

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第8602號

原告 菁英國際文教事業股份有限公司

法定代理人 蔣興強

訴訟代理人 鍾景雯

被告 劉宇宏

上列當事人間給付修繕費事件，本院於民國115年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,280元，由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年12月11日訂定租賃契約（下稱系爭租約），由原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段00○0號房屋（下稱系爭房屋），期間自109年1月1日起至113年12月31日止，每月稅前租金為新臺幣（下同）8萬元。原告於111年9月27日寄發台北北門郵局第2424號存證信函，通知被告於111年10月31日終止系爭租約。兩造並於111年10月31日見面執行點交歸還房屋使用權。然原告自93年1月1日起向訴外人即原告父親劉慶瑞（下稱其名）承租系爭房屋，後因系爭房屋老舊失修出現自然損壞，頂樓漏水情形持續影響教學活動及辦公設備，劉慶瑞雖曾協助修繕，但未能根本解決上開漏水問題，原告復於108年3月23日經由劉慶瑞授意找尋廠商後取得報價單，惟未獲劉慶瑞回應，109年8月後亦向被告提出修繕需求，仍遭漠視，乃被迫於109年9月自費修繕系爭房屋，並支出新臺幣（下同）155,925元，依民法第429、430條規定，系爭房屋之修繕費用應由出租人負

01 擔，且被告已於101年2月8日取得系爭房屋全部所有權，實
02 無對系爭房屋狀況及漏水過程諉為不知之理，原告並於111
03 年11月11日以台北北門郵局第2951號存證信函催告被告於函
04 到後五日清償、復於114年8月4日以台北北門郵局第2782號
05 存證信函再次向被告催告，仍未獲清償。爰依民法第429、4
06 30條規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告應給付原告155,92
07 5元，及自111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利
08 息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則以：兩造間爭議業經本院114年度北簡字第5737號債
10 務人異議之訴（下稱系爭前案）判決並於114年12月15日確
11 定在案，該案與本訴之原因事實相同，原告重複起訴應予駁
12 回；又被告並無任何拒絕支付原告依法墊付之租賃物修繕費
13 用，原告提出之報價單與發票日期相差18個月，且報價單與
14 發票尚未有系爭房屋之相關資訊，僅在花台防水報價單上有
15 手寫之「东区 一校頂樓防水」與其他手寫筆跡迥異之記
16 載，顯為事後加工，又原告從未提示報價單與收據予被告，
17 被告無從確認報價單與收據之真實性等語置辯。並聲明：原
18 告之訴駁回。

19 三、得心證之理由：

20 (一)按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人
21 負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租
22 人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租
23 人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而
24 請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第429條第1
25 項、第430條分別定有明文。又依系爭租約第6條中後段約
26 定：房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理；乙
27 方增設之設施物件與正常耗材，應自負保管維護責任。公設
28 部分之維修，甲方應協助處理（見本院卷第22、23頁）。是
29 租賃物有修繕必要時，承租人應先催告出租人修繕，出租人
30 未為修繕時，承租人始得自行修繕並請求出租人償還其費
31 用。

01 (二)本件原告主張於租賃期間請求被告修繕系爭房屋頂樓時，被
02 告不肯修繕，只能自費修繕支出155,925元，固據提出存證
03 信函、花台防水報價單、統一發票等件（見本院卷第51至67
04 頁）為證，惟為被告否認，並以前詞置辯。經查，觀諸原告
05 所提之前開證據資料，充其量僅足證原告曾於109年間支出
06 施工費用155,925元予訴外人陞州水電工程行，及於111年間
07 催告被告返還保證金及修繕費等情；姑不論原告請位於臺東
08 縣卑南鄉之陞州水電工程行前來修繕坐落臺北市忠孝東路之
09 系爭房屋，事實上顯有諸多不便，核與吾人一般生活經驗法
10 容屬有間，且前開發票亦未顯示系爭房屋之任何資訊，遑論
11 原告所提前開書證內容，均無從證明原告曾就修繕乙事催告
12 被告進行修繕。此外，原告亦未提出其他曾定相當期限催告
13 被告修繕、抑或經被告同意原告自行修繕之證據供參，自難
14 遽認此部分費用應由被告負擔，是原告請求被告給付修繕費
15 部分，即屬無據，礙難憑取。

16 四、綜上，原告依民法第429、430條規定，請求被告給付155,92
17 5元，及自111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利
18 息，為無理由，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
20 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
22 費用額為2,280元（第一審裁判費），由原告負擔。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日
24 臺北簡易庭 法 官 林振芳

25 上列正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
27 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
28 者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日
30 書記官 蔡凱如