述，是原告依民法第184條第2項及公
10 寓大廈管理條例第10條第1項規定請求被告賠償修繕系爭3樓
11 房屋之費用38,000元及未能出租之租金損失56,900元，自非
12 有據。

13 四、從而，原告請求被告應給付27,000元及自起訴狀繕本送達翌
14 日即110年4月12日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，
15 為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
16 回。又此部分之訴既經駁回，原告假執行之聲請即失所附
17 麗，自應併予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
19 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

20 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
21 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
22 應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權
23 宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日

26 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

27 法 官 李宜娟

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
30 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
31 繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日
02 書記官 官逸嫻