

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第254號

原告 王人禾

訴訟代理人 王俊元

被告 林峻猷

訴訟代理人 林佳儀

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣7,100元，及自民國113年4月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔1%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣7,100元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊所有門牌號碼屏東縣○○市○○路0000號5樓之1房屋（下稱系爭房屋）與被告所有門牌號碼屏東縣○○市○○路0000號6樓之1房屋（下稱被告房屋），為漢景鼎園大廈之上下樓層。被告房屋主臥室浴室內馬桶座及地面滲水、第二浴廁地板滲水，導致系爭房屋主臥室浴廁天花板（下稱A處）及第二浴廁外天花板（下稱B處）漏水，造成A處輕鋼架鏽蝕損壞、B處油漆脫落，所需修繕費用分別為新臺幣（下同）5,775元、1,325元。又被告於民國111年6月13、14日在大樓電梯內分別張貼如附表一、二字條（下合稱系爭字條），及因適逢新冠肺炎疫情嚴峻期間，大樓管路漏水為傳染途徑，均致伊心生畏懼，而於111年8月18日搬離系爭房屋，已侵害伊居住安寧權，分別各受有非財產上之慰撫金損害48,500元；且系爭房屋因漏水無法出租收益，致伊自

111年8月18日起至113年5月17日止，受有每月18,000元、合計396,000元之租金損失。爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第195條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告500,100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。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋受損雖為伊房屋漏水所致，惟伊已僱工將伊房屋修復完畢，現已無漏水。又伊所張貼系爭字條內容，並無任何威脅或恐嚇之意，且原告未因漏水造成確診，自無侵害原告居住安寧權。另房屋不能出租原因眾多，與系爭房屋漏水，非必有因果關係，原告請求租金損失，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張因系爭房屋漏水，請求被告賠償系爭房屋修繕費用7,100元、租金損失396,000元及精神慰撫金48,500元，有無理由？

1.修繕費用7,100元部分：

(1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第3項分別定有明文。

(2)原告主張因被告房屋漏水，導致系爭房屋A處輕鋼架鏽蝕損壞、B處油漆脫落，修繕費用A處為5,775元、B處為1,325元，共計7,100元等情，業據其提出現場照片、報價單為證（見本院卷第43至53、87、231頁），且為被告所不爭執（見本院卷第279、315頁），則被告就其所有建築物確有保管之欠缺，並使原告因而受有損害，原告依民法第18

01 4條第1項前段、第191條第1項規定，請求被告賠償系爭房
02 屋修繕費用7,100元，自屬有據。

03 2.租金損失396,000元部分：

04 (1)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
05 補債權人所受損害及所失利益為限。民法第216條第1項定
06 有明文。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之
07 發生而受妨害，屬消極損害，固不以現實有此具體利益為
08 限，惟該可得預期之利益，亦非僅指有取得利益之希望或
09 可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或
10 其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院112年度台
11 上字第2728號判決意旨參照）。

12 (2)原告主張系爭房屋因漏水而無法出租收益，致受有自111
13 年8月18日起至113年5月17日止之租金損失共計396,000元
14 等語，並提出內政部不動產交易實價查詢資料為證（見本
15 院卷第85頁）。惟為被告所否認，辯稱：原告前有居住於
16 系爭房屋內，系爭房屋受損情形，尚未達無法居住或出租
17 之程度，且亦非有因漏水終止租約而受損害之情事等語
18 （見本院卷第237頁）。觀諸原告提出之前開照片（見本
19 院卷第43至53、231頁），及本院會同兩造至現場履勘結
20 果，系爭房屋A、B處僅有水痕，並未見有滴漏或積水之狀
21 況，此有本院勘驗筆錄及現場照片在卷可參（見本院卷第
22 279至289頁），系爭房屋受損情節並非嚴重，致無法居住
23 或出租之狀態，是原告主張系爭房屋因漏水受損，已達無
24 法出租使用，致受有租金損失云云，自屬無據。

25 3.精神慰撫金48,500元部分：

26 (1)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
27 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
28 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第
29 195條第1項前段定有明文。不法侵害他人居住安寧之人格
30 利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項
31 規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164

號民事判決意旨參照)。又居住安寧之人格法益旨在維護符合人格尊嚴的生活環境，故是否已達侵害他人居住安寧，其要件上須超越一般人社會生活所能忍受之程度，且情節重大，始賦予被害人請求賠償非財產上損害之權利。

(2)原告固主張其居住期間新冠肺炎疫情嚴峻，被告房屋漏水可為感染途徑等語，惟並未提出任何事證以實其說。又系爭房屋A、B處僅有水痕，並未見有滴漏或積水之狀況，且A處主臥室浴廁雖有漏水，原告尚有第二浴廁可供使用，B處則為第二浴廁外天花板，僅屬房屋內通往他區域空間，是依系爭房屋漏水情形、位置及使用狀況，固有影響原告居住環境，惟尚難認已達超越一般人社會生活所能忍受之程度，且情節重大。從而，原告依民法第195條第1項規定，請求被告給付精神慰撫金，自無所據。

(二)原告主張被告張貼系爭字條侵害其居住安寧權，請求被告賠償精神慰撫金48,500元，有無理由？

原告主張被告張貼系爭字條，致其心生畏懼而搬離系爭房屋等語，並提出系爭字條及監視器翻拍照片為證（見本院卷第35至39頁）。被告雖不爭執有於大樓電梯內張貼系爭字條，惟抗辯其係欲好好處理糾紛，並無恐嚇意思等語（見本院卷第169頁）。觀諸附表一字條內容，固有提及「我不是吃素的」、「你可以任性一點，找個新大樓，大家好來好去」等語，然由字條前後文意，應係源自兩造間漏水糾紛，其用語雖較為直接，但難認有何加害原告生命、身體、自由及財產之意；附表二字條內容，則僅有表述原告尚可依法向他人求償，亦難認有何加害之意，原告執此主張致其心生畏懼搬離系爭房屋，侵害居住安寧權云云，尚難憑採。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，請求被告給付7,100元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年4月25日起（於113年4月24日送達，見本院卷第73頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

01 五、本件原告勝訴部分，因所命被告給付之金額未逾50萬元，爰
02 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執
03 行，惟被告陳明願供擔保，請准免為假執行之宣告，亦無不
04 合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許
05 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁
06 回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
08 審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

11 民事第三庭 審判長法官 潘 快

12 法官 薛侑倫

13 法官 郭欣怡

14 正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
16 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
17 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

20 書記官 謝鎮光

21 附表一：

22 5樓之1
難得當鄰
互相尊重
不要搞小動作
子虛烏有
我不是吃素的
大樓已經20多年了
不要當作新家在看
有問題、（管理委員會）。
你可以任性一點

01

找個新大樓
大家好來好去

02

附表二：

03

5樓之1
要提告順便一起免得麻煩
1、你的前任屋主
2、賣你的房仲
3、裝潢設計工
4、漢景建設
因為整棟大樓結構問題
整棟漏水造成大家不便
如果告成 全棟大樓會感謝你
你可以參加漢景主委
我們全部感謝你
功德無量 好心有好報