

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第463號

原告 吳麗雲
被告 惡房東租賃住宅包租代管有限公司

法定代理人 吳俊宏

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣3萬元，及自民國113年5月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用除減縮部分外由被告負擔10分之1，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣3萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國113年8月26日當庭變更聲明為：被告應給付原告35萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許，合先敘明。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於111年4月3日承租訴外人鍾湘華所有門牌

01 號碼臺南市○○區○○0000號房屋（下稱系爭房屋），並於
02 同年月7日轉租予原告居住使用，兩造約定租期自111年4月7
03 日起至112年4月30日止，租金每月新臺幣（下同）11,000
04 元，約定租賃住宅或附屬設備損壞時，應由被告負責修繕。
05 原告承租後於111年5月入住後發現系爭房屋於下雨天，即出
06 現強烈漏水之情，並未具備合於居住使用之狀態，經原告要
07 求修繕均未處理，因系爭房屋漏水之瑕疵，致原告之床墊、
08 衣服因受潮發霉、木家具毀損、口罩整盒濕掉，受有財物損
09 失合計20萬元；又每逢下雨系爭房屋室內就開始漏水，造成
10 原告無法入睡、疲憊不堪，甚至罹患混合焦慮及憂慮的適應
11 障礙症，故請求被告賠償精神慰撫金15萬元，爰依租賃契約
12 之法律關係訴請被告賠償原告上開損害等語。並聲明：被告
13 應給付原告35萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
14 止，按年息百分之5計算之利息。

15 二、被告未於言詞辯論期日到場，惟提出答辯狀答辯略以：被告
16 均有將原告之要求轉達給屋主鍾湘華，亦有就漏水及搭採光
17 罩部分轉達屋主，係屋主不配合，被告已配合原告對屋主提
18 出訴訟，被告均有處理，並非置之不理，有相關之本院112
19 年度簡上字第254號、112年度簡上字第129號案件可查，被
20 告並無過失，原告就系爭房屋漏水要求被告賠償財物損失20
21 萬元及精神慰撫金並不合理等語。

22 三、得心證之理由：

23 (一)原告主張其於111年4月7日向被告承租系爭房屋居住使用，
24 約定租金每月11,000元，租賃住宅或附屬設備損壞時，應由
25 被告負責修繕，原告承租後於111年5月入住，詎系爭房屋於
26 000年0月間之下雨天，即出現強烈漏水之情，造成原告置放
27 於屋內之床墊及衣服發霉、木家具毀損、口罩整盒毀損，原
28 告有通知被告上開漏水情事，並經被告以上開情事訴請系爭
29 房屋屋主即訴外人鍾湘華應賠償原告上開財物損失20萬元，
30 經本院臺南簡易庭以111年度南簡字第1725號請求損害賠償
31 事件（下稱前案）審理後，認定租賃契約關係係在兩造間，

01 而駁回原告上開財物損失之請求等情，業經本院調取前案卷
02 核閱無誤，並有被告與訴外人鍾湘華所簽立之系爭房屋住宅
03 包租契約及原告與被告簽立之住宅轉租定型化契約書各一份
04 附於前案卷內可憑，且為被告所不爭執，自屬事實。

05 (二)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
06 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
07 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
08 7條定有明文。又出租人以合於所約定使用收益之租賃物交
09 付承租人後，不僅須消極的不妨礙承租人使用收益，且須積
10 極的在租賃關係存續中，保持其合於約定使用收益之狀態，
11 此觀民法第423條之規定自明。故租賃物在租賃關係存續中
12 ，受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害係因
13 可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而生，出租人均
14 負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態。
15 倘出租人怠於履行此項義務，致承租人受有損害，自應負債
16 務不履行之損害賠償責任。查原告主張系爭房屋於被告出租
17 予原告使用後有漏水情事導致原告所有之床墊、衣服發霉、
18 木家具毀損、口罩整盒受潮受有損害等情，為被告所不爭
19 執，且被告於前案亦自行提出起訴狀敘明上開事實，自屬事
20 實，被告雖辯稱其均有依原告之要求通知屋主鍾湘華修繕，
21 上開漏水未修繕應不可歸責於被告云云，然原告係向被告承
22 租系爭房屋，租賃契約係存在於原告與被告間，被告依法即
23 對原告負有持續保持系爭房屋合於約定使用收益狀態之義
24 務，至被告與屋主鍾湘華就系爭房屋之相關權利義務，則屬
25 被告與鍾湘華間之契約關係，並不能解免被告依租賃契約應
26 對原告負擔之出租人義務，被告身為系爭房屋出租人既未避
27 免上開漏水情事，致原告財產權因系爭房屋漏水而受損，則
28 原告主張被告應依債務不履行損害賠償責任，對原告負損害
29 賠償之責，即屬有據，被告抗辯其並無過失無庸賠償云云，
30 要無可採。

31 (三)關於原告請求被告賠償財物損失20萬元部分：按物被毀損

01 時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法
02 第213條至第215條之適用。依民法第196條請求賠償物被毀
03 損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者
04 為限（例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院
05 77年度第9次民事庭會議決議(一)參照）。又，當事人已證明
06 受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應
07 審酌一切情況，依所得心證定其數額。民事訴訟法第222條
08 第2項亦有明定。查原告主張其置放於系爭房屋內之床墊、
09 衣服發霉、木家具及口罩整盒等財物因系爭房屋滲漏水受損
10 之證據資料已於前案交付被告，經被告確認後代原告起訴請
11 求訴外人鍾湘華賠償20萬元等情，業經本院調取前案卷核閱
12 無誤，並有被告於前案所提出之起訴狀可憑，且被告於本院
13 通知後，並未到庭，就上開事實亦未爭執，是原告主張其因
14 系爭房屋漏水之上開財物價值為20萬元部分，應認已經被告
15 自認，惟因原告並未提出其所主張之床墊、衣服、木家具、
16 口罩受損實際照片，本院無從確認上開財物是否均已達不堪
17 使用程度而全部毀損而需重新購買之狀態，再參酌原告自陳
18 上開物品均係舊品並非新品，依前開說明，亦應扣除折舊等
19 等因素，依民事訴訟法第222條第2項規定，認原告就此部分
20 損害之請求，應以3萬元為適當，超過部分，即難准許。

21 (四)關於原告請求精神慰撫金15萬元部分：

- 22 1.按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用
23 第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任；不
24 法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
25 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財
26 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第227條之1第
27 1項、第195條第1項前段分別定有明文，由此可知請求非財
28 產上損害賠償需符合法律之明文規定，以人格法益受侵害，
29 且情節重大為限。
- 30 2.原告主張其承租之系爭房屋有滲漏水情形，依前案判決固可
31 認定為真實，惟原告就系爭房屋滲漏水詳細情形並未提出其

01 他舉證，則該滲漏水是否已嚴重到影響原告居住品質，尚堪
02 質疑，且原告就其何人格權因而受有侵害及侵害之程度是否
03 已達情節重大等情，均未提出任何具體事證供本院審酌，難
04 認已符合上開人格法益有受侵害而情節重大之規定，是原告
05 請求被告賠償非財產上損害，難認有據，其請求被告賠償精
06 神慰撫金15萬元，不予准許。

07 四、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求被告給付3萬元，
08 及自起訴狀繕本送達（113年5月20日寄存送達，經10日於同
09 年月30日發生送達效力）翌日即113年5月31日起至清償日
10 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾
11 此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

12 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核不影響
13 判決結果，爰不予逐一論述，併此敘明。

14 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項規定之適用簡易訴訟程序
15 所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3
16 款之規定，應依職權宣告假執行；併按同法第392條第2項規
17 定，爰依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日
20 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

21 法 官 童來好

22 以上正本證明與原本無異。

23 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
24 上訴理由（須附繕本）。

25 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日
26 書記官 吳昕儒