

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第3135號

原告 蘇正隆

被告 國泰皇家大樓管理委員會

法定代理人 曾正忠

訴訟代理人 吳彥鋒律師

王睿甄

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國113年10月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴時係請求：被告應給付原告新臺幣（下同）96,000元，自民國112年2月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣確認聲明為：(一)被告應給付原告96,000元，及自112年2月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應給付原告120萬元，及自準備書狀二送達日至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷第135、169頁），核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告居住房屋（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號12樓之5，下稱原告房屋）為被告大樓屋齡近50年老舊

01 頂樓邊間，被告大樓屋頂平台老化腐敗，每逢地震豪雨必
02 定漏水，而大樓屋頂平台屬於公用部分，依公寓大廈管理
03 條例第36條規定，被告有修繕義務。自102年至110年每逢
04 豪雨，原告房屋之屋頂必定漏水，導致原告房屋之客廳、
05 客房、主臥室皆受有損害，被告兩任主任委員均以灌注泡
06 沫劑修復，暫時止漏；且被告曾派總幹事何憲欽處理原告
07 房屋漏水情形，但其係購買防水漆僱工塗抹共4次，完全
08 無法止漏；又何憲欽於105年11月間有請新北市曼宇工程
09 有限公司施作斷水工程，但完工後雨水如注，原告房屋之
10 和室房之牆壁濕透，主臥室衣櫥頂板開花。被告主任委員
11 王益對原告於111年2月間之房屋漏水一事置之不理，直至
12 111年10月20日雨水灌破原告房屋之天花板，下注和室房
13 之衣櫃和走廊，原告於111年10月20日催告被告限期修
14 理，否則將代行修繕後，被告主委王益不但不修理，反於
15 111年10月28日指示承攬被告大樓粉刷外牆之訴外人源信
16 顧問有限公司（下稱源信公司）將鷹架鐵條鋼板重壓於上
17 開漏水之屋頂，又於111年11月3日將5,000公斤沙土堆置
18 於原告腐壞之屋頂，阻礙原告修繕漏水之權利，更致原告
19 房屋之屋頂樓板漏水，被告係故意不法侵害原告權利。

20 （二）又原告於111年11月30日發現原告房屋之和室房、主臥室
21 及浴室之牆壁潮濕發霉，導致原告受有焦慮、失眠，染犯
22 氣喘、腮腺腫瘤等疾病，原告於112年1月13日找防水公司
23 整修上述前後2次損害，共支出修繕費96,000元，經原告
24 向被告請求支付該修繕費用未獲同意。另原告因請求修繕
25 屋漏一事，受盡被告百般刁難、拖延凌虐，且常年生活在
26 潮濕發霉房屋內，致原告受有恐懼、焦慮，並罹患氣喘與
27 腮腺腫瘤等疾病，並因年老體衰，難以痊癒，原告因前開
28 疾病支出醫療費共15,236元，另因氣喘不能使力，生活上
29 需清潔居室乾淨，考量雇人打掃勞費必多，乃購買掃地機
30 器人代勞，支出費用25,888元，為此請求慰撫金及療養費
31 共120萬元。

01 (三) 爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條及民法第214
02 條、第184條、第195條規定提起本訴，並聲明：1. 被告應
03 給付原告96,000元，及自112年2月9日起至清償日止，按
04 年息5%計算之利息；2. 被告應給付原告120萬元，及自準
05 備書狀二送達日至清償日止，按年息5%計算之利息。

06 二、被告則以：被告於111年10月間接獲原告通知後，前往現場
07 會勘，當時判斷原告所有建物漏水之原因係原告自身之室內
08 裝修行為所致，故難依原告請求進行修繕，並無置之不理之
09 情形。原告主張之損害與被告就共有部分之管理維護，並無
10 因果關係，原告應就原告房屋漏水原因、漏水與損害間之因
11 果關係、損害之範圍及數額等事實，負舉證責任等語，資為
12 抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請
13 准宣告免為假執行。

14 三、本院得心證之理由

15 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
16 任，民事訴訟法第277條前段定有明定。民事訴訟如係由
17 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
18 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
19 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
20 之請求。又依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成
21 立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人
22 須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關
23 係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對
24 於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院17年上字
25 第917號判例、100年度台上字第328號裁判意旨參照）。

26 (二) 本件原告主張被告有上述違反修繕義務等侵害原告房屋及
27 原告健康之事實，為被告所否認，依上開說明，應由原告
28 先負舉證之責。經查：

29 1. 原告就其房屋漏水原因之事實，係提出催告書、原告房
30 屋漏水痕跡照片、被告大樓樓頂施工照片、原告房屋修
31 繕照片、原告房屋修繕漏水工程收據、存證信函、通訊

01 軟體LINE對話紀錄截圖、112年1月15日臺北市建築管理
02 工程處函文、原告簽具之切結書、被告出具收到原告房
03 屋「外牆、公共管道修繕更新工程」款項之收據、支付
04 命令聲請狀、被告111年度區權會紀錄節本及原告暨另4
05 名被告大樓12樓住戶曾於111年5月23日催告被告修繕屋
06 頂漏水之函文等件為證。惟查，上開證據僅能證明原告
07 房屋曾經漏水、原告曾催告被告修繕原告房屋、被告大
08 樓之樓頂曾於111年10月、11月間施作工程、訴外人宏
09 胤實業有限公司曾於112年1月間就原告房屋進行止漏及
10 油漆工程之事實，並無從證明原告房屋之漏水原因係因
11 被告大樓屋頂平台老化腐敗所致，或係因訴外人源信公
12 司於111年10月28日將鷹架鐵條鋼板放置於原告房屋之
13 屋頂，以及於同年11月3日將沙土堆置於原告房屋屋頂
14 致損壞原告房屋屋頂之事實，本件未經專業機關鑑定漏
15 水原因，尚難確認原告房屋之漏水原因為何，故無法證
16 明被告確有違反修繕共用部分義務及其違反修繕義務與
17 原告所受損害有相當因果關係。

18 2. 另查，原告就其房屋漏水造成其受有上述疾病之事實，
19 係提出博仁綜合醫院及臺北市立聯合醫院（仁愛院區）
20 之門診處方箋、檢驗單、診斷證明書、醫療費用收據、
21 醫療費用計算表、臺北長庚醫院之醫療費用收據、正德
22 蔘藥有限公司及益聖燕窩藥行之統一發票等件為證，惟
23 上述證據資料僅得證明原告曾至醫院就診，診斷疑似腮
24 腺腫瘤、慢性阻塞性肺病，氣喘、過敏性鼻炎等疾病之
25 事實，並無法證明原告罹患前開疾病係因原告房屋漏水
26 所致。

27 3. 綜上，本件依原告所舉之證據，尚不足以認定被告確有
28 侵害原告房屋及原告健康之情事，是原告請求被告應負
29 侵權行為賠償責任，尚非有據，不能准許。

30 四、從而，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條及民
31 法第214條、第184條、第195條規定，請求：（一）被告應給付

01 原告96,000元，及自112年2月9日起至清償日止，按年息5%
02 計算之利息；(二)被告應給付原告120萬元，及自準備書狀二
03 送達日至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，
04 應予駁回。

05 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
06 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

09 臺北簡易庭

10 法 官 郭麗萍

11 以上正本證明與原本無異。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
13 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數
14 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

16 書記官 陳怡如