

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹東簡字第267號

原告 李劉雪娥

訴訟代理人 楊惠琪律師

複代理人 葉子恩律師

被告 張淑英

訴訟代理人 張禎云律師

施全旺

戴杏宜

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
辯論終結，判決如下：

主 文

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
償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之62，餘由原告負
擔。

原告其餘之訴駁回。

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
告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定
前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第255條第1項但書
第3款、第262條第1項分別定有明文。本件原告起訴聲明原
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

01 新竹縣○○鎮○○路0段00巷00弄00號2樓之房屋（下稱系爭
02 2樓房屋），依鑑定方式，對其內漏水之處修復至不會滲漏
03 水之程度，並負擔全部修繕費用。(二)被告應給付原告新臺幣
04 （下同）258,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
05 止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達
06 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
07 原告14,500元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院民
08 國113年10月29日具狀變更聲明為：(一)被告應給付原告155,0
09 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
10 5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第
11 79頁），核原告上開所為，係撤回訴之一部及減縮應受判決
12 事項之聲明，應予准許。

13 貳、實體方面

14 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
15 管路滲漏水，造成原告所有門牌號碼新竹縣○○鎮○○路0
16 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
17 室天花板出現漏水現象，且沿牆面往地板滲流，致牆面有白
18 華、水痕及污漬，更造成櫃體毀損，原告已多次購過社區管
19 理委員會聯繫被告出面解決，均未獲被告置理，因此請求被
20 告賠償修繕費用105,500元，又原告房屋承租於113年4月終
21 止契約，導致原告租金損失49,500元，爰依侵權行為法律關
22 係提起本件訴訟。並聲明：如上開變更後訴之聲明。

23 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
24 之情事，被告於112年6月初經總幹事反應樓下牆壁有壁癌，
25 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
26 幹事入內察看，當日由總幹事陪同油漆行師傅前往，以肉眼
27 目視方式勘查而已，當時師傅並無法確定滲漏水，亦查無相
28 關證據，因浴室已陳舊，被告遂僱工更換，工期至113年5月
29 6日始完工，期間未曾使用，故本件漏水原因與被告無關，
30 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
31 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

01 房屋。況系爭1樓房屋屋齡高達25年，櫃體老舊汰換亦與被
02 告無涉，原告重新裝潢不應強加給被告負擔。又原告稱因被
03 告未能及時解決滲漏水問題，致承租人終止租約，然終止租
04 約原因眾多，非必與水痕、壁癌有關，而原告所稱壁癌處位
05 在屋內天花板角落，僅為不美觀，尚不影響房屋之使用。再
06 者，原告之新租客於113年8月起承租，但據被告所知，該名
07 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
08 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
09 113年7月起訴時即已無法確認是否滲漏水情形，顯見實無滲
10 漏情事，是其要求被告負擔全額房租，即屬無由。若認本件
11 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
12 地板與原告之天花板為共用牆壁，按理應負擔各半，並以此
13 修繕費用作為抵銷等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
14 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 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
17 之所有權人，兩造為同棟建物之上下樓層鄰居等情，業據原
18 告提出土地及建物所有權狀（見本院卷第19至21頁），且為
19 被告所不爭執，此部分事實堪信為真。原告另主張因系爭1
20 樓房屋上開滲漏水，應由被告負修繕及賠償之責，為被告所
21 否認，並以前詞置辯。茲審認如下：

22 (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
23 象，並提出照片為憑（見本院卷第2頁），堪認為真實，又
24 被告辯稱112年因被告浴室陳舊，而後施工完畢，非因漏水
25 而施工等語，惟觀訴外人即總幹事吳念恩與被告對話紀錄，
26 其中吳念恩有詢問被告是否有處理，一樓住戶在詢問，而被
27 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，
28 而被告回答目前早就不會漏水了等語（見本院第29頁），應
29 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
30 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
31 兩造各自請水電師傅去測試，確定已經不會漏水，應可證明

01 系爭1樓房屋滲漏水為系爭2樓房屋所造成。

02 (二)請求修繕費用及租金損失部分

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

15 1.修繕費用

16 原告主張系爭1樓房屋浴室天花板、牆面及櫃體有白華、水
17 痕等情，該維修費用為10,500元，並提出估價單、施工照片
18 為據(見本院卷第85至91頁)。被告為系爭2樓房屋所有人，
19 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
20 上情，即有過失，而該過失行為造成系爭1樓房屋而受有損
21 害，且上開損害與被告之過失行為間具有相當因果關係，是
22 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
23 告支付回復原狀所必要之修繕費用，自屬有據。惟觀原告所
24 提估價單，其中浴室天花板部分尚含抽風扇更新，另有衣櫃
25 受損，然尚無法證明抽風扇更換與被告過失行為有關，故應
26 與扣除，另衣櫃部分原告亦未提出該衣櫃因此而受損之證
27 據，亦應扣除，惟浴室天花板就抽風扇並未有單價，是本院
28 認應扣除1,000元，是原告就修繕費用部分請求被告賠償96,
29 000元部分尚屬有據，逾此範圍之請求，應無理由。至於被
30 告辯稱天花板為共同壁，費用應雙方分擔，惟原告所修繕是
31 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 賃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、未按給付無確定期限者，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