

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第37號

原告 吳蒔宣
訴訟代理人 林彥百律師
被告 英濟股份有限公司

法定代理人 徐文麟

訴訟代理人 林語婕
溫士萱

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年12月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣962,120元，及自民國114年1月25日起至
清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔88%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣320,707元為被告供擔保
後，得為假執行；但被告如以新臺幣962,120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、原告主張：

一、原告為門牌號碼嘉義市○○路000○○號10樓建物（下稱10樓
建物）之所有權人（原證1，建物所有權狀，本院卷第9至11
頁），被告則為門牌號碼嘉義市○○路000○○號11樓建物（
下稱11樓建物）之所有權人。被告為改建系爭11樓建物，將
之分隔成10餘間房間充員工宿舍使用，各房間增建廁所等，
因而管線變更、增加，樓地板保護層之刨除等施工，已破壞

01 原建物結構，致原告所有系爭10樓建物受有漏水損害，被告
02 前開行為侵害原告使用房屋之權利及健康權之人格法益，造
03 成原告損害甚鉅。爰依民法第767條第1項中段與後段請求判
04 決如訴之聲明第1項所示。

05 二、原告因被告前開不法侵害行為得依民法第184條第1項前段、
06 第191條第1項規定，請求被告賠償之項目與金額分述如後：

07 (一) 原告所有系爭10樓建物（原證5，10樓建物平面圖，本院
08 卷第133頁）因受前開侵害致應支出修繕費共新臺幣（下
09 同）694,940元，各項細目與金額如下所列：

10 1、天花板除霉施工費243,390元（原證2-1，榮村企業社報價
11 單，本院卷第11-2頁）。

12 2、輕鋼架費用254,310元（原證2-2，估價單，本院卷第13頁
13 ）。

14 3、冷氣風管費127,890元（原證2-3，估價單，本院卷第15頁
15 ）。

16 4、教室監視器材費15,750元（原證2-4，明揚通信工程行估
17 價單，本院卷第17頁）。

18 5、教室錄影系統費33,600元（原證2-5，鴻展視界科技估價
19 單，本院卷第19頁）。

20 6、清潔費預估20,000元。

21 (二) 租金損失30萬元：

22 1、系爭10樓建物原出租予○○補習班，每月租金5萬元（原
23 證11，住宅租賃契約書，本院卷第173至184頁；原證12，
24 存摺存款明細表，本院卷第185頁），系爭大樓管理費每
25 月6,985元亦由承租人繳納（原證13，收據聯，本院卷第
26 187頁），因系爭漏水造成惡臭瀰漫教室致無法上課，承
27 租人因而於民國113年8月終止租約至113年12月計5個月，
28 退還每月租金6萬元，原告受有租金損失共30萬元（原證
29 2-6，收據，本院卷第21至23頁）。

30 2、退還租金收據對象「A O 1」，係補習班負責人（原證3
31 ，嘉義市政府短期補習班立案證書，本院卷第129頁），

01 原告係將10樓整層出租給○○補習班。

02 (三) 原告居住使用安寧之人格法益受被告不法侵害，就人格法
03 益受侵害部分，依民法第195條第1項規定請求被告賠償慰
04 撫金10萬元。

05 三、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

06 (一) 中山路285之1號10樓1、10樓2房屋有各自之大門，中間有
07 通道；113年8至12月兩門牌號碼均係出租給第三人做補習
08 班使用。

09 (二) 台灣省土木技師公會於113年11月21日雖曾至系爭建物現
10 場進行初勘，然到場之陳進隆技師表示漏水等有爭議之位
11 置須有圖說等資料進行套繪、須有污水管配置圖等文件，
12 並實際鑑定方能釐清是否漏水、漏水原因及臭味來源等爭
13 執問題。因係初勘，故未提供鑑定報告（原證4，通訊軟
14 體對話內容截圖節影本，本院卷第131頁）。

15 (三) 113年8月間，承租系爭10樓建物之○○補習班反應教室有
16 異味，原以為是冷氣設備問題，經找冷氣廠商多次清洗，
17 惟並無改善，臭味持續。113年9月21日原告找營造廠商來
18 勘查，發現輕鋼架內之天花板潮濕、發霉長絨毛、及飄出
19 濃烈臭味（原證6，照片，本院卷第135至137頁）。原告
20 遂請大樓管理員連繫，而於113年9月23日連繫上被告公司
21 總務課長，告知樓地板可能有漏水問題，其於9月26日表
22 示要至10樓查看（原證7，通訊軟體對話內容截圖節影本
23 ，本院卷第139頁）。被告所抗辯其已於9月25日提出修繕
24 計劃交付原告並不實在，自始迄今根本無此事。

25 (四) 被告檢視其陽台熱水器發現須進行修繕，惟對擅自改建增
26 加多間浴室、廁所，是否因管線變更、防水層遭破壞等情
27 置而不論。被告所提通訊軟體對話內容，全在表示其已對
28 陽台為維護修繕。惟兩造從未確認漏水、異味係導因於11
29 樓陽台問題。113年10月18日，被告表示欲施作管線，原
30 告前往了解，只見被告僅就熱水器管線為修繕，此部分修
31 繕並非兩造對漏水、異味處理之共識。被告所稱113年10

01 月18日檢查並未發現經修繕後之裝潢有因含水造成之隆起
02 或滲水；惟當日並無任何檢查程序、作為，且所指裝潢究
03 何所指？若係其擅改建之房間部分，則與其修繕熱水器管
04 線有何關連性？被告以墊高方式加鋪地板而改建（原證8
05 ，照片，本院卷第141至143頁），如何能目視地板下管線
06 狀況？

07 （五）對被告所提對照示意圖（本院卷第62頁上方）、溝通修繕
08 過程對話紀錄（本院卷第62頁下方與第63至64頁）等文書
09 之製作名義人真正不爭執。但前開示意圖尚未經鑑定，該
10 示意圖為被告單方製作；對前開對話紀錄內容之真正則不
11 爭執。對被告所提社團法人臺灣省土木技師公會函暨照片
12 （本院卷第65至67頁）之製作名義人及內容真正不爭執。
13 對被告所提建物所有權狀、工程承攬契約、樓地板施工與
14 完工狀況簡報（本院卷第85至123頁）之製作名義人及內
15 容真正不爭執。對被告所提水管換不鏽鋼及更換加壓馬達
16 發票、熱水進水管線漏水修繕發票、熱水器控制面板更
17 換發票、陽台防水工程發票（本院卷第195至199頁）等文
18 書之製作名義人及內容真正不爭執。對社團法人嘉義市建
19 築師公會函暨鑑定報告書即鑑定之調查證據結果無意見。

20 四、並聲明：（一）被告應將門牌號碼嘉義市○○路000○0號10
21 樓建物及同棟11樓建物間之樓地板修繕至不漏水狀態。（二
22 ）被告應給付原告1,094,940元，及自民事起訴狀繕本送達
23 翌日即114年1月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
24 （三）訴訟費用由被告負擔。（四）請准供擔保宣告假執行
25 。

26 貳、被告則以：

27 一、對原告所主張系爭11樓建物所有權人為被告之事實不爭執。
28 被告約於3、4年前買進系爭11樓建物，購入後作為員工宿舍
29 使用，被告有裝潢但未動樑柱、地板，亦未更動管線，有十
30 多間員工宿舍均係套房，買來後始裝潢隔間，且每間做成套
31 房有衛浴。對原告所提建物所有權狀（本院卷第9至11頁）

01 之製作名義人與內容真正不爭執。

02 二、原告請求被告將門牌號碼嘉義市○○路000○○號10樓建物及
03 同棟11樓建物間之樓地板修繕至不漏水狀態，被告係113年9
04 月23日始收受原告通知房屋漏水，然被告於113年9月25日會
05 同原告及訴外人茂豐水電行履勘，發現與原告所主張受損區
06 域有出入（被證1，對照示意圖，本院卷第62頁上方），經
07 兩造溝通修繕（被證2，溝通修繕過程對話紀錄，本院卷第
08 62頁下方與第63至64頁），被告並已於113年12月9日完成修
09 繕。

10 三、對原告所主張系爭10樓建物應支出修繕費共694,940元部分
11 ：

12 （一）天花板除霉施工費243,390元部分：

13 1、土木技師鑑定認霉斑不影響結構安全，故系爭費用中之結
14 構補強費155,000元及稅額7,750元，應非被告所應負擔修
15 繕之合理必要費用，原告主張不合理。除霉工程經兩造第
16 1次調解委員會土木技師建議，可使用稀釋漂白水清洗，
17 故除霉費用應為6,200元（包含人工費用每小時350元，共
18 2人計4,200元；及清潔用品、漂白水等工具2,000元）。
19 原告主張除霉工程需76,800元加計稅額3,840元共80,640
20 元，顯逾專業土木技師建議修復方式所需費用。

21 2、對原告所提榮村企業社報價單（本院卷第11-2頁）之製作
22 名義人與內容真正不爭執。

23 （二）輕鋼架費用254,310元部分：

24 1、經確認系爭10樓建物天花板僅有濕潤情形，目測並無影響
25 輕鋼架骨架，故被告認為合理賠償範圍限於更換20片濕潤
26 天花板，每片350元（含人工）共7,000元。

27 2、被告所有11樓建物僅部分漏水，原告所主張輕鋼架吸音天
28 花板新施作面積竟高達104坪，顯逾通常公寓大廈部分區
29 域漏水情形所致損害之合理認知與範圍。原告就其所主張
30 受損面積高達104坪之事實，應舉證證明。系爭報價單中
31 僅該輕鋼架吸音天花板工程其後特別備註為「新施作」

01 ，該輕鋼架吸音天花板於被告房屋漏水前，是否即已存在
02 且致原告所有系爭建物受損害，原告亦應舉證。

03 3、倘認原告所主張受損害面積104坪與事實不符，則系爭輕
04 鋼架及天花板拆除及搬運費、廢棄物清除等，因所需拆
05 除、搬運及清除之廢棄物均減少，均應依比例酌減。

06 4、對原告所提估價單（本院卷第13頁）之至製作名義人與內
07 容真正不爭執。然原告所提報價單所載「天花板證明」，
08 語焉不詳，應由原告說明該項費用為何，並對合理必要性
09 進行舉證。

10 （三）冷氣風管費127,890元部分：

11 1、被告房屋漏水僅致原告房屋天花板濕潤，並未影響其冷氣
12 風管等設備，故系爭冷氣風管費不合理。又原告所提報價
13 單，所修繕冷氣機數量高達6台，何以小部分漏水致6台冷
14 氣機均需修繕？原告應提出冷氣機分布位置平面圖（通常
15 合理情形，冷氣機應是平均分布於建物乃至各房間中）、
16 受損情形及該受損係因被告房屋漏水所致等事證。

17 2、原告所主張費用尚含6台冷氣補冷媒33,000元（含稅34,650
18 元）。然冷媒係通常使用冷氣機時，即須按時進行補充，
19 此費用縱未發生系爭漏水問題，亦為原告本須支出之冷媒
20 費用，故該費用不應計入損害賠償範圍。

21 3、對原告所提估價單（本院卷第15頁）之製作名義人與內容
22 真正不爭執。

23 （四）教室監視器材費15,750元部分：

24 1、電器設備各線路均有管線包覆，且目視未遭影響，故原告
25 此部分主張不合理。

26 2、對原告所提明揚通信工程行估價單（本院卷第17頁）之製
27 作名義人與內容真正不爭執。然原告所提報價單，其收受
28 報價人為「○○補習班」（府教社字第0820040842號），
29 負責人為「A01」，而非原告，故「○○補習班」之
30 教室監視器材應非原告所有，原告自不得向被告求償。

31 （五）教室錄影系統費33,600元部分：

01 1、電器設備各線路均有管線包覆，目視未遭影響，故原告此
02 部分主張不合理。且教室錄影系統既為「○○補習班」所
03 有，原告自不得向被告求償。

04 2、對原告所提鴻展視界科技估價單（本院卷第19頁）之製作
05 名義人與內容真正不爭執。

06 （六）清潔費預估20,000元部分：原告預估清潔費並無依據，視
07 天花板清潔情形與廢棄物清理等情，應酌減至10,000元內
08 為合理。

09 四、系爭租金損失30萬元部分：

10 （一）原告並未提出與○○補習班之租租賃契約，亦無租賃期間
11 ，另無○○補習班向原告支付租金之銀行流水紀錄，原告
12 所提之退款收據，不能證明其與○○補習班間存在租賃關
13 係；縱有租賃關係，其租金數額是否確為每個月6萬元？
14 租賃區域受影響面積為何？是否確受漏水影響而無法使用
15 ？均應由原告負舉證責任。

16 （二）○○補習班於113年8月至11月間，皆有實際使用系爭租賃
17 物之事實（含儲藏室1間、教室2間、視訊室1間、廁所1間
18 ）。既有繼續使用，則該仍得正常使用之區域，即無原告
19 所指因漏水致無法正常使用租賃物受有租金損失等情。至
20 原告雖提出收據欲證明其退還該段期間租金之事實，然承
21 租人○○補習班仍有使用租賃物情形，原告自不得向被告
22 請求租金損失。

23 （三）原告所主張「惡臭瀰漫」情形，應與被告房屋漏水無因果
24 關係。兩造於113年11月27日曾會同茂豐水電行到場勘驗
25 ，認定10樓「惡臭瀰漫」與11樓漏水無關。

26 （四）原告請求被告賠償之租金損失尚包含大樓管理費，惟大樓
27 管理費本即應由屋主負擔，無論是否有漏水情形，均應由
28 原告負擔，不應轉嫁由被告承擔。

29 （五）對原告所提收據（本院卷第21至23頁）之製作名義人與內
30 容真正不爭執。

31 五、系爭慰撫金部分：依實務案例可知得請求慰撫金係為「住家

01 』漏水致居住安寧人格法益有重大侵害。然原告自陳其將10
02 樓建物出租○○補習班使用，原告非以10樓建物為住家，並
03 未生活於其內，應認不得請求被告賠償慰撫金。況○○補習
04 班於113年8月至11月仍有使用10樓房屋，顯見房屋漏水並未
05 達情節重大情狀，是原告請求被告賠償慰撫金無理由。

06 六、對原告所提嘉義市政府短期補習班立案證書影本、Line對話
07 紀錄截圖、平面圖紙、照片、Line對話紀錄截圖、照片、嘉
08 義市東區調解委員會調解筆錄（本院卷第129至145頁）等文
09 書之製作名義人及內容真正不爭執。對原告所提租賃契約書
10 影本、存摺存款明細、管理費繳交收據（本院卷第173至187
11 頁）等文書之製作名義人及內容真正不爭執。對社團法人嘉
12 義市建築師公會函暨鑑定報告書即鑑定之調查證據結果本身
13 無意見。

14 七、原告主張其所有系爭建物於113年8月間即無法使用，然原告
15 遲至113年9月23日始通知被告，顯逾合理期間而致其所有建
16 物漏水損害新發生或擴大，原告與有過失，應依民法第217
17 條規定減輕或免除被告賠償責任等語，資為抗辯。

18 八、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔
19 。（三）如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

20 參、本院之判斷

21 一、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
22 。

23 土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工
24 作物之所有人負賠償責任；但其對於設置或保管並無欠缺，
25 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡
26 相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第191
27 條第1項分別定有明文。次按民法關於侵權行為，於第184條
28 定有一般性規定，依該條規定文義及立法說明，並未限於自
29 然人始有適用；而法人，係以社員之結合或獨立財產為中心
30 之組織團體，基於其目的，以組織從事活動，自得統合其構
31 成員之意思與活動，為其自己之團體意思及行為。再者，現
代社會工商興盛，科技發達，法人企業不乏經營規模龐大，

01 構成員眾多，組織複雜，分工精細，且利用科技機器設備處
02 理營運業務之情形，特定侵害結果之發生，常係統合諸多行
03 為與機器設備共同作用之結果，並非特定自然人之單一行為
04 所得致生，倘法人之侵權行為責任，均須藉由其代表機關或
05 受僱人之侵權行為始得成立，不僅使其代表人或受僱人承擔
06 甚重之對外責任，亦使被害人於請求賠償時，須特定、指明
07 並證明該法人企業組織內部之加害人及其行為內容，並承擔
08 特殊事故（如公害、職災、醫療事件等）無法確知加害人及
09 其歸責事由之風險，於法人之代表人、受僱人之行為，不符
10 民法第28條、第188條規定要件時，縱該法人於損害之發生
11 有其他歸責事由，仍得脫免賠償責任，於被害人之保護，殊
12 屬不周。法人既藉由其組織活動，追求並獲取利益，復具分
13 散風險之能力，自應自己負擔其組織活動所生之損害賠償責
14 任，認其有適用民法第184條規定，負自己之侵權行為責任
15 ，俾符公平（最高法院大法庭108年度台上字第2035號裁判
16 要旨同此見解）。第按當事人主張之事實，經他造自認者，
17 無庸舉證，此觀民事訴訟法第279條第1項之規定自明。依此
18 規定，當事人主張之事實經他造自認者，依法不負舉證責任
19 。法院亦不得就他造自認之事實調查證據，另為與其自認事
20 實相反之判斷，並應以其自認為認定事實及裁判之基礎（最
21 高法院97年度台上字第2570號判決同此見解）。查：

22 （一）被告對原告之系爭侵權行為部分：

23 1、原告所主張其為10樓建物之所有權人，被告則為11樓建物
24 之所有權人，為兩造所不爭，復有原告所提建物所有權狀
25 （見本院卷第9至11頁）與被告所提建物所有權狀（見本
26 院卷第85至87頁）在卷可證。與原告於113年9月23日通知
27 被告系爭10樓房屋漏水，113年9月26日兩造會同A 0 1、
28 茂豐水電行共同勘察系爭10樓，被告再與茂豐水電行勘查
29 系爭11樓房屋的陽台漏水情形；被告於113年10月8日委託
30 茂豐水電行進行第1台熱水器更換管線及加壓馬達工程，
31 113年10月18日委託永賀能源科技股份有限公司進行熱水

01 器控制面板更換，113年11月5日委託茂豐水電行進行第二
02 台熱水器進水管線漏水修繕更換不鏽鋼水管工程；兩造
03 於113年11月13日進行第1次調解，113年11月21日兩造會
04 同大樓主委、台灣省土木技師公會陳進隆技師到場會勘，
05 113年12月5日進行第2次調解，被告委託逸豐工程行於113
06 年12月6日至13日進行陽台防水工程（工程內容包含陽台
07 地面刨除、防水塗敷兩層並黏上玻纖、進行放水測試及水
08 泥層覆蓋並抓洩水坡度）等事實，為兩造所不爭（見本院
09 卷第236至237頁），自均堪信為真實。

10 2、承租系爭10樓建物之證人A O 1於本院結證稱承租期間，
11 10樓天花板有發生天花板漏水、飄散異味之情形；剛開始
12 聞到像糞便味道，本以為是冷氣問題，後將天花板打開後
13 發現係發霉，天花板打開時，被告公司之人員亦在場；打
14 開天花板時都是發霉，但未看到漏水，打開天花板後發現
15 問題嚴重，即通知房東即原告。伊有與兩造、水電行人員
16 一同勘查漏水情形，但日期不記得；當天伊與被告、水電
17 人員有到10樓飄散異味之教室、自修室查看，且打開天花
18 板輕鋼架後，用手電筒照即可看到發霉情形，水電稱可能
19 是11樓陽台漏水，被告帶水電人員去11樓陽台查看，伊未
20 跟去，當天就漏水原因無結論。打開天花板時，伊看到情
21 形如本院卷第135、137頁照片所示發霉情形。後來被告進
22 行11樓工程，但飄散異味情形並未改善，亦不知被告做何
23 工程，原告亦未進行修繕工程等語明確（見本院卷第231
24 至233頁）。另參酌就兩造前開有爭執部分，本院依聲請
25 送社團法人嘉義市建築師公會（下稱嘉義市建築師公會）
26 鑑定結果，認（一）天花板輕鋼架上方平頂混凝土版因使
27 用時間是有發霉情形，導致結露發霉常見原因為（1）室
28 內外溫差過大、（2）通風不良、（3）室內濕度過高、（
29 4）其他因素：如建築物漏水、防水層損壞等。（二）10
30 樓建物平頂為清水模平頂，部分因外部滲漏造成混凝土水
31 化還原造成白華現象，白華現象代表外部有滲漏水情形。

01 白華漏水原因，係因11樓被告修建員工宿舍單身套房，相
02 關衛浴設備及管路更新有施工瑕疵，施工瑕疵如防水層塗
03 佈瑕疵問題、管路接合未密實等問題，造成部分盥洗室牆
04 壁陰濕滲水現象，現況部分地板亦有因陰濕造成地板木皮
05 有起翹現象。（三）10樓建物之平頂等處有發霉或滲漏水
06 情形，除滲漏水白華現象部分與11樓之裝修工程有關連性
07 ，相關發霉部分與11樓之裝修工程無關聯性。（四）回復
08 原狀之修繕工程項目及費用如下：1、天花板輕鋼架拆卸
09 及復原53,600元。2、白華及發霉剷除表面層費53,600元
10 。3、天花板內各管線配合修復調整費53,600元。4、白華
11 分解劑及發霉清洗擦乾費80,400元。5、防水劑工程（彈
12 性水泥防水層）273,360元。6、其他雜項工程（含修補復
13 原及材料、廢棄物吊運及小搬運約8%）49,600元。7、管
14 理費及稅捐（15%）93,000元。8、其他（職業安全衛生管
15 理費、工程保險費、工程品質管理費）4,960元。10樓滲
16 漏（白華）及發霉總修復費用合計662,120元，有嘉義市
17 建築師公會鑑定報告書在卷可證，自堪信為真實。則被告
18 所有系爭11樓建築物致他人即原告之財產權受有前開經鑑
19 定之損害，且被告亦未舉證證明其對於設置或保管並無欠
20 缺

21 ，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
22 已盡相當之注意，則工作物即系爭11樓建物之所有人即被
23 告自應依前開民法第191條第1項所規定之特殊侵權行為損
24 害賠償請求權對原告負賠償責任，應可認定。

25 （二）另按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
26 外，應回復他方損害發生前之原狀；損害賠償，除法律另
27 有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所
28 失利益為限，民法第213條第1項、第216條第1項分別定有
29 明文。而民法第192條至第196條之規定，即為民法第213
30 條第1項所稱之法律另有規定（56年度台上字第1863號判
31 決與學者亦均同此見解）。亦即須先審查加害人是否符合

01 民法第184條至第191條之3等規定，如為肯定，再進一步
02 依民法第192條至第198條等規定，定其損害賠償範圍。查
03 被告應依前開民法規定對原告負損害賠償責任，業如前述
04 。則原告就被告之前開侵權行為，而請求被告賠償之各項
05 損害賠償與金額，茲分別審酌如下：

06 1、原告請求被告賠償修繕費694,940元（含天花板除霉施工
07 243,390元、輕鋼架254,310元、冷氣風管127,890元、教
08 室監視器材費15,750元、教室錄影系統費33,600元、清潔
09 費預估20,000元）部分。查經鑑定結果認回復原狀之修繕
10 工程項目及費用為：1、天花板輕鋼架拆卸及復原53,600
11 元。2、白華及發霉剷除表面層費53,600元。3、天花板內
12 各管線配合修復調整費53,600元。4、白華分解劑及發霉
13 清洗擦乾費80,400元。5、防水劑工程（彈性水泥防水層
14 ）273,360元。6、其他雜項工程（含修補復原及材料、廢
15 棄物吊運及小搬運約8%）49,600元。7、管理費及稅捐（
16 15%）93,000元。8、其他（職業安全衛生管理費、工程保
17 險費、工程品質管理費）4,960元。10樓滲漏（白華）及
18 發霉總修復費用合計662,120元，業如前述；至原告其餘
19 逾此部分之滲漏、發霉修復費用之請求，則屬無據。

20 2、原告所請求系爭租金損失30萬元部分：

21 (1) 證人A O 1於本院結證稱曾承租中山路285之1號10樓（10
22 樓1、10樓2）並簽訂租賃契約（本院卷第175至182頁）；
23 承租系爭10樓係供O O補習班使用教室、自修教室、倉庫
24 ，每月租金5萬元；O O補習班使用範圍除系爭10樓外，
25 另有4、8、10樓，均係O O使用範圍。伊於承租期間所簽
26 發之12個月之支票均有提示付款；租賃契約第5條約定管
27 理費由承租人負擔，每月管理費應係7千元，均由伊兒子
28 繳納，直接繳給管委會。2張收受退還8-12月租金及大樓
29 管理費文件（本院卷第21、23頁）是伊簽名；原告退還伊
30 8-12月之5個月租金及管理費共30萬元。至每月租金5萬元
31 、每月管理費6,985元，退還5個月的租金及管理費金額應

01 係284,925元，然因伊與原告協調，故原告所退還金額不
02 只租金與管理費，尚包含伊自己所支出之修繕費、水電行
03 整理冷氣費、買除濕機費用，前開費用由原告分攤一部分
04 ，故原告退還以每月租金6萬元計算。發霉狀況、飄散異
05 味有影響伊使用至12月，現在還在影響。自發現飄散異味
06 後，10樓教室、自修室至12月時，均尚使用。至自8至12
07 月10樓都還有使用，為何原告要退還全部租金，係因10樓
08 偶爾使用，白天未上課，是晚上使用，發現異味飄散前，
09 1星期會使用5、6天，發生飄散異味後，1星期會使用1、2
10 次，均係晚上；10樓還有使用，為何原告退還全部租金，
11 乃因伊跟原告說，臭味影響學生使用，且學生來看補習班
12 會影響招生，故原告退還8至12月全部租金等語明確（見
13 本院卷第230至235頁）。

14 (2) 更參酌原告所提住宅租賃契約書（見本院卷第173至184頁
15 ）存摺存款明細表（見本院卷第185頁）、收據聯（見
16 本院卷第187頁）、收據（見本院卷第21至23頁）、嘉義
17 市政府短期補習班立案證書（見本院卷第129頁），此外
18 復無證據可推翻前開證人證詞與原告前開主張，堪認原告
19 前開主張為真正與證人A O 1之證詞為可採。則前開租金
20 損失30萬元自屬原告所失之利益，原告自亦得請求被告賠
21 償。

22 3、系爭慰撫金10萬元部分：

23 (1) 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
24 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
25 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額；其名譽
26 被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分，民法第195條
27 第1項固有規定。

28 (2) 原告前開主張均屬財產權之損失，此外，復無證據可證明
29 原告受被告不法侵害人格權或人格法益而情節重大者，則
30 原告依前開規定請求被告賠償非財產上之損害即慰撫金10
31 萬元，自屬無據。

01 4、綜上，原告得依系爭侵權行為損害賠償請求權請求被告給
02 付修復費662,120元、租金損失30萬元合計962,120元，逾
03 此部分之其餘侵權行為損害賠償請求則屬無據。

04 (三) 至被告雖另抗辯原告主張系爭建物於113年8月間即無法使
05 用，然原告遲至113年9月23日通知被告，致其所有建物漏
06 水損害新發生或擴大，原告與有過失，應依民法第217條
07 規定減輕或免除被告賠償責任云云。然：

08 1、按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠
09 償金額，或免除之；重大之損害原因，為債務人所不及知
10 ，而被害人不預促其注意或怠於避免或減少損害者，為與
11 有過失，民法第217條第1、2項著有規定。至被害人與有
12 過失之事實，則應由主張該有利於己事實之人負舉證之責
13 任。

14 2、查被告並未舉證證明因原告遲延通知被告致原告所有建物
15 漏水損害新發生或擴大之事實，則被告主張原告與有過失
16 ，自不可取。

17 二、再按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其
18 所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項中段、後
19 段固著有規定。然原告所有系爭10樓建物固受被告前開不法
20 侵害，然被告既須賠償原告系爭10樓滲漏（白華）及發霉總
21 修復費計662,120元，業如前述，則賠償後原告即得修復系
22 爭10樓建物，則原告另依前開規定，請求被告應將門牌號碼
23 嘉義市○○路000○0號10樓建物及同棟11樓建物間之樓地板
24 修繕至不漏水狀態，自欠缺權利保護要件，為無理由，而應
25 予駁回。

26 三、再按給付無確定期限者，依民法第229條第2項之規定，債務
27 人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告
28 時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告
29 有同一效力。而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
30 得請求依法定利率計算之遲延利息；應負利息之債務，其利
31 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第

01 233條第1項、第203條所明定。查侵權行為損害賠償請求權
02 於行為時即已發生，但其給付無確定期限；次查被告於114
03 年1月24日收受本件民事起訴狀繕本，有本院送達證書附於
04 本院卷可憑；且前開遲延之債務，係以支付金錢為標的。則
05 依前開說明，原告得請求被告給付前開962,120元之自民事
06 起訴狀繕本送達翌日即114年1月25日起至清償日止，按週年
07 利率5%計算之利息；至逾此部分之其餘法定遲延利息請求，
08 自不應准許。

09 四、綜上所述，依前開侵權行為損害賠償請求權，原告請求被告
10 給付962,120元及自114年1月25日起至清償日止，按週年利
11 率5%計算之利息，為有理由，應予准許；原告逾此部分之其
12 餘請求，則均為無理由，應予駁回。

13 五、復按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。各當
14 事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形
15 ，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支
16 出之訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第79條分別定有
17 明文。查本院既為原告前開一部勝訴、一部敗訴之終局判決
18 ，則審酌前開勝訴之比例、性質，本院因認本件訴訟費用依
19 前開規定應命由被告負擔88%，餘由原告負擔。

20 六、末按關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，
21 恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告
22 假執行；原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，
23 雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得
24 為假執行。又法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，
25 或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第390條、
26 第392條第2項分別著有規定。查原告前開勝訴部分，兩造均
27 陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，核均無不
28 合，應予准許，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告
29 敗訴部分，其假執行之聲請既失所附麗，應予駁回，併此敘
30 明。

31 七、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證

01 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
02 予敘明。

03 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日
04 民事第一庭法 官 陳卿和

05 以上正本係照原本作成

06 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日
09 書記官 吳明蓉