

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板簡字第413號

原告 陳怡嫻

訴訟代理人 陳仁省律師（法扶律師）

被告 寄居蟹租屋有限公司新北分公司

法定代理人 林佑任

訴訟代理人 韓智宇律師

張雷恩

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣122,000元，及自民國114年1月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之24，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣122,000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

一、原告主張：伊於民國111年2月7日向被告承租門牌號碼新北市○○區○○村00號2樓房屋（下稱系爭房屋），並於112年2月13日續約，約定租期自112年2月25日起至114年2月24日，每月租金新臺幣（下同）13,000元（下稱系爭租約），然被告於系爭租約存續中未盡民法第423條保持系爭房屋合於約定使用、收益狀態之責，亦未依系爭租約第8條第1項前段約定，妥適修繕系爭房屋，致系爭房屋有多處漏水之瑕疵，不僅造成系爭房屋因電路損壞而停電，伊所有之床墊、廚具更因此受損，且系爭房屋因上開漏水瑕疵，侵害伊之居

01 住安寧法益，情節重大，爰依民法第227條第2項、第227條
02 之1等規定，訴請被告賠償床墊、廚具之損害93,000元、清
03 潔費7,000元，及精神痛苦之慰撫金400,000元等語，並聲
04 明：被告應給付原告500,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
05 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔
06 保，請准宣告假執行。

07 二、被告抗辯：伊不爭執系爭房屋之漏水狀況，惟原告並未舉證
08 床墊、廚具有何毀損之情，原告所提之照片雖可見物品污
09 損，卻不足認有功能性喪失之毀損情事，且原告一方面請求
10 毀損費用，又請求清潔費用，不無重複請求之虞，另原告曾
11 表達不願搬離系爭房屋、願持續續租等意願，顯見系爭房屋
12 之漏水瑕疵，並無造成侵害原告人格法益情節重大之情等
13 語，並聲明：原告之訴駁回。

14 三、原告主張兩造就系爭房屋成立系爭租約，系爭房屋有漏水情
15 形等節，為被告所不否認，並有原告提出之社會住宅轉租契
16 約書、系爭房屋漏水照片為證，自堪信實。

17 四、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
18 他方支付租金之契約。出租人應以合於所約定使用收益之租
19 賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約
20 定使用、收益之狀態，民法第420條、第423條定有明文。又
21 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
22 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。債務人因債務
23 不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195
24 條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第227條、第22
25 7條之1亦有明文。又系爭房屋如有損壞，應由被告負擔修繕
26 義務，系爭租約第8條第1項約定甚明。準此，本件系爭房屋
27 所具有漏水情事，既為被告所不爭執，堪認被告確有違反上
28 開本於兩造租賃關係而來，維持系爭房屋合於約定使用狀
29 態，及被告應負擔之修繕義務，則原告主張被告依民法第22
30 7條、第227條之1等規定，應就原告因此所生財產上、非財
31 產上損害負擔賠償之責，洵屬有據。

01 五、茲就原告請求被告賠償之損害項目及金額，分述如下：

02 (一)床墊、廚具之損害93,000元

03 原告主張其所有之床墊、廚具因系爭房屋漏水受有損害93,0
04 00元等情，為被告所否認。經查，原告就主張上開家具受損
05 之事實，已提出漏水影片擷圖為證，且依該照片，明顯可見
06 系爭房屋漏水落至櫥櫃上方，並造成積水，令櫥櫃下方浸泡
07 其中之事實。另原告雖於訴訟中提出估價單、網頁售價擷
08 圖，欲證明系統上櫃、系統下櫃及床墊受損之損害金額，惟
09 該估價單之開立日期為114年7月10日，係在本件訴訟繫屬後
10 所做，是否屬實，已然可疑，又原告所提床墊之網頁售價擷
11 圖，亦無從證明原告確有相同型號、年份床墊受損之情形。
12 本院審酌上情，認原告並未證明床墊確實有因漏水受有損
13 害，然依原告所提漏水影片，已可證明其所有之櫥櫃受有損
14 害，僅係不能證明損害數額，爰依民事訴訟法第222條規
15 定，酌定原告就該等櫥櫃、廚具之損害，為35,000元。

16 (二)清潔費7,000元

17 原告主張因系爭房屋漏水，需支出清潔費7,000元等語，此
18 為被告所否認。經查，原告主張系爭房屋漏水，而有清潔必
19 要，其並支出清潔費7,000元之事實，業經其提出收據、系
20 爭房屋漏水之照片等件為證。由原告提出之照片可見，系爭
21 房屋漏水處之牆體破裂，不僅漏水，更伴隨大量灰塵、細小
22 水泥塊剝落，可見原告因系爭房屋漏水，應確有支出費用清
23 潔之情，故原告主張被告應賠償清潔費7,000元，即屬可
24 採。被告辯稱清潔費無必要或重複計價云云，殊非可採。

25 (三)慰撫金400,000元

26 按被害人受有非財產上損害，請求加害人賠償相當金額之慰
27 撫金時，法院對於慰撫金之量定，應斟酌實際加害情形、所
28 造成之影響、被害人痛苦之程度、兩造之身分地位、經濟情
29 形及其他一切狀況，以酌定相當之數額。本院審酌依原告所
30 提系爭房屋漏水照片，系爭房屋漏水面積非微、漏水水量非
31 小，且原告已陳明漏水位置係在系爭房屋之廚房、臥房中

01 間，持續3年等語，可見該等漏水，勢將影響原告日常起
02 居，足認確有侵害原告居住安寧法益，且情節重大之事實。
03 被告雖辯稱原告曾表示願意續租等語，然原告亦陳明係因搬
04 遷不便始以此協商等語。另本院考量被告為包租業者，與原
05 告締約時於屋況確認之檢核表曾明確記載系爭房屋並無漏水
06 之事實，兼衡原告之學經歷、卷附財產所得資料，再斟酌系
07 爭房屋漏水侵害原告居住安寧法益之程度，及原告所受精神
08 之痛苦等一切情狀，認原告請求慰撫金400,000元，尚屬過
09 高，應酌減為80,000元，方為妥適。

10 (四)基此，本件原告所得向被告請求賠償之損害總額，為122,00
11 0元（計算式：35,000元+7,000元+80,000元=122,000
12 元）。

13 六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
14 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
15 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
16 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
17 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應
18 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
19 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第2
20 03條分別定有明文。查本件為損害賠償之債，給付之標的為
21 金錢，無確定期限，又未約定利率，則原告請求自起訴狀繕
22 本送達翌日即114年1月23日起至清償日止，按週年利率百分
23 之5計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

24 七、綜上所述，原告主張依民法第227條第2項、第227條之1等規
25 定，請求被告給付122,000元，及自114年1月23日起至清償
26 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
27 許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

28 八、本件判決係適用簡易訴訟程序所為之判決，就原告勝訴部
29 分，應依職權宣告假執行；原告聲請供擔保宣告假執行之部
30 分，僅係促使法院職權發動；至其敗訴部分，因假執行之聲
31 請已失所附麗，應併予駁回。末本院另依民事訴訟法第436

01 條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔
02 保，得免為假執行。

03 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
04 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
05 明。

06 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日

08 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

09 法 官 陳彥吉

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日

15 書記官 劉怡君