

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2331號

原告 許維哲

訴訟代理人 陳德弘律師  
陳士綱律師

上 1 人 之

複代理人 劉映雪律師

被告 張健宏（即張文賢之承受訴訟人）

陳姿靜

共 同

訴訟代理人 陳俊廷律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國114年2月11日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張健宏應於繼承被繼承人張文賢之遺產範圍內，給付原告新  
臺幣壹拾伍萬肆仟肆佰元，及自民國一一二年五月二十八日起至  
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。

訴訟費用由被告張健宏於繼承被繼承人張文賢之遺產範圍內負擔  
百分之二十九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告張健宏如以新臺幣壹拾伍萬肆仟  
肆佰元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他  
依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條

01 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即  
02 為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項定有明  
03 文。被告張文賢於原告起訴後之民國112年3月30日死亡，其  
04 繼承人為張健宏，有被告張文賢之除戶謄本、繼承系統表、  
05 張健宏之戶籍謄本、繼承人無拋棄繼承之查詢畫面截圖等件  
06 在卷可稽（見板建簡字卷第137頁至第143頁），張健宏並具  
07 狀聲明承受訴訟（見板建簡字卷第133頁至第134頁），經核  
08 並無不合，先予敘明。

09 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列  
10 列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一  
11 者；三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者；四、因情事變  
12 更而以他項聲明代最初之聲明者，民事訴訟法第255條第1項  
13 但書第2款、第3款、第4款定有明文。原告原聲明請求：(一)  
14 被告張健宏應將門牌號碼新北市○○區○○路0段○○巷00  
15 弄00號4樓房屋（下稱4樓房屋）修復至不漏水之狀態，若被  
16 告張健宏不願自行修繕，應容忍原告及施工人員進入4樓房  
17 屋進行漏水修繕工程，所需修繕費用由被告張健宏負擔；(二)  
18 被告張健宏應將門牌號碼新北市○○區○○路0段○○巷00  
19 弄00號3樓房屋（下稱3樓房屋）之次臥室天花板破洞回復原  
20 狀；(三)被告張健宏應給付原告新臺幣（下同）43萬9,500元  
21 及法定遲延利息。嗣於訴訟中，因被告張健宏將4樓房屋所  
22 有權移轉登記予陳姿靜，而追加陳姿靜為被告，並將前開聲  
23 明(一)之被告變更為陳姿靜，聲明(三)之金額則變更為44萬5,90  
24 0元，並主張被告張健宏亦應負侵權行為損害賠償責任（見  
25 訴字卷第122頁、第86頁），核乃基於主張其所有3樓房屋因  
26 4樓房屋漏水受有損害之同一基礎事實，並因情事變更而追  
27 加陳姿靜為被告，且擴張應受判決事項之聲明，均與前開規  
28 定相符，應予准許。

## 29 貳、實體部分

### 30 一、原告起訴主張：

31 (一)原告為3樓房屋所有權人，長期將3樓房屋出租他人，前任租

01 客林榮花於租賃期間陸續反應漏水狀況，斯時4樓房屋所有  
02 權人張文賢均置之不理，原告於111年間與林榮花洽談續約  
03 事宜，經林榮花告知漏水狀況日益嚴重，原告隨即會同里長  
04 與水電師傅進入4樓房屋查看，證實係因4樓房屋維護不善，  
05 導致排水管阻塞而滲漏至3樓房屋，張文賢甚至為恫嚇林榮  
06 花將3樓房屋之次臥室天花板鑽孔以致產生破洞。原告為免  
07 損害擴大，遂請水電師傅於111年10月8日進行4樓房屋修繕  
08 作業，相關費用由原告預先支付。因張文賢要求111年10月8  
09 日即行完工，故僅就4樓房屋之陽台排水管堵塞之表面問題  
10 暫先處理，實質漏水根源仍未除盡。新任租客高承圻111年1  
11 2月21日入住3樓房屋後，隨即發現漏水現象，經原告再次會  
12 同水電師傅進入4樓房屋調查，確認係隔水、防水層失效，  
13 張文賢在陽台大量用水所致，並承諾會在112年1月18日前修  
14 繕完畢，以回復損害發生前之原狀。詎料，張文賢後續仍未  
15 進行修繕，高承圻更於112年1月28日發現漏水情形自4樓房  
16 屋浴室蔓延至3樓房屋之浴室天花板，嚴重影響高承圻正常  
17 使用3樓房屋之權益。

18 (二)茲就原告各項請求，分述如下：

19 1.請求被告陳姿靜修復漏水部分：

20 原告、被告陳姿靜分別為3、4樓房屋之區分所有權人，3樓  
21 房屋漏水係因被告陳姿靜未適時修繕其所有4樓房屋之漏水  
22 狀態所致，4樓房屋為被告陳姿靜專有部分，應負責修繕、  
23 管理及維護並負擔費用，則對於3樓房屋所有權行使之妨  
24 害，且被告陳姿靜未盡修繕維護義務，違反工作物所有權人  
25 責任，致使漏水情形發生，侵害原告之權利，原告自得依民  
26 法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第191條、公寓  
27 大廈管理條例第6條第1項第2款及同條例第10條第1項等規  
28 定，請求被告陳姿靜修繕至無漏水狀態或容忍原告進入4樓  
29 房屋修繕，並負擔相關修繕費用，以除去其妨害。

30 2.請求被告張健宏修復破洞及損害賠償部分：

31 (1)張文賢惡意於3樓房屋之臥室天花板上方鑽孔及疏於修繕4樓

01 房屋，造成3樓房屋受有損害，不法侵害原告之所有權，應  
02 依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定負侵權行為損  
03 害賠償責任，被告張健宏為張文賢之繼承人，且其於訴訟中  
04 113年5月31日將4樓房屋所有權移轉登記予被告陳姿靜，被  
05 告張健宏處分所得價款扣除優先債權後，就剩餘部分應依債  
06 權比例對債權人償還，但被告張健宏處分後，使原告無法強  
07 制執行4樓房屋獲得受償，被告張健宏亦不願將出售所得價  
08 款依比例清償原告之債權，顯然意圖詐害原告債權而處分遺  
09 產，而有民法第1163條第3款規定之情事，被告張健宏應不  
10 得主張民法第1148條第2項限定繼承之利益，應負概括繼承  
11 責任，且依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，原  
12 告得向被告張健宏請求侵權行為之損害賠償。

13 (2)損害賠償範圍包括：

14 ①原告之3樓房屋漏水情形所需回復原狀費用，經新北市建築  
15 師公會鑑定為8萬9,000元，核屬填補原告財產所受損害之必  
16 要費用，且原告於111年10月8日因漏水及天花板破洞而雇工  
17 進行4樓、3樓房屋之修繕，共計支出6萬5,000元，為原告既  
18 存利益減少所受之積極損害，亦屬必要費用，原告得依第19  
19 6條、第213條、第216條規定而為請求。

20 ②原告將3樓房屋出租予林榮花，租賃期間自98年1月19日起，  
21 原應至112年1月18日日止，每月租金為1萬2,000元，而原告  
22 本得於110年1月19日起至112年1月18日止，調漲每月租金至  
23 1萬7,000元，因前開漏水及鑽孔情事致遭林榮花拒絕，原告  
24 因此喪失2年預期調漲租金利益，共計12萬元。且原告本得  
25 按月向林榮花收取租金而獲益，因林榮花不堪漏水及鑽孔困  
26 擾，提前於111年9月18日終止租約，原告因此喪失111年9月  
27 18日至112年12月18日之預期租金利益，受有短收租金損害  
28 共計4萬8,000元。原告嗣後將3樓房屋出租予高承圻，租賃  
29 期間112年1月10日起至114年1月9日（高承圻提前於111年12  
30 月21日入住），高承圻因漏水而要求前2個月租金分別減免  
31 8,500元、5,000元，及倘若2個月後漏水情形仍未解決，每

01 月再減租5,000元，故原告喪失111年12月至112年3月預期完  
02 整租金利益，受有減收租金之損害共計2萬3,500元。上開預  
03 期租金利益核計19萬1,500元乃原告通常情形可得預期之利  
04 益，原告得民法第196條、第213條、第216條規定而為請  
05 求。

06 ③原告因前開漏水、天花板鑽孔破洞以來，讓原告必須處理租  
07 客投訴、舟車勞頓與被告協商卻始終未獲積極置理，勞心傷  
08 神，承受莫大壓力，長久以往，影響原告之心神安寧及情緒  
09 穩定，破壞原告心理機能之完整性，不法侵害原告之財產  
10 權、健康權，造成原告精神上之痛苦，受有非財產上之損  
11 害，原告依民法第195條第1項規定請求賠償10萬元非財產上  
12 之損害賠償。

13 ④以上，共計44萬5,900元。

14 (三)並聲明：1.被告陳姿靜應將4樓房屋修復至不漏水之狀態，  
15 若被告陳姿靜未自行修復時，應容忍原告及施工人員進入4  
16 樓房屋進行漏水修復工程，所需修復費用由被告陳姿靜負  
17 擔。2.被告張健宏應將3樓房屋之次臥室天花板破洞回復原  
18 狀。3.被告張健宏應給付原告44萬5,900元，及自起訴狀繕  
19 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.願  
20 供擔保，請准宣告假執行。

## 21 二、被告則以：

22 (一)被告陳姿靜於113年5月間向被告張健宏買受4樓房屋，經113  
23 年5月15日辦理過戶登記及交屋後，被告陳姿靜於113年7月  
24 間即委請室內設計業者將4樓房屋全面翻修，包括陽台及浴  
25 廁部分更換管線、重做防水層，因此3樓房屋陽台及浴廁部  
26 分即無繼續漏水情況。被告陳姿靜就4樓房屋之前是否有漏  
27 水情況係不知情，且依新北市建築師公會鑑定結果，被告張  
28 健宏已排除4樓房屋陽台及浴廁漏水情況，原告主張被告陳  
29 姿靜應將4樓房屋修復至不漏水之狀態，應無理由。

30 (二)被告張健宏否認原告主張其受有租金損失19萬1,500元，且  
31 依原告提出與林榮花之租約，出租人為訴外人陳惠敏，並非

01 原告。原告另主張精神慰撫金10萬元部分，因原告為出租  
02 人，並未居住於3樓房屋內，則原告之健康權應未受有損  
03 害，其請求賠償應無理由等語，資為抗辯。

04 (三)均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判  
05 決，願供擔保免為假執行。

06 三、本院之判斷：

07 原告主張其所有3樓房屋因4樓房屋漏水、次臥室天花板破洞  
08 而受有損害，被告張健宏應將該破洞回復原狀及賠償漏水所  
09 生損害，被告陳姿靜應自行或容忍原告進入4樓房屋修繕至  
10 不漏水狀態等語，被告固未否認4樓房屋曾有漏水情事，然  
11 就其應否修繕漏水及破洞並為損害賠償，則以前揭情詞置  
12 辯。是本件兩造爭執所在厥為：(一)4樓房屋是否仍有漏水？  
13 原告得否請求被告陳姿靜修繕或容忍原告進入修繕？(二)被告  
14 張健宏應否修補3樓房屋次臥室天花板破洞？(三)被告張健宏  
15 應否賠償原告損害？經查：

16 (一)4樓房屋現無漏水：

17 1.原告起訴時主張3樓房屋因4樓房屋漏水受有損害等語，雖為  
18 被告張健宏所否認，然經本院囑託新北市建築師公會進行鑑  
19 定，並於113年5月17日會同兩造現場勘查，發現3樓房屋陽  
20 台天花板及牆面無滲漏水、濕漬現象，而依原告提供起訴前  
21 照片，4樓房屋陽台設有水龍頭1支，3樓房屋陽台滲漏水期  
22 間，由原告僱工更換給水管接頭修復，並拆除4樓房屋陽台  
23 水龍頭，及原告口述自給水管封管後，陽台天花板即無滲漏  
24 情形，可研判3樓房屋陽台天花板之滲漏水原因為4樓房屋給  
25 水管破損造成，並滲漏至客廳、主臥室之天花板及牆面；3  
26 樓房屋浴廁及兩側臥室天花板、牆面無滲漏水、濕漬現象，  
27 依原告提供起訴前照片，3樓房屋浴廁及兩側臥室，天花  
28 板、牆面確有滲漏水情形，會勘時可見4樓房屋浴廁之給水  
29 管已改為明管，可研判3樓房屋浴廁及兩側臥室天花板之滲  
30 漏水原因，為4樓房屋浴廁給水管破損造成等情，有該鑑定  
31 報告在卷可稽（見外放鑑定報告第3頁），故3樓房屋雖曾因

01 4樓房屋給水管破損而導致漏水，然於前開會勘時已經修  
02 繕，3樓房屋無滲漏水或濕漬情形，難認4樓房屋仍有漏水情  
03 事，故原告請求4樓房屋現所有人陳姿靜應將4樓房屋修復至  
04 不漏水之狀態，若被告陳姿靜不願意修復，應容忍原告及施  
05 工人員進入4樓房屋進行漏水修繕工程，所需費用由被告陳  
06 姿靜負擔，自非有據。

07 2.原告雖主張於113年5月17日會勘後，因113年9月22日、同年  
08 10月31日適逢颱風來襲帶來豪大雨勢，3樓房屋接連發生漏  
09 水情形，且程度急遽惡化，陽台、客廳、主臥室天花板不斷  
10 滴水，壁面亦肉眼可見滲漏水之濕漬痕跡，114年1月1日又  
11 逢整日大雨，3樓房屋再度漏水不止，主臥室於114年2月1日  
12 再度漏水，可見漏水原因實未完全排除，被告陳姿靜尚未將  
13 4樓房屋修復至不漏水狀態云云，並提出照片、光碟等件為  
14 佐（見訴字卷第161頁至第191頁、第225頁至第241頁、第36  
15 3頁至第377頁、第387頁至第393頁）。然依原告前開所述，  
16 3樓房屋發生滲漏水情形多在大雨期間，此與新北市建築師  
17 公會鑑定認4樓房屋給水管破裂即生活用水情形導致漏水，  
18 兩者原因並非相同，而大雨導致漏水原因並非單一，原告所  
19 有3樓房屋本身防水結構缺損導致漏水亦非無可能，尚無從  
20 憑4樓房屋前曾有漏水，即逕論3樓房屋嗣後發生漏水亦必係  
21 因4樓房屋所致，故依原告提出前開漏水現狀證據，仍不足  
22 認定被告陳姿靜所有4樓房屋有漏水之情事。

23 3.至於原告雖稱被告張健宏於鑑定期間屢次惡意阻攔鑑定程序  
24 之情形，導致鑑定人無法實際針對4樓房屋隔水、防水層及  
25 排水管進行檢測，且未慮及會勘當時4樓房屋因久無人居而  
26 無用水情事，率爾作成可能漏水原因已排除等錯誤結論，該  
27 鑑定報告結論不應採納云云。然被告張健宏固於113年3月15  
28 日、同年4月9日、同年5月2日會勘時均未會同，惟新北市建  
29 築師公會指派建築師認113年5月17日會勘情形已足作成鑑定  
30 結論，故是否有原告指摘需進行前開隔水、防水層及排水管  
31 檢測必要，尚非無疑，況原告就新北市建築師公會提出鑑定

01 報告，即鑑定程序未針對4樓房屋隔水、防水層及排水管進  
02 行檢測，以及作成現無漏水情形之鑑定結論等節，於訴訟前  
03 階段並未提出異議或表示鑑定報告有所不足而應予補充之  
04 處，甚且援引鑑定報告結果而為主張（見原告提出民事變更  
05 訴之聲明暨陳述意見狀第3頁至第4頁所載，即訴字卷第123  
06 頁至第124頁），原告嗣後因3樓房屋再度出現漏水情形，方  
07 改口否認鑑定報告結論，前後所述矛盾，實難為採。原告固  
08 又稱若欲行補充鑑定以為釐清，因被告張健宏屢次惡意阻攔  
09 鑑定程序導致履勘未臻完備，所生部分結論與事實有違，費  
10 用應由被告先行墊付始符公平云云，然按當事人主張有利於  
11 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條  
12 前段定有明文，原告主張其3樓房屋現存漏水係因4樓房屋所  
13 致，此為被告陳姿靜所否認，自應由原告就此有利於己之事  
14 實負舉證之責，且原告指摘鑑定報告不可採並非有據，如前  
15 所述，故補充鑑定所需費用仍應由原告預納，原告此部分所  
16 述，仍無可採。

17 (二)被告張健宏並無修補3樓房屋次臥室天花板破洞之義務：

18 原告主張被告張健宏之被繼承人張文賢惡意於3樓房屋次臥  
19 室天花板上方鑽孔，原告已就該毀損犯行向警方報案，被告  
20 張健宏應將該破洞回復原狀云云，雖提出3樓房屋次臥室天  
21 花板鑽孔位置照片、桃園市政府警察局中壢分局內壢派出所  
22 受（處）理案件證明書等件為佐（見板建簡字卷第51頁至第  
23 53頁）。然依原告所指3樓房屋次臥室天花板破洞位置，為4  
24 樓房屋既設木作床板，並無更動現象，有鑑定報告所附4樓  
25 臥室現況照片可參（見外放鑑定報告附件六編號12），則依  
26 該照片所示木作床板已有相當使用年限而非新設，且無任何  
27 破洞裂損至樓地板之情形，證人即3樓房屋前任租客林榮花  
28 亦於本院證稱：（問：洞可否看到樓上？）就模模糊糊的，  
29 看不清楚，樓上可否看清楚樓下，我就不清楚了等語（見訴  
30 字卷第332頁），無法推論該破洞係貫通至4樓房屋地板，難  
31 認張文賢曾於4樓房屋鑽孔，導致3樓房屋次臥室天花板出現

01 破洞，故原告前開主張尚乏實據，原告據此請求被告張健宏  
02 應將3樓房屋之次臥室天花板破洞回復原狀，亦屬無據。

03 (三)被告張健宏應否賠償原告損害部分：

04 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
05 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由  
06 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠  
07 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，  
08 已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第  
09 191條第1項定有明文。又按繼承人對於被繼承人之債務，以  
10 因繼承所得遺產為限，負清償責任，同法第1148條第2項亦  
11 有明文。3樓房屋前因4樓房屋漏水而受有損害，與斯時4樓  
12 房屋所有權人張文賢疏於修繕漏水，其保管有欠缺，兩者間  
13 有相當因果關係，原告主張張文賢之繼承人即被告張健宏應  
14 依前開規定，於繼承所得遺產範圍為限，對原告負侵權行為  
15 損害賠償責任，為屬可採，逾此範圍，並非有據。

16 2.原告雖主張被告張健宏於訴訟中將4樓房屋所有權移轉予被  
17 告陳姿靜，而4樓房屋為張文賢之遺產，被告張健宏處分所  
18 得價款扣除優先債權後，就剩餘比例應依債權比例對債權人  
19 償還，然被告張健宏處分後，使原告無法執行獲得受償，被  
20 告張健宏亦不將出售所得價款依比例清償原告之債權，顯然  
21 意圖債害原告債權而處分遺產，有違反民法第1163條第3款  
22 規定情事，被告張健宏應不得主張限定繼承之利益云云。然  
23 被告張健宏就原告主張之損害賠償數額係有爭執，則得否以  
24 被告張健宏未於出售4樓房屋後按比例清償原告，即謂其有  
25 債害原告債權之意圖，實非無疑，況張文賢是否尚有其他遺  
26 產可供清償，亦未見原告舉證以實其說，自難徒憑被告張健  
27 宏處分4樓房屋且尚未清償原告，認被告張健宏有民法第116  
28 3條第3款規定不得主張限定繼承情事。又原告主張其依民法  
29 第184條第1項、第191條第1項規定得向被告張健宏請求損害  
30 賠償云云，然原告起訴時自陳於111年10月8日至4樓房屋進  
31 行修繕，新任租客高承圻於112年1月28日告知3樓房屋浴室

01 天花板漏水等情（見板建簡字卷第13頁），且原告提出「新  
02 租屋因漏水問題協議書」最末手寫記載「112年1月18日忽滴  
03 大量水滴，鋁門處積水，已通知里長，租客向4F反映漏水更  
04 甚，陽台防水未做」（見訴字卷第203頁），可見4樓房屋漏  
05 水於被告張健宏繼承前已經發生；而於新北市建築師公會指  
06 派建築師於113年5月17日會勘時，4樓房屋陽台給水管封  
07 管，且浴廁給水管更改為明管，3樓房屋陽台、客廳、主臥  
08 室天花板及浴廁天花板、牆面無滲漏水、濕漬現象，如前所  
09 述，足認被告張健宏繼承後已將4樓房屋修復至不漏水狀  
10 態，故原告3樓房屋因漏水所生損害應非被告張健宏未盡修  
11 繕義務所致，而係被告張健宏繼承前之張文賢侵權行為所肇  
12 生，故原告前開主張，仍非可採。

### 13 3.損害賠償範圍：

#### 14 (1)已支出修繕費用部分：

15 原告之3樓房屋前因4樓房屋給水管破裂導致漏水，如前所  
16 述，而所需修復費用為8萬9,400元，且原告前已僱工修復支  
17 出6萬5,000元，有新北市建築師公會鑑定報告、原告提出訴  
18 外人秦連清出具估價單在卷可按（見外放鑑定報告第3頁、  
19 板建簡字卷第59頁），被告張健宏就前開修復費用均無意見  
20 （見訴字卷第149頁），堪認可採，故原告請求被告張健宏  
21 應於繼承所得遺產範圍為限，賠償原告共計15萬4,400元，  
22 為屬有據。

#### 23 (2)租金損失部分：

##### 24 ①前任租客部分：

25 原告主張其將3樓房屋出租予前任租客林榮花，租期原應至1  
26 12年1月18日止，每月租金1萬2,000元，原告本得於110年1  
27 月19日起至112年1月18日止調整每月租金至1萬7,000元，然  
28 因漏水及鑽孔情事致遭林榮花拒絕，原告因此喪失2年預期  
29 調漲租金12萬元，以及林榮花因而提前於111年9月18日終止  
30 租約，原告因此喪失111年9月18日至112年12月18日預期租  
31 金利益4萬8,000元云云，雖提出租賃契約為佐（見板建簡字

01 卷第41頁至第46頁)。然前開租約無法看出原告與林榮花約  
02 定於110年1月19日至112年1月18日將調漲租金至1萬7,000  
03 元，亦無法看出林榮花係因漏水或鑽孔情事而與原告提前終  
04 止租約，況證人林榮花於本院證稱：我們沒有約定原告何時  
05 可以漲租金，原告也沒有講過他要漲租金，原告的媽媽請他  
06 的女兒來跟我說原告的兒子從美國回來要結婚要住，請我搬  
07 走，房子他們要收回去重新裝潢，如果沒有來請我搬走，我  
08 會繼續租等語（見訴字卷第330頁至第331頁），亦與原告主  
09 張不符，難為有利於原告之認定。原告雖又稱林榮花多年承  
10 租期間均維持低廉房租，確係因漏水未解決之故，且原告收  
11 回裝潢維修後，現任租客高承圻隨即入住，原告確因漏水問  
12 題受有短收租金損失云云，然原告此部分主張僅係其推論，  
13 並未提出實據為佐，仍難認可採。

14 ②現任租客部分：

15 原告主張其將3樓房屋出租予現任租客高承圻，因漏水狀況  
16 致生活不便，高承圻要求前2個月租金分別減免8,500元、5,  
17 000元，及倘若之後漏水仍未解決，每月再減租5,000元，原  
18 告因此喪失111年12月至112年3月預期完整租金利益2萬3,50  
19 0元云云，雖提出租賃契約為佐（見板建簡字卷第61頁至第6  
20 6頁），然觀諸該租賃契約所載出租人為「陳惠敏」，而非  
21 原告，且證人高承圻於本院證稱：我知道陳惠敏是原告的媽  
22 媽，我都叫陳惠敏房東，她有說房子是她兒子的，沒有特別  
23 說她兒子要把房子出租，我的認知我是跟陳惠敏租房子，因  
24 為所有的事情都是她跟我聯絡等語（見訴字卷第334頁），  
25 可徵3樓房屋並非由原告出租予高承圻，則縱認高承圻因漏  
26 水原因要求減免租金，原告並非出租人，自無預期之租金利  
27 益，原告據此請求損害賠償，為屬無據。原告雖稱其當時恰  
28 好不在國內，方委由陳惠敏代理其出面簽約，因陳惠敏不諳  
29 法律，未註明代理人身分，然高承圻確知悉陳惠敏係幫原告  
30 處理租賃事宜，應成立隱名代理云云，然證人高承圻明確證  
31 稱其認知係向「陳惠敏」承租4樓房屋，與原告主張已有不

01 符，且證人高承圻雖證稱：我的主觀是陳惠敏跟我接洽，房  
02 子是她兒子的，她沒有明講是幫她兒子處理事情，但我覺得  
03 是這樣等語，惟此係承接於其證稱浴室水管漏水，2樓有來  
04 反應，房東有來處理等語之後（見訴字卷第335頁），證人  
05 高承圻證稱陳惠敏為原告處理之事應指漏水修復，則出租人  
06 固負有租賃物修繕義務，然房屋所有權人亦有房屋修繕義  
07 務，陳惠敏代原告處理房屋所有權人修繕房屋之事，亦屬合  
08 理，難逕認證人高承圻稱陳惠敏代為處理之事係指租賃契約  
09 之簽立，仍無從為有利於原告之認定。

10 (3)精神慰撫金：

11 原告主張其因張文賢、被告張健宏對漏水、鑽孔之修復採消  
12 極不作為之惡劣態度，讓原告必須處理租客投訴，與被告協  
13 商未獲積極置理，勞心傷神，承受莫大壓力，影響原告心神  
14 安寧，不法侵害原告之健康權，且張文賢未盡工作物所有人  
15 修繕維護義務，妨害原告之所有權，張文賢之繼承人即被告  
16 張健宏應賠償原告10萬元慰撫金云云。惟按不法侵害他人之  
17 身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害  
18 其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦  
19 得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文，  
20 可知得請求非財產上之損害僅限於人格法益遭侵害者，而4  
21 樓房屋雖曾漏水導致3樓房屋受有損害，然原告係將3樓房屋  
22 出租他人，原告僅單純財產權遭受侵害，原告據此請求精神  
23 慰撫金10萬元，於法不合。至於原告雖稱其因處理漏水而勞  
24 心傷神，惟此為原告行使權利過程所經歷，難認其健康權因  
25 此遭受侵害，原告此部分主張，仍非有據。

26 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  
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權  
28 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
29 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
30 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
31 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年

01 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203  
02 條分別定有明文。原告之起訴狀繕本係於112年5月17日寄存  
03 送達被告張健宏，有送達證書在卷可稽，於112年5月27日發  
04 生送達效力，故原告請求被告張健宏給付自112年5月28日起  
05 至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

06 五、綜上所述，4樓房屋雖曾有漏水，然現已無漏水，原告不得  
07 請求被告陳姿靜修復或應容忍原告進入4樓房屋修繕，而4樓  
08 房屋前因漏水所需修費用共計15萬4,400元，原告得請求被  
09 告張健宏於繼承遺產範圍內賠償，其餘主張被告張健宏不得  
10 主張限定繼承利益，以及請求租金損失、精神慰撫金部分，  
11 均非可採。從而，原告依繼承、民法第184條第1項前段、第  
12 191條第1項規定請求被告張健宏給付如主文第1項所示，為  
13 有理由，應予准許，逾此範圍部分，為無理由，應予駁回。  
14 又原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，本院爰依民  
15 事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行，被  
16 告張健宏陳明願供擔保免為假執行，核無不合，爰酌定被告  
17 張健宏免為假執行應供擔保金額。至原告敗訴部分，其假執  
18 行之聲請已失所附麗，應予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法  
20 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故  
21 不一一加予論述，附此敘明。

22 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
23 訟法第79條、第85條第1項、第385條第1項第5款、第392條  
24 第2項，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
26 民事第四庭 法 官 莊佩穎

27 以上正本係照原本作成

28 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。如  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
31 書記官 王顥儒