

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第890號

原告 洪藝庭
訴訟代理人 吳于安律師
黃伯堯律師

被告 徐惠錦
訴訟代理人 張馨月律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年2月14日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。原告起訴時原訴之聲明第一項為：被告應給付原告新臺幣（下同）14,369,433元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第7頁）。嗣於民國113年8月12日具狀變更請求金額為4,669,433元，利息則不變（見本院卷第67頁）。核原告前開所為訴之變更，請求之基礎事實同一，且屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為經營按摩行業，於103年4月25日向被告承租新竹縣○○市○○○路000號1樓及地下1層（下稱系爭房屋），租賃期間自103年4月25日至108年4月25日止，為期5年，每月租金5萬元。租約到期後原告繼續向被告承租系爭房屋，兩造並於108年4月26日簽立房屋租賃契約書，租賃期間自108年4月26日至113年4月26日止，共計5年，每月租金

01 同為5萬元。系爭房屋於104年間發生漏水情形，經原告請求
02 修繕，被告均拒絕，原告不得已乃自行雇工尋找漏水原因並
03 改善漏水情形，因此支出修繕費用607,800元，被告迄未給
04 付。系爭房屋於112年8月間發生嚴重漏水之情形，然被告並
05 未積極處理，導致113年3月31日系爭房屋又開始出現漏水，
06 造成原告受有床墊、床組、衣櫥、沙發及電腦等物品毀壞之
07 損失346,000元，又原告之衣物因漏水而發霉，原告另支出
08 衣物清洗費22,000元，並因無法使用系爭房屋而支出住宿費
09 用9,120元。被告怠於履行排除妨害之義務，致原告受有損
10 害，被告自應賠償原告上開費用。系爭房屋有上述重大漏水
11 情形，導致原告身心俱疲演變成重度憂鬱，受有精神上之損
12 害，被告應賠償原告精神慰撫金30萬元。爰依民法侵權行為
13 及不完全給付之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被
14 告應給付原告4,669,433元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
15 至清償日止，按年息5%計算之利息（原告原另請求搬遷費用
16 133,633元、營業損失320萬元及罰鍰6萬元，嗣均捨棄請
17 求，惟未減縮聲明，本院就該部分即不再審酌）。(二)願供
18 擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告答辯：系爭房屋自103年至108年並無漏水情事，原告從
20 未告知系爭房屋漏水或催告被告修繕。112年8月間因政府道
21 路施工不當，導致系爭房屋地下室漏水，被告於112年8月5
22 日經原告通知漏水一事後，即積極與政府機關、里長聯繫，
23 並請求水電相關人士欲協助檢測或修繕，惟因難以聯繫上原
24 告，致相關人員無法進入檢測或修繕，被告甚至自行雇工將
25 政府機關施工導致道路下層遭挖空之處進行回填，實無怠於
26 履行保持租賃物合於約定使用收益狀態之義務。至於113年3
27 月31日漏水部分，係因原告未經被告同意，私自將地下室隔
28 成多間按摩室及浴室，私接管線而造成漏水，並非系爭房屋
29 之瑕疵，且被告已減免原告113年4月之租金等語。並聲明：
30 原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

31 三、兩造不爭執事項：

01 (一)被告將系爭房屋出租原告，每月租金5萬元，103年4月25日
02 至108年4月25日租約屆滿後，兩造復簽訂租期108年4月26日
03 至113年4月26日之租約。

04 (二)原告於112年8月5日以LINE通訊軟體通知被告，道路水溝蓋
05 旁的孔洞導致系爭房屋地下室淹水，兩造溝通互動及被告修
06 繕情形如被證7所載。

07 (三)系爭房屋113年3月有漏水情形，兩造溝通互動及被告修繕情
08 形如被證8所載。

09 四、得心證之理由：

10 (一)按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；
11 不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
12 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財
13 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額；出租人應以合於所
14 約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續
15 中，保持其合於約定使用、收益之狀態；因可歸責於債務人
16 之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給
17 付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損
18 害者，債權人並得請求賠償；債務人因債務不履行，致債權
19 人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之
20 規定，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第195條
21 第1項、第423條、第227條、第227條之1分別定有明文。侵
22 權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦
23 即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因
24 果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，
25 對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度
26 台上字第328號民事判決意旨參照）。又損害賠償之債，以
27 有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因
28 果關係為成立要件。故主張損害賠償之債，如不合於此項成
29 立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院54年台
30 上字第1523號、48年台上字第481號民事判例要旨參照）。
31 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責

01 任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，
02 民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權
03 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
04 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
05 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原
06 告主張系爭房屋分別於104年、112年8月、113年3月31日發
07 生漏水情形，導致原告受有損害等情，為被告所否認，揆諸
08 上揭說明，自應由原告就上情負舉證責任。

09 (二)原告主張系爭房屋於104年有漏水情形，經反應，被告均拒
10 絕修繕，原告為此支出修繕費用607,800元云云，惟原告未
11 提出104年漏水情形之照片、錄影畫面，系爭房屋104年是否
12 確有漏水之事實，已屬可疑，況原告迄至言詞辯論終結前，
13 仍未提出修繕費用支出之相關證明，原告請求被告給付修繕
14 費用607,800元，自不足採。

15 (三)次查，原告主張被告怠未處理系爭房屋112年8月5日之漏水
16 瑕疵，導致系爭房屋於113年3月31日再次發生漏水情形，造
17 成原告之物品損壞、衣物發霉，並須投宿旅館，被告則抗辯
18 系爭房屋於113年漏水係因原告自行增設浴室所致。觀諸兩
19 造間之LINE對話紀錄（見本院卷第189至258頁），原告於11
20 2年8月5日通知被告系爭房屋漏水後，被告即與里長聯繫會
21 勘，委請其兄長及水電師傅處理漏水事宜，期間持續與原告
22 通話聯繫，被告並於112年9月14日通知原告已處理好等語，
23 足見被告於原告通知漏水時即積極處理，難認被告有何拒絕
24 修繕，或未保持系爭房屋合於約定使用、收益狀態之義務之
25 情事。況房屋漏水之原因複雜，無從僅以原告提出之漏水影
26 片、照片，即認定113年漏水原因與被告有關。此外，並無
27 任何事證足以證明113年3月之漏水，是因系爭房屋112年8月
28 漏水未完全修復或系爭房屋存有瑕疵所致，此由被告將112
29 年8月因道路施工導致之漏水修復後，系爭房屋至113年3月3
30 1日前均無漏水情事，且被告於113年3月12日大雨後詢問原
31 告系爭房屋有無漏水，原告還詢問「哪」即可知之（參卷宗

第299頁)。系爭房屋於113年3月31日發生漏水事件，不論原因為何，依兩造於通訊軟體上之互動可知，被告積極想入內修繕，反係原告甚少回應，甚至讓維修師傅不得其門而入，被告並未怠於修繕，實難認被告未盡保持系爭房屋合於使用收益狀態之義務。

(四)原告所為被告未盡修繕義務之主張，並非可採，所為各項請求即乏依據。且原告所提物品損失346,000元之單據（見本院卷第29頁），係由訴外人可居家生活有限公司填製，非由專業鑑定機構所出具，無從認定其具有鑑估物品損壞價值之專業性。至原告請求衣物清洗費用22,000元部分，該單據係於113年4月1日開立，原告主張系爭房屋於113年3月31日發生漏水情形，然原告之衣物卻於隔日即有發霉現象而須送洗，實與常情有違，原告此部分之主張，難認有據。原告另主張因系爭房屋嚴重漏水，其於113年4月1日、3日及4日投宿旅館，共計花費9,120元部分，縱令屬實，被告亦已於113年3月31日即告知原告「這個月的房租就當您在外的租金，不用支付給我，謝謝。」，且原告也確實因被告之免除4月之租金而未為租金之給付，則難認原告受有另外覓地居住之損失。

(五)從而，原告對104年漏水事件之存在、被告有故意過失行為、113年3月31日漏水與被告行為間有因果關係、被告未依其應負給付義務為不完全之給付等情，均不能證明，原告主張修繕費用607,800元、物品損失346,000元、衣物清洗費22,000元、住宿費用9,120元，要屬無據。又被告既無侵權行為或不完全給付之情事，原告請求被告賠償精神慰撫金30萬元，亦無從准許。

五、綜上所述，原告依民法侵權行為及不完全給付之法律關係，請求被告應給付原告4,669,433元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，爰併駁回之。

01 六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
02 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論
03 列，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
06 民事第一庭法 官 蔡孟芳

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
11 書 記 官 白瑋伶