

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第232號

原告 江梅菁

訴訟代理人 呂國權

被告 涂慧琴

訴訟代理人 徐長德

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年12月23日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣107,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之45，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告係新竹市○○路00巷0號5樓建物之所有人，被告則係同棟4樓建物所有人。因被告管領之4樓自來水管（下稱系爭水管）接頭在同棟5樓原告所有房屋之頂板破裂，造成原告房屋嚴重漏水而受有損害。包括：

(一)原告房屋出租他人使用，因系爭水管破裂嚴重漏水，室內客廳無法使用，影響租客權益，租客自111年2月起即多次要求原告改善，原告於施作頂板防水工程後卻未見改善，原告乃與租客協商，自111年11月至112年7月1日租期屆滿時止，租金由每月新臺幣（下同）16,000元調降為14,000元，共計租金損失8個月共16,000元。

(二)嗣租客於112年7月1日租期屆滿返還房屋後，原告委託原告配偶呂國權僱工查漏，呂國權乃與友人葉國勝自112年7月1日至112年10月間，交替前往原告建物頂樓查漏，終於112年9月24日確認為被告管領之系爭水管接頭漏水，葉國勝以友情價收取屋頂板測漏、更換水管、防水施作、樓板復原及原告建物室內之漏水補土、粉刷、清潔，共計43,000元，而於

01 112年9月29日完工。

02 (三)呂國權擔任企業主管，為處理被告所有系爭水管之漏水問題
03 而犧牲休假，計算投入工時共214小時3分鐘，以每日工時8
04 小時計算，合計為26.75日，依呂國權之薪資75,286元加計
05 主管加給7,000元後，月薪為82,286元，以每月上班22日為
06 基準，請求被告給付呂國權100,052元【計算式： $82,286/22$
07 $*26.75=100,052$ 元】。

08 (四)再原租客112年7月1日退租後漏水問題仍未處理完畢，直至1
09 12年9月29日修繕完畢才不再漏水，期間3個月導致原告無法
10 招租，以每月租金16,000元計算，共損失48,000元。

11 (五)原租客自111年2月起即通知原告漏水，經原告施作防水工程
12 後仍無法改善，期間原告不斷遭到租客質疑，且修繕期間與
13 被告配偶徐長德說明協商，徐長德均以漏水原因係因排水系
14 統造成，非系爭水管所造成者而置之不理，修繕期間更適逢
15 颱風、豪大雨，造成原告身心俱疲，爰並請求賠償精神慰撫
16 金30,000元。

17 (六)綜上，爰依侵權行為之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被
18 告應給付原告237,052元。

19 二、被告則以：原告房屋漏水不知道是誰造成的，其有請人來
20 看，4樓水錶都沒有動，被告否認漏水與被告有關。並聲
21 明：原告之訴駁回。

22 三、本院之判斷：

23 (一)原告係新竹市○○路00巷0號5樓建物之所有人，被告則係同
24 棟4樓建物之所有人，業據原告提出建物登記第一類謄本為
25 證，且為被告所不爭執，此部分事實堪以認定。

26 (二)按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任，
27 民法第184條第1項前段定有明文。又土地上之建築物或其他
28 工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責
29 任，但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管
30 有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此
31 限，民法第191條第1項定有明文。其規範意旨在於：建築物

01 或其他工作物之設置或保管有欠缺，即隱藏損害他人之危
02 險，故所有人應善盡必要注意維護安全，以防範、排除危
03 險，避免損害之發生，此為其應盡之社會安全義務。為使被
04 害人獲得週密保護，本條規範意旨先推定建築物或其他工作
05 物所有人之設置或保管有欠缺，被害人僅需證明其權利受損
06 害係因建築物或其他工作物所致，即得請求損害賠償；所有
07 人則須證明其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或
08 保管有欠缺，或於防止損害之發生已盡相當之注意，始得免
09 責（最高法院108年度台上字第1645號民事判決意旨參
10 照）。

11 (三)查原告主張被告4樓建物管領之系爭水管連接至5樓樓板，於
12 系爭水管接頭處有漏水情況，導致原告房屋客廳、陽台因滲
13 漏水而受損，已據原告提出照片數張及管線漏水影像檔（見
14 本院卷第26頁至第31頁、第121頁至第125頁）為證，堪認系
15 爭水管確實因有持續有滴滲水之狀況，方致原告住處天花
16 板、陽台之油漆剝落、白華、水漬而受損，並於原告完成系
17 爭水管更換後，5樓樓板即呈乾燥貌，未再有水滲出之事
18 實。而被告並未能舉證證明就被告專有之系爭水管之保管無
19 欠缺、或原告損害與保管欠缺無關、或於損害發生之前已盡
20 相當之注意等情，揆諸上開最高法院判決意旨，被告就原告
21 因系爭水管漏水所致損害，即應負損害賠償之責。

22 (四)茲就原告所請求各項費用，分述如下：

23 1. 租金損失16,000元部分：

24 (1)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
25 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
26 態，民法第423條定有明文。次按民法債編各論關於買賣之
27 相關規定，於買賣契約以外之有償契約準用之，民法第347
28 條亦有明定。是依民法第347條準用同法第354條第1項物之
29 瑕疵擔保責任之規定，出租人除應交付合於約定使用收益狀
30 態之租賃物予承租人，並應擔保租賃物無滅失或減少其通常
31 效用或契約預定效用之瑕疵。另依民法第347條規定準用同

01 法第359條前段規定：買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之
02 規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其
03 價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減
04 少價金。是以，租賃物若有瑕疵，而出租人應負瑕疵擔保責
05 任者，承租人本得請求減少租金。

06 (2)查原告因系爭水管漏水，無法提供合於約定使用之租賃物，
07 致與租客協商減少租金，自111年11月至112年7月間，共計8
08 個月，租金由16,000元調降為14,000元，共計租金損失16,0
09 00元，有原告提出之臺幣交易明細查詢在卷可參，揆諸上開
10 說明，此部分瑕疵係屬系爭水管漏水所造成之損害，且可歸
11 責於被告，是原告此部分請求，自有理由。

12 2. 修復費用43,000元部分：

13 (1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
14 任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
15 外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金
16 錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得
17 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第18
18 4條第1項前段、第213條定有明文。

19 (2)查原告就此部分請求，業據其提出葉國勝簽收之收據，其上
20 記載係因5樓樓板自來水管漏水修繕工資、材料費（含室內
21 陽台、客廳補土粉刷）之費用，合計43,000元（見本院卷第
22 67頁），修繕項目並包括有測漏、洗洞、水管修復、防水工
23 程等（見本院卷第65頁所附報價單，其上並記載「於確認各
24 樓層是否有漏水現象後，方拆打頂樓樓層板，確認是4樓轉
25 彎90度角接頭雙面有漏水現象，並有請3樓屋主確認，改管
26 修復後，樓層板完全乾燥，不再有漏水現象後，修復防水
27 層」），而系爭水管漏水受損，確實會影響原告住處，而有
28 重新粉刷、補土之必要，且此部分亦可歸責於被告，被告亦
29 未舉證修繕費用明顯逾越合理範疇，則原告此部分支出自屬
30 必要費用而得為請求。

31 3. 原告請求被告應給付呂國權100,052元部分：

01 查呂國權縱有此部分損害，此部分得請求之人亦係呂國權而
02 非原告，原告以自己名義提起本件訴訟，而為此部分請求，
03 顯無理由，難以准許。

04 4. 自112年7月1日原房客退租後至112年9月29日修繕完畢時，
05 所受3個月無法招租之租金損害48,000元部分：

06 查招租之房屋一旦發生漏水情事，自然影響他人承租之意
07 願，事理至淺，原告自112年7月1日至112年9月29日房屋修
08 繕完畢時，約3個月期間無法出租，受有相當租金之損害，
09 且以原租客之租金16,000元計算，而依侵權行為請求被告賠
10 償損害48,000元，此部分請求，亦為正當。

11 5. 慰撫金30,000元之請求：

12 (1)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
13 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
14 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
15 項前段定有明文。

16 (2)查原告所有房屋係作為出租收益使用，並非係原告居住之住
17 宅，則原告房屋發生漏水，至多僅致原告需先支付修理費、
18 無法利用該屋為出租行為，而受有經濟上之不利益，然並未
19 影響原告之居住安寧權益。原告復未舉證證明其因系爭水管
20 漏水致何人格法益受有侵害，且情節重大，則原告依民法第
21 195條第1項等規定，請求被告應給付精神慰撫金30,000元，
22 自無所據。

23 6. 綜上，原告得向被告請求之賠償金額應為107,000元【計算
24 式：租金損失16,000元+修復費用43,000元+無法招租之租金
25 損害48,000元】，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

26 四、從而，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付107,000
27 元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應
28 予駁回。

29 五、本件係依民事訴訟法第427條適用簡易訴訟程序所為被告部
30 分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝
31 訴部分，應依職權宣告假執行。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
02 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

05 新竹簡易庭 法 官 楊祐庭

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

10 書記官 范欣蘋