臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第369號

原　　告　李佳陵

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　慶啟人律師

　　林博文律師

被　　告　林錫金

上列當事人間請求不完全給付損害賠償事件，本院於中華民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣玖萬零肆佰元，及自民國一百一十二年八月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣玖萬零肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。」「被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。查本件原告起訴時，其訴之聲明第1項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）200萬元，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（見本院卷第5頁）。原告嗣於民國113年12月27日具狀變更其聲明為：被告應給付原告950,400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（見本院卷第275頁）。而被告對原告前揭訴訟聲明之變更，並未表示異議即為本案

之言詞辯論，揆諸前開規定，原告前揭訴訟聲明之變更自屬合法，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告前於110年12月28日與被告簽訂房屋買賣契約，向被告購買門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），將系爭房屋1樓用作經營便當店、2樓用作自宅住家使用，雙方並於111年2月15日完成所有權移轉登記，兩造於簽約時，發現系爭房屋牆角有潮濕及漏水情形，被告聲稱僅為輕微滲水，兩造乃於仲介之協調下，由被告給付原告20萬元，原告則於111年3月7日簽立切結書載明「買方民國110年12月28日向賣方購買...發現本不動產有多處滲漏水...買方同意賣方以新臺幣貳拾萬元整補貼買方做為本不動產物之瑕疵維修費用及保固費用，爾後...不再負任何物之瑕疵保固責任，亦不負瑕疵擔保責任」（下稱系爭協議書）等旨，詎料原告於入住後之111年5月間因裝潢房屋將系爭房屋西棟1樓與宜蘭縣○○鄉○○路0段000號房屋（下稱相鄰房屋）1樓廁所毗鄰處所之牆壁壁紙拆除後，發現該處（即系爭房屋西棟1樓與相鄰房屋1樓廁所毗鄰之牆壁，下稱系爭漏水點A）有大量龜裂、壁癌及漏水情形，又於111年7月間，因裝潢房屋將系爭房屋東棟2樓之壁櫥拆除，發現該處（即系爭房屋東棟2樓原裝有壁櫥處，下稱系爭漏水點B，與系爭漏水點A之漏水合稱系爭漏水）亦有壁癌及漏水情形，而系爭漏水於兩造買賣及原告簽立系爭協議書時，均為被告故意以壁紙或壁櫥予以遮蔽，致原告全不知情，是被告故意不告知瑕疵，依民法第366條規定，系爭協議書尚無從免除被告就系爭漏水部分之瑕疵擔保義務，從而，本件被告可歸責而給付具有漏水瑕疵之系爭房屋，應負不完全給付之賠償責任，且故意不告知瑕疵，亦應負瑕疵擔保之損害賠償責任，為此，原告爰依民法第360條、第227條第1項之規定，請求被告給付90,400元之損害賠償；又原告為修復系爭漏水，估計須約3日之工程，該3日原告所經營之便當店無法

營業，為此原告爰依民法第360條、第227條第2項之規定，請求被告給付60,000元之3日無法營業之損害賠償；又因系爭漏水造成原告長期居住於潮濕之房屋內，飽受精神上痛苦，居住安寧之人格權嚴重受損，為此原告爰依民法第227條之1準用民法第195條第1項之規定，請求被告賠償精神慰撫金80萬元等語。並聲明：㈠如前述變更後訴之聲明。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：本件被告所出售之系爭房屋，被告於委託房仲公司出售時，即在「不動產說明書現況調查表」上記載有漏水之情形，嗣於兩造簽約時，於契約中並載明系爭房屋之漏水「乙方（本院按：即被告）應於交屋前修繕完畢。」「雙方同意，交屋前賣方負責修繕滲漏水，交屋後則不負滲漏水保固責任」，是被告並無故意不告知瑕疵之情形。而就系爭房屋之漏水，被告原欲於交屋前請防水公司加以處理，但因原告表示欲自行處理較為安心，原告遂於111年2月19日自行委任訴外人旺旺防水工程公司（本院按：係獨資商號，即羅文昌即旺旺防水工程，下稱旺旺防水工程公司）估價，經估價後針對系爭房屋之數處防水工程需200,300元之費用，雖原告所找旺旺防水工程公司之估價較被告自行所找防水公司之估價為高，然被告亦接受，兩造遂於111年3月7日簽署系爭協議書，由被告直接給付20萬元之費用予原告由原告自行處理系爭房屋內之漏水情形，然其後就有關系爭房屋之漏水即由原告自行負責，被告不再負任何物之瑕疵保固責任，亦不負瑕疵擔保責任，從而本件原告即不得再就系爭漏水請求被告支付任何損害賠償等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)被告交付之買賣標的物之否有物之瑕疵：

查本件原告主張其於110年12月28日與被告簽訂房屋買賣契約向被告購買系爭房屋，雙方並於111年2月15日完成所有權移轉登記，而原告嗣發現系爭房屋存有系爭漏水，系爭漏水

應係於被告交屋予原告時即已存在等情，業據原告提出兩造間不動產買賣契約書、建物第一類登記謄本、系爭房屋內部照片等在卷可憑（見本院卷第13-33頁），又本件經送由宜蘭縣建築師公會就系爭漏水點A、B進行鑑定，其鑑定結論第1項亦略以：系爭房屋1樓店面牆壁及其上方頂版（本院按：即系爭漏水點A）的漏水原因，主要係相鄰房屋2樓浴廁地面因老舊防水層失效和地板落水頭接管不良，造成排水滲入磁磚下的砂漿鋪墊層，再循樓板裂縫處滲漏到1樓所致等語；結論第5項則略以：系爭房屋東棟加強磚造建物老舊，屋頂露台地面防水漆塗層局部老化破損，直接釘著貼附地坪的金屬欄杆下方也無法塗刷防水材料，都可能使少量雨水滲入，結構體因此較為潮濕，是造成室內（本院按：應指系爭漏水點B）牆面油漆褪色、表面產生黴斑的原因等語（見鑑定書卷第11-12頁），又被告對原告所主張上情，均未於言詞辯論時或以書狀爭執，且本院觀諸原告所提系爭漏水點A、B之照片（見本院卷第29-31頁），其牆面黴斑痕跡均屬明顯，系爭漏水點A部分更是壁癌情形廣泛、嚴重，且考量鑑定機構上述鑑定結論，系爭漏水情形均係因防水層破損之原因導致水滲入系爭房屋結構體，是原告所提系爭漏水點A、B之照片所見之黴斑、壁癌的情形，應係長期滲水累積所生之結果，本院堪信該等漏水之瑕疵，係於被告將系爭房屋交付予原告時即已存在，是原告前述主張，確堪認定。

(二)被告有無毋庸負瑕疵擔保義務之事由：

被告固辯稱：被告於委託房仲公司出售系爭房屋時，即在「不動產說明書現況調查表」上記載有漏水之情形，嗣於兩造簽約時，於契約中亦載明系爭房屋有漏水，且就系爭房屋之漏水，被告原欲於交屋前請防水公司加以處理，但因原告表示欲自行處理較為安心，兩造遂於111年3月7日簽署系爭協議書，由被告直接給付20萬元之費用予原告由原告自行處理系爭房屋內之漏水情形，其後就有關系爭房屋之漏水即由原告自行負責，是被告不再負任何物之瑕疵擔保責任等語。

茲就被告此部分所辯，分述如下：

1.原告是否於簽約時即已知悉系爭房屋有系爭漏水之瑕疵：

按「買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。」民法第355條第1項固有明文。本件被告固辯稱其於兩造簽約前已有告知系爭房屋存有漏水情事，依前揭規定自無庸負擔保責任等語。惟查本件依兩造所提出之不動產說明書現況調查表（見本院卷第19-20、89、141-143頁），被告於委由房屋仲介出售系爭房屋時，固於該調查表上「是否有滲漏水情形」欄位勾選「是」，然於其後「若有，位置：」欄位，被告則未有就系爭房屋之具體漏水位置為明確之揭露載明，僅記載「會處理好現況交屋」（見本院卷第19-20頁），又依兩造間之買賣契約（見本院卷第91、129-140頁），亦可見該契約第9條第3項「本約標的物□無滲漏水□有滲漏水，共____處，位置在_____」欄位，未經兩造為任何勾選或填寫，僅於「□有滲漏水，共____處，位置在_____」之欄位下方，約明「乙方（本院按：指被告）應於交屋前修繕完畢」等。憑上述被告所填載之不動產說明書現況調查表及兩造共同所簽立之買賣契約之記載情形，已明顯可見本件被告雖有告知「系爭房屋有漏水」乙情，但對於系爭房屋漏水之具體位置，即系爭房屋之系爭漏水點A、B之處所是否有漏水，實未經被告為明確之告知。且對此本件原告亦稱：簽約時僅知悉系爭房屋牆角有潮濕及漏水情形等語。則本件依被告所提出之不動產說明書現況調查表及兩造間之買賣契約，尚無從認定原告就系爭房屋存有「系爭漏水」乙節已屬知悉，被告執前詞主張不負瑕疵擔保責任，尚屬無據。

2.兩造所簽立系爭協議書，是否免除被告之瑕疵擔保義務：

(1)按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」民法第98條定有明文。又解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真

意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院39年台上字第1053號判例、107年度台上字第1504號判決意旨參照）。再按「以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。」民法第366條定有明文。是有關民法所規定物之瑕疵擔保責任，依契約自由之原則，本非不得由契約兩造以特約免除或限制，然依民法第366條之強行規定，該免除或限制有關出賣人物之瑕疵擔保義務之約款，如出賣人係故意不告知其瑕疵，該約款應屬無效。

(2)查本件兩造前於111年3月7日簽立系爭協議書載明「買方民國110年12月28日向賣方購買...發現本不動產有多處滲漏水...買方同意賣方以新臺幣貳拾萬元整補貼買方做為本不動產物之瑕疵維修費用及保固費用，爾後...不再負任何物之瑕疵保固責任，亦不負瑕疵擔保責任」等，為本件兩造所不爭執，被告則據此主張毋庸再負系爭漏水之瑕疵擔保責任。惟本院觀諸兩造簽署系爭協議書之緣由，依被告所辯，係因兩造於買賣契約中原約定系爭房屋內之漏水情形應由被告修繕完畢，被告原亦欲於交屋前請防水公司加以處理，但因原告表示欲自行處理較為安心，原告遂於111年2月19日自行委任旺旺防水工程公司估價，經估價後針對系爭房屋之數處防水工程需200,300元之費用，被告同意支付，遂以20萬元之款項直接給付予原告由原告自行修繕，而因此簽署系爭協議書（見本院卷第77-81、117頁），然本件自原告所提出其與旺旺防水工程公司間之合約書及訂購單，可見旺旺防水工程公司所修繕之位置及施作之工程，僅「1樓外牆防水&陽台南亞防水施工規劃」「2樓鐵皮屋頂接縫防水（左右兩側）」「屋頂後露臺南亞防水施工規劃」「屋頂鐵皮屋頂接

縫防水（左右兩側及牆面）」等，並未包含本件原告所主張之系爭漏水即系爭房屋西棟1樓與相鄰房屋1樓廁所毗鄰之牆壁（系爭漏水點A）及系爭房屋東棟2樓室內原裝有壁櫥處（系爭漏水點B），又原告前遭旺旺防水工程公司提起給付工程款訴訟，亦經本院以112年度羅簡字第117號案件審理後，於該案判決書內明確認定系爭房屋1樓屋內牆壁之防水工程（即系爭漏水點A部分）不在原告與旺旺防水工程公司之契約範圍內，此有本院112年度羅簡字第117號判決在卷足參（見本院卷第153-158頁），綜合上述兩造間歷來有關系爭房屋漏水之溝通處理情形，系爭協議書上所載明被告於交付20萬元予原告後「不再負任何物之瑕疵擔保責任」，揆諸兩造之真意，應係指於兩造於111年3月7日簽立系爭協議書時共同所認知之漏水範圍，即旺旺防水工程公司前來估價、施作之工程範圍內，因被告已給付20萬元之款項予原告，即不再對原告負物之瑕疵擔保責任。然本件如前1.所述，被告於兩造簽立買賣契約前，並未明確告知系爭房屋之「系爭漏水」存在，而因原告並不知悉系爭漏水之存在，其於委任旺旺防水工程公司前來估價、施作之工程範圍亦因此不包含系爭房屋之「系爭漏水」部分，則兩造於111年3月7日簽立系爭協議書時，就系爭漏水之部分既然為原告所不知，亦不在旺旺防水工程公司前來估價、施作之工程範圍，解釋兩造所簽立系爭協議書前揭記載之真意，自不包含解除被告有關「系爭漏水」情形之相關物之瑕疵擔保義務。詳言之，本件兩造於111年3月7日所簽立系爭協議書中雖有約定被告於交付20萬元予原告後「不再負任何物之瑕疵擔保責任」，但揆諸兩造簽立當時之真意，此部分免除被告關於物之瑕疵擔保義務之約定，應僅限於兩造當時所共同知悉，並由原告委由旺旺防水工程公司估價、施作之系爭房屋屋頂或外牆相關滲漏水而已，至於本件原告所爭執之系爭漏水部分，既然為原告於簽立系爭協議書時所不知，自難系爭協議書已免除被告就該部分之物之瑕疵擔保義務。

(3)況且退步言之，縱然本件依系爭協議書之文義，認原告斯時已就有關系爭房屋之全部漏水（包含系爭漏水部分）與被告成立特約免除被告該部分物之瑕疵擔保義務，依民法第366條之強行規定，如系爭漏水部分屬於被告故意不告知之瑕疵，該約款應仍屬無效。而本件原告主張被告就系爭漏水部分屬故意不告知瑕疵，固為被告所否認，惟查本件自原告所提系爭房屋照片（見本院卷第29頁）及經本院向兩造買賣之仲介即聯大地產股份有限公司調取兩造交易過程所拍攝之系爭房屋屋況照片（見本院卷第183-193頁），即明確可見就系爭漏水點A、B部分，原係分別遭以壁紙、櫥櫃加以遮蔽，而使原告無從自外觀發現，被告雖否認該壁紙為其所張貼、櫥櫃為其所刻意擺放，並稱是先前租客裝潢就存在，但本院依聯大地產股份有限公司所檢送之兩造簽約前之系爭房屋屋況照片（見本院卷第183-193頁），系爭房屋無論1、2樓之各樓層各房間，無論是水泥漆牆面、磁磚牆面、地面、天花板等，其外觀上均潔白、乾淨，不但沒有任何漏水痕跡，亦無任何生活使用常見之正常髒汙情形，依一般社會常情，當可認定此等外觀是被告為求順利出售系爭房屋而有所事先整理，況且依一般牆壁壁紙材質，並無法長久隱藏牆壁漏水所產生之壁癌、發霉或漏水痕跡，有漏水情形之牆壁縱然貼上壁紙，待時間一長，壁紙亦會隨同產生發霉或漏水汙漬之情形，而本件於兩造簽約前之系爭房屋屋況，外觀上並未見系爭漏水點A處之壁紙有任何壁癌、發霉之痕跡，更可見該處之壁紙應為被告所新張貼，而非被告先前之租客即已裝潢；又者，本件自被告於委託出售系爭房屋所填寫之不動產說明書現況調查表，本已設有「是否有滲漏水情形」欄位及「若有，位置：」欄位，提醒被告應據實陳述系爭房屋有無漏水情形及其位置，兩造所簽署之買賣契約第9條第3項亦有「本約標的物□無滲漏水□有滲漏水，共____處，位置在_____」欄位，供兩造詳細填系爭房屋有無漏水情形及其位置並約定處理之方式，詎被告於填載及簽立上述文件時，

明明有至少2次明確指明系爭房屋漏水處所之機會，竟均未據實陳明系爭房屋之系爭漏水點A、B存有系爭漏水情形，僅空泛稱有漏水，但卻又不詳細指明處所；又者，本件經本院於言詞辯論時，先後詢問被告依其出具上揭不動產現況調查表時之主觀認知，系爭房屋存有漏水之位置為何？被告先於112年10月12日言詞辯論時辯稱：我知道我的房子有漏水，但我不是專業的，我不知道詳細的位置等語（見本院卷第74頁），嗣又於114年1月7日言詞辯論時改稱：就是系爭漏水點A及其上方2樓之位置（見本院卷第285頁），是被告就其於填載不動產說明書現況調查表時，主觀上究竟認知系爭房屋之何處存有漏水？前後所述亦顯不一致，依其前述為不知悉位置，但被告既然知悉有漏水情形，依一般常情豈可能會不知悉該漏水之約略位置，則即所稱認知到有漏水到底是哪裡漏水？被告所為顯係避重就輕之託詞；而依其變更後之陳述，其於填載不動產說明書現況調查表之當時早已得知系爭漏水點A處有漏水，則其於上述不動產說明書現況調查表及買賣契約實更應如實記載漏水之詳細位置，詎其捨此不為，待原告日後找旺旺防水工程公司前來評估系爭房屋之漏水應如何修復及費用如何時，亦未告知系爭漏水點A處之嚴重漏水，使旺旺防水工程公司僅就系爭漏水以外之其餘漏水情形進行估價及修復，憑此則更可認定被告係故意不告知系爭漏水之瑕疵；綜合上述，本院依原告所提之系爭漏水照片，對照聯大地產股份有限公司所檢送之兩造簽約前之系爭房屋屋況照片，並衡酌考量被告於不動產說明書現況調查表、兩造之買賣契約所填載之情形，及審酌被告於本院言詞辯論時前後所述矛盾，本於經驗法則並綜合辯論意旨後，可認被告就系爭房屋之系爭漏水情形，應係其於出售系爭房屋前所明知，被告遂因此以張貼壁紙及擺放櫥櫃之方式予以遮掩，並於不動產說明書現況調查表及買賣契約中含糊稱系爭房屋內有漏水，但卻不交代漏水之位置及詳細情形，致原告僅能以所知之不完整之漏水情況委請旺旺防水工程公司進行估價，

被告並僅以該不完整之漏水情況所估定價格（20萬元）支付予原告，換取原告簽立系爭協議書，從而本件就系爭漏水部分，堪信應屬被告故意不告知原告之瑕疵，則揆諸民法第366條之規定，原告所簽立之系爭協議書，就免除被告「系爭漏水部分」瑕疵擔保義務部分，應屬無效，即被告尚無從援兩造所簽立系爭協議書之特約，主張毋庸就系爭漏水部分之瑕疵負瑕疵擔保責任。

(三)被告應否負物之瑕疵擔保責任而對原告為損害賠償：

按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」民法第354條第1項、第360條分別定有明文。本件依前所述，被告於依兩造所簽立之買賣契約交付系爭房屋予原告時，系爭房屋已有系爭漏水之瑕疵，本件又無任何得免除被告瑕疵擔保義務之事由，則揆諸前開規定，被告自應就系爭房屋之系爭漏水情形，負買賣物之瑕疵擔保之義務。又本件被告就系爭漏水部分屬於故意不告知物之瑕疵，亦如前(二)所述，則原告依前開規定請求被告就系爭漏水之瑕疵負損害賠償，自應屬有據。

(四)損害賠償範圍為何：

1.系爭漏水之修復費用；

原告主張被告應賠償因修復系爭漏水所需之費用90,400元，固為被告所不同意。惟本件經本院就系爭漏水點A、B之漏水成因及修復方法送由宜蘭縣建築師公會進行鑑定，其鑑定結論略以：系爭房屋1樓店面牆壁及其上方頂版（本院按：即系爭漏水點A）的漏水原因，主要係相鄰房屋2樓浴廁地面因老舊防水層失效和地板落水頭接管不良，造成排水滲入磁磚下的砂漿鋪墊層，再循樓板裂縫處滲漏到1樓所致。要修繕

系爭房屋1樓牆面油漆因漏水汙損的方式為去除原有油漆後，重新塗刷油漆，修繕費用概估為26,400元。系爭房屋1樓西棟1樓店面漏水位置處的頂版有數條結構性的斜向裂縫，主要係地震力衝擊建築物所造成，建議採低壓灌注環氧樹脂填補頂版的裂縫，費用概估為2萬8千元。系爭房屋東棟加強磚造建物老舊，屋頂露台地面防水漆塗層局部老化破損，直接釘著貼附地坪的金屬欄杆下方也無法塗刷防水材料，都可能使少量雨水滲入，結構體因此較為潮濕，是造成室內牆面（本院按：應指系爭漏水點B）油漆褪色、表面產生黴斑的原因，建議拆卸屋頂露台欄杆、修補防水漆後復原欄杆，再清除室內牆面黴斑，重新刷油漆，修繕費用概估為3萬6千元等語（見鑑定書卷第11-12頁）。是本件就系爭房屋之系爭漏水，就與系爭房屋有關之修繕部分（另有相鄰房屋應修繕之部分，惟不在本件審理範圍，爰不贅述），計需支出90,400元之修繕費用，堪以認定，則原告就此部分依民法第360條之規定請求被告賠償，應屬有據。

2.修復期間之營業損失：

原告主張因修復漏水期間3日，依其所經營便當店日營業額2萬元計算，將導致其受有營業損失6萬元，亦應由被告負責賠償等語，此部分亦為被告所不同意。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院110年度台上字第464號裁判要旨參照）。原告雖主張修復系爭漏水將導致其所經營便當店無法經營3日，並稱待有毒氣體揮發之期間應有3日等語，然原告就其此部分主張，並未提出任何證據，亦未說明原告何以不能在其所經營便當店之休息日進行修繕以避免營業之損失，況原告主張其營業額每日2萬元，亦未提出任何證據以實其說，又原告所經營之便當店縱然每

日「營業額」有2萬元，此亦為未經扣除成本之總收入，則原告扣除成本後之每日盈餘為何，亦未見原告有任何說明及舉證，從而，原告此部分主張被告應賠償營業損失6萬元部分，未見原告舉證以實其說，尚難認為有據。

3.精神損害賠償80萬元部分：

原告主張因系爭漏水造成原告居住安寧遭嚴重侵害，甚至導致原告因而罹患適應障礙症，應得請求80萬元之精神慰撫金，此部分亦為被告所不同意。按「人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之。」「前項情形，以法律有特別規定者為限，得請求損害賠償或慰撫金。」「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。」民法第18條第1項、第2項、第195條第1項前段分別定有明文。易言之，受侵害之權益為身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操等人格權，或侵害其他人格法益而情節重大者者，始得請求他方給付精神撫慰金。而本件原告雖主張系爭漏水造成其居住安寧遭嚴重侵害，惟查本件自原告所提系爭漏水之照片觀之（見本院卷第29-31頁），系爭漏水點A之漏水確屬廣泛、嚴重，然系爭漏水點B之漏水情形則尚非嚴重，而本件原告自承系爭房屋之1樓係用做經營便當店、2樓始係居住使用，則本件原告主張其「居住安寧」遭侵害，衡情將僅與系爭房屋2樓即系爭漏水點B之漏水情形有關，而本件依系爭房屋2樓即系爭漏水點B之漏水情形，僅導致牆面有黴斑產生，未如系爭漏水點A斑有大片壁癌、牆面脫落等情形，依一般社會通念應難致原告居住安寧之人格法益遭受侵害且情節重大，又原告雖提出診斷證明書主張其患有適應障礙症，然原告尚未能舉證此症狀之產生係與系爭房屋之系爭漏水情形有何因果關係，則原告主張系爭漏水造成其居住安寧遭嚴重侵害，進而請求被告給付精神損害賠償，尚難認為有理由。

(五)按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。原告對被告之損害賠償請求權，為未定給付期限之金錢債權，揆諸前揭說明，原告前揭請求有理由之部分，併請求被告給付自起訴狀繕本送達被告翌日即112年8月25日（見本院卷第63頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦有理由。

(六)末以，本件原告本於物之瑕疵擔保之法律關係，依民法第360條請求損害賠償，既經本院認定為有理由，則其另依不完全給付之法律關係，依民法第227條、227條之1等規定請求損害賠償，本院自毋庸再予贅述，附此敘明。

四、綜上所述，原告本於物之瑕疵擔保之法律關係，依民法第360條請求被告賠償90,400元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即112年8月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，所命給付之價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，併依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金，准被告供擔保後免為假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告之，原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知，附此指明。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此

敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　華　民　國　114　年　2　月　4　日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

法　官　張文愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　華　民　國　114　年　2　月　4　日

書記官　翁靜儀