

01 臺灣新竹地方法院民事簡易判決

02 113年度竹東簡字第267號

03 原 告 李劉雪娥

04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 0000000000000000

07 訴訟代理人 楊惠琪律師

08 複 代理 人 葉子恩律師

09 被 告 張淑英

10 0000000000000000
11 訴訟代理人 張禎云律師

12 施全旺

13 戴杏宜

14 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年12月24日
15 辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 被告應給付原告新臺幣96,000元，及自民國113年8月29日起至清
18 債日止，按週年利率百分之5計算之利息。

19 訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之62，餘由原告負
20 擔。

21 原告其餘之訴駁回。

22 本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣96,000元為原
23 告預供擔保後，得免為假執行。

24 原告其餘假執行之聲請駁回。

25 事實及理由

26 壹、程序方面

27 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
28 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定
29 前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第255條第1項但書
30 第3款、第262條第1項分別定有明文。本件原告起訴聲明原
31 為：(一)被告應容忍原告及其指定之人進入被告所有門牌號碼

新竹縣○○鎮○○路0段00巷00弄00號2樓之房屋（下稱系爭2樓房屋），依鑑定方式，對其內漏水之處修復至不會滲漏水之程度，並負擔全部修繕費用。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）258,700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。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至聲明第1巷修繕至不會滲漏水之日止，應按月給付原告14,500元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院民國113年10月29日具狀變更聲明為：(一)被告應給付原告155,000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。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第79頁），核原告上開所為，係撤回訴之一部及減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造為上下樓鄰居，系爭1樓房屋因浴室地排及管路滲漏水，造成原告所有門牌號碼新竹縣○○鎮○○路0段00巷00弄00號1樓之房屋（下稱系爭1樓房屋）主臥室靠浴室天花板出現漏水現象，且沿牆面往地板滲流，致牆面有白華、水痕及污漬，更造成櫃體毀損，原告已多次購過社區管理委員會聯繫被告出面解決，均未獲被告置理，因此請求被告賠償修繕費用105,500元，又原告房屋承租於113年4月終止契約，導致原告租金損失49,500元，爰依侵權行為法律關係提起本件訴訟。並聲明：如上開變更後訴之聲明。

二、被告則以：被告否認系爭2樓房屋曾有滲漏水至系爭1樓房屋之情事，被告於112年6月初經總幹事反應樓下牆壁有壁癌，想察看系爭2樓房屋情況，被告懸於112年6月8日配合社區總幹事入內察看，當日由總幹事陪同油漆行師傅前往，以肉眼目視方式勘查而已，當時師傅並無法確定滲漏水，亦查無相關證據，因浴室已陳舊，被告遂僱工更換，工期至113年5月6日始完工，期間未曾使用，故本件漏水原因與被告無關，雙方於113年9月26日進行紅外線檢測，確認系爭2樓房屋無滲漏水情事，但仍遭原告不斷懷疑滲漏水源頭來自系爭2樓

房屋。況系爭1樓房屋屋齡高達25年，櫃體老舊汰換亦與被告無涉，原告重新裝潢不應強加給被告負擔。又原告稱因被告未能及時解決滲漏水問題，致承租人終止租約，然終止租約原因眾多，非必與水痕、壁癌有關，而原告所稱壁癌處位在屋內天花板角落，僅為不美觀，尚不影響房屋之使用。再者，原告之新租客於113年8月起承租，但據被告所知，該名租客於同年6月就已出現且居住於其中，原告給予新租客搬家緩衝2個月之期間亦不應要求被告賠償2個月租金，原告於113年7月起訴時即已無法確認是否滲漏水情形，顯見實無滲漏情事，是其要求被告負擔全額房租，即屬無由。若認本件滲漏水情形與被告之系爭2樓房屋有關，則被告修繕之浴室地板與原告之天花板為共用牆壁，按理應負擔各半，並以此修繕費用作為抵銷等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張其為系爭1樓房屋之所有權人；被告為系爭2樓房屋之所有權人，兩造為同棟建物之上下樓層鄰居等情，業據原告提出土地及建物所有權狀（見本院卷第19至21頁），且為被告所不爭執，此部分事實堪信為真。原告另主張因系爭1樓房屋上開滲漏水，應由被告負修繕及賠償之責，為被告所否認，並以前詞置辯。茲審認如下：

(一)經查，原告主張系爭1樓房屋於112年5月12日出現漏水現象，並提出照片為憑（見本院卷第2頁），堪認為真實，又被告辯稱112年因被告浴室陳舊，而後施工完畢，非因漏水而施工等語，惟觀訴外人即總幹事吳念恩與被告對話紀錄，其中吳念恩有詢問被告是否有處理，一樓住戶在詢問，而被告回答已經在處理中以及詢問漏水部分你們已經處理好了，而被告回答目前早就不會漏水了等語（見本院第29頁），應可認定被告確實是因原告透過總幹事反映後方才修繕，而非被告辯稱僅因浴室陳舊而更換等情，又兩造於113年9月26日兩造各自請水電師傅去測試，確定已經不會漏水，應可證明

系爭1樓房屋滲漏水為系爭2樓房屋所造成。

(二)請求修繕費用及租金損失部分

按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第192條第1項、第213條分別定有明文。依上所述，原告房屋之損害既係因被告房屋漏水所造成，則原告請求被告賠償其損害，自屬有據，爰就原告請求之項目及金額分述如下：

1.修繕費用

原告主張系爭1樓房屋浴室天花板、牆面及櫃體有白華、水痕等情，該維修費用為10,500元，並提出估價單、施工照片為據(見本院卷第85至91頁)。被告為系爭2樓房屋所有人，對其所有房屋自應注意妥善維護，卻未善加檢修維護以改善上情，即有過失，而該過失行為造成系爭1樓房屋而受有損害，且上開損害與被告之過失行為間具有相當因果關係，是原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項等規定請求被告支付回復原狀所必要之修繕費用，自屬有據。惟觀原告所提估價單，其中浴室天花板部分尚含抽風扇更新，另有衣櫃受損，然尚無法證明抽風扇更換與被告過失行為有關，故應與扣除，另衣櫃部分原告亦未提出該衣櫃因此而受損之證據，亦應扣除，惟浴室天花板就抽風扇並未有單價，是本院認應扣除1,000元，是原告就修繕費用部分請求被告賠償96,000元部分尚屬有據，逾此範圍之請求，應無理由。至於被告辯稱天花板為共同壁，費用應雙方分擔，惟原告所修繕是非共同壁部分，被告此部分辯詞自不足採。

01 2.租金費用

02 原告主張因漏水而造成其房客提前搬離，因而請求租金損失
03 49,500元，惟民法第184條第1項前段所保障僅為權利，而租
04 貸權應非該條保障範圍，是原告依民法第184條第1項前段請
05 求租金損失，不應准許。

06 四、未按給付無定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
11 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
12 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
13 條分別定有明文。查本件原告主張對被告之債權，並無確定
14 期限，又以支付金錢為標的，且起訴狀繕本係於113年8月28
15 日送達被告，有本院送達證書可參（見本院卷第53頁），是
16 原告請求自起訴狀繕本送達之翌日即113年8月29日起至清償
17 日止，按週年利率5%計算利息，亦屬有據。

18 五、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付96,0
19 00元，及自113年8月29日起至清償日止，按週年利率5%計算
20 之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無
21 理由，應予駁回。

22 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
23 告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就
24 原告勝訴部分，依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保宣
25 告假執行，惟此僅促使法院職權發動，爰不另為假執行准駁
26 之諭知。另被告陳明就敗訴部分願供擔保免為假執行，核無
27 不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分既經
28 駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
30 於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

02 竹東簡易庭 法 官 吳宗育

03 以上正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴（須按
05 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
06 納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

08 書記官 林一心